

Tipificación del crecimiento urbano en las áreas de influencia de los principales ríos del aglomerado Gran San Salvador de Jujuy.

Lourdes Albornoz.

Cita:

Lourdes Albornoz (2019). *Tipificación del crecimiento urbano en las áreas de influencia de los principales ríos del aglomerado Gran San Salvador de Jujuy. XIII Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-023/152>

Tipificación del crecimiento urbano en las áreas de influencia de los principales ríos del aglomerado Gran San Salvador de Jujuy

Lourdes Albornoz

Eje 3: Estructura social, demografía y población

Mesa 36: Escenarios de nuevas centralidades urbanas y metropolización: Transformaciones territoriales y políticas habitacionales.

Centro de Estudios sobre el Territorio y el Hábitat Popular (CETyHap). Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Tucumán (FAU-UNT).

albornozlu@gmail.com

El presente trabajo tiene como objetivo caracterizar el crecimiento urbano desde la década de 1990 hasta la actualidad, focalizándose en los sectores de influencia de los principales ríos del aglomerado Gran San Salvador de Jujuy (GSSJ). Para ello, se analizan imágenes satelitales, ortofotografías y documentos oficiales de los diferentes períodos.

La caracterización del crecimiento urbano se realiza mediante la combinación de variables, como los tipos de actuaciones (según el proceso de parcelación, urbanización y edificación), forma espacial, gestión (pública o privada), magnitud (densidad de edificación) y período al que corresponde. Esta investigación se encuadra en la tesis doctoral en desarrollo *Fragmentación socio-espacial del aglomerado GSSJ y la influencia de sus principales ríos. Período 1990-2019*.

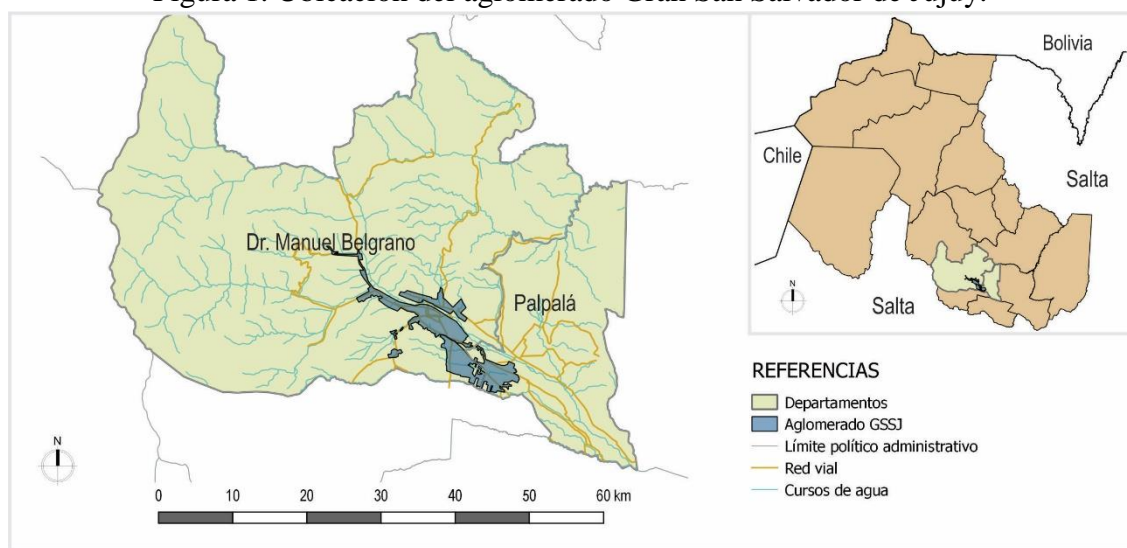
A partir del estudio de los procesos de crecimiento urbano se identifican las diferentes estrategias de producción de suelo residencial y sus principales actuaciones. A su vez, esta caracterización permite comprender el fenómeno de fragmentación socio espacial en los últimos años y cómo afecta a la población de distintos sectores de la ciudad, considerando la creciente dificultad para acceder al suelo urbano.

Palabras clave: crecimiento urbano residencial, áreas fluviales, Gran San Salvador de Jujuy.

INTRODUCCIÓN

El aglomerado Gran San Salvador de Jujuy (GSSJ en adelante) se ubica en el Noroeste Argentino y cuenta con una población de 340.485 habitantes (EPH, 2018) según Encuesta Permanente de Hogares correspondiente al segundo trimestre. Está integrado por tres municipios: San Salvador y Yala que pertenecen al departamento Doctor Manuel Belgrano; y Palpalá que es capital del departamento que lleva el mismo nombre (Figura 1). A su vez, existen otras pequeñas aglomeraciones de carácter suburbano que paulatinamente se van integrando a la mancha urbana, como La Almona y Los Alisos, ubicados al Suroeste de San Salvador. Estas áreas también poseen una relación de dependencia con el centro del aglomerado, por lo que se consideran parte del sistema urbano.

Figura 1. Ubicación del aglomerado Gran San Salvador de Jujuy.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de información del Instituto Geográfico Nacional (IGN).

Este aglomerado se destaca por tratarse de una ciudad intermedia pequeña atravesada por los cauces de sus principales ríos, por la presencia de diferentes niveles de relieve y por una heterogénea composición socio-cultural de sus habitantes. Por ello, la topografía e hidrografía juegan un papel importante para la comprensión del espacio urbano.

El crecimiento de la ciudad fue paulatino. Desde su origen hasta comienzos del siglo XX se desarrolló dentro de las barreras naturales. Posteriormente se expandió más allá de los límites de los ríos y más tarde, aproximadamente a mediados de siglo XX la población de San Salvador y Palpalá aumentó considerablemente, debido a la importante población migrante que buscaba trabajo y mejores condiciones de vida. Luego con de la construcción del barrio Alto Comedero en el año 1986 en el sector Sudeste de la capital, se produjo la conexión espacial entre San Salvador de Jujuy y Palpalá. Esto generó el aglomerado urbano Gran San Salvador de Jujuy o también conocido como Gran Jujuy. El inicio de la década de 1990 marcó importantes cambios en el crecimiento de la ciudad al acentuar la desigualdad intra-urbana, producto de la implementación del modelo económico neoliberal. Una de sus consecuencias fue el proceso de privatización de la empresa siderúrgica Altos Hornos Zapla

(AHZ) en Palpalá. Como resultado de la aplicación de este conjunto de políticas socio-económicas, la ampliación de la brecha social ya existente tanto en el centro como en la periferia urbana ha dado lugar, a dinámicas que modifican las fronteras internas de la ciudad y las relaciones entre los territorios (Bergesio y Golovanevsky, 2014)¹ (Malizia, Boldrini y del Castillo, en prensa)².

La evolución histórica de la mancha urbana tuvo varias etapas de crecimiento y expansión. A partir del informe de la consultoría de desarrollo urbano y cambio climático elaborada en el Gran Jujuy³, se determina que a partir del crecimiento poblacional y de la huella urbana se generaron importantes cambios. Entre los años 1988 y 2017 el uso del suelo que mayor crecimiento experimentó fue el área urbana. También es notable el aumento de superficie de suelo desnudo y el descenso de áreas ocupadas por bosques.

A partir de este informe se observa que la superficie urbana casi duplicó su tamaño entre 1991 y 2017, pasó de 2443 m² a 4516 m² en menos de 30 años. Desde la década de 1990 se registró que los períodos donde la huella urbana creció más fueron entre 1991-2003 y 2010-2014. Por su parte, la densidad habitacional (ha/hab) en el aglomerado no sufrió grandes variaciones, pero fue disminuyendo a lo largo de las últimas décadas. Esto indica que el proceso de expansión en baja densidad fue considerable, lo cual se refleja en las grandes superficies de los barrios de promoción pública que se realizaron, cuya tipología corresponde a la vivienda individual de baja o mediana densidad.

Según Bergesio y Golovanevsky (2014)⁴ una de las particularidades de la división social de espacio en San Salvador de Jujuy es que se organiza a partir de la presencia de los principales ríos que atraviesan la ciudad. La zonificación se basa en tres áreas: El sector central es una especie de isla delimitada por los ríos Grande y *Xibi Xibi*, se trata del área cívico-administrativa de interés patrimonial (denominada así por el código de edificación de la ciudad). El sector Norte se distingue por su carácter primordialmente residencial con elevada calidad ambiental. Por último, el sector Sur es donde predominan las viviendas populares y una calidad ambiental deteriorada.

OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

El objetivo de este trabajo se enfoca en identificar y caracterizar el crecimiento residencial urbano a partir del tipo de actuación (según el proceso de parcelación, urbanización y edificación), forma

¹ Bergesio, Liliana y Golovanevsky, Laura. "Las ciudades y sus muros de cristal. Ajuste neoliberal en una experiencia del noroeste argentino". *Economía, Sociedad y Territorio*, 14 (44). 2014, pp. 1-48.

² Malizia, Matilde; Boldrini, Paula. y del Castillo, Alejandra. "Crónica de una fragmentación anunciada. Procesos de expansión y modelo urbano para el aglomerado Gran San Salvador de Jujuy (noroeste argentino)". En Paolasso, Pablo; Longhi, Fernando y Velázquez, Guillermo (coordinadores), *Desigualdades y fragmentación territorial en la argentina durante la primera década del siglo XXI*. En prensa.

³ Dirección Nacional de Preinversión Secretaría de Planificación Territorial y Coordinación de Obra Pública Ministerio del Interior, Obras públicas y Vivienda, Argentina (DNPRI). "Desarrollo Urbano y el Cambio Climático: Huella urbana actual e histórica, escenarios de crecimiento urbano y estudios básicos sobre mitigación y adaptación al cambio climático en el Gran Jujuy (Municipios de San Salvador de Jujuy, Yala y Palpalá)- Provincia de Jujuy". 2018.

⁴ Bergesio y Golovanevsky, op. cit.

espacial (distribución en el espacio), gestión (pública o privada), magnitud (densidad de edificación), modo de ejecución (público/ privado/ mixto) y período al que corresponde. Para este análisis se establece el periodo 1990-2019. El cual se caracteriza por el fuerte impacto de las políticas neoliberales, la profundización de los procesos de segregación, fragmentación urbana y de las desigualdades en las condiciones de vida en las ciudades.

La tipificación del crecimiento residencial urbano tiene como guía al estudio de Solá Morales i Rubio (1973)⁵ y a la tesis doctoral de Gómez López (2001)⁶. Según Solá Morales i Rubio esta tipificación surge a partir de considerar el proceso de crecimiento de la extensión de la mancha urbana como la concreción de este crecimiento, como clasificación de las formas históricas de la ciudad y como la expresión de las distintas formas de gestión. Las actuaciones se clasifican en función de cómo se producen los procesos de urbanización (infraestructura y distribución de servicios), parcelación (morfología de la ocupación del suelo) y edificación (tipología de la construcción).

El área de estudio para esta investigación se encuentra limitada por las nuevas áreas urbanas (1990-2019) que se ubican en las áreas de influencia del sistema fluvial de los ríos Grande y *Xibi Xibi*. Se considera este sector de estudio para comprender en profundidad los procesos de crecimiento de la ciudad en las últimas décadas y cómo se fueron ocupando las áreas de contacto fluvial, caracterizadas por su vulnerabilidad y valor ambiental.

Mediante los sistemas de información geográfica (SIG) se analizan imágenes satelitales y ortofotos de diferentes periodos para identificar y clasificar las áreas de crecimiento y expansión urbana. Además se utilizan documentos oficiales de programas que corresponden a políticas de vivienda o mejoramientos del hábitat para determinar las áreas en las que se implementaron estos programas. A partir de esta información se confeccionan conjuntamente mapas para visualizar las áreas de interés y tablas generales para comparar las variables de crecimiento mencionadas anteriormente. Para la caracterización del crecimiento urbano residencial se seleccionan casos paradigmáticos de cada tipo para ejemplificarlos. De este modo se determinan similitudes y diferencias entre ellos.

RESULTADOS

A partir del análisis e interpretación de los mapas y cartografías se seleccionaron las actuaciones que ejemplifican cada tipología identificada en el aglomerado Gran San Salvador de Jujuy. Esta tipificación se clasifica en diferentes maneras de ocupación del espacio urbano: polígonos, densificación, ocupación secuencial, urbanización informal, mejoramiento de asentamientos y

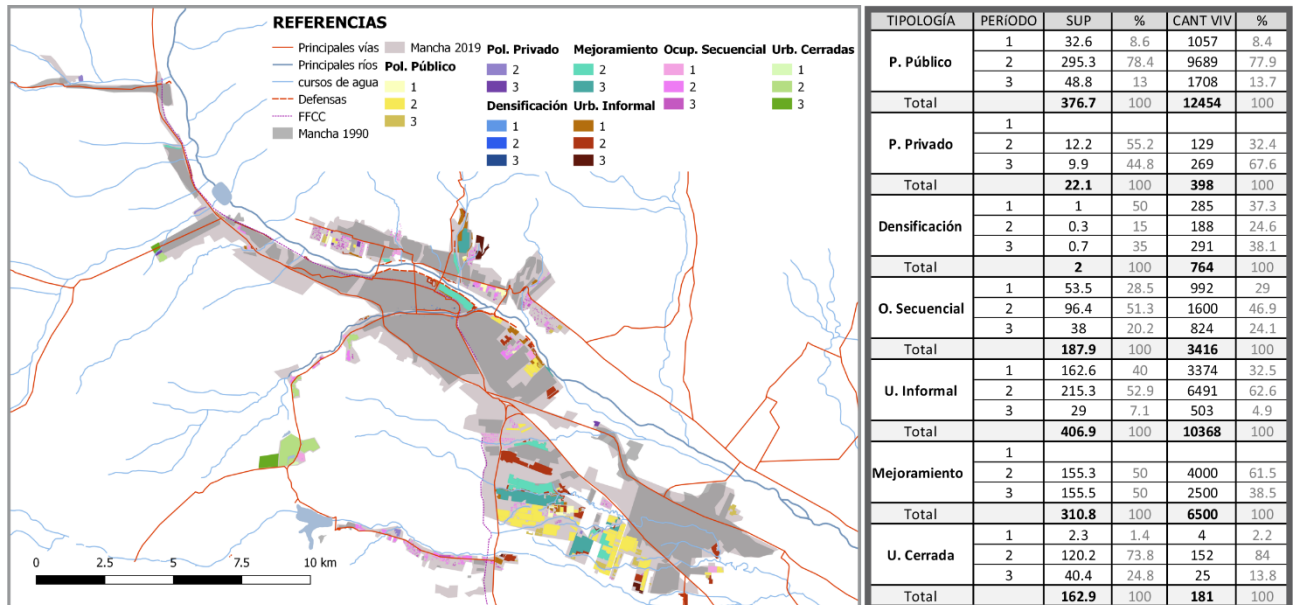
⁵ Solà-Morales Rubió, Manuel. *Las formas de crecimiento urbano*. Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. 1973.

⁶ Gómez López, Claudia. *Influencia de la promoción pública de vivienda en el desarrollo de la mancha urbana de la ciudad de San Miguel de Tucumán, elementos para la comprensión de su estructura urbana*. Tesis doctoral. Universidad Politécnica de Valencia. 2001.

urbanizaciones cerradas (Figura 2). A su vez, estas se caracterizan por otras variables, entre ellas, forma espacial, gestión, ejecución, magnitud, densidad y periodo al que corresponde.

Cabe aclarar que los resultados aquí presentados son parciales y tanto los mapas como las tablas están en construcción y desarrollo.

Figura 2. Tipificación del crecimiento residencial en las áreas de influencia fluvial en el período 1990-2019.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de imágenes satelitales e información oficial.

Polígonos: público y privado

La tipología denominada polígono hace referencia al conjunto o agrupación de viviendas construidas en serie. Su gestión puede ser pública o privada y su ejecución varía entre pública, privada y mixta. Los procesos de urbanización, parcelación y edificación se realizan conjuntamente. Por tratarse de un conjunto su forma de ocupación es en trama, que puede ser continua a la existente o tener una propia y diferente.

En el aglomerado GSSJ los polígonos de gestión pública que mejor ejemplifican esta tipología son los conjuntos de vivienda del Instituto de la Vivienda y Urbanismo de Jujuy (IVUJ). Se toman dos casos que se diferencian por el periodo, ubicación, magnitud y destinatarios (Figura 3). El primero es un barrio ubicado en el barrio La Viña, al norte del Río Grande (a). Este conjunto data del año 1994, posee 150 viviendas aproximadamente construidas en 6 hectáreas, una densidad baja y sus usuarios son de clase media. Este sector comenzó a ocuparse a partir de esta agrupación de viviendas, luego se instaló otro conjunto de vivienda pública que pertenece a la Asociación Mutual de Profesionales Universitarios de la Administración Pública De Jujuy (AMPUAP). Más tarde esta asociación compró terrenos en esta área pero se realizaron a partir de loteo y gestión privada. Este sector se caracteriza

por tratarse de terrenos altos y buenas vistas, posee todas sus calles asfaltadas y todos los servicios urbanos.

En contraste, existen otros conjuntos también desarrollados por el IVUJ. Son los casos de cuatro polígonos ubicados en el barrio San Pedrito, al sur del Río Grande (b). Estos fueron construidos entre 2007 y 2018, conjuntamente ocupan 21 hectáreas y cuentan con más de 500 viviendas. Sus ocupantes pertenecen a sectores de medios y bajos recursos. Hay calles sin asfalto y además posee otros problemas como la inseguridad.

Este sector se destaca por diversos motivos, se encuentra rodeado por otros polígonos públicos anteriores a 1990 y por urbanizaciones populares en el borde del río. Otra particularidad es que en este sitio se ubicaba una urbanización informal en la década de 1990 y fueron relocalizadas aproximadamente 150 familias para el año 2005. También se distingue que el último conjunto realizado en 2018 se desarrolló dentro del Plan Belgrano, el cual apunta entre otras cosas al mejoramiento de barrios, construcción de viviendas y acceso a servicios.

En el aglomerado se destaca la presencia de los polígonos de gestión pública y de ejecución mixta. Este tipo de actuación se encuadra en las políticas habitacionales de carácter alternativo implementadas en mayor proporción durante los periodos de gobierno 2003- 2015. Lo cual permitió la participación de los movimientos sociales en la construcción de viviendas mediante cooperativas de trabajo.

El caso que ejemplifica esta actuación se ubica al sur del barrio Alto Comedero (c), este sector está atravesado por varios cursos de agua que desembocan en el Arroyo Las Martas. Se trata de una zona que posee varios riesgos relacionados con inundaciones por anegamiento y el ascenso de las napas freáticas. Otras problemáticas importantes de este sector son la inseguridad, problemas de adicciones entre los jóvenes, deteriorado estado de las calles, deficiencia en los servicios urbanos, escasez de espacios públicos adecuados y la incompleta regularización dominial (Gómez López et al., 2013)⁷.

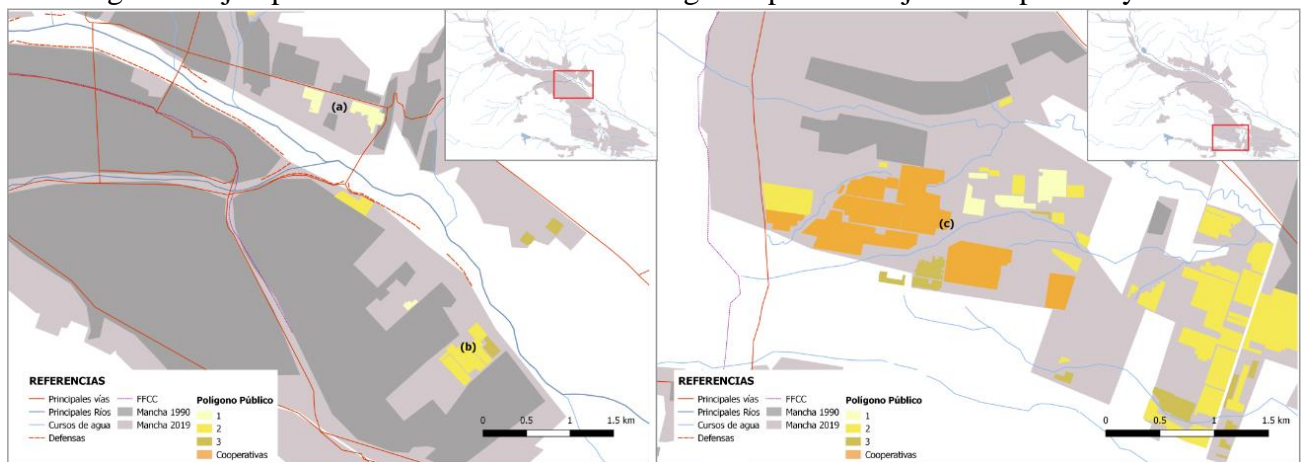
En el sector se presentan varios polígonos públicos de ejecución mixta y estos a su vez conforman un conjunto más grande. Se realizaron más de 3000 viviendas entre el año 2009 y 2015, entre ellas ocupan 94 hectáreas aproximadamente. Además se construyó equipamiento público como una escuela, un Centro Modelo de Rehabilitación Integral, un parque acuático y polideportivo.

La cooperativa que mayor incidencia tuvo en ese periodo fue la Organización Barrial Tupac Amaru, que consolidó una posición hegemónica dentro de los sectores populares de esta provincia y a su forma de organización territorial. Hacia 2003 esta organización inició una alianza de tipo privilegiada con el gobierno nacional, que le permitió acceder a una importante cantidad de asignaciones de planes

⁷ Gómez López, Claudia; Sosa Paz, María Elvia; Sosa Paz, José Luis; Guido, Elvira; Boldrini Paula y Menacho, Adrián. *Informe Final: Plan estratégico para el desarrollo e investigación urbana del área de influencia Arroyo Las Martas, Alto comedero-Palpalá: cicatrización de Arroyo las Martas*. 2013.

sociales y a recursos del Programa de Emergencia Habitacional (PEH), que tenía el objetivo principal de construir viviendas sociales a través de cooperativas. (Battezzati, 2014)⁸.

Figura 3. Ejemplificación del crecimiento: Polígonos públicos. Ejecución pública y mixta



Fuente: Elaboración propia sobre la base de imágenes satelitales e información oficial.

Por su parte los polígonos privados son una tipología menos frecuente en el aglomerado. Entre ellos se destacan los que están ubicados en el sector sur del barrio Los Perales, dos pequeños y uno de importante tamaño. Son ejecutados y comercializados por desarrolladoras inmobiliarias y están destinados a sectores de recursos medios y medios altos, con posibilidades diferentes de financiamiento (Figura 4).

El ejemplo representativo de polígono privado es el emprendimiento Villa Tiana (d), ejecutado por la desarrolladora inmobiliaria Grupo Sicom. Se encuentra próximo a inaugurar y posee 70 viviendas en 2,4 hectáreas. El proyecto contempla una baja densidad habitacional y 5 tipologías de edificación. En la descripción de su página web se destaca el atractivo de este lugar por sus visuales, su accesibilidad y cercanía al centro de la ciudad. Unos pocos años atrás esta área era un vacío en la trama del barrio, por lo que se aprovechó la infraestructura existente para el desarrollo del mercado inmobiliario.

⁸ Battezzati, Santiago. "La Tupac Amaru: movilización, organización interna y alianza con el kirchnerismo (2003-2011)." *Población & Sociedad* 21.1. 2014. pp. 5-32.

Figura 4. Ejemplificación del crecimiento: Polígonos privados



Fuente: Elaboración propia sobre la base de imágenes satelitales e información oficial.

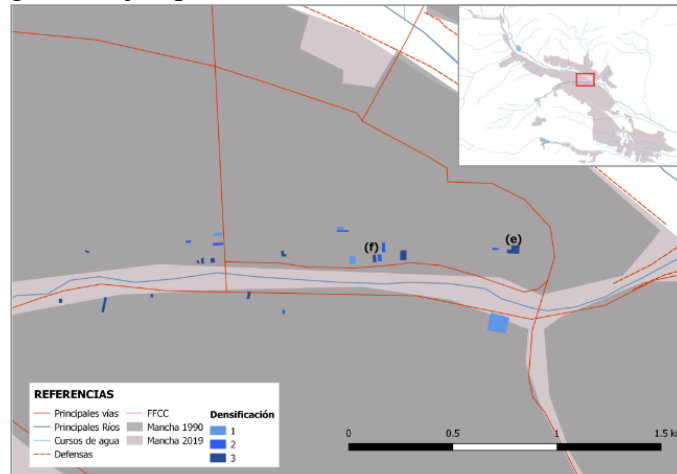
Densificación

La siguiente tipología de crecimiento urbano es la densificación del tejido urbano existente, se trata de actuaciones puntuales desarrolladas en altura. En el aglomerado principalmente se ubican en la zona central de la ciudad (Figura 5). El Código de Planeamiento Territorial y Urbano del 2014 contempla áreas de densificación para la ciudad de San Salvador de Jujuy y se corresponde en parte con las áreas de crecimiento por densificación identificadas. En este caso la urbanización y parcelación son previas al nuevo proceso de edificación.

Se puede distinguir la gestión pública de la privada. El caso que ejemplifica la gestión pública se trata del único edificio de viviendas realizado a través del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PROCREAR)(e). Cuenta con 75 unidades de vivienda, las tipologías son departamentos de 1, 2 y tres dormitorios y dúplex. Además, posee unidades adaptadas para personas con discapacidad.

La variante de la densificación de gestión privada se representa a través de los edificios ubicados en las cercanías de la Avenida 19 de Abril, paralela al Río *Xibi Xibi* en su margen norte (f). En esta zona en los últimos años se comenzó a reemplazar el tejido residencial de baja densidad por uno de mayor densidad, las edificaciones más frecuentes son construcciones de más de 3 niveles y edificios en altura. Las actividades realizadas generalmente son una combinación de oficinas y departamentos de vivienda. Por su ubicación privilegiada y el alto valor del suelo en esta zona actualmente existen varios edificios en construcción. Por ello, los propietarios de estos inmuebles generan ganancias a través del alquiler.

Figura 5. Ejemplificación del crecimiento: Densificación



Fuente: Elaboración propia sobre la base de imágenes satelitales e información oficial.

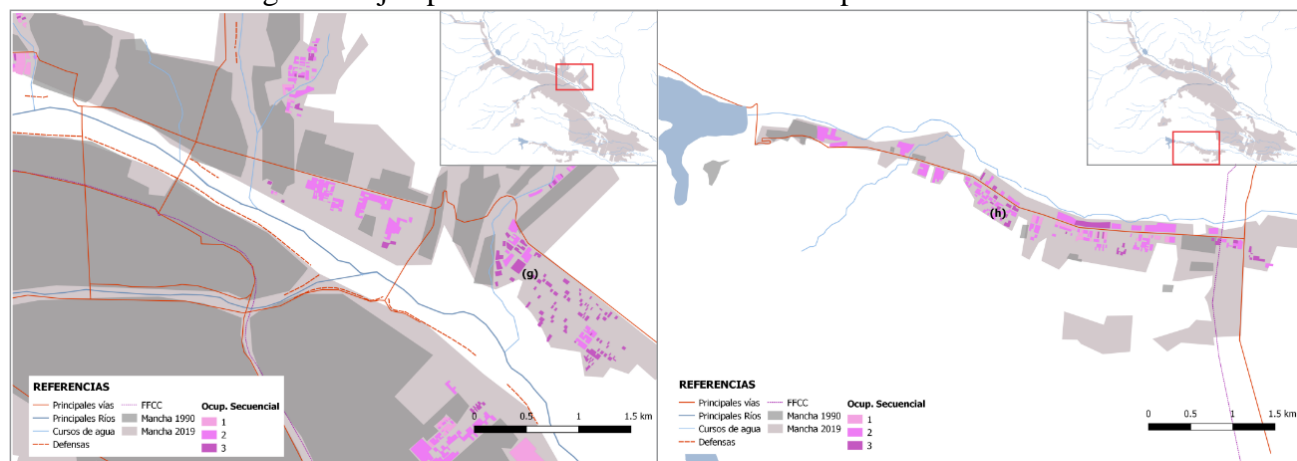
Ocupación secuencial

Otra tipología es la denominada ocupación secuencial. Se refiere a aquellas áreas que a partir del loteo de un terreno, principalmente privado, se inicia una ocupación progresiva que puede durar varios años e incluso décadas hasta completar toda el área vacante. Se trata de una de las formas de crecimiento más observadas en el aglomerado (Figura 6). La ejecución puede ser privada o mixta, ya que es compatible con los créditos otorgados por el PROCREAR. Por tratarse de actuaciones puntuales su magnitud y superficie son pequeñas, pero en conjunto pueden ocupar importantes extensiones. Aquí la urbanización y parcelación ocurren primero y luego la edificación.

El caso paradigmático de la ocupación secuencial se trata del barrio Higuerrillas (g), la mayor parte de su superficie corresponde a este tipo de actuación. Este sector se ubica al Noreste de la zona central y limita al Sur con el Río Grande. Es un área que comenzó a ocuparse a partir del año 2015 y continúa en crecimiento. Los usuarios primordialmente se tratan de familias jóvenes de clase media. El sector tiene su atractivo en las vistas y áreas de vegetación. Desde el 2017 con la construcción de un puente sobre el Río Grande varios barrios, incluido Higuerrillas, mejoraron su accesibilidad y conexión con el centro de la ciudad.

Otra aglomeración que creció principalmente mediante esta tipología es la localidad de Los Alisos en el sector adyacente a la Ruta Provincial N° 8 (h). Es un área de importante crecimiento y expansión que se inició como aglomeración de segunda residencia y se fue transformando en área residencial permanente de baja densidad. Su atracción es el contacto con áreas donde predomina la vegetación y su ubicación relativamente cercana a la zona céntrica mediante automóvil por la Ruta Nacional N° 9.

Figura 6. Ejemplificación del crecimiento: Ocupación secuencial



Fuente: Elaboración propia sobre la base de imágenes satelitales e información oficial.

Urbanización informal

La siguiente tipología de crecimiento es la urbanización informal, que alude a las urbanizaciones populares. El acceso al suelo urbano se realiza mediante la ocupación de tierras fiscales o privadas y ocasionalmente se realizan mejoramientos habitacionales y/o regularizaciones dominiales. No obstante, existen casos de desalojos y relocalizaciones de estas urbanizaciones. Se tratan de procesos largos y complejos, donde cada caso merece un análisis particular para su comprensión en profundidad.

Cabe destacar que los primeros asentamientos informales se ubicaron sobre las márgenes de los principales ríos del aglomerado y en las cercanías al casco urbano tradicional. Mientras que los más recientes siguieron la tendencia de localizarse en el barrio Alto Comedero (Boldrini y Malizia, 2018)⁹. Esta tipología tiene variantes según la forma de su distribución espacial. Se observa la repetición de formas lineales, siguiendo la dirección de los cursos de agua y de las infraestructuras de transporte. Estos elementos definen su forma y a la vez son límites de estas urbanizaciones. En estos casos la edificación generalmente surge primero, luego la parcelación y más tarde la urbanización (en ocasiones es parcial el acceso a los servicios y con el tiempo se va completando).

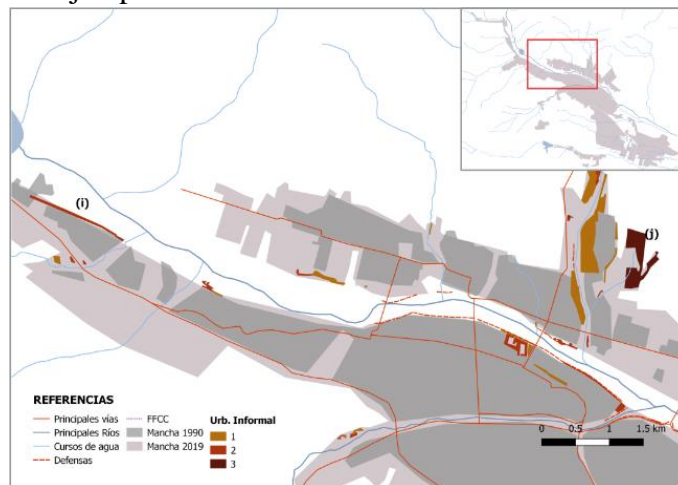
El caso que ejemplifica esta tipología es el asentamiento Los Molinos (i) y que está ubicado en la localidad de San Pablo de Reyes. Se conformó en el año 2010 por una toma espontánea de tierras y posee aproximadamente 80 viviendas en más de 5 hectáreas. Su extensión abarca 1,5 kilómetros hacia el Sur del Río Grande y sigue la dirección de la traza del ferrocarril y de la Ruta N°9. En sus alrededores se ubican también de forma lineal y al lado de las vías ferroviarias otros asentamientos más pequeños que se originaron en la década de 1990 y 2000. Esta área tiene la particularidad de estar atravesada por diversas barreras de origen natural y artificial.

⁹ Boldrini, Paula y Malizia, Matilde. "El desarrollo de la urbanización informal en el aglomerado Gran San Salvador de Jujuy (noroeste argentino)". En *La ciudad (re) negada. Aproximaciones al estudio de asentamientos populares en nueve ciudades argentinas*, organizado por María Cristina Cravino. Los Polvorines, UNGS. 2018, pp. 161-194.

Existen otros asentamientos que no poseen una distribución lineal. Entre ellos, se destaca la urbanización informal Barrio Obrero (j) que se originó recientemente en el año 2016 y continúa en crecimiento. Posee casi 19 hectáreas de superficie y actualmente está ocupado por 130 viviendas aproximadamente. Se ubica hacia el Norte del Río Grande y al Este del Río Chijra (Figura 7).

Esta urbanización surge después de la implementación de un programa de mejoramiento del hábitat en el barrio vecino Campo Verde. En esta área se presentan diversos problemas asociados al riesgo de inundación, desmoronamiento y erosión del suelo.

Figura 7. Ejemplificación del crecimiento: Urbanización informal



Fuente: Elaboración propia sobre la base de imágenes satelitales e información oficial.

Mejoramiento de asentamiento

Además, se reconoce en el área de estudio diversas actuaciones de mejoramiento sobre las urbanizaciones informales. Se identificó el Programa de Mejoramiento Barrial (PROMEBA) que tiene el objetivo de proponer y ejecutar proyectos barriales para mejorar de manera sustentable el hábitat. Otra actuación es el Programa de Mejoramiento de Vivienda (PROMEVI), destinado a la mejora sectorial de viviendas existentes, con el objetivo de dar respuesta al déficit cualitativo de vivienda. Según la información encontrada, estas actuaciones se realizaron entre el año 2003 y 2011 principalmente. Además se realizó la intervención de mejora puntual llamada Núcleos Húmedos, que se llevó a cabo junto al IVUJ.

A partir del 2016 se implementó el Plan Jujuy Hábitat, el cual se enmarca el Plan Nacional de Hábitat. En este contexto, se destaca la implementación del programa NIDO (Núcleo de Inclusión y Desarrollo de Oportunidades). Este programa propone mejorar y construir equipamiento comunitario. Las obras realizadas se hicieron con el apoyo conjunto del gobierno nacional, provincial y municipal (todos del mismo signo político).

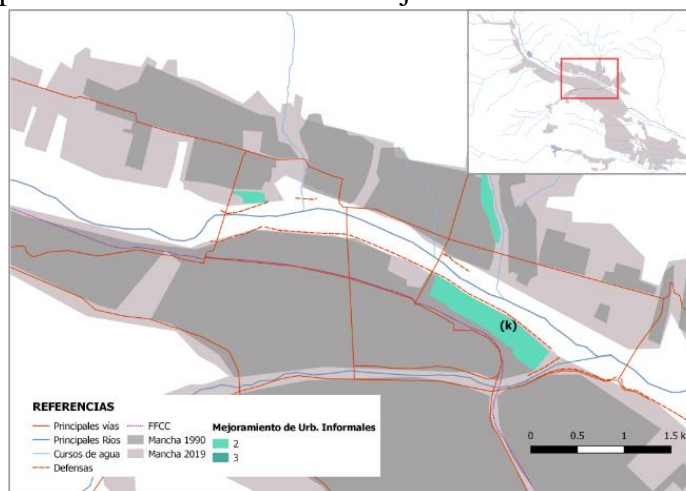
Otra actuación importante que se observa es la regularización dominial de lotes. La presión de realizar esta intervención surge luego de la toma masiva de tierras en distintos lugares de la provincia de Jujuy durante 2011- 2012. A partir de ello, el gobierno implementó el programa Un lote para cada familia

jujeña que lo necesite, en el cual se declara la emergencia habitacional y de infraestructura social básica. Se caracterizó principalmente por la falta de control en la forma de entrega de los lotes.

El caso representativo de la tipología de mejoramiento de asentamientos es el área conformada por los barrios Punta Diamante y El Chingo (k), están ubicados en la intersección de los ríos Grande y *Xibi Xibi* (Figura 8). El área se comenzó a ocupar espontáneamente desde antes de 1990 y con el tiempo se fue consolidando. Luego, en Punta Diamante la ocupación fue alentada por el gobierno para relocalizar familias que estaban en asentamientos, ofreciendo una tenencia precaria de la tierra. En este sector se implementó el PROMEBA, cuyas obras se concluyeron en 2012. Las intervenciones en ambos barrios se basaron en mejoras de la infraestructura de servicios, mitigación de riesgos (defensas y muros de contención) y obras de equipamiento comunitario. Recientemente en 2019 se inauguraron más obras de mejoramiento en el marco del Plan Hábitat. Posee una importante magnitud y densificación, entre los dos barrios poseen más de 1000 viviendas en 34 hectáreas.

Este sector se destaca por las urbanizaciones informales (áreas no regularizadas) que lo rodean y se ubican en las márgenes del Río Grande, en un área que corre un importante riesgo de inundación.

Figura 8. Ejemplificación del crecimiento: Mejoramiento de la urbanización informal



Fuente: Elaboración propia sobre la base de imágenes satelitales e información oficial.

Urbanizaciones cerradas

Esta tipología remite a áreas principalmente residenciales cuyo perímetro está cerrado mediante alguna barrera que puede materializarse de diversas maneras para separar su espacio privado de otro público o privado. Generalmente se ubican en la periferia y sus usuarios pertenecen a grupos de altos recursos económicos. Así se conforman como productores y consumidores de los nuevos estilos exclusivos de vida y ciudad. (Prevot Schapira, 2002)¹⁰.

En los últimos años en el aglomerado se observa un proceso de migración desde el centro a la periferia, en espacial hacia la zona suroeste. Asimismo, en la zona está aumentando la cantidad de

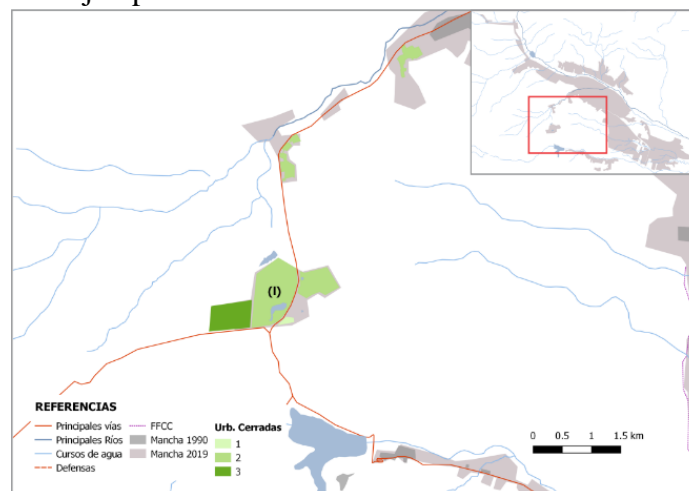
¹⁰ Prevot Schapira, Marie-France. "Buenos Aires en los años 90: metropolización y desigualdades." *EURE*. 28.85. 2002, pp. 31-50.

urbanizaciones cerradas (Malizia, Boldrini y del Castillo, en prensa)¹¹. Actualmente se observa que paulatinamente se van consolidando estos barrios cerrados y existen otros nuevos. No obstante, todavía son pocos en comparación con las otras tipologías de crecimiento. En estos casos el proceso de parcelación y urbanización se realiza primero y después la edificación.

La mayor parte de estas urbanizaciones se extienden sobre la Ruta Provincial N° 2, que corre paralela al Río *Xibi Xibi* en la parte de su cuenca alta (Figura 9). Otro sitio donde se instalan las urbanizaciones cerradas es en la localidad de Reyes sobre la Ruta Provincial N° 4, que sigue la dirección del Río Reyes y limita con él. Se caracterizan por su baja densidad y su ubicación privilegiada por el contacto con el río y la vegetación.

El caso representativo de esta tipología es el Club de Campo La Almona (I), ubicado al margen de la Ruta Provincial N° 2, fue construido en 2010 por la desarrolladora inmobiliaria Roca y se destaca la presencia de una laguna artificial. Posee 65 hectáreas y 50 viviendas, todavía no se consolidó completamente por lo que su densidad es bastante baja. A sus alrededores existen otras urbanizaciones cerradas y loteos privados que comparten el atractivo de la vegetación nativa de la zona.

Figura 9. Ejemplificación del crecimiento: Urbanización Cerrada



Fuente: Elaboración propia sobre la base de imágenes satelitales e información oficial.

CONCLUSIONES

A partir de los datos obtenidos, la tipología de crecimiento urbano, en el área y período de estudio, que mayor impacto tuvo fue la urbanización irregular, ocupando unas 400 hectáreas aproximadamente. No obstante, de aquellas hectáreas se regularizaron, mediante los programas estatales de mejoramiento, 270 hectáreas. Por lo que actualmente, la urbanización informal ocupa poco más de 130 hectáreas y se ubica de manera distribuida por las diferentes zonas, generalmente al margen de un curso de agua, vía de circulación o barranco.

¹¹ Malizia, Boldrini, y del Castillo, op. cit.

El crecimiento a partir de las urbanizaciones irregulares, en la mayoría de los casos, se produce en zonas no aptas para la construcción y poseen problemas de inundación, contaminación y/o deslizamiento. Se trata de grupos de personas que no tienen posibilidad de acceder al suelo urbano de manera formal o tradicional. El Estado cuando decide actuar debe extender y adecuar la infraestructura de los servicios (agua, luz, gas, electricidad, cloaca, asfalto, transporte, entre otros). Estas acciones resultan complejas y costosas. Por ello, es necesario pensar en las posibles soluciones que contemplen una política integral de hábitat y que considere las diferentes variables que atraviesan el conflicto del déficit habitacional.

Otra tipología que tuvo una fuerte incidencia fue la de polígonos de gestión pública, ocupando 376 hectáreas en el área y período considerado. Tuvo su mayor crecimiento durante el período 2003 - 2015. Su concentración espacial es en el Sur del aglomerado, en Alto Comedero y Palpalá. En estos conjuntos la unidad de vivienda se repite y conforma una homogeneidad socio-espacial.

Estas intervenciones por parte del Estado en general se realizan sin una lógica integral que considere el crecimiento a largo plazo. Se generan conflictos para la ciudad y las personas por la falta de integración de estos polígonos, las grandes distancias y el déficit del transporte público dificulta la accesibilidad. Los usuarios demandan mejoras en los servicios, equipamientos comunitarios y espacios públicos.

Considerando las otras tipologías, la ocupación secuencial se destaca con más de 3000 viviendas aproximadamente. Su ubicación más frecuente es hacia el norte del Río Grande, allí la cota de nivel del terreno se va elevando y en general se asientan los grupos con mayor poder adquisitivo.

Por su parte, la densificación, los polígonos privados y las urbanizaciones cerradas no alcanzaron un gran impacto en el crecimiento del aglomerado. No obstante, están en continuo desarrollo.

Cobra relevante significación el papel del automóvil y las vías de circulación rápidas para el crecimiento de los barrios en la periferia. De igual modo, se remarca la creciente tendencia a la sub-urbanización de los sectores poblacionales con altos y medios recursos económicos. Esto se refleja en la paulatina aparición de urbanizaciones cerradas y en la inclusión de viviendas de segunda residencia a la mancha urbana.

El mercado del suelo no está regulado debidamente, por lo que las desarrolladoras inmobiliarias aprovechan esta situación. El impacto que van generando estas urbanizaciones de muy baja densidad está relacionadas con la desaparición de la vegetación nativa y la transformación del paisaje.

Así, la realidad actual de la ciudad se caracteriza por una degradación social e institucional, ocasionada en parte por la alta especulación inmobiliaria, la mercantilización de la vivienda y el modo irracional de urbanizar. Conformándose un modelo de ciudad excluyente (Svampa y Viale, 2014)¹².

¹² Svampa, Maristella, y Enrique, Viale. *Maldesarrollo: la Argentina del extractivismo y el despojo*. Vol. 3088. Katz editores, 2014.

En este contexto, se considera la importancia de los elementos y sus interrelaciones que conforman a la ciudad y al espacio urbano. Allí, la localización de los sectores sociales se asocia con la estructura social del poder (Merklen, 1997)¹³.

¹³ Merklen, Denis. "Un pobre es un pobre. La sociabilidad en el barrio, entre las condiciones y las prácticas." *Sociedad*, no. 11, 1997. pp. 21-64.