

TRANSFORMACIONES ESPACIALES EN EL OASIS NORTE DE MENDOZA. LAS RESIDENCIAS SECUNDARIAS EN VISTALBA, LUJÁN¹

Laura Zalazar

INTRODUCCION

Con el presente trabajo pretendemos realizar una contribución al estudio de las transformaciones espaciales en el oasis norte de Mendoza generadas por un tipo especial de demanda de suelo agrícola para uso residencial: las residencias secundarias. Buscamos demostrar la importancia que las mismas han adquirido en los últimos años en la modificación del espacio rural mendocino. Para ello seleccionamos como área de estudio el distrito de Vistalba en el departamento de Luján de Cuyo, pues manifiesta signos indiscutibles de estar sometido a un proceso de cambio en los usos del suelo de agrícola a residencial.

Partimos de la hipótesis de que con la participación decisiva de las inmobiliarias, las residencias secundarias constituyen un factor esencial en la transformación del espacio rural en Vistalba.

Con el propósito de guiar la demostración de la hipótesis nos propusimos como objetivo general analizar la evolución del proceso de urbanización por residencias secundarias a partir de la década del '70 y establecimos los siguientes objetivos específicos:

- Identificar las causas que han contribuido a la instalación de residencias secundarias.
- Detectar transformaciones espaciales provocadas por la presencia de residencias secundarias.
- Diferenciar la actuación de los principales agentes involucrados.
- Considerar las consecuencias ambientales, económicas y sociales derivadas de la instalación de residencias secundarias.

¹ Este trabajo es un resumen de la tesis de licenciatura dirigida por el Prof. Eduardo Pérez Romagnoli.

I- Breve descripción del tema de estudio

A- La expansión urbana y la transformación del espacio rural: diversos trabajos de Geografía urbana y de relaciones ciudad-campo reconocen que las transformaciones espaciales producidas en torno a ciudades medias y grandes se deben principalmente a la expansión urbana que invade el área rural. Este hecho genera una competencia por los usos del suelo, que tiene su origen en la demanda de tierra rural para actividades residenciales, industriales y de ocio, que favorece la extensión física y la proyección de las áreas urbanas hacia el campo (Molinero, 1990).

Los sectores periurbanos constituyen las áreas principales de mutación del campo. Se trata de ... "espacios en transformación situados alrededor de las ciudades y sometidos a una fuerte presión demográfica y al desarrollo de la construcción por efecto de la expansión física de la ciudad" (Méndez, R. citado por Molinero, 1990: 323).

Entre las nuevas demandas del espacio rural por otras actividades, el uso residencial desempeña un papel muy importante en la urbanización del campo. Precisamente ella puede iniciarse a través de la instalación de residencias secundarias en un sector agrícola próximo a la ciudad. Su presencia adquiere aún más relevancia si consideramos que muchas acababan con el tiempo convirtiéndose en residencias principales.

B- Significado general de las residencias secundarias: es posible encontrar en la bibliografía diferentes denominaciones para las residencias secundarias. Entre nosotros las más comunes son: casa de fin de semana², veraniega y de vacaciones. Otros son parcelas de agrado, quintas de recreo, segunda residencia, residencias de ocio o placer etc³.

Entre las definiciones existen algunas muy amplias, que consideran residencia secundaria a toda aquella que no es principal, como la del INSSE (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques) de Francia (1962) o Bechman (citado por Valenzuela

²En nuestro trabajo este término se empleará como sinónimo de residencia secundaria.

³En oposición a estas denominaciones se utiliza el de residencia principal o permanente para designar las viviendas habitadas cotidianamente.

Rubio, 1975). Otros autores ven en la relación de propiedad, el alejamiento de la residencia principal y el uso esporádico sus rasgos más importantes. Para Beteille (1970) la característica distintiva es la utilización personal de la casa, por una familia, con fines de vacaciones, sea ésta propia o alquilada. De este modo la residencia secundaria puede ser definida como una "vivienda (piso o casa) utilizada por una familia además de su domicilio principal durante ciertos períodos al año: fines de semana, puentes y vacaciones". (Jung, 1972: 230).

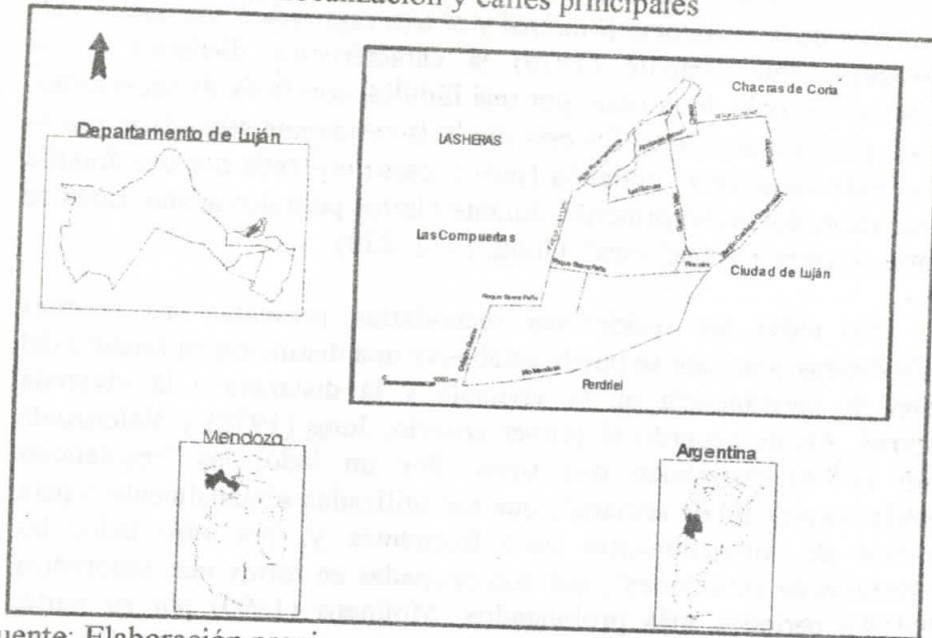
No todas las residencias secundarias presentan las mismas características, sino que se puede establecer una distinción en función del tiempo de permanencia en la vivienda y la distancia a la vivienda principal. Así de acuerdo al primer criterio, Jung (1972) y Valenzuela Rubio (1976) distinguen dos tipos. Por un lado, las "residencias secundarias o de fin de semana", que son utilizadas semanalmente o para estancias de corta duración pero frecuentes y, por otro lado, las "residencias de vacaciones", que son ocupadas en forma más esporádica y durante períodos más prolongados. Molinero (1990) por su parte, establece una diferenciación en función del segundo criterio. De esta manera habla de la "residencia secundaria próxima", en un radio que no supera los 100 km., aunque dependiendo su distancia del estado y calidad de la red viaria; y la "residencia secundaria lejana", en áreas de costa o alta montaña. La primera, señala, se utiliza como casa de fin de semana, e, incluso con una periodicidad mayor, mientras que la segunda se ocupa durante vacaciones y "puentes" largos.

En nuestro trabajo el término designa a las viviendas utilizadas por una familia durante los fines de semana, o períodos de corta duración pero frecuentes y que se localizan en los entornos urbanos; ya sean propias o alquiladas. Es decir, lo que Molinero (1990) denomina "residencia secundaria próxima".

II- Caracterización del sector de estudio

El departamento de Luján, en el cual se localiza el área de estudio, se ubica en el noroeste de la provincia de Mendoza y forma parte del denominado Gran Mendoza junto con los departamentos de Capital, Godoy Cruz, Guaymallén, Las Heras y Maipú. El departamento comprende doce distritos y entre ellos se escogió a Vistalba como sector de estudio (ver carta N11).

Carta N°1: Vistalba. Localización y calles principales



Fuente: Elaboración propia

Vistalba tiene una superficie aproximada de 34 km² y su población alcanzaba 1.700 habitantes en 1991. El distrito está limitado por las calles Chaco y Almirante Brown al norte, la calle Viamonte al noreste, el Zanjón Cacique Guaymallén al este, el Río Mendoza al sur, y el callejón Peralta, calle Gobernador Ortiz y Ruta Panamericana al oeste.

Una característica muy importante del área de estudio es su cercanía a la ciudad de Mendoza -20 km- y a la ciudad de Luján, con la que limita al este. Desde la Capital de la provincia se puede acceder fácilmente a través de la Ruta Panamericana y la Ruta Nacional N° 40. Desde la ciudad de Luján la vía de ingreso más importante es la calle Roque Saenz Peña. Todas estas vías de comunicación están pavimentadas y se encuentran en muy buen estado.

El distrito presenta una buena vinculación norte-sur a través de las calles Viamonte, Guardia Vieja y Gobernador Ortiz. Sin embargo en sentido oeste-este la conexión no es buena. Existen sólo dos calles principales Roque Saenz Peña y Almirante Brown, lamentablemente esta última se encuentra en muy mal estado. Es importante también destacar

la ausencia de un centro comercial y un lugar de encuentro de los habitantes que favorezca el contacto y la integración.

La agricultura es la actividad productiva tradicional de Vistalba, destacándose los cultivos de viñas –especialmente variedades finas- y chacras, seguidos por los de frutales. Ella ha sido posible gracias a diversos factores. Entre estos se destaca la presencia de suelos de buena calidad, pertenecientes a la serie las compuertas de características arenoso y franco arenoso.

Otra característica de Vistalba es su microclima particular causado por la altura a la que se encuentra (950 m.s.n.m.), que lo convierte en uno de los puntos más elevados del Gran Mendoza. Ello determina la existencia de una mayor humedad relativa, movimiento de masas de aire y noches frescas (Cappé, 1994). Condiciones que son muy apreciadas por los habitantes urbanos a la hora de elegir el lugar donde instalar su residencia.

III- Metodología

Para lograr el desarrollo de los objetivos e intentar demostrar la hipótesis establecimos tres etapas: recolección de información, tratamiento de la información y presentación de los resultados⁴.

A- Recolección de la información: consistió en la búsqueda de bibliografía general y específica que nos permitiera la elaboración de un marco conceptual, que aportara los conceptos básicos para la realización del trabajo.

Un segundo paso fue la elección de instrumentos para el análisis de la evolución y transformación del espacio rural de Vistalba. Esos instrumentos son un plano 1:20.000 (proporcionado por la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Luján) y dos fotografías aéreas, una de 1969 y otra de 1990 (adquiridas en la Dirección de Catastro de la

⁴ La descripción de la metodología responde a los pasos que se siguieron en la elaboración de la tesis de licenciatura, por lo que se mencionan cartas temáticas, gráficos y fotos que por razones de espacio no aparecen en esta síntesis, pero que pueden ser consultados en el trabajo original.

provincia). A ello se sumó información estadística que obtuvimos en diferentes organismos.

Esta etapa incluyó, además, la elaboración de encuestas para la población local y para los residentes secundarios a fin de evaluar la percepción que ambos grupos tienen del fenómeno. También confeccionamos dos pequeños cuestionarios, uno para las inmobiliarias con el fin de observar su participación en el proceso y obtener información sobre el precio del suelo en Vistalba, y otro para la Unión Vecinal.

Otra fuente de información muy importante fue el trabajo de campo que consistió en un relevamiento de los usos del suelo en el área de estudio que nos permitió actualizar la información de la fotografía aérea y detectar sectores donde coexisten usos del suelo residencial y agrícola. Allí trabajamos con encuestas tanto para la población local como para los residentes secundarios. El trabajo de campo fue documentado fotográficamente, seleccionamos para ello sectores representativos de los distintos usos tanto residencial como agrícola, para reflejar los contrastes que se han originado a partir de la transformación del espacio. También entrevistamos a agentes inmobiliarios que trabajan en la zona, a la secretaria de la Unión Vecinal Vistalba y a la Directora de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Luján. Finalmente consultamos la sección inmobiliaria del diario Los Andes para detectar loteos recientes y obtener datos sobre el precio del suelo.

B- Tratamiento de la información: consistió en la lectura e interpretación de fotografías aéreas, encuestas y material estadístico, lo que nos permitió la elaboración de cartas temáticas, tablas y gráficos

C- Presentación de los resultados: los resultados obtenidos los organizamos en función de los objetivos.

LA TRANSFORMACIÓN DEL ESPACIO RURAL POR RESIDENCIAS SECUNDARIAS EN VISTALBA

IV- Evolución del proceso de transformación del espacio rural

La expansión urbana de la ciudad de Mendoza constituye la base sobre la que se desencadena el proceso de urbanización del espacio rural, que en

el caso de Vistalba se inicia a través de la instalación de residencias secundarias.

A- Las primeras residencias secundarias y su avance sobre el medio rural: el período de análisis de este trabajo se extiende desde los años '70 hasta la actualidad, pues es hacia fines de la década del '60 y principios de los '70 cuando comienzan a aparecer señales claras sobre los cambios en el uso del suelo.

No resulta sencillo reconstruir el proceso de urbanización por residencias secundarias en Vistalba, especialmente por la escasez de datos estadísticos que aporten información sobre el ritmo de la expansión. En los censos la variable referida a residencias secundarias aparece por primera vez en 1991 bajo la denominación viviendas desocupadas "por veraneo o fin de semana".

Un primer elemento que nos permite abordar la evolución es una fotografía aérea de 1969. En ella se observa que Vistalba era un espacio adaptado a la actividad agrícola casi en su totalidad con un predominio de cultivos permanentes (viñedos, olivos y frutales) y un sector hortícola ubicado especialmente a lo largo de la calle Almirante Brown. Pero si bien el uso agrícola era predominante, en el sector noroeste fuera del área cultivada comenzaba a insinuarse un área residencial y de "boliches" (boites) en lo que actualmente se denomina Barrio Santa Elena.

A partir de entonces los cambios se pueden seguir a través de los datos aportados por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Luján sobre el año de inicio de los principales loteos de la zona y la información obtenida en las inmobiliarias.

Estos datos nos permiten observar que la expansión residencial (asociada fundamentalmente a las residencias secundarias) fue lenta hasta 1975. Entre 1976 y 1980 surgen en el área dos loteos de importancia sobre terrenos que estaban dedicados al cultivo de vides y de olivos. Entre 1981 y 1985 aparecen seis loteos, tres en propiedades en las que se cultivaban viñedos, mientras que los restantes en antiguas parcelas hortícolas. La evolución continúa a un ritmo un poco más lento entre 1986 y 1990, puesto que aparecen cuatro emprendimientos de importancia, en sectores anteriormente destinados a la actividad vitivinícola. En este periodo se construye el primer barrio para residencias permanentes.

B- La aceleración del proceso de transformación del espacio rural: a partir de la década del '90 la cantidad de urbanizaciones en Vistalba crece de un modo acelerado. Este incremento en el número de loteos ha estado asociado a la provisión de los servicios demandados por los nuevos residentes. Entre estos el más importante ha sido el del agua potable, que comienza a extenderse a partir de esta década. Al agua se han sumado recientemente el gas natural y el teléfono, que cubre prácticamente la totalidad del distrito.

La aceleración del proceso de urbanización a partir de la extensión de los servicios parece confirmar lo que sostiene Valenzuela Rubio (1976) cuando expresa que el habitante urbano no se adapta al campo, al contrario hace del campo ciudad, al no querer prescindir del confort que ha alcanzado en su vivienda permanente.

Entre 1991 y 1996 aparecen diecisiete nuevos loteos de importancia, en especial sobre la calle Guardia Vieja. Entre estos, dos son de viviendas permanentes.

V- Factores explicativos de la demanda y la oferta de tierras para urbanizar

Para una mejor comprensión creímos conveniente dividirlos en tres grupos: factores geográficos, económicos y sociales, aunque en la realidad aparecen fuertemente interrelacionados.

De acuerdo a los resultados de las encuestas, los factores geográficos, con un 80%, son los que han tenido mayor peso en la elección de Vistalba para construir una residencia secundaria, seguidos por los factores sociales y económicos con un 10% respectivamente.

A- Factores geográficos: varios factores son responsables de la demanda de determinados espacios para la construcción de residencias secundarias, entre ellos los geográficos son determinantes, puesto que estos lugares deben reunir características particulares desde el punto de vista de la accesibilidad, el clima y el paisaje.

1- Accesibilidad y distancia: la accesibilidad es un factor de gran importancia, puesto que un espacio atractivo pero poco accesible será difícilmente requerido para la instalación de residencias secundarias.

Vistalba es un sector al que se puede llegar fácil y rápidamente desde dos centros urbanos de envergadura, la ciudad de Mendoza y de Luján, debido a la escasa distancia que lo separa de estos núcleos y a las muy buenas vías de comunicación.

La accesibilidad ha sido percibida por un 20% de los residentes secundarios encuestados en Vistalba, como un factor de gran peso que tuvieron en cuenta en el momento de elegir a este sector para construir su vivienda de fin de semana.

2- El paisaje: la búsqueda de contacto con la naturaleza se encuentra en el origen del fenómeno de las residencias secundarias, por lo que la belleza del paisaje es un factor indiscutible en la elección de algunos sectores por la población.

En nuestro sector de estudio el atractivo principal es la existencia de un paisaje agrícola típico del oasis mendocino y que presenta como fondo la Cordillera de Andes. Característica que distingue no sólo a Vistalba, sino también a Chacras de Coria y Las Compuertas. Así el paisaje fue mencionado por un 20% de los encuestados como causa en la elección de Vistalba.

3- Las condiciones del clima: los lugares frescos donde pasar el verano han sido desde un comienzo los más buscados por la población para establecer su residencia secundaria. De este modo las tierras localizadas al sur de la ciudad de Mendoza fueron pronto valoradas como lugar de veraneo. Vistalba, como una continuación de lo que sucede en Chacras de Coria, se ha visto más recientemente invadida por casas de fin de semana debido en parte a la existencia de un microclima particular. Su altura le concede temperaturas inferiores al resto del área urbanizada con medias que van de 5,71 en el mes más frío a 22,91 en el mes más cálido y noches frescas en verano. Un 40% de los encuestados mencionó las condiciones del clima como un elemento importante que lo atrajo a instalarse en Vistalba

B- Factores económicos

1- Crisis de la vitivinicultura: otro factor importante que explica en este caso la oferta de tierras para urbanizar es la crisis que desde años afecta a

la principal actividad económica de la provincia, la vitivinicultura. Vistalba ha sido tradicionalmente un espacio caracterizado por el predominio de la actividad vitivinícola y uno de los distritos más valiosos desde el punto de vista de su cultivo.

El retroceso de la actividad producido a nivel provincial y departamental se observa también en Vistalba (aunque no disponemos de datos estadísticos a nivel de distrito que nos permitan cuantificar esta afirmación).

La escasa rentabilidad de esta práctica, sumada en algunos casos a la subdivisión de la tierra por herencia ha determinado que muchos propietarios opten por abandonar la actividad y decidan lotear las parcelas. Ello les permite obtener mayores ingresos, debido a la creciente demanda de tierras para urbanizar. También las encuestas revelan la magnitud del retroceso, pues un 50% de las tierras que actualmente tienen un uso residencial, estaban ocupadas en el pasado por viñas y en un 30% los viñedos aparecían asociados a olivos y frutales.

2- Precio del suelo: la compra de tierras rurales por habitantes urbanos, especialmente en terrenos próximos a la ciudad, no sólo constituye una forma de satisfacer su necesidad de contacto con la naturaleza, sino también una inversión, puesto que el costo de la tierra en estos sectores está en constante aumento a raíz de la urbanización.

Si comparamos a Chacras de Coria con Vistalba, como espacios contiguos y sometidos a un mismo proceso, podemos observar que el precio del suelo ha sido siempre inferior en nuestro sector de estudio. La diferencia de costo ha sido un factor que ha influido presumiblemente en la expansión residencial. Muchas personas cuyos recursos no les permitían acceder a Chacras pudieron adquirir su lote en Vistalba, o en otros casos, consiguieron por el mismo dinero propiedades de mayor extensión. Según un 10% de los encuestados el precio del suelo fue el motivo más importante que tuvieron en cuenta para la elección de este distrito.

C- Factores sociales: en la base del surgimiento y proliferación de las residencias secundarias se encuentra lo que los autores españoles denominan "ideología clorófila", basada en la búsqueda de un contacto más cercano con la naturaleza.

Entre los factores de tipo social no puede dejar de mencionarse la acción de los medios de comunicación y la publicidad, que no sólo informan sobre la oferta de lugares, sino que también influyen en su elección (García Álvarez, citado por Mulero Mendigorri, 1995). Así muchos autores sostienen que el deseo de contacto con la naturaleza responde más que a una necesidad a una moda muy bien explotada por los medios de comunicación y la publicidad. Mendoza no escapa a esta realidad. Es fácil advertir la promoción de espacios naturales, la vida al aire libre y los conjuntos residenciales cerrados, con espacios verdes de gran tamaño y en contacto con la naturaleza. Este último aspecto ha incidido de un modo notable en las características que ha adoptado la urbanización del espacio rural en Vistalba, en donde las viviendas para residencias secundarias se agrupan generalmente en conjuntos residenciales, al extremo que puede decirse que este es uno de los aspectos distintivos del distrito.

Un factor que no puede ser dejado de lado en el análisis es el nivel educativo de la población. "Resulta evidente que una mayor sensibilización respecto de los valores naturales y un deseo de contacto con un medio ambiente de calidad va aparejado a un mayor y mejor grado de educación" (Mulero Mendigorri, 1995: 56). Esta afirmación queda demostrada en el caso de Vistalba a través de las encuestas, puesto que el 90% de los residentes secundarios encuestados son profesionales.

VI- Transformaciones espaciales producidas por la presencia de residencias secundarias

De un predominio total de la agricultura en 1970 se ha llegado a una situación actual en donde conviven dos usos del suelo: el agrícola en retroceso y el residencial en avance constante.

Las transformaciones que se han producido en Vistalba han dado lugar a una gran diversidad en cuanto a los tipos de viviendas existentes. Esta situación nos condujo a plantearnos un intento de clasificación, en donde se incluyen residencias que no son objeto de estudio de nuestro trabajo pero que no se pueden dejar de considerar, pues forman parte de las formas no agrícolas de uso del suelo. Entre estas encontramos:

- Residencias secundarias:
- . Construidas específicamente para ese uso.

- . Antiguas residencias rurales acondicionadas como casas de fin de semana.
- Residencias secundarias transformadas en permanentes.
- Residencias permanentes.
- . Residencias pertenecientes a la población local (aunque no se dedique a la agricultura) no incluidas en barrios.
- . Residencias comprendidas en barrios de carácter permanente.

Según los resultados de nuestro trabajo de campo el grupo de mayor número de viviendas corresponde al de residencias secundarias. Entre estas el mayoritario es el de aquellas que han sido construidas directamente para ese uso. Ellas presentan características muy variadas, que pueden ir de muy lujosas -la minoría- hasta casas prefabricadas. Las viviendas rurales acondicionadas para uso secundario son de todos los tipos las que aparecen en menor número.

El segundo grupo, correspondiente a las residencias secundarias transformadas en permanentes, es el más difícil de identificar a nivel espacial, puesto que presentan las mismas características constructivas que las casas de fin de semana.

Finalmente dentro del grupo de las residencias permanentes aparecen por un lado aquellas construidas por iniciativa individual de la antigua población del distrito, las que se encuentran dispersas en el espacio. Por otro lado encontramos viviendas permanentes que presentan las mismas características de los barrios urbanos. Se trata de casas iguales construidas al mismo tiempo y en lotes de pequeño tamaño que no respetan las características residenciales de la zona.

VII- Principales involucrados en el proceso de transformación del espacio rural

La transformación del espacio rural en Vistalba por residencias secundarias ha contado con cuatro actores principales: la población local, los residentes secundarios, las inmobiliarias y la municipalidad.

A- La población local: hemos considerado como población local a los antiguos residentes del distrito sean agricultores o no. La participación de los lugareños en las transformaciones producidas en el distrito ha sido muy escasa.

La opinión que tiene esta población con respecto a los residentes secundarios varía según la actividad que realizan. Los agricultores, que pretenden mantenerse como tales, no ven con buenos ojos las modificaciones que se están produciendo en Vistalba porque cada vez tienen menos espacio para cultivar. Por el contrario los pobladores que brindan servicios como los jardineros, albañiles y comerciantes (que en su mayor parte se dedicaban a la agricultura en el pasado) se han visto favorecidos por el incremento de empleos. Sin embargo algunos encuestados manifestaron que actualmente no se generan tantos puestos de trabajo, debido a que muchas personas se están instalando de un modo definitivo y realizan ellos mismos las tareas de sus viviendas.

B- Los residentes secundarios: los residentes secundarios en respuesta a diferentes motivaciones constituyen el motor inicial del proceso de urbanización.

En el caso de Vistalba la totalidad de los encuestados (tanto residentes secundarios como permanentes que antes utilizaban las viviendas sólo los fines de semana) habitan o habitaban en el Gran Mendoza. Todos son profesionales y comerciantes de los cuales el 98% ejerce su trabajo en la ciudad de Mendoza.

A pesar del papel fundamental que tiene su participación en los cambios tanto espaciales como sociales del medio rural, algunos consideran (30%) que su presencia no tiene ninguna influencia sobre el espacio y la población local. Es posible que esto se deba al desconocimiento del medio que rodea a su vivienda, puesto que su único contacto (en algunos casos) se limita a las visitas que realizan durante los fines de semana. El resto de los encuestados (70%) sostiene que su instalación resulta muy ventajosa para el lugar. Según un 20% los beneficios principales derivan de la creación de puestos de trabajo. Otro 20% considera que se mejora la calidad de vida de los lugareños, también un 20% piensa que constituyen un factor de progreso para la zona, y un 10% cree que contribuye a la integración de dos tipos de población.

C- Los agentes inmobiliarios: de acuerdo a los datos obtenidos a partir del trabajo de campo podemos afirmar que en Vistalba se produce una situación similar a la que menciona Carvajal (1984) en su trabajo sobre el Valle Central de Costa Rica. En el sostiene que el espacio de estudio fue

valorizado en un primer momento por acciones individuales que luego fueron seguidas por la penetración del capital inmobiliario.

Los primeros loteos realizados por inmobiliarias en Vistalba corresponden a comienzos de la década del '90. Aunque en los años '80 dos cooperativas (Agua y Energía y Amoeva), con un modo de trabajo similar al de aquéllas, ya habían comprado tierras para urbanizar.

En la actualidad han adquirido un papel creciente. La mayor parte de los loteos iniciados en el último tiempo en Vistalba están a cargo de agentes inmobiliarios. Esta afirmación es muy fácil de comprobar a través de una recorrida por el sector, o consultando la sección correspondiente de periódicos locales. Lo reciente de su actuación en el distrito se refleja en cierto modo en el siguiente dato: en nuestro sector de estudio un 90% de los encuestados adquirió en forma directa el terreno, mientras que sólo un 10% lo hizo por medio de inmobiliarias.

D- La municipalidad: el uso urbano del suelo careció prácticamente de restricciones municipales en los primeros años. Sin embargo, a partir de la década del '80, la Municipalidad de Luján ha tratado de ordenar este proceso mediante una serie de ordenanzas elaboradas por la Dirección de Planificación Urbana.

Según la ordenanza 63/83 Vistalba era considerada como una zona de extensión residencial, en donde el lote mínimo permitido no debía ser inferior a 500 m². Pero el acelerado proceso de urbanización hizo necesario su perfeccionamiento y actualización, a partir de 1985. De acuerdo con esta nueva zonificación la mayor parte del territorio de Vistalba queda comprendido dentro de una zona de "reserva ambiental", que es definida como un sector agrícola donde se prevé una expansión residencial. Se establece aquí un lote mínimo de 1000 m² con 22 m de frente, 85% de ocupación máxima y cercos perimetrales a fin de conservar el pulmón verde que constituye Vistalba. La parte suroeste queda incluida dentro de un área de "control ambiental". Se trata de una zona de características agrícolas con pequeños asentamientos urbanos, próximos al área industrial, al sur del Río Mendoza. Aquí la superficie de los terrenos no debe ser inferior a 1500 m² y no se permite la radicación de nuevos loteos. Para el resto del distrito se fija al noroeste una "zona residencial 2", con lotes que no deben tener un área inferior a los 500 m², donde el único uso permitido es el residencial; y una "residencial mixta"

al centro-este, en la que se permite un uso residencial y comercial de ventas diversificadas del tipo mayorista y/o minorista.

Finalmente mediante la ordenanza 432/90 se crea una zona de "recreación" (sobre la Ruta Panamericana) con asentamientos dedicados a la recreación, actividades afines al turismo y otra área de "recreación" hacia el sur sobre las márgenes del Río Mendoza.

A través de lo expresado vemos que la municipalidad actuó sobre un hecho consumado, que es la expansión residencial. Además observamos que más que proteger el suelo agrícola (excepto en el sector sureste) pretende conservar las características de pulmón verde que presenta Vistalba, mediante la construcción de urbanizaciones de baja densidad.

VIII- Repercusiones de la expansión residencial

Las residencias secundarias transforman tanto morfológica como funcionalmente el espacio donde se instalan, afectando múltiples aspectos que para este análisis han sido agrupados en ambientales, sociales y económicos.

A- Consecuencias ambientales: muchos autores coinciden en señalar que la pérdida de suelo agrícola es la principal consecuencia ambiental del proceso de urbanización del espacio rural. La situación es grave en Mendoza por la aridez de su clima, que determina que la agricultura se concentre en pequeños espacios irrigados.

Con respecto al agua se plantean dos situaciones. En primer, lugar el arribo de los residentes secundarios si bien aceleró la extensión del servicio de agua potable, ha conducido por otro lado a un mayor despilfarro del recurso. Ella es requerida para el llenado de piletas, lavado de autos y riego de jardines. Usos que no le da la población local. En segundo lugar, la agricultura ha sido posible gracias a la organización de un sistema de riego que necesitó de una infraestructura especial para su desarrollo, constituida por diques, canales, hijuelas y acequias. Lamentablemente el crecimiento urbano tiende a eliminar estos sectores sistematizados (Cappé, 1994).

Otro problema que se presenta es la destrucción de las características del paisaje. Si bien aún hoy es posible reconocer visualmente los componentes que distinguen un espacio agrícola, existen sectores de urbanizaciones densas donde estos van desapareciendo. Es probable que de continuar a este ritmo la urbanización, las características rurales de este espacio pasen a un segundo plano. De ser así se perderían los atractivos por los cuales fue requerido el sector.

Los residuos generados por los residentes secundarios constituyen por ahora un inconveniente. En efecto producen una mayor cantidad de desperdicios que la población local y sobre todo de carácter inorgánico. El sistema de recolección aún no adecuado al tipo de demanda presenta deficiencias, que se traducen en algunos casos en la presencia de desechos en la calle.

B- Consecuencias económicas: es evidente que la economía de Vistalba basada en la actividad agrícola ha sufrido grandes transformaciones, pues como sostiene Palatin (1969) la urbanización va en contra del principal recurso y ocupación de los habitantes: la agricultura. El espacio cultivado va dejando poco a poco de tener un interés productivo y se le confiere un valor decorativo, estético y simbólico, para transformarse con el tiempo en un producto urbano (Coulet, 1983).

El aumento de la demanda del espacio rural para usos no agrícolas trae aparejado un incremento en el precio del suelo, que ya ha sido señalado. A partir de esta situación se derivan dos hechos. Por un lado la especulación (que no hemos podido constatar), debido a que a medida que se urbaniza el espacio, este adquiere más valor. Por otro lado se plantea la dificultad para los agricultores que se quieren mantener en la actividad. Ellos no pueden incrementar el tamaño de sus propiedades a causa del aumento en el precio del suelo y por carecer de espacio ante el avance de la urbanización.

Pero a pesar de los inconvenientes que ha generado la instalación de residencias secundarias, su llegada representó un gran alivio para algunos habitantes del lugar. En especial por la creación de nuevos puestos de trabajo, aspecto que fue considerado por un 37,5% de la población local como beneficioso.

Todas estas transformaciones quedan perfectamente resumidas en las siguientes palabras: "...es esta la doble cara del turismo rural, que si por una parte crea empleo y oportunidades de desarrollo al margen de la agricultura por otra parte degrada el recurso" (Molinero, 1990: 338).

C- Consecuencias sociales: el ingreso de una población urbana, aunque sea sólo los fines de semana tiene consecuencias inevitables sobre la gente del lugar.

Este encuentro entre dos modos de vida puede resultar enriquecedor como sostiene Molinero (1990), sobre todo cuando se establece una relación amistosa. En el caso de Vistalba algunos encuestados sostuvieron que se da una buena integración entre los nuevos residentes y la antigua población del distrito, especialmente en las cercanías de la calle Guardia Vieja. En este lugar existen ejemplos de lo que Jung (1972) denomina servicios mutuos entre los agricultores y los nuevos habitantes, es decir, intercambios de conocimientos y servicios por parte de ambos grupos. A diferencia de lo que puede leerse en algunos trabajos sobre la penetración de una población urbana en el medio rural, las encuestas revelan un escaso número de conflictos.

Conclusiones

El análisis de algunas de las características más relevantes del proceso de transformación del espacio rural en Vistalba por la presencia de casas de fin de semana desde la década del '70, nos permitió comprobar que el fenómeno se manifestó en un primer momento como un hecho aislado iniciado por acciones individuales, pero que actualmente se ha generalizado, con una actuación cada vez más importante de las inmobiliarias. De este modo ha quedado parcialmente demostrada nuestra hipótesis de trabajo, pues no cabe duda que las residencias secundarias constituyen un factor esencial en la mutación del espacio rural en Vistalba. Sin embargo no podemos afirmar que el papel de los agentes inmobiliarios haya sido decisivo en este proceso, debido a que comienzan a trabajar en el distrito recién a partir de la década del '90. No obstante, se aprecia una creciente intervención en la urbanización del sector.

Las casas de fin de semana ya no son el único factor de modificación del espacio agrícola, sino que las viviendas permanentes

han adquirido una gran relevancia en los últimos años. Esta tendencia confirma lo que sostiene la bibliografía sobre la transformación de las residencias secundarias periurbanas en permanentes.

El estudio nos ha permitido comprobar la necesidad de considerar en la planificación del espacio la capacidad transformadora de las residencias secundarias. Tanto para guiar su expansión, como para evitar su proliferación en sectores que dado sus características sea conveniente mantenerlos como agrícolas o naturales.

Finalmente consideramos que Mendoza no puede seguir transfiriendo ricas tierras agrícolas, en este caso, hacia una actividad marcadamente individualista y que está restringida a una parte de la sociedad, como son las residencias secundarias. Con esta afirmación no pretendemos oponernos al uso estas viviendas, que son sentidas como una necesidad por algunos grupos, sino llamar la atención sobre la importancia de preservar el recurso suelo, que es tan valioso para nuestro oasis.

Bibliografía seleccionada

BETEILLE, Roger (1970). "Résidences secondaires en milieu rural: l' exemple du bassin rouergat du Viaur". En: **Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest**. Toulouse, fasc. 2, tome 41, p. 159-176.

CARVAJAL, Guillermo (1984). "El proceso de urbanización del espacio agrícola en el Valle Central: los sectores de Turrúcares y Monte de la Cruz". En: **Documentos de Geografía**. Panamá, Facultad de Filosofía, Letras y Educación, p. 17-51.

CAPPE, Osvaldo (1994). "Algunas consideraciones sobre suelos, clima y manejo del recurso hídrico en el área del gran Mendoza". En: Tacchini (director). **Mendoza en el 2000. Proyecto de Ordenamiento Territorial para la provincia. Plan Sectorial para el Gran Mendoza**. Mendoza, Centro Editor de Ediciones Académicas, Facultad de Ciencias Agrarias, Universidad Nacional de Cuyo, p 151-160.

CLOUT, Hugh (1976). **Geografía rural**. Barcelona. Oikos-Tau.

COULET, M. (1988). "Le tourisme rural, tourisme léger?". En: **Bulletin de la Société de Géographie de Marseille**. Marseille, tome LXXXVIII, n. 17, p. 65-70.

JUNG, Jacques (1972). **La ordenación del espacio rural**. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local.

MOLINERO, Fernando (1990). **Los espacios rurales**. Barcelona, Ariel.

MULERO MENDIGORRI, Alfonso (1995). **Espacios rurales de ocio. Significado general y análisis en la Sierra Morena cordobesa**. Córdoba, Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación.

PALATIN, Geneviève (1969). "Le développement des résidences citadines dans la région grenobloise: l' exemple du plateau de Champagnier-Herbeys. En: **Revue de Géographie Alpine**. Grenoble, Institut de Géographie Alpine, tome LVII, p. 747-757.

VALENZUELA RUBIO, Manuel (1976). "La residencia secundaria en la provincia de Madrid. Génesis y estructura espacial". En: **Ciudad y Territorio**. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, n 2 y 3, p. 135-152.