

---

# Investigaciones Turísticas

ISSN: 2174-5609

---



## Efectos del crecimiento urbano en una ciudad turística de montaña *San Carlos de Bariloche, Patagonia Argentina*

**Norberto Javier Rodríguez**  
CEPLADES-FATU,  
Universidad Nacional del Comahue y  
PROPUR-FADU, UBA  
[paisajespatagonicos12@gmail.com](mailto:paisajespatagonicos12@gmail.com)

### RESUMEN

Los procesos de crecimiento en las ciudades turísticas pueden variar según sus características; algunos estudios han demostrado que las ciudades intermedias están recibiendo más migrantes proporcionalmente que otras de mayor tamaño. Además, por efecto de la globalización Latinoamérica está recibiendo una mayor demanda de bienes y servicios urbanos, siendo esta una de las razones por las que esta tesis se ha enfocado en la ciudad patagónica de mayor crecimiento en las últimas décadas en Argentina, San Carlos de Bariloche. A lo largo de la tesis en Planeamiento Urbano y Regional (Facultad de Arquitectura, Universidad de Buenos Aires) han sido analizadas las condicionantes que llevaron a la conformación de esta ciudad. En tal sentido, se espera brindar aportes para una mejor planificación en este tipo de ciudades con un entorno natural atractivo, que permita su posible sostenibilidad a futuro, al evaluar los relevamientos físico-ambientales y sociales-espaciales (desde lo cuantitativo y cualitativo) en forma sistematizada, y comparativa en distintas escalas. Particularmente, se han considerado algunos de los espacios más demandados y que se encuentran actualmente en procesos de expansión, pero con distintas particularidades en la ocupación del suelo dentro de una ciudad turística.

**Palabras clave:** paisaje natural, atractivo turístico, planeamiento urbano, desarrollo sustentable, Patagonia Argentina

---

# Investigaciones Turísticas

ISSN: 2174-5609

---



## Effects of urban growth in a tourist town on the mountain *San Carlos de Bariloche, Patagonia Argentina*

**Norberto Javier Rodríguez**  
CEPLADES-FATU,  
Universidad Nacional del Comahue y  
PROPUR-FADU, UBA  
[paisajespatagonicos12@gmail.com](mailto:paisajespatagonicos12@gmail.com)

### ABSTRACT

The growing processes in tourist cities can differ according to their characteristics; some studies have proven that intermediate cities are getting more migrants proportionally than larger ones. In addition, globalization effect in Latin America is causing a greater demand for urban goods and services, being one of the reasons why this thesis is focused on the Patagonian fastest growing city in the last decades, San Carlos de Bariloche. Along this thesis the conditioning factors which have lead to conform the city have been analysed. In this regard, it's expected to provide input for better planning in these cities with an attractive natural environment, allowing their possible future sustainability, evaluating from the systematic and comparative survey (qualitative and quantitative) at different scales, especially considering some of the most popular spaces that are currently in process of expansion, but with different characteristics in land occupation for a tourist town.

**Key words:** landscape, tourist attraction, urban planning, sustainable development, Patagonia Argentina

## I. INTRODUCCIÓN

En el mundo actual, el ser humano habita un territorio globalizado, que demanda el crecimiento de los servicios, los que han tomado un mayor posicionamiento en el intercambio económico mundial. Las *ciudades intermedias*, del tercer mundo en zonas alejadas de centros más desarrollados, podrían percibirse como paraísos (poco antropizados), las que parecen valorarse más cada día a la luz de los nuevos paradigmas ambientales. En este contexto San Carlos de Bariloche (en adelante Bariloche), tiene particularidades muy destacadas que se podrán observar en el presente trabajo, pero actualmente se ubica en un momento histórico de su evolución como ciudad, en que aún se estaría a tiempo de corregir. El renombre internacional de la región donde se emplaza (Patagonia), sus características territoriales con parcelamientos de diversos tamaños y un entorno difundido como excepcional, hace de ella una fuente de investigación muy atractiva para analizar la posibilidad de un *desarrollo sustentable*<sup>1</sup> y planificado. Sobre todo si se pretende sostener o mejorar sus condiciones de vida y laborales, sin caer en la destrucción de los elementos atractores y generadores de inversiones (en tanto centro turístico de importancia regional en un contexto globalizado). Su ejido municipal actual, de superficie mayor a la Capital de Argentina (Figura 1), con costas sobre el lago Nahuel Huapi -a 773msnm, con más de 40Km de longitud- y cumbres superiores a 1500msnm. La ciudad está rodeada por el Parque Nacional Nahuel Huapi (con 700.000Has). Entre extremos de la ciudad se abarcan cambios climáticos que van de 1800mm de lluvia caída anualmente al oeste (Selva Valdiviana), a 500mm (estepa patagónica) al este. Sucede lo mismo con la cantidad caída de nieve entre extremos. Y con vientos casi permanentes, que pueden alcanzar ráfagas de 100km/ha.

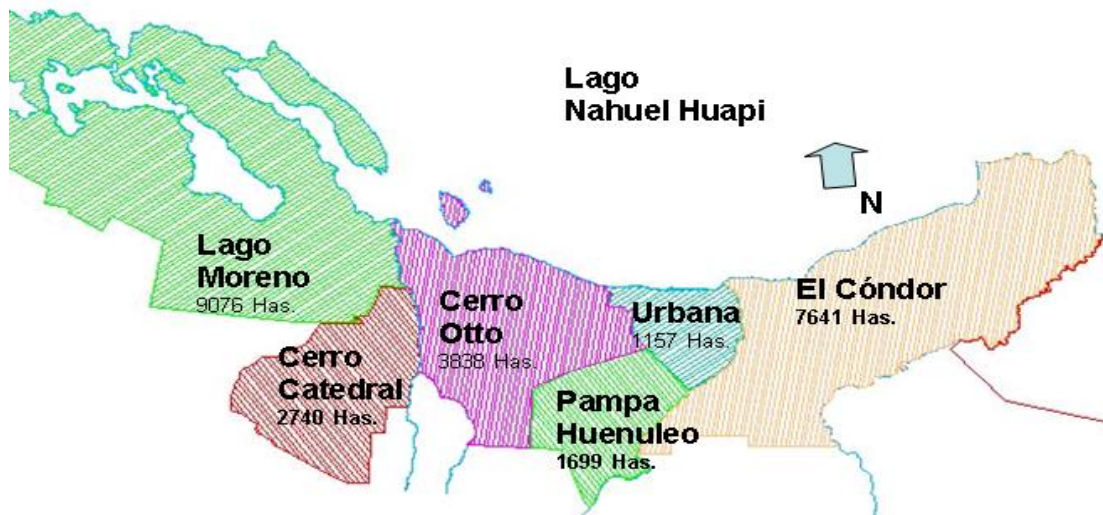
El trabajo contó con un estudio de investigación en instituciones públicas, trabajos de campo comparado con imágenes satelitales y fotos aéreas, hasta llegar a un cruzamiento de los datos con entrevistas a distintos actores relevantes, sumado a la práctica personal del autor en la región. Se han planteado preguntas del tipo: ¿Cómo se percibe en el territorio la relación hombre-naturaleza, al considerar su contexto histórico y las condicionantes existentes en la situación actual?, o ¿Cuáles son los posibles caminos a futuro, para que la población de esta ciudad alcance y sostenga su máximo potencial, para beneficio de la comunidad en su conjunto?, entre otras. Además, se ha percibido una contraposición de miradas (más o menos conservadoras) que plantean dificultades en las tomas de decisiones políticas, en función de una tensión entre expandir o limitar el crecimiento urbano, como descripción sintética de la problemática para la planificación urbana. En la relación entre los espacios naturales y urbanos en la ciudad, los estudios de Madariaga (2007) dan sustento a gran parte de la tesis, e indican que:

---

<sup>1</sup> Según la Comisión Mundial del Medio Ambiente y el Desarrollo de la ONU (1987), es: "...aquel que satisface las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras..."

“Partiendo de que en la Patagonia existen procesos de deterioro ambiental que se asocian a las esferas ecológica, económica y social, es que se deben plantear nuevos enfoques que propongan una visión que integre estos tres ámbitos [...] la visión de la ciudad y su entorno debe basarse en el cuidado de los recursos naturales, considerando que el turismo es una de sus principales actividades económicas y que su atractivo se genera por las bellezas del paisaje y la particularidad de sus formaciones vegetales...” (Madariaga, 2007, p.28 y 32).

Figura 1 - Mapa de las delegaciones municipales y su superficie (Bariloche, 2008) y emplazamiento en Sudamérica.



Fuente: Informe de la oficina local de Estadística de la Provincia, Morate (2008). Y mapa de <http://www.mapadaamerica.com>, en 2009. Sin escala.

El trabajo de Madariaga (2007) a escala macro, no llega a profundizar sobre la valoración de este paisaje y su influencia en el aspecto socio-económico, que si se plantea aquí. Al advertir que: si el paisaje es el principal atractivo en esta ciudad, se requiere percibir que valor posee como generador de riqueza e incluso su influencia en la identidad local. Lo que permitirá obtener el grado de importancia que podría llegar a tener este atractor para la economía local. Por lo expuesto, se realizó una investigación que profundizó en las consecuencias del crecimiento urbano y su influencia en el paisaje, dentro de un territorio extenso (Figura 2). Se avanzó en esta dirección, al analizar la posibilidad de establecer las pautas del crecimiento que está vinculado a un *desarrollo inmobiliario*<sup>2</sup>.

Dentro del ejido existen áreas naturales que se han mantenido poco antropizadas, y se las ha definido como Espacios Naturales Poco Antropizados (ENPA)<sup>3</sup> para la tesis, estas pueden ubicarse fuera del ejido municipal (Parque Nacional) o dentro, como el

<sup>2</sup> Aquél crecimiento exponencial de loteos y subdivisiones de tierras en parcelas más pequeñas, con aumento importante de las superficies edificables y ocupación del suelo, y afectación al medio ambiente.

<sup>3</sup> Son aquellos espacios naturales con escasa antropización, que no entran en categorías rurales, urbanas.

Parque Municipal Llao-Llao y diversas reservas naturales urbanas. En todos los casos cuentan en su interior con propiedades privadas. Distintos actores locales demandan una protección más amplia que la generada efectivamente en la práctica para estas zonas, basada originalmente en la escasa ocupación en predios (poco antropizados) que contienen una gran biodiversidad. Los lugares descritos han generado un Patrimonio Paisajístico Natural (PPN)<sup>4</sup>, en base a la visión y los términos que plantea Almirón et al (2006, p.113).

**Figura 2 - Imagen satelital de condiciones geofísicas en margen sur del lago (Bariloche, 2013)**



Fuente: Google Earth, vista a 33,46Km - del 11-08-13. Sin escala.

Bariloche ha sido seleccionada como objeto de análisis por dos razones fundamentales: Una es la situación actual del desarrollo de la ciudad turística en el marco del ciclo de vida de un enclave turístico. Donde, la situación actual de la ciudad parece hallarse en un punto de inflexión (Oglietti-Colino, 2011), que demanda una atención especial para evitar que la ciudad avance hacia la etapa de *declive*, del ciclo de vida de un producto turístico (Butler, 1980).<sup>5</sup> La segunda razón se desprende de la jerarquía urbana de la ciudad en la región, junto a su emplazamiento dentro del histórico Parque Nacional Nahuel Huapi, que ha impulsado un rápido crecimiento demográfico, y es proveedora de servicios en un área de más de cien kilómetros a su alrededor (Rodríguez, 2009). Las

<sup>4</sup> Expresa las condiciones naturales del lugar, y la necesaria preservación de un espacio atractor, para el turismo y los residentes. Valorado desde su biodiversidad y condiciones ecológicas, se lo considera un territorio débil (natural, rural o mixto, susceptibles de ser transformado negativamente si no se lo preserva patrimonialmente), en relación a los fuertes (urbanos en expansión).

<sup>5</sup> Analiza el ciclo de vida de un destino turístico, identificando seis etapas, la última es una bifurcación, un camino conducirá al "declive", mientras que si hacen las debidas intervenciones puede conducir al "rejuvenecimiento", Bariloche se encuentra en la antesala de esta bifurcación.

teorías existentes que analizan la relación entre crecimiento urbano, globalización y medio ambiente, no identifican ni se concentran en los impactos negativos sobre el paisaje por un posible desarrollo no planificado. Autores como Borja y Castells (1997), han identificado dicha relación global-local, pero sin analizar la que existe entre el deterioro del medio ambiente y su influencia en el valor de los atractivos turísticos, o entre las actividades económicas globales dentro de los atractivos naturales. De todos modos son considerados sus aportes, en el convencimiento que la influencia globalizante afecta directamente a las ciudades turísticas.

La postura que más se acerca a la problemática planteada en la teoría es la planteada por Bozzano (2004), basándose en una sistematización del concepto de territorios reales, pensados y posibles. Lo que permitió en la tesis, advertir que surgen espacios atractivos que no son rurales o urbanos, sino mixtos: *rur-urbanos* y *nat-urbanos*<sup>6</sup>.

### **1.1. Objetivo general**

Contribuir a identificar las problemáticas derivadas del crecimiento urbano, dentro de ciudades con un importante Patrimonio Paisajístico Natural, en la relación de este último y el turismo, en particular cuando esta es su principal actividad económica.

### **1.2. Objetivos particulares**

- O1- Estudiar las condiciones físico-espaciales y su evolución en el tiempo, en la ciudad de Bariloche, vinculadas a un análisis del proceso de urbanización y antropización, y los factores principales que incidieron en ella (como los criterios de ordenamiento existentes), entre 1934 y 2010.
- O2- Analizar la existencia de una superposición o mixtura entre los espacios urbanos, rurales o naturales poco antropizados (dentro del área seleccionada), que se ubican fundamentalmente en zona de borde urbano o disperso.
- O3- Evaluar la relación entre el paisaje natural propio del lugar y la densidad poblacional, vinculada a la ocupación y uso del suelo en los espacios reales, y con los espacios pensados, según el tipo de crecimiento de la ciudad.
- O4- Realizar una valoración de tipo cuali-cuantitativa del patrimonio natural propio de Bariloche, como elemento atractor para el turismo, a partir de un sector representativo de la expansión urbana sobre dichos espacios.
- O5- Se intenta finalmente, llegar a identificar y proponer alternativas, acciones o políticas, ambientales y/o socio-económicas factibles; dirigidas a gestionar en forma sustentable los espacios posibles, que permita mantener al atractivo turístico natural diferenciador.

### **1.3. Hipótesis general**

---

<sup>6</sup> Esta expresión puede asimilarse a la denominación utilizada por otros autores para definir espacios de estas características, en inglés se denominan *wildland-urban interface* (WUI) Mermoz et al (2005: 02).

El crecimiento urbano no controlado de una ciudad turística de montaña, sin un planeamiento acorde a la sustentabilidad de su Patrimonio Paisajístico Natural, genera un impacto negativo para la principal actividad económica de sus habitantes.

#### 1.4. Hipótesis particulares

- H1- La antropización de espacios naturales de una ciudad turística de montaña, con una ocupación espacial dispersa, afectada por un *desarrollo inmobiliario* descontrolado, deteriora al Patrimonio Paisajístico Natural.
- H2- El paisaje nativo en Bariloche, valorado como Patrimonio Paisajístico Natural, es uno de los principales atractivos de dicha ciudad, sobre todo para la actividad turística.
- H3- La estructura económica, a nivel local, es fuertemente dependiente de la actividad turística, la que se apoya en los atractivos del Patrimonio Paisajístico Natural, por lo que, el deterioro del mismo impacta negativamente sobre el desenvolvimiento económico de la ciudad.
- H4- La especulación inmobiliaria ligada a la actividad turística (en zonas de gran biodiversidad), es demandante del Patrimonio Paisajístico Natural, lo que genera la apropiación de Espacios Naturales Poco Antropizados. Estos espacios y su paisaje son considerados como valorizadores de las propiedades, por lo cual se conforman espacios mixtos (*nat-urbanos*).

## II. METODOLOGÍA

Se analizó el proceso histórico de la ciudad desde los textos de Vallmitjana (1995), Lolich (1995) y Bustillo (1997), la evolución sobre el territorio geográfico local desde textos como el de Madariaga (2007) o Abalerón (2005) entre otros, junto a su contexto socio-político y la opinión actual de distintos actores, a través de entrevistas diversas. El presente trabajo generó la comparación espacio-temporal de distintas variables (servicios, infraestructuras, superficies construidas o antropizadas, características del paisaje y la vegetación existente, etc.) de todo el ejido municipal y sectores seleccionados. En todos los casos se atendió a un período que va desde 1934, cuando arriba el primer tren y simultáneamente es creada la dirección de Parques Nacionales, hasta 2010 cuando se percibe un fuerte cambio en los procesos de planificación y los paradigmas de las normativas anteriores.

Según la propuesta de Bozzano (2004) se ha planteado la generación de un proceso de hibridación entre lo empírico y lo teórico, con la introducción de preguntas de investigación e indagación sobre el *Explanans* y el *Explanandum* (lo que explica y lo que debe ser explicado, en el territorio). Considerando el esquema gráfico desarrollado por Bozzano (2012) denominado *Cucurucho Dialéctico*, y también los planteos de conceptualización del proceso de planeamiento de una ciudad, según Kullock et al (1995).

Para alcanzar una visión general de la ciudad, se ha planteado un análisis y caracterización de lo concreto real en el territorio, con datos empíricos, desde un proceso

de gradación por niveles, en una estrategia que va de lo general a lo particular. En una comparación a escala macro de la ciudad, con un sector al oeste de la misma, para finalmente ir a una escala menor (barrial). Así se pueden visualizar los resultados del proceso urbano en los casos seleccionados, al considerar el predominio en dichos espacios de características naturales y antrópicas propias. Estas se compararon entre sí según los siguientes aspectos:

- a) En lo social, desde los servicios brindados en las zonas de estudio y su proporción en la distribución de los mismos, densidad poblacional y superficies ocupadas.
- b) En lo ambiental, desde los usos del territorio y su distribución espacial, así como las proporciones de sus superficies y condiciones en que se encuentran disponibles.
- c) En lo económico por las superficies de obras y servicios turísticos ofrecidos<sup>7</sup>, que permiten no sólo visualizar las inversiones y ofertas laborales existentes (públicas y privadas) o el desarrollo económico, sino también el impacto del proceso de crecimiento urbano en función a la forma y criterios aplicados en este proceso, analizado por zonas.

En cuanto a las entrevistas, fueron semi-estructuradas y dirigidas a los principales grupos de actores que interactúan en este espacio relacional: turistas (según nivel de alojamiento) y residentes, a este último se lo ha dividido en dos subgrupos, de expertos (con influencia en el crecimiento urbano) y no expertos (relacionados a igual temática). Esta forma de organizar los grupos permite una aproximación por conglomerados. El muestreo por conglomerados se definió en base a los criterios que expone Blalock (1998, pp.531-554). Que se complementaron con encuestas a turistas (más numerosas), realizadas por la UNRN, en el proyecto de investigación N° 15 (Aguiar, 2010).

Se procuró identificar el impacto del crecimiento urbano sobre el PPN y el desarrollo de la actividad turística, eje de la actividad económica de la ciudad, que conlleva una influencia directa en la sustentabilidad para el territorio de Bariloche (Bertoncello, 2000). La comprensión de los determinantes de la sustentabilidad, permitirían diseñar instrumentos y medidas más eficaces para evitar la fase del declive en el ciclo de vida de una ciudad, en tanto destino turístico. El PPN, es un elemento que podría conformar una identidad cultural, que a su vez sería reconocido y apropiado por la comunidad y por otros actores externos a la ciudad. Por lo tanto, en este caso los atractivos turísticos, que forman parte de espacios con distintas características, como las del entorno natural (que se perciben tanto en zonas urbanas, rurales o mixtas), estarían vinculados a la identidad territorial. Dicha identidad, estaría fundada (al menos en relación al atractivo de la ciudad) en un paisaje con características propias, conformadas no sólo

---

<sup>7</sup> No se contempla hacer una evaluación en moneda corriente de los ingresos o egresos de la actividad turística o inversiones, lo económico se ha observado desde las superficies construidas, cantidad de permisos de obra, etc.



por los aspectos visibles, como tipos de bosques o de fauna, sino también por otros más ocultos, como las costumbres o las relaciones entre distintos actores -humanos, animales o plantas-. En este sentido existen estudios, como los de Ojeda y Chazarreta (2012), donde muestran que existen especies (de la fauna) desplazadas o en riesgo por modificaciones en la flora (como la relación entre ciertos pájaros y el bosque nativo).

Para poder comprender la propuesta en la presente tesis, es necesario incorporar una visión de la sustentabilidad, que debería contemplarse en toda acción sobre el territorio a futuro, y para esto se hace necesario definir y complementar el concepto de sustentabilidad, que abarca los aspectos sociales, económicos y ambientales.

En relación a la sustentabilidad, Bozzano (2004) comenta que en su primera fase de desarrollo epistemológico pudo ser preferentemente relacional. Propone que: *“...una Ciencia Ambiental que se precie de propositiva debería superar el carácter relacional, para procurar encontrar respuestas a conflictos y problemáticas ambientales. En este marco es muy probable que la **sustentabilidad**, no declarativa, sino **articulada a la gestión y metodológicamente operativa**, pueda incluirse en la agenda de debate acerca de una supuesta identidad paradigmática en su ciencia... en tal caso...”* (Bozzano, 2004, pp. 52-53; las negritas son del original).

Las características del paisaje están relacionadas también con los diferentes tipos de uso territorial (en distintos espacios dentro de la ciudad), así como con sus procesos históricos y culturales (Almirón et al, 2006). En este trabajo se tomó para la ciudad cuatro tipologías básicas, las más tradicionales: la urbana y la rural; a las que se suma una tercera, natural, y por último una cuarta, mixta (en este último caso con algún grado de superposición entre al menos dos de las tres primeras). Existen estudios realizados por Pereira et al (2005) para la ciudad, de donde se toman los mapas a escala macro sobre las características del paisaje, suelo y la peligrosidad.

### III. RESULTADOS

#### 3.1. Condicionantes históricas y geográficas

Se consideró como base al estudio de los paradigmas urbanos de esta ciudad, de (Rodríguez, 2013). La región en que se implanta la ciudad de Bariloche, tiene una historia previa a su fundación como tal, que surge de procesos llevados por la nación para afianzar espacios territoriales en disputa con Chile, que impulsó el necesario poblamiento lo más rápidamente posible. El lago Nahuel Huapi sobre el que se emplaza la ciudad, fue utilizado durante la instalación de una Colonia Agrícola, para las comunicaciones vía lacustre. Así, la ciudad nació a causa del puerto, creando un allí luego el centro histórico del primer espacio urbano. Donde luego para 1934 Bustillo promueve la creación de Parques Nacionales (cuyo centro de mando nacional de todos los parques estaría allí, a más de

1800km de Bs. As.), instalando frente al puerto el Centro Cívico (conjunto edilicio emblemático de la ciudad).

El centro neurálgico de la ciudad, considerando el Centro Cívico, como punto focal, contaba con un área inicialmente de solo 400Has de ejido municipal (1902), fue incrementada hasta llegar al actual superior a 27.000Has. Sus habitantes también crecían constantemente, de 196Hab (1895) hasta superar las 100 mil almas (2010).

Las condiciones climáticas varían en forma considerable entre los extremos del ejido que supera los 40km de largo por unos 8km de ancho aproximados. La ciudad a pesar de su expansión siempre se mantuvo dentro de lo que fue el Parque Nacional Nahuel Huapi lindando solo con este territorio de evidente ingerencia y dominio del Estado Nacional, hasta la creación de un novel ejido municipal lindante al este (Dina Huapi en 2011), de mucho menor tamaño y densidad poblacional.

Los períodos en estudio para la tesis son dos, el primero de 1934 (Parques Nacionales y llegada del primer tren) a 1952/8. La segunda etapa comienza en 1952/8, por diversos motivos que lo justifican en cuanto a cambios políticos, nuevas tecnologías de transporte y construcción, y nuevos actores o tipos de turistas que llegan a la región, a la actualidad.

En el primer período, con fuerte orientación nacionalista y territorial, se impulsó primero un paradigma *higienista* y de *ciudad jardín*, para luego en el segundo llegar con fuerza todo el *modernismo funcionalista*, adaptado a las normas locales existentes. Las normativas estaban orientadas al cuidado del medio ambiente (estética del paisaje, adaptación a materiales y características climáticas de la región.) La última etapa más autónoma en su política, por la creación de las provincias en la Patagonia, crece en función a un transporte más ligado al sistema automotor por carreteras asfaltadas. El ejido municipal se ve afectado en sus últimas décadas por un proceso globalizante, a fines de la década del 90' por medio de políticas neoliberales, la descentralización administrativa y nuevos inversores internacionales.

Los edificios realizados por Parques Nacionales fueron de estilo *pintoresquista* y con cierto grado de jerarquía que debía representar al poder nacional, justificado siempre desde una mirada de defensa del territorio y del poblamiento de la región, como estrategia geopolítica. La perspectiva paisajística en su inicio fue de mejoramiento por introducción de especies exóticas (fauna y flora), algo que cambiaría en el segundo período de análisis en defensa de las especies nativas. Parecería también existir una propensión a crear un ordenamiento urbano que contenga la valoración de la arquitectura

espontánea, donde predominaría su preocupación “*por la armonía con lo existente, con el lugar, con la naturaleza*” Lolic (1995, Introducción)<sup>8</sup>.

Los procesos que han generado los posteriores códigos y planes en Bariloche, evidenciaron en el análisis de sus paradigmas, que se ha podido mantener un criterio (desde un perfil tecnocrático) respecto a la preservación y el cuidado del medio ambiente, en especial del paisaje y de una tipología relacional edificio-naturaleza, donde la primera queda en segundo término. Este *espacio pensado* desde lo normativo, se ha mantenido a lo largo del tiempo, salvo en las primeras 40 manzanas del área céntrica (en torno al Centro Cívico), la única que ha mantenido una denominación específica de “urbana” en todos los códigos y planes hasta principios del SXXI.

Entre la década del 70’ y fines de SXX se genera una tendencia a cambios derivados de la introducción del paradigma modernista, no solo en los estilos edilicios sino en la forma de intervenir en lo urbano, a pesar de afectar solo a la zona céntrica. Pero el *boom* constructivo de fines de los 80’ impulsó el crecimiento de espacios fragmentados, aunque ya habitados o loteados hacía décadas. Salvo el área céntrica, al resto siempre se lo consideró no urbano, pero con parámetros edificables. Lo que ha tendido a generar una permanente contradicción, que llevaron a reclamos por más flexibilidad en construcción, que se otorgaron finalmente con apoyo político más que técnico. La participación en las normas se inicia con el Código Urbano de 1995, pero el resultado es que el sistema no sigue un rumbo modélico claro. También en los 70’ se dan pautas en relación con la *propiedad horizontal*, que años después introduce los *barrios cerrados*. Esto permitió que aún con la restricción a la subdivisión de tierras, se autoricen muchas unidades habitacionales en una parcela. Paralelamente a las normativas locales o municipales, aparecen leyes provinciales, sobre protección del bosque nativo ubicado sobre laderas de fuerte pendiente, en tal caso impide talas (y restringe construcciones) por sobre la cota de 900 msnm.

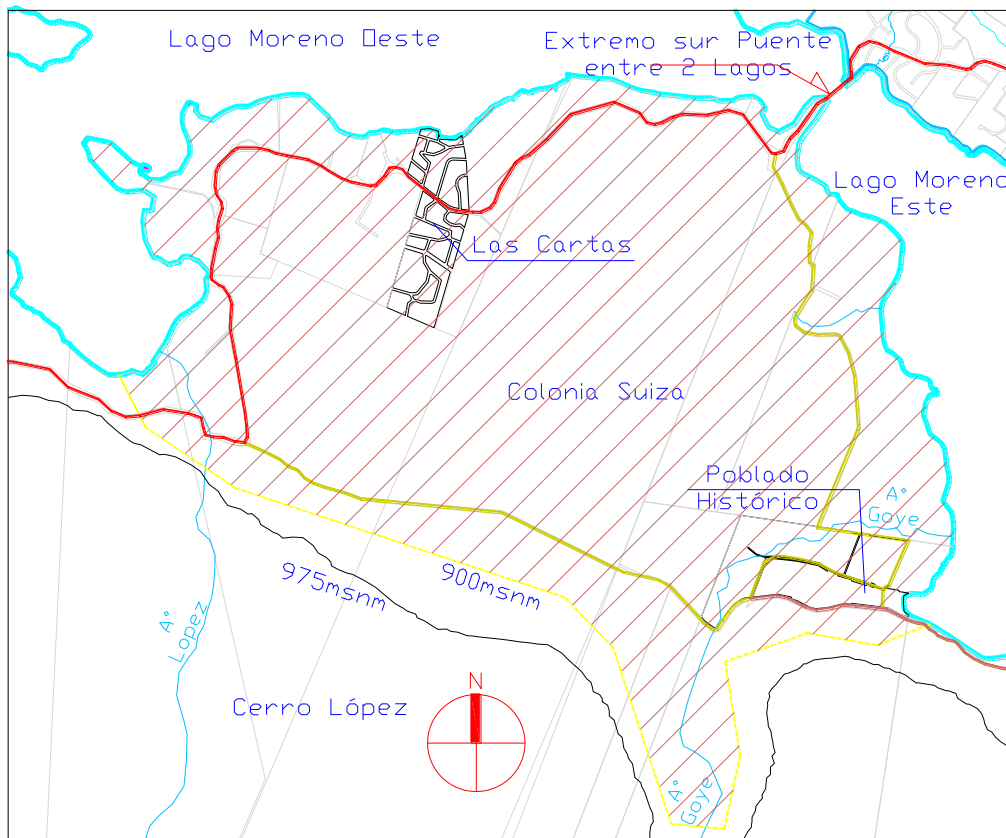
### 3.2. Introducción al objeto de estudio según la escala

Las propuestas de nuevas villas por Parques Nacionales antes de la expansión del ejido urbano, sumados al asentamiento de la colonia agrícola (con lotes de 625Hs), y los loteos autorizados a mediados del siglo pasado en forma aislada, marcaron una tendencia. Que ha generado varios centros secundarios o Nodos Urbanos Dispersos<sup>9</sup> (Figura 5). Distinto a un criterio de tejido urbano continuo, lo que produjo la mala distribución de los servicios. A escala media y micro se analizó la zona centro de Colonia Suiza (Figura 3), y el sector que va del kilómetro 10.5 al 13.8 de Av. Bustillo, en torno a Bahía Serena (figura 4).

<sup>8</sup> La tipología urbana, al considerar lo paisajístico, permitió que el estilo de *ciudad jardín*, se adaptase a un contexto diferente al europeo, más vinculado con la creación de un atractivo para el turismo de elite.

<sup>9</sup> Estos nodos pueden surgir como resultado de una condición propia o atractiva del entorno, y en este caso dicho entorno es previo a un espacio antropizado o de servicio (playa de arena).

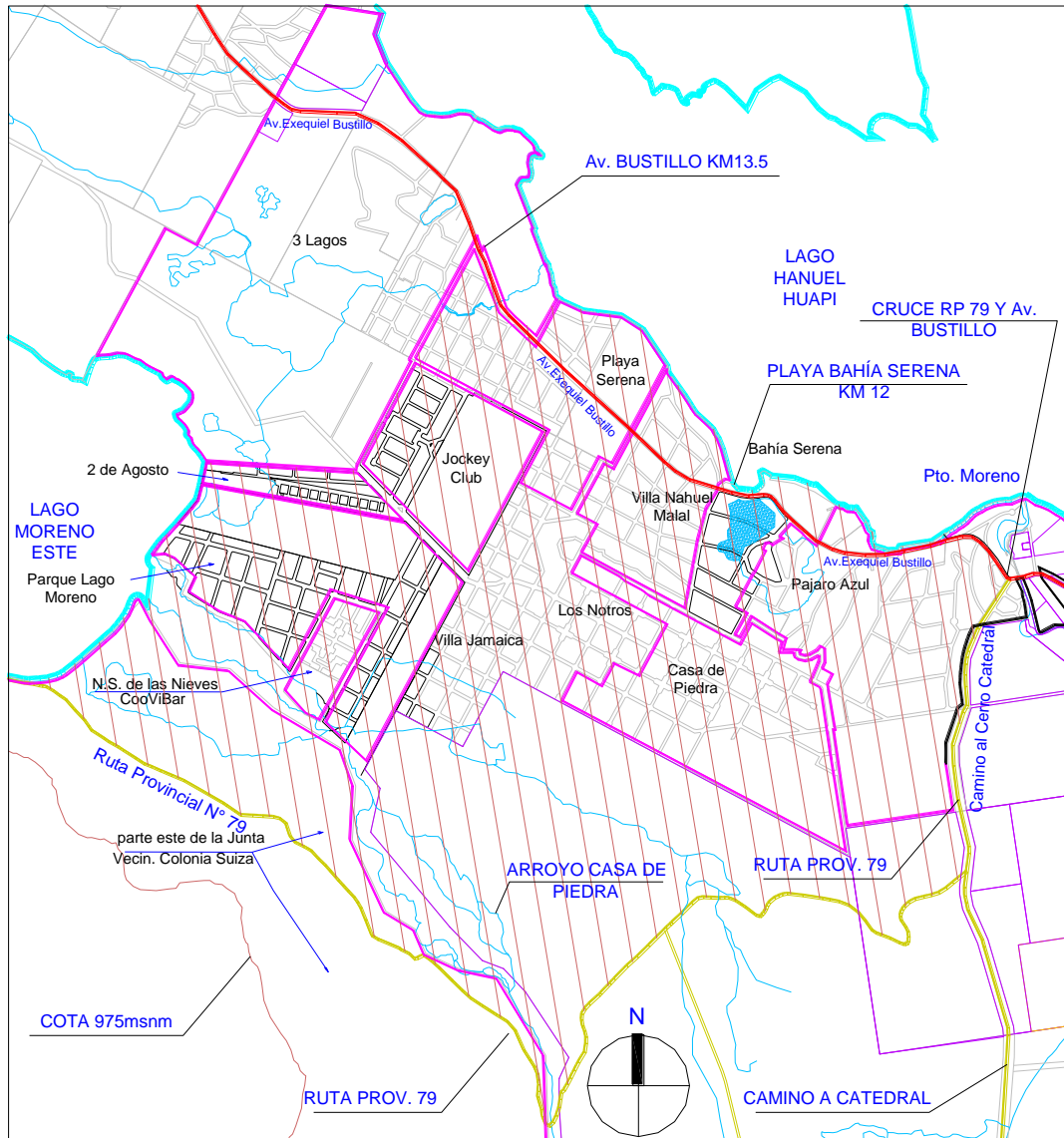
**Figura 3 - Mapa del área de estudio de Colonia Suiza**



Fuente: Cartografía del Código de Planeamiento ([www.bariloche.gov.ar](http://www.bariloche.gov.ar)), y datos de las oficinas municipales y del autor. Sin escala.

En los dos sectores mencionados, las condiciones naturales son de gran biodiversidad. Se percibió en toda la Delegación Lago Moreno (figura 1), la presencia de la naturaleza en todas sus formas, con una especial mención de su paisaje, algo que puede destacarse por ejemplo en el lugar conocido históricamente como el “Punto Panorámico” (Colonia Suiza). A escala micro los barrios están en dos sectores, uno en el barrio “Las Cartas” (Figura 3), y el otro en “Barrio Parque Lago Moreno” y “2 de Agosto”, todos con costa sobre Lago Moreno Este (Figura 4).

**Figura 4 - Mapa del área de estudio de Bahía Serena**



Fuente: Cartografía del Código de Planeamiento ([www.bariloche.gov.ar](http://www.bariloche.gov.ar)), y datos de las oficinas municipales, y del autor. Sin Escala.

### 3.3. Parte I - Caracterización de lo concreto real en el territorio

En función de superficies espaciales por usos concretos o por sus dimensiones físicas construidas, se han analizado los datos obtenidos en campo (mapeos), imágenes satelitales u otras fuentes, desde las dimensiones: socio-cultural, económica y ambiental. Con caracterización del territorio por los siguientes ejes y variables.

**Ejes:**

- a- Servicios
  - a1- Públicos (educación, salud, seguridad, administración municipal y deporte)
  - a2- Privados (alojamiento, gastronomía, recreación y excursiones, etc.)
- b- Población (cantidad de habitantes y su evolución)
- c- Superficies construidas (dimensiones cubiertas para usos varios)
- d- Usos del suelo (disposición, superficie y distribución)
- c- Áreas naturales (en su mayoría son zonas sin uso definido en el espacio real)

**Dimensiones y variables consideradas (y su relación con los ejes citados):**

Socio-cultural

1. Cantidad de instituciones (comunitarias o de servicios). (a1)
2. Densidad habitacional máxima según códigos. (b)
3. Ocupación del suelo y distribución de servicios. (a) y (b)
4. Cantidad de habitantes y su evolución. (b)
5. Superficie y distribución de tierras fiscales. (d) y (a1)

Económica

6. Territorio disponible no urbanizado efectivamente. (e)
7. Distribución de la urbanización en el territorio. (d)
8. Alojamiento, servicio turístico y cantidad arribos. (a2), (c) y (b)
9. Servicios públicos a residentes y turistas (sup. const.). (a1) y (c)
10. Distribución de áreas de servicios y residencial privado. (c) y (b)

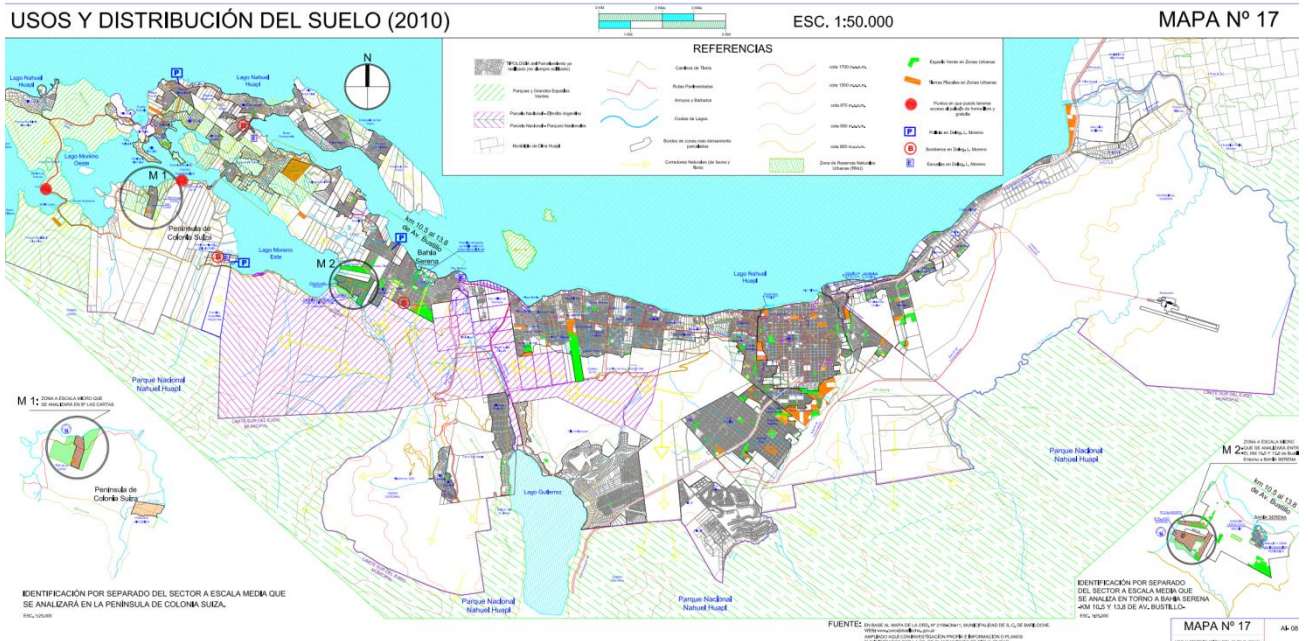
Ambiental

11. Superficie de tierras en estado natural (no rural). (e)
12. Superficie de tierras rurales. (d)
13. Superficie de tierras urbanizadas efectivamente. (d)
14. Superficie de espacios a recuperar (canteras, vertedero, etc.). (d)
15. Superficie y distribución de espacios verdes públicos. (d) y (e)

Al espacio rural se lo diferencié del natural por sus usos: en el primero se puede apreciar un destino de explotación agro-ganadera, pero el segundo es un espacio que no ha sido utilizado con esos fines; sólo se preservaban con fines de obtención de madera sin producir fuertes impactos (leña o árboles muertos), o como capital en espera no siempre especulativo. Este espacio preservado cuenta con restricciones normativas (Parques Nacionales, limitó actividades agrícolas solo para necesidades familiares) dentro de sus dominios. Es allí, donde luego de incorporarse al ejido municipal se percibe una intención de aprovechamiento inmobiliario, con fines fundamentalmente turísticos, en base a la valoración dada por su paisaje (PPN).

Los resultados del espacio real (figura 5), en los términos que plantea Bozzano (2004), han permitido establecer claramente que los servicios están fundamentalmente en la zona del centro histórico.

Figura 5 - Mapa de usos y distribución del suelo (2010)



Fuente: Cartografía del Código de Planeamiento, pagina web ([www.bariloche.gov.ar](http://www.bariloche.gov.ar)), sumado a datos facilitados por las oficinas municipales, y del autor. Sin Escala.

En el aspecto social: la delegación estudiada cuenta con algunos servicios, respecto del total de la ciudad, que no superan el 9% llega al 20% en ofertas comerciales privadas y 30% en servicio públicos de Bomberos, vinculado al peligro de incendio (bosques). Se detectó que además de los residentes (7% de la población total, 2001), existe un incremento de usuarios en la zona por turistas y vecinos que residen en otros sectores del ejido para disfrutar su PPN, superando en tres veces a sus residentes permanentes.

Se puede recordar que el crecimiento poblacional promedio por año es 4.55%, dentro del período 1970-2000 (de 24.205hab pasa a 92.022hab respectivamente). La Delegación Lago Moreno tiene una densidad de 0.76hab/Ha, pero el código supera estas tendencias, por ejemplo en el barrio 2 de Agosto tiene casi 29hab/ha (podría llegar a 48,44hab/ha. según código), y en éste caso ya está ocupado casi en un 95% de los predios. Esto muestra claramente cómo el espacio pensado (la previsión del código), no se condice con el espacio real (las acciones concretas de los actores en el territorio).

Desde lo económico: se ha observado que más del 40% de la población no habita en torno al espacio central (denominada Delegación Urbana), por lo que se observó una masa muy grande de población obligada a trasladarse de puntos muy alejados hasta el área céntrica urbana, por ser donde están la mayor cantidad de servicios y por ende de puestos laborales. También, se ha demostrado que los puestos de trabajo dependen de los servicios en un (90%), lo que deriva en una crisis vial y de transporte público y privado.

En Colonia Suiza su centro comercial muestra una mayoría de superficie construida para servicios (Poblado Histórico ofrece 0.4Has construidas en un área de 445Has), junto

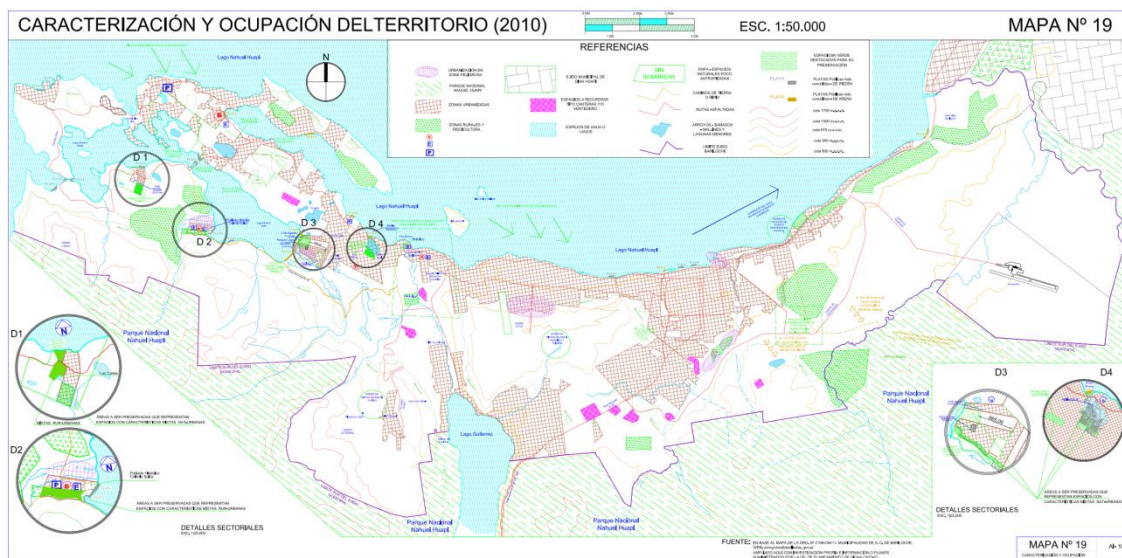
con Bahía Serena son los centros más importantes (Nodos Urbanos Dispersos) en la delegación.

En lo ambiental: debido a que el PPN es el generador de demanda de servicios y de trabajo, no lo son las actividades en sí aisladamente (como construcción o comercio) ni las inversiones (facilitadas por flexibilidad de las normas), puesto que llegan como resultado del atractivo local que es impactado negativamente y sin servicios suficientes.

También se ha detectado que los espacios verdes, creados con fines públicos, si bien están duplicando el mínimo de 9m<sup>2</sup>/hab (según la OMS) a escala de toda la ciudad, no están siendo cuidados, con solo 3m<sup>2</sup>/hab en plazas, el resto son espacios abandonados y están mal distribuidos en cuanto a su accesibilidad. A escala macro la ocupación efectiva (urbanizada) es un área de 19.71% sobre el total del ejido municipal (el resto es ENPA, en blanco en figura 6).

En las tierras fiscales, creadas para servicios públicos, no tienen planificada su función específica a futuro, para cada barrio o delegación. En el sector de Colonia Suiza (900Has), sólo tiene tierra fiscal por menos de una hectárea concentrada en Las Cartas, difícilmente accesible. Por otro lado, estos espacios han sido destinados en forma arbitraria a otros fines, no siempre públicos. El 2 de Agosto con 2Has de espacios verdes y 0.23Has de tierras fiscales, cuenta con parcelas de apenas 180m<sup>2</sup>, pero con amplios espacios como Área de Recuperación Ecológica Externa (sin uso actualmente, porque contrariamente a su nombre permite ocuparse para proyectos diversos).

**Figura 6 - Mapa de caracterización y ocupación del territorio (2010)**



Fuente: Cartografía del Código de Planeamiento, pagina web ([www.bariloche.gov.ar](http://www.bariloche.gov.ar)), sumado a datos facilitados por las oficinas municipales, y del autor. Sin Escala.



### 3.4. Parte II - Relación físico-espacial de los ejes que caracterizan el territorio

Con los mismos aspectos y escalas de la primera parte, se propuso revisar aquí de qué forma se evidencia esta relación físico-espacial en el territorio. Con una valorización de sus efectos sobre las dimensiones: socio-cultural, económica y ambiental; enfocados a los mismos ejes anteriores, con la unificación de dos de ellos en uno solo (Superficies construidas y Usos del suelo), al haber considerado aquí particularmente al elemento *suelo*<sup>10</sup> (como elemento físico) y simultáneamente la ocupación o uso del mismo.

La ciudad ha crecido hacia el este en menor medida, en la zona sur se ve un impulso mediado por intereses en alejar del PPN a los sectores más humildes, y al oeste que es donde se conforman los más atractivos paisajes. La definición del tipo de crecimiento urbano aún es una lucha ardua, ya que la demanda por espacios poco antropizados con gran biodiversidad es alta. El crecimiento lindante a la costa norte del Nahuel Huapi, muestra una expansión urbana en forma dispersa; interrumpido fundamentalmente por las extensas tierras del Ejército Argentino y el Centro Atómico (sombreado violeta en figura 5, casi 3.900 Has).

La vía de comunicación más destaca es la Av. Bustillo por ser la más antigua, y por su diseño pensado como un paseo paisajístico, al que luego se incluyó el Circuito Chico que rodea el lago Moreno Oeste, que pasa por Colonia Suiza y el barrio Las Cartas. Esta es la única vía de comunicación asfaltada que vincula esta delegación con el centro histórico, con una alternativa de ripio, que frecuentemente se bloquea por deslaves en invierno.

En las redes de tipo técnicas, como la eléctrica, se advierte como la más extendida y que cubre la totalidad de las áreas urbanas. En cambio el gas por ejemplo, sólo tiene asegurada su cobertura en las zonas del este y centro de la ciudad, con falencias en el sur y oeste. Algo similar sucede en cuanto a las cloacas que sólo tienen una planta de tratamiento ubicada en la zona este de la ciudad, hasta donde debe dirigirse la red (con troncales de más de 20 kms). Muchos barrios únicamente tienen como opción el uso de un sistema individual de tratamiento (lecho absorbente), cuyo control y efectividad es muy limitada debido fundamentalmente a la gran cantidad de napas subterráneas a poca profundidad, que son afectadas negativamente por este sistema y se le suman las roturas de cañerías<sup>11</sup>. En las redes de agua se cuenta con servicios de provisión de agua en forma fragmentada en toda la ciudad, su mayor cobertura es en la zona céntrica urbana, dejando muy desprotegida al resto de la ciudad, así nuevamente un servicio público queda en manos de los vecinos o su Junta Vecinal.

<sup>10</sup> Considerando al *suelo* no sólo como un espacio físico o bien de cambio; sino que también se asume un elemento en sí mismo que interactúa con otros seres vivos de dicho espacio, base del PPN -Dokuchaev citado por Breuning-Madsen et al (2007)-.

<sup>11</sup> Pedido de amparo (<http://www.defensoriarionegro.gov.ar/drn/2010/accion-de-amparo-y-medida-cautelar/>)

En relación a las normativas y códigos para la delegación seleccionada, se observó un excesivo interés por generar parámetros edilicios en zonas que en realidad son de protección ambiental. El Parque Municipal cuenta con parámetros asignados por planeamiento, igual a la zona urbanizada del Llao Llao, cuando está considerada una reserva protegida (<http://www.bariloche.gov.ar>).

Se han analizado las fotos aéreas (entre 1970 y 1989, provistas por PN) para comparar situaciones en momentos previos a los de las imágenes satelitales de Google Earth de 2009/2012 también comparadas, además del estudio de imágenes del Landsat 5, se suman a los estudios realizados por SEGEMAR (Pereira et al, 2005) y el Plan Físico de Grigera et al (1989).

Las imágenes satelitales fueron facilitadas por CONAE, del Landsat 5 -sensor TM-, como Path 232 y Row 89. MAP Info. Proj: TM. Pixel: 25 Meters. Datum: WGS-84. UL Geo: 73° 7' 8.43"W, 40° 48' 20.27"S. UL Map: 1405575.000, 5482375.000. Se procedió a utilizar inicialmente distintas combinaciones de bandas en RGB: 4-3-2 y 7-5-2. La calidad de las imágenes recibidas, aún sin un procesamiento que mejore su definición, permitió una visión simultánea en el programa utilizado (ENVI 4.3), desde un sector en vista principal con la imagen completa y luego otras dos a escala media y micro.

Los resultados no dejan dudas sobre las características de los espacios con fuerte influencia del medio ambiente en Bariloche. Se cuenta aquí con un paisaje natural de gran valor, por su biodiversidad y el intenso nivel de calidad en la vegetación, que se relaciona directamente con las condiciones naturales del *suelo*. Advirtiéndose algunas diferencias entre la escala media y micro, donde se aprecian pequeños bañados, mallines o bosques, que no son vistos en mapas de gran escala, por ser pequeños, o contener un proceso de inundación periódica difícil de apreciar sin estudios continuos anuales<sup>12</sup>.

#### 3.4.1. Delegación Lago Moreno

Se percibió aquí, que su mayor antropización se genera en la zona más cercana al centro de la ciudad (entorno a Bahía Serena), aunque esta se ubica a más de 12 km de distancia del Centro Cívico. A escala media se consideraron imágenes satelitales Landsat 5 por una combinación 4-3-2 RGB o Falso Infrarrojo (figura 7).

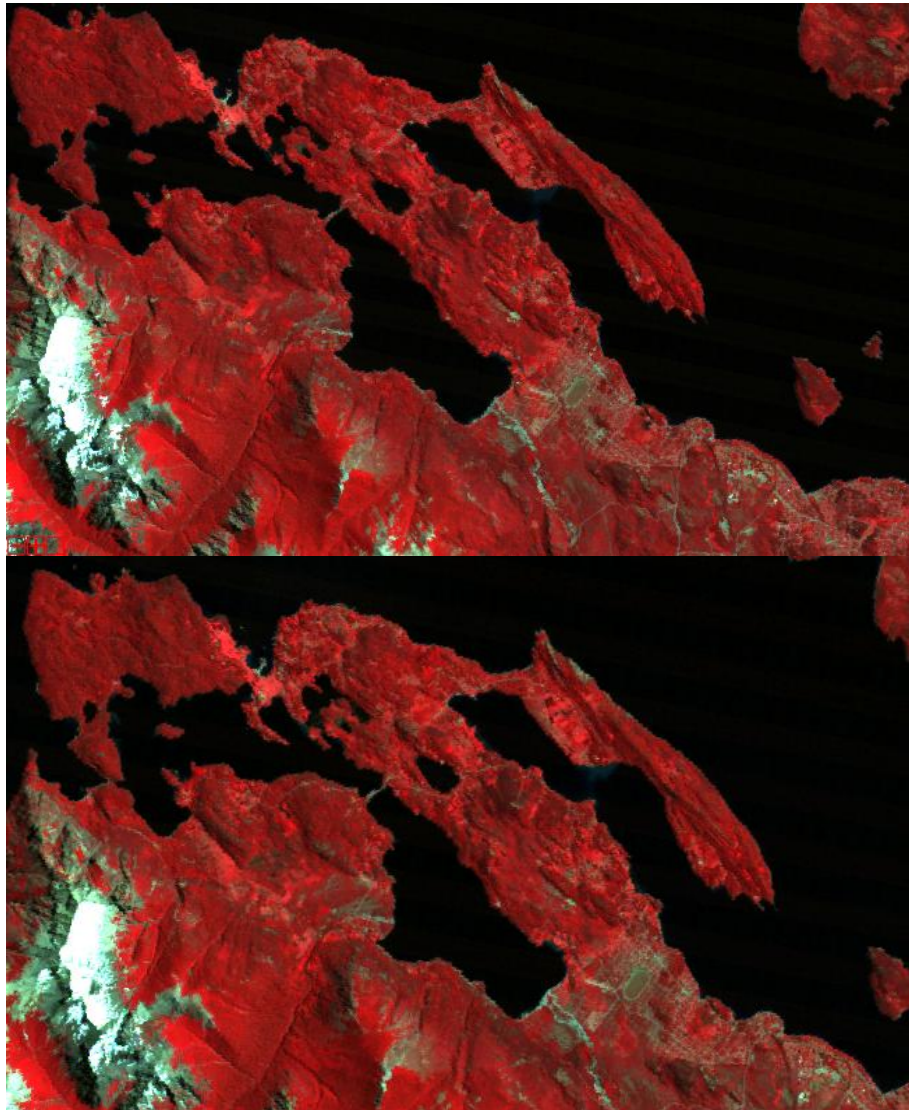
A pesar de ser Bahía Serena la zona más urbanizada, se observó que gran parte de su espacio natural tiene aún una muy fuerte presencia, sobre todo por su fortaleza a nivel de biodiversidad y en superficies de bosques nativos (en ocasiones muy denso y en otras mixto), aún en condiciones de preservarse dentro del espacio ya no solo urbanos (sino

---

<sup>12</sup> Se han realizado visitas en distintas estaciones del año a lugares específicos, que revelaron mallines y lagunas temporales o permanentes, que no figuraban en los códigos, ni en SEGEMAR.

mixto) y en el natural (ENPA). Esta delegación cuenta con la mayoría de las reservas naturales urbanas, lo que remarca sus condiciones naturales diferentes a otras delegaciones municipales. Su urbanización es de tipo muy fragmentada, se cuenta aún con manchas importantes de vegetación vigorosa y sana, con zonas de bosque, aún dentro de la zona supuestamente urbana (en realidad mixtas). Muestra el peso que tiene comparativamente el espacio natural paisajístico sobre el urbanizado, aún dentro de la escala barrial.

**Figura 7 - Delegación Lago Moreno - Arriba imagen de enero/2004 (A) y debajo enero/2010 (B). Sin escala, Norte hacia arriba.**



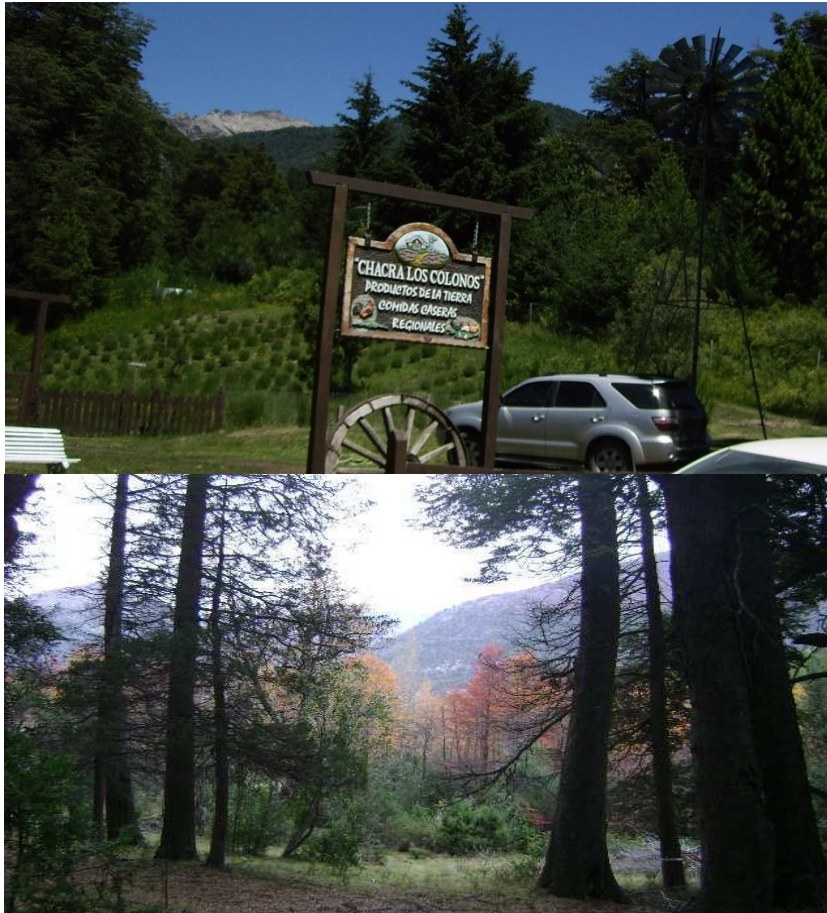
Fuente: CONAE – Proceso por ENVI 4.3 por producción propia (sin escala, Norte hacia arriba). Los grises son zonas desprovistas de vegetación, reflejadas en colores rojizos.

### *3.4.2. Barrios analizados a escala micro*

Los tres barrios seleccionados cuentan con salida a una playa, de arena para los casos en torno a Bahía Serena, y son de piedra en el de Las Cartas. Pero los usos en ambos casos son distintos, en el primero la playa ha ganado en popularidad entre los residentes. Al otro lado del arroyo Casa de Piedra hay espacios boscosos y de recorridos tranquilos, cuenta con algunos lugares recientemente definidos como reservas. En el barrio Las Cartas, recorrerlo es una caminata por el bosque, por ello se inscribe dentro de una reserva natural urbana.

Los procesos de urbanización del barrio Las Cartas, son muy particulares, ya que como se ve (foto en la Figura 8, A) sobre la calle que aún no fue abierta, no es posible considerar urbanizado totalmente este sector, sin infraestructuras ni alambrados parcelarios. Evidentemente vivir allí no es una cuestión de comodidad, sino de elección del estilo de vida (confirmado por entrevistas). Algo así no puede tampoco decirse que es totalmente natural o rural, así que la propuesta sería considerar a estos espacios como *nat-urbanos*. El Poblado Histórico (Colonia Suiza) cuenta con plantaciones de frutas finas sobre la avenida principal (figura 8, B), que podrían catalogarse como *rur-urbanos*; en los dos casos son espacios mixtos y los vecinos o turistas prefieren que se mantengan estas características (según las entrevistas). La ocupación del suelo en Las Cartas es la tercera parte del total de predios disponibles, en cambio en Parque Lago Moreno (Bahía Serena) supera el 50% y en 2 de Agosto ronda el 95%.

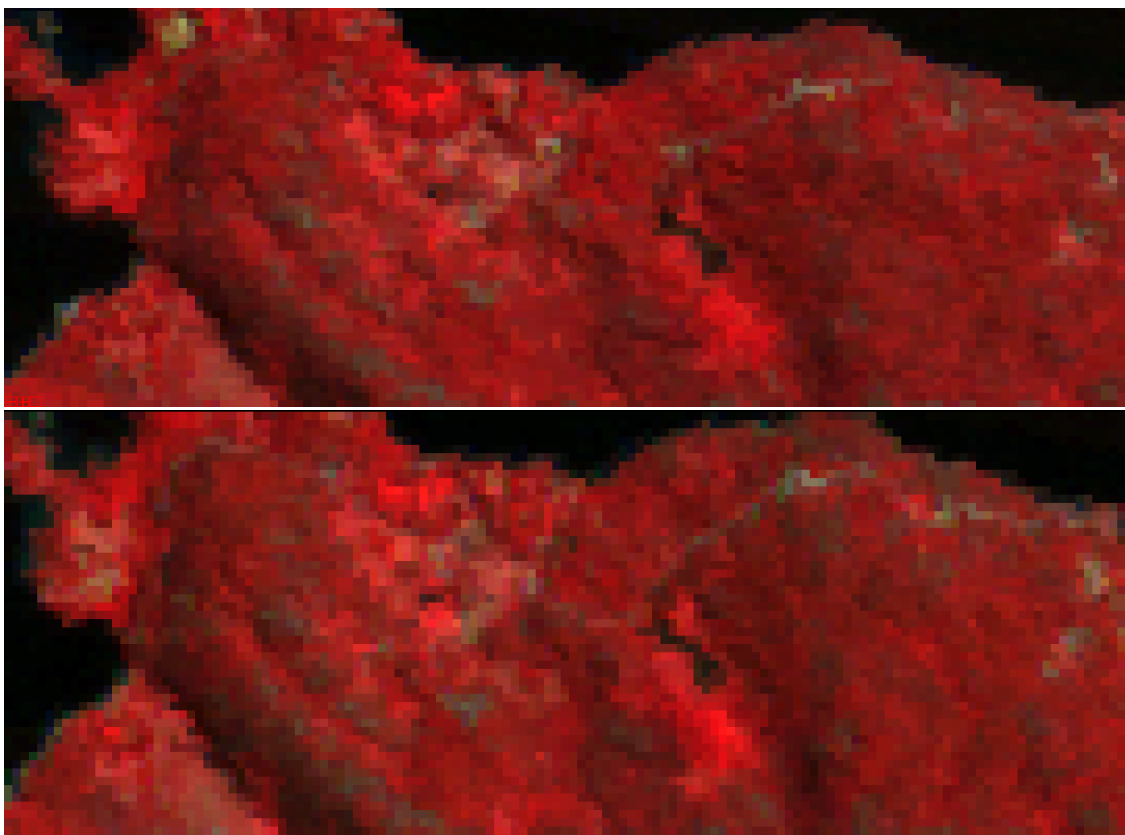
**Figura 8 - Foto en calle Agamenón mirando en sentido Sur (A). Las Cartas. Foto (B) Plantación de lavanda sobre avenida principal del Poblado Histórico (Colonia Suiza).**



Fuente: Trabajo de campo, documentación propias.

En la figura 9 A y B, es posible ver que existe muchísima menor afectación al medio entre los años 2004 y 2010 para Colonia Suiza que para el entorno de Bahía Serena, apenas pequeños cambios seguramente en parcelas puntuales (como en barrio Las Cartas) o Punto Panorámico, donde se pasa de tener sólo 8 píxeles en tonos grises o beige (superficies antropizados), que llega a 19 píxeles beige en la segunda imagen para igual lugar (de 2has a 4.75has). También se destaca la aparición de una mancha negra en un entorno rojo claro, que es una laguna permanente y su zona de inundación temporal, la que no existe en la cartografía oficial (códigos).

**Figura 9 - Zoom a 10x EN 4-3-2 RGB = falso infrarrojo – En barrio Las Cartas, zona Norte de Colonia Suiza, arriba enero/2004 (A) y debajo enero/2010.**



Fuente: CONAE – Proceso por ENVI 4.3 por producción propia (sin escala, Norte hacia arriba).

Las viviendas que no son utilizadas en forma permanente, se las ha denominado aquí *vivienda alternativa*. En Las Cartas se observaron unas 78 parcelas edificadas para vivienda, pero existen sólo 65 habitantes permanentes. Los estudios realizados han llevado a un uso permanente del 27%, y un 73% de *viviendas alternativas*. En el barrio Parque Lago Moreno esta relación es levemente superior, pero en el barrio 2 de Agosto tiene una permanencia de casi el 90%. Es posible entonces, inferir que en general existe un promedio superior a la tercera parte destinada a *viviendas alternativas* en la zona analizada.

### **3.5. Parte III - Resumen de entrevistas y análisis cuali-cuantitativo**

Este capítulo está relacionado con el *territorio vivido*, que según Bozzano (2012: pp. 603), “...*está presente en las percepciones, representaciones, intereses, expectativas, necesidades, insatisfacciones, deseos, cargas simbólicas, eventos, mitos y en muchas otras experiencias de vida presentes y pasadas evocadas por los actores partícipes... su registro*

*a través de encuestas, entrevistas y otras técnicas en cada investigación constituye un artilugio científico y técnico para incorporarlos a ... lo real, lo vivido y lo pensado...".* Así, cuando se pretenda hacer un proceso propositivo (del *espacio posible*), al considerar el territorio pensado y el concreto real, pasado por el tamiz de lo vivido y lo percibido, se ponen en evidencia los intereses y valores expresados en las entrevistas.

Se expone aquí, la influencia de los actores intervinientes sobre el espacio natural en la ciudad y su entorno, tomando tres grupos: visitantes, residentes expertos y no expertos (en aspectos socio-culturales, técnicos o económicos).

En paralelo, ha resultado atractivo advertir el uso predominante en imágenes publicitarias de la ciudad a los espacios naturales más que urbanos (ej: [www.barilocheturismo.gov.ar](http://www.barilocheturismo.gov.ar)), los cuales en su mayoría están dentro de espacios privados, pero se utilizan en la difusión como un atractivo relativo a un patrimonio local.

Los ENPA expuestos, en ocasiones se solapan conformando espacios que en realidad son mixtos, que al ser valorados y demandados por los mismos entrevistados dan comienzo a espacios antropizados sin llegar a ser urbanos. En todos los casos el objetivo principal de las entrevistas es, por un lado, entender qué les atrajo de la ciudad, tanto a los turistas como a los residentes, al elegir Bariloche para visitarla o quedarse en forma permanente (averiguar qué cambios han percibido en la ciudad). En todos los casos interrogar sobre su visión o percepción de los espacios recorridos o habitados, en cuanto a la relación hombre-naturaleza (o edificación-naturaleza), en Bariloche. Para el caso de los expertos locales también se ha permitido una mayor flexibilidad a las preguntas planteadas, para que puedan volcar sus preocupaciones, críticas o esperanzas, entender así la visión y postura de actores que tienen más relación directa con los procesos urbanos.

En el caso de los turistas se pudo advertir que la mayoría admite que el paisaje y las características del entorno, incluyendo las montañas y la nieve, tienen un peso importante en su decisión de venir a Bariloche. Además de la fama o renombre (en segundo lugar), que responde a un prestigio que la ciudad ha sabido mantener todos estos años, desde que fue fundado Parques Nacionales. Y que esta fama, la interpretan (turistas y residentes) como resultado de sus condiciones naturales.

Por tanto, la fama se ha mantenido ya no por el nivel de alta gama o exclusividad, que pudo verse reducida parcialmente, sino por las condiciones propias del entorno. En paralelo a estos atractivos también valoran positivamente, la posibilidad de acceder a servicios (y esparcimiento) que ven concentrado en la zona céntrica urbana. En una comparación con respecto a otras ciudades de montaña o de la región, se percibió a estos servicios como elementos diferenciadores (entre ciudades con igual belleza). También se ha advertido tanto en turistas como residentes (y algunos expertos), que identifican como "ciudad" al centro histórico de la misma, viendo el resto como periferia (no ciudad), en

algunos casos se toman sitios naturales (Cerro Tronador) fuera del ejido como parte de la periferia de la ciudad. La fama también se ve ligada a actividades diversas realizadas en la naturaleza, donde según expresan: “cuanto más naturales... o más verde... mejor”.

Desde lo económico se planteó una pregunta para turistas y residentes, relativa a los aportes (monetarios) que estaría dispuesto a realizar para mejorar la calidad del paisaje y los servicios en él, y en general se mostró una predisposición positiva a la propuesta. Entre las opciones los más jóvenes aceptarían un pago en tiempo (mano de obra o colaboración) como aporte solidario (mientras realiza sus vacaciones, para ayudar a plantar árboles o recuperar espacios degradados), otros preferirían tasas específicas o cobro de peaje en senderos (actualmente gratuitos).y solo un par no aceptaron la propuesta.

Con el análisis cualitativo de los actores intervinientes y cuantitativo de los datos de las observaciones empíricas anteriores, se planteó realizar una valoración del objeto de estudio, que se obtuvo en base a una planilla. Allí, se ha volcado las variables en tres categorías (socio-culturales, económicas o ambientales) en columnas, diferenciando las distintas escalas de análisis. La valoración resumidamente, se midió según la influencia que pueda producir en dichos espacios las variables ya descritas (enumeradas en las filas). Los resultados fueron medidos en: positivos, intermedios y negativos (positivos 7, intermedios 3,60 y -10,40 negativos). Sin embargo, se ha considerado posible tender a revertirlos, planteando llevar los intermedios o negativos hacia una valoración positiva, siempre que las condiciones de una buena planificación mejoren y consideren los efectos sobre el PPN.

#### **IV. CONCLUSIÓN**

Bertoncello (2000) indicó que existen ejemplos, que llevaron a un deterioro de la actividad turística por falta de cuidado en los *recursos turísticos*, que son valorizados en dicha actividad por las características naturales (PPN), y sus relaciones espaciales. Lo que indicaría una dependencia de la valoración del destino según la preservación del paisaje natural (ENPA).

La Delegación Lago Moreno además de ser la más grande, cuenta con gran parte del atractivo turístico, PPN. Esto debería llevar a la necesidad de repensar la forma de distribuir las inversiones públicas y los servicios brindados, proporcionalmente a los beneficios (ambientales, económicos y sociales) recibidos en el espacio que se emplazan. Desde una planificación más sustentable, se podría apuntar a un mayor bienestar para el conjunto de la comunidad (incluidos turismo e inversión), evitando hacerlo en forma concentrada o sectorial. Los estudios realizados aquí sobre dicha delegación y en particular a en las áreas estudiadas a escala media, muestran un territorio aún poco



poblado, con algunos puntos de mayor densificación, o mayor subdivisión y uso intensivo del *suelo*, pero que aún está a tiempo de planificarse adecuadamente, en especial a escala micro al contemplarse allí particularidades específicas.

Se evidenció el esfuerzo de los representantes de la comunidad por preservar características naturales en la zona Oeste (restricción a nuevos loteos, en Carta Orgánica). Que se puede ver como representación del espacio pensado, para adecuar el espacio real a mejores condiciones de habitabilidad con aprovechamiento de los recursos. Pero que se contradice al momento de observar la densidad propuesta para la ocupación, según se ha analizado entre las normativas y aquello efectivamente ejecutado. Esta dualidad muestra una lucha entre dos sectores (que favorece o limita el crecimiento) tanto entre actores políticos como técnicos, en la conformación de los códigos y su zonificación, y con falta de previsión (Ej: loteos con calles y predios sobre mallines o zonas inundables).

La valoración que se ha observado en las entrevistas sobre los espacios de la ciudad, es que apuntan a una identidad socio-cultural en lo histórico-espacial (vivenciado más allá de su materialidad edilicia), donde se debería incluir la relación con los espacios naturales, donde la frontera de lo urbano se mezcla con lo no urbano y sus espacios mixtos. Donde existen mallines y bosques con su fauna nativa, que generan el atractivo turístico. La importancia que reviste el PPN, como parte de la identidad territorial y cultural de residentes y turistas, los hace sentir cierta responsabilidad sobre estos espacios.

La posibilidad de una marca identitaria propia de la ciudad, pueden resumirse en los siguientes aspectos:

- A. Condicionantes históricas y geográficas, que conformaron una lógica de ocupación territorial muy particular, dispersa e inmersa en el paisaje.
- B. Tradiciones tecnocráticas ambientalistas locales, y una cultura de convivencia armónica con el medio ambiente, atraída por su entorno.
- C. La gran cantidad de espacios aún no antropizados dentro del ejido municipal, ENPA y mixtos, muestran el mantenimiento del paisaje atractor aún en propiedades privadas.

El elemento que cohesiona a los tres mencionados anteriormente es:

- D. Su PPN, donde el espacio natural nativo de gran biodiversidad genera un paisaje distintivo, valorado por turistas y residentes.

La posibilidad de un proceso de descentralización de los servicios sería saludable para todas las delegaciones, en particular para Delegación Lago Moreno. El actual crecimiento está potenciado hoy hacia el sector este de la ciudad, lo que facilitaría aún más la mayor protección del oeste, reduciendo allí las superficies a edificar (que se demostró son excesivas). En tal sentido, se pudo percibir una búsqueda de los residentes y turistas por estar en contacto con un espacio natural, valorado por todos (visitantes y

residentes). Esto es así, siempre que puedan pagar el alto costo de predios que son valorados por un entorno natural en peligro y escasos a nivel global, los más humildes no pueden estar en los espacios con mayor calidad de paisaje, y solo acceden a espacios alejados del PPN y de las costas de lagos (en barrios conocidos como el Alto).

El conjunto urbano muestra una evidente diversidad, donde hay distintos aspectos que se han conjugado como un patrón poco estructurado en la ocupación territorial, y muy distinto del típico de Latinoamérica. Se debió luchar aquí contra una constante imposición de la trama en cuadrícula, y aún se lucha por reconocer más claramente una matriz propia. Tal vez, no debería pensarse como negativa la fragmentación (en ocasiones es debida a condicionantes geofísicas o del suelo) si esta es social y ambientalmente sustentable, pues es la dispersión y mixtura el mayor atractivo del lugar.

El suelo (desde el punto de vista urbano-económico) es simplemente un bien de uso comerciable, pero el *suelo* (ambientalmente sustentable) es un bien de uso patrimonial, por ser el elemento que interviene en la creación de dicho paisaje. Este paisaje genera la valoración del *suelo*, y la utilidad que se le da como atractivo turístico, y también en el aspecto cultural de los usos y costumbres de una comunidad. Por lo expuesto, la calidad ambiental del *suelo* y su vegetación debería ser una variable más en la valorización del mismo.

Se pudo arribar también, a una respuesta positiva en todos los objetivos e hipótesis, con interesantes resultados y conclusiones expuestas, sobre las variables planteadas. Por tanto, se hace aquí hincapié en las distintas ventajas que tendría una correcta planificación que contemple al PPN, por medio de una constante investigación y difusión de los resultados, que permitiría mayor conocimiento de los actores intervinientes durante una *planificación participativa*. En Bariloche, no se ha observado una cadena de expansión como en otras ciudades, que va de lo urbano sobre lo rural, y este último sobre lo natural, sino mayoritariamente de la primera sobre la última directamente, por ello es habitual que se confunda suelo urbanizado con zonas que aún contienen ENPA (espacios mixtos).

La falta de avances en una coordinación participativa de los distintos grupos involucrados con una organización gubernamental, son reemplazados por una gestión centralista que genera normas en respuesta a demandas sectoriales (sin planificación); con el peligro de llevar a la ciudad a una etapa de agotamiento, que conduciría al peor escenario según Butler (1980). Es probable que si la tendencia actual no se modifica, los resultados a futuro sean perjudiciales para el PPN y simultáneamente para los visitantes, vecinos e inversores por igual.

Se confirmaron algunos problemas que ya advertía Grigera et al (1989), como la gran extensión del ejido, el crecimiento descontrolado (no planificado) y el

incumplimiento de disposiciones existentes, para los que se han generado propuestas específicas.

Existe una falsa representación del *espacio pensado* por sectores de la comunidad, que no se vincula con un espacio posible, donde se consideren las verdaderas necesidades de la comunidad. Dichos *espacios pensados*, representan sólo fragmentos de dominación e imposición forzadas, y poco relacionadas al verdadero crecimiento y desarrollo sustentable, impulsados por procesos de *desarrollos inmobiliarios* con criterios no sustentables.

No se puede predeterminar condiciones para un espacio tipológico mixto, porque este deberá diseñarse en base a las condicionantes particulares del lugar. Pero sí se brinda una aproximación a una forma de crecimiento diferente al tradicional, para luego combinar con otras existentes, incluso con espacios puramente urbanos, rurales o naturales. Lo cual, no limita el crecimiento de la ciudad sino el *tipo* de crecimiento que se producirá en la misma.

A fin de volcar aquí las propuestas, se exponen solo algunas de las 14 de la tesis original:

1. Se debe cambiar la tipología urbana hacia una de tipo mixta en la disposición espacial, para nuevas urbanizaciones, a fin de evitar que aumenten la fragmentación territorial artificialmente y para preservar el PPN.
2. Disminuir la disposición actual de máximas densidades habitacionales y metros cuadrados, porque se observó que se ofrece más de lo que se demanda, poniendo en peligro innecesariamente el desarrollo sustentable de la ciudad.
3. Los procesos de *planificación participativa* especificados en el actual Código Urbano, deben ampliarse y profundizarse, con una mayor participación e información a escala barrial.
4. Plantear un *corredor verde* entre las tierras de tipo ENPA, las rurales y mixtas, hasta los espacios externos al ejido municipal, para mantener en forma sustentable las condiciones de suelo y ambientes deseables para el PPN.

Los desarrollos inmobiliarios deberían aprobarse solo si son capaces de resolver satisfactoriamente un *triple interrogante*:

¿Qué?: Para analizar cómo impacta lo que se pretende ofrecer, su uso y finalidad.

¿Dónde?: Para analizar en qué lugar convendrían permitirlo.

¿Cómo?: Para analizar tipo de obra, su funcionamiento durante la vida útil y luego de ella.

Con todos estos aportes y propuestas ofrecidas, se espera que pueda conducirse a estos ejidos municipales tan particulares, a un desarrollo distinto al que resultó de los *espacios pensados* anteriormente, para poder construir un tipo de crecimiento con características más sustentables, y así alcanzar nuevos *espacios reales*, que permitan un equilibrio entre el crecimiento de una ciudad y la preservación de su entorno.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abalerón, C. A. (2005). *Manual de Recomendaciones. Políticas de Desarrollo Sustentable para la Gestión y el Control de la Urbanización en Ciudades Turísticas* (Proyecto R7-P4-01 Gestión de la Urbanización en ciudades turísticas, Red 7 Programa URB-AL, Instituto de Planeamiento Urbano de Florianópolis). Málaga, España: Ed. Observatorio del Medio Ambiente Urbano.
- Aguiar, D. (2010). *Encuesta de perfil y grado de satisfacción del turista. Ciudad de San Carlos de Bariloche* (Proyecto de Investigación N° 15 de la UNRN). Material facilitado por la UNRN.
- Almirón, A., Bertonecello, R., y Troncoso, C. A. (2006). Turismo, patrimonio y territorio: Una discusión de sus relaciones a partir de casos de Argentina. *Estudios y perspectivas turísticas*, 15, 101-124.
- Bertonecello, R. (2000). Turismo en los Andes Patagónicos. Valorización turística de áreas de preservación ambiental. *Actas Latinoamericanas de Varsovia*, 23, 43-58.
- Blalock, H. M. (1998). *Estadística Social*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Borja, J., y Castells, M. (1997). *Local y global, La gestión de la ciudad en la era de la información*. Madrid: Taurus.
- Bozzano, H. (2004). *Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles: aportes para una teoría territorial del ambiente*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Bozzano, H. (2012). *Territorios Posibles: Procesos, lugares y actores*. Buenos Aires: Lumiere.
- Breuning-Madsen, H., Lin, H., y Tartgulian, V. (2007). *El futuro de la ciencia del suelo*. (Trad. por M. A. Segura Castruita y G. Armendáriz Borunda). Wageningen: IUSS International Union of Soil Science.
- Bustillo, E. (1997). *El despertar de San Carlos de Bariloche*. Ed. Sudamericana, Buenos Aires.
- Butler, R. W. (1980). The concept of tourism area cycle evolution: implications for management of resources. *Canadian geographer*, 24(1), 5-12.
- Grigera, D., Bianchi, E., Brion, C., Puntieri, J., y Rodríguez, N. (1989). *Carta del Medio Ambiente y su dinámica de San Carlos de Bariloche, 1987*. Bariloche: Centro Regional de la Universidad del Comahue.
- Kullock, D., Bolay, J., Civelli, H., Cunha., y Gandini, C. (1995). *Planificación participativa y hábitat popular*. Buenos Aires: Convenio cooperación científica GADU-EPFL.
- Lolich, L. (1995). *Patrimonio Histórico, Arquitectura y Urbanismo, de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche* (Tomo II). Río Negro: Municipalidad de SCB.
- Madariaga, M. C. (2007). Interacción entre ambiente y población en San Carlos de Bariloche. *Comunicación Técnica del Grupo Sistemas de Producción, Economía y Sociología Rural*, 217.
- Morate, C. (2008). *Síntesis Estadística 2007, de Municipalidad de San Carlos de Bariloche*

- (Informe). Bariloche: Subsecretaría de Desarrollo Económico
- Oglietti G., Y Colino (Agosto, 2011). *El ciclo de vida del destino turístico Bariloche. Particularidades del caso, limitaciones del enfoque y la contribución explicativa de la cepa turística de la enfermedad holandesa*. Trabajo presentado en el III Congreso Anual de AEDA, Buenos Aires.
- Ojeda, V., y Chazarreta, L. (2012). *El Carpintero Gigante (Campephilus magellanicus) como herramienta en el análisis y el manejo de la Reserva Natural Urbana Las Cartas. Informe y sugerencias*. Bariloche: Dtos. De Ecología y de Zoología, Centro Regional Universitario Bariloche / Universidad Nacional del Comahue, INIBIOMA.
- Pereira, F., Lápido, O., Cavallaro, S., Roverano, D., Wilson, C., Ducos, E., Breard, C. (2005). Estudio geográfico aplicado al ordenamiento territorial de Bariloche. *SEGEMAR, Anales, 42*.
- Rodríguez, N. J. (2009). *La dinámica de la jerarquía urbana en la región Patagónica, y su relación con la dinámica poblacional* (Trabajo presentado para TP final de la materia de Planificación y Gestión Regional Urbana). Buenos Aires: Posgrado PROPUR-UBA.
- Rodríguez, N. J. (2013). Paradigmas Urbanos de una ciudad inmersa en un Parque Nacional: San Carlos de Bariloche, Argentina. *Revista Rasadep, 5*, 101-108.
- Vallmitjana, R. (1995). *Bariloche, mi pueblo*. Buenos Aires: Fundación Antorcha.