CONTRADICCIONES EN LA APROPIACION Y USOS DEL SUELO EN UN SECTOR DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

Julio Anguila, Mabel Ciminari y Celia Torrens
Depto. de Geografía. Facultad de Humanidades, Univ., Nacional del Comahue
Neuquén – Argentina

ABSTRACT

La persistente crisis de la actividad frutícola de las últimas décadas, que obligó a chacarreros a sacrificar tierras de cultivo bajo riego para destinarlas a usos urbanos y el elevado número de migrantes que llegó a la ciudad de Neuquén, atraídos por las expectativas generadas a partir de la puesta en valor de los recursos energéticos provinciales, son las principales causas de la expansión urbana desordenada de esa ciudad. El crecimiento acelerado y sin debido ordenamiento territorial provocó problemas ambientales que han afectado la calidad de vida de sus habitantes.

En el presente informe se pretende mostrar los resultados del análisis de esta problemática a partir de las contradicciones que se manifiestan en la apropiación y usos de suelo dentro de ese espacio. Pare ello se realizó un estudio del caso en el sector sureste- barrio Colonia Confluencia- de la ciudad de Neuquén, donde aparecen muy marcados esos contrastes.

El trabajo se desarrolló a partir de considerar el avance urbano pro vía de excepción a la legislación vigente- sobre áreas rurales en producción donde, el código de planeamiento sólo permite ña explotación frutícola y urbanización parque, el gobierno provincial ha realizado una importante inversión financiera en el mantenimiento del sistema de riego y un elevado porcentaje de nuevos residentes urbanos manifiestan su preferencia por vivir en otro lugar.

Algunas consideraciones acerca del problema.

El área de estudio (fig. N°1) comprende parte del piso del Valle de los ríos Neuquén y Limay, lugar donde se desarrolla la actividad económica más importante del Alto Valle (1) el cultivo de frutales. Corresponde al sector Colonial Confluencia – Ciudad Neuquén, capital de la provincia del mismo nombre y se encuentra limitado por una zona urbana en el norte y oeste de los ríos Limay y Neuquén en el sur y este respectivamente.

La práctica de la actividad frutícola – cultivo de manzanas y peras- se desarrollo desde la segunda década de este siglo en forma creciente, llegando a su mayor producción en los años sesenta, época en la que se integra la industria y en la que se manifiestan los síntomas de una crisis que se mantendrá hasta la actualidad. Motivo de ellos son, el haber alcanzado los máximos rendimientos con técnicas de explotación obsoletas y sin visos de cambios o sustitución por otras más avanzadas, la práctica de un sistema de comercialización permitido y los vaivenes de las políticas del gobierno central en cuanto al tipo de cambio. A ello se debe agregar que, en el área estudiada, el tamaño de las explotaciones que no alcanzan a configurar una “unidad

económico- productiva" (2) representan el 94% y el índice de concentración de la propiedad es del 28%.

En este contexto y aprovechando el impulso dado por el gobierno nacional a la utilización de las fuentes de energía- sobre todos los hidrocarburos líquidos, el gobierno neuquino implementó en esos años un plan que, mediante la apropiación de parte de la renta derivada de esa explotación, le permitiera la reinversión en otras actividades dentro de los límites de la provincia.

Como consecuencia, se licitaron amplias zonas para la explotación de petróleo y gas se incidió la construcción de grandes represas hidroeléctricas. Así, Neuquén comenzó a recibir del Estado Central importantes presupuestarios de la provincia, en concepto de regalias y que redistribuyó en obras de infraestructura social básica, comunicaciones y en menor medida en algunas actividades productivas.

Este dinamismo generó expectativas y posibilidades de trabajo, atrayendo población de otras provincias y del mismo interior neuquino hacia el capital, llegando a representar el conjunto de migrantes un grupo muy significativo. En la porción neuquina del Alto Valle las tasas medias anuales de migración fueron: en la década 50/59 el 22.5%, en 60/69 al 35.3%, y el 70/79 el 39.6%. Teniendo en cuenta además, que la estructura poblacional del Departamento Confluencia está compuesta mayoritariamente por jóvenes especialmente familias recientemente constituidas, las necesidades de vivienda y terreno superaron con creces las posibilidades de la oferta. Así se generó una demanda tal de lotes que incidió rápidamente en el valor y especulación de los mismos, influyendo de esta manera para que la expansión de la ciudad se produjera sobre las áreas más alejadas, sin servicios y en algunos casos en condiciones físicas inadecuadas.

El sector confluencia no escapó a los efectos de este fenómeno. Como se puede observar en las figuras N°2, 3, 4 Y 5 correspondientes a los años 1962, 1977, 1986 y 1992, el avance sobre sectores agrícolas ha sido importante.

Con el fin de frenar esta expansión y ordenar los usos del suelo, ya que hasta ese momento se habían dado una forma espontánea y desarticulada, el municipio elaboró y puso en vigencia, en el año 1981, el Código de Planeamiento Urbano (Fig. N°6).

Por otro lado, la presión de las inmobiliarias relacionadas con grupos gobernantes influyó para que por vía de excepción se lotearan parte de las tierras agrícolas del sector. Las mismas, en su mayoría, fueron destinadas a la construcción de planes de vivienda, actividad íntimamente ligada al accionar del Estado Provincial a través de las contrataciones y licitaciones que se efectúan con agentes privados.

Por último, se debe mencionar que parte de la población allí asentada ha manifestado su preferencia por vivir en otros barrios de la ciudad, debido a los conflictos que surgen de la relación entre la ciudad y en el ámbito rural.

ACTIVIDADES QUE SE REALIZARON PARA CAPTAR EL PROBLEMA

El análisis de la problemática se realizó a partir de la considerar la dinámica del avance urbano sobre el espacio rural. Para ello se tuvo en cuenta, por un lado, que la actividad económica dominante evidencia una marcada fragilidad ante factores estructurales, como son la tendencia regional al monocultivo y la dependencia del mercado externo, y factores coyunturales que se deben a intereses originados dentro y fuera del país. Por el otro, a que la ocupación de la tierra se ha dado en forma muy acelerada.

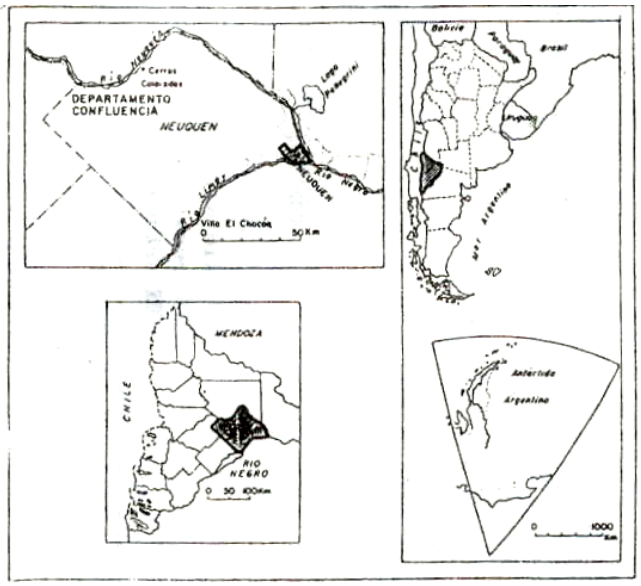


fig. Nº 1

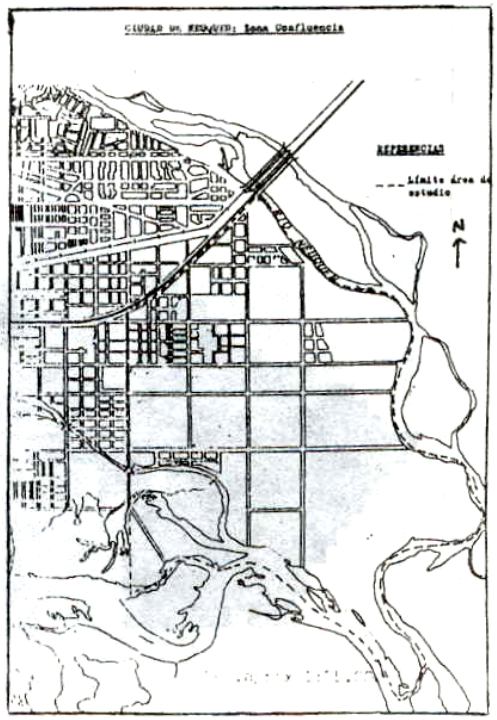
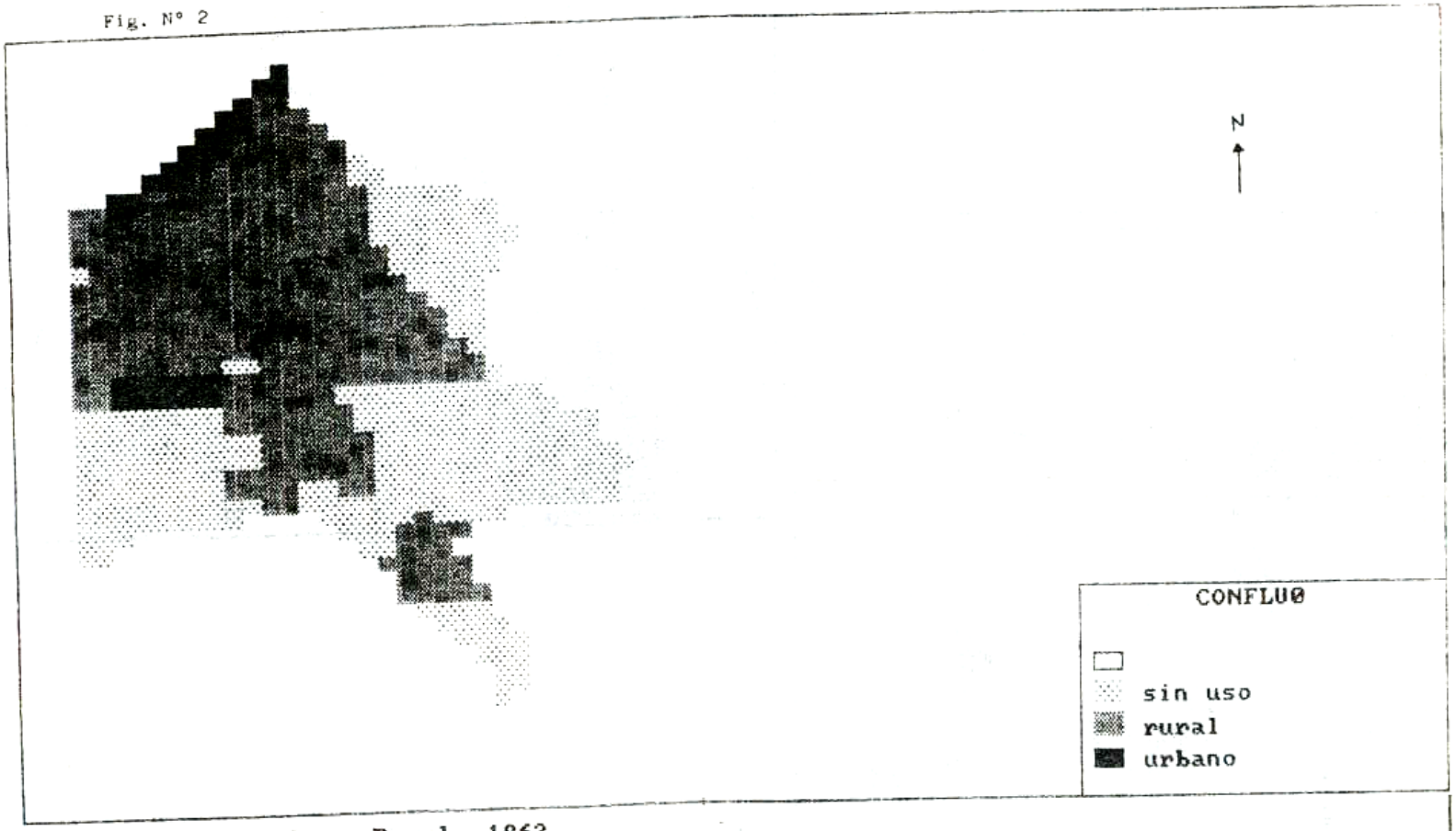
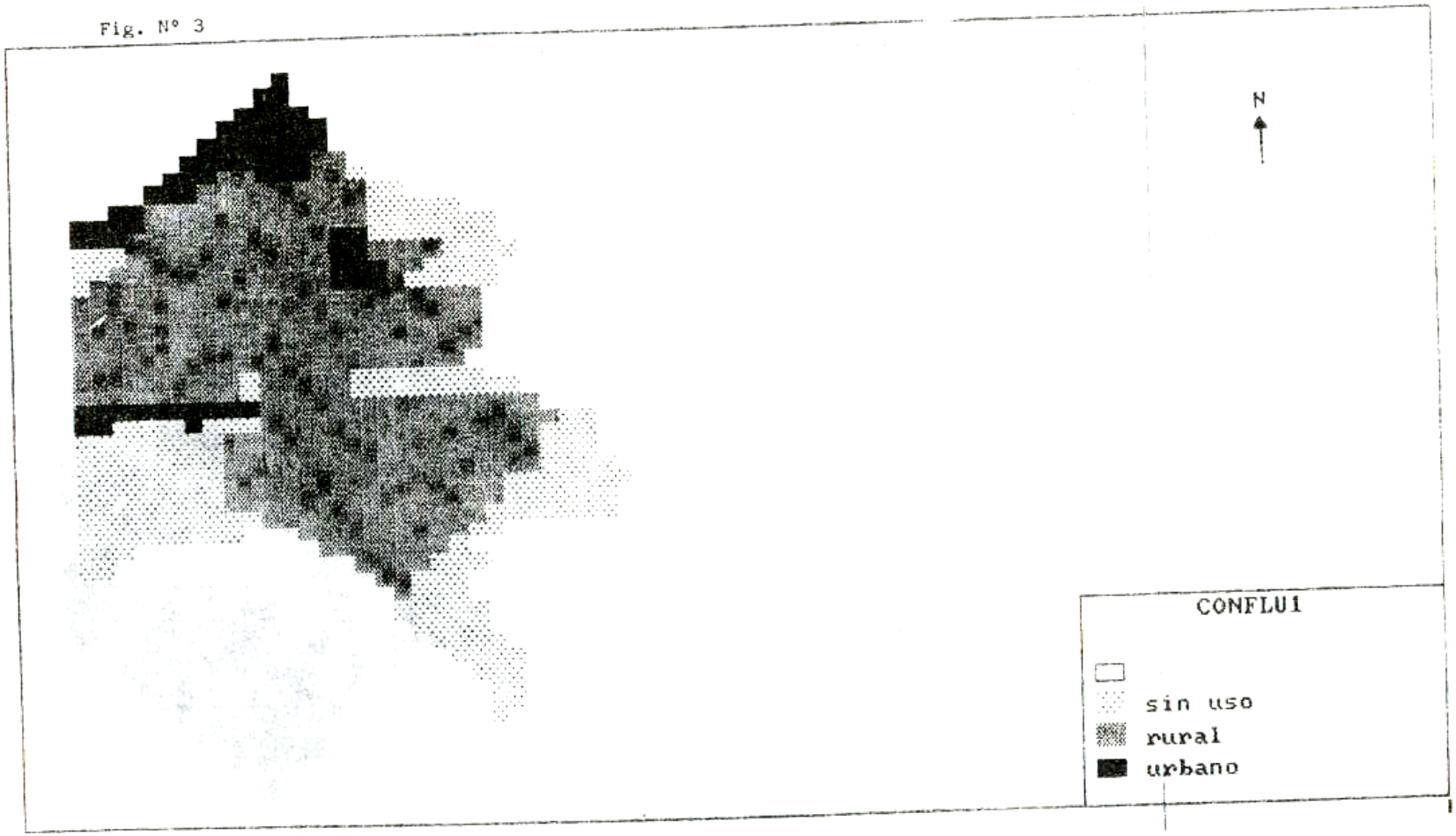


Fig. N° 2



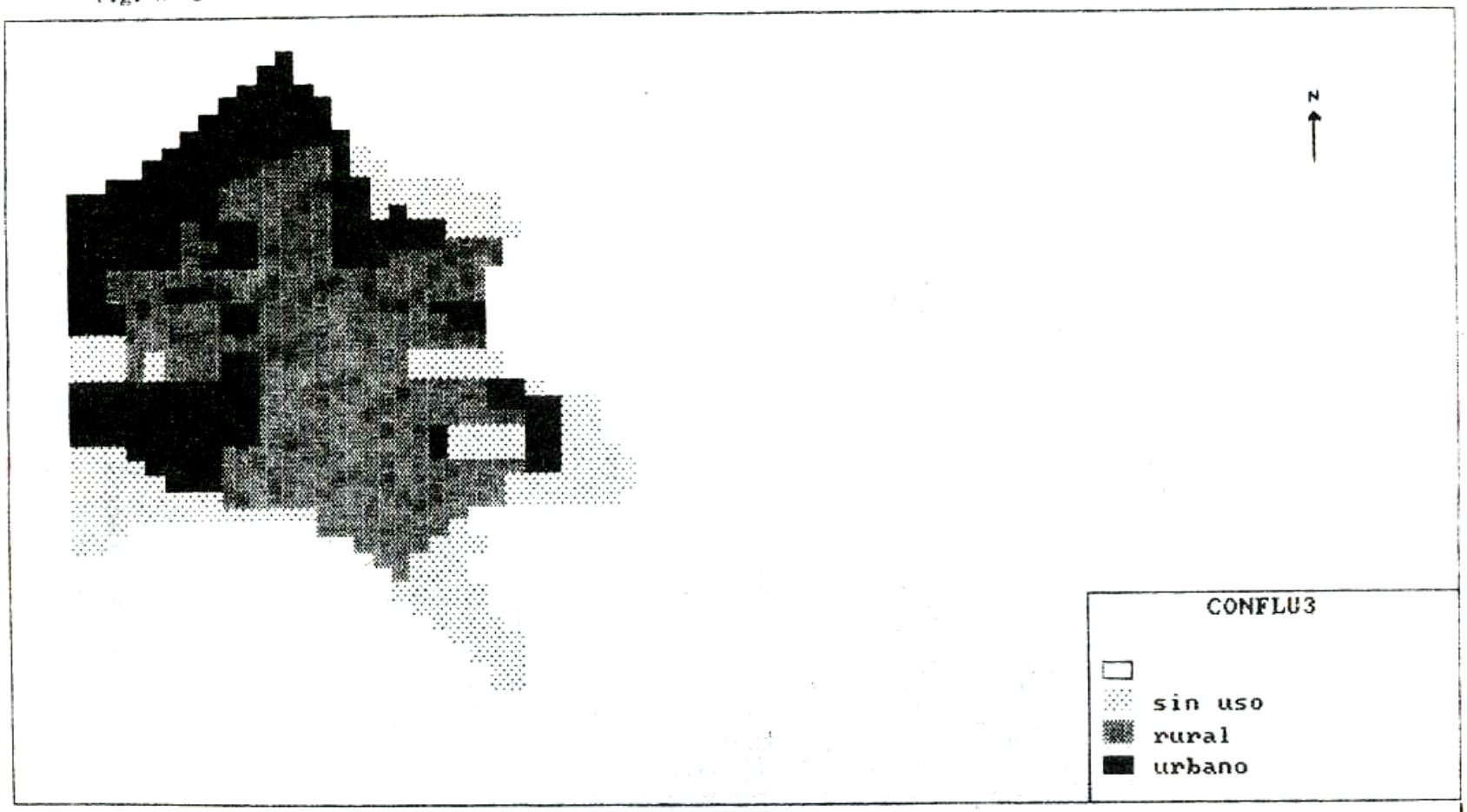
>Uso del Suelo Urbano-Rural. 1962.

Fig. Nº 3



Uso del Suelo Urbano-Rural. 1977.

Fig. N° 5

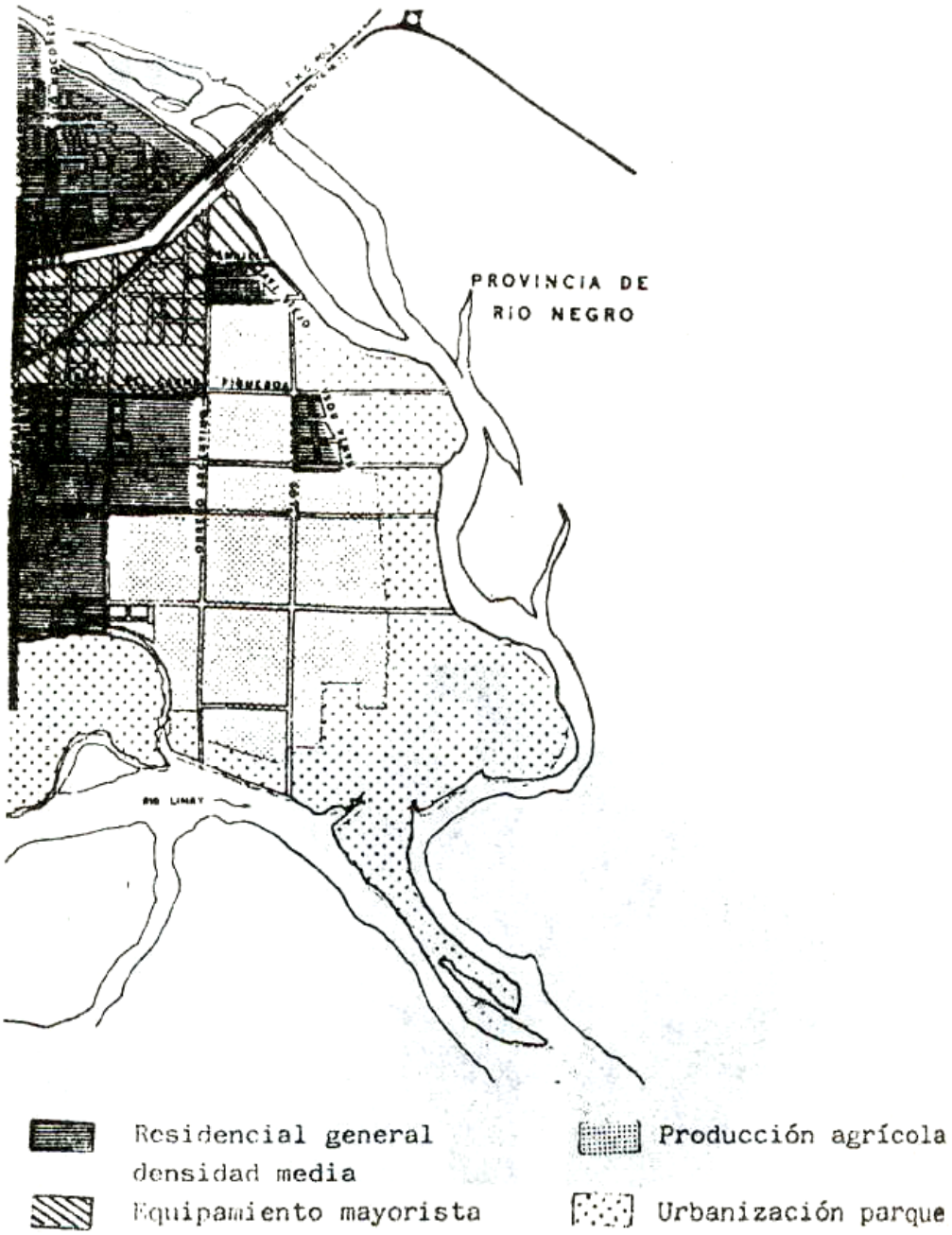


Uso del Suelo Urbano-Rural. 1992.

CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

Zonificación

Fig. 6



Asimismo y para evaluar las condiciones socioeconómicas existentes y los recursos naturales como base a una expansión material, es necesario que las

tierras sean consideradas como un recurso de lato valor social, factible de usos múltiples y acondicionadas a la explotación de otros recursos.

En consecuencia en este trabajo de trató de buscar alternativas que permitieran obtener una rápida y relevante información del problema, donde se puedan aplicar estrategias y técnicas eficaces, que permitan registrar y cuantificar los datos y transformaciones observadas.

La organización espacial –eje de este trabajo- fue encarada aplicando una metodología que contempla la evolución de la ocupación de la tierra y las contradicciones en la apropiación y usos de suelo, como los generadores de las transformaciones territoriales. Se tuvo en cuenta además, el papel desarrollado por el Estado como ente regulador de las crisis.

Las actividades metodológicas se llevaron delante de acuerdo a las siguientes tareas:

- Consulta bibliográfica sobre el tema.

- Elaboración de una encuesta percepción (4) con el fin de detectar las valoraciones y preferencias de la población.

- Confección de mapas de uso del suelo a partir de fotografías aéreas correspondientes a los años 1962, 1977 y 1986 y a trabajo de campo. Las representaciones cartográficas fueron elaboradas aplicando un Sistema de Información Geográfica –Map Analisys Package (M.A.P.) del Geographic Information System Laboratory de la Ohio State University U. S. A. De acuerdo con la escala de trabajo 1:40 000 se realizó una grilla constituida por 45 filas y 31 columnas la que se superpuso a cada mapa temático. El reticulado de la grilla, de 5 mm. Por un lado corresponde a 200 mts. En el terreno, abarcando cada cuadrícula una superficie de 4 has.

4. El levantamiento y tabulación de los datos de la encuesta fue realizada por alumnos de la cátedra Técnicas de evaluación ambiental de la carrera Técnico en Planificación Ambiental.

LA INFORMACIONQUE SE OBTUVO

El área estudiada ocupa una superficie de 2 576 has (cuadro N°1) de las cuales en 1962, 136 correspondían al uso urbano. En la actualidad estas últimas alcanzan a 828, las que representan el 13.1% del total del sector.

Si bien, entre 1962 y 1977 aumento la superficie cultivada sobre tierras que corresponden a la planicie de inundación del río Neuquén (5) se puede observar, en los años siguientes (figura 2 a 5), que la misma retrocede debido a la expansión urbana. El crecimiento urbano del sector en el período 62-92 fue del 509%.

En la actualidad el área rural ha quedado conformada en cuanto a tamaño de las parcelas y el número de explotaciones, como se observa en el cuadro N° 2.

Aproximadamente un 30% de los productores poseen más de una finca. Además, más del 50% se desempeñan en otras actividades, teniendo ala fruticultura como un ingreso extra o usando la chacra como casa de fin de semana. Los lotes pequeños que están en producción, en su mayoría corresponden a agricultores que son ocupantes o arriendan el predio y cuya situación económica se estima al borde la subsistencia.

Los que superan las 5 has. Si bien no constituyen una "unidad económico productiva" manifestaron, de acuerdo a la encuesta realizada en el área rural, la intensión de mantener la actividad. En cambio aquellos propietarios que poseen menos de 5 has. Desearían lotear.

Asimismo más de 50% respondió tener problemas con sus vecinos urbanos por el robo de la fruta y los daños causados a la explotación.

En general, el uso de técnicas productivas en ineficiente con un grado de inversión tecnológica bajo, lo que se traduce en los rendimientos y calidad de la fruta.

Si bien se deben considerar diversos aspectos en el análisis de la actividad, es necesario en este casos, y a los fines de evaluar las tierras perdidas en función del uso urbano, tener en cuenta el sistema más difundido es el "tradicional" (6) donde los rendimientos que se obtienen oscilan entre 28 y 30 000 Kg/ha… En consecuencia, se pueden decir que el total de fruta que se reside por año es aproximadamente 10 000 000 Kgs., valor bajo si se considera el total de productores de la zona.

También se debe tener en cuenta que además de la alta inversión inicial es elevado el costo de las labores culturales durante el año. A ello hay que sumar, que en la década del 80' el gobierno d la provincia del Neuquén realizó una importante inversión financiera (en orden de los 25 000 dólares) para el mejoramiento y mantenimiento del sistema de riego. No obstante, por vía de excepción al Código de Planeamiento Urbano, se permitió el loteo de varias chacras. La mayoría fueron destinadas a la construcción de planes habitacionales encarados por el Banco Hipotecario Nacional y el Instituto Provincial de la Vivienda.

Además de haber analizado el avance urbano sobre urbano sobre tierras rurales fue necesario considerar la percepción de los habitantes del área urbana. De las encuestas realizadas a los pobladores acerca de la preferencia por vivir en ese u otro lugar, aquellos que tienen más de 15 años e residencia manifestaron su deseo de permanecer en ella. En cambio, los que tienen menos de 10 años de permanencia 70% de los encuestados expresaron interés por trasladarse a otro lugar. Fundamentaron que si bien el área tranquila, tiene inconvenientes en la provisión de servicios, comunicación con el centro de la ciudad y problemas ambientales ocasionados por, polvo en suspensión, aguas servidas en las calles, curas con pesticidas y abono con fertilizantes entre otros.

CUADRO N°1 EVOLUCION DEL SUELO

AÑOS	1992	1977	1986	1992
USO	ha	Ha	Ha	Ha
Rural	1 308	1 508	1 448	1 156
Urbano	136	272	528	828
S/uso	1 132	796	600	592

Fuente: Elaboración propia

CUADRO 2

Estratos	Parcelas	Explotaciones
O - 2,99	12	6
3 - 5.99	23	14
6 – 9.99	10	4
10 – 14.99	2	4
más de 15	1	4

Fuente: Elaboración propia en base al catastro 1992.

En consecuencia se debe destacar que aquellos que llegaron a ña zona con posterioridad a la puesta en vigencia del Código de Planeamiento hoy quieren trasladarse.

EN SINTESIS

El sector ofrece escasa resistencia al avance urbano por la intensa subdivisión de la propiedad de la Tierra y por los conflictos propios de una zona de contacto urbano- rural. Así, los usos del suelo residencial, de recreación e industrial aparecen en forma de sectores aislados dentro del área agrícola, dando lugar a un incoherente patrón de usos del suelo.

"En este sector es necesario preservar las tierras que el Código de Planeamiento Urbano define como "Producción Agrícola", teniendo en cuenta las elevadas inversiones realizadas por la provincia para mantener la infraestructura de riego y la muy buena calidad del suelo" (7).

Considerando las contradicciones que se visualizan en el área, será necesario realizar un reordenamiento de los usos del suelo en que se tengan en cuenta las posibilidades de reconversión económica de la actividad, los costos ambientales del cambio del usos y las aspiraciones y valoraciones de la población.

NOTAS

1. Se denomina Alto Valle a la zona que se extiende a lo largo de los Valles inferiores de los ríos Neuquén y Limay (este del Depto. Confluencia, Provincia del Neuquén) y valle superior del río Negro (oeste del Depto. General Roca provincia de R. Negro).

2. El Instituto de Cooperación para la Agricultura estima que la superficie mínima de rentabilidad de un chacra es 18 ha.

3. De los 14 productos que se concentran propiedad sólo 3 superan en superficie las 18 ha.

4. El levantamiento y tabulación de los datos de la encuesta fue realizado por alumnos de la cátedra Técnicas de evaluación ambiental de la carrera Técnico en Planificación Ambiental.

5. La incorporación de tierras debió a la variación del curso de dicha río a partir de la regulación del caudal una vez concluidas – década del 70'- las obras hidroeléctricas El Chocón- Cerros Colorados.

6. Se denominan 'conducción tradicional' al sistema en el cual las plantas alcanzan gran altura, tamaño y entran en producción al séptimo año. El número de plantas por ha es de 136.

7. Colantuono, M. R. et.al, "Cartas de oferta del medio para la expansión urbana de la ciudad de Neuquén", Nqn, 1987.

BIBLIOGRAFIA

COLANTUONO, M. R., et. al. La dinámica socio- económica en la organización del espacio neuquino. Boletín Geográfico N°17, Depto de Geografía, Fac. de Humanidades, U. N. C., Nqn, 1992.

DE JONG, G. et.al., Términos de referencia para el mejoramiento ambiental de asentamientos humanos en oasis de riego. Boletín Geográfico N°15, Depto de Geografía, Fac. de Humanidades, U. N. C., Nqn, 1985.

DEPTO DE GEOGRAFIA, Fac. de Humanidades, U. N. C., Cartas de oferta del medio para la expansión urbana de la ciudad de Neuquén, Neuquén, 1986.

KLOSTER, E. Evolución y situación actual de la fruticultura en el Alto Valle, Boletín Geográfico N°16, Depto de Geografía, Fac. de Humanidades, U. N. C., Nqn, 1988.

MANZANAL, M, ROFMAN, A., Las economías regionales de la Argentina. Crisis y políticas de desarrollo. Centro Editor de América Latina, Biblioteca Universitaria, CEUR, Bs. As. 1989.

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE NEUQUEN, Código de Planteamiento Urbano, Neuquén, 1981.

VAPNARSKY, C., PANTELIDES, E. La formación de un área metropolitana en la Patagonia. Población y asentamiento en el Alto Valle, CEUR, Bs. As., 1987.