

Bloque 1

SM1

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO EN ESCENARIOS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO ACELERADO

ARQ. OCTAVIO FOLATELLI

Junio 2018

TEMA - PROBLEMA

El desafío de la tipología de vivienda como respuesta efectiva a las demandas de todas las clases sociales en un mundo en el que un creciente porcentaje de la población elige y/o se ve obligado a elegir la ciudad como ámbito de desarrollo social, es, probablemente, uno de las temáticas más estudiadas por todas las ciencias vinculadas al desarrollo territorial. Quizás sea también una problemática inherente a la vida urbana y por tanto parte de ella desde sus primeros pasos en la historia de la humanidad.

Como condición inicial en el estudio de la tipología de vivienda, emerge la manera en que ésta afecta el suelo, se emplaza, lo subdivide, lo fracciona, se encuentra con el espacio público y privado, se abastece de sus necesidades de infraestructura, se vincula con los sistemas existentes. Puede que esta sea la problemática inicial, pero a su vez aparece como escenario final de la creación urbana; de la existencia o no de planificación territorial y de la velocidad de la dinámica de avance de los procesos dependerá el resultado por una u otra alternativa, o por ambas.

¿Qué sucede cuando la vivienda, con su huella en lo territorial, emerge en procesos de crecimiento demográfico explosivos?

CASO

General Fernández Oro es una pequeña ciudad ubicada en la Nor-Patagonia, dentro del Alto Valle de la Provincia de Río Negro. Equidistante a 7 Km de las ciudades de Allen y Cipolletti, hacia el Este y Oeste respectivamente. Tiene alrededor de 15.000 habitantes actualmente y se encuentra hace alrededor de 20 años en un proceso de crecimiento demográfico creciente y acelerado.

Fernández Oro se encuentra dentro de un área determinada como Región Metropolitana de la Confluencia (RMC) que abarca 12 municipios, dos provincias (Río Negro y Neuquén) y que tiene su centro neurálgico en la ciudad de Neuquén, a 12 Km de Fdez. Oro.

La dinámica de crecimiento de los últimos años de esta región se debe principalmente a la explotación de hidrocarburos y en especial al yacimiento Vaca Muerta.

La demanda creciente de terrenos y vivienda en ciudades como Neuquén y luego, progresivamente, sus colindantes: Cipolletti, Plottier y Centenario; y más tarde el siguiente anillo: Cinco Saltos, Fernández Oro y Allen, hizo que en los últimos 10 años todas estas ciudades tuvieran crecimientos demográficos record. El caso Fernández Oro, quizás por tratarse de la más pequeña de las ciudades nombradas, y por tanto tener un tejido inicial más blando y poco denso, es la situación más extrema

en este proceso. Su crecimiento intercensal (2001 - 2010) es de alrededor del 35 %, pero en los últimos 10 años, según registro de servicios domiciliarios eléctricos, se estima que la población se duplicó.

En este momento, se desarrollan en la zona urbanizable de la ciudad más de 40 fraccionamientos privados que, una vez concluidos, triplicaran la mancha urbana.

Una legislación ineficiente, la inexistencia de planificación de las infraestructuras, sumado a criterios de subdivisión del suelo dispuestos por la demanda del mercado regional y no por una visión estratégica de inclusión y sostenibilidad, son el escenario en el que se desarrolla y crece una ciudad dispersa, desequilibrada, poco densa y expulsiva. Una ciudad dominada por el éxito de los negocios inmobiliarios, donde prima y se promueve las voluntades y conveniencias individuales, lo privado por sobre lo público.

OBJETIVOS DE DIAGNOSIS

Esta investigación tiene como objetivo inicial o de partida conocer y estudiar el panorama actual de los tipos de subdivisión del suelo en las ciudades latinoamericanas vinculados a las tipologías de vivienda que se proponen o a las que se alcanza, en situaciones de crecimiento acelerado.

La manera en que las ciudades se van dividiendo desde sus mayores fracciones hasta llegar a la generación de las unidades funcionales de mínima y las consecuencias de estos procesos.

La intervención del Estado en los procesos de subdivisión y control sobre los resultados, y su rol como garantizador de los derechos de la ciudadanía.

El lugar que ocupa el mercado en la toma de decisiones y la sostenibilidad de sus intereses.

Las necesidades y ambiciones particulares y culturales, frente al bien común y las visiones estratégicas.

La densidad como problemática inconexa entre las teorías y conceptualizaciones y la práctica y experiencias existentes.

El acceso a la tierra y la vivienda de las clases socioeconómicas más relegadas en las ciudades pequeñas/medianas.

OBJETIVOS DE PROGNOSIS

Como objetivo de llegada o búsqueda final de esta investigación es encontrar métodos y herramientas prácticas y fundamentadas para proponer y diseñar modelos de fraccionamiento y

creación de suelo urbano, junto a sus consecuentes tipologías de vivienda, en momentos de expansión demográfica explosiva, modelos que den como resultado la generación de ciudad equilibrada, eficiente, sustentable, inclusiva.

Amar una propuesta concreta en dimensiones, escala, relación público privado, infraestructura, rol del estado y del privado, que pueda responder a la dinámica de situaciones urbanas latinoamericanas como la expuesta en el caso de estudio.

Encontrar herramientas operativas para poner en práctica procesos de densificación y estrategias de control del estado en ciudades chicas a medianas en crecimiento.

HIPOTESIS O PREGUNTAS

¿Es posible generar modelos de subdivisión que den suelo urbano de calidad planificado en momentos de mucho crecimiento demográfico? ¿Pueden estos modelos ser apropiados por la población y conservados por ella o es el Estado, a través del control, quien puede mantener las condiciones?

¿Puede existir en la propuesta del mercado y en los intereses privados equilibrio y equidad?

¿Es factible conservar la calidad de vida y la relación con la naturaleza en procesos de densificación y crecimiento demográfico acelerado?

¿Y si fuera que la ciudad equilibrada, equitativa, sostenible, inclusiva, aquella que optimice los recursos y logre buena calidad de vida es un proceso imposible de imponer? Quizás se trata de una meta alcanzable solo luego de la evolución de las ciudades en su composición social, económica, política, territorial, meta alcanzable cuando se revierten los procesos negativos iniciales. Probablemente las propuestas irruptivas y contradictorias con los procesos actuales de las ciudades no sean la solución a estas problemáticas, quizás la clave está en la posibilidad de la aceleración de dichos procesos hasta su consecuente revisión y reversión como tendencia de maduración natural.

DAR
Doctorado en
Arquitectura y Urbanismo
UCU + UFLO + UAI