

**Encrucijadas serranas.
Los modos de ocupación territorial en los procesos de crecimiento urbano en las ciudades
de Sierras Chicas. El caso de Río Ceballos**



Cecilia Becerra

Esta investigación aborda los procesos de transformación territorial originados a partir del proceso de metropolización en Córdoba. En particular, se analiza el proceso de crecimiento urbano por extensión en Río Ceballos en el período 1990-2017 reconociendo las características propias de las transformaciones del territorio serrano.

En el Área Metropolitana Córdoba, Tecco y Fernández (2002) explican que la delimitación entre la ciudad y su entorno natural se ha desdibujado. El modelo radio concéntrico delimitado de la ciudad ya no existe en estos extensos espacios urbanos, donde se manifiesta la dispersión urbana evidenciada a partir del intenso flujo de transporte que conecta cada vez un espacio mayor. Se constata un crecimiento de las poblaciones periféricas en detrimento del crecimiento del centro de la ciudad.

En el Área Metropolitana Córdoba y en particular en su eje de expansión Sierras Chicas se verifica un proceso de conurbación que se extiende desde el cuadrante noroeste de la ciudad capital y la localidad de Villa Allende hasta Salsipuedes en el Norte y tiene como eje la Ruta Provincial E57(IPLAM, 2016). La periurbanización avanza sobre áreas rurales o mosaicos de usos diversos, proponiendo atracción residencial para habitantes que trabajan las áreas centrales de la ciudad capital (Foglia & et alt, 2000). Finalmente, la suburbanización se expresa en la conformación de zonas urbanas periféricas, discontinuas, con uso residencial de baja densidad destinado a clases

medias y medias altas (Ciccollella, 2014). El mejoramiento de la obra vial —principalmente la Autovía E53— es una de las causas de la metropolización de las localidades de Sierras Chicas. El conjunto de ciudades serranas se ensamblan a la dinámica económica de la ciudad capital y se intensifica la relación funcional con ella (Tecco & Fernández, 2002).

Río Ceballos, surge a principios del S. XX como localidad turística, en donde numerosas familias cordobesas construyen sus casas quintas para pasar allí los meses de verano. En este contexto de auge de la actividad turística —y con una lógica de especulativa del suelo— se generan la mayoría de los loteos de la localidad. Los mismos son proyectados a fines de los 30 y principalmente en los '40-'50.

Los cambios socio-económicos de la Argentina, a partir de la segunda mitad de la década del '70, hicieron entrar en crisis este modelo turístico. Desde finales de la década del '80, comienza un proceso de transformación de estas localidades de Sierras Chicas como lugares de residencia permanente. En un comienzo las casas de veraneo se transforman en viviendas de uso permanente, pero desde finales de los '90 comienza un período de expansión de la mancha urbana sobre la extensa ciudad loteada de los años 40. (Terreno, 2010). Ésta comienza a ocuparse a un ritmo acelerado según criterios de accesibilidad en algunos casos, de necesidad en otros y de rentabilidad- especulación en la mayoría. La ausencia de infraestructuras básicas no necesariamente limita la extensión urbana. Sin embargo la ocupación real de esa urbanización proyectada se mantiene hasta la actualidad muy por debajo de la superficie fraccionada.

El crecimiento de la población en Sierras Chicas es un fenómeno que se profundiza desde hace tres décadas, según lo revelan los datos censales de los años 1980-1991-2001-2010. Río Ceballos tuvo tasas de crecimiento similares a las de Córdoba Capital entre las décadas del '60-'70 y del '70-'80. Sin embargo, a partir de 1980 se verifica un incremento de las tasas de población en Río Ceballos —y el resto de las localidades serranas— respecto a la Capital, donde el índice de crecimiento disminuye (Foglia et al, 2000). Estos datos manifiestan el inicio del proceso de metropolización y evidencian que la dirección del proceso migratorio es centrífuga, implicando desplazamiento poblacional desde la ciudad principal hacia localidades satélites.

	1947		1960		1970		1980		1991		2001		2010
Río Ceballos	4584	1,77	5760	2,96	7713	2,22	9603	2,64	12802	2,65	16632	2,2	20242
Unquillo	3784	1,25	4405	2,88	5854	2,52	7506	4,11	11693	2,77	15369	2,07	18483
Salsipuedes	570	7,67	1489	1,08	1658	2,82	2189	4,34	3492	6,26	6411	4,87	9842
Mendiolaza	s/d	s/d	209	11,07	597	7,06	1181	2,42	1536	10,59	4204	10,48	10317
Villa Allende	3428	3,77	5548	4,46	8586	3,19	11753	2,86	16025	3,07	21683	3,03	28374
Cba Capital	366888	3,60	586015	2,92	781565	2,17	968664	1,63	1157507	1,04	1284582	0,72	1370575

Comparación de la evolución poblacional de las principales localidades del eje Sierras Chicas.

Fuente: Completamiento de datos para el período 1991- 2001 y 2001- 2010 sobre la Base Foglia (2000).

Para el estudio de las transformaciones territoriales en Río Ceballos se toma como referencia el período 1991-2017, ya que es hacia fines de la década del '90 donde se evidencia una mayor tasa de crecimiento poblacional (2,65%).

El análisis se realiza a partir de cartografías —realizadas sobre imágenes satelitales— en cuatro cortes temporales (1991- 2001- 2010- 2017) con el objetivo de referenciar el crecimiento urbano con los censos de población. Se proponen dos variables de estudio para los mapeos para cada

período: por un lado la detección de la mancha urbana consolidada y por otro la localización de áreas con ocupación incipiente.¹

En 1991, el primer periodo estudiado, se evidencia aún la conformación fundacional-histórica del asentamiento. La ciudad presenta una estructura lineal en sentido norte-sur que se extiende paralela al Río Ceballos y a la Ruta Provincial E57. Esta vía de acceso a la localidad condiciona fuertemente el desarrollo lineal de la urbanización. Desde allí, se desprenden a manera de peine, en sentido este-oeste, los asentamientos barriales que comienzan a vincularse con la Ruta Provincial E53. Otro aspecto que determina la linealidad de la urbanización es su condición de valle serrano. La ciudad se encuentra en una situación de interfase entre el piedemonte serrano al oeste y la llanura al este. En este sentido la mancha urbana aparece condicionada —en este período— por las características topografías del soporte natural.

En este periodo se evidencian áreas con ocupación incipiente y dispersa. Existe una baja consolidación de la trama urbana existente, con predominio de sectores vacantes. El crecimiento urbano responde a la lógica de ocupación parcela a parcela. Sobre loteos existentes y aprobados se evidencia un tipo de ocupación por adición que se asocia a la cercanía con la urbanización existente.²

En 2001 se evidencian áreas que continúan ocupándose parcela a parcela que —con mayor y menor dinamismo— avanzan en la consolidación de la trama existente.³

Se destaca en este período el surgimiento de nuevas urbanizaciones bajo la lógica de desarrollos urbanos que se diferencian de la anterior forma de crecimiento urbana; el Loteo San Isidro primera parte, ubicado sobre la ladera norte que rodea el tramo central de la Avenida San Martín y Loteo Nuevo Río Ceballos, sobre la Ruta E53. En ambos casos se manifiesta la apertura de vialidad sin consolidación residencial. Estas nuevas formas de urbanización se asocian a la lógica especulativa de la renta del suelo y surgen a partir del reciclaje de loteos existentes que se dotan de infraestructura y se presentan al mercado con característica de desarrollos urbanos de “categoría”.

¹ El mapeo se realiza a escala manzana, considerando que si la misma posee una ocupación parcelaria mayor al 25% forma parte del área consolidada.

² En particular pueden distinguirse las siguientes ocupaciones incipientes; Sector ubicado al este de la ciudad que limita con la Ruta Provincial E53 y con avenida de acceso a la localidad; Sector ubicado entre Av. San Martín y la Av. Sarmiento ejes principales de vialidad de la localidad; Villa Los Altos, límite norte de la localidad, muestra una ocupación de borde asociada a la rivera del arroyo Salsipuedes, vinculado al desarrollo turístico del sector; borde noroeste de la localidad en situación de piedemonte y Sector Ñu Porá, centro turístico y de referencia histórica -Cristo, confitería y viviendas de veraneo- con ocupación dispersa en ladera oeste, situación de piedemonte.

³ La consolidación de Barrio Los Vascos, y la ocupación con actividades productivas sobre la Ruta Provincial E 53; La consolidación de áreas residenciales alrededor de la rotonda de ingreso a la localidad sobre la Ruta Provincial E 53; La consolidación lineal de áreas residenciales sobre el segundo tramo de la Avenida Sarmiento; El completamiento de sectores a la mancha urbana consolidada principalmente al oeste de la localidad.

En 2010 se profundiza la expansión urbana sobre la Ruta E53. Bajo la lógica de desarrollo urbano que “recicla” loteo existente, se consolida el Loteo Nuevo Río Ceballos iniciado en el período anterior y se materializa parcialmente el trazado de nuevos loteos: Bella Vista y Villa Catalina. Se evidencia la ocupación de áreas que se desarrollan paralelas a los ejes de vialidad. RPE53, RP57, y Camino Cuadrado.⁴

En el área central, se observa el trazado de la segunda Etapa del Loteo San Isidro, aunque sin consolidación edilicia. También existen áreas que manifiestan una ocupación incipiente como Barrio El vergel y Agua del Peñón, ubicados en la ladera oeste dentro del polígono de la Reserva Hídrica Municipal Los Manantiales.

En 2017 se intensifica fuertemente la expansión urbana sobre la Ruta E53. Uno de los factores determinantes de esta dinámica es la finalización de la obra de la Autovía Córdoba-Salsipuedes, concluida en 2012. Como parte de este fenómeno de crecimiento asociado a la Ruta E53 se manifiesta un alto impacto en la superficie urbanizada.⁵ Sobre el Camino al Cuadrado,—y a partir de su pavimentación concluida en 2011— continúa la consolidación de áreas tanto en Villa Los Altos como en La Lucinda.

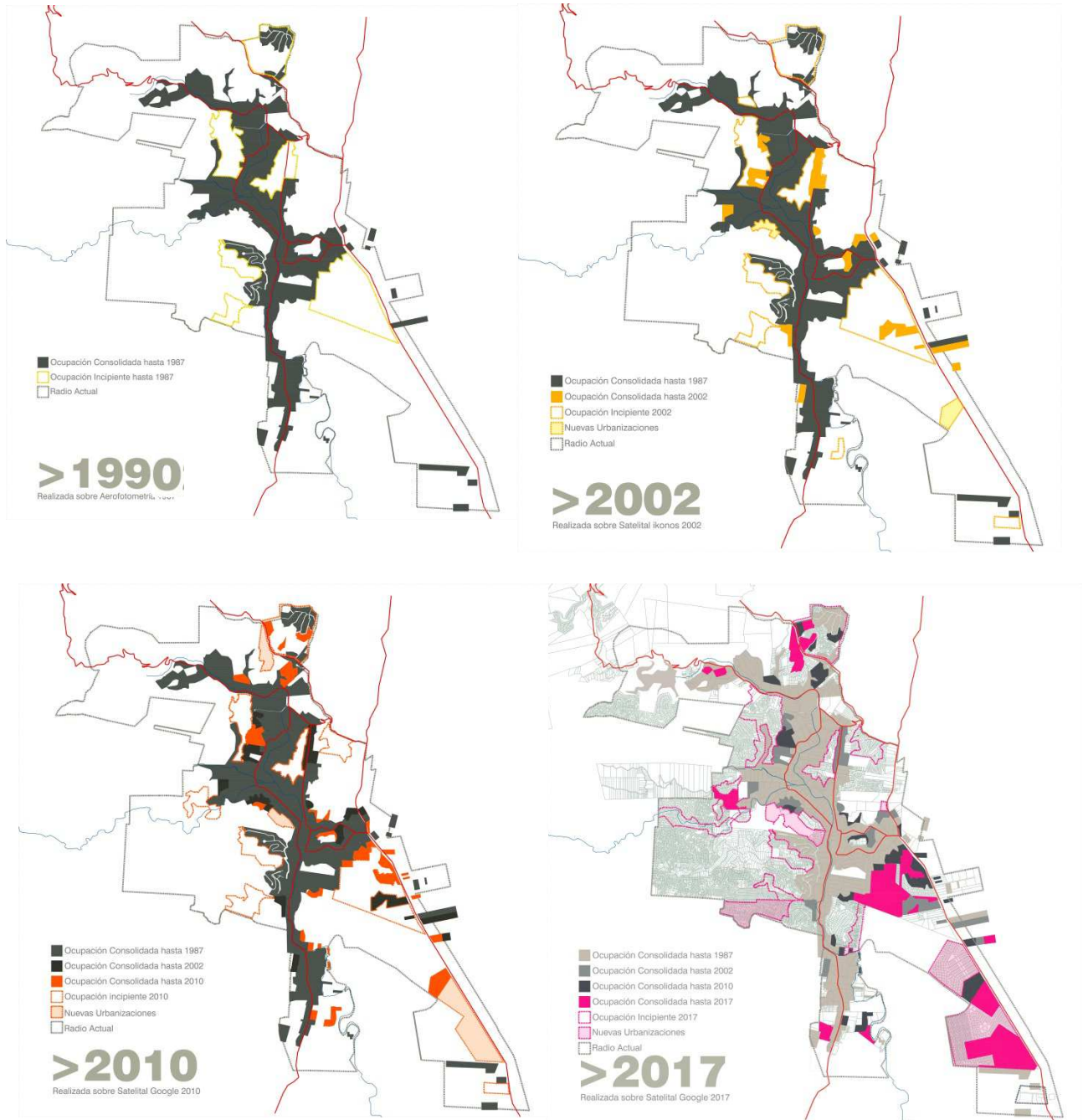
Se observan nuevos polígonos de crecimiento que avanzan sobre el piedemonte serrano en áreas de fuerte pendiente con bosque nativo, que forman parte de cuencas hídricas.⁶

Existen algunas características comunes en los modos de ocupación de los diferentes períodos estudiados; la baja densidad de población, que oscila entre 15 y 19hab/ha, verificándose una importante cantidad de parcelas urbanizadas no ocupadas; la extensión de la superficie urbanizada que se ubica linealmente sobre cauces de ríos y vías principales con crecimientos de trama hacia el este (llanura) y oeste (piedemonte); la dispersión urbana, a partir de áreas urbanizadas o apertura vial de nuevos loteos que no logran completamiento de trama y lo edificado se presenta esparcido en el territorio. ; y la discontinuidad de la trama urbana, con extensiones urbanas —sobre urbanizaciones en Ruta E53, o Camino al Cuadrado— desarticuladas del área urbana existente, y alejadas del núcleo urbano central, las cuales producen fragmentación física y social.

⁴ Se evidencia un completamiento parcelario en otras áreas al sur de la ciudad, vinculadas a la accesibilidad que provee la Avenida San Martín RP57. Bajo la lógica parcela a parcela, continúa la ocupación de los barrios ubicados al este de la ciudad, que consolidan el área de ingreso a localidad por Ruta E53. Así mismo, se consolidan nuevas áreas que tienen como eje la vialidad del Camino a la Falda, Camino al Cuadrado.

⁵ La consolidación de gran parte del loteo Bella Vista y Villa Catalina iniciado en el período anterior, donde se construyen alrededor de 500 viviendas nuevas; y la apertura de calles del Loteo UEPC, aun sin consolidación. En ambos casos bajo la modalidad de nuevos desarrollos urbanos sobre loteos existentes. Hacia el norte de la ruta E53, se materializa el barrio Cooperativa Horizonte. Continúa el completamiento de la trama urbana en el polígono de barrios ubicados al este, ingreso por E53 a la localidad.

⁶ Hacia el oeste de la localidad se presentan áreas consolidadas y otras con ocupación incipiente en los barrios El Vergel y Agua del Peñón. Este crecimiento se extiende linealmente sobre el Arroyo Mal Paso hasta Barrio Los Manantiales, quedando incluido dentro del polígono de Reserva Hídrica Los Manantiales. Otro polígono de expansión es el Loteo Terrazas de Río Ceballos, se trata de un área de gran extensión (xxha) que avanza sobre la ladera oeste. Manifiesta apertura de calles con ocupación incipiente y distribución dispersa



Proceso de ocupación 1990-2017

En relación al soporte natural, la geomorfología del territorio y la hidrografía resultan aspectos centrales en los modos de ocupación de la ciudad. La situación particular de transición entre el faldeo serrano y la llanura determina una ocupación lineal sobre el faldeo de la sierra y los cauces de ríos y arroyos. Hasta 1990, puede verificarse esta conformación donde se prioriza la

accesibilidad vial, la continuidad con la trama existente y las áreas de menor pendiente, dando como resultado una mancha urbana continua. Solo aquellas áreas que originariamente tuvieron un uso turístico ocupan los lugares altos, con mayores pendientes y alejadas de la trama existente —Ñu Porá y Villa Los Altos—.

A partir del 2002 el soporte natural deja de ser un limitante a la expansión urbana, la cual avanza sobre laderas, zonas altas, con fuertes pendientes. Es el caso de loteos ubicados en áreas centrales —como San Isidro o el Vallecito— cuya ocupación significa un gran impacto en el paisaje serrano. Las expansiones de la trama urbana avanzan hacia el oeste, en áreas de piedemonte serrano sobre áreas pertenecientes a cuencas hídricas (Terrazas de Río Ceballos, Ñu Porá, El Vergel, Agua del Peñón, Los Manantiales, etc).

La mancha urbana extendida —con alta dispersión, discontinuidad y baja densidad— resulta ineficiente y poco sustentable, ya que supone un mayor consumo de suelo y un mayor impacto sobre los componentes del soporte natural. Las extensiones urbanas sobre zonas rurales, o áreas naturales de alta fragilidad ambiental —cuencas hídricas, cauces de arroyos, laderas serranas, reservas de flora y fauna nativa— sin consideración del soporte natural, han ocasionado pérdidas de recursos y servicios ambientales.

En relación a la vialidad, la ejecución de obras de vialidad a escala metropolitana-regional es determinante en los procesos de migración interna hacia la localidad. La ejecución de la autovía Córdoba- Salsipuedes (RP E53), determina la accesibilidad a la Capital, la conexión con otras ciudades de Sierras Chicas, y a escala local, un nuevo acceso a la localidad alternativo al tradicional. Por lo tanto, resulta central en la configuración urbana actual, organizando un nuevo eje de expansión urbana que estructura actividades residenciales, comerciales y productivas en sus márgenes.⁷ En menor medida —respecto al impacto en superficie urbanizada— la ejecución de la obra del Camino del Cuadrado (RP E57) acelera la ocupación de sectores colindantes como por ejemplo La Lucinda y Villa Los Altos. En todos los casos, el desarrollo urbano lineal sobre los ejes de vialidad resulta característico.

En relación a población, el estudio de los datos arrojados por los censos y su relación con el crecimiento urbano por expansión permite arrojar algunas conclusiones. Como muestra la tabla, y teniendo en cuenta los valores absolutos, el aumento poblacional es mayor en el período 1990-2001 que en el 2001-2010, sin embargo en éste último la expansión de la mancha urbana es mayor. Esto significa que en el primer período el crecimiento urbano fue mayormente contenido en la trama urbana existente —y en las residencias de veraneo—. Respecto al período 2010-2017, se evidencia en sólo 7 años una expansión urbana de 95 ha, con una variación de la población estimada de 4954 habitantes nuevos.

⁷ Cabe destacar que el crecimiento urbano por extensión en el período estudiado (1987-2017) es de aproximadamente 240ha, de las cuales 205ha se concentran en las nuevas urbanizaciones surgidas sobre la Ruta Provincial E53.

	1990	2001	2010	2017
POBLACION	12.802	16.632	20.242	25.196*
V.POB RELATIVA	33,31%	29,91%	21,71%	24,47%
V.POB ABSOLUTA	3199 hab	3830 hab	3610 hab	4954 hab *
T.C.I	2,61%	2,65%	2,20%	2,50%
AREA URBANIZADA	885ha	940 ha	1085ha	1325ha
INCREMENTO A.U	--	55 ha	145ha	240ha
DENSIDAD POBLACION	15 hab/ha	17 hab/ha	18 hab/ha	19 hab/ha

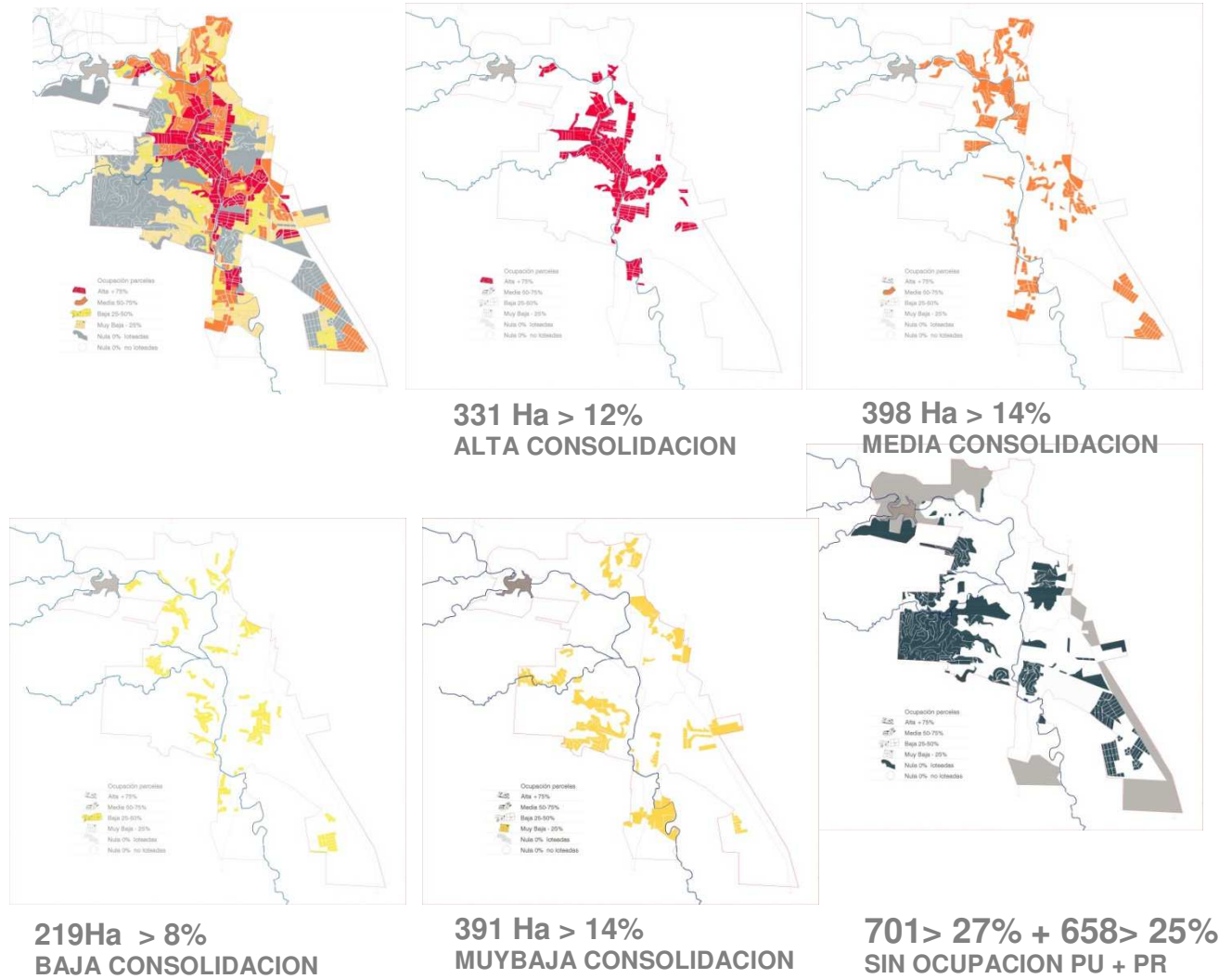
Datos Censales y Área Urbanizada 1990-2017.

*Población estimada, Dirección Estadísticas y Censos Provincial.

Como síntesis y tomando como referencia el radio de la localidad, se analiza el grado de consolidación del área urbana actual. Se intenta cuantificar su vacancia como resultado de su condición de ciudad extendida.⁸ Se estima la cantidad de población que podría contener la trama existente en las áreas de media, media baja y baja consolidación.⁹ Las cifras son muy significativas: las áreas con media consolidación aun podrían albergar a 6368 personas, las de media y baja consolidación a 7227 personas y las de baja consolidación 12902 personas. El total es de 264897 personas, es decir la trama urbana actual puede contener un crecimiento de más del doble de la población actual, sin avanzar sobre áreas no urbanizadas ya sea con catastro urbano o rural. En el marco de los procesos de crecimiento poblacional, se verifica lo innecesario que resulta la extensión urbana y apertura de nuevo loteos dada la baja ocupación parcelaria que posee la trama urbana existente, la cual aún tiene capacidad de albergar población a partir de completamiento de sectores vacantes. Si bien el crecimiento poblacional es un dato concreto, las extensiones urbanas no necesariamente surgen como respuesta a la insuficiencia de tierra urbanizada para albergar la nueva población. Inciden en este tipo de crecimiento urbano variables económicas — procesos especulativos— vinculadas a la alta rentabilidad de transformar un suelo rural en suelo urbano.

⁸ El análisis se realiza sobre la imagen satelital Google Earth 2017, a escala manzana, estableciendo cinco categorías: Alta consolidación (ocupación parcelaria mayor al 75%), media consolidación (ocupación entre el 50% y el 75%), baja consolidación (ocupación entre el 25% y el 50%), muy baja (ocupación menor al 25%) y nula ocupación (distinguiendo parcelas urbanas y rurales). Se estima en cada caso las superficies y porcentajes que poseen los distintos grados de ocupación; Un 12% (331ha) posee un alto grado de ocupación parcelaria, esta área coincide con el área central- histórica y conforma un núcleo urbano compacto; Un 14 % (398ha) posee un grado de ocupación parcelaria medio, un 8% (219 ha) ocupación parcelaria media baja y un 14% (391) ocupación parcelaria baja. En todos los casos estas áreas se presentan dispersas y discontinuas sobre la trama existente. Un 27% de la superficie (701 ha) son loteos urbanos, registrados catastralmente no consolidados; y un 25% de la superficie (658 ha) corresponde a parcelas rurales sin ocupación urbana.

⁹ Se obtiene el dato de densidad fundiaria promedio en cada uno de los sectores (45 hab/ha). Se estima una ocupación de una unidad de vivienda por parcela y se calculan 2,6 personas vivienda (dato del censo 2010).



Grado de consolidación de la trama urbana 2017

Bibliografía

- Cicollella, P. (2014). *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Foglia, M., & et al. (2000). Río Ceballos: Lineamientos para un plan estratégico. Universidad Nacional de Córdoba. FAUD. Maestría en Desarrollo Urbano.
- IPLAM, I. de P. del A. M. C. (2016). Plan Director Sierras Chicas. Ministerio de Agua Ambiente y Servicios Públicos. Gobierno de la Provincia de Córdoba.
- Tecco, C., & Fernández, S. (2002). Los cambios sociales y espaciales en municipios de la periferia urbana de Córdoba: nuevos desafíos de gestión metropolitana. IV Seminario Nacional de Redmuni.
- Terreno, C. (2010). *Proceso de crecimiento de las localidades del Área Metropolitana de la ciudad de Córdoba. El caso de Río Ceballos* (Tesis de Maestría). Universidad Nacional de Córdoba. FAUD. Maestría en Gestión Ambiental, Córdoba.

ISBN 978-987-4415-32-5



9 789874 415325