

POLÍTICAS DE USO DE SUELO Y FRAGMENTACIÓN URBANA CASO CIUDAD DE SALTA

Gabriela Alejandra Polliotto

Universidad Católica de Salta, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Salta Capital.

gpollitto@ucasal.edu.ar; gabrielapolliotto@gmail.com

Colaboradores: Efraín Ariel Lema, María Eugenia Alonso Maurizio y Gabriela Leonor Reyes

Colaboración en SIG: Daniel Simeoni

Resumen

Los procesos de segregación urbana responden a complejos patrones de localización y apropiación del territorio, en muchos casos vinculados con el marco regulatorio de ocupación de suelo. Por su parte, la distribución de la infraestructura y los servicios públicos, contribuye a profundizar dichos procesos de segregación. Esto es aplicable tanto a la construcción del hábitat informal como a la ciudad formal.

Según Maristella Svampa, en las últimas décadas, la entrada a un nuevo tipo de sociedad trajo como consecuencia la instalación de un modelo de exclusión social, marcado por las desigualdades y polarización social y caracterizado por la expansión de la periferia, que presenta enormes contrastes respecto del modelo anterior, visible en el aumento de la segregación interna y los procesos de dualización espacial.

La normativa actual de la ciudad de Salta en relación a usos y ocupación del territorio plantea herramientas de gestión que no han sido eficaces para detener procesos de segregación urbana, tanto los que se dan como consecuencia de la ocupación del territorio de la población de menores recursos, como aquellos promovidos por la dinámica inmobiliaria orientados a los sectores con mayores ingresos (particularmente bajo la modalidad de barrios cerrados).

Esto trae como consecuencia: consumo de suelo productivo, fragmentación física y social, aumento de costos operativos para el Municipio y los propios habitantes, como así también gastos de infraestructura, equipamiento comunitario y transporte, necesarios para abastecer estas áreas.

Es importante a nivel de planificación urbana que la normativa de uso de suelo pueda controlar los procesos de segregación, promoviendo la ocupación de los vacíos urbanos, a fin de desarrollar una ciudad compacta, revirtiendo la tendencia a la expansión hacia la periferia con los impactos negativos que ésta provoca, tanto desde el punto de vista ambiental, como económico y social.

Palabras clave: Políticas, Uso de suelo, Segregación, Territorio.

INTRODUCCIÓN

Los procesos de segregación urbana responden a complejos patrones de localización y apropiación del territorio, vinculados en muchos casos con el marco regulatorio de ocupación de suelo. Por su parte, la distribución de la infraestructura y los servicios públicos, condiciona la localización de nuevos emprendimientos y contribuye a profundizar dichos procesos de segregación. Esto es aplicable tanto a la construcción del hábitat informal como a la ciudad formal producida por los privados y por el propio Estado, con sus planes de vivienda.

Desde hace algunas décadas la expansión de la periferia se presenta con enormes contrastes, visibilizando cada vez con mayor fuerza el aumento de la segregación y los procesos de dualización espacial.

En el caso de la ciudad de Salta y su área metropolitana, para poder entender estas nuevas formas de producción del hábitat en la periferia, es necesario analizar cuál ha sido la evolución en el crecimiento de la ciudad y en qué momento la ciudad compacta se dispersa, agudizando los problemas de movilidad e infraestructura y servicios, haciendo cada vez más evidente la fragmentación urbana y la segregación social.

El área metropolitana de Salta es la ciudad-región que ha experimentado el mayor crecimiento del país en las últimas 4 décadas. La variación intercensal entre 1960 y 2010 ha sido del 350% en el caso del Gran Salta, muy superior a la media de los 10 aglomerados que más crecieron en el período (170%), entre los que se encuentran Gran Mendoza, Gran San Juan, Mar del Plata, Gran Tucumán, Gran Córdoba, Gran Santa Fe, Gran Buenos Aires, Gran La Plata, Gran Rosario.

Esto en coincidencia con los indicadores socio económicos notoriamente por debajo de la media nacional, lo cual impone importantes desafíos en términos de sustentabilidad social, ambiental, económica.

El crecimiento demográfico que ha experimentado desde 2001 no ha sido uniforme. Mientras el promedio anual del área metropolitana es del 1,5% hay municipios vecinos que alcanzaron hasta el 6%.

Datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010 permite verificar, no obstante, una marcada caída en el ritmo de crecimiento poblacional de la capital salteña que ya se advertía en los censos anteriores (pasó del 26% en 2001 a 13% en 2010).

Esto coincide con un proceso de redistribución espacial de la población, ya manifestado en el censo 2001, que reflejaba una expulsión de población desde las zonas más antiguas y consolidadas de la ciudad hacia la periferia urbana, debido a las fuertes dinámicas de tercerización de usos de suelo en las áreas centrales, con el consiguiente encarecimiento del suelo.

Como lógica consecuencia de esta dinámica poblacional centrífuga, los municipios del Área Metropolitana, y muy particularmente los limítrofes con el Municipio de Salta, han registrado en el último censo crecimientos poblacionales con tasas entre 2 y 3 veces mayores a la de éste.

La expansión hacia Cerrillos, Vaqueros, San Lorenzo dio como resultado un aumento del 37% de la huella urbana.



Imagen 1. Área Metropolitana de Salta.

La expansión de la mancha se ha volcado hacia zonas relativamente planas, por las fuertes condicionantes de la topografía hacia el este y oeste. Pero la mancha es poco continua lo que agrava aún más los problemas de infraestructura y equipamiento.

En el caso de nuevos desarrollos de vivienda social y privada, la mayor parte de los recursos se están canalizando hacia zonas alejadas del núcleo urbano, las cuales deben ser atendidas por nuevos y más costosos servicios de provisión de agua y desagües.

El supuesto ahorro inicial de estos emprendimientos (suelo más barato), se transfiere en sobrecostos para los municipios cuyos gastos operativos principales (recolección de residuos, mantenimiento de espacios verdes, alumbrado y limpieza, mantenimiento de calles, pavimentación, etc.), son directamente proporcionales a la extensión física de las áreas urbanas a su cargo y a los propios usuarios.

Este crecimiento no sólo aumenta la presión sobre las infraestructuras básicas (particularmente evidencia en la movilidad urbana, el suministro de agua y los desagües) sino también intensifica procesos de degradación ambiental aumentando la vulnerabilidad al cambio climático y a los desastres naturales, contribuyendo a perpetrar condiciones de marginalidad y pobreza.

Por otra parte, el abandono progresivo del área consolidada hacia la periferia pone en riesgo las áreas centrales (predominantemente de servicios).

Este patrón de expansión genera desafíos importantes. El crecimiento de baja densidad genera grandes presiones en término de demanda de terreno (especulación), equipamientos urbanos, redes de transporte y uso de recursos naturales.

Se destaca la progresiva transformación de tierras productivas y espacios abiertos en áreas de desarrollo urbano de densidades medias y bajas.

ANTECEDENTES

Se tomaron en consideración los Planes de Desarrollo de los Municipios del Área Metropolitana, en particular el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de la ciudad de Salta (PIDUA II). Si bien este último aún no está vigente, se encuentra en el Concejo Deliberante para su aprobación. Asimismo, se analizaron

los Lineamientos Estratégicos Metropolitanos – LEM generados durante el 2015 por los 8 municipios del Área metropolitana, con financiamiento del BID, como así también los Códigos de Planeamiento de dichos municipios.

Finalmente se consideraron estudios puntuales sobre la situación de los barrios cerrados y su impacto sobre el territorio en ciudades de la Argentina, tales como Buenos Aires, Córdoba y Rosario.

Como antecedentes de la investigación se puede mencionar los siguientes:

1. Roitman, S. (2003). Barrios cerrados y segregación social urbana.
2. Curtit, G. (2003). Ciudad, gestión local y nuevos desafíos ambientales. Reflexiones en torno a las políticas neoliberales.
3. Malizia, M. (2010). Enfoque teórico y conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas.

MARCO TEÓRICO

En el contexto histórico de América Latina y en particular de la Argentina se asocia el surgimiento de **country clubs**, barrios cerrados, condominios, mega- emprendimientos, etc. con los fenómenos de globalización.

En el caso latinoamericano, el punto de inflexión se ubica en los inicios de la década de 1.990, cuando las **urbanizaciones cerradas** comienzan a transformar las tendencias tradicionales de la sub-urbanización, hasta el momento más vinculadas a los sectores de menores ingresos. En este marco, el modelo tradicional de **ciudad abierta**, donde conviven grupos sociales heterogéneos junto con un estado capaz de asegurar los equilibrios, entra en contradicción con un segundo modelo de **ciudad cerrada** asociado a la lógica del mercado.

No obstante, el debate actual no se limita a considerar los contrastes entre ambos modelos de ciudad sino además a la dimensión política y la relación **público – privado** que se dirime en dichos procesos, reflexionando sobre el **rol del Estado** en relación con el accionar privado en procesos de transformación del espacio construido. Así, la retracción de un Estado con limitadas posibilidades de control da paso a un mercado que, presenta un notorio aumento en sus capacidades de gestión y actuación sobre el territorio.

En ese marco, la **ciudad abierta** se presenta asociada a la idea de un Estado que ordena y controla el crecimiento urbano, mientras que la **ciudad cerrada** se visualiza como manifestación de un espacio **globalizado** que se recluye en ámbitos privados. (Kullock; Novick: 2010).

El desarrollo de conjuntos habitacionales cerrados en los suburbios, unidos por autopistas, con movilidad privada, aisladas formal y funcionalmente de la trama existente, constituyen una nueva forma de producción del hábitat.

Es así como a partir de los 90 observamos fenómenos urbanos tales como:

- Nuevas formas urbanas de perímetro cerrado en las periferias, habitadas por grupos económicos homogéneos, con su propia seguridad, sus propios reglamentos, con calles privadas (un espacio privado de uso público), con sus propias áreas de esparcimiento y socialización.
- Las formas ortogonales de raíz hispánica, de libre circulación, son reemplazadas por nuevas tramas (curvas, cul de sac, loops, etc.) que impiden o dificultan la continuidad de la circulación.
- La accesibilidad a partir del automóvil aumenta costos de viajes, consumo de energía y recursos no renovables. (Perahia; Vidal: 2010)

Por otra parte, el Estado también contribuye a fomentar este proceso de segregación permitiendo el desarrollo de este tipo de emprendimientos privados y mediante la legislación vigente.

Podría decirse que el modelo de ciudad europea estaría transformándose para aproximarse al modelo de ciudad norteamericano, más disperso y fragmentario, conectando “islas” por medio de sistemas de vías rápidas de comunicación. Así se configuran, a lo largo de dichas vías, nuevos enclaves residenciales (tipo barrios-parque abiertos y cerrados), centros de consumo y esparcimiento

(hipermercados, shoppings y mega-emprendimientos recreativos) y establecimientos sanitarios, educativos y otros emprendimientos de prestación privada.

En este contexto desaparece la oferta de tierra y vivienda para los sectores populares. Como correlato de la globalización de la economía, crecen los asentamientos irregulares, en terrenos no aptos y con graves problemas de saneamiento, déficits de servicios, por la provisión de lotes sin infraestructuras.

El valor especulativo de la tierra y las dificultades de acceso a la misma estimula el crecimiento de urbanizaciones informales que se consolidan producto de migraciones internas y externas y arraigan el patrón de ciudad segregada.

Si, por otra parte, analizamos los planes de vivienda social promovidos por el Estado vemos un paisaje urbano anónimo, monótono por repetición de prototipo, contrario al tejido vivo y multifuncional de la ciudad tradicional.

La mayor demanda aumenta los valores de suelo y se opta por urbanizar suelo barato, independientemente de su accesibilidad o condiciones físicas, transformándose en disfuncionales las estrategias de desarrollo territorial.

En síntesis, los gestores del crecimiento y las transformaciones socio territoriales son:

- Los agentes inmobiliarios.
- Los ocupantes informales.
- El Estado con sus planes de vivienda. (Perahia; Vidal: 2010)

Un primer inconveniente frente a esta tendencia manifiesta consiste en las limitadas posibilidades de los gobiernos locales para detenerla o al menos controlarla. Es que frente a la presión ejercida por los agentes inmobiliarios en pro de incorporar suelo rural o de reserva para ensanches al uso urbano, las escasas posibilidades de acceso de ciertos grupos al mercado formal de la tierra y el alto costo, que promueve una continua periferización en busca de tierras más económicas, encontramos un Estado débil e indefenso, ausencia de herramientas de ordenamiento territorial y/o de cuerpos normativos adecuados, e ineficacia de instrumentos de control.

Como consecuencia de dichas tendencias, se generan y crecen serios problemas ambientales al incrementarse notablemente los costos destinados a la construcción de infraestructuras de servicios básicos y distorsionarse el área óptima de cobertura de salud y educación, entre otros equipamientos.

La dispersión produce un cambio considerable y negativo en las escalas operacionales de lo urbano que atenta contra su propio funcionamiento y, desde el punto de vista sociológico, contra aspectos esenciales tales como el sentido de pertenencia e identidad, y la posibilidad de contacto, convivencia e intercambio.

De lo antes expuesto y a modo de síntesis, podemos destacar cuatro variables a profundizar en relación a los barrios cerrados y asentamientos. Ellas son:

- Aspecto Socio económico y antropológico.
- Accesibilidad y movilidad.
- Localización y mercado.
- Aspecto legal.

ASPECTO SOCIO ECONÓMICO Y ANTROPOLÓGICO

Estos dos aspectos son claves a la hora de analizar la imagen urbana y su relación con la segregación (tanto física como social).

Durante más de un siglo, la matriz social argentina estuvo marcada por un fuerte dinamismo económico y una tendencia a la incorporación social que hicieron que la brecha entre ricos y pobres fuera en nuestro país menos visible que en otros lugares de América Latina. Originalmente el tipo urbano dominante en Argentina estuvo más cercano al modelo europeo (modelo mixto de socialización), basado en la heterogeneidad social y residencial y apoyado desde el estado. Sin embargo, en los últimos 15 años este modelo, que encontraba en las clases medias urbanas su protagonista central y su soporte básico en el estado como agente impulsor de la integración social, entró en colapso.

“En las últimas décadas la entrada a un nuevo tipo de sociedad trajo como consecuencia la instalación de un modelo de exclusión social, marcado por las desigualdades y polarización social. Una de las expresiones más claras fue la consolidación de un nuevo patrón socio espacial”¹

“(…) en Argentina, la nueva configuración espacial, ilustrada por la expansión de countries y barrios privados, da cuenta de dos fenómenos mayores: por un lado participa de una lógica más global que plantea la inversión del modelo socio espacial anterior y por otro, al acentuar los procesos de fragmentación y dualización social pone al descubierto las consecuencias de la desarticulación de las formas de sociabilidad y los modelos de socialización que estaban en la base de una cultura más homogénea e igualitaria”.²

ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

La accesibilidad es una variable muy importante en el análisis de estos fenómenos territoriales por cuanto, en el caso de los emprendimientos inmobiliarios tipo countries o barrio cerrado la accesibilidad a los sitios de emplazamiento no es posible si no es a través del automóvil privado, cobrando una importancia fundamental la infraestructura vial de soporte.

En el caso de los asentamientos, debido a que su localización normalmente se encuentra cercana a los servicios y equipamientos urbanos principales de la ciudad (aunque en tierras no aptas normalmente) la accesibilidad está de alguna manera asegurada por la cercanía a esos servicios y por el transporte público.

“Las urbanizaciones privadas cuentan con una oferta muy diversificada (...) Todas tienen en común el cerramiento perimetral y la seguridad privada. Sin embargo, las diferencias son notorias: así mientras los residentes de los barrios privados, condominios y dúplex solo comparte la seguridad privada (expensas en común), los habitantes de los countries cuentan con una variada infraestructura social y deportiva. La heterogeneidad de la oferta existente se vincula con el tipo de destinatario al cual va dirigido, que abarca desde sectores de las clases altas y medias altas consolidadas, hasta clases medias en ascenso.”³

Los formatos más generalizados son los siguientes:

- *“Countries o clubes de campo: cuentan con un equipamiento deportivo diversificado.*
- *Barrios cerrados o privados: aquellos que en los 90 estuvieron en el centro de la expansión inmobiliaria fueron los barrios de pequeñas dimensiones, cuyo valor clave reside en la seguridad. Su destinatario privilegiado fueron las clases medias en ascenso.*
- *Condominios y dúplex: en los últimos años de la década del 90 comenzaron a difundirse estas tipologías de viviendas más económicas (construcciones en tira) que comparten el cerramiento y la seguridad”.⁴*

LOCALIZACIÓN Y MERCADO

Tal como analizamos anteriormente la globalización trajo consigo una nueva lógica territorial asociada fundamentalmente al mercado del suelo, fundamentalmente el suelo rural reconvertido e incorporado como suelo urbano.

“Asistimos a la una nueva configuración urbana caracterizada por la expansión de la periferia que presenta enormes contrastes respecto del modelo anterior, visible en el aumento de la segregación interna y los procesos de dualización espacial (...) En términos de patrón socio espacial, entre 1940 y 1960, en la etapa del modelo desarrollista populista, caracterizado por la industrialización sustitutiva y una política

¹ Svampa, 2004, p.15.

² Svampa, 2004, p.19.

³ Svampa, 2004, p.23.

⁴ Svampa, 2004, p.24-27.

redistributiva, la lógica de ocupación de la periferia estuvo orientada hacia la incorporación de los sectores populares a través de una política de loteos económicos.

En consecuencia, la nueva lógica de ocupación del espacio urbano, operada en los 90, se llevó a cabo sobre una trama urbana ocupada tradicionalmente por los sectores populares.”⁵

ASPECTOS LEGALES

“Los acelerados cambios introducidos por estas nuevas formas de habitar pusieron en evidencia la insuficiencia del marco regulatorio (...) Hay que tener en cuenta que la construcción de un barrio privado o de un country supone un vasto y complejo despliegue de agentes: abogados, escribanos, arquitectos, desarrolladores, agentes inmobiliarios, inversores, funcionarios públicos de distintas jurisdicciones, es decir, todo un conjunto de actores económicos, sociales y políticos cuyo peso desigual revela un peligroso desequilibrio de poderes en el momento de legitimar realidades o hechos consumados, a la luz de la escasa normativa o la yuxtaposición de encuadres legales.

(...) Como formas de dominio, los clubes de campo se organizaron bajo el sistema de la Ley Nacional de Propiedad Horizontal 13.512, sancionada en 1948. Desde el punto de vista urbanístico, el crecimiento de los countries impulsó una nueva regulación.”⁶

METODOLOGÍA

A partir del objetivo principal de la investigación de generar un trabajo de diagnóstico de la relación existente entre el marco regulatorio en materia de uso de suelo en la ciudad de Salta y los procesos de segregación urbana, para proponer lineamientos que permitan desarrollar herramientas promuevan la inclusión social, la metodología utilizada fue la siguiente:

- Recolección y análisis de la normativa de uso de suelo en los diferentes niveles de gobierno (Nacional, Provincial y Municipal): Código Civil, Ley Provincial 5602/80, decreto reglamentario 924/80, Resolución de la Junta de Catastro 25810/9, Decreto 1410/73, Decreto 27/98, la Ordenanza 13779 (Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la Ciudad de Salta), Códigos de Planeamiento y/o edificación de las localidades vecinas (Cerrillos, Vaqueros y San Lorenzo) y reglamentos privados de los barrios cerrados.
- Recolección de información gráfica obrante en la Dirección General de Inmuebles sobre barrios cerrados y/o countries.
- Mapeo de los countries y/o barrios privados y asentamientos. A partir de la identificación de éstos se procedió a incorporar dicha información en un Sistema de Información Geográfico.
- Análisis de la información y la bibliografía para la elaboración del marco teórico.
- Sistematización de la información.
- Análisis de imágenes satelitales de las últimas 3 décadas.
- Análisis comparativo de la normativa existente.
- Procesamiento de la información.
- Elaboración de mapas y gráficos.

RESULTADOS

A fin de analizar el proceso de expansión de la ciudad de Salta y particularmente la evolución de los barrios cerrados por un lado y las villas y asentamientos, por otro, se definieron períodos cada 5 años

⁵ Svampa, 2004, p.15-19.

⁶ Svampa, 2004, p.28-29.

a partir de 1970 hasta la actualidad, en donde se identificaron y registraron en cada uno de ellos la aparición de las modalidades de urbanización mencionadas.

ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA

El periodo de 1970 a 1980 se caracteriza por la aparición de asentamientos y villas de emergencia exclusivamente, evidenciando un gran crecimiento demográfico, sostenido en el tiempo. Según los registros actuales, los asentamientos que albergan la mayor cantidad de familias son Floresta con 700 familias y Solís Pizarro con un total de 300.

En una etapa más contemporánea, en el periodo 1990 - 1995, surgen los primeros Clubes de Campo marcando el inicio de esta modalidad de desarrollo urbano. Los primeros registros datan de 1994 y corresponden a los desarrollos urbanísticos de Altos de San Lorenzo (1994) y El Típal (1995).

Entre los años 2008 y 2011 (correspondiente a los periodos 2006 – 2010 y 2010-2015) se registra la aparición de las primeras Urbanizaciones Privadas, el primer registro corresponde a Los Olmos (2008) primera etapa.

En los últimos cinco años se registra la máxima aparición de emprendimientos urbanísticos tanto de Clubes de Campo como de Urbanizaciones Privadas, localizados en diferentes puntos de la periferia de la ciudad y en los municipios aledaños, por ejemplo, Urbanización Privada El Prado (2008/11) en San Luis, Club de Campo Las Vertientes Eco Pueblo (2014) en el Municipio de Vaqueros o Praderas de San Lorenzo (2015), en el Municipio San Lorenzo.

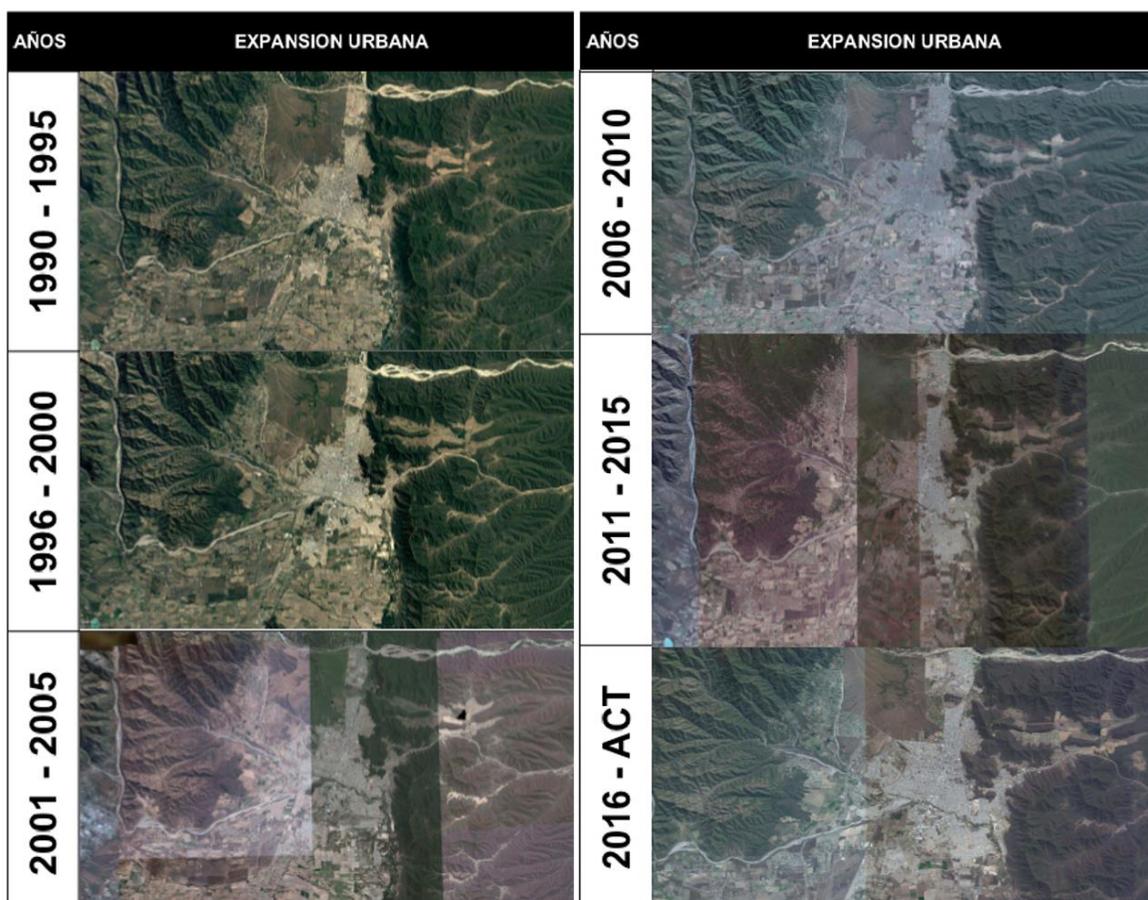


Imagen 2. Evolución histórica Ciudad de Salta.

En la tabla siguiente se presenta una síntesis de la evolución urbana, por períodos:

PERÍODO	AÑO	TIPO DE URBANIZACIÓN	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	
1975	1970 -	Asentamiento	JUAN XXIII	
		Asentamiento	PROGRESO	
		Asentamiento	SOLIZ PIZARRO	
	1975	Villa	ALTA TENSIÓN	
1980	1976 -	Villa	FLORESTA	
		Villa	EX MATADERO	
	1980	Villa	EL JARDÍN	
1985	1981 -	Villa	NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN	
		Asentamiento	ALBERGUE I - VILLA COSTANERA	
1990	1986 -	Asentamiento	ASOCIACIÓN GRUPO ESPERANZA	
		Asentamiento	ARTURO TORINO	
	1989	Asentamiento	SAN JOSÉ	
	1990	Asentamiento	FINCA SANTA ANITA	
1995	1991 -	1992	Asentamiento	ASENTAMIENTO DE VILLA LAVALLE
		Asentamiento	BAJO COSTANERA - ALBERGUE II	
	1993	Villa	VILLA LUJAN	
		Asentamiento	ASENTAMIENTO 1ERO DE MAYO	
		Villa	LA RIVERA	
	1994	Club de Campo	ALTOS DE SAN LORENZO	
	1995	Villa	ASENTAMIENTO UNIVERSITARIO - VILLA LATA	
		Asentamiento	LA CIÉNAGA	
		Asentamiento	TINKUNACO	
		Asentamiento	AMPLIACIÓN 20 DE JUNIO	
Club de Campo		EL TIPAL		
2000	1996 -	Asentamiento	JUAN MANUEL DE ROSAS	
		Asentamiento	23 DE AGOSTO	
	2000	Asentamiento	UNIÓN	
2005	2001 -	Asentamiento	SAN FRANCISCO SOLANO	
		Villa	13 DE ABRIL	
	2003	Asentamiento	NORTE GRANDE	

		2004	Club de Campo	LA LUCINDA
		2005	Asentamiento	LOS SAUCES
			Asentamiento	ASENTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN - EX MATADERO
			Club de Campo	VALLE ESCONDIDO (1ERA ETAPA)
2010	2006	Club de Campo	SANTA MARIA DE LA AGUADA	
		2008	Urbanización privada	LOS OLMOS (1ERA ETAPA)
			Barrio Popular Informal	SANIDAD II
	Asentamiento	LA CERÁMICA - NUESTRA SEÑORA DE LUJÁN		
	2009	Club de Campo	SAN LORENZO DE LOS ZARZOS	
		Asentamiento	GAUCHITO GIL	
		Asentamiento	EL CAMBIO	
		Asentamiento	BICENTENARIO	
		Asentamiento	VILLA ASUNCIÓN	
	2015	2008/ 11- 14	Urbanización privada	EL PRADO
2011			Urbanización privada	LA FIDELINA
		Asentamiento	DIVINO NIÑO I y II	
		Asentamiento	SAN JUSTO - SANIDAD III	
2012		Club de Campo	CHACRAS DE SANTA MARIA	
		Urbanización privada	LOS OLMOS (2DA ETAPA)	
		Asentamiento	LOS PILETONES - AMPLIACION 17 DE OCTUBRE	
2014		Club de Campo	LAS VERTIENTES	
		Club de Campo	OJIMORO	
		Asentamiento	FINCA SAN FRANCISCO	
2015		Club de Campo	PRADERAS DE SAN LORENZO	
		Asentamiento	FRATERNIDAD	
ACT		2016	Club de Campo	LA MONTAÑA
			Asentamiento	URKUPIÑA
		2017	Urbanización privada	JARDINES DE SAN LORENZO

Tabla 1. Expansión urbana según períodos (5 años).

ANÁLISIS NORMATIVO

Se analizó la normativa de uso de suelo en los diferentes niveles de gobierno (Nacional, Provincial y Municipal): Código Civil, Ley Provincial 5602/80 y decreto reglamentario 924/80, Resolución de la Junta de Catastro 25810/9, Decreto 1410/73, Urbano Ambiental de la Ciudad de Salta y de los municipios vecinos (San Lorenzo, Vaqueros y Cerrillos).

Es necesario hacer una distinción con relación a la normativa aplicable en caso de club de campo y de urbanización privada. Los clubes de campo se rigen por la Ley Provincial 5602/80 mientras las urbanizaciones privadas están reguladas por la Resolución 25.810/97 de la Junta de Catastro.

Según la **Ley Provincial 5602/80** se define como **Club de Campo** *“al complejo recreativo residencial que abarque un área territorial extensión limitada y reúna las siguientes características básicas:*

1. *Esté situado en área no urbana.*
2. *Una parte significativa de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales, en contacto pleno con la naturaleza.*
3. *La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas individuales y/o agrupadas, de uso generalmente transitorio.”*⁷

También determina que *“el patrocinador del proyecto del club del campo debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de servicios necesarios, como así también las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.”*⁸

Por su parte, el **Decreto 924/80** establece que sin distinción de la zona territorial en que se localice un club de campo, el área no podrá ser inferior a 12 hectáreas, siendo la superficie mínima de las parcelas individuales en caso de ser subdivididos de 1000m². No obstante, se indica que la extensión promedio de las parcelas no será menor a 1250m² de superficie.

Dicho marco regulatorio permite el agrupamiento de 2 o más parcelas individuales, pero no su posterior subdivisión. Asimismo, en caso de preverse la construcción de viviendas multifamiliares, determina que las parcelas destinadas a tal fin se ajustarán a los regímenes de propiedad horizontal vigente.

La **Resolución 25.810/97** de la Junta de Catastro, por su parte, establece la normativa para aprobar planos de Urbanizaciones de tipo residencial privado.

“Se entiende por “Urbanización Residencial Privada” al complejo residencial-recreativo que abarque un área territorial limitada y que cumplan con las siguientes características básicas.

- a.- *Su implementación podrá ser ubicada tanto en áreas urbanas como rurales.*
- b.- *El destino del mismo será viviendas individuales y/o agrupadas de tipo residencial.*
- c.- *Una parte importante de la superficie a urbanizar deberá acondicionarse para la práctica de actividades recreativas, deportivas, sociales y culturales en pleno contacto con la naturaleza.*
- d.- *Cuenten con accesos controlados, de tal modo que el conjunto de la urbanización conforme un predio cerrado en todo su perímetro”.*⁹

También determina que sin distinción de localización el área total afectada no puede ser inferior a una hectárea y el trazado urbanístico deberá garantizar que, en su amanzanamiento, se permita el acceso a cada una de las manzanas y lotes que surjan, siendo aceptado cualquier tipo de trazado. A su vez las áreas de dominio exclusivo no podrán tener una superficie inferior a ochocientos metros cuadrados (800,00 m²). Los predios comunes ocupados por clubes, recreación y prácticas deportivas no podrán en el futuro subdividirse.

Asimismo, se realizó una comparación con la normativa que regula las urbanizaciones cerradas residenciales y clubes de campo de la provincia de Buenos Aires y de las ciudades de Córdoba y Rosario. Cabe destacar que las provincias de Córdoba y Santa Fe no cuentan con normativa provincial que regule los emprendimientos cerrados (Bellotti: 2006)

⁷ Ley Provincial 5602/80, 1980, art.1.

⁸ Ley Provincial 5602/80, 1980, art.2.

⁹ Resolución 25.810/97 Junta de Catastro, 1997, Anexo 1, art. 1.

Se presentan a continuación las tablas comparativas mencionadas:

Normativa	Tipo de emprendimiento	Características	Zonas autorizadas	Dimensiones	Indicadores	Usos	Observaciones
CÓDIGO CIVIL	BARRIOS PRIVADOS Y COUNTRIES	Cerramiento, partes comunes y privativas, indivisión forzosa y perpetua, lugares y bienes comunes, reglamento interno.	Remite a las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.	Remite a las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.	Remite a las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.	Remite a las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.	---
LEY PROVINCIAL 5602/80	CLUBES DE CAMPO	Localización, equipamiento para las prácticas de actividades deportivas, sociales y culturales.	Área no urbana.	Superficie del terreno: 12ha. Superficie mínima parcelas: 1000m ² , (superficie promedio 1250m ²). Frente mínimo: 20m. Acceso principal: 16m. Vías circulación interna: 12m. Recreación pasiva: 5% de superficie total. superficie terrenos (20% de esta puede ser no absorbente).	FOS: 0,20 / FOT: 0,40 (unifamiliar) FOT: 0,50 (multifamiliar). Altura máxima: 9m. Retiro frente: 5m., Retiro lateral: 3m., Retiro fondo: Profundidad del lote 20m.	Culturales, recreativos, sociales, deportivas y residenciales. Uso comercial complementario: sólo para socios e interno.	---
RESOLUCIÓN JUNTA CATASTRO 25810/97	BARRIOS PRIVADOS	Localización, cerramiento, accesos controlados, importante superficie destinada la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales.	Áreas urbanas y rurales.	Superficie mínima de lotes: 800m ² . Superficie destinada a recreación: 25% del total. Frente mínimo: 20m. Vías principales: 16m. Vías secundarias: 12m.	Remite a la normativa municipal.	Culturales, recreativos, sociales, deportivas y residenciales. Uso comercial complementario: sólo para socios e interno.	Contradicción con el CPUA en cuanto a ubicación, superficie de lotes.

Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA) SALTA CAPITAL	CLUBES DE CAMPO, BARRIOS CERRADOS O ASIMILABLES	Localización, superficies, equipamiento para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales.	Fuera del perímetro urbano.	Superficie mínima de lotes: 1200m ² . Frente mínimo: 25m.	Remite a reglamento interno.	Remite a reglamento interno.	---
SAN LORENZO Código de Edificación	Construcciones particulares	No especifica.	No define.	No define.	No define.	---	No existe normativa que regule los barrios privados y/o countries. Si bien, existen estudios previos y un proyecto de un CPUA, en el cual se incluye la regulación de los barrios privados y countries, no se encuentra vigente. Para la aprobación de los barrios privados y countries, el municipio se remite al CPUA de la Ciudad de Salta.
CERRILLOS 379/16 Plan de Desarrollo Urbano Ambiental	No especifica.	No especifica.	No define.	No define.	No define.	---	Pese a que el municipio cuenta con un CPUA, la misma no contempla la regulación de los barrios privados y/o countries.
VAQUEROS Código de Planeamiento Urbano Ambiental	No especifica.	No especifica.	No define.	No define.	No define.	---	El municipio de Vaqueros cuenta con un CPUA, sin embargo, en el mismo no se incluye la regulación de los barrios privados y/o countries.

Tabla 2. Comparación normativa Nacional, Provincial, Municipal de uso de suelo.

Tabla 2. Comparación normativa Nacional, Provincial y Municipal de uso de suelo.

PROVINCIA DE BUENOS AIRES							
Decreto / Ley 8912/77 Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo	CLUB DE CAMPO o COMPLEJO RECREATIVO RESIDENCIAL	Localización, superficies mínimas, usos.	Área no urbana.	Dimensiones mínimas parcelas: 20m(ancho). la relación ancho - profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3). Vías principales: mínimo 15m. Vías secundarias y sin salida: 11m. Altura: máxima PB y 2 pisos.	Retiros de frente: 5m. Retiro linderos: 3m.	Residencial transitorio, equipamiento para práctica de actividades deportivas, sociales o culturales.	No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a 7km de los existentes.
Decreto 27/98	BARRIOS CERRADOS	Localización, cerramiento, integración con el entorno urbano.	Urbana, complementaria o rural.	Trama interna: 11 m. hasta una longitud de 150m (calle de penetración y retorno), 12 m. (hasta 250 m. de longitud) y 15 m. para mayor extensión.	No define.	Residencial predominante con equipamiento comunitario.	Para la localización de barrios cerrados en zona rural debe materializarse el cambio normativo correspondiente, y establecer esa zona como zona urbana. Registro provincial de urbanizaciones cerradas residenciales (Decreto 1727/02).

CIUDAD DE CÓRDOBA							
Ordenanza 10760/04	URBANIZACIÓN RESIDENCIAL ESPECIAL	Localización, superficies mínimas, indicadores, usos.	Fuera y dentro del límite de Av. Circunvalación, con sus correspondiente s restricciones.	<p>1. Si se localizan dentro de la traza de la Av. Circunvalación: 15 hectáreas máximo.</p> <p>2. Si se localizan fuera de ese límite: 50 hectáreas máximo.</p> <p>Espacios verdes: 15% del área determinada para uso residencial.</p>	<p>1a. Parcelamiento RESIDENCIAL dentro del perímetro delimitado por la Av. Circunvalación: Superficie mínima de parcela: 1.500 m2. Frente mín. de parcela: 20,00m FOS máx.: 30%. FOT máx.: Altura máx. edificación: 10.50m Retiro frente mín.: 6m Retiros linderos mín. 3m. (para 1200m2 superficie y frente menor a 25m.) y 4m (para lotes mayores a 1200m2 de superficie y frente igual o mayor a 25m).</p> <p>2a. Parcelamiento fuera del perímetro delimitado por la Av. Circunvalación: Superficie mín. de la parcela: 1.500 m2. Frente mín. de parcela: 25,00m FOS máx.: 30%. FOT máx.: 1 Altura máx. de edificación: 10.50m Retiro frente mín.: 6m. Retiros linderos mín. 4m. Parcelamiento de uso comunes, recreativos, deportivos: FOS máx.: 10% FOT máx.: 20%. Altura máx. de edificación: 12m Retiro frentes: 6m Retiros linderos 6m.</p>	Uso residencial, práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales.	<p>La localización y trazado de la urbanización no debe implicar barreras al normal crecimiento de la trama urbana, ni interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos. La ordenanza no regula como debe materializarse el cerramiento, por lo que el levantamiento de muros establece barreras visuales y atenta contra el espacio público. Las urbanizaciones residenciales especiales deberán presentar Aviso de Proyecto (estudio de impacto).</p>

CIUDAD DE ROSARIO							
Ordenanza 6492/97 y el Decreto Reglamentario 1542/2000	BARRIOS PRIVADOS	Localización, cerramiento, usos.	En zonas de "borde y potencial expansión" (zona II) y en zonas de "integración urbano-rural" (zona III).	Superficie mín. y máx. del emprendimiento: 5 y 50 has respectivamente. Dimensiones mín. de la parcela destinada a vivienda: zonas II: 800 m2 de superficie. zonas III: 1200 m2 de superficie. Vías internas: 10m. ancho mín.	FOS: 0,33 FOT: 0,60. Retiros de la edificación: Frente mín.: 5m. Linderos: 3m.	Uso residencial.	La localización no deberá provocar perjuicios a la trama urbana existente y/o prevista, ni interfiera futuros ejes de crecimiento y desarrollo urbano. Se establece la donación de superficies correspondientes a áreas verdes y equipamiento. Regulación de los programas por convenio urbanístico en suelo urbanizable, incluyendo bajo esta modalidad los barrios privados (ordenanza 6492/97).

Tabla 3. Comparación normativa provincias de Buenos Aires, Córdoba y Rosario

Como puede observarse a partir de la tabla presentada, existen en la normativa de las provincias de Buenos Aires, Córdoba y Rosario, algunas restricciones respecto de las distancias entre barrios cerrados y limitaciones respecto de los efectos de barrera urbana y vial que pudieran provocar los emprendimientos.

En el caso de la ciudad de Salta, tales restricciones no aparecen en la normativa, a la vez que existen contradicciones entre la normativa provincial y municipal que complican su aplicación.

No obstante, la ciudad de Salta al menos cuenta con una normativa que regula en parte la localización de los emprendimientos, lo cual no sucede en el caso de los Municipios vecinos, que terminan siendo los receptores de los mayores impactos debido a la falta de normativa al respecto.

IDENTIFICACIÓN DE BARRIOS CERRADOS Y ASENTAMIENTOS EN LA CIUDAD DE SALTA Y SU ÁREA METROPOLITANA

Se identificaron un total de 5 barrios cerrados y 11 countries aprobados.

En relación con los asentamientos se identificaron un total de 54, obteniendo dicha información de las siguientes fuentes: Relevamiento de la Organización Techo, IDESA (Infraestructura de Datos Espaciales Salta), Relevamiento Nacional de Barrios Populares (2017), información publicada por el Ministerio de Modernización de la Nación en su página web.

Clubes de campo:

La documentación catastral de los Clubes de Campo detalladas en la Tabla 4, corresponde a aquellos emprendimientos registrados en la Dirección General de Inmuebles de la Provincia, desde el 08/1.994 hasta el 12/2.016.

No se consideraron en el presente análisis aquellas Urbanizaciones Privadas ni Clubes de Campo que no se encuentran registrados en dicho Organismo. No obstante, es importante mencionar que a partir del relevamiento de campo se detectaron nuevos emprendimientos bajo esta modalidad.

La cantidad de emprendimientos encuadrados bajo el régimen de Clubes de Campo en el área delimitada por esta investigación es de once, abarcando una superficie aproximada de 1000 hectáreas.

Urbanizaciones privadas:

Por su parte, las Urbanizaciones Privadas registradas en la Dirección General de Inmuebles de la Provincia, desde el 13/2.008 al 05/2.017, totalizan la cantidad de cinco, con una superficie aproximada de 200 hectáreas.

En cuanto a ocupación de suelo la normativa aplicable (Resolución de la Junta de Catastro 25.810/97) establece que:

“La aplicación de los factores urbanísticos, que regulan el uso del suelo será de aplicación de los respectivos Municipios.

Sin perjuicio de los antes expuesto precedentemente, la superficie común destinada a la recreación, cultura y deporte no deberá ser inferior en ningún caso al 25% de la superficie total, excluyendo áreas de circulación.”¹⁰

ef.	Plano y fecha	Tipo urbanización	NOMBRE	Localidad	Superficie total	Superficie S	cantidad de lotes	Observaciones
	10384 (11/1995)	Club de campo	El Tipal	Capital	15 ha. 6700m ²	2	43	Ley Dec. 5602/80 924/80
	12132 (11/2005)	Club de campo	Valle Escondido (1º Etapa)	Capital	6 ha. 9850m ²	4	2	Ley Dec. 5602/80 924/80
	12613 (08/2004)	Club de campo	La Lucinda	Capital	9 ha. 1200m ²	8	3	Ley Dec. 5602/80 924/80
	12961 (04/2006)	Club de campo	Santa María de la Aguada	San Lorenzo	0 ha. 9000m ²	9	76	Ley Dec. 5602/80 924/80
	14421 (03/2009)	Club de campo	San Lorenzo de los Zarcos	San Lorenzo	3 ha. 3000m ²	2	4	Ley Dec. 5602/80 924/80
	15424 (05/2012)	Club de campo	Chacras de Santa María	San Lorenzo	0 ha. 5600m ²	8	40	Ley Dec. 5602/80 924/80

¹⁰ Resolución 25.810/97 Junta de Catastro, 1997, Anexo 1, art. 7.

	16115 (09/2015)	Club de campo	Prad eras de Lorenzo	San an Lorenzo	S	1 26 ha. 7300m ²	49	Ley Dec. 5602/80 924/80
	16159 (09/2014)	Club de campo	Ojim oro	Capital	C	1 6 ha. 6400 m ²	5	Ley Dec. 5602/80 924/80
	16864 (12/2016)	Club de campo	La Montaña	San an Lorenzo	S	2 1 ha. 2318 m ²	6	Ley Dec. 5602/80 924/80
0	935 (08/2014)	Club de campo	Las Vertientes pueblo	Eco	V aqueros	1 43 ha. 6700 m ²	45	Ley Dec. 5602/80 924/80
1	10162 (08/1994)	Club de campo	Alto s de Lorenzo	San an Lorenzo	S	6 3 ha. 3300 m ²	0	Ley Dec. 5602/80 924/80
2	16977 (05/2017)	Urba nización privada	Jard ines de Lorenzo	San an Lorenzo	S	5 3 ha. 4500 m ²	35	Resol. catastro 25810/97
3	1380 (01/2008)	Urba nización privada	Los Olmos (1º Etapa)	errillos	C	1 1 ha. 2300m ²	9	Resol. catastro 25810/97
4	1605 (07/2012)	Urba nización privada	Los Olmos (2º Etapa)	errillos	C	2 5 ha. 1480m ²	47	Resol. catastro 25810/97
5	15225 (12/2011)	Urba nización privada	La Fidelina	San an Lorenzo	S	1 0 ha. 7400m ²	0	Resol. catastro 25810/97
6	14170 (07/2008 – 06/2011- 02/2014)	Urba nización privada	El Prado	Capital	C	9 5 ha. 2300m ²	38	Resol. catastro 25810/97

Tabla 4: Clubes de Campo y Urbanizaciones Privadas.

Barrios populares, Asentamientos y Villas:

Según el Relevamiento Nacional de Barrios Populares (2017) se define como Barrio Popular a aquel barrio que *“reúne al menos a 8 familias agrupadas o contiguas, donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo ni acceso regular a dos o más de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal).”*¹¹

En este marco, el relevamiento da cuenta de cincuenta y cuatro, distribuidos en toda la ciudad de Salta y municipios colindantes, con una superficie total aproximada de 350 hectáreas, localizados en sectores periféricos y/o en áreas ambientales vulnerables como riberas de ríos, áreas inundables, serranías con peligro de deslizamiento, áreas de pasivos ambientales, entre otros.

¹¹ Relevamiento Nacional de Barrios Populares, 2017, <https://www.argentina.gob.ar/barriospopulares>.

ef.	ño Inicio	A de	Forma de ocupación de suelo	Nombre	Lo calidad	Cantida d de Familias
	997	1	Asentamiento	Juan Manuel de Rosas	pital Ca	400
	989	1	Asentamiento	San José	San Lorenzo	11
	005	2	Asentamiento	Asentamiento de San Agustín - Ex matadero	San Lorenzo	30
	008	2	Asentamiento	La Cerámica - Nuestra Sra. Virgen de Luján	pital Ca	250
	997	1	Asentamiento	23 de agosto	pital Ca	15
	009	2	Asentamiento	Bicentenario	pital Ca	150
	995	1	Asentamiento	Tinkunaku	pital Ca	70
	995	1	Asentamiento	Ampliación 20 de junio	pital Ca	80
	970	1	Asentamiento	Progreso	pital Ca	50
0	011	2	Asentamiento	San Justo - Sanidad III	pital Ca	130
1	012	2	Asentamiento	Los Piletos - Ampliación 17 de octubre	pital Ca	60
2	011	2	Asentamiento	Divino Niño I y II	pital Ca	70
3	015	2	Asentamiento	Fraternidad	pital Ca	12
4	970	1	Asentamiento	Soliz Pizarro - Ampliación Soliz Pizarro	pital Ca	300
5	009	2	Asentamiento	Gauchito Gil	pital Ca	450
6	009	2	Asentamiento	Villa Asunción	pital Ca	11
7	978	1	Asentamiento	Floresta	pital Ca	700
8	992	1	Asentamiento	Bajo Costanera - Albergue II	pital Ca	30

9	000	2	Asentamiento	Unión	pital	Ca	20
0	009	2	Asentamiento	El Cambio	pital	Ca	250
1	990	1	Asentamiento	Finca Santa Anita	pital	Ca	80
2	1991		Asentamiento	Asentamiento de Villa San Antonio	pital	Ca	25
3	014	2	Asentamiento	Finca San Francisco	pital	Ca	20
4	988	1	Asentamiento	Arturo Torino	pital	Ca	17
5	005	2	Asentamiento	Los Sauces	pital	Ca	70
6	003	2	Asentamiento	Norte Grande	pital	Ca	100
7	992	1	Asentamiento	Asentamiento de Villa Lavalle - El pozo de la muerte	pital	Ca	20
8	995	1	Asentamiento	La Ciénaga - Finca la Ciénaga		San Lorenzo	30
9	001	2	Asentamiento	San Francisco Solano	pital	Ca	33
0	988	1	Asentamiento	Asociación Grupo Esperanza		San Lorenzo	100
1	993	1	Asentamiento	Asentamiento Primero de Mayo	pital	Ca	10
2	017	2	Asentamiento	Urkupiña	pital	Ca	30
3	985	1	Villa	Asentamiento Nuestra Sra. del Carmen	pital	Ca	35
4	984	1	Villa	Villa Sara - Villa La Costanera		Vaqueros	35
5	975	1	Villa	Alta Tensión	pital	Ca	80
6	993	1	Villa	La Rivera	pital	Ca	40
7	985	1	Villa	Albergue I - Albergue de Villa Costanera	pital	Ca	12

8	990	1	Villa	Asentamiento de Barrio Ceferino	pital	Ca	230
9	980	1	Villa	El Jardín	pital	Ca	40
0	003	2	Villa	13 de abril	pital	Ca	30
1	993	1	Villa	Villa Lujan	pital	Ca	25
2	978	1	Villa	Ex matadero	rrillos	Ce	9
3	995	1	Villa	Asentamiento Universitario - Villa Lata	pital	Ca	40
4	008	2	Barrio Popular informal	Sanidad II	pital	Ca	305
5	996	1	Sin clasificación	Barrio La Angostura - Portezuelo chico	pital	Ca	140
6	990	1	Sin clasificación	Las Colinas	pital	Ca	250
7	987	1	Sin clasificación	Arturo Torino II	pital	Ca	15
8	990	1	Sin clasificación	San Lucas	pital	Ca	100
9	000	2	Sin clasificación	San Silvestre	pital	Ca	50
0	993	1	Sin clasificación	Barrio Portal de Güemes	pital	Ca	60
1	984	1	Villa	Villa Evita	rrillos	Ce	30
2	998	1	Asentamiento	Asentamiento Martín Miguel de Güemes	pital	Ca	70
3	990	1	Asentamiento	Canillitas	pital	Ca	160
4	990	1	Sin clasificación	San Mateo	pital	Ca	50

Tabla 5: Barrios Populares, Asentamientos y Villas.

Los primeros asentamientos se registran en el periodo de 1970 a 1980 los cuales no sólo han tenido un gran crecimiento demográfico a lo largo de estos años, sino que se registra la aparición de nuevos asentamientos y villas de emergencias.

MAPEO DE LOS COUNTRIES Y/O BARRIOS PRIVADOS Y ASENTAMIENTOS.

A partir de la identificación de countries y asentamientos se procedió a incorporar dicha información en un Sistema de Información Geográfico.

El plano siguiente muestra el área metropolitana de Salta, con la localización de los barrios cerrados, urbanizaciones privadas, villas y asentamientos.

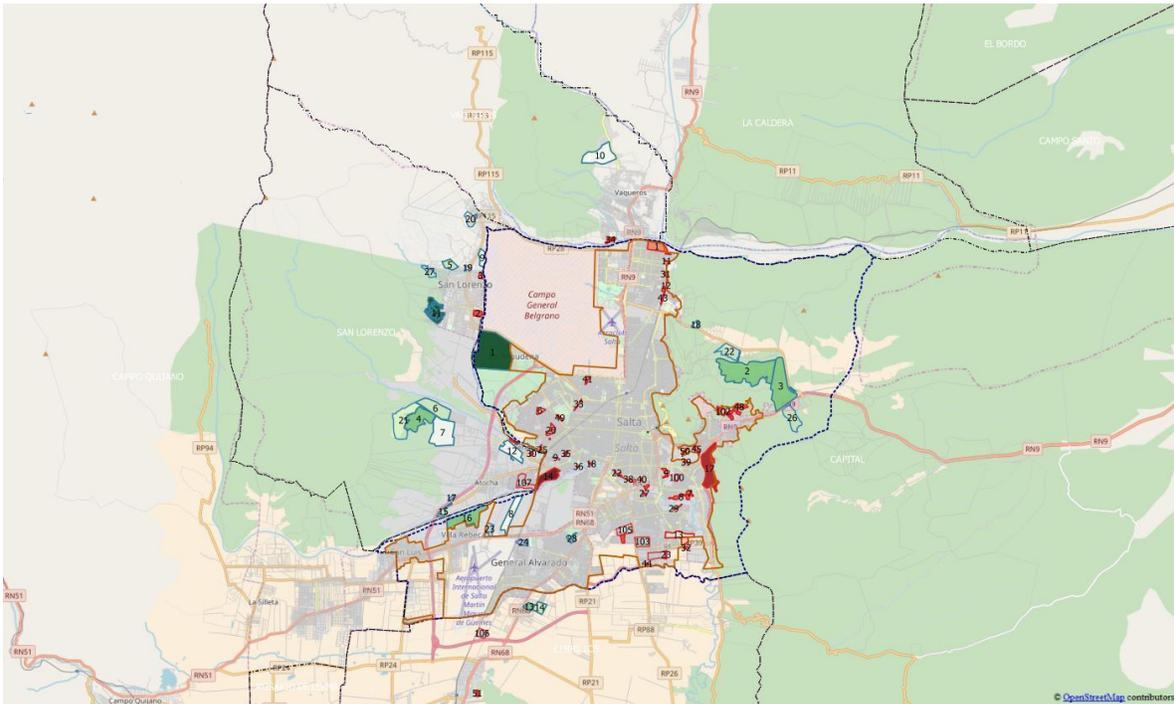


Imagen 3: Localización de los barrios cerrados, urbanizaciones privadas, villas y asentamientos.

Del análisis de localización de los emprendimientos privados surge la siguiente clasificación:

Clubes de Campo y Urbanizaciones Privadas por Localidad

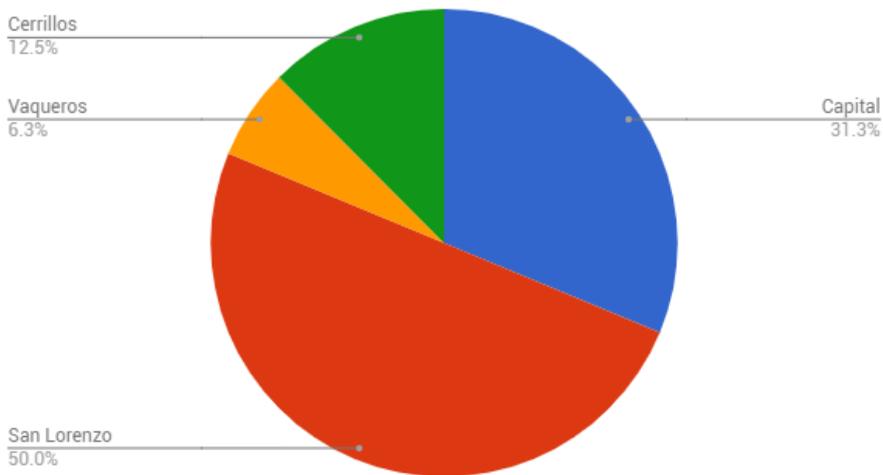


Gráfico 1: Clubes de Campo y Urbanizaciones Privadas por Localidad.

Como puede apreciarse en el gráfico precedente, el municipio receptor de la mayor cantidad de emprendimientos de tipo countries o barrios cerrados en las últimas décadas fue el Municipio de San Lorenzo, con el 50%, porcentaje muy superior al propio Municipio capital.

Barrios Populares, Asentamientos y Villas por Localidad

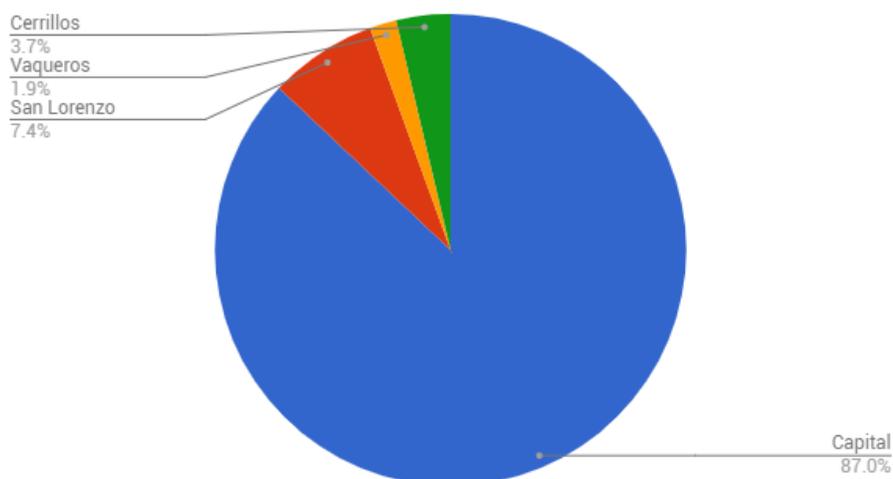


Gráfico 2: Barrios Populares, Asentamientos y Villas por Localidad.

Con relación a los asentamientos informales, tal como era previsible el mayor porcentaje corresponde al Municipio capital, situación que resulta lógica debido a la mayor cercanía a infraestructura, servicios y equipamiento.

GEOREFERENCIACIÓN DE LOS DATOS

Un apartado especial merece el sistema de información geográfico implementado, el cual será descrito a continuación.

Objetivos del GIS:

- Proporcionar un soporte para la información de base y antecedentes (planos, mapas, zonificaciones de normativas existentes), que permitiese su consulta y análisis.
- Proporcionar un soporte para la incorporación de la información generada en el proceso de investigación.
- Proveer una herramienta de interpretación y análisis de los datos obtenidos, a fin de obtener nuevas capas de información de síntesis.

Implementación del GIS

- Definición de la estructura de información que conformaría el sistema, en base a los requerimientos definidos previamente.
- Recopilación de información requerida.
- En función de lo pautado se procedió a recopilar e integrar al sistema toda la información pertinente, obtenida de distintas fuentes.
- Desarrollo de capas de información propias en virtud que la información obtenida era incompleta o bien no se encontraron antecedentes sobre el tema. Así surge por ejemplo la capa de Clubes de Campo y Barrios Cerrados, localizados en el área de estudio.

- Integración de información recolectada a las capas existentes. Un ejemplo de esto es la incorporación de atributos complementarios de la capa de Clubes de Campo y Barrios Cerrados, como son el año de creación, tipo de desarrollo, indicadores urbanísticos.
- Análisis de capas existentes en el GIS, y su información asociada de manera de obtener visualizaciones alternativas de acuerdo con las distintas clasificaciones posibles. De esta forma, por ejemplo, la capa de Clubes de Campo y Barrios Cerrados puede visualizarse según año de desarrollo, o por tipo de lote, o bien clasificados según tamaño de las parcelas. Asimismo se puede visualizar las diferencias en la clasificación de suelo de la Dirección General de Inmuebles y el Municipio.
- Aplicación de herramientas de geoprocésamiento y de interrelación de información, de cuya aplicación surgen como resultado nuevas capas.

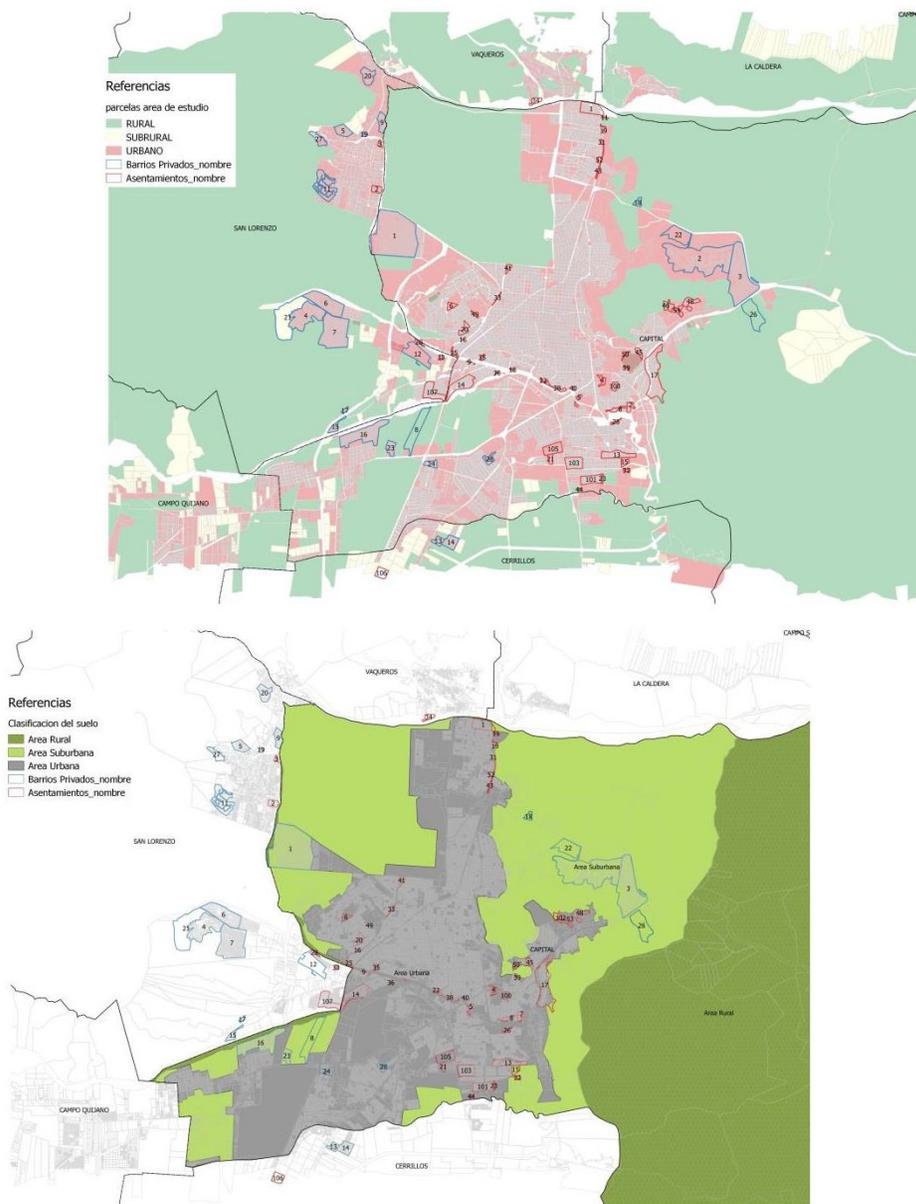


Imagen 4: Comparación clasificación uso de suelo Dirección General de Inmuebles y Código de Planeamiento Urbano del Municipio.

CONCLUSIONES

Como conclusión es posible afirmar que los principales impactos de la expansión de la modalidad de barrios cerrados y asentamientos en la ciudad de Salta tienen que ver con:

- Pérdida de espacios productivos.
- Homogeneización y pérdida de identidad.
- Discontinuidad o interrupción de la trama vial y ruptura del tejido urbano.
- Mayores costos de infraestructura y servicios para el Municipio.
- Congestionamiento de las principales vías de circulación que conectan con la periferia donde se localizan los barrios cerrados en horas pico.
- Supremacía del automóvil privado sobre el transporte público, lo cual incrementa los costos de viaje, el consumo energético y de recursos naturales no renovables.
- Mayor demanda de transporte público para abastecer estos sectores (especialmente de las personas que trabajan como personal doméstico o de servicios en estos emprendimientos).
- Mayores costos de mantenimiento de las infraestructuras.
- Mayores demandas de equipamiento en la periferia para abastecer a estas urbanizaciones.
- Privatización del espacio público y recursos naturales valiosos.
- Aumento del valor de la tierra, lo cual incrementa las dificultades de acceso a la vivienda de los sectores más desfavorecidos.
- Paisaje anónimo y homogéneo por repetición, opuesto al tejido vivo, dinámico y multifuncional de la ciudad.
- Escasas posibilidades de contacto, convivencia e intercambio.
- Impactos ambientales asociados a la contaminación de recursos (en el caso de los asentamientos ilegales debido a la falta de infraestructura y servicios).
- Fragmentación física y social.



Imagen 5: Pérdida de espacios productivos.



Imagen 6: Privatización del espacio público y recursos naturales valiosos.



Imagen 7: Discontinuidad o interrupción de la trama vial y ruptura del tejido urbano.

Finalmente es importante mencionar que fue posible corroborar que la ausencia de reglamentación en la normativa y las asimetrías en cuanto a regulación de uso de suelo de las distintas localidades del área metropolitana acentúan los procesos de fragmentación.

Es necesario que la normativa sea eficaz a la hora de controlar los procesos de segregación, promoviendo una ciudad compacta que ocupe los vacíos urbanos y que limite su expansión sobre la periferia.

BIBLIOGRAFÍA

- Aisntein, L. (2012) - coordinador. *Estructuración urbana, institucionalidad y sustentabilidad de ciudades metropolitanas y regiones difusas*. Ed. Eudeba. Buenos Aires.
- Bellotti, M. (2006). *Urbanizaciones cerradas residenciales: perspectivas de derecho urbanístico y de derecho civil* - 1a ed. Córdoba: Advocatus.
- Corti, M. (2015). *La ciudad posible. Guía para la actuación urbana*. Ed. Café de las Ciudades. Buenos Aires.
- Curtit, G. (2003). *Ciudad, gestión local y nuevos desafíos ambientales. Reflexiones en torno a las políticas neoliberales y sus efectos sobre nuestros territorios*. Centro de Investigaciones Ambientales. Ed. Espacio. Buenos Aires.
- Etulain, J. C. (2009). *Gestión urbanística y proyecto urbano. Modelos y estrategias de intervención*. Ed. Nobuko. Buenos Aires.
- Gilbert, A. – Ward, P. M. (1987). *Asentamientos populares versus poder del estado. Tres casos latinoamericanos: ciudad de México, Bogotá y Valencia*. Ed. G. Gili. México.
- Kullock, D.; Novick, A. (2010) – coordinadores. *Debates sobre ciudad y territorio. Los aportes del CIHAM* (Centro de investigación hábitat y municipios). Ediciones FADU – Nobuko. Buenos Aires.
- Lombardo, J. D. (2008). *La construcción de la ciudad. El caso de la región Metropolitana de Buenos Aires*. Editorial Nobuko. Buenos Aires.
- Malizia, M. (2010). *Enfoque teórico y conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas*. Revista Andes. Antropología e Historia. Recuperado en http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_serial&pid=1668-8090&lng=es&nr
 - m=iso.
- *Relevamiento Nacional de Barrios Populares* (2017). Recuperado en <https://www.argentina.gob.ar/barriospopulares>.
- Perahia, R.; Vidal, S. (2010) - compiladores. *Cuestiones territoriales en la región metropolitana de Buenos Aires*. Editorial Nobuko – Ediciones FADU – Colección pensamientos. Buenos Aires.
- Roitman, S. (2003). *Barrios cerrados y segregación social urbana*. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. Recuperado en <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/757/734>.
- Svampa, M. (2004). *La Brecha urbana. Countries y barrios cerrados*. Ed. Capital Intelectual. Buenos Aires.
- Svampa, M. (2010). *La sociedad excluyente. La Argentina bajo el signo del neoliberalismo*. Ed. Taurus. Buenos Aires.
- Techo Argentina (2013). *Relevamiento de Asentamientos Informales. Construcción colectiva de la información*. Buenos Aires. Recuperado en http://techo.herokuapp.com/downloads/Relevamientos_de_asentamientos_2013_BAJA.pdf
- Tella, G. (2007). *Un crack en la ciudad. Rupturas y continuidades en la trama urbana de Buenos Aires*. Ed. Nobuko. Buenos Aires.
- Tella, G. (2014). *Planificar la ciudad. Estrategias para intervenir territorios en mutación*. Ed. Nobuko. Buenos Aires.

ISBN 978-987-4415-46-2

