



## El periurbano sur de Trelew. Usos reales del suelo y legislación municipal

### *The periurban south of Trelew. Real land uses and municipal legislation*

Jones, Marcela Y.<sup>1</sup>

González, Rosa L.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Departamento de Geografía. Facultad de Humanidades y Ciencias Sociales. Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco (UNPSJB). Instituto de Investigaciones Geográficas de la Patagonia (IGEOPAT). [marcelajones@gmail.com](mailto:marcelajones@gmail.com)

<sup>2</sup>Departamento de Geografía. Facultad de Humanidades y Ciencias Sociales. Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco (UNPSJB). Instituto de Investigaciones Geográficas de la Patagonia (IGEOPAT). [rosal.gon@gmail.com](mailto:rosal.gon@gmail.com)

#### RESUMEN

##### Palabras Claves:

Espacio periurbano  
Ordenanzas municipales sobre usos del suelo  
Configuración territorial  
Trelew

La zona sur de la ciudad de Trelew ha vivenciado, en los últimos veinte años, profundas transformaciones respecto a usos del suelo, abandonando actividades propias del espacio rural con la aparición de otras más vinculadas a lo urbano.

Se realizó un análisis comparativo de la legislación municipal de Trelew de los años 2012 y 2016 respecto de los usos del suelo, contrastando las mismas con la realidad observada durante el mencionado período.

En el desarrollo de la presente propuesta se utilizó una metodología cualitativa con tareas de observaciones directas e indirectas, recorrida del área y análisis del marco normativo.

De acuerdo a los resultados obtenidos es posible afirmar que la ampliación de la zona nuclear urbana se da a expensas de zonas rurales. Extendiéndose, desde el año 2016, las zonas Barrio Parque y Residencial 1; habilitando así múltiples usos del suelo urbanos que coexisten con otros preexistentes, de tipo rural.

#### ABSTRACT

##### Keywords:

Peri-urban space  
Municipal ordinances on land uses  
Territorial configuration  
Trelew

The southern area of the city of Trelew has experienced, in the last twenty years, profound transformations in regard to land uses, abandoning activities typical of rural space with the appearance of others more linked to the urban.

A comparative analysis of the municipal legislation of Trelew of the years 2012 and 2016 regarding land uses, was performed, contrasting them with the reality observed during the mentioned period.

In the development of this proposal was used a qualitative methodology, with tasks of direct and indirect observations, route of the area, analysis of the regulatory framework.

According to the results obtained it is possible to affirm that the extension of the urban nuclear zone is at the expense of rural areas. Extending, since 2016, the Barrio Parque and Residencial 1 zones; thus enabling multiple urban land uses that coexist with other pre-existing, rural-type ones.

Recibido: 15/10/2019

Aceptado: 27/11/2019

## 1. Introducción

Este trabajo tiene su origen en el Proyecto de Investigación “Dinámica territorial y nuevas funciones en el espacio rural del Valle Inferior del Río Chubut”, por medio del cual una de las autoras (Prof. Jones, Marcela) fue becaria del Consejo Interuniversitario Nacional durante los años 2013-2014, con un plan de trabajo orientado al análisis de los sectores Este y Sur del espacio periurbano de Trelew.

En la actualidad, ambas autoras formamos parte de la unidad ejecutora del proyecto de investigación que busca hacer foco en la configuración territorial del Valle Inferior del Río Chubut (en adelante VIRCH).

La ciudad de Trelew se encuentra localizada en el departamento Rawson de la Provincia del Chubut, a los 43° 14' de latitud Sur y 65° 19' de longitud Oeste, a una altura de 11 metros sobre el nivel del mar, en la zona denominada Valle Inferior del Río Chubut. Presenta una superficie total de 249 Km<sup>2</sup> de ejido y 16 Km<sup>2</sup> urbanizados. Es la segunda ciudad más poblada de la Provincia del Chubut, con 99.430 habitantes según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2010.

Al igual que gran parte de las ciudades de la Argentina, Trelew transita un proceso de transformación en su periferia como parte de su crecimiento por expansión hacia la zona productiva rural. Lo que significa una pérdida creciente de tierras que, en otro momento, estaban dedicadas a prácticas agrícolas.

Estos cambios, han dado lugar a nuevos loteos, para la construcción de un área residencial de alto nivel socio-económico, el Barrio Parque. Es sabido que, en ciudades grandes de la Argentina, se han desarrollado en la zona periurbana, emprendimientos inmobiliarios de gran envergadura, como las urbanizaciones cerradas, y dentro de ellas los countries, barrios privados, condominios, clubes de chacras y mega emprendimientos.

En los años 90, este proceso de suburbanización se consolidó mediante especulaciones inmobiliarias interesadas en fomentar, por un lado, los loteos populares y, por el otro, la inserción de nuevas áreas suburbanas para la residencia ciudadana de otros sectores de la población. El producto de esta especulación es la creciente inseguridad urbana y la preferencia por los modelos de vida en relación con la naturaleza, lo cual originó barrios cerrados, clubes de campo, grandes centros comerciales, áreas especiales para la recreación y el deporte y complejos de oficinas. (...) Estas nuevas áreas suburbanas, fueron fomentadas por la reestructuración económica, las políticas de ampliación y desregulación, y los cambios en las tecnologías de la información. (Parussini, 2005, p.5).

Sin embargo, por ser Trelew una ciudad intermedia, sólo se contempla por el momento, el loteo para emprendimientos destinados a Barrio Parque, es decir, un área residencial con una vivienda por lote, en los cuales no se admiten viviendas agrupadas en conjuntos habitacionales ni comercios. Entendemos por ciudad intermedia a aquellos espacios que, por no constituir áreas metropolitanas o pequeños núcleos urbanos, ofrecen un equilibrio entre la oportunidad que genera la ciudad y las ventajas de un asentamiento (urbano) metropolitano no controlado. En este sentido, recuperamos la siguiente conceptualización:

Asentamiento urbano, situado entre la gran y la pequeña ciudad. A partir de esta ambigua definición expuesta, podríamos hablar mejor de ciudades intermedias; bajo esta fórmula se suelen incluir una serie de núcleos con un número de habitantes determinados, que cumplen ciertas funciones de ordenación y reequilibrio territorial (...) Además, la ciudad intermedia tiene que ocupar un puesto reconocible en la jerarquía de centros urbanos, siendo un núcleo de cabecera a un área circundante o desarrollando actividades industriales y turísticas que le proporcionen cierto dinamismo. Las ciudades medias se asocian a una imagen de calidad de vida, de urbes a escala humana, por lo que han sido objeto preferente de políticas públicas encaminadas a favorecer procesos de descentralización (Zoido, de la Vega, Morales, Más y Lois, 2000, p.86).

Es así como al sur de la ciudad se configura un territorio de borde, que desde hace aproximadamente veinte años se encuentra en permanente transformación, presentando una yuxtaposición de usos del suelo propios del espacio rural y otros del urbano.

Este análisis implica observarlo de manera directa e indirecta, explicar su configuración territorial y su transformación a lo largo del tiempo, como así también dar cuenta de las reglamentaciones municipales que se han fijado para la zona. Cabe destacar que el Municipio de Trelew sancionó una Ordenanza Municipal de Usos del Suelo en el año 2012 (N° 11701/12) y la misma fue modificada en el año 2016 (N° 12421/16), teniendo sustanciales cambios para el área de estudio que aquí se plantea.

La búsqueda por generar un contraste entre la configuración de un espacio periurbano específico con la legislación municipal vigente y su versión previa, fue el motivo de realización de la presente investigación. Los usos legales dispuestos desde el organismo municipal se reflejan parcialmente en el territorio, de acuerdo al trabajo de campo realizado. Existe una desvinculación respecto a los usos reales del suelo presentes, lo cual quedará demostrado en las páginas siguientes. Asimismo, la habilitación de otros, más propios de lo urbano, promueve su implementación sobre suelos históricamente productivos.

## 2. Antecedentes

La geografía tiene como una de sus finalidades explicar las configuraciones territoriales existentes, comprendiendo los diferentes procesos sociales y naturales que atravesaron el espacio analizado. Es a partir de esta cuestión que nos proponemos analizar la situación particular de un espacio periurbano de la ciudad de Trelew y contrastarla con la reglamentación vigente (y la que ha estado previamente) respecto a usos del suelo.

Para [Binimelis \(2000\)](#) el espacio periurbano representa una franja de transición de usos del suelo, características sociales y demográficas, que se ubica entre una zona compacta desde el punto de vista edilicio y el área rural. En general existe una falta de servicios públicos, inherentes a lo urbano, escasa planificación territorial y una tendencia al crecimiento en cuanto a la densidad poblacional, por encima de los distritos rurales, pero por debajo de la ciudad central.

El concepto espacio periurbano se encuentra vinculado a los procesos de avance de lo urbano sobre lo rural construyendo nuevos territorios. Así, el periurbano constituye “un territorio en consolidación, bastante inestable en cuanto a la consolidación de redes sociales, de una gran heterogeneidad en los usos del suelo” ([Barsky, 2005, p.1](#)).

[Bozzano \(2000\)](#), denomina a las áreas periurbanas como “territorios de borde (...) aquellos ámbitos donde los efectos de aglomeración urbana se reducen o son menos evidentes, particularidad que no implica necesariamente la disminución gradual en la intensidad de ocupación residencial” (p.85).

El concepto periurbano surge en la década de 1970, en los países centrales (Francia y Gran Bretaña principalmente), haciendo alusión a nuevas formas de organización espacial. Desde este momento, empezó a ser incorporado en numerosas publicaciones científica ([Ávila Sánchez, 2009](#)).

En el caso latinoamericano este proceso se encuentra marcado por una importante heterogeneidad de los agentes sociales y los procesos espaciales. Se trata principalmente de un periurbano habitacional, donde se expresan diferencias territoriales en cuanto a la forma de apropiación y uso del espacio ([Ávila Sánchez, 2009](#)).

Por su parte, [Iaquinta y Drescher \(2000\)](#) sostienen que el concepto es frecuentemente utilizado en producciones de distinta índole pero no, como una categoría unificada. En tal sentido, proponen una tipología del espacio periurbano. Considerando la propuesta de los autores, recuperamos, a los efectos de este trabajo, el tipo:

*IPU Periurbano in situ*: Estas áreas están próximas al área urbana y resultan de la urbanización in situ (in situ). Es decir, están en proceso de ser absorbidas enteras, ya sea por anexión (expansión real de la periferia de la ciudad) o reclasificación simple (que refleja la expansión urbana de facto). ([Iaquinta y Drescher, 2000, p.7](#))

[Zulaica y Ferrero \(2011\)](#), consideran que “El periurbano constituye una zona de interfase sujeta a transformaciones constantes que, en numerosas ocasiones, manifiesta desajustes en la articulación sociedad-naturaleza” (p.2). Esto es, un espacio de tensión entre aquellos que realizan una nueva forma de ocupación, vinculada a un área residencial de alto nivel socio-económico, y los relictos de actividades productivas relacionadas netamente con la producción rural.

En lo que respecta a nuestra conceptualización adoptada para el término uso de suelo, preferimos acercarnos a lo dicho por [Bozzano, Carut, Barbetti, Cirio, Arrivillaga \(2008\)](#):

Se entiende por uso del suelo real a la manifestación visible en el territorio de determinadas actividades y/o formas de ocupación, a partir de las cuales pueden inducirse determinadas prácticas y/o formas de apropiación por parte de los actores en cada lugar. (p.209)

Asimismo, tomamos como referencia la clasificación de usos reales del suelo, realizada en el marco del Plan Estratégico del ONABE en el año 2003 ([Bozzano et.al, 2008, p.199](#)), para llevar adelante observaciones directas y relevar de esta forma aquellos usos reales del suelo, presentes en el sector.

**Tabla 1.** Clasificación de usos reales del suelo.

ESPACIOS	USOS REALES DEL SUELO
<p>PREFERENTEMENTE URBANOS Y PERIURBANOS</p>	<p>1-ESPACIOS VERDES DE USO PÚBLICO: plazas, parques, otros.                  2-ESPACIOS CIRCULATORIOS DE USO PÚBLICO: rutas, vías férreas, avenidas, calles, otros.                  3-EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y CULTURALES: hospitales, escuelas, comedores, iglesias, bibliotecas, museos, otros.                  4-EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN: estaciones y apeaderos ferroviarios, aeródromos y aeropuertos, terminales de ómnibus, puertos y atracaderos, estaciones transmisoras de radio y tv, otros.                  5-EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD: regimientos, bases aéreas, comandos policiales, otros.                  6-ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN: clubes, zoológicos, autódromos, estadios, otros.                  7-COMERCIAL Y/O ADMINISTRATIVO (nacional, provincial y/o municipal) DOMINANTE.                  8-COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y/O RESIDENCIAL (vivienda en altura dominante).                  9-COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y/O RESIDENCIAL (vivienda en planta baja dominante).                  10-RESIDENCIAL DOMINANTE (vivienda individual).                  11-RESIDENCIAL DISCONTINUO (viviendas y baldíos).                  12-CONJUNTO DE VIVIENDAS / BARRIOS PLANIFICADOS.                  13-ASENTAMIENTOS PRECARIOS Y VILLAS MISERIA.                  14-"BARRIOS PARQUE" Y "RESIDENCIAL JARDÍN"(ciudad abierta).                  15-BARRIOS PRIVADOS Y CLUBES DE CAMPO O "COUNTRIES" (ciudad cerrada).                  16-ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES Y GRANDES GALPONES: mayoristas, construcción, otros.                  17-RESIDENCIAL, INDUSTRIAS Y GALPONES.                  18-MANZANAS Y FRACCIONES BALDÍAS.                  19-SUELO Y/O SUBSUELO DEGRADADO: "cava", "cantera", "tosquera".                  20-OTROS EQUIPAMIENTOS: cementerio, basural municipal, corralón municipal, etc.</p>
<p>PREFERENTEMENTE RURALES</p>	<p>21-CASERIO (viviendas, comercios y/o servicios básicos)                  22-CASA RURAL, incluye galpones, molinos y otras mejoras                  23-ESCUELA RURAL                  24-DESTACAMENTO: POLICÍA, PREFECTURA, GENDARMERÍA, OTROS                  25-CONSTRUCCIONES DE PARQUES Y/O RESERVAS NATURALES                  26-EQUIPAMIENTO (seguridad, recreación, cementerios, otros)                  27-FLORICULTURA, HORTICULTURA                  28-FRUTICULTURA                  29-FORESTACIÓN INDUCIDA                  30-AGRICULTURA CON RIEGO (cereales, oleaginosas, cultivos industriales)                  31-AGRICULTURA SIN RIEGO (cereales, oleaginosas, cultivos industriales)                  32-GANADERÍA VACUNA                  33-GANADERÍA LANAR                  34-PASTORIL DE SUBSISTENCIA (caprinos, lanares, otros)                  35-FORESTAL Y PASTORIL DE SUBSISTENCIA                  36-MINERO EXTRACTIVO: METALES, ROCAS DE APLICACIÓN                  37-REPRESA, EMBALSE, DIQUE, TAJAMAR</p>
<p>PREFERENTEMENTE NATURALES Espacios poco utilizados y/o sin uso aparente</p>	<p>38-FORESTAL NATURAL: BOSQUE, SELVA, MONTE                  39-CURSO DE AGUA                  40-CUERPO DE AGUA: LAGO O LAGUNA                  41-BAÑADO O TERRENO ANEGADIZO                  42-DESIERTO O SUELO ROCOSO                  43-HIELO O NIEVES ETERNAS</p>

Fuente: [Bozzano et.al, 2008.](#)

En lo que respecta a producciones similares o afines, es posible mencionar lo realizado por [Alberto \(2004\)](#) respecto a los usos del suelo en el periurbano de Gran Resistencia. En este caso, el autor analiza cómo la falta de planificación en la periferia de la ciudad, se traduce en intensos niveles de degradación ambiental, el uso irracional de los suelos, la escasez de equipamiento y servicios, etc. En correspondencia con lo que ocurre en Trelew, plantea la existencia de usos contradictorios que dan origen a conflicto de intereses entre quienes residen y quienes trabajan en el sector.

Asocia los cambios producidos en el área Metropolitana del Gran Resistencia al proceso de desregulación económica de los años 90 y la revalorización de áreas que antes no eran consideradas para la especulación inmobiliaria o las obras de infraestructura. En tal sentido, hace hincapié en la falta

de políticas públicas que atiendan a los procesos de crecimiento urbano y la ocupación del territorio y propone el diseño de un plan rector que permita mayor control sobre las áreas de crecimiento, porque en el futuro se puede profundizar la ocupación con fines urbanos de terrenos con riesgo de inundación o con capacidad agrícola.

Otro antecedente es la investigación realizada sobre el aglomerado urbano de San Miguel de Tucumán, elaborado por [Cardoso Magalhães y Ortíz de D'Arterio \(2010\)](#). Su análisis se focaliza en los cambios sufridos por las ciudades a partir de las transformaciones económicas neoliberales de la década de los 90 y el abandono por parte del Estado, de su rol en la gestión y control del desarrollo urbano. Sostienen que en este proceso, el suelo urbano deja de ser valorizado como recurso y se transforma en un elemento de capital, sujeto a la especulación permanente.

Plantean que el espacio urbano puede ser entendido como un espacio de exclusión, ya que en él se manifiesta claramente la fragmentación socio-territorial. Por un lado, la ciudad se expande dando origen a conjuntos habitacionales aislados, pero con la más amplia variedad de servicios e infraestructura, y por otro, se profundiza la proliferación de espacios cuyo común denominador es la presencia de hábitat subintegrados.

El proceso de periurbanización en San Miguel de Tucumán se intensifica a partir del decenio de 1990 (...) por un lado, se multiplican los nuevos espacios urbanos dedicados al consumo y al ocio; por otro, se acentúa la tendencia a la suburbanización de los usos industriales y de los usos residenciales, con la formación de un periurbano de baja densidad en algunas zonas, y desde el punto de vista social altamente polarizado y segregado. ([Cardoso Magalhães y Ortiz de D'Arterio, 2010, p.14](#))

En 2009, Gaviria Gutiérrez publicó un artículo en el que analiza la expansión de la mancha urbana sobre los entornos rurales en el Valle de Aburrá, Colombia. Allí se focaliza en el tipo de ciudad que se construye, caracterizada por una "invasión de zonas rurales con actividades urbanas" ([Gaviria Gutiérrez, 2009, p.66](#)). Asimismo, apunta a la necesidad de planificar el crecimiento de las ciudades, definiendo zonas netamente urbanas, otras para una futura expansión, y aquellas que son suburbanas, rurales y protegidas.

La misma autora enumera los impactos que tiene urbanizar lo rural, nombrando entre otros aquellos que son ambientales, económicos, sociales y de movilidad. Entre los primeros se encuentra la alteración y destrucción del paisaje, como así también la contaminación del suelo y agua. En lo económico se manifiesta el cambio de un uso rural productivo a uno urbano improductivo. Respecto a lo social se destaca la segregación espacial generada por la ocupación rural de los estratos sociales altos, que reduce la economía campesina. En cuanto a la movilidad, este tipo de crecimiento urbano genera una gran dependencia del automóvil y a la vez congestión en los sistemas viales.

[Santiago Hernández Puig \(2016\)](#), considera la legislación vinculada al planeamiento urbanístico, como un factor estructurante en la ocupación y organización del territorio y como un instrumento fundamental a la hora de evitar la clásica tensión entre lo urbano, lo rural y la aparición de espacios periurbanos marginales.

En tal sentido, reconoce la redacción o revisión del Plan de Ordenación Urbanístico Municipal (POUM) como "el procedimiento administrativo que deriva en la transformación física de los espacios periurbanos actúa generalmente a través de reclasificaciones de suelo no urbanizable en urbanizable, ya sea para uso residencial, industrial, dotacional, etc." ([Hernández Puig, 2016, p.6](#)).

Si bien el análisis del autor no está focalizado en la legislación, sostiene que desde la Constitución española de 1978, permite que los municipios se nutran de los aportes impositivos derivados de la recategorización de los usos del suelo, reafirmando esta lógica, al señalar que el modelo de crecimiento urbano que se ha adoptado en las ciudades catalanas, se basa en la expansión en forma de mancha de aceite, y esta implica un área de creciente interés para la especulación inmobiliaria.

Desde 1980 en adelante el modelo de planificación desregulado profundizó el modelo de crecimiento por expansión, sustentado también en la infraestructura de transporte, como vía de conectividad.

Finalmente señala que, "este crecimiento continuo y difuso sobre el territorio deja como resultado una realidad periurbana que muestra desequilibrios evidentes, (...) Muchos de estos espacios periurbanos, sobre los que se había generado una expectativa de revalorización (real o inducida), se encuentran hoy en una suerte de limbo urbanístico que ha provocado el abandono de la actividad que existía sobre ellos sin que se implantase otra que la sustituyera". ([Hernández Puig, 2016, p.8](#)).



### 3. Materiales y métodos

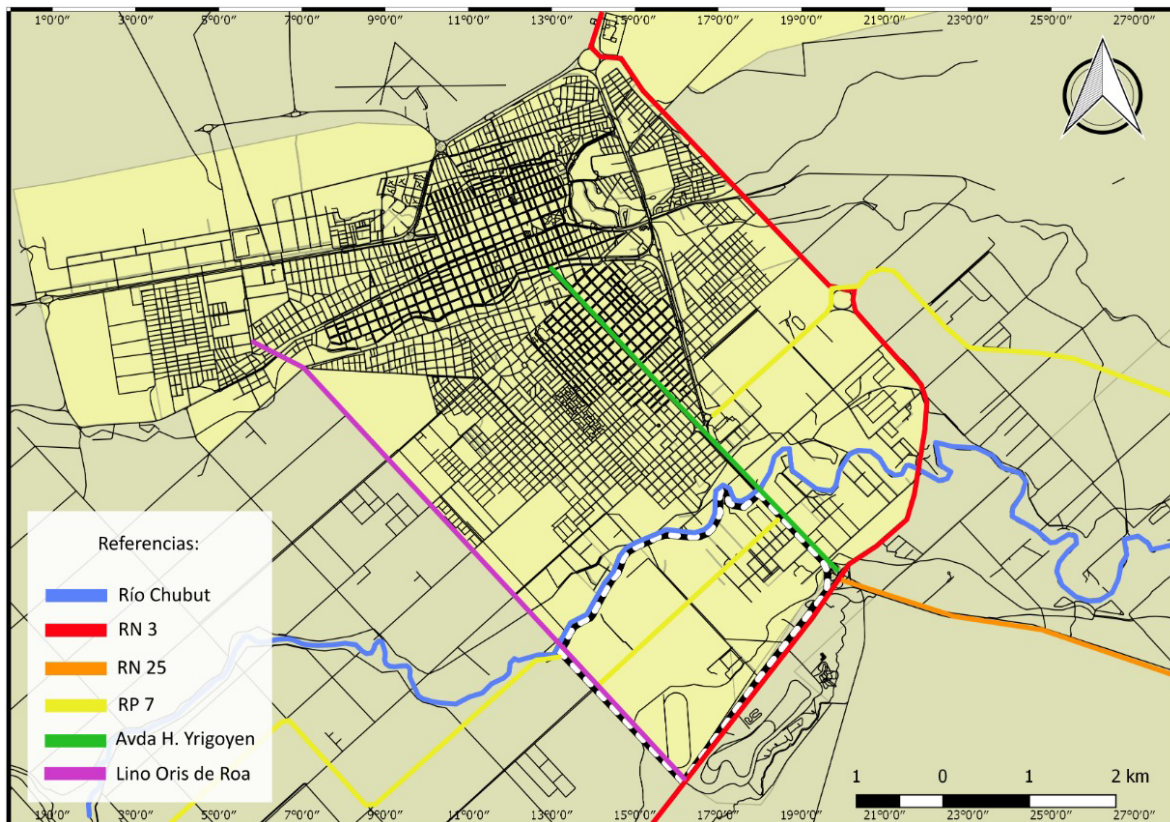
#### 3.1. Delimitación del área de estudio

La valoración capitalista sobre las periferias urbanas ha generado un proceso de fuerte transformación sobre sectores tradicionalmente dedicados a actividades agrarias. La ciudad de Trelew no escapa a ello, razón por la cual se ha generado una gran especulación inmobiliaria en estas zonas, destinadas ahora a la construcción de viviendas individuales (zonas residenciales).

En virtud de ello, se ha seleccionado como área de análisis para este trabajo, un sector específico de la ciudad, ubicado al sur de la misma, en el cual se ponen de manifiesto estos cambios, autorizados en la actualidad por la legislación vigente respecto a usos del suelo.

El área es un polígono que se forma entre el Río Chubut, la calle Lino Oriz de Roa, la avenida Hipólito Yrigoyen y la Ruta Nacional N° 3. En la zona se encuentran actualmente: el barrio "Los Paraísos", loteo "Quintas al río", hipódromo de Trelew, cancha del Club Deportivo Huracán, cancha de la Asociación Civil Racing Club, establecimientos comerciales (vivero, salón de fiestas, cabañas en alquiler), servicios vinculados a la salud (residencia geriátrica) y la educación (escuela privada de nivel inicial, primario y secundario) junto a diversas formas de producción agraria. Asimismo, la Ruta Provincial N° 7 atraviesa el área de estudio.

**Figura 1:** Plano de la Ciudad de Trelew. Delimitación del área de estudio.



Fuente: López, F. (2019).

En lo que respecta a la delimitación temporal, la misma fue establecida de acuerdo a la puesta en vigencia de las ordenanzas municipales de usos del suelo (2012 y 2016). Durante este período se fueron realizando observaciones directas y se generó registro fotográfico, utilizado como insumo de análisis.

#### 3.2. Técnicas de análisis

La realización de este artículo implicó una recuperación de registros del sector, de manera tal que se puedan constatar los cambios ocurridos a lo largo de estos últimos años y los usos reales del suelo allí

practicados. La principal fuente en este sentido son las fotografías tomadas en distintas oportunidades a partir de observaciones directas.

Por otro lado, fue necesaria la búsqueda en el digesto municipal, de las ordenanzas referidas a usos del suelo habilitados para cada sector en la ciudad. El resultado de ello fue el acercamiento a escritos y planos de las Ordenanzas Municipales N° 11701/12 y N° 12421/16.

El análisis realizado implicó observaciones directas e indirectas, dado que la finalidad era explicar la configuración territorial y su transformación a lo largo del tiempo, como así también dar cuenta de las reglamentaciones municipales que se han fijado para la zona y la desvinculación que existe entre los usos legales del suelo y los usos reales.

Cabe destacar que la legislación municipal del año 2012 (N° 11701/12) fue modificada en el año 2016 (N°12421/16) y ello implicó sustanciales cambios para el área de estudio. Por esa razón era sumamente necesaria la recuperación de ambas, un análisis comparado y el contraste con lo ocurrido en el territorio.

#### 4. Resultados

En primer lugar, debemos señalar que la modificación de la Ordenanza N° 11701/12, surge ante la necesidad de una mayor vinculación entre los usos del suelo legales y los reales en la ciudad de Trelew.

Del análisis realizado, podemos señalar que ambas ordenanzas parten de una sectorización del ejido de la ciudad, que comprenden cinco zonas. Se observan modificaciones en cuanto a la definición de algunas de ellas:

En el caso de la *Zona Nuclear*, se adopta la misma definición (que estaba presente en la ordenanza original), es decir; suelo natural urbanizado y urbanizable, especificando las características de construcción que la misma puede presentar.

En cuanto al Área de Expansión urbana, se observa una modificación en términos de su definición, ya que en un principio consideraba la capacidad productiva de las tierras del sector y asociaba su uso y ocupación al espacio rural. Por su parte, la modificación introducida en el año 2016, valora la calidad de los terrenos en términos de su extensión y provisión de servicios, a fin de garantizar la calidad de vida de sus residentes.

En tal sentido la Ordenanza 11701, señala: “zona destinada a la expansión Urbana, son terrenos de propiedad pública o privada, aún no urbanizados y en la actualidad están destinados a explotación rural o vivienda rural. El Uso predominante es Rural y se permitirán subdivisiones cuya superficie mínima sea de 1 Hectárea. El Área de Expansión Urbana (EU) está conformada por ocho áreas denominadas EU1, EU2, EU3, EU4, EU5, EU6, EU7 Y EU8”.

Mientras que la Ordenanza 12421, expresa que el Área de Expansión Urbana corresponde a suelo natural no urbanizado destinado a ser reserva para la futura ampliación del área nuclear urbana. Son terrenos de propiedad pública o privada con capacidad de extensión y dotación de servicios para recibir el crecimiento poblacional en condiciones de calidad. El Área de Expansión Urbana (EU) está conformada por seis áreas denominadas EU1, EU2, EU3, EU4, EU5, EU6.

Otra de las zonas que presentan las ordenanzas de Usos del suelo es la *Zona Productiva*. Si bien en las dos se observa su delimitación, en cuanto al área que comprende, sólo la Ordenanza 12421/16 la define en términos cualitativos, considerando la misma como aquella que comprende suelo natural no urbanizado ni urbanizable destinado para la producción y otorgándole un uso predominantemente rural.

En cuanto al Área de Reserva (AR), se observan cambios en la definición de las mismas. La Ordenanza 11701/12 la presenta como la zona aledaña a las *Zona Productiva (ZR)*, y que se mantienen como reserva y estará protegida de la expansión urbana. Son terrenos de propiedad pública o privada, en la actualidad no se encuentran urbanizados y están destinados a explotación rural o vivienda rural. Dividiendo la misma en tres áreas: AR 1 - AR 2 - AR 3 y delimitando su área de extensión.

Por su parte, la Ordenanza 12421/16 establece como Área de Reserva (AR), a aquella vinculada al suelo natural no urbanizado ni urbanizable destinado a mantenerse como reserva para desarrollar cultivos intensivos y producciones intensivas. Se observa aquí, una reducción de las zonas en las cuales se divide (AR 1 - AR 2) y como es de suponer, en cuanto al área de extensión que presenta.

Se observa, asimismo, que la última modificación realizada, no contempla, como parte de su uso residencial de población rural (viviendas rurales), sólo se refiere al área en términos productivos.

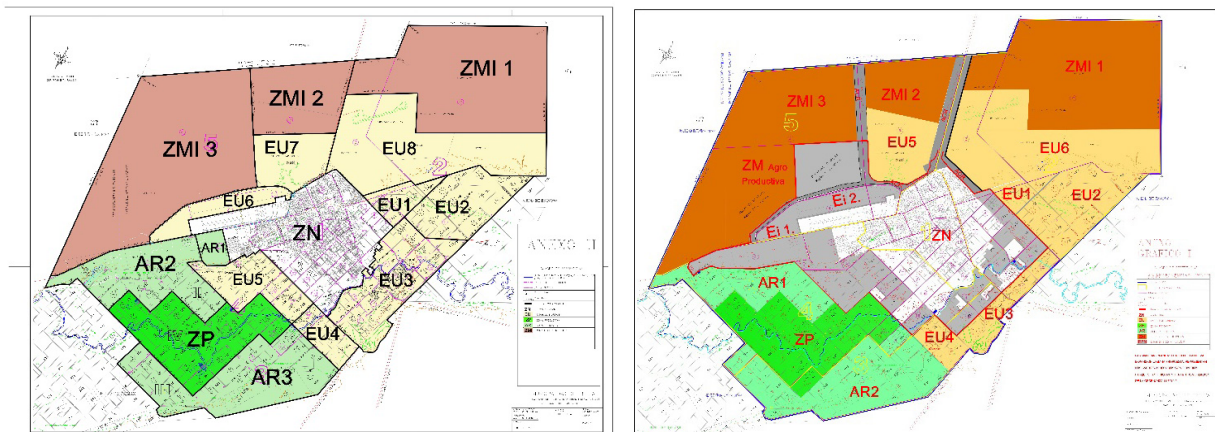
Finalmente, se distingue la denominada *Zona Meseta Intermedia (ZMI)*, definida en primer término,

como la “zona destinada a la futura explotación agropecuaria que se desarrollará a partir de las obras de canalización a realizar”. Se trata de terrenos de propiedad pública o privada, aún no urbanizados y en la actualidad están destinados a explotación rural.

La zona se divide en tres sectores (ZMI 1 – ZMI 2 – ZMI 3), para cada caso la ordenanza establece la delimitación territorial a partir de un polígono, cuyos límites son expresados en el cuerpo de la normativa.

Las modificaciones realizadas en el año 2016, introduce algunas variantes aunque mínimas, en cuanto a los términos de su definición, ya que el texto expresa: “es la zona destinada a la futura explotación agro-productiva que se desarrollará a partir de las obras del canal derivador de la meseta intermedia. Son terrenos de propiedad pública o privada, no urbanizados”. Presenta una división en cuatro sectores, es decir, se suma un nuevo sector a los ya existentes. Se distinguen entonces, Zona Meseta Intermedia 1 (ZMI1), Zona Meseta Intermedia 2 (ZMI2) y Zona Meseta Intermedia 3 (ZMI3), Zona Meseta Agro-Productiva (ZMAP).

Figura 2. Planos Ordenanzas N° 11701/12 (izquierda) y N° 12421/16 (derecha).



Fuente: Municipalidad de Trelew.

Considerando el sector analizado, observamos que según la Ordenanza Municipal N° 11.701 del año 2012 el mismo corresponde al Área de Expansión Urbana 3 (EU3). Asimismo, la Ordenanza Municipal N° 12.421 del año 2016 presenta para dicho sector una ampliación de la Zona Nuclear y una reducción del Área de Expansión Urbana 3. Como consecuencia de ello, las sub zonas presentes en el área han sido modificadas.

- Sub zonas presentes en el sector analizado según la Ordenanza Municipal N° 11.701 del año 2012

De acuerdo a esta ordenanza, el sector analizado (correspondiente a EU3), habilita los usos del suelo del tipo: Barrio Parque (BP), Residencial Exclusivo (R1) y Área Complementaria de Ruta (ACR), que se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 2: Usos del suelo permitidos - Ordenanza Municipal N° 11701/12. (Esto es una tabla no una figura).

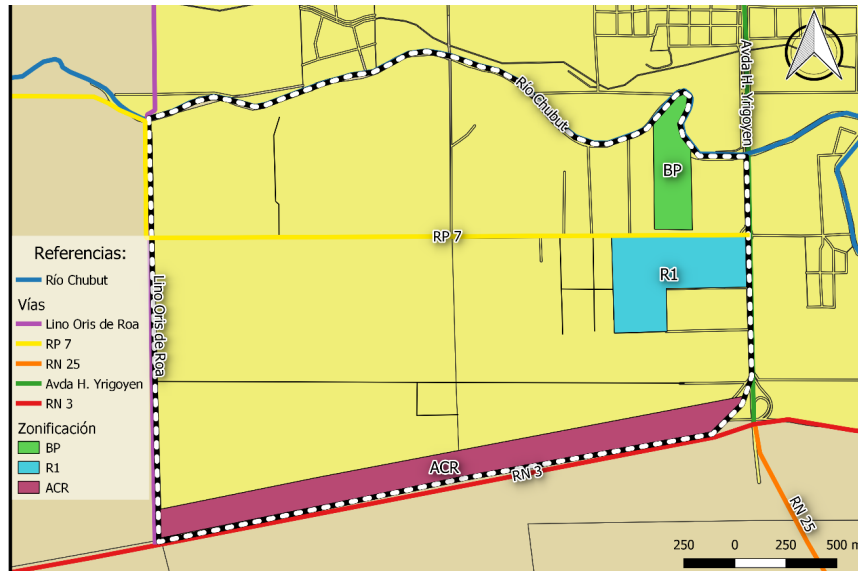
Zona	Tipo	Uso Permitido	Uso complementario
BP	Barrio Parque	Residencial. Una vivienda por lote. No se admiten viviendas agrupadas en conjuntos habitacionales. Lotes a partir de 2000 m <sup>2</sup> .	Únicamente cuando las características de urbanización lo requieran se admitirá el comercio de abastecimiento diario agrupado, lo cual hace necesaria la prestación previa de proyecto particularizado para su aprobación por el Organismo Municipal de Planeamiento.
R1	Residencial Exclusivo	Residencial. Una vivienda por lote. No se admiten viviendas agrupadas en conjuntos habitacionales. Lotes a partir de 700 m <sup>2</sup> .	Únicamente cuando las características de urbanización lo requieran se admitirá el comercio de abastecimiento diario agrupado, lo cual hace necesaria la prestación previa de proyecto particularizado para su aprobación por el Organismo Municipal de Planeamiento.



ACR	Área Complementaria de Ruta	Servicios complementarios del área de ruta – Hotelería. Lotes a partir de 2500 m2.	Comercios mayoristas, comercio de abastecimiento industrial de acuerdo a la Planilla general de usos, depósitos, Servicios Generales, Depósitos, sin residencia. Uso residencial no Autorizado.
-----	-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fuente: Municipalidad de Trelew (Adaptación).

Figura 3. Usos del suelo permitidos en la Ordenanza Municipal N° 11701/12 para el área de estudio.



Fuente: López, F. (2019).

La superficie habilitada para cada uno de los usos antes detallados podría catalogarse como escasa. Solo se considera Barrio Parque al loteo “Quintas al Río” (aprox. 15 ha.), Residencial 1 al barrio “Los Paraísos” (21 ha. aprox.), y Área Complementaria de Ruta a aquella que bordea la Ruta Nacional N° 3.

- Sub zonas presentes en el sector analizado según la Ordenanza Municipal N° 12.421 del año 2016

De acuerdo a esta ordenanza el sector analizado se divide en dos zonas (Zona Nuclear y Área de Expansión Urbana 3), habilitando los siguientes usos del suelo: Barrio Parque (BP), Residencial Exclusivo (R1), Equipamiento (E), Comercial General (C7) y Área Complementaria de Ruta (ACR), que se presentan en la siguiente tabla:

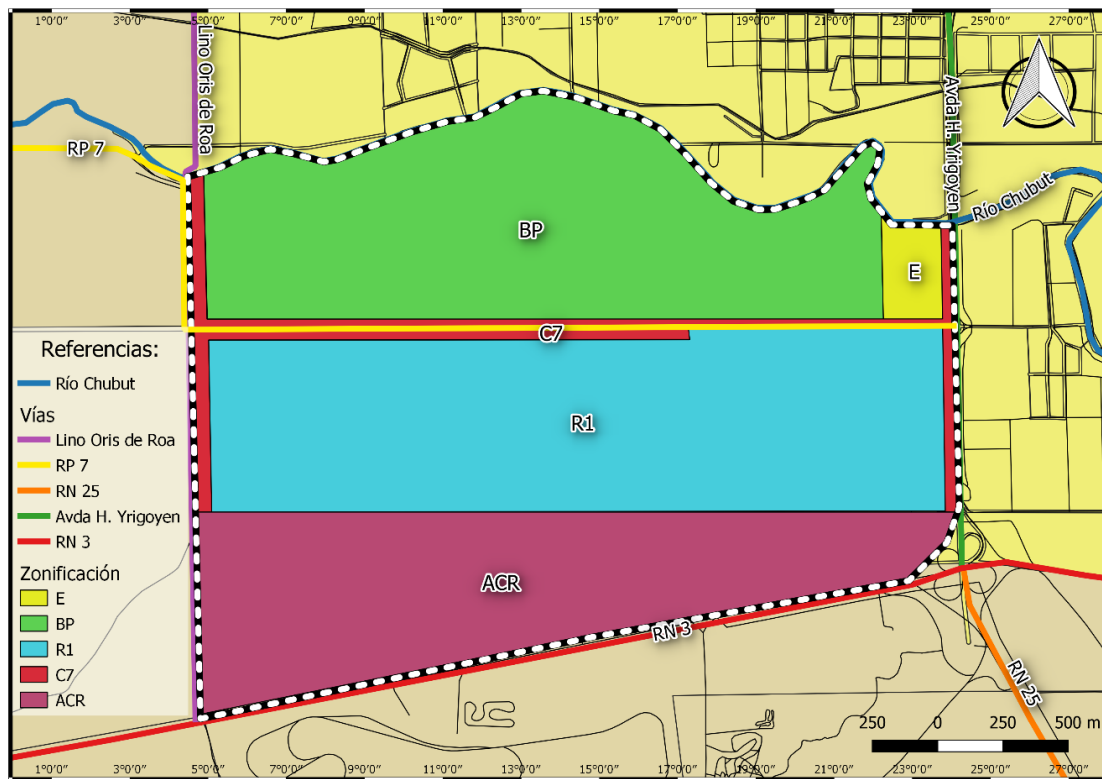
Tabla 3: Usos del suelo permitidos - Ordenanza Municipal N° 12421/16. (Es una Tabla no una figura).

Zona	Tipo	Uso Permitido	Características
B P	Barrio Parque	Residencial. Una vivienda por lote. No se admiten viviendas agrupadas en conjuntos habitacionales. Lotes a partir de 2000 m2.	Únicamente cuando las características de urbanización lo requieran se admitirá el comercio de abastecimiento diario agrupado, lo cual hace necesaria la prestación previa de proyecto particularizado para su aprobación por el Organismo Municipal de Planeamiento.
RE R1	Residencial Exclusivo	Residencial. Una vivienda por lote. No se admiten viviendas agrupadas en conjuntos habitacionales. Lotes a partir de 700 m2.	Únicamente cuando las características de urbanización lo requieran se admitirá el comercio de abastecimiento diario agrupado, lo cual hace necesaria la prestación previa de proyecto particularizado para su aprobación por el Organismo Municipal de Planeamiento.
E	Equipamiento	Complementario al uso urbano. Lotes a partir de 1000 m2.	Usos que por características son complemento de las actividades recreativas, deporte, esparcimiento, etc.

C7	Comercial General	Comercial, Residencial Complejos residenciales. Lotes a partir de 1000 m <sup>2</sup> .	Vivienda, depósito comercial dependientes de Uso Principal. Vinculado al esparcimiento.
ACR	Área Complementaria de ruta	Servicios complementarios del área de ruta - Hotelería. Lotes a partir de 2500 m <sup>2</sup> .	Comercios mayoristas, comercio de abastecimiento industrial de acuerdo Planilla general de usos, depósitos, Servicios Generales, Depósitos, sin residencia. Uso residencial no autorizado.

Fuente: Municipalidad de Trelew (Adaptación).

**Figura 4.** Usos del suelo permitidos en la Ordenanza Municipal N° 12421/16 para el área de estudio.



Fuente: López, F. (2019).

No solamente se amplió la Zona Nuclear, sino que también, en concordancia con ello, las sub zonas Barrio Parque y Residencial Exclusivo han extendido su área. Asimismo, se consideran en la actualidad otros usos del suelo vinculados al esparcimiento y lo comercial.

En el caso del sector habilitado como Barrio Parque, en la actualidad comprende una superficie de 170 ha. aproximadamente (cuando antes solo le correspondían 15 ha.). En tanto, el uso del suelo Residencial Exclusivo hoy se encuentra habilitado en un sector de 185 ha. aproximadamente, contra 21 ha. que consideraba la reglamentación anterior.

Como novedad de esta ordenanza se destaca la habilitación del uso del suelo Comercial, en el borde de la Ruta Provincial N° 7 y la avenida Yrigoyen. Es un sector que abarca unos 3,5 km. que aún en la actualidad no demuestra un gran desarrollo del mismo. Distinto es lo ocurrido en el Área Complementaria de Ruta (a la vera de la Ruta Nacional N° 3), donde hay una importante presencia de comercios, destinados a cubrir principalmente las necesidades de aquellos viajeros que no ingresan a la ciudad.

Otra incorporación de la ordenanza de 2016, es el uso del suelo denominado Equipamiento. El mismo apunta a instalaciones deportivas - recreativas, razón por la cual es habilitado en la cancha de fútbol del Club Huracán.

Recuperando las observaciones realizadas en campo en el año 2012, podemos afirmar que existían usos reales del suelo que no fueron contemplados en la normativa vigente en ese período, tales como:

- Esparcimiento y recreación: Cancha del Club Deportivo Huracán y de la Asociación Civil Racing Club, Club "Luz y Fuerza".
- Comercial: vivero "Espacio Verde", Salón de fiestas "El Castillo", alquiler de cabañas "Farmfresh",

## Residencia geriátrica “Pewen kuk SRL”, puesto temporal con panificados y miel.

**Figura 5.** Usos reales del suelo (comercial), no contemplados en la Ordenanza municipal (2012).



Fuente: Fotografía tomada por Marcela Jones (2013).

- Equipamientos Sociales y Culturales: “Escuela Nueva”
- Horticultura
- Agricultura
- Ganadería Ovina y Vacuna

Esta deficiencia de la legislación municipal cambio en el año 2016 para algunos de los usos reales de suelo encontrados en el sector. Es así como la modificación aprobada contempla los del tipo: *Esparcimiento y Recreación* (sólo para la cancha del Club Huracán) y *Comercial* en torno a la Ruta Provincial N° 7).

Lo anterior nos permite comprobar la continuidad de falencias en la ordenanza municipal. Existen usos reales del suelo, desde al menos 2012 hasta la actualidad, que nunca se han reglamentado por las ordenanzas aprobadas desde el Municipio de Trelew, pero se encuentran en el territorio. Es el caso de:

- Ganadería Vacuna y Ovina (*Feed lot*)
- Horticultura
- Agricultura

**Figura 6.** Uso real del suelo (horticultura), no contemplado en la Ordenanza 2016.



Fuente: Fotografía tomada por Marcela Jones (2013).

- Equipamientos Sociales y Culturales: caso “Escuela Nueva”.
- Esparcimiento y Recreación: caso cancha de la Asociación Civil Racing Club y Club “Luz y Fuerza”.

Cabe destacar que ya existen antecedentes en la ciudad, respecto a conflictos surgidos por la



coexistencia de usos reales del suelo preferentemente urbanos y rurales, en este tipo de territorios de borde. Es así como se han manifestado por ejemplo quejas a raíz de los olores generados por la ganadería vacuna intensiva, practicada en cercanía de zonas residenciales o salones de eventos. Ante ello, la legislación no prevé anticiparse a estas disputas.

Por otro lado, existe en el área de estudio una zona sobre la costa del Río Chubut, sumamente concurrida (principalmente los fines de semana) por familias que se acercan a pasar un momento agradable al aire libre. Vale destacar que en la ciudad existen pocos espacios destinados al esparcimiento y recreación de sus habitantes, y que no hay libre acceso a toda la costa del Río Chubut en el tramo que comprende a esta localidad.

Ninguna de las dos versiones de la ordenanza municipal analizada, considera a la costa de río como un área de esparcimiento, pese a que ello sea claramente observable en cercanías al Puente Hendre.

**Figura 7:** Uso recreativo “Puente Hendre”.



Fuente: Fotografía tomada por Marcela Jones (2018).

**Figura 8.** Usos reales del suelo, de origen rural (ganadería vacuna y agricultura).



Fuente: Fotografía tomada por Marcela Jones (2018).

Recuperando lo observado en el territorio, la modificación de la legislación, realizada en el año 2016, ya ha tenido su impacto. Anteriormente se destacaba la ampliación de zonas como Barrio Parque y Residencial 1. Hemos constatado que el avance de estos sectores se produce sobre áreas que contaban al menos con dos usos reales del suelo netamente rurales (ganadería vacuna y agricultura).

En la actualidad, si bien permanecen estas dos actividades, comienzan a coexistir con loteos recientemente realizados, que dan fe del crecimiento de la mancha urbana sobre el sector (avalado por la legislación municipal). Esto implica que tierras, históricamente dedicadas a la producción agrícola, pasan ahora a formar parte de barrios donde se instala una población con importantes recursos económicos, dados los elevados precios de los lotes del sector. Es posible mencionar nuevos loteos tales como Los Fresnos o Le Quartier.



**Figura 9.** Nuevos loteos – Barrios Los Fresnos y Le Quartier.



Fuente: Fotografía tomada por Marcela Jones (2019).

## 5. Conclusiones

En este artículo se ha presentado una mirada sobre un sector del territorio de borde de la ciudad de Trelew, en el cual se pone en evidencia que actualmente se ha permitido el desarrollo de usos reales del suelo propios del espacio urbano (principalmente residencial y comercial), en un espacio más amplio que el autorizado por la Ordenanza Municipal N° 11701, del año 2012. Esto sucede sobre un área que han contado tradicionalmente con actividades agrícolas dadas las características de sus suelos, aunque no se las categoriza como zonas productivas.

Lo anterior es la consecuencia de la expansión de la Zona Nuclear Urbana realizada por la modificación de la ordenanza N°12421/16, razón por la cual el sector analizado dejó de ser parte de un área de expansión urbana (EU3) y se permite ahora por ejemplo su uso residencial.

Esta modificación realizada en el año 2016 ya está teniendo impacto en la configuración territorial, razón por la cual se visualizan al menos dos nuevos loteos (“Los Fresnos” y “Le Quartier”).

Sostenemos que la legislación municipal sobre usos del suelo, tanto en su versión original (2012) como en su modificación (2016), presenta falencias cuando se la contrasta con el territorio que abarca. Las mismas se vinculan a que nunca se han contemplado todos los usos del suelo que se practican. Es así como ya en 2012 el sector aquí analizado presentaba ganadería, horticultura, espacios destinados al esparcimiento y la recreación, entre otros, pero no se tomaron en cuenta a la hora de redactar la legislación ni elaborar su plano.

Existen construcciones de larga data sobre el territorio de borde observado, tal como la cancha de la Asociación Civil Racing Club, que no se mencionan ni en la modificación de 2016, donde se empieza a catalogar espacios similares (como la cancha del Club Huracán) con la denominación “Equipamiento”.

Ignorar la existencia de determinados usos reales del suelo y habilitar otros que son predominantemente urbanos en un contexto en el cual aún predominan las características propias del espacio rural, conduce a la generación de nuevos conflictos entre los habitantes. La legislación actual no demuestra una postura de prevención para estos casos, sino más bien los fomenta. Es así como terminarán coexistiendo barrios residenciales con áreas destinados a la ganadería intensiva, hecho que ya ha generado confrontaciones en otros sectores de la ciudad.

Finalmente, y habiendo analizado un territorio que tradicionalmente fuera destinado de manera exclusiva a la producción agrícola ganadera, podemos afirmar que su configuración territorial se está viendo totalmente alterada, como consecuencia del proceso de transformación de este sector del espacio periurbano y particularmente por el impacto de las ordenanzas municipales sancionadas en relación a los usos del suelo. Es así como hoy toma características más propias de un espacio urbano que rural.

Vale destacar la importancia de construir legislaciones acordes al territorio en el que se implementarán. Tal como se ha comentado, tanto los textos como planos de ordenanzas aprobadas no reflejan la realidad observada, hecho que ha impulsado innumerables pedidos de excepción.

## 6. Agradecimientos

A la Arq. María Lorena Lavecchia, de la Coordinación de Planificación, correspondiente a la Secretaría de Planificación Obras y Servicios Públicos de la ciudad de Trelew, por la información proporcionada.

## Referencias Bibliográficas

Alberto, J. A. (2004). Caracterización de los usos del suelo de un espacio periurbano del Gran Resistencia. *Geográfica Digital*, 1(1), 1-13. DOI: <http://dx.doi.org/10.30972/geo.112378>

Ávila Sanchez, H. (2009). Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades. *Estudios Agrarios*, 15(41), 93-123.

Barsky, A. (2005). El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado de debate con referencias al caso de Buenos Aires. *Scripta Nova*, 9(194). Recuperado de: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-36.html>

Binimelis S. (2000). Sociedad post-industrial y dialéctica campo-ciudad. Aportación al debate a modo de estado de la cuestión. *Revista Lurralde*, (23), 93-113. Recuperado de <http://www.ingeba.org/lurralde/lurranet/lur23/dialecti/dialecti.html>

Boletín Oficial Municipal (2012). Ordenanza N°11701 Uso del suelo. Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Trelew, Chubut, Argentina.

Boletín Oficial Municipal N° 590. (2016). Ordenanza N°12421 Modificación Ordenanza N° 11701 – Uso del suelo. Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Trelew, Chubut, Argentina.

Bozzano H., Carut C., Barbetti C., Cirio G., Arrivillaga N. (2008). Usos del suelo y lugares: Criterios teórico-metodológicos. Aplicación a un caso en Guatemala. *Revista Universitaria de Geografía*, (17), 185-231.

Bozzano, H. (2000). *Territorios Reales, territorios pensados, territorios posibles. Aportes para una Teoría Territorial del Ambiente*. Buenos Aires, Argentina: Espacio.

Cardoso Magalhães, A. y Ortiz de D'Arterio, J. (2010). Periurbanización, Segregación Social y Fragmentación Territorial. *Revista del Departamento de Geografía*, (11), 1-15.

Gaviria Gutiérrez, Z. (2009). La expansión urbana sobre las periferias rurales del entorno inmediato a la ciudad metropolitana. *Revista Soluciones de Postgrado EIA*, (3), 63-74.

Hernández Puig, S. (2016). El periurbano, un espacio estratégico de oportunidad. *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, 21(1.160), 1-21. Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1160.pdf>

Iaquinta, D. y Drescher, A. (2000). Definig Periurban: Understanding Rural-Urban Linkages and their connection to institutional contexts. Actas del *Décimo Congreso de la Asociación Internacional de Sociología Rural*. Río de Janeiro, Brasil. Recuperado de: <http://portal.geographie.uni-freiburg.de/forschungsprojekte/indigenoveg/Background1PeriurbanTypology.pdf>

López, F. (2019) Cartografía de Trelew referida al área de estudio.

Paruzzini, A. (2005). La dispersión como forma de crecimiento urbano El caso del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario. *Arqui Sur*, 3(3). Recuperado de: <https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/ARQUISUR/article/download/944/1414/>

Zoido F., de la Vega S., Morales G., Más R. y Lois R. (2000). *Diccionario de Geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Barcelona, España: Ariel Referencia.

Zulaica, L y Ferrero, R. (2011). Aportes metodológicos para la gestión territorial del periurbano marplatense (provincia de Buenos Aires, Argentina): aplicaciones en el sector sur. *Revista Geográfica de América Central*. Número Especial EGAL. Costa Rica. Recuperado de: <https://www.revistas.una.ac.cr/index.php/geografica/article/view/3690>