Paper

Las movilidades poblacionales y su impacto territorial en la estructura espacial de las ciudades turísticas
El caso de San Carlos de Bariloche

Medina, Víctor Damián

damianviktor@yahoo.com.ar

Universidad de Buenos Aires. Facultad de diseño y urbanismo.

Centro de Investigación Hábitat y Municipio (Ciham). Buenos Aires, Argentina.

Línea temática 3. Escalas, realizaciones, productos y obras

Palabras clave

Crecimiento urbano, Ciudades turísticas, Migraciones, Rentas del suelo, San Carlos de Bariloche

Resumen

La presente ponencia busca analizar la relación entre el crecimiento urbano de las ciudades turísticas, particularmente aquellas que basan su atractivo en su entorno natural, y determinados procesos migratorios. Se propone para ello desentrañar algunas características presentes en el crecimiento urbano de San Carlos de Bariloche, una ciudad turística de Argentina, a fin de establecer sus vínculos con las movilidades poblacionales asociadas a esta actividad (migraciones de amenidad, turismo residenciado, naturbanización). Para ello se utiliza un enfoque metodológico predominantemente cualitativo, basado en la revisión bibliográfica, el empleo de fotos aéreas y la realización de entrevistas en profundidad a informantes clave; complementariamente también se utilizan datos cuantitativos provistos por diferentes organismos públicos. Se concluye que las movilidades

poblacionales derivadas del turismo no solo tuvieron incidencia histórica en las características espaciales que asumió San Carlos de Bariloche sino que, también, permiten descubrir la reiteración de lógicas estructurales que todavía repercuten en su crecimiento. Dichas lógicas, a su vez, habilitan interrogar el carácter del espacio urbano y las rentas del suelo asociadas que, peculiarmente, se formarían en este tipo de ciudades.

Introducción

San Carlos de Bariloche es una ciudad turística ubicada al sudoeste de la provincia de Río Negro, al norte de la Patagonia argentina. Sus excepcionales características naturales prontamente la convirtieron en objeto de apropiación territorial que condicionaron la dirección del crecimiento de la urbe desde ámbitos lejanos a las entrañas de sus límites geográficos y jurisdiccionales. Sea porque Bariloche en sus orígenes formaba parte de la jurisdicción de los antiguos territorios nacionales o porque, una vez encuadrada en los límites provinciales, la autonomía y potestad local se subsumió a otros intereses igualmente alejados del arraigo local y la experiencia cotidiana de vivir en la ciudad. En este marco cabe pensar que sus atractivos naturales diferenciales la hicieron presa de un mercado inmobiliario que trascendió las fronteras de la localidad. El hecho de que el crecimiento de San Carlos de Bariloche históricamente haya avanzado hacia el oeste, en una extensión cercana a los 45 kilómetros sobre la costa del lago Nahuel Huapi, y cuente con una superficie ejidal de 27.455 hectáreas (mayor, incluso, que la de la capital del país, Buenos Aires), consigue instalar como interrogante el rol del medio natural en las lógicas de ocupación territorial, permitiendo avizorar su incidencia en la determinación de la estructura espacial. Su escala, en términos de dimensiones territoriales y funcionales, la definirían como una ciudad intermedia (Gorenstein, Landriscini y Hernández, 2012), como tantas otras de Argentina. Sin embargo, esta primera caracterización es insuficiente si no se consideran las relaciones y las actividades económicas que derivaron en el crecimiento de la ciudad tal como la conocemos hoy en día. Sobre esta base es que debe pensarse al turismo como factor de venta de la naturaleza e impulsor del medio ambiente como objeto de consumo.

Esta influencia en la configuración de los patrones de crecimiento urbano, que hace unos años a través de planes y códigos se buscó contener y reorientar hacia otras áreas de la ciudad, abre las puertas para pensar en la localización del suelo, su explotación y las rentas del suelo imbricadas. El atractivo turístico particular de la ciudad como destino de montaña pareciera ser una de las claves para comprender los intereses inmobiliarios puestos en juego. En estos términos, ¿qué fenómenos podrían haberse dado cita en la estructuración espacial de su territorio y en las características que asumió el proceso de urbanización de San Carlos de Bariloche? Y además, tomando en cuenta las características de su suelo, ¿cómo podrían estar operando en la actualidad

cuando el valor de su apropiación pareciera definirse por la apropiación de las cualidades naturales del ambiente y su entorno paisajístico?

Para abordar estas cuestiones se consideró apropiado utilizar un enfoque metodológico predominantemente cualitativo basado en la revisión bibliográfica, el análisis documental y la realización de entrevistas en profundidad a informantes clave. Complementariamente, también se emplearon datos cuantitativos provistos por diferentes organismos públicos para estimar someramente la dinámica inmobiliaria reciente.

El nacimiento de una ciudad turística

Parques Nacionales, como ente público director del Parque Nahuel Huapi, se constituyó en la década del treinta del siglo pasado en el principal agente que contribuyó a la construcción turística de Bariloche. Lo hizo a partir de la realización de obras de infraestructura en el casco céntrico y sus adyacencias, con la construcción del centro cívico y la catedral, entre otras obras de arquitectura, que pretendieron definir la fisonomía de la llamada Suiza argentina. Este impulso a la actividad turística desde el gobierno nacional, que buscó a su vez consolidar una pretendida y temprana identidad urbana no era ajeno a motivos que tenían que ver con el fortalecimiento de las fronteras territoriales de un Estado-Nación aún en ciernes. Esta ajenidad marcó la impronta de una ciudad cuya funcionalidad se basaba en intereses supralocales que remarcaban su importancia para la dinámica de otros órdenes, turísticos y/o fronterizos, en razón de los cuales se terminó definiendo la orientación de su crecimiento.
La necesidad de argentinizar y ocupar un territorio podría explicar por qué la gestión de Parques Nacionales permitió el fraccionamiento de vastas hectáreas de lo que posteriormente, con la extensión de su jurisdicción, pasarían a formar parte del ejido territorial de San Carlos de Bariloche, condicionando las posibilidades futuras de planeamiento urbano (anexando junto a las nuevas tierras los fraccionamientos dispersos). Pero también concurrieron otros intereses que a mediados del siglo XX definieron la localización de estos fraccionamientos: no fue casual que los primeros loteos tuvieran lugar en las áreas boscosas y lacustres de mayor disfrute paisajístico al oeste del casco céntrico. Esto involucró un modo de dividir la tierra, desorganizado y carente de previsión, que dictó la pauta rústica y desmesurada de apropiación de estas áreas.

> No había regulaciones, prácticamente eran hechas sin Código en ese momento[1]. Por ejemplo, hay loteos en casi todo el oeste, que son del cincuenta y pico, que es la manzana con los lotes y las calles; sin equipamiento, sin infraestructura de servicios, sin espacio verde, sin reserva fiscal, sin nada. Por eso te digo, esto se constituye legalmente en el cuarenta, cincuenta, sesenta y parte del setenta, te diría yo (Ex Secretaria de Planeamiento Orlandi, 2010).

[1] De hecho lo eran, puesto que los primeros códigos, de planeamiento y de edificación, se sancionaron en 1980.

> Vos tenías una tierra grande y hacías un proyecto de subdivisión, con unas calles y salías a vender lotes. Loteaban en península San Pedro 700 metros en pleno bosque; en Villa Llao Llao[2], lo mismo. Son cosas sin mucha normativa. Era territorio nacional, no había una provincia (Agente inmobiliaria Pena, 2012).

La mayor parte de los fraccionamientos se ejecutaron entre las décadas de 1940 y 1950, cuando todavía Parques Nacionales dirigía los destinos de San Carlos de Bariloche. De hecho, del total de subdivisiones realizadas en la ciudad, poco más del 60 % tuvo lugar en esos años (aproximadamente, 2260 hectáreas); es más, solo en la década de 1940, se fraccionó el 38 % (1280 hectáreas). Se subdividió tierra en distintos puntos geográficos -sur y este, por ejemplo-, pero la mayoría se localizó en sitios de costa de lago, preferentemente cercanos al centro, y en sitios que aun estando más alejados de este formaban parte del entorno de los principales atractivos turísticos, lo cual explica también los distintos tamaños de los lotes creados (de entre 400 y 3800 metros cuadrados, aproximadamente). Constituyó un período en el que además se consolidó prácticamente la totalidad de su ejido actual: de una superficie de 7809 hectáreas fijada por decreto del poder ejecutivo nacional en 1929, ascendió a 13622 en 1944 y a 22027 en 1952.
A partir de la década del sesenta, cuando ya muchas de las decisiones vinculadas al planeamiento de Bariloche estuvieron a cargo del Estado local luego de la provincialización de Río Negro, los fraccionamientos se mantuvieron (fueron loteadas cerca de 270 hectáreas). Con menos tierras disponibles, se concentraron en algunas zonas céntricas y en entornos naturales del área oeste, muchos incluso cercanos a la costa del lago Gutiérrez, en predios de entre 700 y 2500 metros cuadrados (Abaleron, 1992). En conjunto, tampoco eran subdivisiones que guardaran relación con las necesidades habitacionales de la ciudad que, aunque sostenía un crecimiento demográfico continuo desde 1947, en 1960 apenas contaba en toda la zona urbana con 15995 pobladores.

> En el área desde el límite oeste del casco urbano y hasta Playa Bonita[3] había en 1960 1249 personas, en Llao 376, y en la Península de San Pedro 274. Esto es un total de 17894 habitantes, cifra que está aún por debajo del total del ejido puesto que falta sumarle parte de la población rural, que para el total del departamento ascendía a 5179 personas (Abaleron y Del Popolo, 1994, p. 5).

De tal forma, a comienzos de la década de 1960 buena parte de la población local se encontraba separada en grandes distancias territoriales y rodeada de muchos espacios vacantes, lo cual denotaba dos situaciones: la intención de ocupar un entorno climático privilegiado, residiendo en él, y la espera por la oportunidad propicia para vender la tierra. Reafirmando estas tendencias, las

[2] Áreas naturales de gran atractivo turístico y paisajístico ubicadas al oeste del ejido de San Carlos de Bariloche, a 25 kilómetros del casco céntrico.
[3] Aproximadamente a siete kilómetros al oeste del casco céntrico.

cifras del censo nacional de 1970 señalaban que la densidad poblacional era de 1,3 personas por hectárea (Abaleron, 1992, p. 26).
En las siguientes imágenes aéreas puede observarse el rumbo que comenzó a tomar el proceso de urbanización en el período de subdivisiones comprendido entre los años 1940 y la década de 1970. Se destacan inicialmente las líneas de subdivisión -caminos, calles y manzanas- en el casco céntrico y posteriormente, ya en los años setenta, el avance discontinuo hacia algunos sectores del área oeste y sur y sudoeste del ejido.

Figura 1. Fotografía aérea de San Carlos de Bariloche, 1940

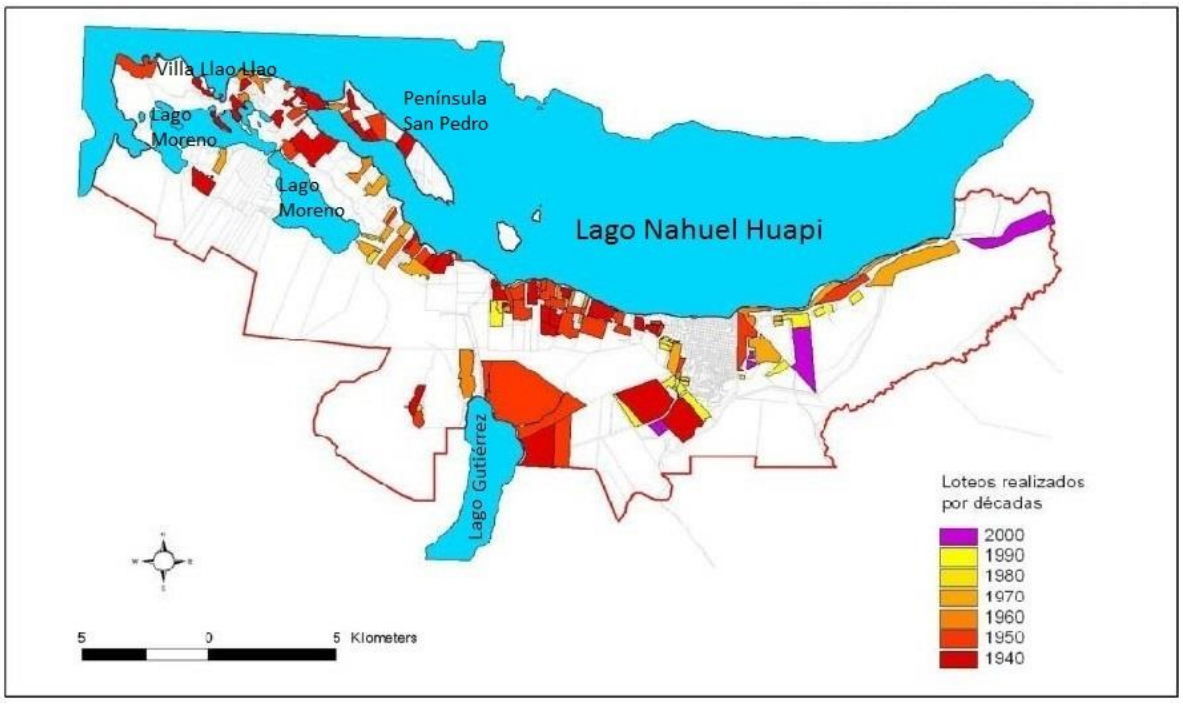
Fuente: Municipio de San Carlos de Bariloche

Figura 2. Fotografía aérea de San Carlos de Bariloche, 1970

Fuente: Municipio de San Carlos de Bariloche

Figura 3. Fraccionamientos realizados en San Carlos de Bariloche, 1940-2000.

ISSN: 2796-7905

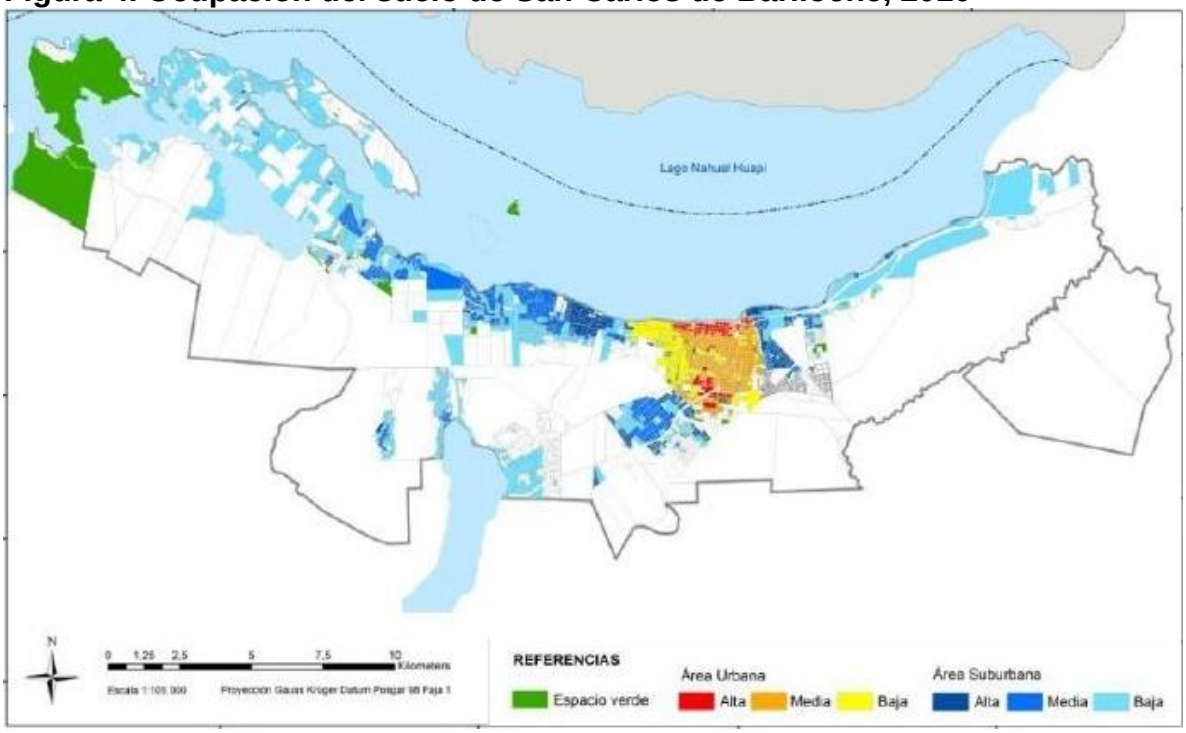


Fuente: Municipio de San Carlos de Bariloche

Principalmente, el interés inmobiliario se concentró en áreas próximas a las costas de los lagos, donde se ubican los paisajes más vistosos y la trama boscosa es mayor y más diversa, circunstancia que, eventualmente, sellaría las coordenadas direccionales de la expansión urbana. El crecimiento poblacional de la ciudad que comenzó a ser expresamente manifiesto durante la consolidación de su perfil turístico a mediados del siglo XX con "tasas de crecimiento medio anual muy altas que duplicaron las de la provincia (entre 1947 y 1980) e inclusive triplicaron las del país (entre 1947 y 1991)" (Matossian, 2008, p. 3), lejos de desvanecer estas tendencias las afianzaron durante la década de 1990, concentrando población en varios aglomerados ubicados al oeste y en cercanías a la costa de los lagos[4]. Incluso ya en la década de 2000, a pesar de una incipiente expansión del área este los espacios suburbanos de mayor densidad, de ocupación alta y media, continuaban localizándose en determinadas áreas suburbanas de aquella área (amén del casco céntrico y de sus barrios aledaños, que es la zona más densamente poblada).

[4] Aun considerando la mayor concentración de habitantes en el casco céntrico en contraste con el resto de las áreas suburbanas (Acevedo y Del Popolo, 1994).

Figura 4. Ocupación del suelo de San Carlos de Bariloche, 2010



Fuente: Municipio de San Carlos de Bariloche

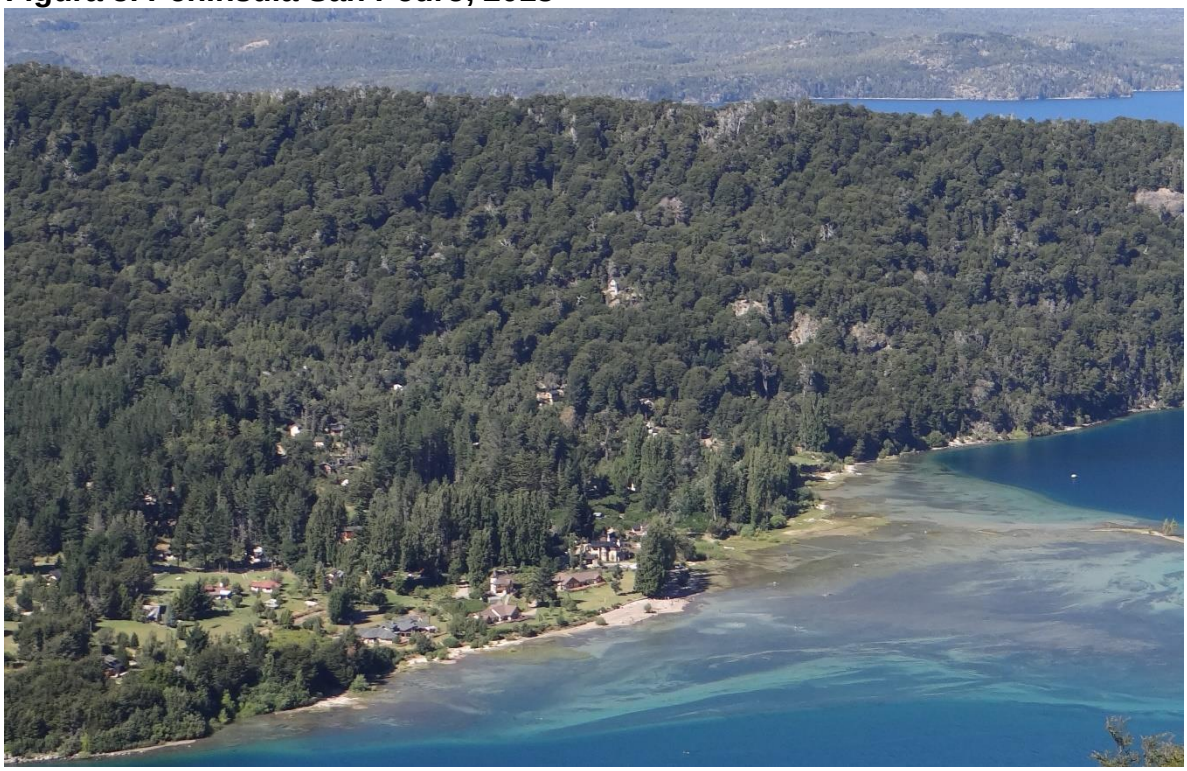
Algunas características de su crecimiento

Si se quisiera ensayar alguna clase de semblanza sucinta de lo que puede describirse como crecimiento urbano en San Carlos de Bariloche, habría que comenzar empleando el término *sprawl* o urbanización difusa. Esto es, un tipo de crecimiento disperso, poco compacto y con tendencia a la suburbanización, en el que además es estrecho, y se asume fraternal, el contacto con la naturaleza (Anton Clavé, 1998). Históricamente, la ocupación del territorio se ha distinguido por la dispersión generalizada de los asentamientos habitacionales en los que puede reconocerse, acaso como rasgo sintomático, la dotación parcial de infraestructuras y equipamiento urbano y la insuficiencia en la calidad de los servicios que debe prestar el municipio (como la recolección de basura y la limpieza general) a lo largo de un extenso ejido de poco más de 27000 hectáreas. En este sentido, el carácter disperso de sus propiedades urbanas propende a encuadrar en la definición de ciudad difusa que formula Francesco Indovina:

> La ciudad difusa, fórmula que como es obvio constituye una contradicción en términos, se da cuando una determinada y amplia porción de territorio urbanizado ofrece gran abundancia y variedad de funciones, caracterizándose por una amplia dotación de servicios pese a que estén esparcidos por el territorio, y cuando –éste es el principal requisito– es utilizada por la población allí asentada como si de una ciudad se tratara. Es la cuestión de los equipamientos y de su uso lo que justifica dicha denominación (Indovina, 2007, p. 18).

En San Carlos de Bariloche es importante tener en cuenta estos aspectos escalares que hacen al proceso de urbanización local, sobre todo en relación a las motivaciones que pudieron haber signado la localización residencial de sus habitantes en entornos naturales distantes entre sí y asimétricamente dotados de servicios urbanos. Más aun considerando que la expansión dispersa de la ciudad no ha sido ajena al consumo de sus espacios naturales, donde conviven el deseo de muchos vecinos de vivir en el bosque y en la costa de los lagos y la demanda de infraestructuras y usos urbanos que terminan conspirando contra la preservación del ecosistema que originalmente despertó el interés de vivir en él.

Figura 5. Península San Pedro, 2013



Fuente: Daiana Bardin.

ISSN: 2796-7905

Figura 6. Península San Pedro

Fuente: Daiana Bardin.

El crecimiento poblacional, desordenado y difuso, ha implicado que en muchas áreas naturales de la ciudad se generaran problemas ambientales por la ocupación de terrenos poco aptos para ser urbanizados (Pereira et al., 2005). Así, la falta de previsión y un orden territorial que tuviera en cuenta las características del entorno físico ha llevado a que se ocupen zonas anegables (como mallines y planicies de inundación) y se dispongan de sitios no adecuados para la colocación de residuos, conllevando en muchos casos la contaminación de las aguas (Pereira et al., 2005, p. 79). Buena parte de las medidas regulatorias sostenidas en el Plan Director, y dispuestas normativamente en los códigos de planeamiento y edificación de 1980, fueron socavadas en su totalidad o poco a poco minadas mediante ordenanzas de excepción y artilugios que lograban eludirlas o reducir su impacto. Esto fue lo que ocurrió, por ejemplo, con la autorización de usos e indicadores urbanísticos en espacios naturales alejados del área urbana, que en función de lo normado debían conservarse o regenerarse, según el riesgo que presentaran[5]. Por el

[5] A sólo tres años de aprobado el código de planeamiento, se asignaron nuevos usos e indicadores urbanísticos a gran parte de las sub-áreas de regeneración ecológica, localizadas predominantemente en el oeste y en zonas cercanas a lagos. Mediante la sanción de una ordenanza (5-o-83) se estipuló que los propietarios de lotes que contaran con infraestructura y determinados servicios públicos podían hacer uso de estos beneficios. Muchos pudieron acceder a ellos porque ya contaban con alguno de estos servicios o porque se organizaron colectivamente y demandaron por ellos al

contrario, los loteos que comenzaron a autorizarse de manera aislada en la década de 1940 siguieron marcando en años más recientes las tendencias de crecimiento en centros de servicios urbanos diseminados en el territorio (Rodríguez, 2015, p. 212).

Figura 7. Villa Llao Llao

Fuente: Daiana Bardin.

Teniendo en cuenta que el suelo urbano no solo compromete una faceta productiva indispensable para el desarrollo de las actividades económicas en una ciudad, sino que también es un elemento de emplazamiento básico condensador de bienes y servicios útiles para la calidad de vida en sociedad, cabría preguntarse, teniendo en cuenta las cualidades naturales de Bariloche, qué fenómenos podrían guardar estrecha relación con la fisonomía espacial descripta y su dinámica inmobiliaria.

Las migraciones de amenidad y los procesos de naturbanización

Municipio; a este respecto, ejercieron un rol fundamental muchas de las juntas vecinales que nacieron y se consolidaron en paralelo al crecimiento de los barrios. Entre ellos pueden mencionarse como ejemplos a Casa de piedra y Pájaro azul entre los km 12 y 15 de Avenida Bustillo y, ya cerca del cerro Catedral, Villa los Coihues, que bordea los márgenes del lago Gutiérrez. Luego sobrevinieron otras ordenanzas que sobre aspectos más puntuales, y acaso más complementarios a esta última, como ser la habilitación de usos comerciales y de servicios sobre la Avenida Bustillo, también confluyeron en la consolidación urbanística de un área que el código originalmente pretendía preservar.

Como ya han afirmado otros autores (Prados, 2006 y 2011 y González, Otero, Nakayama y Marioni, 2009), las áreas naturales se transformaron en un valor inmobiliario muy preciado y objeto de interés que deciden el traslado y el asentamiento residencial permanente de muchas personas. Las llamadas migraciones de amenidad o *amenity migration* (Moss, 2006) refieren a esa tendencia, es decir, al crecimiento poblacional motorizado por personas que observan en las ciudades de notoria presencia ambiental-paisajística un sitio ideal para vivir. Esto se vincula a las características de un mercado inmobiliario complejo en el que, además de la demanda local, toman parte no solo los que ocasionalmente visitan la ciudad y cuentan con el privilegio de acceder a segundas residencias, el llamado turismo residenciado (Grippo y Visciarelli, 2007), sino también aquellos que habiendo sido turistas deciden asentarse definitivamente en el lugar por la calidad natural del ambiente y la tranquilidad que les puede ofrecer.

Alternativamente, María José Prados Velasco (2002, 2006, 2010 y 2011) introduce el término naturbanización para caracterizar el efecto y la interacción que produce el crecimiento urbano en espacios naturales circundantes a Parques Nacionales, describiendo como en algunos sitios de España la desconcentración y movilización poblacional se dirige hacia áreas de mayor atractivo natural y paisajístico (generalmente, aquellas que se encuentran cercanas o pertenecientes a la órbita de algún Parque Nacional). Señala como elementos definitorios del fenómeno un elevado crecimiento demográfico, como consecuencia de un aumento significativo de la población migrante, y un entorno medioambiental y paisajístico reconocido socialmente en el territorio (Prados Velasco y Ramos, 2010). La contraurbanización, en tanto fenómeno que describe la desconcentración poblacional en las grandes ciudades por una pérdida en la calidad de vida, comportaría el trasfondo de estos procesos migratorios y el asentamiento de nuevos pobladores en estos espacios naturales (Prados Velasco y Cunningham, 2002). En estos términos, la naturbanización describiría una dinámica relativamente actual de crecimiento poblacional basada en preferencias residenciales vinculadas a entornos naturales de reconocida calidad paisajística: “Si la contraurbanización cuestiona el protagonismo detentado por los grandes centros urbanos como focos de atracción demográfica, la naturbanización viene a explicar el atractivo de las áreas rurales de características especiales como lugares de ocio, trabajo y residencia” (Prados Velasco y Cunningham, 2002, p. 428).

A diferencia del *wildland urban interface* o *WIU*, término utilizado por muchos ambientalistas para referir la incidencia antrópica de un área urbana en el medio físico (Theobald y Romme, 2007; Brillinger, Autrey, y Cattaneo, 2009; De Torres Curth, Biscayart, Ghermandi y Pfister, 2012), la naturbanización no puntualiza las consecuencias dañinas e imprevistas que puede tener la acción del hombre en la naturaleza como, por ejemplo, la ignición forestal. Fundamentalmente, no parte de un problema ambiental para sindicar las causas urbanas, o relativas a la vida urbana, que afectan a un entorno natural que se pretende proteger. Más bien, es un concepto reciente (López Reyes, Rodríguez Lagos y Cabrera, 2011) que se apoya en fenómenos migratorios específicos relacionados a un tipo de expansión habitacional compleja, al

interior de las ciudades, y de manifestaciones diversas que trasciende sus consecuencias ambientales. En tal sentido, por las movilidades poblacionales que involucran, la naturbanización y las migraciones de amenidad, son conceptos muy sugerentes para entender la dinámica territorial de San Carlos de Bariloche y las escalas espaciales involucradas. Si bien ambos aluden a procesos demográficos recientes, ayudan a comprender concomitantemente algunas características morfológicas del entramado espacial y su devenir histórico. Permiten entender no solo su crecimiento disperso y la ocupación de diversas áreas paisajísticamente estratégicas, sino también las tendencias especulativas que involucraron la apropiación de su suelo sobre áreas en que -más temprano o más tarde- se esperaba su valorización y, por tanto, la demanda concurrente de no pocos interesados.

No es menor la cantidad de libros y artículos locales que refieren la importancia histórica del componente migratorio en el crecimiento demográfico de la ciudad, destacando algunos de ellos a los migrantes provenientes de Chile, de la línea sur de Río Negro o de Buenos Aires que llegan en búsqueda de nuevas oportunidades laborales (Abaleron, 1992, Kropff, 2002 Matossian, 2008 y Méndez, 2010). Acevedo y Del Popolo (1994) informan que, de acuerdo al censo de 1980, la mitad de la población de San Carlos de Bariloche había nacido en otra provincia o en algún país extranjero. Si se considera que dicho censo no contabilizaba a los rionegrinos que habían nacido fuera del ejido de la ciudad, puede estimarse que la participación de los migrantes internos en el total era aún mayor. Tan solo en lo que respecta a los migrantes externos (países limítrofes u otros), Bariloche superaba a la media nacional: casi el 18% de su población era extranjera, contra el 7% que lo era en todo el país (Acevedo y Del Popolo, 1994, p. 14). Aunque estas proporciones cambiarían en mayor o menor medida en los siguientes censos, no dejarían de reflejar las tendencias migratorias características de la ciudad. Así, si bien el censo de 1991 indicaba que había crecido a poco más de la mitad (54 %) la proporción de habitantes nacidos en Bariloche o en la provincia de Río Negro, todavía existía, además de los migrantes internos, un alto número de migrantes externos: el 16 % de los habitantes había nacido en otro país, mientras que a nivel nacional esta proporción alcanzaba el 5 % (Indec, 1991). Ya en 2001 los nacidos en Bariloche y en la provincia ascendían al 66 % de la población, siendo en conjunto cada vez menos los habitantes que habían nacido en otras provincias o en el extranjero; sin embargo, se mantenían todavía algunas distancias con los guarismos nacionales: mientras que solo el 4 % de la población residente en el país era extranjera, en Bariloche alcanzaba el 11 % (Indec, 2001)[6].

Esto revela un hecho histórico: Bariloche ha tenido -como otros destinos turísticos de renombre más reciente (Zingoni, Martínez y Quartucci 2007 y González et. al., 2009)- la particularidad de conformar un mercado inmobiliario atravesado por intereses que trascendieron largamente la oferta y demanda local.

[6] Cabe reiterar que, si bien se observaba una tendencia general a la baja del componente migratorio en el crecimiento demográfico de la ciudad, los datos censales seguían sin reportar las movilidades que podían haberse producido al interior de la provincia.

Siguiendo a Jaramillo (2009), entre el conjunto de rentas que tipifica, deben mencionarse las rentas secundarias, pues a partir de ellas puede interpretarse la orientación que ha tomado el crecimiento urbano de la ciudad. En mayor grado que las rentas primarias tipo I y tipo II, que se originan en las cualidades diferenciales del suelo para construir (que pueden ser geológicas/naturales o intensivas por la potencialidad de edificar en altura), las rentas secundarias en las ciudades adquieren suprema centralidad por la importancia que tiene el consumo del espacio construido, es decir, su circulación y, por ende, su localización en los diferentes puntos de la ciudad. Aunque la formación de este tipo de rentas se origina en todas las ciudades, en destinos turísticos de montaña como San Carlos de Bariloche pueden tener una influencia paradigmática en las áreas suburbanas, donde el valor público de la naturaleza impera como principal factor incidente de la ocupación del territorio y las rentas diferenciales que se pueden exigir. Esto es lo que distingue a esta ciudad de otras en donde el proceso de crecimiento tiende a ser más compacto y condicionado mayormente por la cercanía a las redes de infraestructura y los servicios públicos.

Debe destacarse entonces la importancia que adquiere la localización del suelo y, particularmente, el componente medio ambiental en la formación de las rentas del suelo en las ciudades turísticas: en el caso de Bariloche supone un atributo diferencial y distintivo que atraviesa al conjunto de los suelos situados en ella. Este componente acentúa el privilegio de la localización y el precio que se paga por el usufructo del suelo, haciendo de la ciudad un bien privado objeto de negocios que, anclado en la belleza del paisaje y las actividades lucrativas asociadas, contribuye a explicar los fraccionamientos autorizados en el pasado pero también los precios de los inmuebles y las características de su crecimiento en el presente.

Estos aspectos también aclaran por qué el proceso de subdivisión de tierras y la extensión de su ejido ha sido tan desordenado y poco regulado, favoreciendo la dotación parcial y desigual de infraestructura y equipamiento urbano. Son muy pocos los barrios –generalmente, los cercanos al casco céntrico- que pueden jactarse de contar con suelo urbano debidamente acondicionado.

Ahora bien, tomando en cuenta lo dicho, ¿de qué modo podrían impactar en la actualidad los migrantes por amenidad? Considerando el crecimiento económico registrado luego de la devaluación de la moneda nacional en los tempranos años 2000 y su incidencia esperable en una economía local basada decididamente en la afluencia externa, ¿cómo pudieron hacerse presente en la disposición espacial de San Carlos de Bariloche? Y con ello ¿de qué manera las tendencias (dispersas) que históricamente caracterizaron el crecimiento de la urbe pudieron haberse reeditado?

Reflexiones finales

Si bien la formación plena de los valores de uso complejo no forma parte de las características del suelo en San Carlos de Bariloche –o al menos, no forma parte de sus características generales-, éste no ha dejado de ser objeto de apropiación. Contemplando cuales han sido las principales áreas de ocupación

en la que se han formado diversos aglomerados, dispersos y distantes entre sí, y la carencia o insuficiencia de infraestructura y de prestación de servicios urbanos en ellos, puede colegirse que el interés descansa en otros atributos del suelo, y que los efectos de aglomeración corresponden a otros determinantes. Son, en definitiva, los atractivos naturales inigualables de la región andina los que permitieron catapultar a Bariloche como centro turístico y los que constituyen el valor público y natural de la ciudad. Son, además, atributos que derivan casi exclusivamente de la localización privilegiada del suelo en un entorno de por sí privilegiado y sumamente valorado -en algunas áreas más que en otras- que no podría convivir, o mejor dicho, se vería negado en tanto tal por procesos de conversión urbana que pretendieran paliar los déficits en equipamiento e infraestructura. En este orden es que la opacidad transitiva entre el espacio urbano de la ciudad y su espacio natural, en tanto objeto de valor, constituye en sí misma una característica distintiva de las escalas espaciales de esta localidad andina. Las áreas de reserva natural urbana representan una expresión reciente y notable de este aserto, que han adquirido relevancia por su formalización normativa pero que no dejan de pertenecer a una lógica socio-territorial de ocupación histórica del paisaje y de reconocimiento de las bondades naturales locales.

En todo caso, la creación de estas áreas representa, por la propia contradicción en términos que expresa el término natural-urbano, la acabada síntesis de ciertas características del suelo que permiten la apertura a nuevos interrogantes. Si en gran parte del ejido es expresa la urbanización parcial, o suburbanización, de algunas áreas donde el suelo sin conservar plenamente sus propiedades naturales tampoco logra desprenderse del todo de ellas, ¿cómo puede ser evaluado el tipo de valor de uso específico y complejo que tiene el suelo urbano y, sobre todo, sus efectos de aglomeración en una ciudad en la que a pesar de su crecimiento demográfico todavía sigue siendo notoria la baja densidad poblacional y la dispersión de sus habitantes?

También cabe preguntar, teniendo en cuenta la singularidad del suelo en esta localidad andina, si la formación de una renta absoluta urbana puede encuadrar en estos términos, es decir, si exclusivamente se la debe considerar en tanto expresión de los “atributos urbanos” que señala Jaramillo. En consecuencia, es pertinente preguntarse por las intervenciones de la naturaleza y en qué medida ésta compromete –valga la redundancia- la naturaleza del suelo urbano (y sus componentes) en San Carlos de Bariloche y en otras ciudades turísticas. En tal sentido, ¿cómo podrían pensarse las rentas del suelo teniendo en cuenta la interrelación entre la naturaleza y lo urbano, cuáles serían sus determinantes y como podría ser entendida analíticamente la explotación del suelo en estas ciudades donde el componente de amenidad ambiental es altamente valorado? Retomando a Prados, acaso pueda cobrar sustento como fenómeno generalizable y, por tanto, de estudio la naturbanización y, en particular, el suelo naturbanizado y las rentas del suelo a él asociadas. Si los efectos de aglomeración están dados por sus condiciones ambientales cabe entonces la introducción de nuevas categorías analíticas que den cuenta de estas características y respondan a la morfología y crecimiento urbano de ciudades turísticas como Bariloche. Acaso pueda pensarse en un marco analítico que integre a las migraciones de amenidad, el impacto territorial que acusan las

ciudades orientadas a la actividad turística o que cuentan con un gran atractivo ambiental y la teoría de la renta del suelo para indagar en las características específicas que presentan este tipo de ciudades y la relación que mantienen con la naturaleza como fuentes de explotación de su suelo. Una nueva tipología de la renta del suelo debería poder responder a estas condiciones diferenciales de explotación que referenciada en una renta absoluta urbana diferencial o renta del suelo naturbanizado trascienda la condición urbana y se articule a las características naturales y ambientales propias de estas ciudades estructurando la totalidad de las rentas del suelo (primarias y secundarias).

Bibliografía

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

Abaleron, C. A. y Del Popolo, F. (1994). *Dinámica demográfica y pobreza en San Carlos de Bariloche, Argentina.* Fundación Bariloche. San Carlos de Bariloche, Argentina.

Acevedo, S. y Del Popolo, F. (1994). *Situación y dinámica demográfica de San Carlos de Bariloche*. Fundación Bariloche. San Carlos de Bariloche, Argentina.

Anton, Clavé, S. (1998). La urbanización turística. De la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística. En *Doc. Anàl. Geogr. 32,* 17-43*.* Recuperado el 8 de junio de 2023 en http://www.raco.cat/index.php/DocumentsAnalisi/article/download/31647/31481

Brillinger, D. R., Autrey, B. S., & Cattaneo, M. D. (2009). Probabilistic risk modeling at the wildland urban interface: the 2003 Cedar Fire. En *Environmetrics 20*(6), 607-620 [versión electrónica]. Recuperado el 29 de mayo de 2023 en https://deepblue.lib.umich.edu/bitstream/handle/2027.42/64311/959_ftp.pdf?sequence=1&isAllowed=y

De Torres Curth, M., C. Biscayart, L. Ghermandi, and G. Pfister. (2012). WildlandUrban Interface Fires and Socioeconomic Conditions: A Case Study of a Northwestern Patagonia City. En *Environmental management*, *49*(4), 876-891. New York.

González, R.; Otero, A.; Nakayama, L.; y Marioni, S. (2009). Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña. En *Revista de Geografía Norte Grande 44*, 75-92 [versión electrónica]. Recuperado el 24 de julio de 2023 en http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022009000300004&lng=en&nrm=iso&tlng=en.

Gorenstein, Silvia, Graciela Landriscini y Jorge Hernández (compiladores) (2012). *Economía urbana y ciudades intermedias.Trayectorias pampeanas y norpatagónicas*. Buenos Aires: Editorial CICCUS.

Grippo, S. y Visciarelli, S. (2007). La acción territorializadora del turismo residenciado: su relación con las políticas públicas y la promoción inmobiliaria.

En *Ciencias Sociales Online 4*(2), 1-14. Universidad de Viña del Mar-Chile. Recuperado el 24 de julio de 2023 en http://www.uvm.cl/csonline/2007_2/pdf/Grippo-visciarelli.pdf.
Indovina, F. (2007). Antes de la ciudad difusa. En *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención*. Indovina, F. & Barcelona (Catalunya: Província) coor. (d. Barcelona: Diputació de Barcelona, Xarxa de Municipis. Recuperado el 13 de mayo de 2023 en http://www.diba.cat/pdfs/05531.pdf.
Jaramillo González, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2o ed.). Bogotá D.C.: Universidad de los Andes. Facultad de Economía. CEDE, Ediciones Uniandes.
Kropff, L. (2002). *Juntas vecinales en Bariloche: una historia en disputa*. Ponencia presentada en el Primer encuentro patagónico de Ciencias Sociales. Esquel, Chubut, República Argentina, 24-26 de octubre de 2002.
López Reyes, V., Rodríguez Lagos, B., & Cabrera, A. (2011). *Análisis de procesos de naturbanización en parques naturales*. Universidad de Huelva. Recuperado el 29 de mayo de 2023 en http://www.um.es/georuralmurcia/pdf/03_RODRIGUEZ.pdf
Matossian, B. (2008). *Expansión urbana y conformación de barrios populares en San Carlos de Bariloche: el rol de las redes sociales de migrantes chilenos*. Ponencia presentada en las 3as Jornadas de Historia de la Patagonia. San Carlos de Bariloche, 6-8 de noviembre de 2008. Recuperado el 8 de junio de 2023 en http://www.hechohistorico.com.ar/Trabajos/Jornadas%20de%20Bariloche%20-%202008/Matossian.pdf
Méndez, L. (2010). *Estado, frontera y turismo: Historia de San Carlos de Bariloche*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Prometeo Libros.
Moss, L. (2006). *The amenity migrants. Seeking and sustaining mountains and their cultures*. Trowbridge: Cromwell Press.
Pereyra, F., Albertoni, J., Bréard, C., Cavaliaro, S., Coccia, M., Ducós, E., Wilson, C. (2005). Estudio geocientífico aplicado al ordenamiento territorial de San Carlos de Bariloche. En *SEGEMAR-BGR*. Buenos Aires, anales N° 42.
Prados Velasco, M. J.; Cunningham, C. (2002). Calidad ambiental y nuevas pautas en la movilidad residencial de la población. Propuesta metodológica para el estudio de procesos de naturbanización. En: *XI Coloquio de Geografía Rural. Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*. Santander: Universidad de Cantabria, 425-433[versión electrónica]. Recuperado el 29 de mayo de 2023 en https://idus.us.es/xmlui/bitstream/handle/11441/26715/calidad_ambiental_y_nuevas_pautas.pdf?sequence=1&isAllowed=y
Prados Velasco, M. J. (2006). Los parques naturales como factor de atracción de la población: un estudio exploratorio sobre el fenómeno de la naturbanización en Andalucía. En *Cuadernos geográficos 38*, 87-110 [versión electrónica]. Universidad de Granada: Departamento de Análisis Geográfico Regional y Geografía Física. Recuperado el 13 de mayo de 2023 en http://dialnet.unirioja.es/servlet/oaiart?codigo=2243265.
Prados Velasco, M. J. y Del Valle Ramos, C. (2010). Naturbanización y cambios en la población de los espacios naturales de Doñana y Sierra Nevada. En *Documents d'anàlisi geográfica 56*(3), 435-460 [versión electrónica].

Recuperado el 13 de mayo de 2023 en http://publicacions.iec.cat/repository/pdf/00000180/00000082.pdf.
Prados Velasco, M. J. (2011). Naturbanización. Algunos ejemplo en áreas de montaña y Periurbanas. En *Treballs de la Sociedad Catalana de Geografía 71-72*, 179-200 [versión electrónica]. Recuperado el 13 de mayo de 2023 en http://publicacions.iec.cat/repository/pdf/00000180/00000082.pdf.
Rodríguez, N. J. (2015). Efectos del crecimiento urbano en una ciudad turística de montaña. San Carlos de Bariloche, Patagonia Argentina. En *Investigaciones turísticas 10*, 202-230.
Saavedra, J. J. y Mokate, K. (2004). *Gerencia Social: un enfoque integral para la gestión de políticas y programas sociales* –versión preliminar-, Washington, Banco Interamericano de Desarrollo, Instituto Interamericano para el Desarrollo Social. Recuperado el 13 de mayo de 2023 en http://vipp.es/biblioteca/EMPB_0027.pdf.
Theobald, D. M., y Romme, W. H. (2007). Expansion of the US wildland–urban interface. En *Landscape and Urban Planning 83*(4), 340-354.
Zingoni, J.; Martínez, S.; y Quartucci, E. (2007). Causas y Efectos de la Valorización del Suelo Urbano en Destinos Turísticos de la Cordillera Andino Patagónica: El caso de San Martín de los Andes. En Revista *Ciencias Sociales Online 4*(2), 37-53. Universidad de Viña del Mar, Chile. Recuperado el 13 de mayo de 2023 en http://www.uvm.cl/csonline/2007_2/pdf/zingoni-martinez-quartucci.pdf.