

Modos de ocupación urbana en la ciudad serrana, Río Ceballos

Cecilia Becerra¹

Contextualizar: dinámicas locales y procesos globales

Este artículo 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 durante el período 1990-2017 con el objetivo de reconocer las características propias de los modos de ocupación en esta ciudad serrana.

Trecco y Fernández (2002) explican que la delimitación entre la ciudad y su entorno natural se ha desdibujado en el Área Metropolitana de Córdoba.

El modelo radio concéntrico delimitado de la ciudad ya no existe en estos extensos espacios, 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 de Córdoba y en particular en su eje de expansión de las sierras chicas se verifica un proceso de conurbación —iniciado en la década del ochenta— que tiene como eje la ruta provincial E57 y se extiende desde el cuadrante noroeste de la ciudad capital y la localidad de Villa Allende hasta Salsipuedes en el norte (IPLAM, 2016). Se trata de un eslabonamiento urbano apoyado en el piedemonte con una ocupación relativamente compacta y de carácter lineal. En paralelo, se verifica un proceso de periurbanización en el que la mancha metropolitana se expande y avanza sobre áreas rurales o mosaicos de usos diversos, proponiendo atracción residencial para habitantes que trabajan las áreas centrales de la ciudad capital (Foglia y et al., 2000). Finalmente, la suburbanización manifiesta la conformación de zonas urbanas periféricas (Tecco y Fernández 2002) de carácter discontinuo y uso residencial de baja densidad destinado a clases medias y medias altas. En muchas ocasiones surgen con tipologías de urbanizaciones cerradas, evidenciando segregación socio-espacial respecto a los núcleos urbanos existentes. Ciccolella (2014: 80), en el caso latinoamericano, se refiere al fenómeno de suburbanización privada de elites a gran escala, la cual se complementa con la proliferación de nuevos objetos urbanos: shopping centres, hipermercados, etc.

En el territorio de estudio, el proceso se profundiza a partir de la materialización de la autovía ruta provincial E 53 en el año 2009 la cual estructura desde la ciudad capital una serie de urbanizaciones privadas² y artefactos de la globalización³.

Estos fenómenos configuran una forma urbana compleja, estructurada a partir de la accesibilidad de las rutas provinciales E53 y E57, donde las pequeñas ciudades serranas se ensamblan a la dinámica económica de la ciudad capital —sistema productivo central— y se intensifica la relación funcional con ella (Tecco y Fernández, 2002).

En el contexto europeo de las ciudades mediterráneas, Salvador Rueda (1997) explica que existe una tendencia en el sistema urbano actual que sigue el modelo anglosajón de ciudad difusa. Si bien no pretendemos definir el territorio de estudio como ciudad difusa, y visualizamos la distancia con el contexto europeo, este autor resulta de interés ya que define los modos de crecimiento actuales —caracterizados principalmente por un alto consumo de suelo— como formas insostenibles de desarrollo territorial. Rueda hace foco especialmente en el impacto ambiental de estos modos de crecimiento que desconocen la capacidad de carga de los sistemas naturales; resalta además sus desventajas funcionales, sociales, económicas y de gestión.

Antonio Font señala la distinción entre baja densidad y dispersión. Por dispersión entendemos “la valoración de la posición relativa en el espacio de los asentamientos, fragmentos o elementos individuales entre sí, que generan una estructura espacial discontinua” (2007: 97). Por su parte, la baja densidad, alude a “asentamientos

¹ Arquitecta. Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño. Universidad Nacional de Córdoba.

² Aires del Nordelta, Las Corzuelas, San Francisco del Talar, Solares Serranos, Finca del Sol, La Cercanía, La Pampeana, Villa Catalina, Bella Vista, entre otros.

³ Vinculado al Aeropuerto Internacional Córdoba, el Campus de la Universidad Siglo XXI, Parque Empresarial Aeropuerto y en el extremo norte del corredor el Complejo Dinosaurio Mall, Hipermercado y Orfeo Suites en Salsipuedes.

en su conjunto o a fragmentos cuyo peso poblacional, de viviendas o de techo destinado a una u otra actividad, en relación a su superficie, está por debajo de la media en situaciones análogas” (2007: 98). Según Font, la dispersión presenta dificultades por la ausencia de cohesión, la segregación física y social, el aumento de la movilidad, un inadecuado uso del suelo y de recursos naturales, entre otros factores. La baja densidad por su escaso peso poblacional, hace imposible la existencia de un nivel adecuado de servicios colectivos.

Cuantificar: el crecimiento de población y sus tendencias

Río Ceballos surge a principios del siglo XX como una localidad turística, en donde numerosas familias cordobesas construyen sus viviendas de veraneo. En este contexto de auge de la actividad turística —y con una lógica especulativa del suelo— se generan la mayoría de los loteos de la localidad. Estos son proyectados a fines de los años treinta y principalmente en la década del cuarenta y cincuenta. Los cambios socio-económicos de la Argentina, a partir de la segunda mitad de la década del setenta, hicieron entrar en crisis este modelo turístico. Desde finales de la década del ochenta, 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 años noventa comienza un período de expansión de la mancha urbana sobre la extensa ciudad loteada de los años cuarenta (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 Córdoba Capital entre las décadas del sesenta, setenta. Sin embargo, a partir de 1980 se verifica un incremento respecto a la Capital, donde el índice de crecimiento disminuye. (Foglia y et alt., 2000). Estos datos manifiestan el inicio del proceso de metropolización y evidencian que la dirección migratoria es centrífuga, implicando desplazamiento poblacional desde la ciudad principal hacia localidades satélites (Figura 1).

	1970	TCI	1980	TCI	1991	TCI	2001	TCI	2010
Río Ceballos	7713	2,22	9603	2,61	12802	2,65	16632	2,2	20242
Unquillo	5854	2,52	7506	4,11	11693	2,77	15369	2,07	18483
Salsipuedes	1658	2,82	2189	4,34	3492	6,26	6411	4,87	9842
Mendiolaza	597	7,06	1181	2,42	1536	10,59	4204	10,48	10317
Villa Allende	8586	3,19	11753	2,86	16025	3,07	21683	3,03	28374
Cba Capital	781565	2,17	968664	1,63	1157507	1,04	1284582	0,72	1370575

Figura 1: población localidades Sierras Chicas. Fuente: completamiento en base a Foglia et alt. (2000).

Cartografiar: el proceso de crecimiento urbano 1990-2017

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

El análisis se elabora 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 en cada período: por un lado, la detección de la mancha urbana consolidada y por otro la localización de áreas con ocupación incipiente⁴.

⁴ El mapeo se realiza a escala manzana, considerando que si la misma posee una ocupación parcelaria mayor al 25 por ciento forma parte del área consolidada.

En 1991, se expresa aún la conformación fundacional e histórica del asentamiento. La ciudad presenta una estructura lineal en sentido norte-sur, que se extiende paralela al cauce del río 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. La linealidad de la urbanización se vincula con 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 inicialmente por las características topografías del soporte natural.

En este período se observan 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 por cercanía con la urbanización existente⁵.

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.⁶

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”.

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. La ocupación evidencia un desarrollo paralelo a los ejes de vialidad: rutas provinciales E53 y E57, y ruta provincial E98 o camino al Cuadrado⁷.

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.⁸ Sobre el camino al Cuadrado —y a partir de su pavimentación 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.⁹

Existen algunas características comunes en los modos de ocupación de los diferentes períodos estudiados. En primer lugar, la baja densidad de población, que oscila entre quince y diecinueve habitantes por hectárea, verificándose una importante cantidad de parcelas urbanizadas no ocupadas. En segundo lugar, la extensión de

⁵ Se distinguen las siguientes ocupaciones incipientes; sector ubicado al este de la ciudad que limita con ruta provincial E53 y avenida de acceso a la localidad; sector ubicado entre Av. San Martín y la Av. Sarmiento vialidad principal de la localidad; Villa Los Altos, al norte, con ocupación de borde sobre arroyo Salsipuedes; borde noroeste de la localidad en piedemonte y sector Ñu Porá, centro turístico histórico, con ocupación dispersa.

⁶ La consolidación de barrio Los Vascos, y las actividades productivas en ruta provincial E 53; la consolidación residencial alrededor de rotonda de ingreso en ruta provincial E 53; la ocupación lineal residencial en el segundo tramo de la avenida Sarmiento; el completamiento de sectores de la mancha urbana al oeste de la localidad.

⁷ Se evidencia un completamiento parcelario en otras áreas al sur de la ciudad, vinculadas a la accesibilidad de RP57. Bajo la lógica parcela a parcela, continúa la ocupación al este de la ciudad, en el ingreso ruta E53.

⁸ La consolidación de gran parte del loteo Bella Vista y Villa Catalina iniciado en el periodo 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 los barrios ubicados al este, ingreso por ruta E53 a la localidad.

⁹ 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, incluido en Reserva Hídrica Los Manantiales. El loteo Terrazas de Río Ceballos, (60ha) avanza sobre la ladera oeste y manifiesta apertura de calles con ocupación incipiente y dispersión.

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). Luego, 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 finalmente la discontinuidad de la trama urbana, con extensiones urbanas —sobre urbanizaciones en ruta provincial E53, o camino al Cuadrado— desarticuladas del área urbana existente, y alejadas del núcleo urbano central, las cuales producen fragmentación física y social (Figura 2).

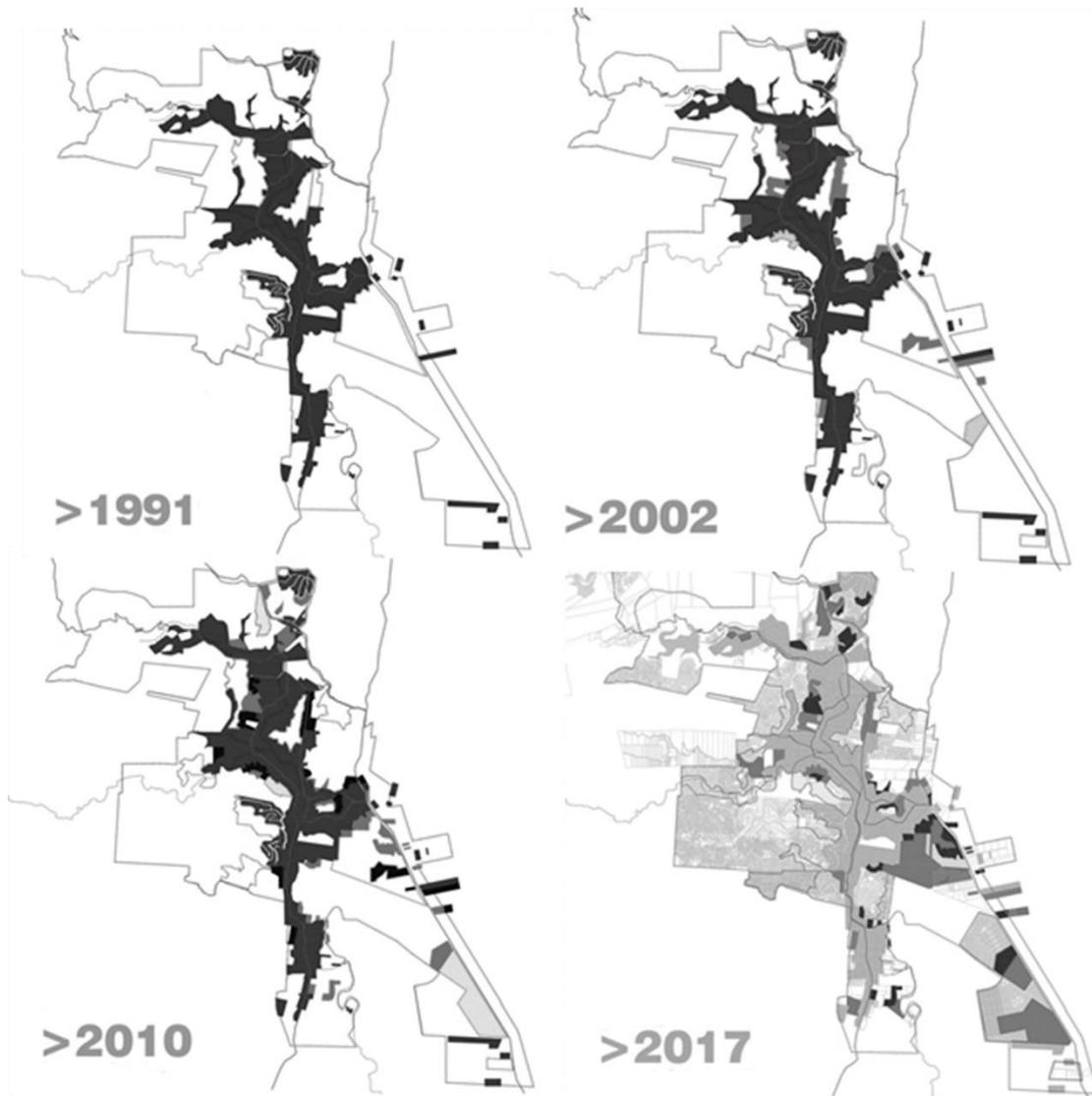


Figura 2: Proceso de crecimiento urbano 1991-2017. Fuente: elaboración propia

Caracterizar: particularidades del proceso de crecimiento

En relación al soporte natural serrano, 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 que prioriza la ocupación urbana en áreas con accesibilidad vial, continuidad con la trama existente y emplazamiento en áreas de menor pendiente, dando como resultado una mancha urbana

continua. Sólo aquellas áreas que originariamente tuvieron un uso turístico ocupan los lugares altos, con mayores pendientes y alejadas de la trama existente —por ejemplo, Ñu Porá y Villa Los Altos—.

A partir del 2001, el soporte natural deja de ser un limitante a la expansión urbana, que avanza sobre laderas con fuertes pendientes y zonas altas. 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 se dirigen hacia el oeste, en áreas de piedemonte serrano sobre sectores pertenecientes a cuencas hídricas (Terrazas de Río Ceballos, Ñu Porá, El Vergel, Agua del Peñón y Los Manantiales).

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, ocasionan pérdidas de recursos y servicios ambientales.

En relación a la vialidad, la ejecución de obras de conectividad a escala metropolitano-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, esta infraestructura, resulta central en la configuración urbana actual, organizando un nuevo eje de expansión urbana que estructura actividades residenciales, comerciales y productivas en sus márgenes¹⁰. En menor medida —respecto al impacto en superficie urbanizada— la ejecución de la obra del camino del Cuadrado (RP E98) 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 (Figura 3).

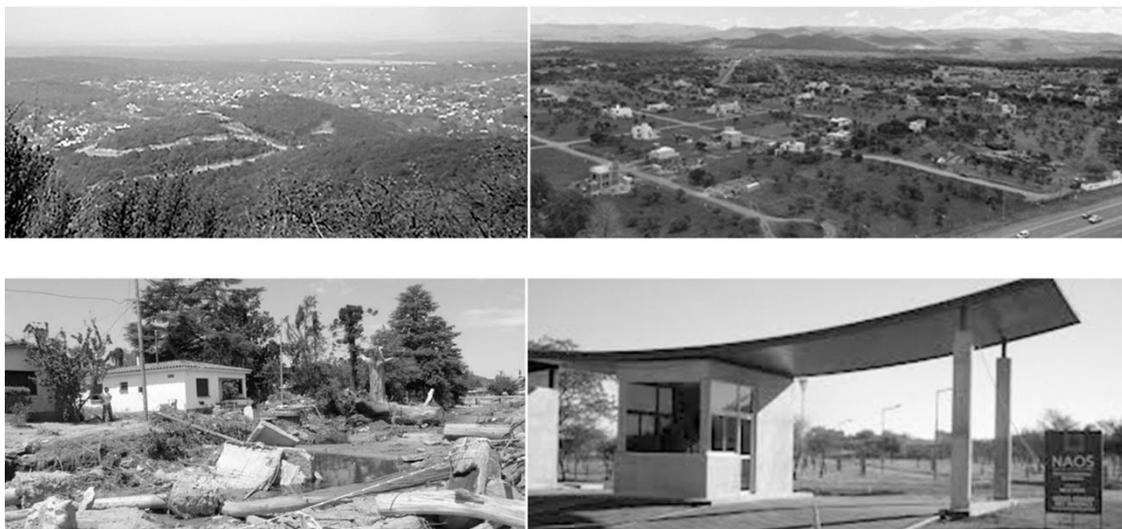


Figura 3: Modos de crecimiento. Fuente: Imágenes google

En relación a la población, los datos arrojados por los censos y el cruce con el crecimiento urbano por expansión permite arrojar algunas conclusiones. Como muestra la tabla de la figura 4 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 este 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. Luego, los períodos 2001- 2010-2017 evidencian una extensión similar de área urbanizada, con aumento de población estimado para los últimos siete años (Figura 4).

¹⁰ Cabe destacar que la extensión urbana en el período estudiado (1991-2017) es de aproximadamente 240ha de las cuales 205ha se concentran en las nuevas urbanizaciones surgidas sobre la ruta provincial E53.

	1991	2001	2010	2017*
Población	12.802	16.632	20.242	25.196
Variación relativa	33,31%	29,91%	21,71%	24,47%
Variación absoluta	3199 hab	3830 hab	3610 hab	4954 hab
Tasa Crecimiento	2,61%	2,65%	2,20%	2,50%
Área urbanizada	885 ha	940 ha	1085 ha	1325 ha
Incremento	--	55 ha	145 ha	240 ha
Densidad población	15 hab/ha	17 hab/ha	18 hab/ha	19 hab/ha

Figura 4: datos censales y area urbanizada. Fuente: elaboración propia. * Población estimada DGEC.

Como síntesis y tomando como referencia el radio de la localidad, se analizó el grado de consolidación del área urbana actual, verificando la capacidad fundiaria de la ciudad como resultado de su condición de ciudad extendida, dispersa y discontinua¹¹. El estudio permite estimar la cantidad de población que podría contener la trama existente en las áreas de media, media baja y baja consolidación¹². En este sentido demostró que 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.

Repensar: la ciudad serrana extendida, un modelo insostenible

Si bien el incremento poblacional es un dato concreto, las formas de crecimiento urbano por extensión —con baja densidad, dispersión y discontinuidad- responden a otros factores. Inciden variables económicas y procesos especulativos vinculados con la alta rentabilidad de transformar un suelo rural en suelo urbano. En particular, en la localidad de estudio, la oferta de un extenso parcelario generado en la década del cuarenta resulta un soporte urbano y administrativo que se ocupa según la lógica de la especulación o la necesidad.

Al respecto, Indovina (2009) explica que los asentamientos de cierta consistencia fuera de la ciudad, caracterizados por la baja densidad, son el resultado de una promoción inmobiliaria especulativa que, por un lado, aprovecha los bajos precios de los terrenos agrícolas y, por otro, satisface y explota el deseo de las familias, por lo común de clase media-alta, de hacer realidad su ideal de vivienda: un chalé independiente en la naturaleza.

En el caso de las localidades de Sierras Chicas, las causas de las migraciones internas —en términos generales— parecen explicarse a partir del menor valor del suelo respecto a la ciudad capital, a las ventajas de la accesibilidad vehicular que permiten las nuevas obras viales y al entorno natural serrano que aún mantiene sus valores paisajísticos.

¹¹ 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% (391ha) 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.

¹² 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 por vivienda (dato del censo 2010). Las cifras son muy significativas: las áreas con media consolidación aun podrían albergar a 6368 habitantes, las de media y baja consolidación a 7227 habitantes y las de baja consolidación 12902 habitantes. El total es de 26497 personas.

Sin embargo, estos procesos de transformación territorial avanzan sobre áreas rurales y naturales, produciendo fuertes impactos en el hábitat y paisaje serrano, poniéndose de manifiesto la fragilidad ambiental del territorio. Se trata de un proceso de crecimiento que da cuenta de altos costos ambientales, como los de abastecimiento de agua o de saneamiento, mantenimiento de infraestructura vial o pérdida de calidad paisajística. Se manifiesta un desequilibrio ambiental que incluye procesos de pérdida de suelo y cobertura natural, problemas de abastecimiento de agua, de escurrimiento, conflictos con efluentes cloacales, así como de pérdida de calidad paisajística, el cual a su vez es el principal valor que lleva a la elección de estas localidades como lugar de residencia.

En este contexto, es necesario repensar los modos de crecimiento urbano en las ciudades serranas metropolitanas hacia configuraciones sostenibles. La noción de ciudad compacta, en este sentido, puede resultar pertinente. Es decir, una ciudad con mayor densidad habitacional, con continuidad formal, multifuncional, heterogénea y diversa en toda su extensión (Rueda 1997: 7). Formas sostenibles que en el contexto serrano promuevan ahorro de suelo, y de recursos naturales; integración socio espacial; eficiencia en redes infraestructura y servicios; preservación de los sistemas agrícolas y fundamentalmente conservación del ecosistema serrano (Figura 5).

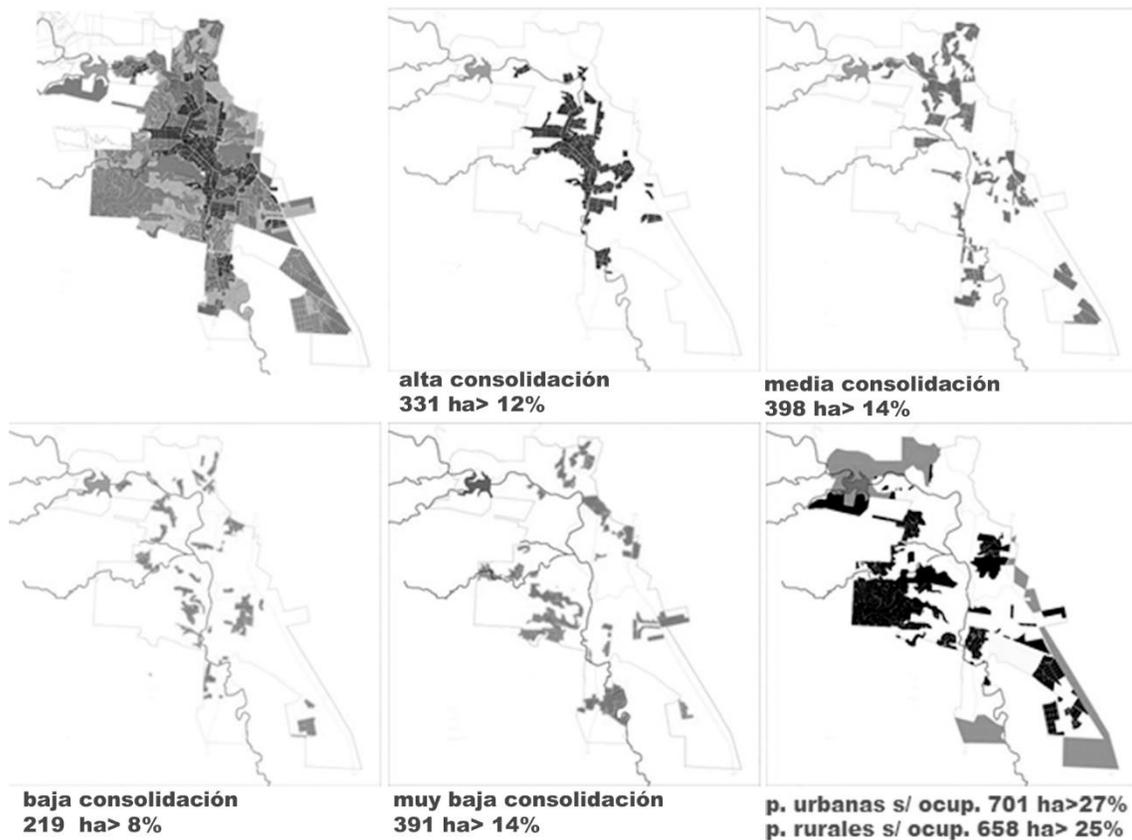


Figura 5: Grado de consolidación de la trama urbana actual. Fuente: elaboración propia

Referencias

- Ciccolella, P. (2014). *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*. Buenos Aires: Cafe de las Ciudades.
- Foglia, M. E., et alt. (2000). *Río Ceballos: Lineamientos para un plan estratégico*. Municipalidad de Río Ceballos.
- Font, A. (2007). *Morfologías metropolitanas contemporáneas de la baja densidad en La ciudad de baja densidad: lógicas, gestión y contención*. Barcelona: Diputació de Barcelona.
- Indovina, F. (2009). Ciudad difusa y archipiélago metropolitano. *Ciudades, Comunidades e Territorios* (18)13-28.
- IPLAM, Instituto de Planificación del Área Metropolitana Córdoba. (2016). *Plan Director Sierras Chicas*. Gobierno de la provincia de Córdoba.
- Rueda, S. (1997). *La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa. Biblioteca ciudades para un futuro sostenible*. Consultado el 24 de Mayo de 2019 en <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a009.html>.
- Tecco, C. y Fernández, S. (2002). Los cambios sociales y espaciales en municipios de la periferia urbana de Córdoba: nuevos desafíos de gestión metropolitana. En: *Actas del IV Congreso 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).