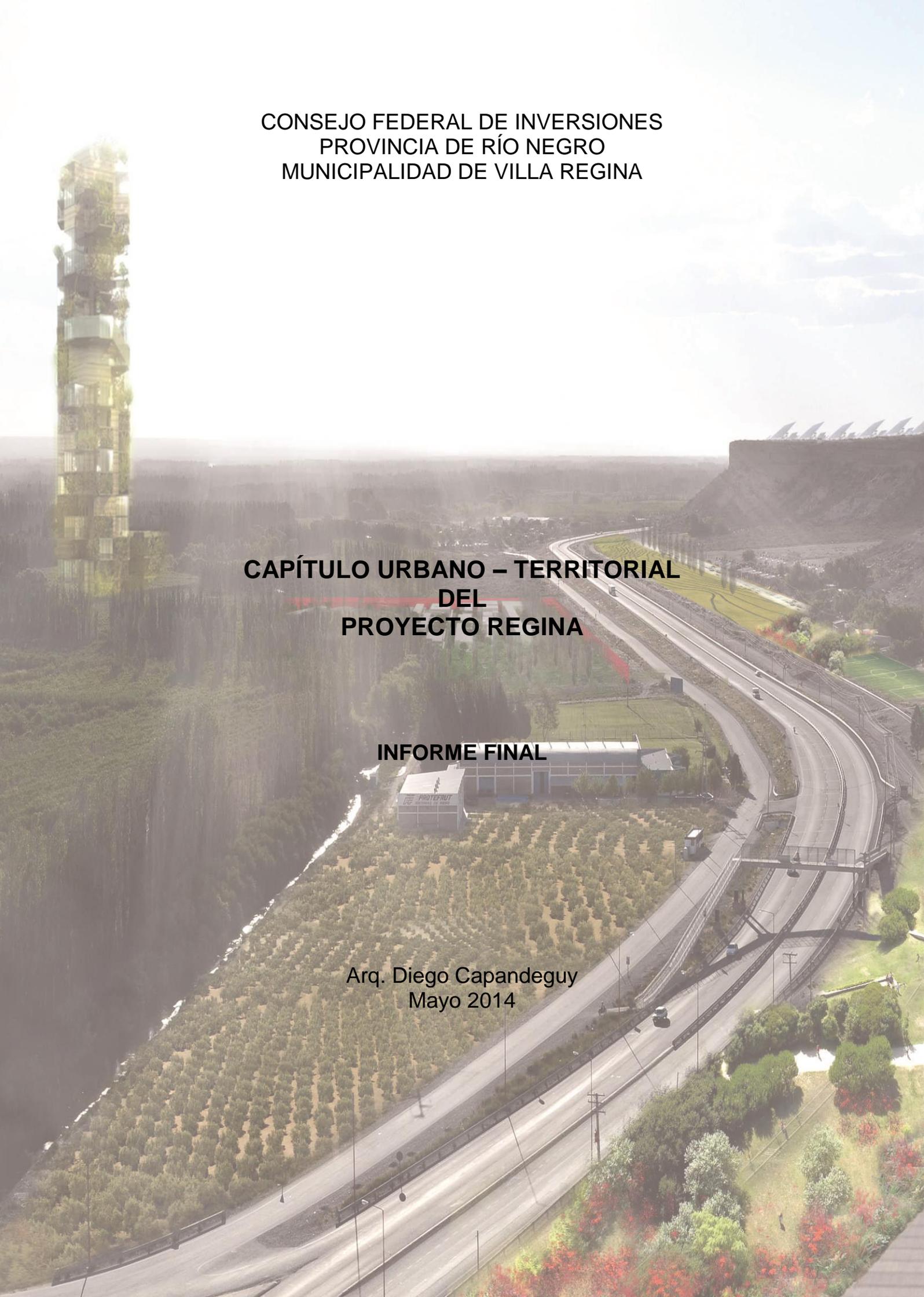


CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES  
PROVINCIA DE RÍO NEGRO  
MUNICIPALIDAD DE VILLA REGINA

**CAPÍTULO URBANO – TERRITORIAL  
DEL  
PROYECTO REGINA**

**INFORME FINAL**

Arq. Diego Capandeguy  
Mayo 2014



## INDICE

### INTRODUCCIÓN

#### **CAPÍTULO I – PRESENTACION**

- 1.1. OBJETIVO DE ESTA ASESORÍA EXTERNA
- 1.2. ALCANCE
- 1.3. TAREAS REALIZADAS
- 1.4. EQUIPO DE TRABAJO ESPECÍFICO
- 1.5. INDEPENDENCIA TÉCNICA
- 1.6. RECONOCIMIENTO
- 1.7. CARÁCTER ABIERTO DE ESTE DOCUMENTO

#### **CAPÍTULO II - DIAGNÓSTICO TERRITORIAL**

- 2.1. VILLA REGINA: TERRITORIO MULTICAPA
- 2.2. ALGUNOS INDICADORES INTRODUCTORIOS
- 2.3. VILLA REGINA: SUS CICLOS SOCIO - TERRITORIALES

Ciclo 1.

PRIMERA MANUFACTURA DE UNA INFRAESTRUCTURA PARA LA PRODUCCIÓN RURAL EN EL “DESIERTO” (1924 – 1930)

Ciclo 2.

UN PAISAJE AGRICOLA CENTRAL Y UNA PEQUENA VILLA URBANA EN FORMACIÓN (Décadas del 30 y 40)

Ciclo 3.

FASE AGROINDUSTRIAL, INCIPIENTE REPOSICIONAMIENTO REGIONAL, Y FUERTE EXPANSIÓN URBANA (Décadas del 50 y 60)

Ciclo 4.

AJUSTES DEL MODELO PRODUCTIVO Y “CAMBIOS DE ESCALA” EN LAS ACTUACIONES EN LA CIUDAD (Década del 70 hasta mediados de los 80)

Ciclo 5.

MODERACIÓN PRODUCTIVA LOCAL Y DEMOGRÁFICA CON MOMENTOS CONCENTRADOS DE EXPANSIÓN URBANA (Mediados de los 80 hasta mediados de la primera década del siglo XXI)

Ciclo 6.

¿HACIA UN INCIPIENTE NUEVO CICLO TERRITORIAL LOCAL? (2004 – 2014)

## 2.4. SU ORGANIZACIÓN TERRITORIAL Y PAISAJISTICA

## 2.5. GRANDES ÁMBITOS TERRITORIALES

### EL VALLE: UN PAISAJE ARTIFICIAL

1\_El paisaje de chacras

2\_Una planta urbana amable y discreta

3\_La Ruta 22: el gran conector regional

4\_El Río Negro, un río cercano y distante

### LA MESETA NORTE: UN TERRITORIO CERCANO, DE CONQUISTA Y DE ESPALDAS

### LA MESETA SUR... “UN VACÍO FUERA DE REGINA”

## 2.6. SOBRE EL PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN TERRITORIAL

## 2.7. SOBRE UNA REVISIÓN ABIERTA DE ANTERIORES PROPUESTAS TERRITORIALES

## 2.8. REGINA: SÍNTESIS DE SU PROBLEMÁTICA TERRITORIAL

## **CAPÍTULO III - VILLA REGINA Y SUS ESCENARIOS TERRITORIALES FUTUROS**

### 3.1. SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE ESCENARIOS PROSPECTIVOS POSIBLES

### 3.2. EL ESCENARIO TENDENCIAL: REGINA SORTEANDO SUS CONTINGENCIAS

### 3.3. UN ESCENARIO CONTENIDO, ILUSORIO Y BUCÓLICO

### 3.4. UN ESCENARIO DE SUAVE CAÍDA O COLAPSO

### 3.5. EL ESCENARIO DESEADO DE REPOSICIONAMIENTO ESTRATÉGICO Y COMPETITIVO

### 3.6. SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE ESCENARIO. UN APUNTE FINAL

## CAPÍTULO IV- PISTAS DE MANEJO DEL TERRITORIO

### 4.1\_ NEXOS E INTERROGANTES DE PARTIDA

### 4.2\_ PISTAS GENERALES

### 4.3\_ PISTAS DE MÁNEJO POR ÁMBITOS TERRITORIALES

#### EL VALLE

- 1\_ Las chacras y su posible manejo
- 2\_ La planta urbana
- 3\_ La Ruta 22.. ¿una banda de manejo estratégico?
- 4\_ El Río Negro y su frente costero

#### LA MESETA NORTE

- 5\_ La Meseta Norte o Alta Barda: ¿una pieza estratégica o de “afectación en baja”?
6. La Cornisa de la Barda, ¿Paisaje Protegido?
7. El pie de barda: un manejo particular de esta área diversa y mixta

#### LA MESETA SUR

### 4.4. PISTAS TRANSVERSALES

## **CAPÍTULO V- LA IDEA - FUERZA DE UN NUEVO PACTO CON LA NATURALEZA**

### 5.1. CONCEPTO GENERAL

### 5.2. IMPLICANCIAS TERRITORIALES

## **CAPÍTULO VI- EL PROYECTO ESTRATÉGICO “BARDA NORTE”**

### 6.1. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

- 1 - La potenciación de las grandes piezas territoriales de Villa Regina
- 2 - Un Nuevo Pacto de Villa Regina con la Naturaleza
- 3 - La reinención de la tradición pionera de creación de una nueva “naturaleza artificial”
- 4 - La oportunidad de un “salto de escala” territorial y productivo
- 5 - Las visiones innovadoras internacionales en el manejo del territorio

### 6.2. DESARROLLO DEL PROYECTO

Perfil y escenarios del proyecto

- Escenario de ESCAPE RÁPIDO
- Escenario de COLONIZACIÓN TOTAL
- Escenario de NIDOS COMPLETOS

Recomendaciones de manejo de mediano y largo plazo

- 1 - Reconocer sus diversas aptitudes y comportamientos ecológicos
- 2 - Establecer una Zonificación ambiental y pautas preliminares de manejo
- 3 - Adoptar una organización territorial y un desarrollo urbanístico innovadores

Posibles medidas de corto plazo

- Establecer una Norma Precautoria y Cautelar para evitar un uso o apropiación adecuadamente no planificada.
- Estudiar Pautas de Manejo y de Control Previas
- Avanzar en un manejo específico para la el Borde de Barda local.

### 6.3. CONSIDERACIONES FINALES: “VILLA REGINA 360”

## **CAPÍTULO VII - ACCIONES DE CORTO PLAZO: LOS “REGINA YA”**

### 7.1. HACIA LOS “REGINA YA”

### 7.2. LA REVISIÓN FOCALIZADA DEL CÓDIGO DE USO DE SUELO

Posibles contenidos sugeridos

Sobre los ensanches y expansiones urbanas

Sobre la edificación en altura

### 7.3. UNA PROPUESTA PILOTO PARA LA BANDA DE LA RUTA 22

### 7.4. UN FORTALECIMIENTO ACTIVADOR DEL PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN TERRITORIAL EN EL CORTO Y MEDIANO PLAZO

## **CAPÍTULO VIII - DESAFÍOS Y RIESGOS ABIERTOS**

### 8.1. DESAFÍOS EMERGENTES

### 8.2. RIESGOS ABIERTOS

## **CAPÍTULO IX – EPÍLOGO: REGINA HACIA UNA NUEVA TERRITORIALIDAD CREATIVA**

## **ANEXO I - ANTECEDENTES BIBLIOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES**

## **INTRODUCCIÓN**

*Este INFORME FINAL sobre el CAPÍTULO URBANO – TERRITORIAL DEL PROYECTO REGINA, desarrolla las siguientes cuestiones medulares:*

*1\_Un DIAGNÓSTICO OPERATIVO DEL TERRITORIO Y SU POTENCIAL DE DESARROLLO. Se plantean sus ciclos socio – territoriales, las lógicas de los ámbitos territoriales dentro del Alto Valle y en las Mesetas, y los principales temas abiertos del planeamiento territorial, facilitado por gráficos y fotografías. En la última fase se profundizaron en nuevos antecedentes y en la problemática de los ensanches, con significativos diagramas de detalle.*

*2\_La apertura de ESCENARIOS PROSPECTIVOS DEL TERRITORIO: uno más tendencial, otro más ilusorio y bucólico, uno de suave caída o colapso, y uno final de reposicionamiento estratégico y competitivo que sería deseable alcanzar.*

*3\_El desarrollo de PISTAS O CLAVES PARA UN MEJOR MANEJO DEL TERRITORIO. Ello se hace por ámbitos territoriales, por ejemplo, dentro del Valle, en relación a las chacras y su posible manejo, la planta urbana con sus diversas componentes, o la Ruta 22. –una pieza que se estima de especial rol futuro.*

*4\_Se profundiza en el Proyecto Regina, el NUEVO PACTO CON LA NATURALEZA como Idea Fuerza, y allí el PROYECTO ESTRATÉGICO DE LA BARRA NORTE. En relación a este se abren tres alternativas:*

- a) El ESCAPE RÁPIDO, que se concretaría en un aprovechamiento del territorio, fruto por ej. de la realización de loteos indiscriminados “para pobres” pensados pobremente.*
- b) La COLONIZACIÓN TOTAL, que sería una planificación dibujada en procura de una colonización totalizadora, poco verosímil y escasa factibilidad.*
- c) Los NIDOS COMPLETOS, la idea que se recomienda, comprende propuestas compactas de alta calidad (núcleos habitacionales piloto, áreas recreativas, packs productivos entre otras iniciativas). Están regidas por directrices generales ordenadoras, pero determinadas por la factibilidad financiera de inversiones y demás variables difíciles de determinar de antemano; en un proceso que seguramente será paulatino, variado y diferido hacia el 2030.*

*5\_A nivel de las ACCIONES DEL REGINA YA se plantea la REVISION FOCALIZADA del Código de Usos del Suelo con bastante detalle sobre prioridades (CAMBIOS DE ESCALA como EDIFICIOS EN ALTURA muy detallados, MEDIDAS PRECUTORIAS, EXPANSIONES URBANAS MAS AMIGABLES), una Propuesta Piloto para la Banda de la Ruta 22 y un Fortalecimiento institucional en la materia.*

*Por último se reflexiona sobre RIESGOS Y DESAFÍOS ABIERTOS y la importancia de ensayar soluciones PRAGMÁTICAS Y CREATIVAS. Al respeto se han incorporado algunas infografías (dibujos digitales) como imágenes disparadoras y tentativas que aspiran a hacer más visibles una Villa Regina del futuro más sostenible e innovadora. ▲*

# **CAPÍTULO I**

## **PRESENTACION**

A continuación se presenta el INFORME FINAL del estudio de “ELABORACIÓN DEL CAPÍTULO URBANO – TERRITORIAL DEL PROYECTO REGINA”, en la Provincia de Río Negro, en la Patagonia Argentina.

Se trata de un estudio de corte operativo en diálogo con un más amplio Proyecto del que forma parte, financiado por el Consejo Federal de Inversiones de la República Argentina.

### **1.1. OBJETIVO DE ESTA ASESORÍA**

El objetivo de esta asesoría externa es contribuir al ordenamiento urbano-territorial de la localidad de Villa Regina y su entorno microregional, encuadrado en un plan estratégico de desarrollo sustentable (Proyecto Regina) que también facilite la articulación con las gestiones de orden provincial y nacional.

### **1.2. ALCANCE**

La presente asistencia técnica forma parte de un conjunto de actividades destinadas al diseño y la puesta en marcha del Proyecto Regina que esta bajo la dirección metodológica y la supervisión general del Arq. Ramón Martínez. La misma comprende las siguientes actividades:

- a) La elaboración de una propuesta para los aspectos urbano-territoriales del “Proyecto Regina”, en el marco de un trabajo en equipo y en estrecha relación con los aspectos económico-productivo; social; e institucional.

- b) Participación en la definición inicial y en sucesivas revisiones de las denominadas Ideas Fuerza del Proyecto Regina.
- c) Participación en la sistematización de los Proyectos Estratégicos y en las llamadas acciones del “Regina YA”, particularmente en aquellos que tengan relevancia de los aspectos urbano-territoriales, de manera que sean señales del corto y mediano plazo del escenario prospectivo recomendado y de las ideas fuerza definidas en el Proyecto Regina.

### 1.3. TAREAS REALIZADAS

De acuerdo a lo solicitado en los correspondientes términos de referencia (TDR), se han realizado todas las tareas asignadas, a saber:

- a) El diagnóstico general de los aspectos territoriales y urbanos de la localidad de Villa Regina y su microrregión. Ello supuso participar en el relevamiento de la información específica secundaria, derivada de diversas entrevistas y de trabajo de campo a propósito de tres viajes de trabajo a la localidad. Este se presenta en el Capítulo II de este Informe. Incluyó desde el análisis de los ciclos socio territoriales, a las grandes “piezas” territoriales y al estado del planeamiento. (Tarea 1.1 y 1.2 de los TDR).
- b) La formulación de los escenarios prospectivos posibles en un horizonte de largo plazo (2030), identificando Ideas – Fuerza asociadas a la componente urbana y territorial, contrastados en el marco de otras dimensiones y variables del desarrollo regional. Tales escenarios futuros se presentan en el Capítulo III, (Tarea 2.1 a 2.5 de los TDR).
- c) Participación en la definición de los Proyectos Estratégicos y las acciones de los proyectos denominados como “Regina YA”. En particular se ha trabajado con el resto del equipo del Proyecto Regina y a título individual en:
  - La apertura de tales propuestas estratégicas, caso del Proyecto Estratégico de la Barda Norte y otras iniciativas previas. Ello se ha realizado en conjunto con el Coordinador General y con el resto del equipo

técnico participante. De ello se da cuenta en los Capítulos IV y V. (Tarea 3.1. de los TDR).

- Aportar a la elaboración de un formato de presentación para los Proyectos Estratégicos, en particular para el Proyecto Estratégico de la “Barda Norte” desarrollado en el Capítulo VI, y para los Proyectos Regina Ya, planteados en el Capítulo VII. En especial se abrieron acciones de actuaciones del “Regina Ya” de corto y mediano plazo, como lo son la Revisión Focalizada del Código de Uso del Suelo, una Propuesta Piloto para la Banda de la Ruta 22 y el Fortalecimiento Activador del Planeamiento y la Gestión Territorial. Ello se ha realizado a nivel de las principales cuestiones a contemplar, agregándose gráficos especialmente elaborados que faciliten la aprehensión territorial y sus implicancias de cambio. (Tarea 3.2. de los TDR).
  - La participación en la elaboración de un Documento Síntesis de los Proyectos Estratégicos y de los “Regina Ya”, en acuerdo con la Coordinación de este Proyecto.(Tarea 3.3. de los TDR).
- d) Se ha participado en las instancias de intercambio y convalidación del proceso de formulación del Proyecto Regina. Ello se ha realizado a nivel presencial en distintas ocasiones en la Casa del Plan en la propia Villa Regina, en reuniones con diversas autoridades locales en el Ejecutivo Comunal y en el Consejo Deliberante y con otros actores sociales, en encuentros presenciales con el resto del equipo en Neuquén y en intercambios por *skype* en diversas conversaciones conjuntas. (Tarea 4.1. de los TDR).
- e) También se han aportado documentos de base y otros insumos para el desarrollo de las reuniones programadas. Tales fueron los casos de una extensa bibliografía incluida en el Anexo, dibujos elaborados junto a los colaboradores técnicos y fotografías integradas a este equipo y presentaciones en Power Point, como la presentada en el reciente Taller realizado en el pasado mes de abril en Villa Regina. (Tarea 4.2. de los TDR).
- f) Asimismo se ha participado en la elaboración de los contenidos del Documento Base del Proyecto Regina, que comprendió:

- Formular recomendaciones en torno al desarrollo regional de la localidad y sus vecindades, tal como se presentan en los Capítulos IV, V, VI y VII de este informe. (Tarea 5.1. de los TDR).
- Proponer pautas ambientales que orden ese desarrollo y que mitiguen los riesgos ambientales, como también se consignan en los capítulos antes citados. (Tarea 5.2 de los TDR).
- Redactar un Documento de Base Urbano Territorial, a partir del cual se elaboró el Documento Integral del Proyecto Regina. Tal documento de base, de 40 páginas de extensión, ya se entregó a la Coordinación de este Proyecto, previas instancias de intercambio, coordinación y ajuste para su mejor logro. (Tarea 5.3. de los TDR).

#### **1.4. EQUIPO DE TRABAJO ESPECÍFICO**

La elaboración y redacción de este informe estuvo a cargo del Experto Arq. Diego Capandeguy, Especialista Externo en Ordenamiento y Gestión territorial.

Actuó como Colaborador Técnico Principal el Arq. Máximo Carlos Peralta, residente de Villa Regina. Fue autor de parte de los gráficos y fotografías adjuntas, entre ellos varios fotomontajes y el estudio de las expansiones urbanas.

A nivel infográfico asistió la Bach. Serrana Robledo (vistas exploratorias de la Ruta 22 y de la Barda Norte). En gabinete se cuenta con la asistencia de la Br. Carolina Tobler.

También se contó con el aporte del Arq. Juan Gabriel López, asesor coordinador del COPLADE, autor por otra parte de las láminas de las “topografías superpuestas”.

La imagen futurista de la Barda Norte fue una intervención sobre un dibujo de Helsinki 2060 del equipo de Philippon Alexandre.

La fotografía panorámica de base tomada desde una de las antenas de la Barda Norte fueron sacadas por Andres Iogna, técnico de MAS Servicios de Internet.

## 1.5. INDEPENDENCIA TÉCNICA

El presente documento se ha realizado con plena independencia intelectual por parte de este asesor. Ello es sin perjuicio de reconocer e intentar capitalizar los aportes político – sociales y técnicos recibidos. Tales elementos se han intentado contemplar y arbitrar razonablemente y de buena fe en este trabajo.

## 1.6. RECONOCIMIENTO

Este técnico ha contado con el amplio repertorio de entrevistas, resultados y encuentros en los talleres previos realizados en grupo o individualmente en el marco del Proyecto Regina por parte del más amplio equipo participante que esta integrado por el Arq. Ramón Martínez Guarino (Coordinador Externo del Proyecto), la Mag. Econ. Adriana Giuliani, la Lic. Ana Paula Salcedo, la Lic. Karina Rigo, el Ing. Agr. Ernesto Maletti y la Ing. Civil Analía Lorenzo, y los colaboradores ya consignados.

En particular, el suscrito ha tenido encuentros específicos con:

- El Ing. Luis Albrieu, INTENDENTE MUNICIPAL de la ciudad de Villa Regina, y su equipo técnico de colaboradores y asesores en el área urbanística y de obras públicas.
- El Arq. Miguel Quijano, Secretario de Coordinación de la Municipalidad de Villa Regina
- La delegación local del Colegio de Arquitectos de Río Negro (Sección II, Delegación Vila Regina), integrada en varias reuniones por el Arq. Sergio García, el Arq. Pedro Molina, el Arq. Gilberto Flores Suárez, el Arq. Pablo Segovia, el Arq. Néstor Cardín, el Arq. Daniel Fernández, el Arq. Carlos Narbaitz, la Arq. Liliana Barion el Concejal Ing. Héctor Guido y los integrantes de este equipo técnico.
- Los Concejales Sra. Elsa Caporalini, la Sra. Nélide Gasperoni, la Sra. Natalia Vergara, y el Ing. Héctor Guido.

- La Arq. Cristina Barragán de la Oficina de Planeamiento del Municipio de Villa Regina.

Tales actores han tenido la gentileza de compartir su tiempo, sus percepciones, sus ideas y sus desvelos por el futuro de Villa Regina y sus vecindades. A todos ellos nuestro reconocimiento.

Asimismo se ha procedido a la impregnación selectiva del importante capital acumulado sobre este territorio.

### **1.7. CARÁCTER ABIERTO DE ESTE DOCUMENTO**

Finalmente cabe agregar que este INFORME, con sus restricciones de base y su propia naturaleza operativa, es un ESCRITO PERFECTIBLE Y ABIERTO. Como ya se ha señalado, su contenido resulta iterativo del más amplio proceso de planeamiento en curso.

Tal documento aspira a constituirse en una INVITACIÓN para impregnarse, valorar y APORTAR BIENVENIDAS MEJORAS a esta iniciativa. ▲

## CAPÍTULO II

### DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

#### 2.1. VILLA REGINA: TERRITORIO MULTICAPA

Villa Regina es una pequeña ciudad de la Patagonia del Norte, dentro de la Provincia de Río Negro.

Esta ciudad y su territorio productivo, limitado a un sector del Alto Valle del Río Negro, forma parte de un más amplio y abstracto Ejido Municipal, que comprende importantes sectores de estepa.<sup>1</sup>

La amplia área en estudio puede ser interpretada por sus territorialidades y escalas superpuestas, formando parte de unidades subregionales más amplias. Regina fue una Colonia Agrícola a partir de mediados de los años 20, territorio final servido por un canal de riego, esto es, un singular mecanismo hídrico, cuya gestión ha generado institucionalidades microregionales específicas<sup>2</sup>. Este integra el llamado Alto Valle del Río Negro, delimitado desde su origen en la confluencia del Río Limay con el Neuquén hasta Chichinales.

Este valle puede ser interpretado por su organización territorial sistémica con “aglomeraciones” con población urbana y con asentamientos dispersos de población rural en áreas generalmente irrigadas. Vapnarsky habló sugestivamente de una *organización metropolitana sin metrópoli*.<sup>3</sup>

Y en esta organización se producen gravitaciones relativas entre diversos centros. En tal sentido, General Roca gravita sobre Villa Regina y está última sobre Godoy, con múltiples vínculos entre ellos.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Establecido por la Ley Provincial Nro. 4306 de marzo del 2005.

<sup>2</sup> Como actualmente el Consorcio de Riesgo y Drenaje de Villa Regina, Chichinales y Godoy.

<sup>3</sup> Vapnarsky y Pantelides (1987).

<sup>4</sup> Véase De Jong, Salcedo et al (2008).

También podrían plantearse otros registros regionales y subregionales, desde la algo antigua noción de la Región del Comahue<sup>5</sup> hasta otros registros subprovinciales más recientes<sup>6</sup>.

Asimismo podría visualizarse como un más amplio Corredor Territorial lineal, como nodo de una singular “ciudad discontinua del valle” o como una constelación de territorios con gravitaciones encadenadas conectadas con los puertos de San Antonio Este y con Bahía Blanca, y con los pasos a Chile. Se trata de una territorialidad singular. Es el único gran corredor transversal de significación de La Patagonia, con una notoria “nueva territorialidad” en permanente transformación.<sup>7</sup>

Todos los recortes o registros territoriales anteriores se encuentran dentro de un mucho más amplio paisaje “vacío” y diverso, el de la Patagonia imaginable como un Jardín Global.<sup>8</sup>

En síntesis, Villa Regina puede ser interpretada como varios territorios simultáneos según diversas escalas y miradas “multicapa”. Ello enriquece su comprensión, su análisis y la generación de propuestas de cambio abiertas de cara al futuro, cuestión sobre la que se volverá en el marco del Proyecto Regina.

---

<sup>5</sup> En 1960 se crea a nivel nacional una Comisión Especial para el Estudio del Desarrollo Integrado de la Zona de Influencia de los Ríos Limay, Neuquén y Negro (Región de Comahue), que luego integrará el Consejo Federal de Inversiones (CFI).

<sup>6</sup> Gobierno de Río Negro ... (ap. 2007).

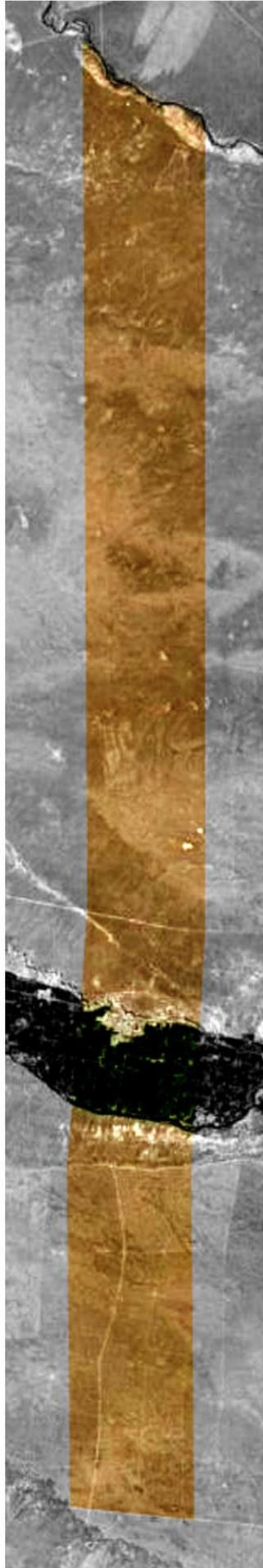
<sup>7</sup> Incluso el fenómeno reciente de la emergencia en curso de la nueva zona petrolera de Vaca Muerta ratifica tal potencia.

<sup>8</sup> Sprechmann & Capandeguy (2005).

N



VILLA REGINA  
REGISTROS SUPERPUESTOS



N

EJIDO  
VILLA REGINA

## 2.2. ALGUNOS INDICADORES INTRODUCTORIOS

Algunos atributos de Villa Regina son significativos de una problemática más amplia que se desarrollará en este primer informe<sup>9</sup>:

- Tiene una población de unos 35.000 habitantes.
- Su último crecimiento intercensal fue del orden del 13.1.
- Unos 2.000 pobladores viven dispersos en el área rural contigua.
- Su Ejido Municipal es próximo a unas 70.000 hectáreas, con unas 8.250 hectáreas en el Valle del Río Negro (Baja Barda), con unas 6.000 bajo riego.
- Su planta urbana es aproximadamente de 1.000 hectáreas.
- Su cobertura de saneamiento es elevada, mayor a un 80%..
- Casi no tiene suelo de dominio fiscal vacante en el valle, pero si dispone de 4.500 hectáreas en la Meseta Norte.
- Tiene 2 grandes supermercados de cadenas, más otros locales.
- Tiene 4 edificios en altura (de más de 5 plantas) habilitados, y otros 3 en construcción.
- Produce más del 20% de las manzanas patagónicas.
- Produce más del 28% de las peras patagónicas. .
- Su Municipio tuvo un presupuesto anual de unos \$ 114.000.000.

---

<sup>9</sup> Proyecto Regina (2013). Y datos proporcionados por el COPLADE.

### **2.3. VILLA REGINA: SUS CICLOS SOCIO - TERRITORIALES**

Villa Regina es un paisaje humanizado moderno, con un proceso de intensa transformación desde los últimos 90 años. Aquí se ha levantado y construido un nuevo orden social, territorial y paisajístico.

Esta geografía humana puede ser interpretada por diversos registros, entre ellos sus grandes ciclos socio - territoriales. Tales etapas están signadas por la primacía de determinada organización del territorio, por ciertas imágenes emblemáticas y por determinados actores con un rol emprendedor especialmente significativo en materia territorial y urbanística.

A tales efectos podrían plantearse de modo preliminar los siguientes CICLOS SOCIO – TERRITORIALES:

Ciclo 1. PRIMERA MANUFACTURA DE UNA INFRAESTRUCTURA PARA LA PRODUCCIÓN RURAL EN EL “DESIERTO” (1924 – 1930)

Ciclo 2. UN PAISAJE AGRICOLA CENTRAL Y UNA PEQUENA VILLA URBANA EN FORMACIÓN (Décadas del 30 y 40)

Ciclo 3. FASE AGROINDUSTRIAL, INCIPIENTE REPOSICIONAMIENTO REGIONAL, Y FUERTE EXPANSIÓN URBANA (Décadas del 50 y 60)

Ciclo 4. AJUSTE DEL MODELO PRODUCTIVO Y “CAMBIOS DE ESCALA” EN LAS ACTUACIONES EN LA CIUDAD (Década del 70 hasta mediados de los 80)

Ciclo 5. MODERACIÓN PRODUCTIVA LOCAL Y DEMOGRÁFICA CON MOMENTOS CONCENTRADOS DE EXPANSIÓN URBANA (Mediados de los 80 hasta mediados de la primera década del siglo XXI)

Ciclo 6. ¿HACIA UN INCIPIENTE NUEVO CICLO TERRITORIAL LOCAL? (2004 – 2014)

Esta periodización es tentativa y se focaliza en los cambios territoriales. Para ello se han consultado estudios locales y regionales, destacándose un texto de especial interés por su tratamiento espacial como lo es el libro de Silvia Zanini, *Las historias que nos unen (Una Perla junto a la Barda)*<sup>10</sup>, y otras referencias complementarias que se irán consignando y se detallaron en el Anexo Bibliográfico. También se ha nutrido de varias de las entrevistas realizadas a actores locales. Tales ciclos se han ilustrado en un gráfico sintético.

Cabe detenerse en cada uno de estos ciclos socio – territoriales:

### **Ciclo 1. PRIMERA MANUFACTURA DE UNA INFRAESTRUCTURA PARA LA PRODUCCIÓN RURAL EN EL “DESIERTO” (1924 – 1930)**

En 1924 se funda la Colonia Regina Alvear y el pueblo Villa Regina por parte de la Compañía Ítalo Argentina de Colonización. Esta se “cuelga” del canal principal del entonces contemporáneo sistema de riesgo del Alto Valle del Río Negro. Esta última se trata de una obra infraestructural planteada desde el Estado Nacional. Martínez Guarino hablará de la “primera ola del desarrollo” en el Norte de la Patagonia.<sup>11</sup>

Es el ciclo pionero, fundacional, de construir los caminos del agua y de preparar los predios de 5 a 15 hectáreas, “domando” con sacrificio esta estepa representada desde el siglo XIX como un “desierto”. Por ello se trata de “manufacturar una infraestructura para la producción rural”. Así se va afirmando un pacto pionero con la naturaleza. Desmontar, arar, alambrar, proteger, subsistir.

Era una tierra ajena para gran parte de sus migrantes, un auténtico “fin del mundo”. Se busca subsistencia y el logro de una utopía posible que la vieja Europa no posibilitaba. Como plantea Zanini, se “realiza un sueño... entre vientos y carencias”.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Véase Zanini (2006).

<sup>11</sup> Martínez Guarino (2010), p. 136/139.

<sup>12</sup> Zanini (2006), p. 11 y ss.

## **Ciclo 2. UN PAISAJE AGRICOLA CENTRAL Y UNA PEQUENA VILLA URBANA EN FORMACIÓN (Décadas del 30 y 40)**

En este período se crea o se “manufactura el paisaje”<sup>13</sup> agrícola de Villa Regina. Este asume un carácter central frente a la incipiente villa, que tenía una posición periférica y un rol de soporte urbano. A este pueblo se llegaba en tren. También existían en esa época unos vaporcitos entre Neuquén y Carmen de Patagones.

En estas dos décadas se irá levantando la villa, según un plano de la compañía de 1926. Y se levantarán sus primeras manzanas, calles y edificios que irán ocupando los baldíos iniciales: la primera iglesia, la escuela, los primeros comercios, una estación de servicio, todo ello orientado fundamentalmente a la entonces colonia agrícola.

Desde los primeros años la Cooperativa La Reginense será uno de los primeros edificios de porte de la vecindad.

## **Ciclo 3. FASE AGROINDUSTRIAL, INCIPIENTE REPOSICIONAMIENTO REGIONAL, Y FUERTE EXPANSIÓN URBANA (Décadas del 50 y 60)**

En la década del 50 se pasa de un paradigma agrícola a otro agroexportador, especialmente de manzanas y peras. También se desarrollará la actividad vitivinícola. Un hito fundamental será el acopio en “atmósfera controlada” de las frutas. Al respecto es significativa la puesta en funcionamiento desde fines de los años 40 del Frigorífico Regina, el primero de la localidad. La consolidación de la “atmósfera controlada” de la producción<sup>14</sup> es un hito del Siglo XX, que combinado con el *packaging* o *empaques*, generó mayor valor agregado y un cambio las posibilidades de alcance de su geografía comercial.<sup>15</sup> También en el área se instalarán industrias y servicios complementarios a la producción, caso de CRYBSA.

---

<sup>13</sup> La noción de “manufactura del paisaje” es muy significativa de una práctica y de una sensibilidad paisajística reciente. Véase Colafranceschi (2007).

<sup>14</sup> Esta “atmosferización” de la arquitectura, sin esta lógica “más necesaria”, también se dará posteriormente a nivel internacional primero en el gran comercio, después en las oficinas y finalmente a nivel residencial doméstico, lo cual será distintivo del último medio siglo, como han señalado Banham y Koolhaas.

<sup>15</sup> Zanini (2006), p. 307.

Asimismo en este período se formarán múltiples instituciones asociativas a nivel productivo que son las Cooperativas Agrarias.

También se desarrollan instituciones sociales emblemáticas caso del Club Atlético Regina, o del Circulo Italiano que construirá su gran Cine Teatro.

Era el tiempo en que los Territorios Nacionales se constituyeron en Provincias, que intentarán armar un nuevo orden estatal propio y “más cercano” a cada territorio, yuxtapuesto al nacional, como también ocurrió en la vecina Neuquén, liderada a nivel político por el Primer Sapagismo.<sup>16</sup> Antes se creará el Municipio de Villa Regina, un gobierno local sin edificio propio por décadas.

La villa perderá su carácter algo periférico, teniendo una fuerte expansión y transformación urbana. Al inicio de los 50 residían unos 3.000 habitantes urbanos 5.000 rurales, con una importante población contratada de modo zafral.<sup>17</sup> A principio de los 60 residirán unos 8.000 habitantes en la planta urbana. Al final de los 60 vivirán casi unos 18.000 habitantes.

Ello supondrá una fuerte expansión de la planta urbana, inicialmente con el Barrio Belgrano, la urbanización de múltiples antiguas chacras, y algunos asentamientos precarios. Así se generará una organización urbana “en archipiélago”, contenida por el orden del trazado predial de la colonia y de los caminos del agua. Se trata de un desarrollo urbano pragmático y “no planificado” cuyo patrón se ha mantenido hasta el presente. El resultado será una pequeña localidad amanzanada, en la que dominará una arquitectura de baja altura, con el predominio de la vivienda unifamiliar a nivel residencial. Un desdoblamiento zonal a destacar es el logro a nivel municipal de una asomada pública y recreativa al Río Negro que será la Isla 58. Un balneario, diversos equipamientos y una posterior balsa se articulan en esta propuesta.

Fue un tiempo de fuertes transformaciones, unos “míticos años dorados” para algunos actores, pero los problemas habitacionales y ambientales a nivel sanitario fueron importantes. Al respecto las redes de infraestructuras urbanas de calles pavimentadas, de agua potable, de saneamiento y de gas envasado serán deficitarias o estarán ausentes en este período.

---

<sup>16</sup> Véase: Favaro (1999).

<sup>17</sup> Zanini (2006), p. 331, 334.

En este cargado ciclo se concretan muchos equipamientos públicos urbanos como un nuevo hospital, el correo, varios edificios educativos, una nueva iglesia, diversos bancos, y una multiplicidad de comercios que se diversifican y expanden, despegándose la calle 25 de Mayo como una vía comercial.

A principios de la década del 60 se producirá un cambio conectivo sustantivo para Villa Regina. Por una parte se pavimentará la Ruta 22 y se concretará su entonces *bypass*. Ello habilita y anticipa un cambio modal que es la creciente hegemonía del camión como transporte de carga en vez del ferrocarril. Asimismo el automóvil individual se expandirá rápidamente, con tempranas épicas carreras.

A nivel conectivo local se concretará la “subida” a la Barda Norte contigua. Allí se instalará el Aero Club y el Monumento al Indio Comahue. Este se realizará a propósito de la Primera Feria Exposición del Comahue de 1964, a 40 años de la fundación de esta joven localidad patagónica. Se trató de una especie de primer parque temático, con el épico Indio del Comahue que quedará como una Tour Eiffel local <sup>18</sup> y una cascada desde la barda.<sup>19</sup> Asimismo la propia apelación a la Región del Comahue, evidencia nuevas miradas en la materia a nivel nacional.<sup>20</sup>

#### **Ciclo 4. AJUSTES DEL MODELO PRODUCTIVO Y “CAMBIOS DE ESCALA” EN LAS ACTUACIONES EN LA CIUDAD (Década del 70 hasta mediados de los 80)**

Será un nuevo ciclo de avatares y turbulencias político – sociales nacionales y locales, incluido el llamado Reginazo local.

A nivel regional se construirá y habilitará la gigantesca Represa Hidroeléctrica de El Chocón, con efectos colaterales a nivel de control de las inundaciones. Se trata de la “segunda ola” en torno al uso del recurso hídrico, tal como plantea Martínez Guarino.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Actualmente este monumento podría cargarse de otras significaciones dramáticas muy distintas, aún en parte algo tabú. Véase: Bayer (1995) y Bayer (2010).

<sup>19</sup> Zanini (2006), p. 432.

<sup>20</sup> Véase: República Argentina... (1963). En 1960 a nivel nacional se crea una Comisión Especial para el Estudio del Desarrollo Integrado de la Zona de Influencia de los Ríos Limay, Neuquén y Negro (Región de Comahue), que luego integrará el Consejo Federal de Inversiones.

<sup>21</sup> Martínez Guarino (2010), op. cit. p. 139/141.

En esta época se consolida y ajusta el modelo productivo. A nivel de las chacras se expanden los equipos de riego por aspersión como protección ante las heladas. Por otra parte se intensifica el perfil agroexportador, con un “cambio de escala” de las empresas, parte de las cuales se localizarán en un Parque Industrial que se levantará al este de la planta urbana. En este complejo productivo debe consignarse la creación del CIATI (Centro de Investigación y Asistencia Técnica a la Industria) y de una Aduana fito sanitaria de gravitación regional, no sólo local.

El ritmo de crecimiento seguirá pero se apaciguará, alcanzándose unos 25.000 habitantes al final de este ciclo. El gran cambio territorial de esta localidad será infraestructural. En efecto, las calles se asfaltarán y se realizarán las primeras redes cloacales. El uso del gas envasado también se expandirá. En tal sentido se creará una Cooperativa de Servicios Públicos manejada por el Municipio.

También se concretarán nuevos equipamientos públicos (como el anfiteatro a pie de barda) o privados (caso de diversas clínicas médicas). Asimismo se producirá un “cambio de escala” del tipo y tamaño de las intervenciones en la ciudad, al construirse el primer edificio en altura, la Torre Mirador Azul.

### **Ciclo 5. MODERACIÓN PRODUCTIVA LOCAL Y DEMOGRÁFICA CON MOMENTOS CONCENTRADOS DE EXPANSIÓN URBANA (Mediados de los 80 hasta mediados de la primera década del siglo XX)**

Se trata de un ciclo de moderación productiva local si bien se produce un cambio en la gestión y en la producción por efecto de las nuevas tecnologías de la información, habilitándose un cierto “desdoblamiento productivo” de carácter posfordista.

A nivel regional Neuquén se fortalecerá como una capital regional, y Roca como una capital microregional con un fuerte peso en Villa Regina.

Al inicio de este ciclo la población de Villa Regina unos 25.000 habitantes.

Este ciclo se inicia con un “cambio de escala” urbana de las intervenciones por efecto de los Barrios Fonavi, que se realizan a partir de 1983. La ciudad continuará expandiéndose por múltiples ensanches a partir de la ocupación de las chacras

cercanas y otros intersticios. Serán los tiempos de la llegada de la Televisión Cable, de los video club, y luego de la creciente introducción y expansión doméstica de los productos digitales. En contraste, y asimismo, en los años 90 se realizarán equipamientos públicos importantes como la Terminal de Ómnibus y el Polideportivo.

### **Ciclo 6. ¿HACIA UN INCIPIENTE NUEVO CICLO TERRITORIAL LOCAL? (2004 – 2014)**

Finalmente, se podría reconocer un aparente incipiente ciclo socio – territorial más reciente y aún en curso. Según sea su trayectoria futura, el mismo mantendrá su propio perfil o quizás se englobe con el anterior. Fue un tiempo pautado por la valorización internacional de las *comodities* (desde el petróleo a los alimentos) y por el fuerte crecimiento de la Argentina, luego de la Crisis del 2001. Vinculado a lo anterior en muchas ciudades de este país y de la Patagonia más productiva y de servicios, entre ellas Villa Regina, se observa una importante expansión urbana. En este caso se urbanizarán muchas antiguas chacras de modo contingente y algo desordenado, siguiendo el patrón visto en los ciclos anteriores, con un predominio de la vivienda unifamiliar. Ello supondrá una cierta “descompresión urbana” al posibilitar la vivienda propia a múltiples nuevos hogares de sectores medios y medios bajos.

Téngase presente que el crecimiento poblacional de Villa Regina en este período fue acotado, en unos 32.000 habitantes en el 2004, con cerca de 35.000 en la actualidad.

En este período se recalifica el espacio público, una nueva subida a la barda y se mejora la infraestructura de potabilización de agua. También mejoran y se realizan varios equipamientos de uso público y educativo. En el Centro de Villa Regina la construcción aún en curso de algunos nuevos edificios en altura. Además en esta área se constata la localización de locales comerciales exógenos, correspondientes a cadenas de electrodomésticos regionales.<sup>22</sup> Ello está asociado a una importante expansión del consumo a nivel nacional. Este fenómeno también se refleja en una renovación y aumento del parque automotor, incrementándose la percepción de los problemas de tránsito locales y de otras afectaciones ambientales.

---

<sup>22</sup> Caso de Lucaioli, Saturno, Villanova Hogar o Musimundo!, tanto regionales como nacionales.

CICLOS TERRITORIALES	EVENTOS	LOCACION	
CICLO 1	1924	Nacimiento Colonia Regina	URBANA
	1925	Inicio canales de riego	RURAL
		Escuela Primaria 52	URBANA
	1926	Primera Metalurgica	URBANA
	1927	Capilla del Cementerio	PIE DE BARDA
	1928	Iglesia Etapa 1	URBANA
		Inaguran Canal de Riego	RURAL
1929	Construyen Estacion de Ferrocarril	URBANA	
	Primer Puente Arroyo Salado	URBANA	
	Coop. La Reginense	PIE DE BARDA	
CICLO 2	1930	Galpon de Adobe	URBANA
		Inicio Actividad Fruticola	RURAL
		Alumbrado Publico	URBANA
	1933	Primer Hotel	URBANA
		Capilla Alta Barda	MESETA NORTE
	1942	Primer Surtidor de Nafta	
		Primer Barrio "Villa Obrera"	URBANA
	1943	Edificio Biblioteca	URBANA
	1944	Barrio Progreso	URBANA
	1946	Edificio de Policia	URBANA
1947	Fundacion CRYBSA	RURAL	
1948	Primer Frigorifico GARMECO	RURAL	
CICLO 3	1950	Creacion de la Municipalidad	URBANO
	1952	Barrio Belgrano	URBANO
		Construccion Puente calle San Martin	URBANO
	1956	Aero Club Reginense	MESETA NORTE
		INTA Villa Regina	RURAL
	1958	Tiro Federal	PIE DE BARDA
	1959	Edificio Hospital	URBANA
		Edificio de Correos	URBANA
	1960	Gas Natural	URBANA
		CRYBSA S.A.	URBANA
		Bomberos	URBANA, RURAL
	1961	Camara de Productores	RURAL
		Creacion Balneario Municipal	COSTA DEL RIO
	1962	Pavimentacion Ruta 22	URBANA, RURAL
	1964	Barrio Antartida	URBANA, RURAL
Primera Subida a la Barda		PIE DE BARDA	
Balsa para conectar Margen Sur		COSTA DEL RIO	
CICLO 4	1970	Expoferia del Comahue	PIE DE BARDA
		Monumento al Indio Comahue	MESETA NORTE
	1972	Asfalto Urbano en casco centrico	URBANO
	1974	Primer Equipo Riego por Aspercion	RURAL
		Fiesta Provincial de la Vendimia	
1977	Inaguracion Asfalto Rural	RURAL	
	Creacion Parque Industrial	PIE DE BARDA	
1978	Anfiteatro	PIE DE BARDA	
	Edificio Mirador Azul	URBANA	
	Coop. Obras y Servicios Publicos	URBANA	
CICLO 5	1980	C.I.A.T.I	URBANA
		Complejo Fitosanitario, Aduana	RURAL
	1983	Universidad del Comahue	URBANA
	1985	Barrio Malvinas FONAVI	URBANA
	1991	Barrio San Martin FONAVI	URBANA
	1997	Terminal de Omnibus	URBANA
CICLO 6	1992	CO.PLA.DE	
	2004	Polideportivo Cumelen	URBANA
		Expoferia Nacional del Comahue	
	2005	Mejoramiento de Parques y Paseos	URBANA
	2008	Universidad Nacional de Rio Negro	
	2009	Escuela Agraria	RURAL
	2010	Planta Potabilizadora	URBANA
2013	Autovia Ruta 22	URBANA, RURAL	
	Nueva Subida a la Barda	PIE DE BARDA	

## 2.4. SU ORGANIZACIÓN TERRITORIAL Y PAISAJISTICA

Sobre el territorio del actual Municipio de Villa Regina y sus vecindades pueden yuxtaponerse múltiples registros, como:

- a) Su AMBIENTE NATURAL, que es semiárido, con un valle aluvial que atraviesa una meseta, con diversas interfaces.<sup>23</sup>
- b) La fuerte ANTROPIZACIÓN DEL VALLE DEL RÍO NEGRO desde principios del siglo XX, primero por las Colonias Agrícolas y sus caminos del agua, luego por la consolidación de una red de ciudades y localidades. Ello conforma un repertorio de “paisajes manufacturados” o humanizados junto a otros menos disturbados.
- c) EI POSICIONAMIENTO GRAVITACIONAL de Villa Regina en relación a sus vecindades y al más amplio Alto Valle del Río Negro. Al respecto esta localidad gravita a escala comarcal sobre Godoy, Chichinales y Valle Azul dentro del llamado Alto Vallo Este.<sup>24</sup> En cambio, Villa Regina opera como un nodo satelital en el creciente cono de influencia de Roca. Y, ambos, se encuentran dentro del área de influencia de Neuquén Capital, la gran ciudad aglomerante de la Patagonia del Norte.
- d) Su FORMATO DE PEQUENA CIUDAD, con su población cercana a los 35.000 habitantes, y con múltiples identidades socio – territoriales marcadas.<sup>25</sup>
- e) Sus REDES INFRAESTRUCTURALES de diferente tipo y escalas. En especial, Villa Regina se encuentra sobre una gran conectividad este – oeste sobre el valle, pero no tiene conectividades viales longitudinales norte – sur que sorteen el río y lo enlacen con otras redes, como ocurre en Roca. Sobre las infraestructuras hídricas rurales, las infraestructuras urbanas y otros soportes se hará referencia más adelante.
- a) Sus diversos ÁMBITOS TERRITORIALES o “PIEZAS”, indagadas desde una mirada operativa del planeamiento. Al respecto pueden distinguirse

<sup>23</sup> Véase: Sinigog et al (1981).

<sup>24</sup> En relación a los fenómenos gravitatorios y de influencias a escala comarcal, véase: Proyecto Regina (2013).

<sup>25</sup> Véase: González (2002) y Zanini (2006).

“macropiezas” como el Valle de Río Negro, la Meseta Norte y la Sur. Y estas pueden abrirse en otras unidades interiores. Por ejemplo, en el Valle del Río Negro puede reconocerse el propio río pero también el ya citado paisaje de chacras (con sus canales del agua y otros caminos), la planta urbana de Villa Regina y el gran conector de la Ruta 22. Dada su relevancia para el planeamiento a continuación se abrirá un foco sobre estas grandes unidades territoriales.

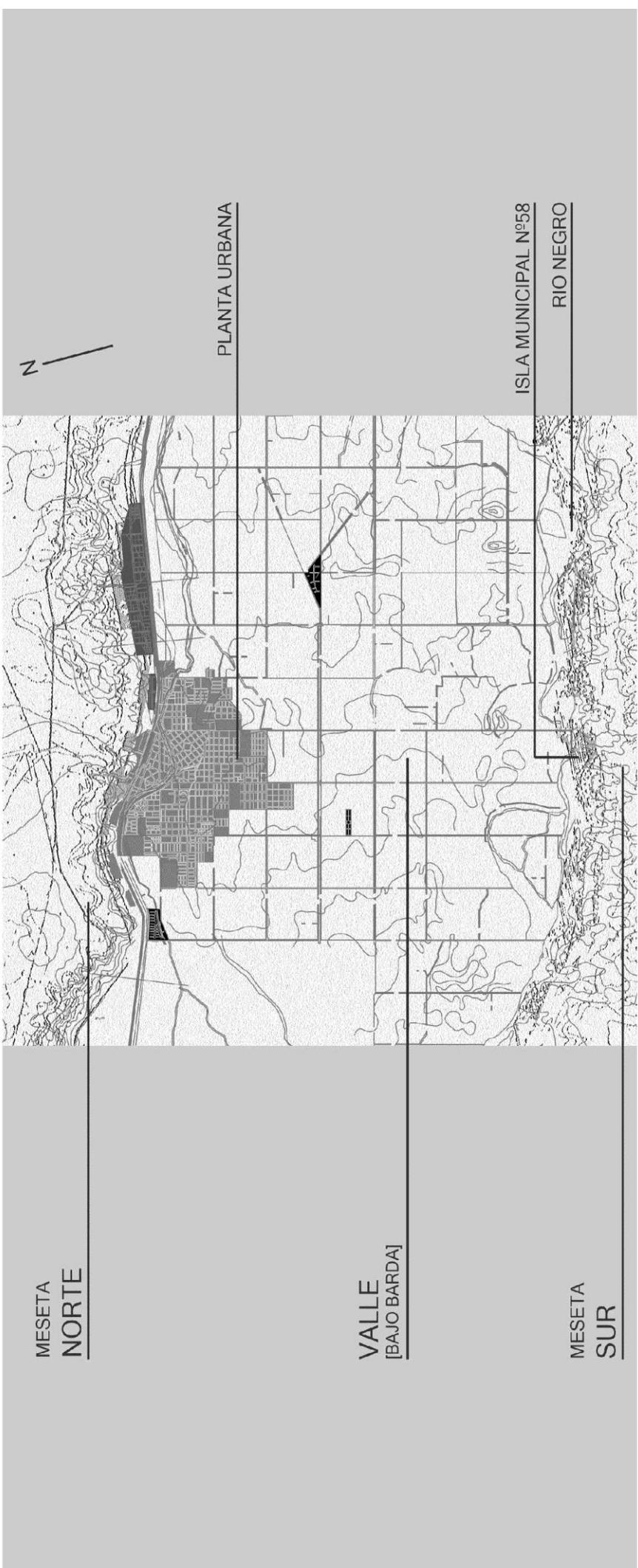
## **2.5. GRANDES ÁMBITOS TERRITORIALES**

Dentro del área en estudio se reconocen distintos ámbitos territoriales, lo cual se asocia a la propia mirada y al objetivo operativo. Por ejemplo a nivel territorial pueden visualizarse tres grandes ámbitos:

- a) El Valle del Río Negro
- b) La Meseta Norte
- c) La Meseta Sur

Asimismo cabrá detenerse en algunos de sus áreas y fenómenos interiores. Estos evidencian una trabada articulación de redes y “piezas” territoriales con cierta singularidad.

Ello trasciende los límites del Ejido Municipal.



MESETA  
NORTE

VALLE  
[BAJO BARDAS]

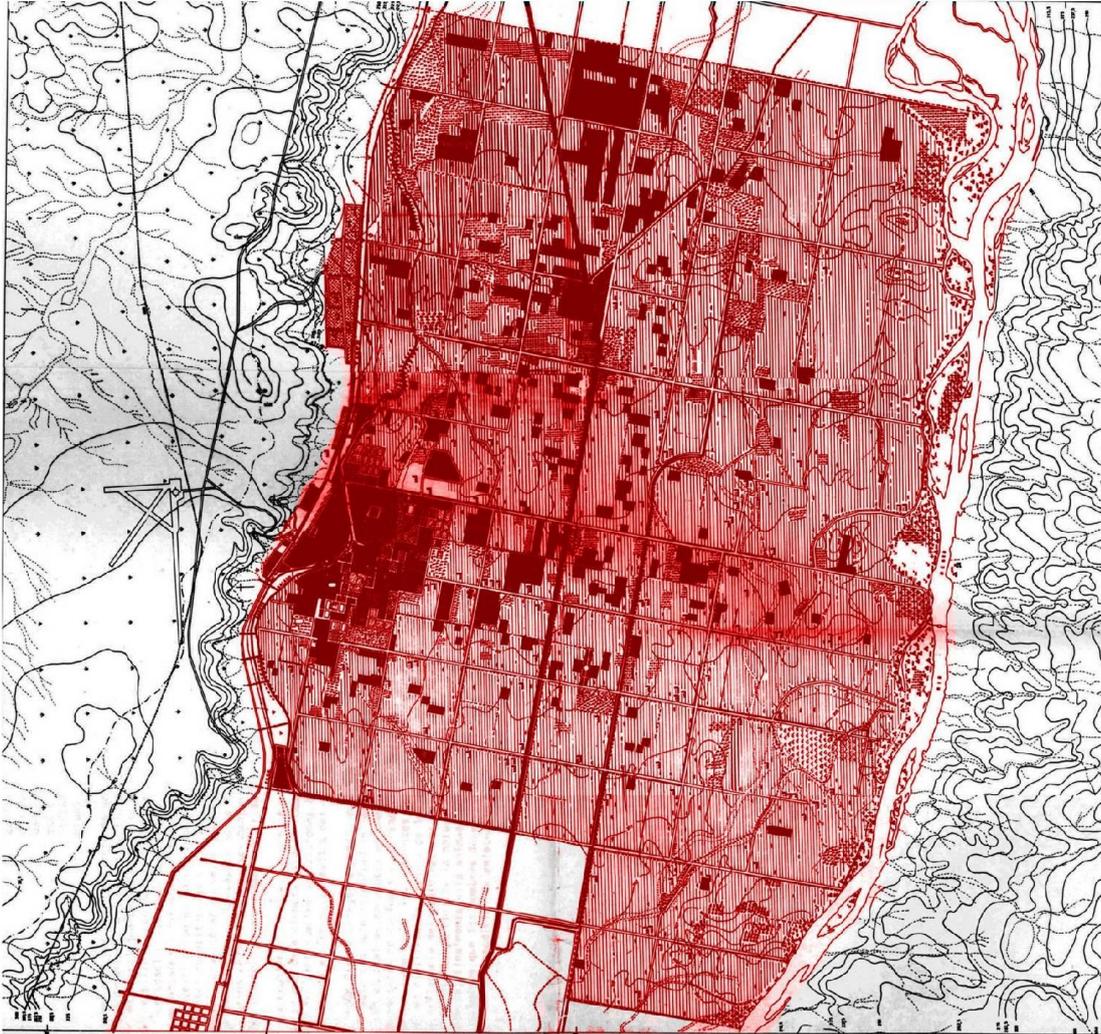
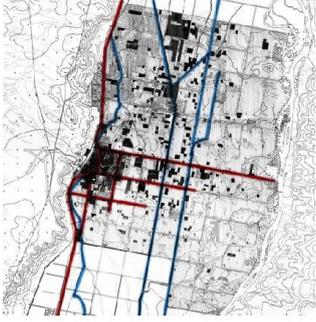
MESETA  
SUR

PLANTA URBANA

ISLA MUNICIPAL N°58

RIO NEGRO

ÁMBITOS  
TERRITORIALES  
VILLA REGINA



N ———

VILLA REGINA  
TOPOGRAFÍAS DEL PAISAJE

## EL VALLE: UN PAISAJE ARTIFICIAL

El Valle del Río Negro ciertamente tiene una matriz natural. Pero se trata de un “paisaje artificial”, fuertemente humanizado. Al respecto cabe detenerse en varios de sus áreas o componentes interiores:

### 1\_El paisaje de chacras

El paisaje de chacras fue la primera “manufactura” de un paisaje fuertemente humanizado. Su ordenación primaria esta dada por la red de canales, auténticos caminos del agua, y por sus accesos viales. Parte de estas chacras están en explotación productiva, otras “en espera” como ocurre en los bordes urbano – rurales. Su funcionalidad productiva agro alimentaria exige cuidadosas pautas ambientales. Su presión ante la urbanización u otros usos productivos afecta de diverso modo a los distintos municipios del Valle del Río Negro.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Simonelli cuantifica las pérdidas de suelo agrícola en relación al área en estudio. Véase Simonelli (2010).



**EL PAISAJE DE CHACRAS.**

Villa Regina, 2012

## 2\_Una planta urbana amable y discreta

La aglomeración de Villa Regina muestra una planta urbana amable y discreta. En esta se reconocen varios elementos singulares:

- a) **EL CENTRO.** Es un territorio de borde limitado por la Barda Norte y la Ruta 22. Su trazado es algo intrincado, con algunas calles tangenciales. Se destaca su gran urbanidad, su mixtura entre un centro relativamente activo y su carácter barrial y vecinal, aún con un uso peatonal amigable. También destaca su carácter identitario, como lo evidencian rituales modernos de paseo como la “Vuelta de Perro”, que aún persiste en días festivos y en los fines de semana. En esta área se han realizado, o se están construyendo, los contados edificios en altura de Villa Regina. Sus conectividades con el resto de la planta urbana es dificultosa dada la barrera de la Ruta 22 y del Arroyo Salado, con pocas conexiones.
- b) **LAS EXPANSIONES URBANAS.** A partir del Barrio Belgrano han predominado las expansiones de esta ciudad loteando viejas chacras. Ello se ha realizado de modo contingente, no planificado o “desordenado” desde hace más de medio siglo hasta el presente, como se evidencian en diversas crónicas y en el estudio de los diversos planos de amanzanamiento y fotos aéreas.<sup>27</sup> Algunos loteos estuvieron o están alejados o discontinuos de la planta aglomerada, como ocurre con los barrios hacia Godoy. La mayoría de los loteos recientes evidencian un paradójico modelo de expansión, que retira preexistencias ambientales anteriores, soslaya lo público y aumenta fuertemente la ocupación privada del suelo, resultando una baja amigabilidad ambiental y un paisaje construido árido, lo cual se podría revertir.<sup>28</sup> De modo adjunto se presentan cuatro láminas significativas que contrastan las lógicas prediales y locacionales de diversos tipos de expansiones urbanas, evidenciándose los problemas anteriores.
- c) Dentro de estas expansiones se reconocen algunas **CONECTIVIDADES PRIMARIAS** como la Avda. Mitre, la Avda. Cipolletti y la Avenida General Paz. Algunas expansiones de servicios y asentamientos populares intersticiales y conurbanas en torno a la vía de ferrocarril o la Ruta 22.

<sup>27</sup> Vapnarsky la catalogo de “caótica” . Véase Vapnarsky (1983), p. 98.

<sup>28</sup> Algunas de las expansiones recientes recuerdan en un formato menor algunos fenómenos asiáticos de expansión indiscriminada y genérica del territorio urbano, como ocurre en algunas zonas de China.

# LA PLANTA URBANA. Bajo Barda.

Villa Regina, 2013



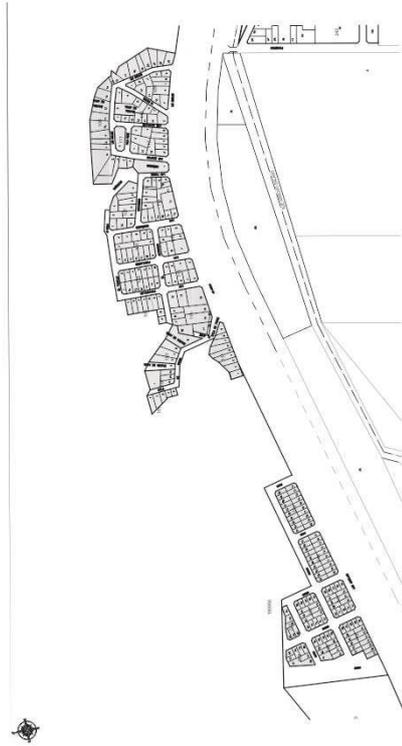
# LAS EXPANSIONES URBANAS.

Villa Regina, 2013



**EXPANSIONES INFORMALES**

**BARRIO EL SAUCE**



2006



2010



2013



**BARRIO LA GRAVA**

Este barrio informal situado en pie de barda es uno de los que mas crecio en 10 años. A pesar de eso, no tuvo un crecimiento explosivo. Ademas la barda norte funciona como limite de expansion

Cantidad de Lotes: 60 aprox.  
Tamaño de lotes: 286m2 aprox  
Ancho de calles: 10 metros



2006



2010



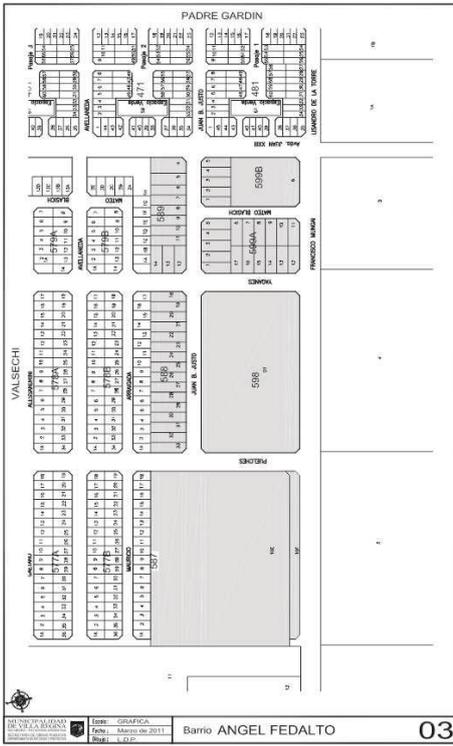
2013





SEGMENTO CLASE MEDIA

BARRIO ANGEL FEDALTO



2006



2010



2013



BARRIO VIVIENDAS DEL ESTE



2006



2010



2013



## SEGMENTO CLASE MEDIA ALTA

### LOTEO CRISTEL

Este loteo ubicado en una de las avenidas principales de la ciudad esta ocupado en un 50 por ciento aproximadamente. Los terrenos son amplios y las construcciones son de muy buena calidad.

Cantidad de Lotes: 37 aprox.  
 Tamaño de lotes: 400m2 aprox  
 Ancho de calles: 15 metros



2006



2010



2013



## SEGMENTO CLASE ALTA

### LOTEO CAVERZAN - BELLA MORENA

Este loteo ubicado en cercanías de la ruta 22 es de los que mas lento se desarrolla por su alto valor inmobiliario. Es de los loteos de gran poder adquisitivo, con las mejores vistas a la barda norte. La calidad constructiva es de muy buena calidad.

Cantidad de Lotes: 167 aprox.  
 Tamaño de lotes: 400m2 aprox  
 Ancho de calles: 15 metros



2006



2010



2013



### **3\_La Ruta 22: el gran conector regional**

Esta ruta con su actual trazado atraviesa a Villa Regina, pero lo hace de un modo más amigable que en Neuquén Capital. Se trata de un gran conector regional que nutre, “fricciona” y le posibilita cierta “visibilidad” regional a esta localidad a quienes la atraviesan de paso.

Hasta el propio gesto de leve desvío a modo de una cuerda de circunferencia (el viejo *bypass* del anterior camino) ha generado una riqueza visual y paisajística respecto a la propia barda, mojonándose la percepción de la propia ciudad por quien se desplaza por esta ruta como evidencian fotos adjuntas. Se trata de una singular vía o *strip*, cargada de signos publicitarios y de infraestructuras urbanas y servicios con un cierto desorden distintivo. Algunos comerciantes locales han logrado captar la potencia de esta ruta como “vidriera” singular, con carteles muy bien diseñados y otros elementos más llamativos y curiosos.

Naturalmente ello no está exento del problema de las articulaciones entre el Centro y el resto de la ciudad, con limitados cruces y lamentables accidentes.

### **4\_El Río Negro, un río cercano y distante**

El Río Negro se ubica a unos 8 kilómetros del centro de la villa. Estrictamente Regina no es una ciudad ribereña. Su única asomada pública al río está dada por la Isla 58, cuya apertura fue una importante decisión urbanística hace medio siglo.



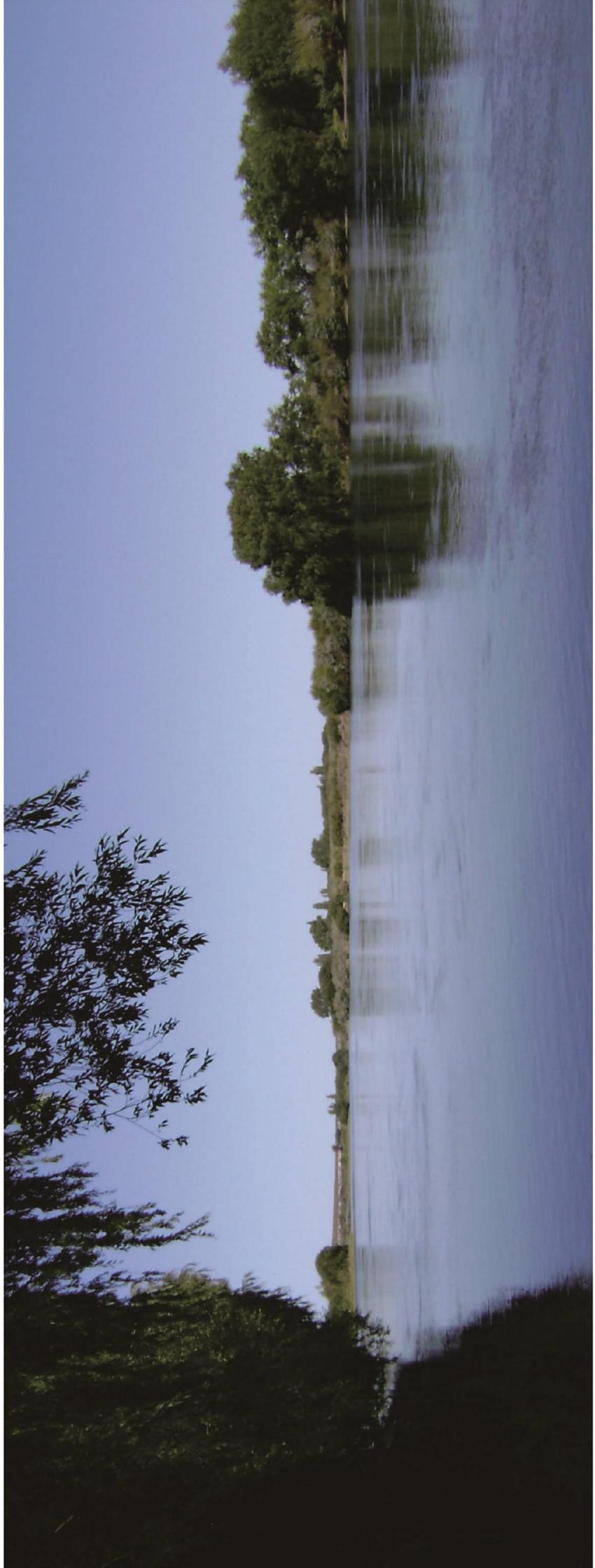
## **LA RUTA 22. El gran conector regional.**

Villa Regina, 2013



**RUTA 22**

Conector regional..... ambitos de servicios y de signos con un cierto desorden distintivo.



**EL RIO NEGRO.**

Villa Regina, 2012

## LA MESETA NORTE: UN TERRITORIO CERCANO, DE CONQUISTA Y DE ESPALDAS

La Meseta Norte, la Barda Norte, es un territorio muy cercano al casco urbano. Opera como fondo y como figura escénica muy propia y marcadora de la identidad paisajística de Villa Regina. Esta meseta fue una especie de territorio de entendible “conquista simbólica” de la ciudad, si bien en parte opero de espaldas a la misma:

- a) LA MESETA PROPIAMENTE DICHA. Comprende una extensa área mesetal. En la misma se encuentra una fracción de más de 4.500 hectáreas de suelo de dominio privado del Municipio. Se trata de un área esteparia muy extensa y vasta.<sup>29</sup> Hace medio siglo allí se localizó un improvisado Aeródromo local. Actualmente también se le da un uso recreativo no estructurado y muy parcial.
- b) La CORNISA DE LA BARDA. Esta es una “escarpa de erosión”.<sup>30</sup> Allí se han posado una Virgen protectora y, a posteriori, a modo de “vitrina urbana”, se montaron carteles de propaganda en los 50, el Indio del Comahue en los 60 – hoy un icono de Villa Regina- y una escultura de una manzana doblegada luego por el viento patagónico. Esta cornisa se trata de una “vitrina” y de un mirador improvisado de acceso público desde hace medio siglo.
- c) EL PIE DE BARDA ha funcionado como un temprano ámbito de localización periférica de usos singulares, desde el cementerio, algunas industrias, equipamientos urbanos e incluso asentamientos residenciales. Podría interpretarse también como un área intermedia que forma parte del ámbito territorial del Valle.<sup>31</sup>

## LA MESETA SUR... “UN VACÍO FUERA DE REGINA”

El borde de la Meseta Sur se percibe fundamentalmente desde la Isla 58, dada su distancia de la planta urbana. A igual que la Meseta Norte se trata de un área esteparia muy extensa, de límites difusamente de fácil percepción en el territorio. Este se encuentra “del otro lado del río”, del Río Negro, al cual, dentro del Ejido Municipal sólo se le puede acceder cruzando en balsa o en bote. Por ello se ha visualizado como un aparente “vacío fuera de Regina”.

<sup>29</sup> Este tipo de áreas podrían calificarse como *terrain vague*, expresión técnica utilizada a nivel urbanístico y paisajístico.

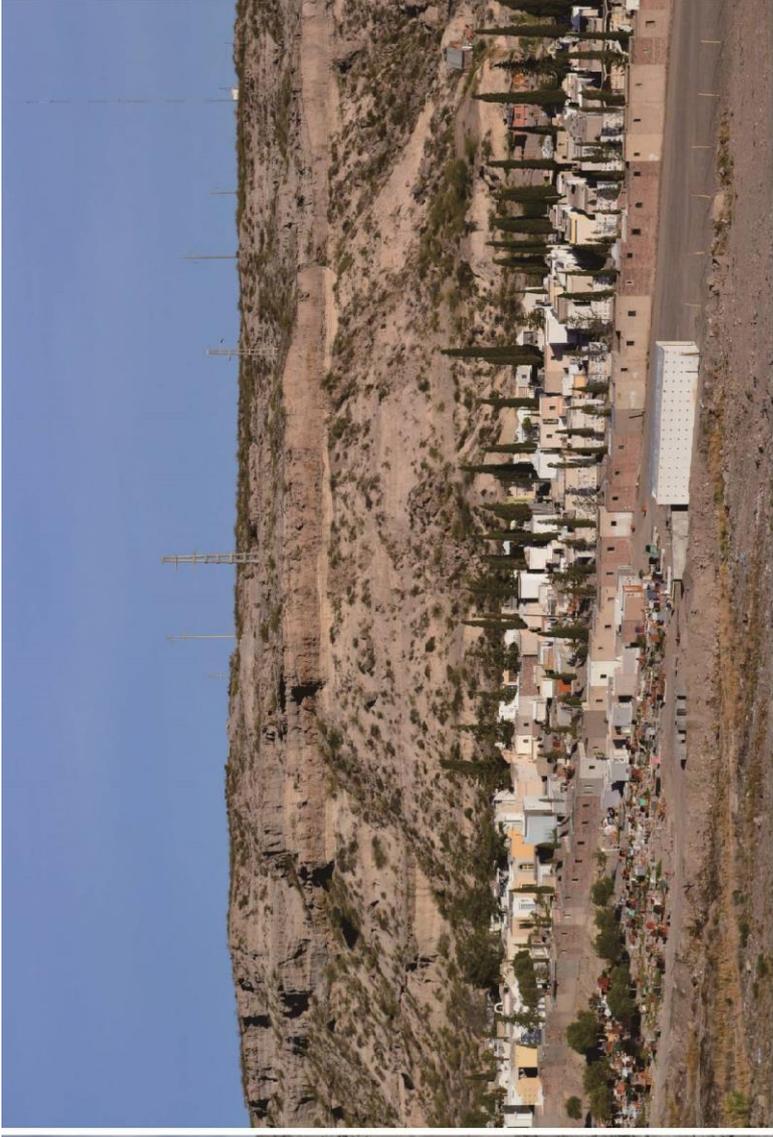
<sup>30</sup> Véase: Sinigog et al (1981), p. 14.

<sup>31</sup> A nivel técnico se habla de un área intermedia o *inbetween*.

# MESETA NORTE.

Villa Regina, 2013





## **PIE DE BARDA. La primera frontera.**

Villa Regina, 2013



**MESETA SUR.**

Villa Regina, 2012

## 2.6. SOBRE EL PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN TERRITORIAL

¿Cuál es un primer diagnóstico sobre el planeamiento y la gestión territorial de Villa Regina? Es clave trabajar ambos términos a valorar en conjunto

Cabe destacar algunas cuestiones en esta materia:

- a) Es LIMITADA LA TRADICIÓN DE PLANIFICACIÓN. En efecto, Villa Regina no cuenta con una tradición de planificación territorial, de ordenamiento territorial o una trayectoria de políticas de desarrollo local continuas. Ello ocurre en muchas otras ciudades, lo cual puede revertirse trabajosamente y en las cuestiones que más pudiesen importar. A ello se desea contribuir con esta más amplia asesoría para el Proyecto Regina. Desde 1989 existe el COPLADE, sigla de Consejo Municipal de Planificación y Desarrollo, Se trata de un organismo no vinculante, asesor del Consejo Deliberante, con un limitado peso técnico – político. A nivel del Ejecutivo Comunal, la tradición de planificación territorial es limitada a pesar de una institucionalidad razonable, como lo da una Oficina de Proyecto Urbano y Planeamiento que opera en la órbita de la Secretaria de Obras Públicas. Esta oficina tiene una baja jerarquía institucional, como también ocurre en otros municipios, con una incipiente y acotada práctica específica en la materia.<sup>32</sup>
- b) Sin perjuicio de lo anterior, han existido antecedentes de planificación y propuestas que habilitan su análisis actual y que pueden nutrir otras acciones futuras, como se verá más adelante. También, el área de Obras Públicas, o los diversos Catastros, parecen operar de modo bastante autónomo respecto a otras áreas, sin suficientes articulaciones y visiones compartidas.
- c) LA GESTIÓN TERRITORIAL PÚBLICA SE PRESENTA ALGO SECTORIAL, FRAGMENTADA, DE OCASIÓN FRENTE A LAS ENTENDIBLES PRISAS DE LAS DEMANDAS, Y SIN ORIENTACIONES ESTRATÉGICAS. Consecuentemente, los actores públicos dentro del Municipio de Villa Regina se ven obligados a operar de modo contingente ante las prisas de la gestión cotidiana. En este contexto, se produce una instituida práctica que es que el Concejo Deliberante debe operar con demasiada frecuencia como una especie de Departamento de Obras Particulares II, como habilitadores más que como legisladores en lo general. Ello supone estudiar y otorgar excepciones ante las demandas de los actores sociales, seguramente los más fuertes. Ello es un

---

<sup>32</sup> Actualmente el trabajo está focalizado en la revisión del Código de Edificación.

indicador de mala calidad de la gestión territorial, imputable a la falta de tradición de planeamiento, en parte a posibles carencias en la regulación normativa, pero fundamentalmente refleja un bajo acuerdo político – social en materia del manejo estratégico del territorio.

d) En particular, la REGULACIÓN NORMATIVA EN MATERIA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA se percibe en una primera revisión como una regulación moderna fragmentada, con un Código de Usos de Suelo<sup>33</sup>, un Código de Edificación y una gran batería de disposiciones complementarias.<sup>34</sup> En relación a tal paquete normativo pueden consignarse varias cuestiones que se estiman relevantes hacia delante:

- Su tratamiento focalizado en el SUELO URBANO, e incluso sólo en parte de este, con aparentes agujeros normativos.<sup>35</sup> En efecto, también son débiles o están ausentes las pautas de manejo de los ámbitos productivos rurales o de las áreas en apariencia vacantes –caso del suelo de las mesetas.
- La DEBILIDAD SOBRE LAS NUEVAS EXPANSIONES URBANAS, con dos temas clave: criterios rectores consistentes de expansión o contención (líneas de borde, áreas de amortiguación, interfase urbano – rural, etc.), pautas de calidad urbana y ambiental de cada expansión.
- Orientaciones específicas para los emprendimientos o iniciativas que constituyen “CAMBIOS DE ESCALA” en el territorio, sea por su tamaño, su localización y su articulación con el resto del territorio, como los edificios en altura<sup>36</sup>, las “llamadas “grandes superficies” (hipermercados o naves industriales y de servicios) y conjuntos habitacionales.
- La falta de PAUTAS DE MANEJO EN EL FRÁGIL DELICADO SUELO RURAL, tanto en el VALLE como en la MESETA. Incluye el problema de los usos compatibles, entre ellas con las actividades agrícolas certificadas ambientalmente.

<sup>33</sup> /Municipio de Villa Regina/ Ordenanza Nro. 42/80.

<sup>34</sup> Como la Ordenanza 133 / 2005 que pretendió ordenar y “limitar” las expansiones urbanas sobre las chacras.

<sup>35</sup> Son significativos los signos de interrogación consignados en varios planos, o las situaciones que surgieron en entrevistas caso del Barrio La Grava.

<sup>36</sup> Estrictamente no normados con una disposición o pauta urbanística especial y a “la medida” de Villa Regina.

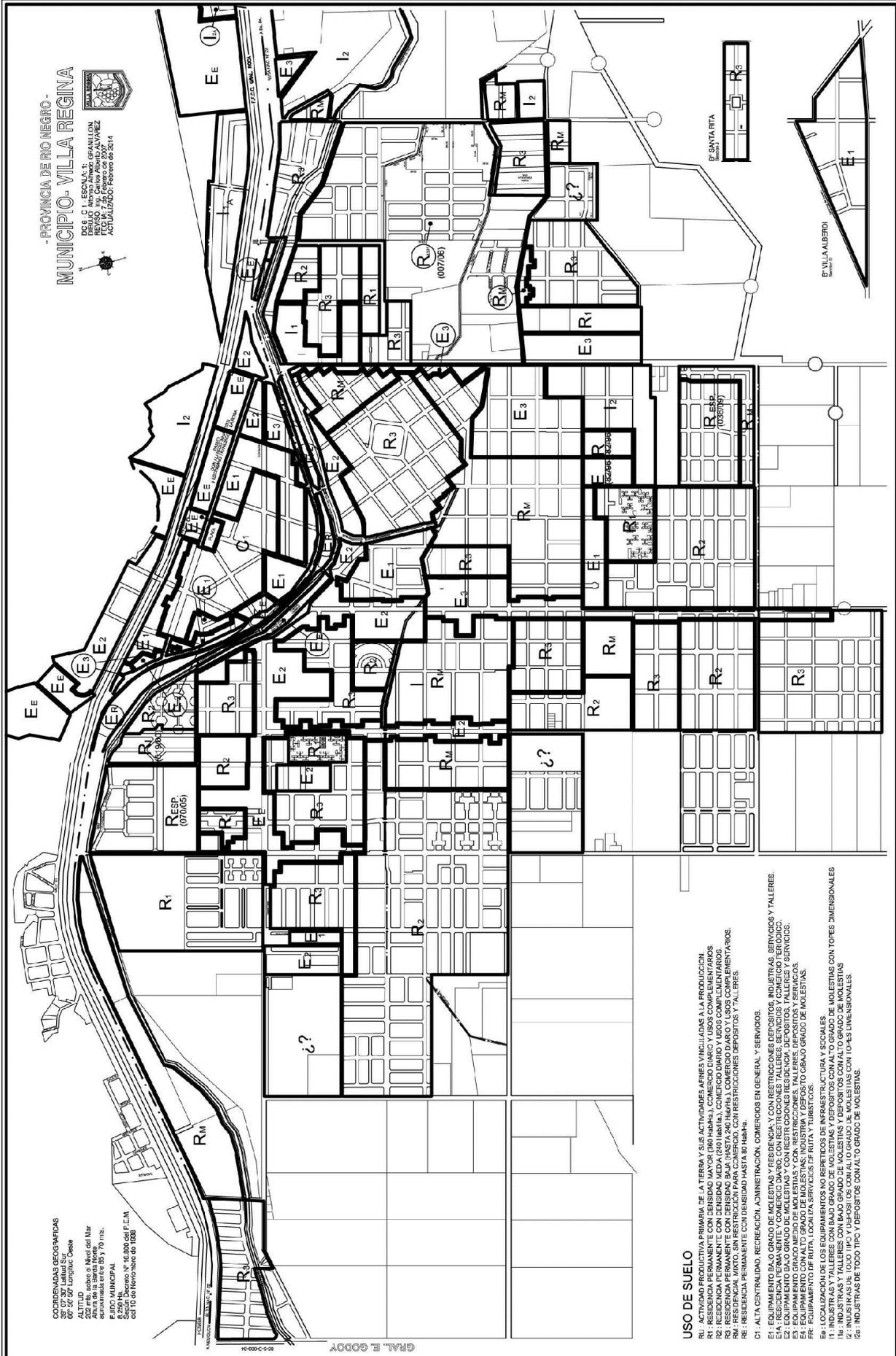
- La no inclusión de PAUTAS PAISAJÍSTICAS de base ambiental, incluidas orientaciones en las áreas de uso público.
  - La aparente inexistencia de ÁMBITOS DE APLICACIÓN, REVISIÓN, CONTROL y FISCALIZACIÓN en materia de ordenamiento territorial, de fiscalización de la edificación, de usos y medio ambientales.
- e) Sin perjuicio de las restricciones anteriores, se recomienda seguir afirmando las buenas prácticas en aplicación en Villa Regina. Tal es el caso de la exigencia a los desarrolladores de la realización de las infraestructuras de agua y de saneamiento, y la cesión de reservas fiscales y espacios públicos, previa a su habilitación.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Como consigna el Arq. Juan López, Coordinador General del Coplade

- PROVINCIA DE RIO NEGRO -  
**MUNICIPIO - VILLA REGINA**  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 DEL Dpto. ARS EN SUS ANEXOS GRANALLON  
 REVISO N° 10, Carlos Alberto Alvarez  
 ACTUALIZADO Febrero de 2014

COORDENADAS GEOGRAFICAS  
 38° 07' 30" Latitud Sur  
 57° 00' 00" Longitud Oeste  
 ALTITUD  
 202 mts. sobre el Nivel del Mar  
 aproximadamente entre 85 y 10 mts.  
 FUENTE MUNICIPAL  
 S.2291-15-16-16-000 del P.L.M.  
 del 10 de Noviembre de 1988



- USO DE SUELO**
- R1: ACTIVIDAD PRODUCTIVA PRIMARIA, DE LA TERMA Y SUS ACTIVIDADES AFINES INCLUIDAS A LA PRODUCCION DE BIENES Y SERVICIOS, CON DENSIDAD BAJA (HASTA 240 HAB/Ha), COMERCIO DIARIO Y USOS COMPLEMENTARIOS.
  - R2: RESIDENCIA PERMANENTE CON DENSIDAD BAJA (HASTA 240 HAB/Ha), COMERCIO DIARIO Y USOS COMPLEMENTARIOS.
  - R3: RESIDENCIA PERMANENTE CON DENSIDAD BAJA (HASTA 240 HAB/Ha), COMERCIO DIARIO Y USOS COMPLEMENTARIOS.
  - E1: EQUIPAMIENTO BAJO GRADO DE MOLESTIAS Y CON RESTRICCIONES RESIDENCIA, DEPÓSITOS, TALLERES Y SERVICIOS.
  - E2: EQUIPAMIENTO BAJO GRADO DE MOLESTIAS Y CON RESTRICCIONES RESIDENCIA, DEPÓSITOS, TALLERES Y SERVICIOS.
  - E3: EQUIPAMIENTO BAJO GRADO DE MOLESTIAS Y CON RESTRICCIONES RESIDENCIA, DEPÓSITOS, TALLERES Y SERVICIOS.
  - I1: LOCALIZACION DE LOS EQUIPAMIENTOS NO REBETIDOS DE INFRAESTRUCTURA Y SOCIALES
  - I2: INDUSTRIAS Y TALLERES CON BAJO GRADO DE MOLESTIAS Y DEPÓSITOS CON ALTO GRADO DE MOLESTIAS
  - Rm: INDUSTRIAS Y TALLERES CON BAJO GRADO DE MOLESTIAS Y DEPÓSITOS CON ALTO GRADO DE MOLESTIAS
  - ¿?: INDUSTRIAS Y TALLERES CON BAJO GRADO DE MOLESTIAS Y DEPÓSITOS CON ALTO GRADO DE MOLESTIAS

VILLA REGINA  
**PLANO DE USOS DE SUELO**  
 [Fuente: MUNICIPALIDAD DE VILLA REGINA]

## 2.7. SOBRE UNA REVISIÓN ABIERTA DE ANTERIORES PROPUESTAS TERRITORIALES

Como ya se ha señalado, Villa Regina tiene un capital de propuestas urbanísticas y de planeamiento. Varias de ellas surgieron en las conversaciones con el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Río Negro. Otras fueran planteadas a nivel individual, de los técnicos municipales y en otros contextos políticos y sociales.

Su análisis es importante para comprender mejor este territorio, para reevaluar propuestas y recomendaciones aún válidas, o para reconocer sueños y soluciones frente a los diversos retos que ha tenido este municipio del Alto Valle del Río Negro.

A nivel de experiencias orgánicas de planeamiento, aparentemente existieron sólo dos propuestas de gran detalle.

- a) Una del Arq. Luis Einstein y del Arq. Néstor Cardín, realizada con apoyo del Consejo Federal de Inversiones en 1978.<sup>38</sup> Este fue un ambicioso trabajo no sólo de análisis territorial sino de regulación urbanística y de previsión de infraestructuras aprobado a principios de los 80.<sup>39</sup> Este fue el soporte de la regulación territorial actual, ya agendándose ideas persistentes hasta el presente como el uso de la Meseta Norte
- b) Otra posterior de principios de la década del 90<sup>40</sup>. Entonces se anotó la no aplicación plena del código aprobado una década antes, criticándose la ampliación por vía de excepción, recomendándose múltiples previsiones complementarias, entre ellas de servicios de ruta y de un parque urbano regional, la nueva referencia a la Barda Norte y otras propuestas.

Asimismo pueden consignarse algunas propuestas locales de calificación e inducción territorial como:

- a) La propuesta de una Ciudad Ministerial del Arq. Pablo Segovia.
- b) El esbozo de un Aeropuerto de Cargas en la Meseta Norte, también del Arq. Segovia.

<sup>38</sup> Consejo Federal de Inversiones / Einstein y Cardin (1978)

<sup>39</sup> Aprobado por la Ordenanza Municipal 42-80 y por el Decreto Provincial 1026-80

<sup>40</sup> AA.VV. (1992). Aparentemente nunca se aprobó.

- c) Una propuesta de recuperación del Arroyo Salado de la Arq. Liliana Barion, cuya maqueta se encuentra en la sede local del Colegio de Arquitectos de Río Negro.
- d) Un esbozo de calificación de la Barda Norte del Arq. Germán Rampelotto.
- e) Estudios recientes desde el Ejecutivo Comunal de láminas denominadas Plan Urbano Ambiental para Villa Regina, realizado por el Arq. Germán Rampelotto<sup>41</sup>.
- f) La propuesta de una franja de transición urbano – rural planteada por el Arq. Juan Gabriel López.

## **2.8. REGINA: SÍNTESIS DE SU PROBLEMÁTICA TERRITORIAL**

En síntesis, la problemática territorial de Villa Regina evidencia:

- a) Una AMIGABILIDAD BÁSICA DEL TERRITORIO.
- b) ACOTADAS PRESIONES Y TENSIONES TERRITORIALES. La presión demográfica es baja pero la expansión urbana reciente ha sido importante. El gran déficit es el suelo de dominio público potencialmente asignable para vivienda de interés social.
- c) Un MODELO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN TERRITORIAL DÉBIL. ¿El problema es el Código de Usos o la debilidad de las orientaciones estratégicas del desarrollo? Frente a ello los decisores del Ejecutivo y Legislativo Municipales se enfrentan de modo algo contingente a las prisas de la acción y a las mediciones político – sociales.
- d) RETOS AMBIENTALES FOCALIZADOS, como en El Salado, en el suelo rural, en el pie de barda, en algunas locaciones productivas y de servicios, y en puntos de la red vial.
- e) UN VALOR DE POSICIÓN Y DE ATRIBUTOS A POTENCIAR.

---

<sup>41</sup> Rampelotto (apr. 2012-013).

## CAPÍTULO III

### VILLA REGINA Y SUS ESCENARIOS TERRITORIALES FUTUROS

#### 3.1. SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE ESCENARIOS PROSPECTIVOS POSIBLES

La prospectiva es una técnica exploratoria que facilita el análisis y creación de posibles situaciones y escenarios futuros. Se aplica en el presente Proyecto Regina para abrir coordenadas de sentido, ideas, imágenes posibles y clarificar los retos de cara a la formulación de una estrategia de desarrollo, deteniéndose en este informe en su componente territorial.

Los escenarios prospectivos refieren a un conjunto lo más congruente posible de fenómenos que se estiman posibles a mediano y largo plazo. Dentro de cada uno de ellos se anotarán sintéticamente sus atributos cualitativos más fuertes, y algunas lógicas de acción determinantes e imaginarias de los actores a nivel territorial. Naturalmente estas miradas “más territoriales” se inscriben en entornos mayores, con nuevas articulaciones regionales y locales, y diferentes trayectorias territoriales, económicas, ambientales, sociales y políticas que las actuales. Por tanto se tratan de situaciones simplificadas y amplificadas a contrastar, más o menos verosímiles.<sup>42</sup> A continuación se abrirán cuatro escenarios, con un horizonte hacia delante de dos o tres décadas:

- a) Un escenario tendencial en el que Regina seguirá sorteando sus contingencias dentro del actual paradigma.
- b) Un escenario contenido, más ilusorio y bucólico.
- c) Un escenario de suave caída o colapso.
- d) El escenario deseado, de reposicionamiento estratégico y competitivo. Es al que se podría operar en una visión como la del Proyecto Regina.

---

<sup>42</sup> Véase el trabajo de Godet (1995).

### 3.2. EL ESCENARIO TENDENCIAL: REGINA SORTEANDO SUS CONTINGENCIAS

Es el escenario que resulta de proyectar hacia adelante las visiones de uso del territorio y las prácticas dominantes de gestión del mismo. Por ello tiene un carácter inercial o tendencial, con sucesivos ajustes adaptativos en función de las oportunidades y contingencias de cada momento, sin grandes “sobresaltos”.

En este escenario Villa Regina continuará con su perfil productivo, con razonables leves mejoras y reestructuras para mantener sus principales actividades. El crecimiento demográfico se mantendría moderado o estabilizado.

La superficie de chacras en explotación se reduciría ligeramente, si bien continuarán las desafectaciones algo erráticas de las mismas en torno a la actual planta urbana de la localidad. Ello se hará por expansiones urbanas mayoritariamente discretas, con poca urbanidad, manteniéndose la pérdida de valores ambientales de los caminos del agua y de la forestación tan identitaria de las chacras.

Dentro de la planta urbana se mantendría, e incluso podría mejorar, su actual amabilidad, concretándose diversas acciones de calificación urbana y equipamiento. En particular, seguirán emergiendo algunos contados edificios en altura, macizos y con sus medianeras vistas, dentro del Centro consolidado y sus vecindades. A igual que otros proyectos anteriores, estos se deberán seguir habilitando por “excepciones” legislativas del Consejo Deliberante. En otros temas se mantendrán ciertos bloqueos para actuaciones mixtas en el amplio territorio municipal.

La vivienda para sectores medios y populares se continuará resolviendo por la articulación de diversas políticas. En particular, se abrirán algunos “loteos sociales” de modo discontinuo, sea sobre el Corredor de la Ruta 22, sea incluso sobre la Meseta Norte, dado el importante stock de suelo fiscal disponible. Ello se haría en el marco de actuaciones sectoriales, de baja planificación, manejando limitados recursos para dotar a estos nuevos barrios de urbanidades mínimas de partida. A ello se agregarán otras asignaciones sectoriales del suelo de la Meseta Superior para otros usos, sin adecuadas infraestructuras y una estrategia de manejo unitaria más consistente.

A nivel ambiental se lograrán algunas acciones de mejora puntuales, pero se incrementarán algunos problemas en el pie de barda y en la interface urbano – rural.

En síntesis, este escenario inercial es el más verosímil. En el mismo se seguirán produciendo mejoras y pequeñas crisis en el territorio de Regina, que se superarán con mayor o menor suerte y razonabilidad.

### 3.3. UN ESCENARIO CONTENIDO, ILUSORIO Y BUCÓLICO

Este escenario resulta de tratar de articular y *coser* diversos sueños y aspiraciones locales. Tales asuntos surgieron en varias de las entrevistas y encuentros realizados por este equipo técnico del Proyecto Regina a actores sociales, políticos y económico – empresariales, en los Talleres grupales, y en algunas otras crónicas.<sup>43</sup>

Se tratan de legítimas representaciones e imaginarios vinculados a la rica historia moderna de Villa Regina y su colonia, a diversas experiencias individuales de vida, e incluso a legítimas expectativas sobre el futuro económico y social de esta ciudad y su región desde los distintos prismas individuales.

Reflejo de ello son afirmaciones bien interesantes como *“Villa Regina debería recuperar el valor del trabajo de los pioneros”, “... debería fortalecerse como la Puerta del Alto Valle”, ...“Regina no sólo tiene un gran potencial frutícola sino también turístico en la Patagonia”, “se debe recuperar la Regina segura y bien educada del pasado”*.<sup>44</sup>

O, más específicamente a nivel territorial se encuadra en estas representaciones observaciones recibidas como:... *“... Se deberá seguir progresando con nuevos barrios y usos recreativos en las viejas chacras pues el territorio lo soporta, avanzándose hacia el río, por supuesto con más orden. Para ello se deberá cumplir el Código de Uso del Suelo, otras normas vigentes y tener más flexibilidad”*.

Estas distintas imágenes nutren un escenario de cierta contención y algo bucólico, soslayando lo difícil que es el logro de una gestión político – social consistente del territorio, con sus dimensiones económicas y ambientales asociadas.

Por tanto se trata de un escenario comprensible de aspiraciones y estrategias no articuladas social y estratégicamente. Por tanto sería difícil de alcanzarse como una alternativa de futuro.

---

<sup>43</sup> Proyecto Regina (2014), Relatorio Interno de Entrevistas.

<sup>44</sup> Ibidem.

### 3.4. UN ESCENARIO DE SUAVE CAÍDA O COLAPSO

Esta alternativa “en baja” obviamente es no deseada y es poco simpática de escribir. La misma podría resultar si Villa Regina entrará en caída, sea suave o en un colapso más abrupto.

Ello se podría inducir por alguna crisis productiva, perdiendo competitividad económica un territorio que seguiría poco diversificado. También esta caída podría producirse por la pérdida relativa de las actuales calidades y potenciales de desarrollo por acumulación de actuaciones erráticas y problemáticas en materia de promoción económica y social no enmarcada en una visión estratégica más amplia y consistente. A ello podría sumarse una creciente mayor atracción de Roca y de otras locaciones de la región más innovadoras y competitivas en el largo plazo, “aspirando empleos”, capitales locales, residentes y emprendedores locales con capacidad de iniciativa. Otras causas podrían ser contingencias ambientales desfavorables.

En este escenario se incrementarían las chacras en desuso, los edificios vacantes, en abandono o disposición, algunas agro industrias entrarían en crisis, se incrementaría la conflictividad social y los procesos de exclusión. socio – territorial, surgiendo algún nuevo asentamiento popular en el pie de Barda, en algunas chacras en desuso y arriba de la Meseta Norte. La ciudad en su conjunto debería contener su pérdida de urbanidad. En este escenario la gestión territorial municipal debería administrar afectaciones y escasos recursos de gestión.

Se trata de un escenario incierto, verosímil, ojalá que poco probable dado la diversificación de los agentes productores y los esfuerzos de reposicionamiento de diversos actores locales, incluido el Municipio. Pero cabe contemplarlo.

### 3.5. EL ESCENARIO DESEADO DE REPOSICIONAMIENTO ESTRATÉGICO Y COMPETITIVO

Este resulta de alcanzar un nuevo escenario de reposicionamiento estratégico y competitivo en sintonía con el más amplio Proyecto Regina. En este escenario Villa Regina amplificará y diversificará su perfil productivo y de servicios, trascendiendo su Ejido. El crecimiento demográfico seguramente aceleraría su ritmo, pudiendo nutrirse de nuevos residentes ante una oferta de empleo y de calidades ambientales relativas mejores que otras áreas.

La zona de chacras se reduciría en algo en el Alto Valle, debido a la expansión urbana acotada y también algún por algún otro uso compatible con la producción, generándose nuevas mixturas. Pero en la Meseta se implantarían chacras de nuevo cuño.

La Meseta Norte recién se ocuparía a partir de una estrategia de planeamiento y gestión innovadora. Seguramente se podría visualizar un sistema de oasis a modo de *packs*, de polígonos definidos y exentos, forestados o cultivados, con energías renovables e impactos hidrológicos cero. Estos incluirían “vacíos” o partes del terreno como servidumbres ecológicas. Se trata de una barda que estaría más colonizada, acariciada por nuevos caminos del agua y del viento a aprovechar, y por arquitecturas ecológicamente equipadas. Posando en uno de los nuevos polígonos se dispondría de un gran bosque con un barrio experimental próximo. En otro polígono o pack se localizaría una industria de punta. En síntesis, aquí se “construiría una nueva geografía” con pragmatismo, sensibilidad, sentido y tecnologías del siglo XXI. Aquí se operaría no por un zoneamiento convencional sino por una organización abierta que englobe las grandes unidades ambientales y del paisaje, con algunas operaciones estructurales y otras de colonización que reconozca libertades y el propio vacío.

La cornisa de la meseta se afirmaríase como un Área Protegida y de ocio, con algunos equipamientos puntuales integrados.. El Indio, la Virgen, una torre de infraestructuras, mobiliario urbano, quizás un tobogán gigante para chicos –como la mítica cascada de la Feria del Comahue de 1964- formarían parte de un circuito lúdico - temático, y no mucho más. Esta Meseta Norte con el tiempo afirmará su rol de una nueva ciudad singular y dispersa en la estepa, cuidadosa de su espacio y su ambiente y multifuncional, articulada con la Regina del Valle. Ciertamente se trata de un escenario territorial deseado posible, pero que exigiría una gran capacidad y respaldo político – social para su buen logro.

### **3.6. SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE ESCENARIOS. UN APUNTE FINAL**

La anterior construcción de escenarios tiene un carácter tentativo y no retórico o declarativo. Su contraste intenta compartir visiones, desafíos y posibles trayectorias de desarrollo con fuertes implicancias en la componente territorial. Ello trasciende la escala del Municipio de Villa Regina, vinculándose a fenómenos asociativos y a nuevas formaciones territoriales. Tales son los casos del amplio Valle del Río Negro, sea este y las cuencas productivas asociadas de los Ríos Neuquén y Limay, sea el más amplio potencial Corredor Atlántico - Pacífico que integra esta área, o sean escalas meso y microregionales como la Microregión del Alto Valle Este a la que se apuesta en el más amplio Proyecto Regina.

En estas trayectorias se podrá actuar de modo pasivo y activo con distintas posibilidades de conducción político – social. Ciertamente es uno de los retos abiertos.

Hábitat Vertical

Parque Eólico

Parque Solar

Banda Productiva

Condensador  
Barrial

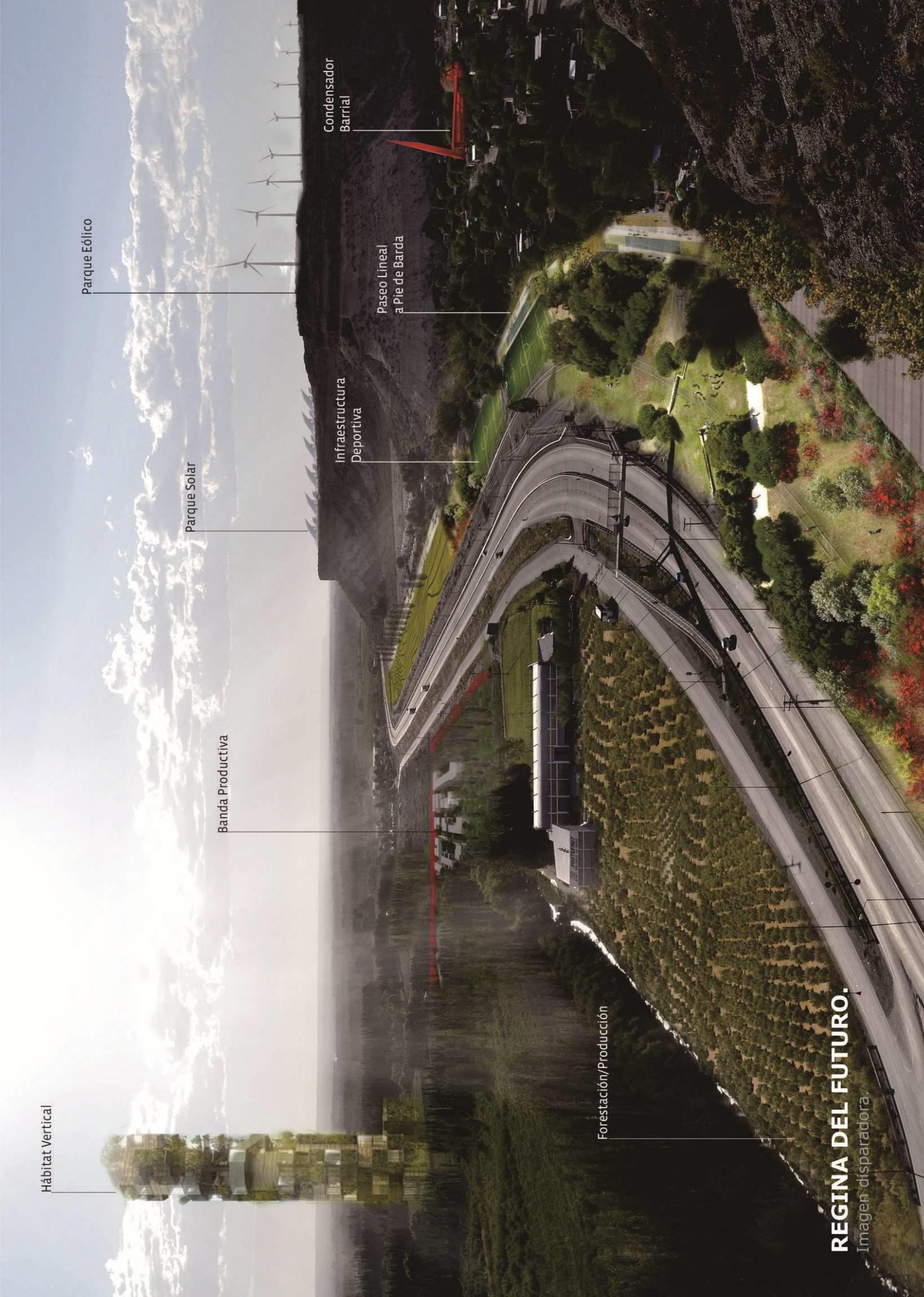
Paseo Lineal  
a Pie de Barda

Infraestructura  
Deportiva

Forestación/Producción

**REGINA DEL FUTURO.**

Imagen disparadora.



## CAPÍTULO IV

### PISTAS DE MANEJO DEL TERRITORIO

#### 4.1\_ NEXOS E INTERROGANTES DE PARTIDA

El abordaje del ordenamiento territorial esta muy articulado con las apuestas estratégicas del desarrollo local y regional.

Durante los últimos meses se ha trabajado en conjunto con el resto del equipo del Proyecto Regina de cara a avanzar de modo iterativo en relación a las grandes orientaciones y propuestas emergentes recomendadas por su especial talante estratégico.

En tal sentido surgieron las siguientes interrogantes:

- ¿No esta Villa Regina algo cautiva de sus mitos pasados, de su sueño de Perla del Valle?
- ¿Podrá Villa Regina cambiar su posicionamiento territorial? ¿Cómo coadyuvar a ello?
- ¿Cuál es su potencial de desarrollo real?
- ¿Cuáles pueden ser los golpes de timón, los disparadores de un cambio cualitativo?
- ¿Cómo puede operar el territorio consistentemente en ello?
- ¿Cómo diferenciarse de las otras localidades del valle y cómo sumarse en otras iniciativas conjuntas?
- ¿Cuáles son los asuntos territoriales efectivamente “estratégicos” para el futuro de Villa Regina?

## 4.2\_ PISTAS GENERALES

A modo de PISTAS GENERALES, que pueden orientar el manejo territorial futuro de Villa Regina, pueden reconocerse orientaciones de distinto valor y relevancia:

1\_Un nuevo PACTO DE VILLA REGINA CON LA NATURALEZA. Como se ha visto, en todos los ámbitos geográficos de Villa Regina, las articulaciones con la naturaleza son problemáticas como la afectación de los paisajes humanizados de chacras al avanzar la urbanización, las afectaciones ambientales en el pie de barda, la contaminación de los canales de riego y otros impactos de signo negativo. En otras palabras, se trataría de intentar una comunión del entorno productivo y urbano con la geografía y el medio ambiente. Y aquí las prácticas sociales y las políticas del territorio podrían transformarse y avanzar hacia delante. Por ello esta pista constituye una IDEA – FUERZA DEL “PROYECTO REGINA”, desarrollándose en el capítulo siguiente.

2\_Afirmar una ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO DE VILLA REGINA MÁS DIVERSA y CONSISTENTE que la actual. Este se podría concebir como un archipiélago de ámbitos con diversos atributos y regulaciones, reconociendo insularidades y situaciones mixturadas dentro de un más amplio territorio con “vacíos” y ámbitos de nula o baja urbanización convencional.<sup>45</sup>

3\_Potenciar al territorio de Villa Regina y sus municipios vecinos como SOPORTE ECONÓMICO, CON SUS REGLAS CLARAS Y SUS COMPATIBILIDADES SECTORIALES. Por obvio que parezca, la facilitación y atracción del territorio a múltiples actividades económicas tiene diversos aspectos como:

- Las LOCALIZACIONES más pertinentes articulando una perspectiva pública y privada.
- La razonable COMPATIBILIDAD DE USOS entre actividades.
- El posible rol INDUCTOR DE ALGUNOS EMPRENDIMIENTOS, que puede desencadenar o alentar a otros emprendimientos derivados.
- La REPARTICIÓN DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS en ciertos emprendimientos. Por ejemplo, ello supondría que un desarrollador

---

<sup>45</sup> Tal estrategia se entiende congruente con los atributos y con la potencialidad del área, y con diversos planteos en la materia sobre los territorios contemporáneos. Véase: Zaera Polo 1994).

cubra a su cargo todos los costos de las infraestructuras (como aparentemente y felizmente se está exigiendo y controlando en Villa Regina), o que el propietario del suelo pague tasas especiales en caso de valorizaciones de su suelo o saque rentas extraordinarias por el aumento de edificabilidad (PLUSVALOR).

4\_El uso PRECAUTORIO Y COMPACTO DEL VACÍO, del PAISAJE “VACÍO”. El espacio “vacío” es el gran capital ambiental y paisajístico emblemático de la Patagonia Argentina.<sup>46</sup> Este tiene una condición provisional, en espera, de indefensión, con una espacialidad con libertades muy amplias o reducidas. El *vacío* de Regina es especialmente el de las grandes extensiones de las Mesetas Norte y Sur. Pero también lo es el de algunos relictos del valle, e incluso terrenos urbanos vacantes de gran extensión, el de los predios sur-urbanos y rurales improductivos, sin roles ecológicos significativos pero con valores de posición para algunas actividades. En el planeamiento territorial contemporáneo el *vacío* tiene una dimensión pragmática más que poética o conservacionista ingenua. Su manejo podría ser relevante y estratégico a nivel rural, urbano e incluso de los corredores territoriales caso de la Ruta 22 o de otros futuros conectores microregionales.

5\_La MEJORA DE LAS URBANIDADES LOCALES es un importante componente del ordenamiento y gestión pública, que forma parte de las buenas prácticas municipales. Al respecto, este tipo de acciones y obras de calificación urbana obviamente son importantes socialmente. Pero, según sea el tenor de tales actuaciones, podrá o no generarse impactos inductores de transformación territorial. Seguramente, de avanzarse hacia un nuevo paradigma socio – territorial, la MEJORA EFECTIVA Y CREATIVA DE LA URBANIDAD de todo el territorio, se constituiría en una componente de especial destaque y mejora real de la calidad de vida.

---

<sup>46</sup> . El *paisaje vacío* es una abstracción que trasciende la idea de la nada. Es una construcción cultural como también lo fue la noción decimonónica de la Patagonia como *desierto*. Véase: Sprechmann & Capandeguy (2005).

### 4.3\_PISTAS DE MANEJO POR ÁMBITOS TERRITORIALES

Siguiendo el ordenamiento por grandes ámbitos territoriales presentado en el capítulo de diagnóstico, a continuación se presentará un avance de pautas de manejo en estudio.

Asimismo, de cara a nutrir el Proyecto Regina, se destacarán el potencial estratégico y las restricciones de algunas actuaciones:

#### EL VALLE

##### 1\_Las chacras y su posible manejo

Su estabilidad, permanencia, competitividad estratégica y capacidad adaptativa es vital para la economía de Villa Regina y su microrregión, cuyo análisis trasciende esta visión sectorial. Se han presentado varios temas delicados como su desafectación ante las expansiones urbanas (alterando los precios de las chacras cercanas a la planta urbana), ante posibles usos residenciales exclusivos, turísticos o recreativos, ante su uso como sitios de acopio, procesamiento y *packaging*, y ante su abandono productivo por diversas causas.

Como pistas de manejo en estudio se recomienda asumir su actual condición de “maquinas productivas” más complejas que en la época fundacional de las décadas del 20 y 30 con sus caminos del agua y su manejo<sup>47</sup>. Su complejidad es además por los actuales estándares ambientales y fito sanitarios. Estos exigen condiciones, cuidados y amortiguaciones ambientales específicas que deberían articularse en una norma de manejo del suelo más explícita y consistente. Cabría afinar en tales estándares. En función de ello podrían plantearse diversas estrategias de manejo en relación a:

- a) Sus límites con las expansiones urbanas permitidas, sean lineales, por bandas de interfase y de amortiguación (*buffer*).
- b) La habilitación de usos especiales a modo de *islas* si se absorben sus eventuales impactos ambientales adversos en su propio terreno.

---

<sup>47</sup> Que ha merecido sus reservas. Véase: Sinigoj (1981), p. 33 y ss.

- c) La admisión de usos mixtos o complementarios a la actividad productiva si las protecciones ambientales no afectasen a la producción (eco turismo rural o emprendimientos más innovadores).

## **2\_La planta urbana**

La planta urbana existente tiene piezas muy diversas, algunas consolidadas, otras en formación.

- a) EL CENTRO habilitaría afirmarse como un área aún central y barrial, pudiéndose calibrar una regulación de la edificación en altura que compatibilice ambos perfiles. Tal edificación permite aprovechar más intensamente el suelo y generar otras ofertas residenciales alternativas a la casa individual, o propuestas terciarias para oficinas o para ambos usos. Se podrían diferenciar subzonas con diversos perfiles hoy consolidados. La norma de la edificación en altura entre medianeras tiene sus inconvenientes en un área con algunas preexistencias institucionales a ponderar y con una dinámica por sustitución acotada. Las articulaciones del Centro con la autovía de la Ruta 22 es un tema abierto, aunque menos grave que en otras localidades.
- b) Las EXPANSIONES URBANAS. Las mismas merecerían un “sacrificio” fundado de los predios rurales que se afecten, exigiéndose a nivel público y privado un ajuste de los trazados y de su concepción paisajística, contemplando los caminos del agua y las preexistencias. Las expansiones urbanas deberían ser más que un plano de mensura. ¿Por qué no concebirse como una propuesta o proyecto no sólo del suelo sino del paisaje y de su articulación con sus vecindades? Asimismo en las expansiones formales es clave seguir exigiendo la cobertura de las infraestructuras viales, de agua y cloacas previamente a su habilitación, como muy bien hace la Municipalidad de Villa Regina. Quizás podrían ajustarse los indicadores urbanísticos para mejorar los estándares ambientales y urbanos de las nuevas viviendas.
- c) Dentro de la planta urbana se recomiendan otras ACCIONES DE CALIFICACIÓN Y MEJORA URBANA, sea de los espacios públicos, sea por gestión del tránsito, sea por el fortalecimiento de algunas avenidas de incipiente centralidad como ámbitos en que se autoricen acciones de “cambio de escala” del territorio, pudiéndose habilitar equipamientos públicos y privados de distinto

tipo. Se tratan de actuaciones directas (por aplicación de recursos) o regulatorias (norma específica de activación especial).

### **3\_La Ruta 22.. ¿una banda de manejo estratégico?**

Esta ruta atraviesa todo el Ejido Territorial de Villa Regina. Es una pieza compleja. Comprende la “zona de camino”, dada su calidad de Ruta Nacional. Como sus vecindades contiguas, con un ancho variable. De acuerdo a las tendencias contemporáneas en la materia, se recomienda:

- a) Un manejo muy intencionado, “a medida”, con una estrategia específica, de promoción y de cuidado paisajístico de tal banda.
- b) No afectar, en la medida de lo posible, las chacras contiguas a la Ruta 22 para actividades residenciales (loteos). Su perfil es más para naves productivas, equipamientos y, en algunos tramos, para enjardinados y amortiguación paisajística, y mejor equipamiento de algunos barrios populares. Se trata de un suelo que “descomprimiría” algunas futuras intervenciones de porte.
- c) Potenciar el cruce o interfase de esta banda conectiva con la planta urbana, promoviendo nuevos emprendimientos de calidades medias y altas, la mejora de los existentes, e incluso algunas edificaciones en altura. En este paquete la mejora ambiental y puesta en valor del Arroyo Salado es un tema abierto de calificación urbana, aunque tenga efectos inductores limitados. ¿Por qué en sus bordes no habilitar alguna torre exenta, con un tratamiento arquitectónico en los cuatro lados?
- d) Estudios de detalle en relación a su entramado vial y conectivo con el resto del territorio, lo cual es un tema delicado.

### **4\_El Río Negro y su frente costero**

Se trata de un ámbito al que le caben las restricciones planteadas al tratarse las chacras. Ciertamente no parece justificar hasta el mediano plazo la afectación urbanística de su amplio frente costero. La Isla 58 podría ser objeto de algunas mejoras en una perspectiva pública.

## **LA MESETA NORTE**

### **5\_ La Barda Norte o Alta Barda: ¿una pieza estratégica o de “afectación en baja”?**

La Barda Norte, como ya se ha señalado, es una pieza mesetal singular, cercana a la actual localidad, con una extensa área esteparia cuyas cornisas han sido especialmente utilizadas. En esta pieza se cuenta con un importante predio de dominio privado del Municipio de Villa Regina, de una superficie de unas 4.500 hectáreas. Se trata de un aparente “vacío” contiguo a la localidad con un gran potencial de desarrollo.

Su posible ocupación ha estado en la agenda política y social reciente y en la del equipo del Proyecto Regina. De concebirse como una pieza estratégica debería revertirse el carácter residual de esta área.

Se trata de un tema sustantivo que se desarrollará en detalle en el próximo capítulo al que cabe remitirse, pues forma parte de una de las actuaciones estratégicas del “Proyecto Regina”.

### **6. La Cornisa de la Barda, ¿Paisaje Protegido?**

Como ya se ha señalado, junto con parte de la Ruta 22, la cornisa de la Barda Norte fue y es una “vitrina urbana”, y es un notable mirador de la ciudad y del valle. Ciertamente es un elemento muy fuerte en la identidad de Villa Regina, como lo captaron muchas de las intervenciones pioneras ya consignadas. También constituye un vulnerable y dinámico elemento a nivel ambiental.

Por ello se recomienda un cuidadoso manejo, analizándose pautas específicas para su conservación y uso. En particular se recomienda contemplar y profundizar las recomendaciones de Juan Manuel Mendiá respecto a esta Reserva Natural Municipal<sup>48</sup>. Realmente debería esta área integrarse al imaginario de los reginenses como un Paisaje Protegido, a conservar y seguir poniendo en valor de acuerdo a paradigmas ambientales y paisajísticos propios de esta segunda década del siglo XXI.

---

<sup>48</sup> Véase Mendiá (2011), anexo gráfico.

## **7. El pie de barda: un manejo particular de esta área diversa y mixta**

El pie de barda es una interfase entre la propia barda y el valle. Fue un entendible “descompresor” de actividades y usos fuera de la planta urbana más formal. Era el “afuera”. Es una pieza pivote con la barda y multifuncional.

De cara a su manejo se recomiendan:

- a) Algunas acciones de mejora urbana.
- b) Pautas de manejo específicas, con un gran peso de la componente ambiental.

## **LA MESETA SUR**

Es un gran territorio a jugar en el muy largo plazo.

### **4.4\_ PISTAS TRANSVERSALES**

Sin perjuicio del análisis por piezas o ámbitos territoriales, cabe dejar anotadas las siguientes cuestiones transversales y concomitantes en materia de planeamiento territorial y desarrollo local:

- a) Es clave insistir en la conveniencia de un ANCLAJE DEL TEMA TERRITORIAL ASOCIADO A UNA VISIÓN ESTRATÉGICA DEL DESARROLLO. A ello se apuesta en el más amplio Proyecto Regina.
- b) La TRANSVERSALIZACIÓN Y COORDINACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS en el territorio, hoy limitadas, constituye un horizonte deseado.
- c) Avanzar hacia una NUEVA ECOLOGÍA DEL TERRITORIO. Al respecto sería conveniente IMPLEMENTAR UN FUERTE PROGRAMA ESTRATÉGICO DE GESTIÓN AMBIENTAL PARA TODO EL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE VILLA REGINA, con sus diversos componentes, en concordancia con la estrategia de desarrollo recomendada. Este puede tener diversa magnitud, institucionalidades y proyectos derivados. Temas como el tratamiento de los efluentes cloacales, el tratamiento y disposición de los residuos sólidos, el acondicionamiento y puesta en valor del Arroyo Salado y de los canales de riego

y drenaje, la contaminación del suelo, la más amplia gestión ambiental efectivamente más sostenible de todo el territorio municipal y la promoción de una nueva cultura ambiental, son algunos temas abiertos. Estos deberían priorizarse de modo estratégico y con cooperaciones microregionales con otros municipios, con la Provincia, con la Nación e incluso O.N.G., por tratarse de una cartera muy gruesa. .

- d) Adoptar ESTRATEGIAS DE REPARTICIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS Y AMBIENTALES entre actores públicos y privados, en particular del PLUSVALOR. Se trata de un tema en expansión a nivel nacional e internacional que habilitaría una posible aplicación "a medida" de Villa Regina, si ello también se entendiese conveniente a nivel de una política más moderna y equitativa del territorio. Ciertamente se tratan de instrumentos difíciles de aplicar en pequeñas comunidades con tradiciones liberales y prebendarías consolidadas como ha ocurrido en América del Sur.
- e) La MEJORA DE LA CALIDAD de las OBRAS PÚBLICAS de diverso tipo y escala. Se trata de un tema difícil pero es importante su mejora, apostando a actuaciones mejor localizadas, consistentes y creativas en tiempos frecuentemente reducidos. Ello reta a los decisores políticos y técnicos y a la sociedad en su conjunto. E invita a transitar efectivamente hacia nuevas prácticas, modos y paradigmas. Seguramente el planeamiento estratégico, la gestión social, las ciencias de la tierra, las ingenierías civiles y del ambiente, la arquitectura y el urbanismo paisajista podrían cooperar y nutrirse más en esta Vila Regina del futuro.

## CAPÍTULO V

### LA IDEA - FUERZA DE UN NUEVO PACTO CON LA NATURALEZA

#### 5.1. CONCEPTO GENERAL

Un nuevo PACTO DE VILLA REGINA CON LA NATURALEZA es una de las IDEAS – FUERZA del “PROYECTO REGINA”.

Esta categoría tiene implicancias territoriales, ambientales, económicas y socio - culturales. Ello supondrá una nueva concepción sustantiva del territorio, tanto de su planeamiento como de su gestión y apropiación social. En ello debería avanzarse como una cuestión práctica y no solo retórica o declarativa, reto que pocas localidades han logrado superar efectivamente.

Un nuevo pacto de Villa Regina con la naturaleza supondrá que las prácticas urbanísticas e infraestructurales deberían articularse más intensamente con una *ecología profunda*, menos resistente y más activa, que trascienda límites o fronteras administrativos, de cara a soluciones ambientalmente más consistentes y posibles, aunque imperfectas. Ello contribuiría a mejores locaciones, a reducciones de riesgos, a mitigaciones y quizás a nuevas poéticas<sup>49</sup>.

#### 5.2. IMPLICANCIAS TERRITORIALES

A nivel del planeamiento territorial, un nuevo pacto de Villa Regina con la naturaleza podría asociarse a:

- “NATURALIZAR MÁS LA CIUDAD”, sea en el manejo de los “caminos del agua” (como el Salado y los canales de riesgo), sea en un modo más ecológico de urbanizar. Ello esta acorde con las sensibilidades y prácticas de avanzada.<sup>50</sup> Ello también valdría para una hipotética expansión hacia la Meseta Norte en términos ambientalmente muy calificados.

---

<sup>49</sup> Iñaki Ábalos propone una «belleza termodinámica». Véase Abalos (2008).

<sup>50</sup> Véase Mostafavi y Doherty (2010).

- Articular los vínculos ecológicos entre el ENTORNO PRODUCTIVO DE CHACRAS, que es una nueva “naturaleza artificial” y la urbanización también artificial.
- PRIVILEGIAR EL PAISAJE COMO PRINCIPAL COMPONENTE DEL NUEVO ORDENAMIENTO TERRITORIAL a ser calibrado adecuadamente, con su correspondiente componente ambiental y de urbanidad. Ello vale para las expansiones urbanas hasta para el manejo de las bardas.
- Fortalecer hacia el largo plazo una apuesta de Villa Regina como CIUDAD VERDE Y ENERGÉTICAMENTE LIMPIA, crecientemente amigable a nivel ambiental. Ello supone avanzar hacia otra cultura del ambiente, hoy paradójicamente más presente en el mundo de las chacras que en la planta urbana.

## CAPÍTULO VI

### EL PROYECTO ESTRATÉGICO “BARDA NORTE”

#### 6.1. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

El llamado PROYECTO ESTRATÉGICO “BARDA NORTE” aspira a constituir una iniciativa de desarrollo ordenado e innovador de la Meseta Norte.

La misma se fundamenta en 5 grandes motivos:

##### **1 - La potenciación de la las grandes piezas territoriales de Villa Regina**

Villa Regina y su área de influencia tiene grandes piezas territoriales como el Valle, la villa con sus diversas expansiones urbanas, el corredor de la Ruta 22, el carismático Río Negro, la Meseta Norte y la Meseta Sur. Son ámbitos con diversas identidades, paisajes, usos y una gestión del territorio que tiene fuertes posibilidades y limitaciones para un desarrollo económico, social y ambiental más fuerte y calificado.

En particular la pieza de la Barda Norte es singular y heterogénea. Esta cercana a la actual localidad, con una extensa área esteparia y con un frente de barda contiguo a la planta urbana, frágil ambientalmente y muy utilizado. Un componente relevante es la divisoria de aguas de las cuencas que aportan en pendiente hacia la actual planta urbana de Villa Regina. Estas limitan al norte con una cuenca de mayores dimensiones la cual encauza el agua en sentido NO-SE y desemboca en cercanías de Otto Krause.

Dentro de esta meseta en jurisdicción del actual Ejido Municipal de Villa Regina, este cuenta con un importante predio de unas 4.500 hectáreas de su dominio privado. Se trata de un aparente “vacío” contiguo a la localidad con un gran potencial de desarrollo. Su posible ocupación ha estado en la agenda política y social reciente y en la del equipo del Proyecto Regina. De concebirse como una pieza estratégica debería revertirse el carácter residual de esta área, lo cual refuerza la convicción en un necesario cambio de paradigma.

En síntesis, esta propuesta para la Barda Norte se justifica en compatibilizar e intensificar estas distintas piezas territoriales. Ello supondrá comprender sus lógicas, “multiplicar” sus virtudes y articularlas en un territorio innovador, competitivo y ambientalmente amigable.

## **2 - Un Nuevo Pacto de Villa Regina con la Naturaleza**

Se trata de una más amplia idea - fuerza del Proyecto Regina que cruza sus diversas propuestas. Esto se justifica en la potencia de la matriz geográfica natural de este territorio y en las sensibilidades contemporáneas en la materia. Como ya se ha señalado, un nuevo pacto de Villa Regina con la naturaleza podría asociarse a “naturalizar más todo el territorio”, articular los vínculos ecológicos entre las distintas piezas territoriales, privilegiar el paisaje como principal componente del nuevo ordenamiento territorial y promover sus atributos como Territorio Verde y Energéticamente Limpio, crecientemente amigable a nivel ambiental.

## **3 - La reinención de la tradición pionera de creación de una nueva “naturaleza artificial”**

La imagen de postal del Alto Valle del Río Negro se vincula al contraste entre la indómita meseta patagónica, un “desierto” con sus extensos paisajes “vacíos”, y un valle que se transformó, “domó” y humanizó gracias al nuevo manejo del agua y del paisaje debido a un gran esfuerzo de una generación pionera. Distintas historias locales y regionales testifican sus avances y pesares. Estrictamente se trató de una “naturaleza artificial” implantada en la entonces auténtica Patagonia del Fin del Mundo. El Proyecto Regina en general, y esta propuesta estratégica particular de un Desarrollo Planificado e Innovador de la Alta Barda, apunta y se justifica en la posibilidad de reinventar tal tradición pionera en los actuales tiempos y modos del Siglo XXI.

## **4 - La oportunidad de un “salto de escala” territorial y productivo**

Villa Regina tiene un problema de “falta de suelo” de mantenerse con el actual paradigma de desarrollo. Este restringe diversidades e identidades de calidad, como la amplia área de chacras irrigadas, algunos barrios y la notable “vidriera e intercambiador” que es el Corredor de la Ruta 22, todos ellos algo soslayados. La expansión innovadora y planificada en la Barda Norte podría facilitar un “salto de escala” de Villa Regina a nivel territorial, económico, productivo y de posicionamiento de marca. Esta es una de sus posibilidades u oportunidades.

## 5 - Las visiones innovadoras internacionales en el manejo del territorio

Actualmente se están planteando múltiples ideas innovadoras a nivel internacional en el manejo del territorio. Por ejemplo, las prácticas urbanísticas e infraestructurales se articulan más con enfoques sistémicos propios de una *ecología profunda*. Ello trasciende límites o fronteras administrativas y de disciplinas técnicas de cara a soluciones ambientalmente más consistentes y posibles, aunque imperfectas. Ello contribuiría a mejores locaciones, a reducciones de riesgos, a mitigaciones y a los denominados *territorios inteligentes*.<sup>51</sup>

Nuevas imágenes emergen en áreas desérticas y esteparias diferentes de Australia, Dubai, la vecina Chile o China. Se tratan de territorios de diversos formatos que juegan en el mundo pero cada uno con sus propias racionalidades ambientales, económicas y poéticas. La Meseta Norte tiene un potencial para aplicar estas visiones innovadoras y lograr una “nueva belleza” propia del Siglo XXI y de la Era Digital.

## 6.2. DESARROLLO DEL PROYECTO

### Perfil y escenarios del proyecto

El Proyecto Estratégico “BARDA NORTE” se concibe como una propuesta inductora, de alta calificación y muy contemporánea. Ello supone no hacerse de cualquier modo, ni utilizarse como la “nueva periferia” residual, como en parte ha ocurrido hasta ahora. Ello podría realizarse de varios modos o escenarios:

- **Escenario de ESCAPE RÁPIDO**

Esta situación se daría si las autoridades se viesen forzadas o tentadas a utilizarlo como un suelo de urgencia, sin una estrategia consistente de manejo a largo plazo y con una baja inversión de respaldo. Ello podría ocurrir si se afectase sin más a usos residenciales o productivos sin las precauciones, infraestructuras y equipamientos mínimos de respaldo. Sería el caso de “loteos sociales” de urgencia’, de “asignaciones productivas precarias” o de un “polígono industrial en el papel”. Precisamente, la alta disposición de suelo de dominio

---

<sup>51</sup> Mostafavi y Doherty (2010), op. cit.

fiscal municipal en esta área (4.500 hectáreas) y su casi inexistencia “bajo barda” aumenta el riesgo. En este escenario, las infraestructuras y la urbanidad, de llegar, seguramente “lo harán de atrás y tarde”. Ello puede tener un efecto *boomerang* negativo, pudiéndose producir futuras nuevas y entendibles tensiones socio – territoriales que afectarán a todo el municipio.

Por tanto, en este escenario en apariencia se solucionaría la contingencia pero se “quemaría” o “hipotecaría” el suelo sin lograr adecuadas condiciones de vida y productivas para quienes allí se instalen. Así ha ocurrido en la Provincia del Neuquén, desde Centenario a San Martín de los Andes, sitios en que las intervenciones en las mesetas y bandejas sobre las altas bardas no lograron buenos resultados de largo plazo cuando se asignaron de modo contingente en los términos ya comentados.

En este escenario también se podría encuadrar un canje o “venta en baja” del suelo rural de propiedad pública, perdiéndose un recurso de gran potencial.

- **Escenario de COLONIZACIÓN TOTAL**

Este escenario sería el de una “colonización completa”, con un gran plan multisectorial y unitario. Se definirían con detalle sus grandes zonas, usos, infraestructuras, trazados y equipamientos. Sería una “nueva ciudad de la meseta”, quizás más propia del siglo XIX o del XX que del siglo XXI.

¿Por qué es una operación riesgosa y poco recomendable? Pues esta operación podría envejecer muy rápidamente por su rigidez, por los cambios tecnológicos y de las demandas hoy inciertas. Además su visión algo tecnocrática, sus estudios en profundidad, su propia formulación que requeriría una gran inversión, y los tiempos dilatados jugarían en contra. Por ello este escenario parece superar las razonables posibilidades de éxito, los retos de la gestión corriente y los “tiempos” razonables para su concreción por parte de los gobiernos municipales que se sucedan en Villa Regina.

- **Escenario de NIDOS COMPLETOS**

En este escenario se operaría en la meseta Norte por “nidos completos”, esto es por intervenciones unitarias de calidad dentro de una más amplia estrategia de pocas pautas operativas y de manejo del área.

En otras palabras, no se formularía un gran plan “abierto”, con una gran zonificación determinante, sino que se prevería una organización territorial de soporte, abierta y de mínima. Esta reconocería las aptitudes y restricciones actuales del suelo, las futuras redes primarias (de agua, viales y energéticas) y de los posibles asentamientos de nueva generación.

En especial se podría pensar en una organización por “racimos” o “packs”, de pequeñas intervenciones asociadas a las infraestructuras del agua y de la energía. Tales actuaciones podrían ser productivas, energéticas, residenciales o recreativas. Lo importante es concebirlas como piezas unitarias con cierta autonomía, de escala razonable, bien conectadas, ambientalmente sostenibles, y concebidas con una calidad paisajística. Así ocurrió en los cascos de las viejas estancias patagónicas, pero ahora se haría en otra lógica social y del desarrollo, y con las tecnologías de nuestro tiempo en permanente innovación. Por ejemplo podrían ser Proyectos Pilotos Residenciales, de Pequeños Parques Productivos y Logísticos, o de Parques Multiprogramáticos. Todos se concebirían como “nidos completos” de nueva generación en un amplio paisaje vacío mesetal y vasto que se iría transformando. Un agrupamiento de tales nidos o polígonos completos habilitarían equipamientos especiales.

Este escenario de desarrollo planificado e innovador de la Barda Norte por NIDOS COMPLETOS es el recomendado y deseado en el presente “Proyecto Regina”.

### **Recomendaciones de manejo de mediano y largo plazo**

Dentro del equipo del “Proyecto Regina” se han analizado las posibles pautas preliminares y modos de manejo de la Meseta Norte en este escenario, recomendándose:

## 1 - Reconocer sus diversas aptitudes y comportamientos ecológicos

La Meseta Norte es un área físicamente muy heterogénea. Por tanto es sustantivo reconocer sus aptitudes y lógicas geológicas, hídricas y del suelo. Esto es especialmente significativo considerando la situación “bajo barda” del valle y de la localidad. Las intervenciones humanas en esta área deberán considerar la complejidad de funcionamiento del medio natural. Ello exigirá un abordaje sistémico que abarque la mayor cantidad de elementos y procesos involucrados y sus interrelaciones. Suelo, clima, vegetación, geomorfología, litología, todos estos elementos se interrelacionan en una desafiante sincronía.

## 2 - Establecer una Zonificación ambiental y pautas preliminares de manejo

A partir de un estudio de las unidades geomorfológicas y de los procesos relacionados a su dinámica natural en la Meseta Norte, se ha generado una zonificación ambiental de base según los denominados “niveles de sensibilidad” por parte de la Mg. Ana Paula Salcedo.<sup>52</sup> Este criterio de sensibilidad se define en función de los procesos erosivos que se puedan desencadenar en cada unidad a partir de intervenciones humanas, y de la resiliencia o capacidad de esa unidad de contrarrestar o resistir a tales intervenciones. Siguiendo con tal estudio, ello habilita reconocer las siguientes áreas y grandes pautas de manejo:

- Sectores de Sensibilidad Alta. Son aquellos lugares de pendientes abruptas, donde la dinámica erosiva es frecuente. Es el área ubicada entre el pie y la cornisa de barda. Geomorfológicamente son el sector de escarpa y taludes, y el cañadón aluvional que discurre al norte de Villa Regina, a lo que podría agregarse un área de amortiguación o “buffer”. Este sector podría ser manejado como un Área Natural Protegida, declarándolo como Patrimonio Natural y Cultural, como Paisaje Protegido o con otras figuras, fundado en sus valores intrínsecos y sustantivos a la identidad paisajística de la localidad y de los reginenses. Aquí caben las recomendaciones realizadas en estudios previos respecto a evitar mayores afectaciones por nuevas aperturas viales, por

---

<sup>52</sup> Salcedo, Ana Paula (2014). *Abordaje de análisis del medio natural de Villa Regina y pautas de intervención*. Villa Regina: multicopiado, marzo 2014 (Documento interno de trabajo).

impermeabilización con edificaciones, por no cuidar la vegetación natural que protege la cabecera de las cárcavas.<sup>53</sup>

- Sectores de Sensibilidad Media Alta. Es un sector ubicado en la superficie de meseta, entre la escarpa y la divisoria de aguas en que se recomienda no modificar el escurrimiento natural del agua, evitando aplanamientos o cambios en la dirección natural del flujo.
- Sectores de Sensibilidad Media. Corresponde con el sector de pendientes moderadas, los denominados “pedimentos de flanco”. En este sector es importante evitar la modificación de la red de drenaje natural, y procurar el adecuado mantenimiento de las obras de defensa aluvionales.
- Sectores de Sensibilidad baja. Refiere al sector de valle y superficie de meseta, donde la pendiente es muy suave a nula, con escaso accionar de los procesos de erosión.

Reconocer esta zonificación preliminar de partida, y sus pautas de manejo derivado, habilitará una mejor planificación, del manejo del conjunto y de la gestión de sus riesgos asociados.

### **3 - Adoptar una organización territorial y un desarrollo urbanístico innovadores**

La organización territorial futura innovadora tiene muchas posibilidades abiertas vinculadas a diversas opciones de proyectos territoriales, urbanísticos, paisajísticos y productivos. Se tratará de un sistema territorial de nuevo cuño.

Ciertamente la zonificación ambiental precedente, y sus pautas de manejo derivada, serán una base insoslayable a contemplar.

---

<sup>53</sup> Mendiá (2011).

En contraste, las propuestas urbanísticas innovadoras para esta área pueden ser múltiples. Al respecto caben consignar algunas recomendaciones propositivas primarias:

- **Organización abierta de un sistema territorial.** Se podría trabajar con lo que se domina una organización territorial abierta, con algunas determinaciones infraestructurales y una macro organización, esto es, una zonificación muy primaria que no asigne o afecte primariamente todo el territorio. Ello habilitará diversos encadenamientos de actuaciones y mayores libertades.
- **Sistema primario de los nuevos nodos y caminos del agua, de la energía y viales.** Se tratan de tres cuestiones fundamentales.

El sistema del agua es un componente complejo. Las escurrentías, micro cuencas y las capacidades de absorción del suelo son cuestiones sustantivas. Al respecto se deberán prever estrategias de drenaje territorial de diverso carácter, en lo posible aprovechando las actuales líneas divisorias de agua y redes de drenaje natural, en especial de las descargas aluvionales y un incremento de su captación con efectos negativos “bajo barda” o hacia el valle de no mitigarse. Se trata de una matriz territorial vulnerable ante eventos extraordinarios y ocasionales como las tormentas. De esta manera podrán evitarse anegamientos, incrementar los procesos erosivos, y la gestión de las aguas dentro de perímetros aptos ante el posible aumento de la impermeabilización del suelo.

En particular la captación, impulsión, distribución y manejo responsable del agua serán sustantivos. Ello habilitará la generación de un nuevo paisaje vital de esta nueva geografía esteparia y humanizada del siglo XXI.

Las fuentes de energía, centralizadas y descentralizadas, como sus interconexiones, constituyen otro componente estructural. Ello habilitará aprovechar las cercanas grandes redes infraestructurales de la energía eléctrica de base hídrica como el potencial de las nuevas energías renovables como las solares y eólicas, éstas últimas de gran potencial en La Patagonia.

Las futuras nuevas accesibilidades viales de mayor calidad para diversos tipos de transporte serían obras importantes que suponen un cambio de escala para su consideración. Téngase presente que las actuales subidas viales a las bardas son muy locales y ambientalmente vulnerables. Tales consideraciones son independientes, pero complementarias, al futuro y/o al eventual nuevo *bypass* de la Ruta 22 en el muy largo plazo.

Dichas actuaciones de manejo ambiental están asociadas a una estrategia consistente y focalizada de las nivelaciones de vías y de perímetros de implantación edificatoria.

- **Amigabilidad ambiental.** Esta no sólo refiere a las redes anteriores y al manejo de las infraestructuras ambientales, de la producción agrícola, industrial blanda o de servicios. La amigabilidad ambiental también supone una concepción sostenible del paisaje, de la edificación y del uso del suelo como un sistema territorial y ecológico “vivo”, activo, que tenga una urbanidad ambiental asociada.
  
- **Actuaciones completas en pack.** Se tratan de actuaciones de distinto formato “completas”, de alta calidad, sean residenciales, productivas, energéticas, recreativas, entre otros perfiles. Ello significa que en cada uno de sus perímetros de actuación se mitigarán o compensarán sus eventuales impactos adversos. Serían los nuevos oasis a generar, plantar, regar, habitar, conectar y activar. Por ello su designación metafórica de “nidos completos”. Si se tratasen de actuaciones inacabadas, incompletas, ambientalmente insuficientes se estaría operando en otro paradigma más convencional y problemático.
  
- **Etapabilidades e incertidumbres adaptativas.** Las recomendaciones anteriores de cara a habilitar una organización abierta, una red preliminar primaria de infraestructuras, y actuaciones compactas en *pack*, también se pueden asociar a otras dos pautas sustantivas que son operar por etapas de apertura del suelo y jugar de modo adaptativo ante inevitables incertidumbres. La *etapabilidad* permitirá gestionar mejor a esta gran área “vacía”, en apariencia amplia pero con restricciones ambientales, de posición y dominiales, pero muy

abierta y con un potencial territorial y desarrollo local para Villa Regina y sus vecindades

- **Profundizar en una mayor equidad de las cargas y beneficios urbanísticos.** Esta recomendación refiere al establecimiento de un régimen especial de equidistribución y recuperación pública de la plusvalía que se generaría en la tierra de dominio privado contigua al suelo municipal como en la pública de avanzarse en este proyecto. Se trata de un tema abierto de aplicación en todo el Municipio de Villa Regina, ya con avances de aplicación positivos en otras experiencias argentinas e internacionales.

### **Posibles medidas de corto plazo**

De cara al logro de este Proyecto Estratégico se recomiendan adoptar las siguientes medidas de corto plazo:

- **Establecer una Norma Precautoria y Cautelar para evitar un uso o apropiación adecuadamente no planificada.** Ello seguramente supondrá un explícito compromiso político y social.
- **Estudiar Pautas de Manejo y de Control Previas** a cualquier nueva implantación, estableciéndose Protocolos de Localización de Actividades.
- **Avanzar en un manejo específico para la el Borde de Barda** que se asoma al valle. Como ya se ha señalado, ello se fundamenta en que constituye un sector de gran vulnerabilidad ambiental alta al que se ha hecho referencia con anterioridad, con un potencial patrimonial y de reinención de la identidad local.

Ciertamente alguna de estas medidas podría ser incluida dentro del PROYECTO YA de REVISIÓN FOCALIZADA DEL USO DEL SUELO.

### 6.3. CONSIDERACIONES FINALES: “VILLA REGINA 360”

De concretarse esta propuesta del Proyecto Regina, la Meseta Norte podría visualizarse de la siguiente manera:

*“A futuro las bellas escenas de Villa Regina desde el Indio del Comahue seguirán siendo extendidos paisajes predominantemente horizontales y apaisados vistos desde la Capillita de la Virgen. La ciudad presentará sus buenas vecindades de siempre pero también nuevos edificios muy amables, pocas expansiones urbanas y unos artefactos extraños dentro de algunas chacras. La Ruta 22 parecerá ser un tapiz o Banda multicolor de naves de servicios, nuevos equipamientos regionales con algunos edificios futuristas, y una amplia gama de forestaciones y paisajes de borde.*

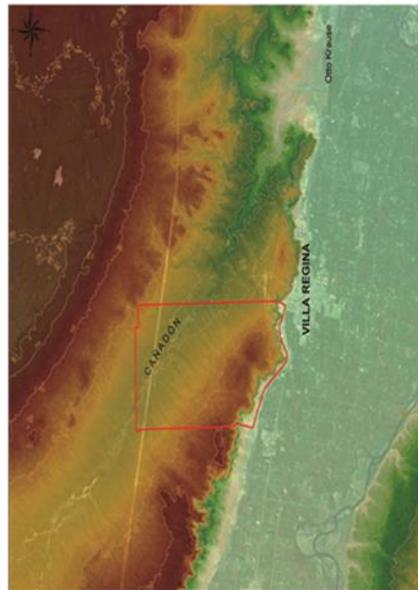
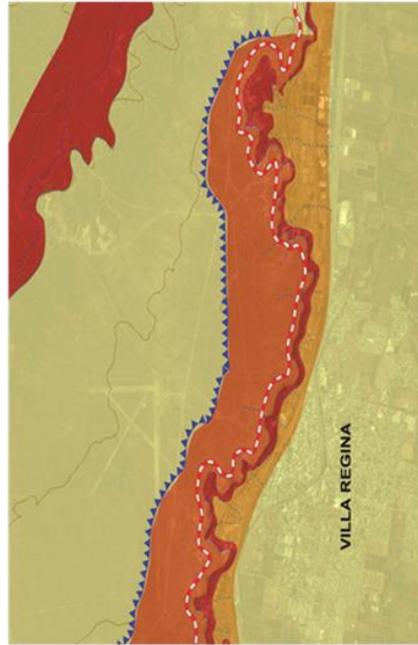
*Pero la mirada más curiosa será continuando el giro a 360 grados, hacia los nuevos ‘delante’ de la Barda Norte. Aquí se visualizaría un sistema de oasis a modo de packs, de polígonos definidos y exentos que se posarían en el paisaje estepario. Estos estarían forestados o cultivados, con energías renovables y criterios de sostenibilidad hídrica. Estos podrían incluirían “vacíos” o partes del terreno como servidumbres ecológicas. Se trata de una barda que estaría más colonizada que hoy, acariciada por nuevos caminos del agua y del viento a aprovechar, y por arquitecturas ecológicamente equipadas. Posando en uno de los nuevos polígonos podría disponerse un gran bosque con un barrio experimental próximo, con equipamientos sociales y viviendas de avanzada. En otro polígono o pack se localizaría una industria de punta. Y continuando se encontrarían algunos vecinos de la Villa caminando por senderos en el Parque de la Barda, con sus senderos y miradores, la imponente presencia del monumento del Indio del Comahue, ya no sólo mirando al sur.”*

Este relato hipotético anterior desea remarcar la potencia y los desafíos del PROYECTO ESTRATÉGICO “BARDA NORTE.”

Se trata de una iniciativa estratégica que cruza o articula los diversos vértices de políticas del Proyecto Regina. Se trata de un “desarrollo planificado” pero no de cualquier plan sino de uno innovador en sintonía con todo el “Proyecto Regina.” En síntesis, aquí se sonaría y se construiría una “nueva geografía” con pragmatismo, sensibilidad, sentido y tecnologías del siglo XXI. Aquí se operaría no por un zoneamiento convencional sino por una organización abierta que englobe las grandes unidades ambientales y del paisaje, con algunas operaciones estructurales y otras de colonización que reconozca libertades y el propio espacio “vacío”, a colonizarse con delicadeza.

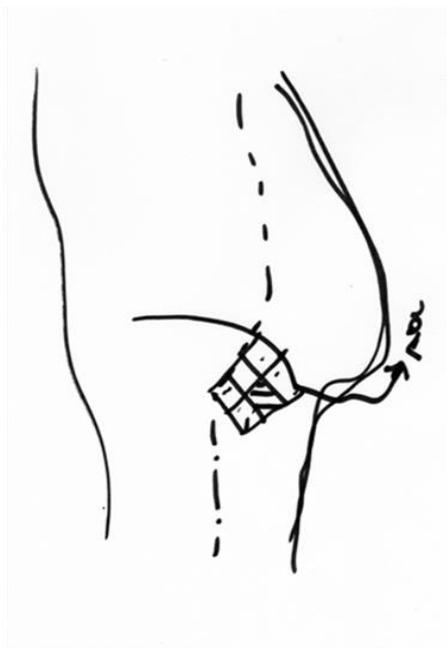
Lo notable, es que esta pieza así perfilada, habilitaría la coexistencia armónica de nuevos programas y usos en términos muy innovadores. Frente a los riesgos de una ocupación errática y “de urgencia” de la Barda Norte, la propuesta planteada podría constituir un desafío y una notable posibilidad no sólo para el Municipio sino para los reginenses y sus vecinos en su conjunto.

De modo adjunta se presentan algunas infografías y diagramas rápidos, “disparadores” y “pre - proyectuales”.

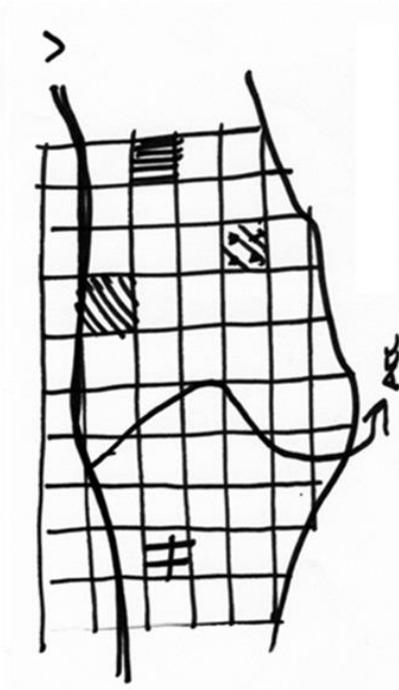


**BARDA NORTE.**  
Algunas claves geográficas y ambientales para su desarrollo  
VR, 2014

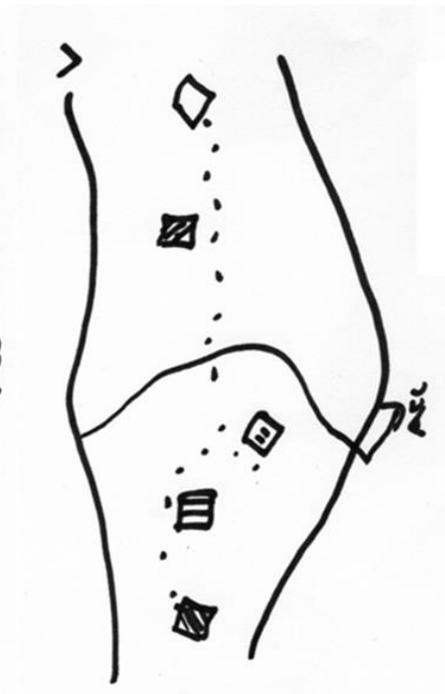
Escenario de  
**ESCAPE RAPIDO**



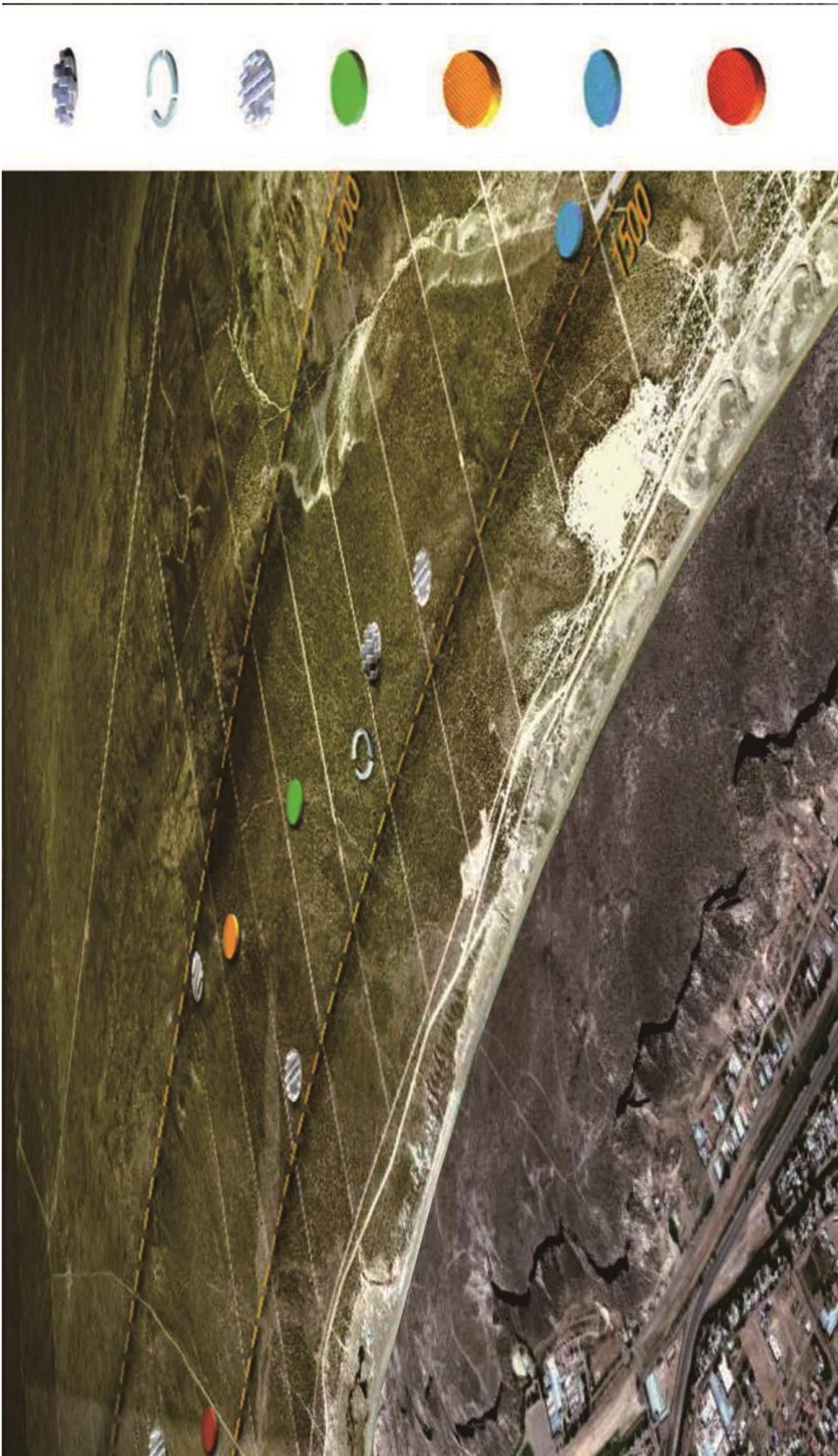
Escenario de  
**COLONIZACIÓN TOTAL**



Escenario de  
**NIDOS COMPLETOS**

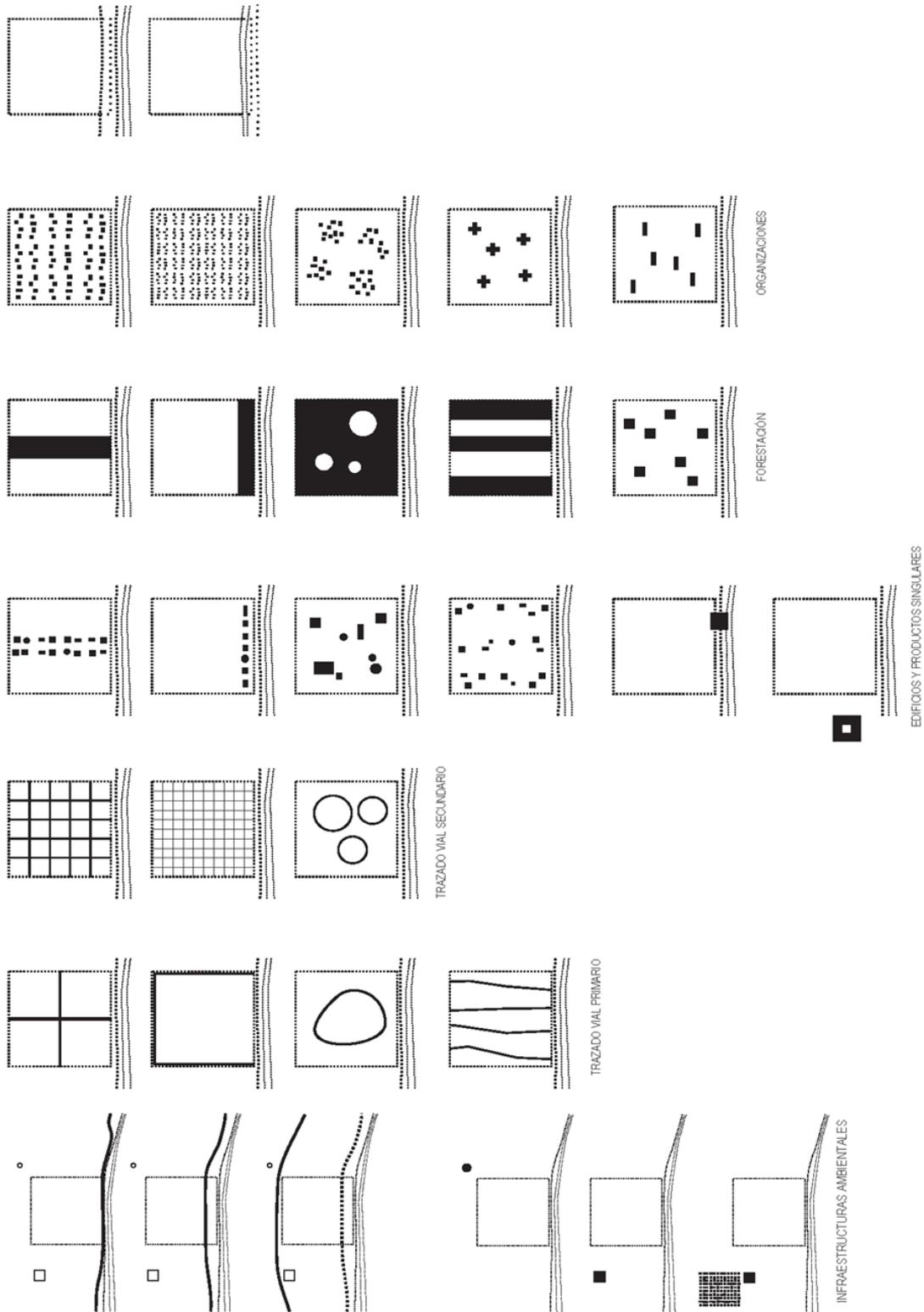


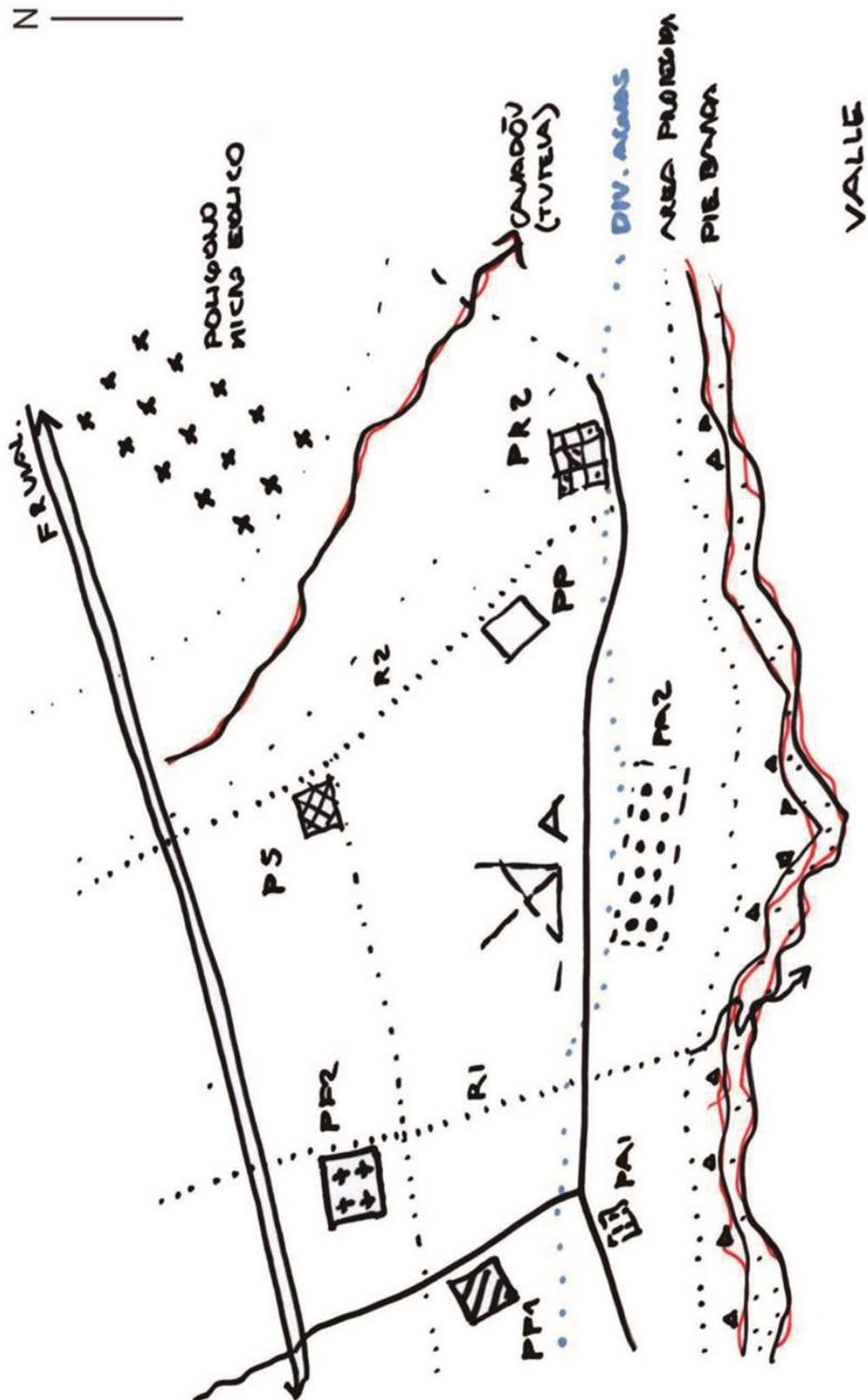
**BARDA NORTE.**  
Esquemas de alternativas territoriales  
VR, 2014



## SOBRE LA IDEA DE PACKS URBANÍSTICOS

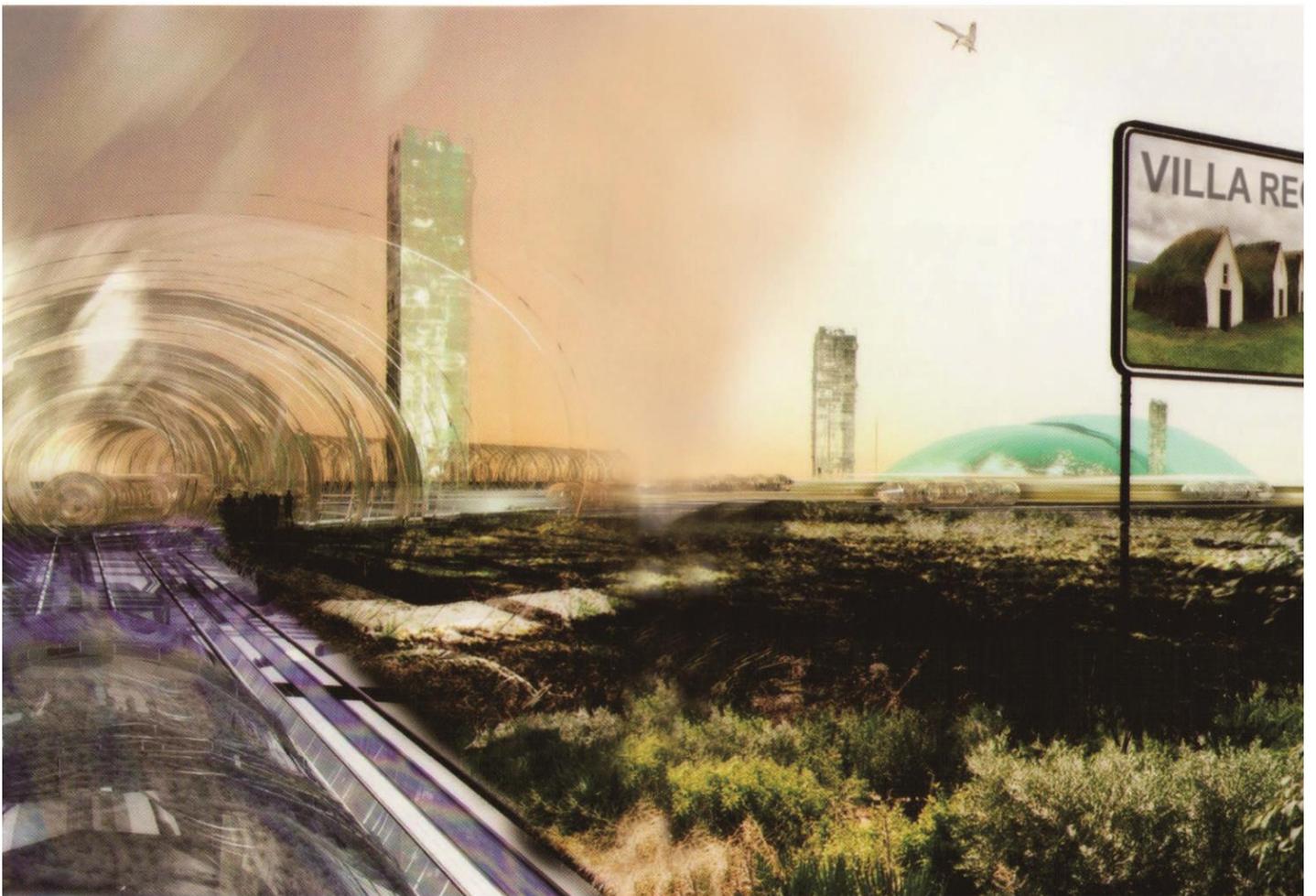
Fotomontaje exploratorio, 2014





### VILLA REGINA. BARDA NORTE.

Diagrama exploratorio en planta del desarrollo por NIDOS COMPLETOS, 2014

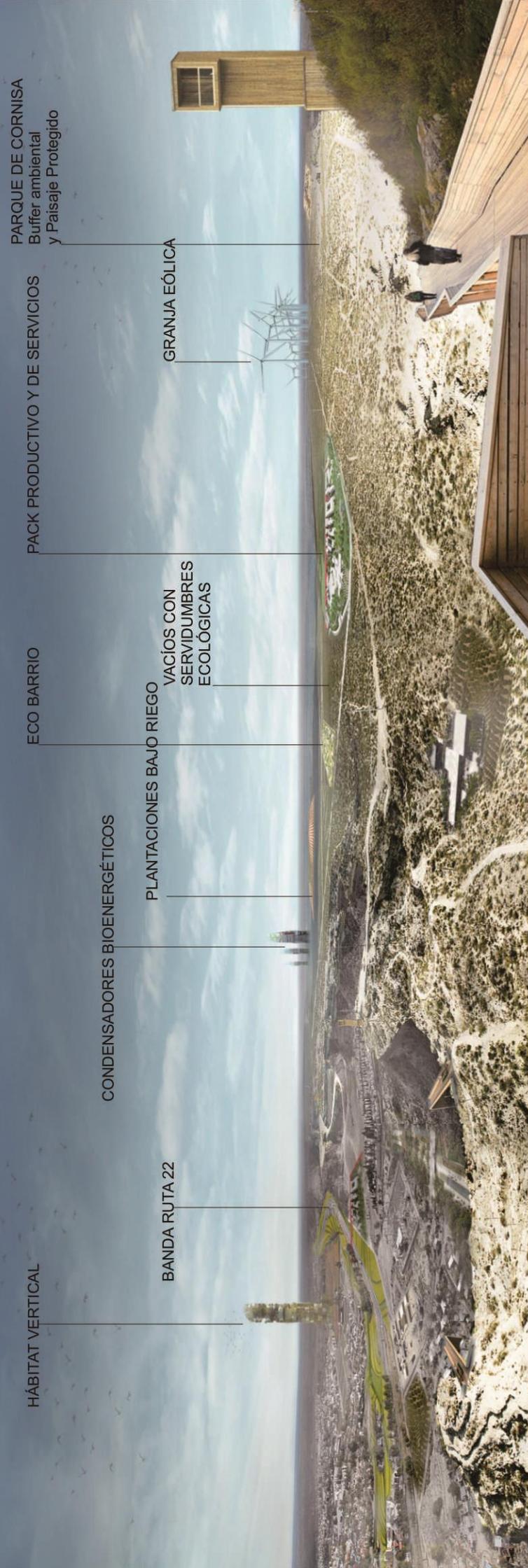


**MESETA NORTE DEL FUTURO.**  
Imágenes Disparadoras.

BARDA NORTE. Situación actual.



BARDA NORTE. Exploración gráfica tentativa a futuro.



## **CAPÍTULO VII**

### **ACCIONES DE CORTO PLAZO: LOS “REGINA YA”**

#### **7.1. HACIA LOS “REGINA YA”**

En el marco de los términos de referencia de este estudio, y de los avances realizados desde la Coordinación del Proyecto Regina, cabe detenerse en algunas posibles acciones prioritarias, las denominadas “Regina Ya”. Las mismas constituirían señales y avances en el corto plazo, consecuentes con las orientaciones estratégicas más amplias.

Una tentación en las miradas sectoriales es incluir múltiples proyectos como prioritarios, pero su selección estratégica es vital y trasciende la mirada parcial de este informe.

Al respecto caben consignar dos acciones sectoriales a recomendar:

#### **7.2. LA REVISIÓN FOCALIZADA DEL CÓDIGO DE USO DE SUELO**

En diversas reuniones y entrevistas realizadas con integrantes del Ejecutivo Departamental del Municipio de Villa Regina, de su Consejo Deliberante, de la delegación del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Río Negro y de varios actores económico-empresariales y sociales, el ordenamiento territorial emergió como tema. En especial la percepción de su crisis y desactualización fue un tópico recurrente, reconociéndose muchas de las problemáticas tratadas en el Capítulo de Diagnóstico.

Este Código de Urbanismo podrá revisarse en su conjunto, quizás hasta se podría realizar un Plan Urbano – Ambiental o similar. Ello podría suponer un esfuerzo de más de más de doce meses que no necesariamente garantizará un cambio de la ya citada cultura del planeamiento y de la inevitable gestión pública

siempre contingente y con prisas. Pero si ello se decidiese, será bienvenido, y podría constituirse en una acción prioritaria a encuadrar en un planeamiento más amplio.

Otra posibilidad es revisar este Código de Usos de manera selectiva y flexible, generándose rápidamente una ORDENANZA COMPLEMENTARIA FOCALIZADA en los grandes “huecos” del código actual.

### **Posibles contenidos sugeridos**

Entre ellos se encuentran los asuntos ya señalados y detallados en relación a:

- a) Las denominadas acciones de CAMBIO DE ESCALA del territorio, como lo son:
  - Los ENSANCHES O AMPLIACIONES URBANAS, con pautas más articuladas sobre sus límites, sobre el trazado interno de calles y las conectividades con el resto del territorio, la subdivisión del suelo, los factores de ocupación, la consideración de las preexistencias ambientales y la cesión de espacios públicos.
  - Las EDIFICACIONES EN ALTURA, revisándose sus localizaciones por zonas y estructuradores viales de jerarquía, y por tipos más amigables para la ciudad (edificios en torre para algunos tramos, tratados arquitectónicamente, edificios entre medianeras y con acordamientos, etc, cuestión sobre la que se volverá.
  - Las llamadas GRANDES SUPERFICIES y OTROS EQUIPAMIENTOS DE PORTE, desde hipermercados, naves de empaque y de servicios, equipamientos sanitarios, educativos y recreativos, a localizar. Ello podría incluir CRITERIOS Y PROTOCOLOS PARA SU LOCALIZACIÓN, demanda planteada por algunos Concejales. También podrían incluirse pautas y tasas especiales retornables que promuevan la relocalización de algunos viejos establecimientos implantados hoy dentro de la planta urbana de la ciudad, con potenciales molestias ambientales a las vecindades. Pero se tratan de importantes capitales fijos ya instalados. Ciertamente en esta disposición se trataría de nuevas demandas de grandes terrenos a contemplar.

En particular, los CONJUNTOS DE VIVIENDA SOCIAL también son emprendimientos de “cambio de escala”. Pero en estos casos lo más relevante no son las pautas normativas sino procurar localizaciones, suelos vacantes y recursos económicos y de gestión asociados a una propuesta de vecindad y de equipamiento público hoy frecuente y paradójicamente soslayada en los programas públicos.<sup>54</sup>

- b) Una ESTRATEGIA MUY PRELIMINAR DE MANEJO DE LA BARRA NORTE, que podría contemplar las pautas de manejo ya señaladas en el capítulo anterior. En especial, se recomienda adoptar una NORMA CAUTELAR hasta que se disponga de tal estrategia más armada de cara a prevenir su afectación ante la contingencia.
- c) Pautas de MANEJO PARA OTRAS ÁREAS hoy no contempladas en el Código de Uso del Suelo, sean rurales, sea la Banda de la Ruta 22, cuestión sobre la que se volverá enseguida.
- d) Criterios de REPARTICIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS, con antecedentes locales y nacionales de referencia en Argentina.
- e) Estudiar e implementar la posible aplicación del DERECHO DE PREFERENCIA por razones de interés para la adquisición de terrenos singulares en el momento de producirse compra venta entre particulares, mecanismo también utilizado en otros territorios.

### **Sobre los ensanches y expansiones urbanas**

Como ya se ha señalado, desde hace medio siglo el crecimiento de Villa Regina ha sido criticado por su aparente desorden, situación que estrictamente no ha sido tan crítica. Algunas pautas podrían mejorar las futuras expansiones urbanas si:

- a) Se reconociesen MACRO TRAZADOS VIALES y de BANDAS DE AMORTIGUACIÓN con las áreas agrícolas en producción.<sup>55</sup>

<sup>54</sup> Piénsese en las experiencias pioneras de los nuevos barrios de vivienda social del Primer Peronismo o del Cooperativismo del Uruguay de los años 70.

<sup>55</sup> Véase Rampelotto (apr. 2012-13)

- b) Se potenciasen PREEXISTENCIAS VERDES Y LOS CAMINOS DEL AGUA, no continuándose con su canalización de cierre.
- c) Se innovase en TAMANOS DE MANZANA, PROPORCIONES DE LOS PREDIOS Y DE SUS FRENTEROS, habilitándose incluso un tercer piso (triplex) dentro de una estrategia de menor ocupación del suelo a nivel de superficie dentro de cada predio.
- d) Se tramitase cada expansión no como un mero tema de subdivisión del suelo, sino como una PROPUESTA PAISAJÍSTICA UNITARIA, incluida el trazado, la forestación y los caminos del agua.

### **Sobre la edificación en altura**

Se recomienda resolverse de modo reglado y específico, no “por excepción” legislativa como hasta el presente. Algunos criterios podrían ser:

- a) LOCALIZACIONES RECOMENDADAS: Podrían ser parte del actual Centro, de la Ruta 22 y en eventuales predios de gran formato, sea en el Valle, sea en la Barda Norte en el marco de una propuesta específica para ambas piezas. Cabe anotar que tales emplazamientos se vinculan a diversas variantes edificatorias que se entienden más pertinentes para cada caso.
- b) VARIANTES EDILICIAS: Se recomiendan las siguientes variantes edificatorias:
  - Edificios en altura exentos, con retiros perimetrales, resultando morfologías abiertas, mayores de PB y 10 niveles, con tratamiento arquitectónico en sus cuatro fachadas. Esta alternativa es la que se entiende más adecuada sobre la Ruta 22, admitiéndose acordamientos parciales.
  - Edificios en bloque, de hasta PB y 4 niveles, de pequeño o mediano formato en otros barrios, en predios mayores de 2000 m<sup>2</sup>. Podrían ser compactos o extendidos.

- Edificios con diversas alturas de edificación, acordamientos y aperturas de fachadas interiores, en algunos segmentos del Casco Central.
  - También podría indagarse en minitorres, incluso placas, mayores a 15 plantas sobre la Ruta 22, con emprendimientos programáticos mixturados de nuevo cuño.
- c) **PERFIL PROGRAMÁTICO.** Cabe prever no sólo edificios en altura con destino residencial permanente, sino también hotelería, terciario y perfiles combinados propios de la ciudad contemporánea, por más que su demanda actual sea muy acotada.
- d) **DIMENSIONES PREDIALES MÍNIMAS.** Es un tema abierto a profundizar que involucra su superficie y sus frentes prediales mínimos. En muchos casos, seguramente se deberán fusionar o englobar predios.
- e) **ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN.** A ajustar, de acuerdo al número de niveles o plantas a los que se hizo referencia en el literal b). También es importante testar las articulaciones entre las pautas de edificación, la altura máxima de edificación y el número de plantas, evitándose las plantas parcialmente soterradas, que exacerbadas constituyen un ejemplo de innecesaria mala urbanidad del espacio por rigidez de las normas urbanísticas.
- f) **ACORDAMIENTOS.** Se aplicarán exclusivamente en el Casco Central, pero también se recomienda revisar y perfeccionar los criterios actuales.
- g) **PROPORCIONES RELATIVAS.** Es un “vacío normativo” muy frecuente en las localidades. Es un tema de difícil regulación pero que se entiende deseable para lograr una mayor belleza de cada edificio como del perfil urbano, del *skyline*. Asimismo ello puede reducir efectos “pantalla” no deseables, al menos en algunas localizaciones, habilitándose mayores permeabilidades o capilaridades visuales.
- h) **EDIFICIOS – MASA, TOPES DE SUPERFICIE Y DESDOBLAMIENTOS RELATIVOS.** Este criterio esta asociado al literal anterior, recomendándose

algunos toques y “reaseguros” para reducir las posibilidades de edificios muy macizos y “pesantes”.<sup>56</sup>

- i) FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS) = 0.8 para la cornisa del Arroyo Sauzal y para las limitadas actuaciones del Casco Central. FACTORES DE OCUPACIÓN menores para el resto de las locaciones.
- j) FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT) más elevados que los actuales pero no “saturados”, asegurando juegos proyectuales.
- k) PAUTAS CUALITATIVAS DE FACHADA: Se exigirá un tratamiento de terminación calificado en todas las fachadas, como también de las salientes de servicio (salas de máquinas de ascensores, tanques de agua etc.). Ello podría habilitar un mecanismo de gestión especial.
- l) ESTACIONAMIENTOS. Su previsión es importante en el actual contexto de creciente motorización urbana. Tal número podría reducirse en algunas franjas de calidad y de prestaciones de edificios. También podrían plantearse indicadores de estacionamiento vinculados a la superficie terciaria o de hotelería, habilitándose regímenes especiales de desdoblamiento predial.
- m) ESTÁNDARES DE CALIDAD DIFERENCIALES POR LOCACIONES Y EXIGIBLES COMO MÍNIMOS. Ello podría incluir una batería de áreas mínimas, facilidades o amenidades, calidades de terminaciones y estándares ambientales “verdes”. Tales requisitos solamente se podrían plantear en algunas áreas Premium como podría ser a futuro parte de la Ruta 22 si se adoptase esta recomendación.

### 7.3. UNA PROPUESTA PILOTO PARA LA BANDA DE LA RUTA 22

De compartirse el carácter estratégico, inductor y demostrativo de esta propuesta, la misma podría incluir un TRATAMIENTO REGULATORIO ESPECÍFICO y otros PROTOCOLOS. Incluso podría incluir una PROPUESTA PILOTO o puntual, con su componente productivo o de servicios, ambiental y paisajístico. Cabe pues remitirse a

---

<sup>56</sup> Edificios – masa hoy presentes en los nuevos desarrollos de China, de zonas de la Provincia de Buenos Aires como Vicente López a los del *boom* reciente de Maldonado en Uruguay.

lo ya detallado al tratarse las RECOMENDACIONES DE MANEJO POR ÁMBITOS ESPECÍFICOS. Ello podría articularse con distintas OBRAS PÚBLICAS Y PRIVADAS DE ESPACIOS PÚBLICOS, PRODUCTIVOS Y DE EDIFICACIÓN.

#### **7.4. UN FORTALECIMIENTO ACTIVADOR DEL PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN TERRITORIAL EN EL CORTO Y MEDIANO PLAZO**

Tal refuerzo es fundamental para viabilizar lo recomendado. Ello supone una mejora de las institucionalidades de planeamiento a nivel del Municipio todo, tanto dentro del Ejecutivo Comunal como dentro del Consejo Deliberante, tal como se ha planteado desde la Coordinación General de este trabajo.

## CAPÍTULO VIII

### DESAFÍOS Y RIESGOS ABIERTOS

El presente estudio rápido y focalizado se concibió como una instancia operativa.

Su finalidad ha sido:

- a) Fortalecer el proceso de planeamiento en curso en este municipio patagónico, en concordancia con una cierta visión político - social contemporánea.
- b) Facilitar la acción pública en materia de ordenamiento territorial y desarrollo local.

Anteriormente se ha hecho referencia a atributos, a restricciones, a potencialidades, a estrategias de manejo, y a un conjunto de consideraciones político – sociales y técnicas. Ello forma parte de un complejo proceso político - social de gestión del territorio. En efecto, discursos y prácticas sociales e institucionales se cruzan y evidencian intereses, valores, inercias pero también posibilidades de cooperación social y de desarrollo local.

Para el mejor avance de las próximas fases de planeamiento y concreción de las acciones, cabe anticipar y explicitar, de modo sintético, algunos desafíos y riesgos verosímiles. Ello puede nutrir su mejor direccionamiento y navegación. Cabe detenerse en los mismos.

#### 8.1. DESAFÍOS EMERGENTES

Como principales retos y desafíos abiertos pueden mencionarse:

- a) Que el Estado Municipal, más allá de los importantes esfuerzos realizados en el área en el último quinquenio, PROFUNDICE EN DECISIONES CRUCIALES para el futuro de Regina. La CONVICCIÓN DECISIONAL es clave. A ello intenta contribuir esta propuesta.

- b) RECUPERAR, INDAGAR Y POTENCIAR EL CAPITAL DE PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL LOCAL
- c) Asumir la RELEVANCIA Y OPORTUNIDADES DE UNA MEJOR GESTIÓN SOCIAL DEL TERRITORIO, con sus implicancias ambientales, sociales y económicas.
- d) En particular, PROMOVER ACTUACIONES DESENCADENANTES O DEMOSTRATIVAS DE MEJORAS AMBIENTALES o PAISAJISTICAS del territorio, aunque sean acotadas.
- e) Asimismo, PROFUNDIZAR LAS ARTICULACIONES ENTRE LOS PRINCIPALES ORGANISMOS INVOLUCRADOS ENTRE SÍ Y LA POBLACIÓN RESIDENTE.

## 8.2. RIESGOS ABIERTOS

También deberán sortearse algunos riesgos, como:

- a) LAS ENTENDIBLES PRESIONES, PRISAS Y EXPOSICIONES COYUNTURALES DEL PRESENTE POR PARTE DE LOS PRINCIPALES DECISORES. ELLO PODRÍA FACILITAR LA “NO TOMA DE RIESGOS”, reduciéndose la efectividad en el manejo territorial sugerido. Ello se podría traducir en la generación de reducidas “señales políticas” efectivas. Un contrapunto positivo sería gestionar una ORDENANZA ESPECIAL FOCALIZADA en materia de ordenamiento territorial, tal como fue consignada.
- b) EI AUMENTO DE LOS RIESGOS AMBIENTALES por un INCREMENTO DE LAS MALAS PRÁCTICAS EN LA MATERIA, no acompañadas de acciones mitigatorias.
- c) LA “MUERTE” ANTICIPADA DE ESTA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO. La misma se produciría por suavizarse en la agenda pública, por prorrogarse su aprobación y señales e avance, o por no ser tomada por la futura nueva Administración Municipal.

- d) EL NO ARBITRIO POLÍTICO DE LAS DIFERENTES PERCEPCIONES LOCALES, REGIONALES Y NACIONALES SOBRE ESTA ÁREA, su valoración actual y su futuro. La actuación articulada y efectiva del Estado en cooperación con la sociedad civil es un tema con avances pero también con diversos bloqueos en Argentina y en otros países.
- e) LA FOCALIZACIÓN DE PARTE DE LOS ACTORES EN GRANDES ENUNCIADOS RETÓRICOS DE LA POLITICA TERRITORIAL O EN SUS SOPORTES SECTORIALES, MÁS QUE EN LOS ASUNTOS MÁS ESTRATÉGICOS Y FOCALIZADOS QUE NUTRIERON AL “PROYECTO REGINA”.
- f) LOS LIMITADOS RECURSOS DE GESTIÓN A DISPONER, TANTO HUMANOS COMO FINANCIEROS, cuyo fortalecimiento y ampliación es un gran desafío abierto. Ello también obligará a ser muy selectivos, a establecer prioridades (las aquí recomendadas u otras) y a un cuidado e inteligente manejo de todos los recursos.
- g) LA REDUCCIÓN DEL TRABAJO DEL PLAN A UN HECHO COMUNICATIVO PUNTUAL, equiparable a una presentación editorial, una obra pública o algo virtual, más que a un proceso abierto, tangible y pautado.
- h) LA DEVALUACIÓN Y PÉRDIDA DE SENTIDO DE LAS DISTINTAS ORIENTACIONES ESTRATÉGICAS O RECTORAS DE ESTE ESTUDIO, limitándose su aplicación a alguna de las propuestas. Ello ha ocurrido en otros Planes de Ordenamiento Territorial.

Todo lo anterior aspira a retroalimentar un proceso de planeamiento sin ingenuidades, abriéndose a problemáticas más amplias sobre la propia gestión del planeamiento y su gestión.

## CAPÍTULO IX

### EPÍLOGO:

#### REGINA HACIA UNA NUEVA TERRITORIALIDAD CREATIVA

Como se señaló al principio, los contenidos de este texto han resultado de la aplicación de una metodología de ida y vuelta y de Alta Simplicidad propuesta por el Arq. Ramón Martínez Guarino, Coordinador Externo del denominado Proyecto Regina. Lo esbozado son ideas conversadas con diversos actores locales pero abiertas, a tomar y seguramente perfeccionar, o hasta desechar.

A lo largo de este trabajo se ha intentado una rápida e intensa impregnación en la problemática territorial de Villa Regina, esta pequeña ciudad amable y discreta recostada sobre la barda en el Alto Valle del Río Negro. Esta se posa sobre un paisaje humanizado gracias a la notable conjunción de múltiples actores que hace menos de un siglo crearon una nueva geografía del agua y de la vida en lo que entonces era el “desierto” patagónico, un auténtico y desafiante Fin del Mundo.

De todo lo visto, de lo conversado con diversos actores y con el resto del equipo de este proyecto, Villa Regina parecería estar “cautiva” de su territorio tal como hoy se concibe. En efecto, Villa Regina parece estar atrapada simultáneamente por la territorialidad del valle del Río Negro encajonada por ambas bardas; por los caminos del agua, una artificialidad impuesta al territorio a principios del Siglo XX y trabajada colono a colono. Pero también se reconocen prácticas de extensión urbana en *tabula rasa*, poco sensibles con la propia geografía, y generadoras de una magra urbanidad. Ante la cautividad “bajo barda”, se encuentran las mesetas. Estas aún se conciben como un “desierto”, como un área marginal, salvo el balcón sobre la ciudad, una especie de “repisa de los trofeos” urbanos. En este escenario la planificación urbana es limitada, que es lo más común en este tipo de ciudades y territorios en América Latina. Pero también se constata un capital de propuestas e ideas, en parte aplicadas, y en parte generadoras de escepticismos, que pueden ser revisados pero fundamentalmente potenciados en sus elementos vigentes.

Hoy, en estos territorios ya poblados y en la Era Digital, los desafíos y posibilidades son muchos. Lo relevante es tratar de reconocer el potencial de desarrollo local y regional de Villa Regina y sus restricciones.

Ciertamente un cambio de paradigma de sus agentes de desarrollo local, sean los sociales y económico – empresariales, seguramente es más fácil de escribir y dialogar que de alcanzar. Es uno de los retos abiertos. Esta cargado de riesgos y escollos. Para Villa Regina, como para otros territorios, las capacidades emprendedoras y las iniciativas, la cooperación y respaldos actorales serán fundamentales. Comprometerse, planificar con inteligencia y creatividad, arriesgar, emprender, cambiar y gestionar seguirán siendo desafíos abiertos que valen la pena asumir.

Además, como ya se ha señalado, el potencial de Villa Regina se vincula a las capacidades de operar y devenir en nuevas territorialidades. La propuesta de activar la MAVe es un ejemplo de ello, pero seguramente surgirán otras iniciativas y contingencias de nuevas institucionalidades asociativas de base territorial, quizás más complejas y desdobladas en el espacio. Al respecto es significativo el propio valor de posición de Villa Regina en un más amplio territorio en cambios, de los más fuertes de la Patagonia Argentina.

Por último, desde el planeamiento urbano, del ordenamiento territorial –que debería ser cada vez más ordenamiento ambiental–, de las infraestructuras, del paisajismo, de la arquitectura y del diseño, se pueden y se podrían ensayar soluciones pragmáticas y creativas. Estas deberán resolver problemas concretos pero también lograr cierto disfrute tan necesario en los dinámicos y vulnerables territorios contemporáneos. ▲

## ANEXO I

### ANTECEDENTES BIBLIOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES

Durante la elaboración de este trabajo se han seleccionado y consultado los siguientes antecedentes documentales y bibliográficos. Estos han constituido un soporte importante junto a las entrevistas y encuentros realizados, y las recorridas de campo.

Al respecto se reitera el agradecimiento a Máximo Peralta y familia, a la completa Biblioteca Popular Mariano Moreno de Villa Regina y a otros actores que han facilitado antecedentes de circulación restringida sobre este territorio patagónico, o de posible aplicación en este ámbito local. Su resguardo, completación y sistematización constituye un reto abierto para diversos colectivos locales.

A los efectos de facilitar su análisis, tales antecedentes se han ordenado de la siguiente manera:

- 1\_Antecedentes específicos sobre Villa Regina y sus vecindades
- 2\_Referencias territoriales y regionales más amplias
- 3\_Otras referencias sobre la prospectiva, el urbanismo y el desarrollo local

#### **1\_Antecedentes específicos sobre Villa Regina y sus vecindades**

AA.VV. (1991). *Los italianos en La Patagonia*. Villa Regina: multicopiado (Ponencias al II Congreso Regional de Historia. Los italianos en La Patagonia).

AA.VV. (1992). *Programa de planificación y desarrollo urbano*. Villa Regina: multicopiado.

BAEZ, Enrique (apr. 1996). *Asentamiento italiano en el Campo Zorrilla*. ("Silencio. Los abuelos duermen). Viedma: Editorial Policial Rionegrina.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES / AINSTEIN, Luis y CARDIN, Néstor (Coord.) (1978). *Programa de Planificación y Desarrollo Urbano de Villa Regina*. Villa Regina: multicopiado, vol. 1, 2, 3 y 4 (parcial).4

GONZÁLEZ, Franco (2002). *Historia de Villa Regina y sus Memorias*. Villa Regina, Rayó

GONZÁLEZ, Franco (2009). *Hechos y realidades reginenses*. Las Grutas: se.

LÓPEZ, Diego (1978). *Villa Regina: Ayer y hoy*. Villa Regina: se.

MENDIA, Juan Manuel (2011). *Capacidad de acogida para diferentes emplazamientos en la Región de Meseta del Municipio de Villa Regina*. Villa Regina: multicopiado.

/MUNICIPIO DE VILLA REGINA/ Ordenanza Nro. 42/80. *Código de Uso del Suelo de Villa Regina*.

NEBBIA, José Ramón (1941). *Matilde Bonci*. Bs. As: Reflejos del Plata.

PROVINCIA DE RÍO NEGRO / SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL DE GESTIÓN / PROYECTO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO LOCAL / GOICOCHEA, Ana María (Coord.) (apr. 2005). *Villa Regina: Diagnóstico y Cartografía*. Viedma: multicopiado.

PROYECTO REGINA (2013). *Villa Regina y el Área de Influencia (Taller de Lanzamiento. Material Informativo)*. Villa Regina: Municipalidad de la Ciudad de Vila Regina, noviembre 2013.

PROYECTO REGINA (2014). *Relatorio de entrevistas a los actores sociales*. Villa Regina: multicopiado.

RAMPELOTTO, Germán (apr. 2012-13). *Plan Urbano Ambiental para Villa Regina*. Villa Regina: Obras Públicas, láminas multicopiadas.

SIMONELLI, Leticia (2010). *“Pérdida del espacio productivo por los cambios en los usos del suelo en área de influencia de la ciudad de Villa Regina, Río Negro”*. Buenos Aires: UCA, multicopiado.

SINIGOJ, Norma, GUEVARA, Julieta, GAGLIANO, Estela, SEMORILE, Zulema y ZUCCHINI, Roberto (1981). *“Carta del Medio Ambiente y su Dinámica de Villa Regina (Pcia. de Río Negro – 1981)”*, en Universidad Nacional del Comahue / Facultad de Humanidades / Departamento Geografía (1982), *Boletín Geográfico* Nro. 11, noviembre 1982..

VERGOTTINI de BUSARELLO, Alicia y COLLINO DE BARAZZUTTI, Edda (1989). *Rol de la mujer italiana (Su proyección y trabajo en el origen y formación de la Colonia Villa Regina)*. Villa Regina: Circulo Italiano multicopiado.

ZANINI, Silvia (1994). *Me lo contó mi abuelo (La voz y los silencios de la memoria)*. Villa Regina, se.

ZANINI, Silvia (2006). *Las historias que nos unen (Una Perla junto a la Barda)*. Villa Regina, se.

## **2\_Referencias territoriales y regionales más amplias**

AA.VV. / GODOY, Carlos (Director) (apr. 2009). *El gran libro de la Provincia de Río Negro*. Buenos Aires: BarcelBaires.

ALBERS, Christoph (1986). *Planificación comunal en el Alto Valle de Río Negro y Neuquén, Argentina (Importancia de la planificación comunal en vía de desarrollo económico y urbano en el oasis de la Patagonia)* . Berlin: Berliner geographische Studien, vol. 45.

BANDIERI, Susana (2005). *Historia de la Patagonia*. Buenos Aires: Sudamericana.

BAYER, Osvaldo, coord. (2010). *Historia de la crueldad argentina (Julio A. Roca y el genocidio de los Pueblos Originarios)*. Buenos Aires: Ediciones El Tugurio.

CHATWIN, Bruce (1977) – *Patagonia*. Santa Fe de Bogotá: Norma.

CONWAY, William (2007). *Patagonia: los grandes espacios y la vida silvestre*. Bs. As: El Ateneo.

DE JONG, Gerardo; SALCEDO, Ana Paula; SOLORZA, Romina y PÉREZ, Germán (2008). *Sistema Urbano del Alto Valle. Dimensión Urbano – Ambiental*. (Proyecto de mejora de la competitividad, del desarrollo y del ordenamiento del sistema urbano nacional). Neuquén, multicopiado.

FAVARO, Orietta (edit.) (1999). *Neuquén. La construcción de un orden estatal*. Neuquén: CEHEPYC.

GOBIERNO DE RÍO NEGRO / SECRETARIA DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL DE GESTIÓN / CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES (apr. 2007). *Plan Rionegrino de Desarrollo Estratégico. El Plan del Plan (Etapa Preliminar)*. Viedma: se.

IUORNO, Graciela, MIRALLES, Glenda y NASSER, Karin (2007). «Actores y espacio público en la etapa territorial rionegrina. El Departamento General Roca y su integración desigual», en RUFFINI, Martha y FREDDY MASERA, Ricardo (2007). *Horizontes en perspectiva. Contribuciones para la Historia de Río Negro (1884 – 1955)*, v1. Viedma: Fundación Ameghino / Legislatura de Río Negro, p. 337/362.

MARTÍNEZ GUARINO, Ramón (2010). *Territorio y sustentabilidad: El caso de la Provincia del Neuquén*. Neuquén: EDUCO – Universidad Nacional del Comahue.

MASERA, Ricardo Freddy (Coord.) (2010). *Los ríos mesetarios norpatagónicos (Aguas generosas del Ande al Atlántico)*. Río Negro: Ministerio de la Producción de Río Negro.

REPÚBLICA ARGENTINA / DIRECCIÓN NACIONAL DE TURISMO (Colab.). (1963). *Comahue (La tierra del pasado legendario y del maravilloso porvenir)*. Buenos Aires: Servicio de Informaciones del Ejército /Folleto publicitario/.

REPÚBLICA ARGENTINA. PODER EJECUTIVO NACIONAL. MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS. 1816 – 2016 *Argentina del Bicentenario. Plan Estratégico Nacional*. Buenos Aires: 2008.

RUFFINI, Martha y FREDDY MASERA, Ricardo (2007). *Horizontes en perspectiva. Contribuciones para la Historia de Río Negro (1884 – 1955)*, v1. Viedma: Fundación Ameghino / Legislatura de Río Negro,

SPRECHMANN, Thomas y CAPANDEGUY, Diego (2006). «Patagonia Jardín Global: Urbanismo en el mítico fin del mundo», Revista *ELARQA MX*, nº. 50, pp. 28/47

VAPNARSKY, César A. (1983). *Pueblos del Norte de La Patagonia 1779 – 1957*. Roca: Editorial de La Patagonia.

VAPNARSKY, César A. y PANTELIDES, Edith (1987). *La formación de un área metropolitana en la Patagonia (Población y asentamiento en el Alto Valle)*. Buenos Aires: CEUR. Centro de Estudios Urbanos y Regionales.

### 3\_Otras referencias sobre la prospectiva, el urbanismo y el desarrollo local

ÁBALOS, Inaki (2008). «*La Belleza Termodinámica*». Circo nº 157.

ALLEN, Stan (2013). *Infraestructura del paisaje. Revista de la Facultad de Arquitectura* Nº 11, Farq / Udelar, Mvdeo, p. 46/61.

AROCENA, José (2001). *El desarrollo local: un desafío contemporáneo*. Montevideo: Taurus / UCUDAL.

COLAFRANCESCHI, Daniela (2007). *Landscape + (100 palabras para habitarlo)*. Barcelona: Gili.

GODET, Michel (1995). *De la anticipación a la acción (Manual de prospectiva y estrategia)*. México: Alfaomega.

GUALLART, Vicente (2008). *Geologics. Geografía, información, arquitectura*. Barcelona: Actar.

MOSTAFAVI, M. y DOHERTY, G. (2010). *Ecological Urbanism*. New York: Lars Müller Publishers.

KOOLHAAS, Rem, HARVARD (Project on the city) et al. (2001). *Mutations*. Bordeaux / Barcelona: Arc en Rêve Centre d'Architecture / Actar.

ZAERA, Alejandro (1994). "Order Out of Chaos (The Material Organisation of Advanced Capitalism)". *Architectural Design*, vol. 64, nº3/4, pp. 24/29. ▲