

IX Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, 2011.

# **La lucha por la apropiación del hábitat y la mediación estatal.**

Guillermo Maqueda y Ana Laura Matus.

Cita:

Guillermo Maqueda y Ana Laura Matus (2011). *La lucha por la apropiación del hábitat y la mediación estatal. IX Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-034/118>

*Acta Académica es un proyecto académico sin fines de lucro enmarcado en la iniciativa de acceso abierto. Acta Académica fue creado para facilitar a investigadores de todo el mundo el compartir su producción académica. Para crear un perfil gratuitamente o acceder a otros trabajos visite: <https://www.aacademica.org>.*

IX Jornadas de Sociología de la UBA  
Capitalismo del siglo XXI, crisis y configuraciones. Luces y sombras en América Latina.  
8 al 12 de agosto de 2011

Mesa 10: Ciudad, conflicto y derecho al espacio urbano.

Título de la ponencia: **La lucha por la apropiación del hábitat y la mediación estatal.**

Autores: Guillermo Maqueda, Ana Matus

Pertenencia institucional: Universidad Nacional del Comahue. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. Departamento de Ciencias Políticas y Sociales (FaDeCS- UNCo)

Correo electrónico: [anamatus@retina.ar](mailto:anamatus@retina.ar),  
[gmaqueda@retina.ar](mailto:gmaqueda@retina.ar);

### Resumen

En los últimos años han adquirido visibilidad los procesos de toma de tierras llevados adelante por los sectores populares. Paralelamente, y sin adquirir la misma visibilidad en las crónicas periodísticas, se han ido dando ciertos “proyectos urbanísticos” destinados a sectores de la sociedad con poder adquisitivo, que adquieren la forma de negocios inmobiliarios.

Estos dos casos constituyen ejemplos paradigmáticos de las contradicciones de clase manifestadas como lucha por la apropiación del territorio y la vivienda. Este conflicto es mediado (utilizando aquí el término de *mediación* en el sentido del momento del proceso, no en el de árbitro imparcial) por los diferentes niveles estatales (nacional-provincial y municipal) y los “poderes” dentro de éstos (ejecutivo, legislativo, judicial).

En esta ponencia haremos una primera caracterización de estos procesos dentro del municipio de General Roca - Fvske Menuco, provincia de Río Negro. Indagaremos en las formas colectivas de apropiación de la tierra de los sectores populares y los negocios inmobiliarios encarados por el sector privado (barrios privados, loteos, edificaciones horizontales) como procesos que no deben pensarse en términos estáticos o separados, sino como vinculados en varias dimensiones, que entrelazan a agentes y acciones del entramado social, en una configuración de clases que se materializa en el espacio.

Asimismo, exploraremos las intervenciones estatales que facilitan o bloquean a cada una de estas manifestaciones, “llevándolo al terreno”, para analizar las actividades estatales que afectan – por comisión o por omisión- la estructuración socio espacial de la desigualdad.

Palabras clave: toma de tierras – proyectos urbanísticos – lucha de clases - Intervenciones estatales – Fvske Menuco

## PONENCIA

La presente ponencia supone una primera aproximación exploratoria al análisis del espacio para habitar. De este modo, más que presentar resultados de procesos de investigación ya realizados, nuestra intención se centra en la posibilidad de discutir la construcción –en curso- del objeto que nos ocupa, y de las preguntas que nos formulamos como directrices.

En ese sentido, hay una tendencia a visibilizar –tanto desde lo periodístico como desde los estudios sociales- las formas de apropiación que configuran la toma de tierra; mientras que quedan velados los mecanismos de apropiación que, bajo la forma de negocios inmobiliarios, son utilizados por los sectores hegemónicos.

Estos dos casos constituyen ejemplos paradigmáticos de las contradicciones de clase manifestadas como lucha por la apropiación del territorio y la vivienda.

Este conflicto es mediado (utilizando aquí el término de *mediación* en el sentido del momento del proceso, no en el de árbitro imparcial) por los diferentes niveles estatales (nacional-provincial y municipal) y los “poderes” dentro de éstos (ejecutivo, legislativo, judicial).

Nuestra intención es que este sea un trabajo preliminar de un abordaje más amplio evitando concentrarnos solo en los estudios de caso de una única forma de apropiación de la tierra para habitar.

Consideramos que para estudiar el problema de la vivienda y el hábitat de los sectores populares y los conflictos que se producen en torno al mismo es importante no sólo analizar las luchas de éstos y el accionar del Estado, sino también las acciones y procesos que se generan desde los propios sectores hegemónicos.

En este trabajo nos centraremos en el relevamiento y caracterización de algunos de estos procesos dentro del municipio de General Roca - Fvske Menuco, provincia de Río Negro.

### **I. GENERAL ROCA – FVSKE MENUCO**

La ciudad de General Roca – Fvske Menuco<sup>1</sup> se encuentra emplazada en el Alto Valle de los Ríos Negro y Neuquén, provincia de Río Negro, a unos 1200 km de la ciudad de Buenos Aires.

Hasta la fecha sólo se cuenta con los datos provisorios del censo 2010 los cuales se encuentran desagregados a nivel de provincia y departamentos. En

este sentido podemos señalar que la provincia de Río Negro registró 240.999 viviendas y 633.374 habitantes, en tanto que el departamento de General Roca, que contiene entre sus ciudades a la ciudad homónima cuenta con 111.911 viviendas y 320.362 habitantes.<sup>2</sup>

No contando con más datos del último censo que éstos, señalaremos los antecedentes del censo 2001 a la espera de la divulgación de aquellos. Según el censo 2001 en ese entonces la provincia tenía 552.822 habitantes y 188.790 viviendas. La variación intercensal de habitantes es entonces de 12,71% y la de viviendas de 21,66%. De consolidarse estos datos habría existido un mayor aumento relativo en la cantidad de viviendas que en la de población. Por otra parte el departamento de General Roca contabilizó en el año 2001 la cantidad de 281.653 habitantes.

El municipio de General Roca registró en ese censo 78.275.<sup>3</sup> Éste se extiende sobre un área urbana, un área rural bajo regadío<sup>4</sup>, y una extensa área rural sin regadío.

El radio urbano del municipio tiene aproximadamente 2564,8 hectáreas con unas 23.900 parcelas y un área rural bajo riego de 11.230 hectáreas con unas 1.500 parcelas.<sup>5</sup>

Algunos atributos de las viviendas y de los hogares que habitaban dichas viviendas correspondientes al censo 2001, nos permitirán caracterizar la situación; al tiempo que resultará uno de los puntos de partida para analizar en un futuro cierta direccionalidad en la problemática que nos ocupa.

En el año 2001 en el municipio de General Roca unas 1096 viviendas (5,12 %) presentaban una calidad constructiva que se puede calificar de irreversibles en virtud de que están construidas con material inadecuados.<sup>6</sup> Mientras que 3.267 (15,26%) viviendas presentan una calidad constructiva insatisfactoria pero debido al tipo de material con el que están construidos es posible su mejoramiento.<sup>7</sup>

Viviendas ocupadas por calidad constructiva (INCALMAT e instalaciones internas.) Totales provincia Río Negro y Municipio General Roca. Año 2001.				
	Provincia		Municipio	
<b>Total</b>	148.186	100,00%	21.413	100,00%
<b>Incalmat I,II y III con instalaciones internas</b>	114.158	77,04%	17.050	79,62%
<b>Incalmat I,II y III que carecen de al menos una de las instalaciones internas</b>	22.662	15,29%	3.267	15,26%
<b>Incalmat IV con y sin instalaciones internas</b>	11.366	7,67%	1.096	5,12%
Fuente: INDEC, Censo 2001. Elaboración propia en base a tabulados especiales elaborados por el Proyecto IAIVA (convenio SSDUyV / UNQ - IESCT).				

Si incorporamos los hogares al análisis observaremos que 5088 hogares (23,03 %) del Municipio se encontraban en una situación de ocupación insuficiente porque los mismos cuentan con más de dos personas promedio por cuarto y/o carecer de baño de uso exclusivo.

Personas por cuarto y disponibilidad y forma de uso del baño.  
Año 2001. Provincia de Río Negro y Municipio de General Roca.

	Provincia		Municipio	
Total	154.405	100,00%	22.091	100,00%
Hasta 1 persona por cuarto y uso exclusivo del baño con inodoro con descarga de agua.	79.285	51,35%	11.900	53,87%
Más de 1 y hasta dos personas por cuarto y uso exclusivo del baño con inodoro con descarga de agua.	36.607	23,71%	5.103	23,10%
Más de dos personas por cuarto o no disponibilidad de baño con inodoro con descarga de agua de uso exclusivo	38.513	24,94%	5.088	23,03%
Fuente: INDEC, Censo 2001. Elaboración propia en base a tabulados especiales elaborados por el Proyecto IAIVA (convenio SSDUyV / UNQ - IESCT).				

Ahora bien, si analizamos el régimen de tenencia de la vivienda veremos que 2,74 % de los hogares era propietario de la vivienda solamente y 14,95 % era ocupante por préstamo, trabajo o alguna otra situación. Es decir que el 17,69 % de los hogares se encontraban con una situación de tenencia irregular de la vivienda.

Hogares por régimen de tenencia. Año 2001. Provincia de Río Negro y Municipio de General Roca.				
	Provincia		Municipio	
Total	154.405	100%	22.091	100,00%
Propietario de la vivienda y el terreno	103.231	67%	15.537	70,33%
Propietario de la vivienda solamente	5.011	3%	606	2,74%
Inquilino	18.662	12%	2.645	11,97%
Ocupante por préstamo, ocupante por trabajo, otra situación	27.501	18%	3.303	14,95%
Fuente: INDEC, Censo 2001. Elaboración propia en base a tabulados especiales elaborados por el Proyecto IAIVA (convenio SSDUyV / UNQ - IESCT).				

## II. LAS FORMAS COLECTIVAS DE APROPIACIÓN DE LA TIERRA POR PARTE DE LOS SECTORES POPULARES<sup>8</sup>

### a) Tomas, calles ciegas, loteos sociales

A partir de observaciones y de entrevistas realizadas sobre el tema se han registrado diversas formas de acciones para acceder a la tierra y a la vivienda.

- Reparto o cesión por parte de gobiernos
- Búsqueda individual y ocupación del terreno
- Ocupación de calles ciegas
- A través de sus propias organizaciones sindicales en convenio con el IPPV (Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda).
- Tomas (acción colectiva)

Estas últimas suponen una organización que antecede al momento concreto de ocupar la tierra y que se continúa luego de haber realizado dicha acción para resguardar los lotes y los sujetos que la conforman. El grado que alcanza dicha organización depende de cada caso, pero la consecución de los objetivos previstos está en relación directa con el funcionamiento de dicha organización.

La organización es necesaria para acceder a la información sobre la disponibilidad de tierras para ocupar, para repartir las tareas de limpieza del terreno, reparto de lotes, negociación con representantes de los poderes del Estado, tramitar el acceso a los servicios básicos, gestionar subsidios o créditos para la construcción de la vivienda, presentarse al resto de la comunidad, etc.

El relevamiento que hemos realizado arroja los siguientes registros

### **Tomas en zona urbana**

A- "Las 250". Inicialmente, quienes tomaron estos terrenos se autodenominaron "hijos de las 250" ya que se trataba de jóvenes que tenían su familia de origen en el plan de viviendas cercano ('las 250 viviendas' construidas por el IPPV). Ese sería el primer frente de la toma (lindante con la calle Dr. Palacios) que luego se ha ido extendiendo.

Es la toma más urbana de General Roca (Límite Gavilán) Los terrenos son del Servicio Penitenciario Federal, de la Colonia Penal, ONABE (deposito de tierras fiscales de la nación). Actualmente, están gestionando la implementación de un mecanismo burocrático que le permita al SPF la cesión de las tierras.

El origen de la toma data del año 1999.

Han logrado ordenar un trazado de manzanas y calles pero como el asentamiento de las familias se va dando -en la actualidad- en forma espontánea e individual, se ve dificultado el mantenimiento de este diseño. Por ejemplo, viviendas instaladas bajo el tendido de media tensión, a pesar de que no se debería construir en los 15 metros de cada lado de las mismas (lo que redundará en un obstáculo a la hora de regularizar la tierra).

No hay una forma de organización que se haya mantenido desde el inicio de la toma. En la actualidad, se han dado una estructura de delegados por manzana, y además los habitantes de la toma se reúnen mensualmente en asamblea.

La asistencia política fue muy fuerte en distintas coyunturas electorales. Al presente, hay diversas organizaciones y programas que trabajan en la toma.

Existe conflicto con los servicios debido a las dificultades en la regularización dominial. Cuentan con una red precaria de agua y electricidad.

A la fecha, son alrededor de 500 familias.

B- Aeropuerto: se tomaron tierras durante el año 2008, pero esta toma fue desalojada. Sin embargo, se ocuparon posteriormente tierras sin servicios (lote 21 I) por Piedra buena sobre mano izquierda. Esta toma data de 2001-2002, son unas 150 familias, en tierras del aeroclub de General Roca.

C- Barrio Nuevo: En julio de 2009 se tomaron tierras sobre la última calle al norte de la ciudad, destinadas inicialmente por el municipio a espacio verde. Según información periodística son entre 80 y 150 familias. A los quince días de la toma, desde el municipio se informó que se dispuso "agregar una manzana más en Barrio Nuevo" Se dividirá en lotes de 10 por 25 metros. El hecho de que los terrenos cedidos estuvieran destinado para espacio verde (llega hasta el Zanjón) generó alguna oposición de los vecinos del lugar.



D- Toma Villa Obrera: El 8 de diciembre de 2009, 50 familias toman una franja entre la calle Alem y el canal secundario de riego (llamado “el canalito”) Estos terrenos pertenecen al municipio (destinados a espacio recreativo) y a un propietario privado. Los que tomaron se auto designan como el Grupo de Hijos y Nietos de Villa Obrera, un barrio cercano a la toma.

En febrero de 2010 es emitida una orden de desalojo por el juez Rubén Norry, quien se presenta en la toma para intimar a los ocupantes al desalojo de las tierras. Al no “sentirse respaldado” debido a la falta de personal policial disponible, el desalojo es suspendido.

Unas 500 personas, con el apoyo de organizaciones sociales, se habían reunido en la toma para apoyar a sus habitantes frente a la medida de desalojo.

En abril del 2010 se llega a un 1º acuerdo parcial por mediación judicial: reintegrarán los terrenos al propietario privado y este levantará la denuncia penal realizada. Se devolvería una parcela (Nº 760) que era habitada por 14 familias.

A dos años de haberse declarado la emergencia habitacional, los integrantes del grupo de hijos y nietos de Villa Obrera continúan solicitando una audiencia para que los Concejales y la Directora de Hábitat del Municipio los escuchen.

Mientras, en el plano judicial, un nuevo fallo los intima a liberar un predio (dos terrenos en Alem entre Brown y Rosario de Santa Fe) linderos a una escuela, que reclama el municipio.

El juez de la causa, continúa avanzando en el proceso judicial de procesamiento de vecinos del asentamiento.

E- Toma de las 827 (2 de abril): El 31 de marzo de 2011 alrededor de 30 familias tomaron un predio ubicado al sur del Barrio 827 viviendas. Se trataría de hijos de residentes del conglomerado habitacional mencionado (Barrio 827 viviendas) La toma se realizó sobre los terrenos ubicados entre las calles Chula Vista, Santiago del Estero, Santa Cruz y Brasil. Dichos terrenos pertenecen al Instituto Provincial de Promoción de la Vivienda (IPPV) y al Consejo Provincial de Educación.

Según información periodística, al 18 de abril, los ocupantes ya sumaban 220 familias.

En relación con esta toma, hubo discrepancias entre los diversos niveles de intervención estatal. Mientras que el Concejo Deliberante en pleno se manifestó en contra de la ocupación de terrenos como solución a la demanda habitacional a partir de una nota de rechazo firmada por 180 vecinos del barrio 827 viviendas (24/05/11); desde el Estado Provincial (a instancias de una gestión realizada por un integrante de FTV – MILES – Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat social) se avanza en un convenio en el que se contempla que, a partir de la conformación de dos cooperativas de vivienda, los ocupantes podrían acceder legalmente a los terrenos mediante un plan habitacional. Se

está realizando, asimismo, un proceso de mediación con los vecinos; asesorado por un legisladora provincial.

El juez de la causa tomó declaración indagatoria a cada uno de los ocupantes, y dictó su procesamiento.

Profundizando el conflicto entre los niveles municipal y provincial, un concejal señaló sus dudas de que el plan habitacional diseñado por la provincia sea aprobado por el Plan Director municipal.

La valuación que desde el sector empresario se hizo de los lotes oscilaría entre los 25000 y 35000 dólares. Estos mismos empresarios verían la posibilidad de que quienes tomaron las tierras lleven adelante un negocio inmobiliario millonario, en tanto que una vez concretado el pase a cooperativa los terrenos pueden ser comercializados libremente.

### **Tomas RURALES**

A- “El Medanito” en la zona denominada Paso Córdoba. Data de fines de los ‘90. Ya no es toma, está legalizada la tenencia de la tierra. Proceso que se realizó sin gran conocimiento público, puertas adentro del barrio.

Es la toma más vieja de las acaecidas en las zonas rurales. Los actores sociales aparecen vinculados con un sector político del Partido Justicialista.

Se trata de alrededor de 20 lotes.

B- “Mosconi”

Serían unas 40 familias. En principio, la toma fue llevada adelante por 80 familias pero con la promesa de compra de tierras por el municipio, muchas de estas familias no llegaron a instalarse. Otras tantas fueron reubicadas por el municipio.

A raíz de esta acción salió la ley de expropiación en el 2008 de 23 hectáreas.

C- “Chacramonte”

En noviembre de 2006 aproximadamente 250 familias tomaron parte de las 40 hectáreas de una chacra colindante al Barrio rural de Chacramonte. Inicialmente ocuparon unas 16 hectáreas.

Al poco tiempo y después de una intensa movilización que incluyó el inicio de una marcha a pie a la capital provincial, los referentes de la toma consiguieron el compromiso de expropiación.

En diciembre de 2006 la legislatura aprobó dos leyes de expropiación mediante la cual se expropiaban 20 ha, a cargo del gobierno provincial y del municipio. De estas 20 hectáreas se formaron 243 parcelas.

Esta cantidad de parcelas resultaron insuficientes por lo que ante el reclamo de los integrantes de la toma el municipio declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación otras 13 ha.

El trámite continuó con la ley de la legislatura provincial, que fue aprobada en septiembre de 2010.

A las 250 familias iniciales se fueron sumando unas 400 familias más al reclamo por lo cual en la actualidad esta toma comprende unas 650 familias.

### **III. LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS ENCARADOS POR EL SECTOR PRIVADO**

(Barrios privados, loteos, edificaciones horizontales)

La configuración de clases de la sociedad queda evidenciada también en las formas de adquisición de la tierra y la vivienda. Los sectores hegemónicos de nuestra sociedad acceden a la vivienda porque la compran o compran la tierra para construir sobre ella.<sup>9</sup> De esta manera se conforma el negocio inmobiliario que a su vez condiciona el acceso a la vivienda de los sectores populares. Los emprendimientos inmobiliarios incluyen la construcción de edificios de propiedad horizontal, los loteos residenciales y la construcción de urbanizaciones privadas (barrios privados, clubes de campo, countries). Estas últimas resaltan por haber proliferado en los últimos tiempos, además de ser casi desconocidas en el municipio con anterioridad.

El relevamiento que hemos realizado arroja los siguientes registros:

En primer lugar dos emprendimientos que se encuentran sobre el margen norte del río Negro a unos 8 kilómetros de la ciudad.

**Puerto escondido:** Cuenta con parcelas de 600 a 1000 m<sup>2</sup> con acceso al río, servicios de gas, luz, alumbrado, arbolado de calles, cloacas. Se encuentra en un estado avanzado de construcción. No se ha registrado que existan familias viviendo todavía.

**Las Caletas. Barrio Náutico:** ocupa 55 hectáreas. Primera etapa (de tres que se tiene prevista el emprendimiento) ocupa unas 22 hectáreas. Con 112 parcelas de 750 a 1800 m<sup>2</sup>. Cuenta con una laguna artificial la cual, se anuncia, en esta primera etapa no tendrá salida al río. La construcción del barrio implicó el relleno de todo el terreno y la construcción de un talud de defensa contra el río. En estos momentos se está trabajando en la provisión de los servicios, en la forestación del cerco perimetral y de las calles internas. El proyecto incluye la habilitación de una calle para darle un acceso más directo a la ciudad.

El llamado “Corredor Viterbori” es uno de los caminos que, atravesando zona de chacras, comunican la ciudad con el río. Sobre éste se extienden varios emprendimientos privados:

**Club de campo Viejo Polo:** se desarrolla sobre 11,42 hectáreas. Posee 80 lotes de 800 a 1.200 m<sup>2</sup> y 43.070m<sup>2</sup> de espacios verdes y circulación arbolada. Todos los servicios son subterráneos.

**Barrio Parque Residencial Pino Azul I y II:** Es un loteo residencial con calles de dominio público pero cuenta con construcciones y señalizaciones que simulan, para quienes transitan por la calle Viterbori, ser un barrio privado. El **Viejo Polo** y Pino Azul son los barrios de mayor antigüedad (diez años) y cuentan hoy en día con muchas construcciones y familias viviendo.

**Punta Esmeralda- Barrio Privado:** Cuenta con lotes desde 600m<sup>2</sup>. No posee aún ningún tipo de avance (cercado, trazado de calles, etc.).

**La Pedrera. Universo de tierra y agua.** Se anuncia con los siguientes servicios: iluminación, red cloacal, red de gas, seguridad y entrada vigilada. Como servicios adicionales se mencionan: sala de estar, gimnasio, spa, piscina. Se encuentra en proceso de trazado de calles y construcción del ingreso.

**La campigna- Barrio Privado.** Cuenta con 46 lotes de 1000m<sup>2</sup> promedio. En esta primera etapa se están comercializando 23 lotes. Los servicios incluirán cableado subterráneo. Se encuentra en proceso de trazado de calles y construcción del acceso de ingreso.

**Grand Park – Barrio Boutique:** Tiene construido el muro perimetral y acceso.

**Altos de Viterbori- Barrio Privado.** 43 lotes. Se anuncia con “Diseño y Exclusividad” Promete servicios subterráneos, control de ingreso y perímetro totalmente cerrado. Se encuentra construyendo el acceso e instalando los servicios.

Fuera del corredor Viterbori, a 200 metros hacia el sur de la ruta nacional 22 (supuesto límite del área urbana de la ciudad) se encuentra el emprendimiento **Jockey Barrio Privado.** Anuncia lotes de 600, 800 y 1200 m<sup>2</sup>. Agua potable, gas, alumbrado con cableado subterráneo, portal de acceso con seguridad monitoreada. En estos momentos está en etapa de instalación de los servicios.

También a 200 metros de la ruta 22 se encuentra el barrio residencial **La Alameda** .

**Villa del sol.** Barrio privado ubicado a la vera de la ruta 22 en zona urbana. Se encuentra con una mayoría de las parcelas ocupadas.

**Chacras del sur – Barrio Privado.** Ofrece canchas de tenis, canchas de fútbol, mini spa, alumbrado público y domiciliario, planta potabilizadora propia, gas, tratamiento de líquidos cloacales, alambre perimetral y acceso único con

vigilancia. Lotes desde 600 m<sup>2</sup> a 1200 mts<sup>2</sup>. En este momento se encuentra en etapa de trazado de calles y parcelas y construcción del cerco perimetral.

#### **IV. LAS INTERVENCIONES ESTATALES**

Los diferentes niveles estatales intervienen en los procesos arriba reseñados. Lo hacen facilitando o bloqueando los mismos

Entendemos al Estado como un complejo que abarca los tres niveles de jurisdicciones (nacional, provincial y municipal) y a su vez dentro de éstos los tres “poderes” (ejecutivo, legislativo y judicial). Entendemos que este complejo no está exento de contradicciones, que a veces pueden resultar agudas, reflejando en ocasiones la mano derecha y la mano izquierda del Estado o expresando diversos grados de correlaciones de fuerza según la jurisdicción que se trate.

El Plan Director del Municipio de General Roca vigente data del año 2006 y fue aprobado por ordenanza 4232. Su finalidad es “presentar los lineamientos de desarrollo territorial del Municipio de General Roca”<sup>10</sup>. Mediante este Plan Director el Municipio definió las directrices de ordenamiento de crecimiento urbano, de integración socio urbana y de mejora del espacio público, de cualificación ambiental y de promoción socio-económica.

En cuanto al ordenamiento urbano clasificó al territorio en áreas urbana, complementaria y rural. Las áreas urbanas están destinadas al asentamiento humano intensivo y por lo tanto la implantación densa de la residencia y otras actividades. Las áreas complementarias son las adyacentes al área urbana y considerada de transición con el área rural. Los parcelamientos mínimos permitidos en las áreas complementarias son de 750 m<sup>2</sup> en caso de uso residencial y de 2500 m<sup>2</sup> en caso de uso agrícola (FOS DE 0,30 y FOT 040). Por otra parte se define como áreas de ocupación prioritaria, es decir de crecimiento, las zonas ubicadas al este y oeste de la ciudad.

El área rural está destinada al emplazamiento de usos agrícolas, forestal, ganadero, minero, industrial, turístico. Está dividida en zona productiva irrigada y en la zona productiva no irrigada. En estas últimas los fraccionamientos serán autorizados por el municipio en tanto responda a una Unidad Productiva de Aprovechamiento para actividades de ganadería intensiva o la minería extractiva. Por su parte en las zonas productivas irrigadas el Plan Director establece que la superficie mínima permitida es la de 6 hectáreas.

Los parámetros mínimos de parcelamiento en la zona irrigada resultan interesantes a los fines de nuestra indagación por las adecuaciones y excepciones que se han otorgado, a los efectos de la instalación de urbanizaciones de carácter privado en zonas irrigadas al sur de la ciudad, tal cual se ha señalado en el apartado anterior. Esto ha suscitado la queja de la Cámara que agrupa a los chacareros (Cámara de Productores de General Roca) en tanto entienden que afecta su actividad<sup>11</sup>

Por otra parte frente al incremento de las tomas de tierras que se fueron dando en los últimos años, el Concejo Deliberante estableció la emergencia habitacional por dos años en el mes de julio de 2009. Mediante ella se faculta al Intendente a adquirir tierras a título gratuito, compensación de deudas o compra directa. A su vez se dispone que las tierras adquiridas serán subdivididas y entregadas a los beneficiarios sin la necesidad de contar con ningún tipo de infraestructura.<sup>12</sup> Unos meses después en mayo de 2010 estableció mediante otra ordenanza que aquellos que hubieran participado de las tomas no serían incluidos, o serán excluidos si ya lo estaban, en los listados para acceder a los lotes sociales.<sup>13</sup>

Como se puede apreciar desde el Estado municipal al tiempo que se intenta contener las demandas de los sectores populares a través de las ordenanzas mencionadas, se flexibiliza su ordenamiento urbano frente a las presiones de lo que aparece como un buen negocio inmobiliario.

Las urbanizaciones privadas han recibido también un marco normativo por parte del Estado provincial. En el año 1997 la legislatura provincial aprobó la ley 3086 por la cual se crea el Régimen de Consorcios Parcelarios a través de la cual se regula la conformación y funcionamiento de barrios privados o similares.

## **V. ALGUNAS REFLEXIONES FINALES.**

Para concluir retomamos el carácter exploratorio del planteamiento aquí desarrollado. Nuestra intención ha sido fijar algunos lineamientos generales para una indagación más profunda que de cuenta del problema del derecho al hábitat en términos de conflicto y en tanto tal se ven involucrados diferentes agentes colectivos con condiciones de apropiación diferenciales y el Estado como co-constituyente de esa relación.

En este sentido compartimos la reflexión de Alvaro García Linera con respecto al concepto de de la relación-Estado. Como él entendemos al Estado, “por una parte, como una correlación política de fuerzas entre bloques y clases sociales con capacidad de influir, en mayor o menor medida, en la implementación de decisiones gubernamentales o, si se prefiere, como construcción de una coalición política dominante; por otra, como una maquinaria donde se materializan esas decisiones en normas, reglas, burocracias, presupuestos, jerarquías, hábitos burocráticos, papeles, trámites, es decir, como institucionalidad. Estos dos primeros componentes hacen referencia al Estado como relación material de *dominación y conducción política*. Y, en tercer lugar, el Estado como idea colectiva, como sentido común de época que garantiza el consentimiento moral entre gobernantes y gobernados.” (García Linera:2010: 8)

Sostenemos que las actividades estatales analizadas afectan – por comisión o por omisión- la estructuración socio espacial de la desigualdad tanto en su dimensión material como simbólica.

## BIBLIOGRAFÍA.

GARCÍA LINERA, Ávaro (2010). El Estado en transición. Bloque de poder punto de bifurcación. En García Linera, A., Prada, R., Tapia, L., Vega Camacho. El Estado. Campo de lucha. La Paz. Muela del Diablo.

Ley Provincial (Río Negro) N° 3086.

MAZZONI, MATUS, MAQUEDA (2009) Del plano a la perspectiva sociológica. Una mirada axonométrica del espacio social. Ponencia presentada al 7° Encuentro Nacional de Carrera de Comunicación (ENACOM) General Roca 10,11 y 12 de septiembre.

Ordenanza Municipio General Roca N° 4561/09

Ordenanza Municipio General Roca N° 4586/10

Plan Director del Municipio de General Roca: Ordenanza Municipal N° 4232.

Proyecto IAIVA (2007) Proyecto Indicadores y Aplicación de Información sobre la vivienda en la Argentina. Convenio Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación – Universidad Nacional de Quilmes (2007) *La situación habitacional en Argentina Año 2001. Provincia de Río Negro.*

---

<sup>1</sup> Fvske Menuco o Fisque Menuco llamaban los mapuches al paraje donde durante la mal llamada “Conquista del Desierto” el ejército fundó el Fuerte General Roca y que con el paso del tiempo se transformó en la ciudad de General Roca. Esta voz mapuche que significa “pantano frío”.

<sup>2</sup> El Departamento de General Roca abarca una extensa región conteniendo a la zona productiva del Alto Valle del Río Negro y Neuquén y ciudades de importancia como la de Cipolletti.

<sup>3</sup> Es relevante señalar que el municipio de General Roca se extiende sobre territorio parcial de dos departamentos, General Roca y El Cuy. Éste último contaba en todo su territorio con 4252 habitantes.

<sup>4</sup> Esta área es una zona productiva de frutas de pepita y carozo (manzana, pera y en menor medida uva y durazno) que es irrigada bajo riego gravitacional.

<sup>5</sup> Plan Director del Municipio de General Roca: 8

<sup>6</sup> Según la tipología INCALMAT, las viviendas categorizadas como INCALMAT IV presentan en uno de sus componentes materiales no resistentes ni sólidos o de desecho. Ver Proyecto IAIVA (2007: 59)

<sup>7</sup> Resultan insatisfactorias debido a que carecen de elementos que le permitan adecuadas condiciones de saneamiento: inodoro con descarga de agua, cocina con pileta con instalación de agua o directamente no poseen distribución interna de agua. IAIVA (2007:20) Debido a que la calidad de los

---

materiales con los que están construidas es por lo menos básico se pueden considerar a esas viviendas como recuperables.

<sup>8</sup> Este apartado continúa algunas de las líneas presentadas en MAZZONI, MATUS, MAQUEDA (2009)

<sup>9</sup> Algunas veces el acceso privilegiado a funcionarios estatales les ha permitido adquirir tierras fiscales a precios irrisorios.

<sup>10</sup> Plan Director del Municipio de General Roca: 7

<sup>11</sup> La Cámara de Productores señaló que estas modificaciones “son una hipoteca del futuro”. Ver: Quieren hacer de Roca un caserío (2010, 29 de abril) La Comuna,.3.

<sup>12</sup> Ordenanza Municipio General Roca N° 4561/09

<sup>13</sup> Ordenanza Municipio General Roca N° 4586/10