

TERRITORIOS EN TRANSICIÓN: LAS TRANSFORMACIONES TERRITORIALES DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE LA PLATA (ARGENTINA)

C. B. CARUT

Departamento de Geografía. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación
Universidad Nacional de La Plata. Dirección 43, nº 921, 2do. 1900 La Plata (Argentina)

Correo electrónico de contacto: ccarut@yahoo.com

RESUMEN. *El presente trabajo analiza los territorios en transición que surgen del proceso de dispersión suburbana, los cuales no tienen características urbanas ni rurales, sino que presentan signos de una u otra según la proximidad de ambos espacios. El proceso de organización territorial tendría momentos en su ciclo de estructuración de la ciudad (creación y expansión, consolidación y fortalecimiento, y estancamiento y retracción) que son más representativos de unas u otras morfologías de transición. A partir de la incorporación de las nociones de régimen y ruptura de Milton Santos se puede observar el dinamismo y fluctuación que dan como resultado tres subtipos morfológicos de transición: el suburbano, el periurbano en proceso de suburbanización y el periurbano.*

ABSTRACT. *The present work analyzes the transition territories that appear from the suburban dispersion process and that doesn't have urban or rural characteristics, but they present signs in one or other according on their proximity to both spaces. The territorial organization process could have moments in the city construction cycle (creation and expansion, consolidation and strengthening, and standstill and retraction) which are representatives of transition morphologies. Since the incorporation of Milton Santos's regime and rupture concept, it is possible to appreciate the dynamism and fluctuation, which result are three subtypes of transition morphologies: suburban, "periurbano" in suburban process and "periurbano".*

Palabras claves: morfología de transición, organización territorial, régimen y ruptura, ámbitos suburbanos.

Key words: transition morphology, territory organization, regime and breaking, suburban areas.

Enviado el 5 de enero de 2005
Aceptado el 10 de noviembre de 2005

1. Introducción

El proceso de organización territorial urbana tendría a priori tres fases o momentos en su ciclo de estructuración de la ciudad (Bozzano 2000a): creación y expansión, consolidación y fortalecimiento, estancamiento y retracción.

Estas fases podrían ser estudiadas desde diferentes escalas de análisis que van desde el proceso de organización territorial hasta los componentes propios de los procesos de estructuración de determinados espacios.

El primer caso haría referencia al movimiento de avance de lo urbano sobre lo rural, dando como resultado en cada momento etapas diferentes de estructuración del territorio (urbano-suburbano-periurbano en proceso de suburbanización-periurbano-rural), definiendo en su interior diferentes lógicas de ocupación (de centralidad, residenciales –urbanas o suburbanas–, periurbanas, etc.).

En el segundo análisis se puede hacer referencia a los componentes del proceso de estructuración de lo urbano, donde surgirán nuevos componentes y procesos que se expandirán, se consolidarán y caracterizarán cada fase.

La *creación y expansión* “...tienen como referente de regulación la subdivisión del suelo urbano o rural y la materialización de infraestructura y equipamiento en el territorio.” (Resa *et al.*, 2000). Ambos procesos, creación y expansión, se manifiestan incorporando superficie de la periferia de la ciudad; ésta avanza por los espacios rurales imbricándose en ellos y rompiendo su estructura funcional.

En la dirección que siga la expansión influirán factores de distintos órdenes que favorecerán algunas áreas y marginarán a otras, ya se traten de barreras físicas (relieve, infraestructura, accesibilidad), de barreras económicas (precios del suelo) o de las generadas por las decisiones de los poderes públicos (leyes u ordenanzas de usos del suelo).

Cuando los componentes de la estructura espacial urbana avanzan sobre lo rural dan lugar a la formación de una entidad espacial de transición, lo periurbano, es decir se genera la coexistencia alternada en un mismo territorio de usos propios de lo urbano y lo rural (Bozzano, 1989). Dominan la yuxtaposición de usos, conviviendo y enfrentándose parcelas rurales de pequeñas dimensiones (menores de 5 ha) con espacios urbanos, grandes equipamientos y otros usos.

En la segunda fase “...La *consolidación urbana* está asociada al completamiento de redes de infraestructura de servicio y el *fortalecimiento* urbano está relacionado en mayor medida con el incremento y la diversificación de funciones sociales y económicas propias de la ciudad” (Resa *et al.*, 2000).

El avance y la expansión urbana contribuyen a que los componentes del espacio periurbano se desdibujen debido a su incorporación paulatina a lo urbano, conformándose un ámbito periurbano en proceso de incorporación a lo suburbano. Se generaliza el

tendido de redes de infraestructura social y el tejido urbano inicia una fase de integración y consolidación.

La consolidación y el fortalecimiento de los componentes y procesos de lo urbano, sumada a la anterior fase, nos permite hablar, en un primer momento, de un proceso de suburbanización y luego de lo urbano propiamente dicho.

La *retracción urbana* “... es generalmente de pequeña escala, tratándose de la desaparición de grandes industrias y grandes equipamientos. El estancamiento urbano es difícil de identificar. Con frecuencia puede confundirse con la perpetuación de pautas de asentamiento en barrios sin crecimiento demográfico, pero con una importante consolidación de sus identidades.” (Resa *et al.*, 2000).

En este proceso de organización territorial existen momentos que son representativos de algunos ámbitos. El *periurbano en proceso de suburbanización* se caracteriza por la creación (donde el catastro y el uso urbano se hacen dominantes) y la expansión, es decir la ocupación de parcelas urbanas (con viviendas de autoconstrucción, galpones, etc.) y la incorporación de algunos servicios (pavimento, cloacas, etc.). La *suburbanización* presentaría también dos momentos de este ciclo: la expansión y la consolidación, que comprende la finalización de la red de infraestructura de servicios y la construcción de viviendas en los solares baldíos remanentes.

A partir del análisis de los ciclos de estructuración de la ciudad (creación, expansión, consolidación, fortalecimiento, estancamiento y retracción) –que da como resultado instancias de estructuración del territorio– se incorpora la noción de *régimen y ruptura* de Milton Santos (1996). El *régimen* es el conjunto de variables que funcionan armónicamente por la existencia de una organización; mientras que la *ruptura* es el momento en que esta organización deja de ser eficaz para mantener esta armonía.

Una primera aproximación a la problemática del *régimen* y la *ruptura* en los ámbitos territoriales surge como interrogante en el trabajo “Determinación histórico-espacial de los conflictos ambientales del área periurbana. Análisis de su incorporación en la estructura espacial suburbana” (Carut, 1999 y 2000), donde se introducen en el análisis los conceptos de consolidación y mutación.

En el primer caso se hace referencia al afianzamiento de un uso en términos de densidad de ocupación; por ejemplo, el uso residencial dominante presenta diferentes clases definidas por el porcentaje de espacios edificados (más del 50%, entre 20 y 50%, etc.). Esto mismo se puede observar para los galpones, depósitos e industrias que se amalgaman con el uso residencial. Este proceso de consolidación, salvo determinadas excepciones, se presenta en lo suburbano.

Por el contrario, en la mutación se habla de un cambio de uso en una parcela o manzana. Es decir, un predio hortícola puede transformarse en un suelo excavado (excavaciones o canteras), o bien una manzana baldía en un equipamiento (una plaza). El proceso de mutación es más visible en el interior de la estructura periurbana, siendo escaso en el suburbano.

Se concluye en dicha investigación que lo periurbano es un territorio más variable que lo suburbano; en tanto lo suburbano se consolida, lo periurbano es cambiante.

A partir de estos supuestos y sumado al punto en donde la dinámica en el “ciclo de estructuración urbana” permite diferenciar áreas posibles –periurbano propiamente dicho, periurbano en proceso de incorporación a lo suburbano, suburbano y urbano–, se presenta la necesidad de introducir en los procesos (suburbanización, periurbanización) y en las instancias de estructuración las nociones de *régimen* y *ruptura* planteadas por Milton Santos (1996).

En el proceso de estructuración suburbana existen áreas donde la *ruptura* prevalece sobre el *régimen*, es decir el proceso de cambio es más intenso y se produce la mutación de una estructura por otra o donde la lógica de funcionamiento se ve dificultada por la existencia de componentes de otra estructura (periurbano en proceso de suburbanización).

El *régimen* estará definido en aquellos componentes propios del espacio suburbano que le imprimen su característica particular.

A partir de estas nociones se enriquece el análisis de las transformaciones de los ámbitos territoriales ya que al planteamiento meramente físico, de la mutación y la consolidación, se le suma una organización social que le da coherencia. Es decir, en el territorio existen sistemas objetos (los usos del suelo) que se consolidan o mutan por la existencia de sistemas de acciones de determinados actores, agentes y grupos sociales. Es así como se puede ingresar variables más complejas en el análisis de las estructuras.

A partir de todos estos conceptos se plantea la hipótesis de trabajo. Se parte del supuesto de que existen a priori tres tipos morfológicos: urbano, “de transición” y rural. El segundo tipo –que se desprende del proceso de dispersión urbana– no tiene características ni urbanas ni rurales, sino que presenta signos de una u otra según la proximidad a ambos espacios. En la morfología de transición, a partir de la incorporación de las nociones de *régimen* y *ruptura*, se puede observar su dinamismo y fluctuación dando como resultado tres subtipos en: el suburbano, el periurbano en proceso de suburbanización y el periurbano.

Para desarrollar esta hipótesis se trabajó en seis ámbitos territoriales de La Plata (Argentina) (producción periurbana intensiva; segundas residencias; baldíos urbanos y rurales; amanzanamientos; residencial permanente; y galpón, depósito e industria) y con dos factores que inciden en la configuración funcional y estructural (infraestructura de servicios y precios de los terrenos) y que permiten establecer pautas explicativas del proceso para cada ámbito en relación con los ciclos de estructuración de la ciudad.

La elección de dichos factores se fundamenta en que el primero de ellos –la infraestructura de servicios– genera un desplazamiento social y una “renovación urbana” por los precios que pagan los usuarios y la capitalización del precio de la tierra. Ejerce un rol importante en la especulación inmobiliaria.

Con referencia al precio de los terrenos, el suelo es el lugar físico para desarrollar las actividades y el soporte para la creación de espacio construido. Su precio de venta se define en función de los beneficios que pueden obtener quienes actúan en el mercado, generando así una organización particular del territorio.

2. Área de estudio

La Plata, capital de la Provincia de Buenos Aires –República Argentina–, constituye uno de los partidos del tercer anillo de la Región Metropolitana de Buenos Aires, donde la mezcla entre lo urbano y lo periurbano se hace significativa. Constituye el segundo centro metropolitano, después de la Capital Federal, ya que funciona como núcleo de intercambio de personas, bienes, servicios, capital e información (Bozzano, 2000b).

A menor escala forma parte de la micro-región del Benlap o el Gran La Plata junto con los partidos de Berisso y Ensenada. Según el censo Nacional de Población y Vivienda del 2001 alberga a 574.369 habitantes representando el 1,6% de la población Argentina.

Para el estudio se consideró un sector de la zona O-SO de la Ciudad de La Plata en un perímetro comprendido por las calles 143, 515, 167 y Avenida 90 (Fig. 1). Se referenciaron los barrios y se analizaron los años 1985 y 1996.

3. Resultados

3.1. Ámbitos de la organización del suburbano

La idea de definir el espacio suburbano como un proceso de transformación lleva, en un primer momento, a dejar la idea de que lo suburbano, al igual que otros espacios, posee lógicas de ocupación propias que definen determinadas tendencias de ocupación.

En lo suburbano se podría hablar de los ámbitos territoriales, es decir, espacios comprendidos dentro de los límites del suburbano pero que si bien se encuentran en lo periurbano o urbano, y se definen como lógicas de ocupación para estos, su comportamiento difiere de ambos.

Siguiendo el planteamiento de Santos serían estos ámbitos los que establecerían la *ruptura* en el espacio entre actividades propias de lo urbano y áreas periurbanas.

Bozzano en el Foro Civeba 2000 (Bozzano, 2000b) presenta las lógicas y tendencias de ocupación de la periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires, definiéndolas en tres grupos. El primer grupo es la *periferia* comprendida por a) la producción periurbana intensiva, b) esparcimiento y urbanizaciones cerradas, c) subcentros periféricos, d) economía urbana periférica, e) grandes equipamientos, f) periferia débil. El segundo grupo es el *límite de la periferia*, integrado por el Suburbio débil (límite interno) y el Medio agropecuario extensivo (límite externo). Por último, dentro y fuera de la periferia, están las grandes inversiones viales y ferroviarias.

Teniendo como base este trabajo se observa que en el área de estudio existen seis ámbitos territoriales que definen las características del suburbano y el periurbano en proceso de suburbanización. Estos son: a) la producción periurbana intensiva; b) las segun-

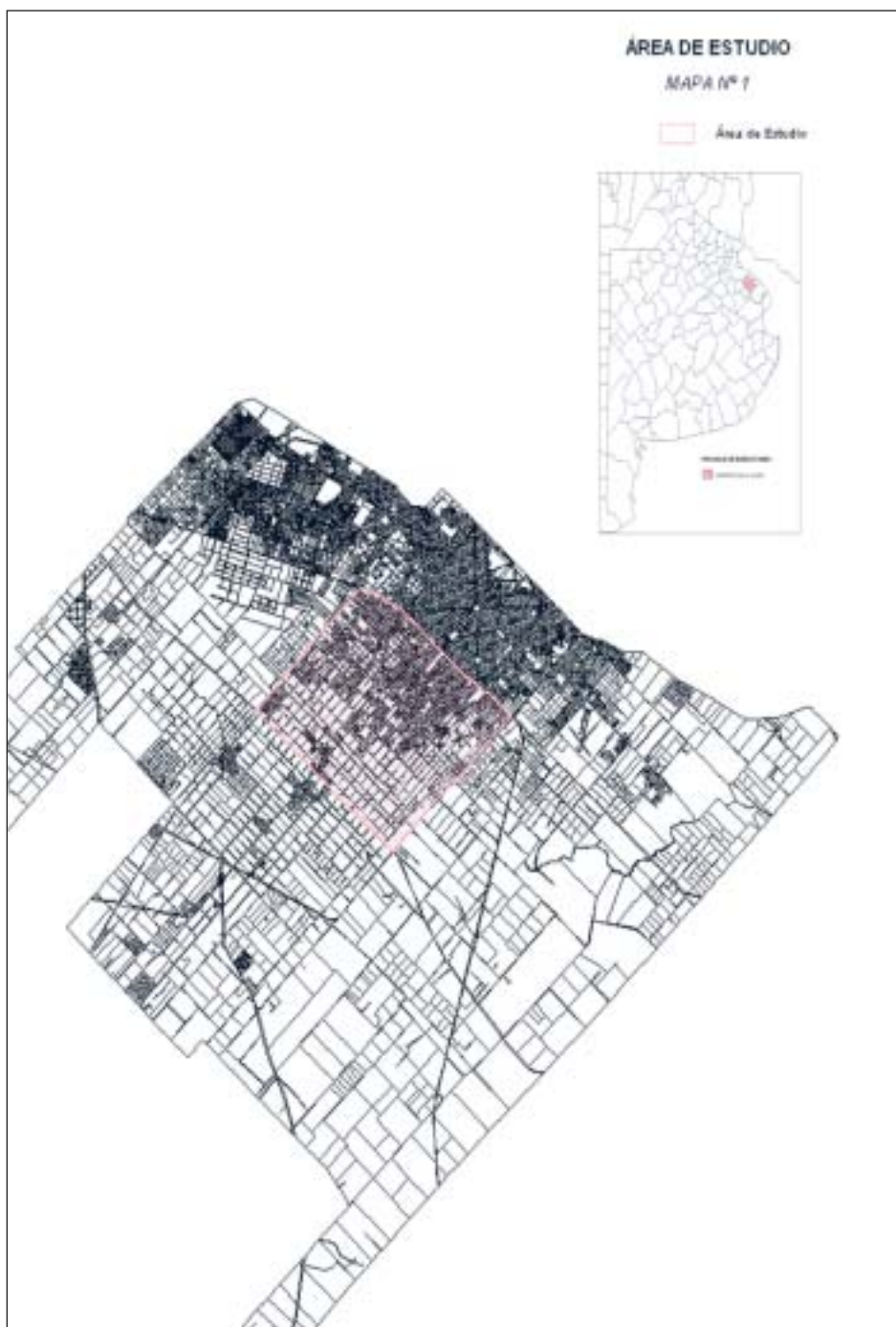


Figura 1. Área de estudio

das residencias, esparcimiento, parkings y countrys, barrios cerrados; c) baldíos urbanos y rurales; d) nuevos amezanamientos; e) residencial permanente; y f) galpones, depósitos e industria.

Como se dijo anteriormente, para el análisis de estos ámbitos se incorporan dos factores que permiten establecer pautas explicativas: son la infraestructura de servicios y la variación del precio de los terrenos, que son analizadas básicamente para los tres últimos ámbitos.

3.1.1. Producción periurbana intensiva

Este tipo de ocupación propia del periurbano hace referencia a aquellas actividades que poseen una explotación intensiva como es el caso de la horticultura, floricultura, avicultura y actividad extractiva. De las actividades mencionadas dos son las que se encuentran en el área de trabajo: la horticultura y la actividad ladrillera en menor medida.

De los 1192 predios observados (Fig. 2) para la actividad hortícola, el 87,5% mantienen su condición tanto de la actividad hortícola como de predios con ex-horticultura para 1996.

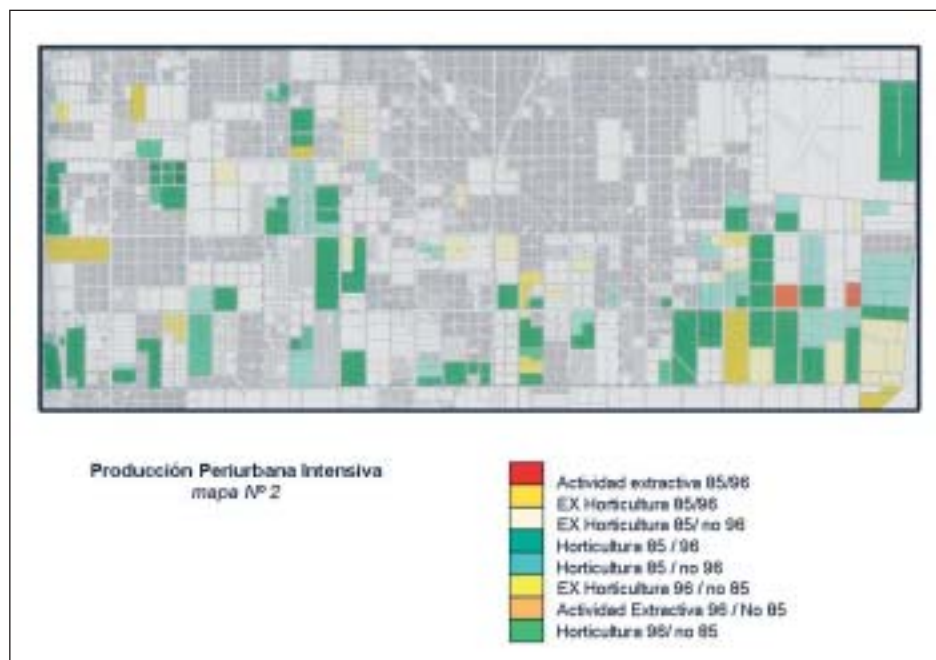


Figura 2. Producción urbana intensiva (1985-1996)

En el análisis de la retracción de la actividad se visualiza que las máximas *rupturas* se producen en baldíos rurales (siendo en mayor medida esta transformación para la actividad extractiva), seguidos por los baldíos urbanos o residencial permanente.

La localización de estas *rupturas* nos está indicando que se producen próximas a los ámbitos residenciales permanentes, donde los bajos costos de los suelos posibilitan la construcción de viviendas con terrenos amplios, la construcción de viviendas sociales o de autoconstrucción. O bien, estos predios son reemplazados por una especulación inmobiliaria, donde se dejan los terrenos subdivididos, o se pasa a un amanzanamiento con un bajo factor de ocupación residencial.

No se observa la mutación de este ámbito por el de barrios privados; sin embargo, se ve en escala muy reducida cambios hacia las segundas residencias.

Si bien este ámbito, como mencionamos anteriormente, es de *régimen* para el periurbano, al analizarlo desde el ciclo de estructuración de la ciudad, se encuentra presente en el crecimiento de la misma. Al ser un ámbito de *ruptura*, es donde comienza a perfilarse la periurbanización en proceso de suburbanización, desapareciendo como ámbito en el suburbano.

3.1.2. Esparcimiento, segundas residencias y urbanizaciones cerradas

Existen tendencias del crecimiento urbano hacia la periferia. Esta dispersión como “mancha de aceite” se genera, entre otras razones por la oferta de “aire puro” y de “verde” (Bozzano, 2000b). Surge, de este modo, un nuevo ámbito dominado por “fraccionamientos urbanos subocupados con “casas-quintas” y residencias secundarias generalmente en lotes urbanos grandes” (Bozzano, 2000b). A esto se le debe sumar aquellos nuevos conjuntos residenciales cerrados que permiten a sus ocupantes contar con “mayor seguridad” y apropiarse de un espacio público.

Por último, quedan los predios para la actividad de esparcimiento y recreo –los clubes, asociaciones y entidades recreativas y deportivas tanto públicas como privadas–.

Se debe hacer una salvedad a la hora de trabajar en este ámbito: en el área de estudio no existen, hasta el año de análisis, lo que se denominan conjuntos residenciales cerrados.

Con referencia a las segundas residencias, en el caso de La Plata predominan en la zona NE del partido (Gonnet, City Bell y Villa Elisa) siendo más escasas y de dimensiones más pequeñas en el resto del territorio incluida el área de estudio.

Aquí se encuentra un ámbito de *régimen* y *ruptura*. Si tomamos el partido en su conjunto, se puede considerar como de *régimen* para el suburbano, ya que es el ámbito residencial para la zona NE. Por otra parte, también es de *régimen* para las áreas periurbanas en proceso de suburbanización, donde dominan la primera de estas dos morfologías debido a que es una de las lógicas del periurbano.

Las mayores *rupturas*, tanto sea por la desaparición como la formación de estos ámbitos, se produce con los grandes predios o baldíos urbanos. Los primeros se observan en el periurbano mientras que los baldíos urbanos se presentan en el periurbano en proceso de consolidación y en el suburbano en menor medida. A este último se le debe sumar la transformación en residencias permanentes, hecho que se observa en el menor tamaño de las parcelas ocupadas y en la desaparición del área con aparcamiento de estas.

Con relación a la actividad de esparcimiento no se observan cambios. Debido a que necesita grandes predios para desarrollarse, se localiza en el periurbano en proceso de suburbanización y en las proximidades de los ámbitos residenciales (Fig. 3).

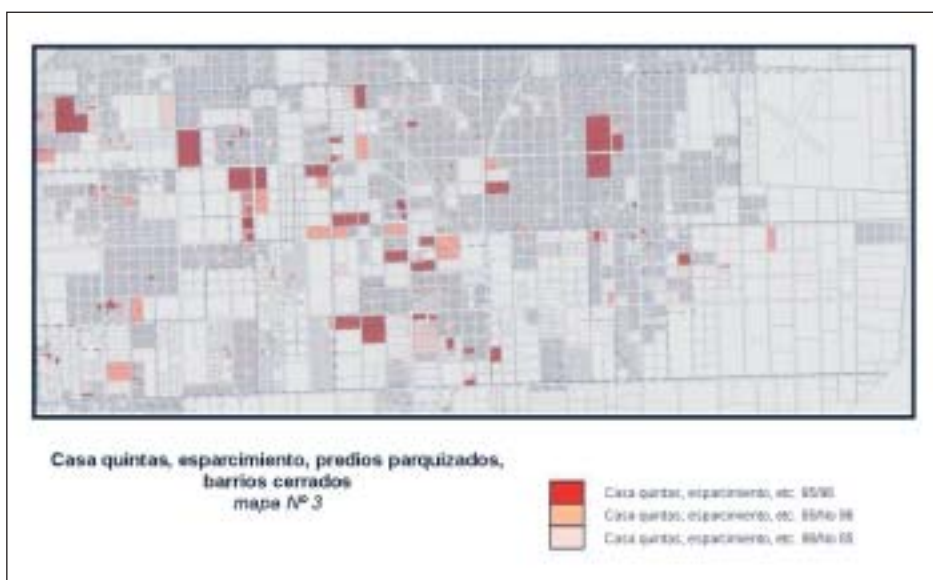


Figura 3. Casas-quintas, esparcimiento, predios con aparcamientos y barrios cerrados (1985-1996)

3.1.3. Baldíos urbanos y rurales. Nuevos amanzanamientos

En el ciclo de estructuración de la ciudad, la creación se materializa a partir de la subdivisión del suelo urbano. Esta se registra, en lo que respecta a su ubicación, dimensión y nombre del propietario, en el catastro.

Sin embargo, la primera de las limitaciones a la hora de hacer un análisis histórico-espacial es que la actualización del catastro se realiza sobre la base de los datos pre-existentes imposibilitando así un análisis temporal. Debido a esto, la retrospectión se efectúa sobre el catastro 2001 y las fotografías aéreas de 1985 rearmando de esta forma el catastro para este último año.



Figura 4. Nuevos amanzamientos (1985-1996)

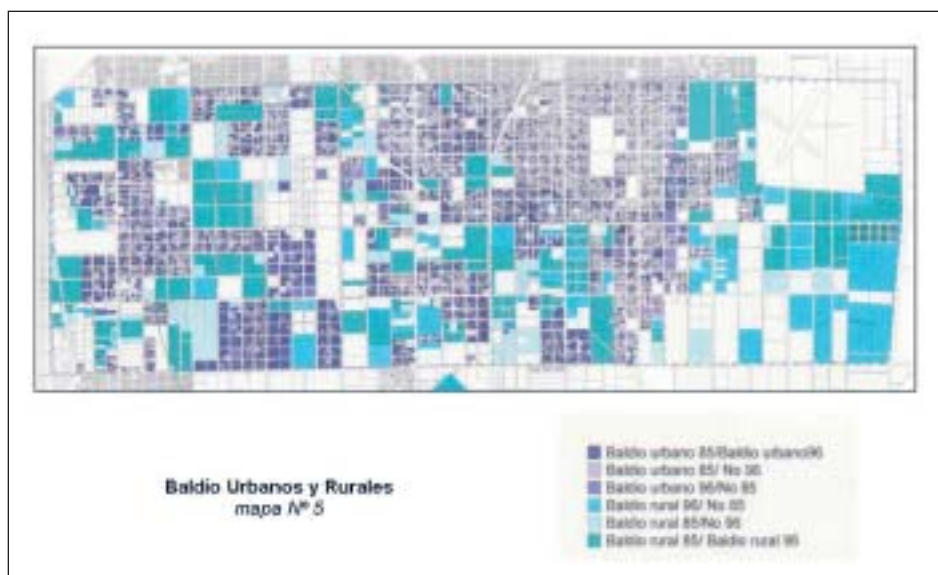


Figura 5. Baldíos urbanos y rurales (1985-1996)

La escala de trabajo tiene dos niveles: manzanas (Fig. 4) y terrenos o lotes baldíos (Fig. 5). Con respecto al primero, nivel de manzana, ésta se define como: “todo bloque que permite la continuidad de la trama vial y cuya superficie no sea mayor a 1 y 1/2 Ha. y la longitud de sus lados no sea inferior a 50 m. ni superior a 150 m., con independencia de su designación catastral” (Ordenanza 9231: 2000, art. 44). Su elección se fundamenta por ser el primer paso para la creación urbana y uno de los elementos que van a definir el trazado urbano y las características de la ciudad.

De este planteamiento se desprende que existe un crecimiento del 2% aproximadamente –sobre un total de 1028 manzanas para noviembre de 2001– entre 1985 y el 2001. Esto no implica que en el catastro de esa época ya no estuvieran otras manzanas delimitadas pero que aún no se visualizaban en la fotografía.

Por otra parte, los amezanamientos existentes en 1985 y que mutan al ámbito urbano en 1996 se localizan en el área más consolidada.

En el momento de trabajar los baldíos urbanos y rurales se presupone un mayor dinamismo en el proceso. Si bien no es corroborado con una base catastral temporal, se desprende al analizar la expansión y la consolidación.

Existen aproximadamente para 1996 más de 8400 baldíos urbanos y más de 500 rurales en el área que, como en otros ámbitos, pueden definirse entre el *régimen* y la *ruptura*.

Si se analiza a partir de la noción de *régimen*, estos ámbitos se encuentran, con mayor presencia, en el periurbano en proceso de suburbanización y en el suburbano propiamente dicho. Esto se debe, entre otras razones, a que los baldíos urbanos son la primera manifestación del crecimiento y la expansión del suelo urbano.

En el momento de la mutación de estos ámbitos, la retracción, se observa que el mayor porcentaje de baldíos urbanos se transforma en el ámbito residencial permanente, mientras que los baldíos rurales por su mayor tamaño lo hacen en galpones, depósitos o industrias. Es decir, las *rupturas* se producen en el suburbano más que en el interior del periurbano.

Con referencia al aumento de los baldíos por la *ruptura* de otras actividades, el mayor porcentaje en el caso de los urbanos se debe a la desaparición de galpones, mientras que en el rural es causa de la retracción de la horticultura.

A partir de la subdivisión urbana se produce un encadenamiento de procesos que llevan a la expansión y posteriormente a la consolidación urbana. Estos procesos están relacionados con la ocupación de lotes urbanos, y la incorporación y finalización de la red de infraestructura de servicios. Este punto aquí esbozado será analizado más tarde.

Los nuevos amezanamientos son un remanente de la suburbanización, mientras que la *ruptura* más importante y su *régimen* se genera en el periurbano y en éste en proceso de suburbanización. Esto se debe a que es uno de los primeros pasos para la creación del espacio urbano.

3.1.4. Galpones, depósitos e industrias

Se observa un gran incremento de los mismos sobre todo en los principales ejes de circulación de la zona, siendo mínimo en el área residencial más consolidada (Fig. 6).

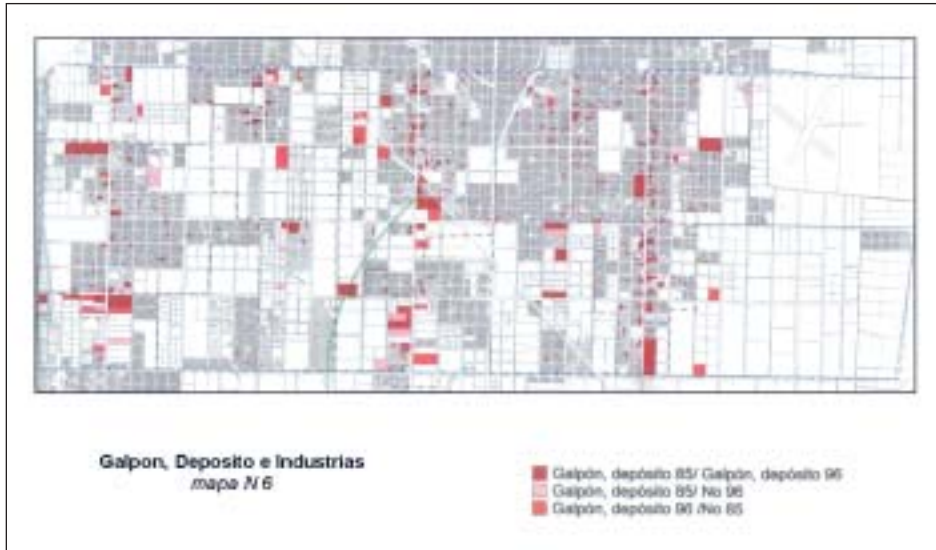


Figura 6. Galpón, depósitos e industrias (1985-1996)

La *ruptura* en este ámbito se genera sobre los baldíos urbanos en el momento de su creación. Mientras que el proceso inverso, es decir la retracción se da en el ámbito residencial.

Con relación a los fenómenos de *ruptura* o *régimen*, predomina el primero sobre el segundo. Para su explicación, además del fenómeno urbano, se le deben sumar los vaivenes económicos que condicionan su existencia: en época de estabilidad económica el incremento de los mismos será mayor que en época de crisis.

En líneas generales, se puede sostener que el *régimen* se observa principalmente en el suburbano y en el periurbano en proceso de suburbanización con tamaños medios y pequeños; por el contrario, en el periurbano se ven grandes predios y en forma muy aislada.

Cuanto mayor es el área consolidada con ámbitos residenciales permanentes, más importante es el fenómeno de *ruptura* de estos ámbitos por otros, debido, entre otras razones, al aumento de precio de la tierra urbana que les hace más rentable su venta en épocas de retracción económica.

3.1.5. Residencial permanente

El avance de los ámbitos residenciales permanentes en la periferia de las ciudades se explica por diversos motivos: desde el deseo de vivir en densidades más bajas hasta ser el lugar de autoconstrucción por el bajo costo de los terrenos en el periferia.

Se puede observar un crecimiento de estos ámbitos y la existencia de tres áreas definidas por los ciclos de estructuración de la ciudad: área de creación y expansión, de consolidación y, por último, de retracción (Fig. 7).

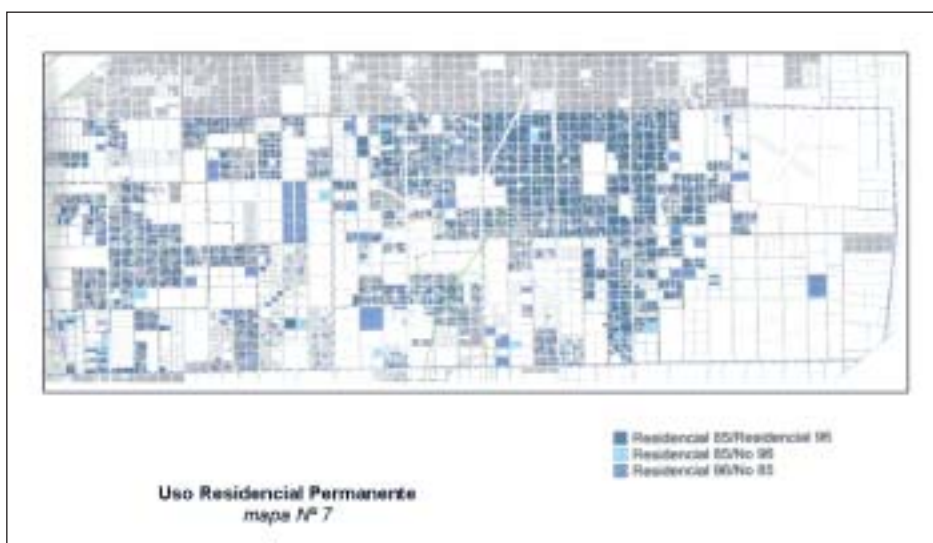


Figura 7. Usos residenciales permanentes (1985-1996)

La creación y expansión se observa en el periurbano y en éste en el proceso de incorporación a lo suburbano. La expansión por su parte se produce, en mayor medida, por la mutación de los baldíos urbanos, mientras que la creación por el paso del uso hortícola al residencial.

Con respecto a la consolidación, la misma se produce en las áreas con mayor densidad de ocupación, siendo éstas las que se encuentran próximas a la mancha urbana, en las áreas suburbanas propiamente dichas.

La retracción no presenta un parámetro estable en el comportamiento. Es más dispersa y se ve con frecuencia cuanto más baldíos hay en las manzanas.

Para comprender mejor los ciclos de estructuración de los tres últimos ámbitos planteados y confirmar la fase en la que se encuentra se debe tener en cuenta en el análisis dos variables: la infraestructura de servicios y los precios de los terrenos.

3.2. Factores en la configuración funcional y estructural de la periferia

3.2.1. La infraestructura de servicios

En este análisis se parte de lo que se entiende por las condiciones generales de la producción, es decir, el conjunto de servicios y sus respectivos aportes físicos, que hacen posible el proceso productivo en su conjunto (Jaramillo, 1982). Estas condiciones se pueden subdividir en la producción en sentido estricto y en las condiciones generales de reproducción de la fuerza de trabajo.

La primera de ellas, es decir, la energía eléctrica, el drenaje, la estructura vial, el agua potable y el gas con sus redes de distribución, es la que permite el análisis de la expansión y consolidación.

Estas condiciones de la producción en sentido estricto ejercen un rol importante en la especulación inmobiliaria y usos del suelo, porque establecen los beneficios que pagan los usuarios y por lo tanto capitaliza el precio de la tierra. El obtener estos beneficios provoca, en ciertos casos, un desplazamiento social. Aquellos propietarios que no pueden pagar el precio del servicio son sustituidos por otros grupos sociales, conduciendo a lo que se denomina la “renovación urbana”.

En esta construcción, la intervención del Estado en materia de servicios se dirigirá a dar respuesta a lo “no económico”, es decir a todo aquello que no sea redituable para las empresas suministradoras del servicio, como por ejemplo la infraestructura.

La espacialidad de la infraestructura de servicios se desarrolla desde lo que se entiende por “funcional”, es decir, la existencia de infraestructura de servicios, independientemente de la calidad en la prestación. Los ámbitos con mayor funcionalidad son aquellos que presentan mayor cantidad de infraestructura de servicios.

El análisis de lo funcional se lleva a cabo por medio de coras para los servicios de agua, gas y cloacas (Fig. 8). Estas, se definen como ámbitos territoriales precisos, pocos extensos, con atributos comunes, cualquiera que sea la naturaleza del tema que se realice (Bozzano, 1996). La red vial se superpone a la misma.

Se define tres coras de servicios “funcionales”: la fuerte, definida por tres superposiciones; la doble, por dos superposiciones, y la débil, por una cora sin superposición (subdividida en recientes –1999/2000– y en las de 1992/1993). Es decir, cuanto mayor superposición se observa más fuerte será la cora y mayor consolidación presentará.

Si se parte de un análisis evolutivo de la infraestructura de servicios, los casos de la red vial y el agua, en segundo lugar, presentan un incremento entre las dos fechas analizadas –1992 y 2000– en el área de estudio. Mientras que en las cloacas y, en menor medida, el gas no se observan importantes avances.

Con referencia a las coras que presentan tres servicios y una importante cobertura de calles pavimentadas, coinciden con las áreas de mayor consolidación urbana y se puede hablar del suburbano propiamente dicho.

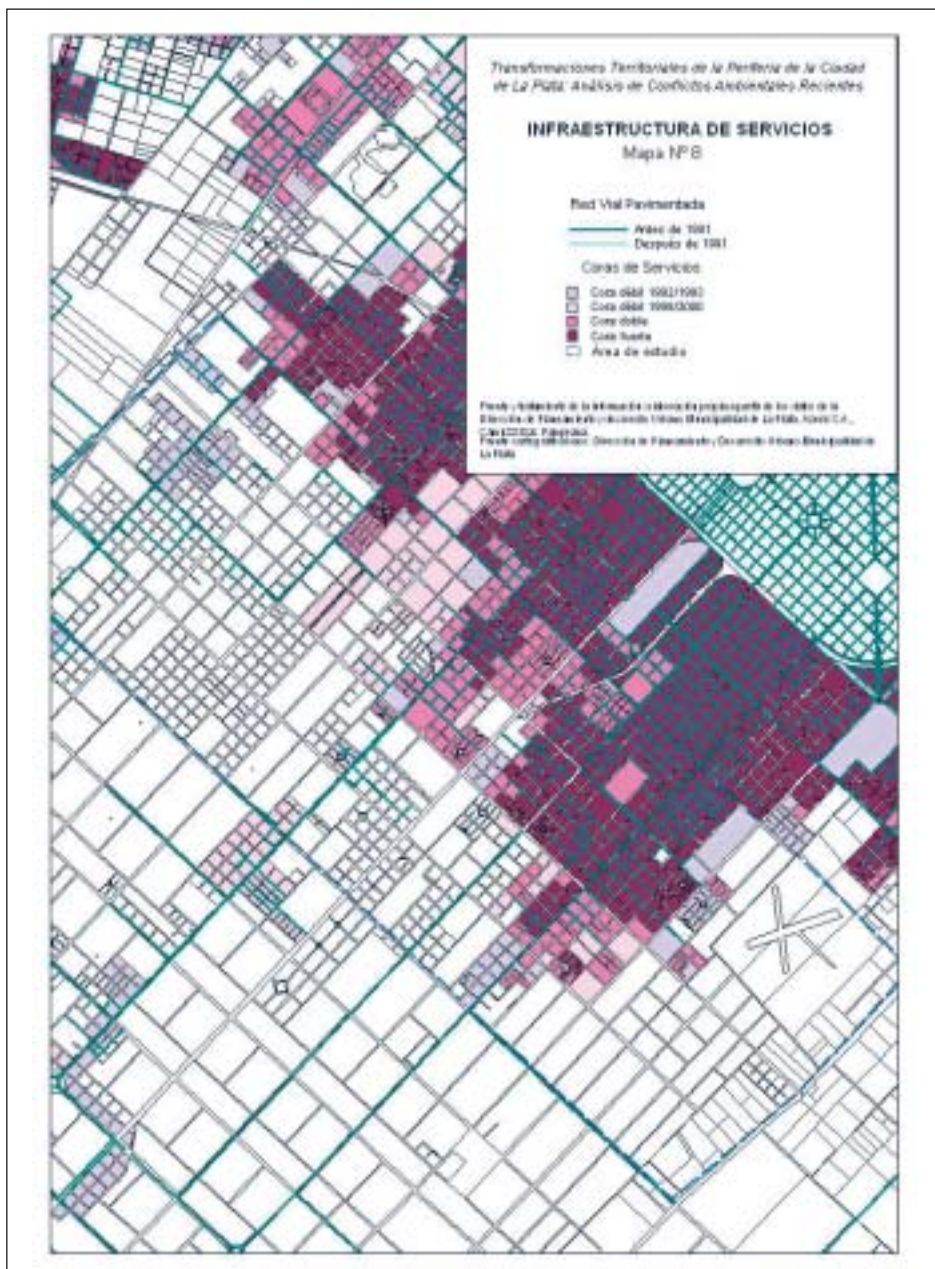


Figura 8. Infraestructuras de servicios

Lo suburbano y lo periurbano en proceso de suburbanización, a partir de los servicios, se van redefiniendo y consolidando como tales. En el primero las coras son fuertes y presentan una red vial pavimentada que se fue incrementando a lo largo del tiempo. Mientras que cuanto más se aleja del periurbano en proceso de suburbanización, las coras son dobles, débiles o nulas, una insuficiencia en la red vial pavimentada y escasa modificación de la misma.

3.2.2. El precio del suelo

El suelo proporciona el lugar físico para desarrollar actividades urbanas y el soporte para la creación del espacio construido. Pero las características que hacen urbana a una tierra son los equipamientos con ciertos valores de uso (servicios públicos) y ciertos valores de uso complementarios (las viviendas, los sitios de aprovisionamiento, los lugares de trabajo, etc.), que requieren estar entrelazados para desempeñar sus funciones propias.

El suelo urbano como soporte de la producción no se produce con trabajo, no es reproducible por el capital y puede ser monopolizado, es decir, apropiado individualmente. No es una mercancía pero adquiere un precio por su carácter irreproducible para el capital individual y se intercambia en el mercado; esto permite que quien ejerza el dominio sobre la propiedad jurídica controla la acumulación externa de capital (Jaramillo, 1982).

El precio de venta de la tierra no se relaciona con su precio de producción sino que se define en función de los beneficios que puedan obtener los agentes que actúan en el mercado. Este mercado del suelo urbano depende de las ofertantes y los demandantes regulados por las normas estatales. Entre los demandantes, Clichevsky (1990) distingue dos tipos: "... aquellos que necesitan la tierra como soporte de sus actividades urbanas y aquellos que quieren ser propietarios para poseer la tierra como "capital", es decir, para obtener beneficios extraordinarios o comparativamente mayores que los de otros sectores económicos, según la coyuntura...".

En un momento determinado, los baldíos urbanos pueden ser insuficientes por las exigencias de los demandantes. Es en ese momento cuando el precio de mercado puede elevarse por encima de su precio de producción. Pero junto a esto el agente que puede obstaculizar la expansión de la producción de este espacio construido es el propietario de aquellos terrenos que reúnan las condiciones generales de la producción (servicios y sus respectivos aportes físicos) y las condiciones de la reproducción de la fuerza de trabajo (servicios educativos con sus edificios, servicios de salud con sus edificios, servicios urbanos, etc.) (Jaramillo, 1982).

En aquellos terrenos que se encuentran próximos a la zona de transformación, si el dueño de los terrenos ve que la renta urbana no supera la renta rural puede que no se produzca la transmutación rentística, es decir, no se transformará su terreno agrícola en urbano. Este fenómeno se observa con mayor frecuencia en los propietarios rurales con dificultades financieras o con actividades productivas en decadencia.

Paralelamente, en ocasiones, se observa una pugna de ciertos operadores inmobiliarios por absorber los beneficios de la “condición urbana de la tierra” que lleva a un parcelamiento febril caracterizado por la sobreoferta de parcelas, la desarticulación funcional, la inexistencia de la infraestructura mínima requerida y el engaño reiterado a la buena fe de los compradores (Pintos, 1993)

La producción de espacio urbano está condicionada, por una parte, por una retención de terrenos o parcelas sin uso que permanecen ociosas a la espera de que se revaloricen, produciendo ganancias que provienen de las inversiones del poder público en la estructura de la ciudad.

La transmutación rentística que tiene lugar en la franja de transformación no se produce de forma homogénea ni continua debido a la retención por parte de los propietarios rurales que provocan, de este modo, los parcelamientos “salteados” y los mayores costos de infraestructura y de servicios urbanos o el desarrollo de áreas urbanas en tierras de condiciones ambientales deficientes.

Como señala Clichevsky (1990) “Los precios de la tierra, las formas de dominio y de ocupación de la tierra por los distintos sectores sociales determinan en una parte significativa la configuración espacial de las áreas urbanas y los serios problemas de las mismas”.

Para el análisis de la variación y el precio promedio de los terrenos se utiliza como fuente el trabajo “Los precios de la tierra y su problemática en la periferia de la ciudad de La Plata” (Carut, 1999) donde se analizan la variación y el precio medio de los terrenos teniendo en cuenta los tres primeros meses de los quinquenios comprendidos entre el año base 1970 y 1998 y los barrios para el análisis espacial a microescala. A partir de la muestra total se realizó una transformación de sus precios por metro cuadrado al valor actual por medio de la aplicación de un índice que se construye con el coeficiente de inflación para los precios de la construcción surgidos de los años analizados y su transformación a pesos 1998.

Del mencionado trabajo se tomaron los datos para los años 1985-1990, 1995-1998 y aquellos barrios que están comprendidos en el área de trabajo delimitada.

Si analizamos el primer quinquenio, 1985-1990, la unidad que presenta mayor valor es Barrio Obrero. Por el contrario, existe un grupo que presenta un precio inferior a 10 dólares/ m². Son los barrios de Las Quintas, El Retiro y Romero. En ellos los factores de accesibilidad al centro, de prestación y calidad de servicios, de ambiente económico y social ejercen una fuerte influencia. Capital Chica que se encuentra alejada del casco presenta un aumento de más del 50% en sus precios.

Con referencia al quinquenio 1990-1995, las obras realizadas –infraestructura vial, pavimentación, alumbrado público, servicios y nuevos espacios verdes– producen el aumento de los precios en las unidades barriales que se encuentran dentro del área propuesta para la gestión. Esto se corrobora con el crecimiento de los precios de los terrenos en Las Quintas que presenta un nivel diferencial con respecto a las otras unidades

por la mejora en la infraestructura vial, servicios, alumbrado público y espacios verdes. El Retiro, si bien aumentó su valor, sólo se benefició indirectamente de las obras públicas antes mencionadas. Por último, encontramos a Capital Chica que presenta un precio inferior a los 10 dólares/m² ya que tiene bajo nivel de servicios.

En el último de los periodos trabajados (1995-1998), la gestión continúa la línea trazada en el quinquenio anterior, es decir, la consolidación de la primera corona (se completa la red de cloacas, de agua corriente y se pavimenta).

El primer punto a destacar en este período es el crecimiento de los precios por encima del 50% en la mayoría de las unidades barriales que se encuentran fuera del contacto con el casco. Este comportamiento es observado en Capital Chica, La Granja y Santa Ana mientras que El Jagüel, El Retiro y La Mecánica decrecieron entre un 10 y 50%.

Para 1998 se observa que en Santa Ana el valor del suelo es de más de 100 dólares/m²; en La Mecánica y Barrio Obrero oscila entre 25 y 50 dólares/m²; Romero, Malvinas, Las Quintas, La Granja y El Jagüel tienen precios entre 25 y 10 dólares/m²; mientras que por debajo de los 10 dólares y superior a los 4 dólares/m² se encuentra El Retiro y Capital Chica.

La oscilación de los precios de los terrenos de la periferia se ha visto marcada por las políticas públicas en materia de servicios e infraestructura vial favoreciendo de este modo la expansión de la mancha urbana y la incorporación de unidades barriales del periurbano al suburbano. Por ejemplo, la iluminación de la avenida 520, desde la calle 143 hasta 167, la construcción de un puente sobre el arroyo Pérez, en las calles 60 y 157, la nueva pavimentación de la avenida 66, desde 143 hasta 167, etc.

Se hace visible el aumento de los precios de aquellos barrios que recibían equipamientos con cierto valores de uso y de otros creados con infraestructura básica, que les permite a estos últimos ingresar al mercado de tierra con una valor alto de los terrenos.

Otro comportamiento observado es el de los barrios que se incorporan tardíamente a la trama urbana, lo que les confiere la característica de tener precios bajos en los terrenos debido al bajo nivel de servicios colectivos y de infraestructura vial.

En los últimos periodos y con la política de consolidación del primer anillo (desde 1992 a la actualidad) es el eje SO uno de los que incrementan sus precios. Así mismo ciertos sectores del eje S-SO mantienen la tendencia que se venía observando de valores altos.

4. Conclusiones

Estudiar la cuestión urbana desde una perspectiva histórica permite ver las complejas y variadas reacciones de los actores ante el territorio y los problemas que encuentran en él, las herencias territoriales y las imbricaciones ambientales que confieren la característica de la ciudad actual.

La dispersión suburbana origina periferias complejas con características específicas, organizaciones particulares y funciones urbanas propias. En estas periferias se reconocen fases del ciclo de estructuración (creación, expansión, consolidación, fortalecimiento, estancamiento y retracción) que dan como resultado morfologías urbanas más estables con lógicas propias como ocurre con el periurbano o lo urbano. O bien definen morfologías de transición –periurbano en proceso de suburbanización, el suburbano– que no presentan lógicas propias, sino que pueden identificarse a partir de las morfologías más estables. En este marco puede definirse para estos casos ámbitos territoriales que son compartidos con otras morfologías.

Cualquiera que sea la morfología de transición es posible reconocer en cada una de ellas el predominio de una fase del ciclo sobre otra. Por ejemplo, en el periurbano en proceso de suburbanización predomina la creación y expansión, mientras que en el suburbano, la expansión y la consolidación. A su vez comparten con su antecesora o predecesora alguna/s de las fases del ciclo, ya que éste origina la *ruptura* entre los dos subtipos. Tomando el caso anterior, la expansión es la fase compartida por ambos.

En el análisis de los ámbitos territoriales característicos de las morfologías de transición se encuentran la producción periurbana intensiva; segundas residencias, barrios cerrados y áreas de esparcimiento; nuevos amanzanamientos y baldíos urbanos y rurales; galpones, depósitos e industrias; y uso residencial permanente.

Se avanza con respecto al término de transformación (consolidación y mutación) que se venía trabajando, al introducir los de *régimen* y *ruptura* (Santos, 1996) en los ámbitos territoriales. El análisis en términos de *régimen* y *ruptura* permite incorporar la cuestión del dinamismo en el ciclo de estructuración de la ciudad.

A partir de la correlación entre los ámbitos territoriales y su comportamiento de *régimen* o *ruptura* en las morfologías de transición se puede observar que:

- La producción periurbana intensiva no es un ámbito del suburbano propiamente dicho. Pero es de *régimen* en el periurbano en proceso de suburbanización, cuando domina el primero de los procesos, siendo de *ruptura* cuando se analiza el segundo.
- El esparcimiento, las segundas residencias y los barrios cerrados son de *régimen* en el suburbano. En el caso del periurbano en proceso de suburbanización se reconoce el *régimen* cuando prevalece la periurbanización, mientras que es de *ruptura* cuando domina la suburbanización. Cuando en el ámbito suburbano se encuentra áreas residenciales permanentes se trata de otra *ruptura*.
- Los nuevos amanzanamientos no se identifican en el espacio suburbano. Estos amanzanamientos se comportan en términos de *régimen* para el periurbano en proceso de suburbanización y en términos de *ruptura* cuando domina la suburbanización.
- Los baldíos urbanos y rurales en ambas morfologías de transición se comportan en términos de *régimen*, y de *ruptura* cuando se relacionan con el surgimiento del suburbano.

- Los galpones, depósitos e industrias se comportan en término de *régimen* para ambas morfologías de transición.
- El ámbito residencial permanente se comporta en términos en el periurbano y el periurbano en proceso de suburbanización. Mientras que para el caso de las morfologías suburbanas se comporta en término de *régimen*.

La riqueza del análisis se profundiza al incorporar las variables de infraestructura y de precio de los terrenos. Con respecto a la primera, podemos decir que en el suburbano se presentan los servicios completos, mientras que en el periurbano en proceso de suburbanización los servicios van siendo más fuertes (coras dobles) cuanto más próximo a la suburbanización.

En cuanto al comportamiento en el precio de los terrenos, en líneas generales, se observa en el suburbano una elevación de precios por insuficiencia de terrenos baldíos, mientras que en el periurbano en proceso de suburbanización este proceso tiene lugar a partir de la transmutación rentística.

Los conceptos antes mencionados se aplicaron a los barrios del área de estudio a través de una matriz (Fig. 9) que permitió definir el tipo morfológico predominante en cada una.

La síntesis generada a partir de la matriz nos permite observar entre otras las siguientes cuestiones:

- Cualquiera que sea la morfología, en la mayoría de los casos, domina en el *régimen* un solo ámbito territorial. Siendo el ámbito residencial permanente el característico del suburbano, para el periurbano en proceso de suburbanización los baldíos urbanos y para el periurbano propiamente dicho los ámbitos de producción periurbana intensiva.
- En las unidades barriales suburbanas o donde domina este proceso, los usos residenciales, los galpones, depósitos e industrias, los baldíos urbanos y las segundas residencias y el esparcimiento tiene una mayor presencia en términos de *régimen*.
- Con referencia a las rupturas, la mayor intensidad de las mismas se presenta en los ámbitos residenciales, en los baldíos urbanos y en los ámbitos de actividad periurbana intensiva.
- Los lugares con mayor proporción de infraestructura de servicios son aquellas unidades barriales donde predomina el ámbito residencial. Esta situación coincide con la de las morfologías suburbanas o periurbanas en proceso de suburbanización, con predominio de este último proceso.

Lo antes mencionado permite hablar de dos morfologías (periurbano en proceso de suburbanización y lo suburbano) en términos de procesos de transición, complejas y contradictorias por su organización. Estas morfologías comparten diversos ámbitos territoriales con procesos heterogéneos.

Unidades Barriales	Precios de los terrenos	Régimen Ámbitos territoriales						Ruptura Ámbitos territoriales						Infraestructura de servicios	Morfologías urbanas
		r	b	g	p	a	s	r	b	g	p	a	s		
La Granja	↑													■ ■ ■	P/S+
Las Quintas	↔ ↓													■ ■ ■	P/S+
Malvinas	↓													■ ■ ■	P/S+
El Jaguel	↓													■ ■ ■	P/S+
Barrio Obrero	↑ ↑													■ ■ ■	S
La Mecánica	↓													■ ■ ■	S
Aeropuerto Elizalde	---													■	P/S
Capital Chica Sur	↑													■ ■	P
Capital Chica	↑ ↓													■ ■ ■ ■	P/S+
Capital Chica Norte	---													---	P/S
El Retiro	↑ ↓ ↓													---	P/S
Malvinas Sur	---													---	P/S
Santa Ana	↑													■	P/S
Santa Ana Sur	---													---	P/S
Romero	↓ ↓													---	P/S

REFERENCIAS:

- **Ámbitos territoriales:** r: residencial; b: baldíos urbanos; g: galpón, depósito e industria; p: producción periurbana intensiva; a: nuevos amanzamientos; s: segundas residencias y esparcimiento. Los tonos de grises representan la dominancia o intensidad de cada ámbito en cada unidad barrial.
- **Infraestructura de servicios:** Se representa el porcentaje de ocupación de las coras en cada unidad barrial: El gris oscuro corresponde a la cora fuerte; el gris medio a la doble y el gris claro a la cora débil. ■ ¼ de territorio ocupado; ■ representa un octavo de territorio ocupado por una cora.
- **Precios de los terrenos** se representan con flechas que marcan su ascenso o descenso en los valores para cada unidad barrial: ↓ 1995 – 1998 ▲ 1990 – 1995 ↓ 1985 – 1990
- **Morfologías urbanas** S: suburbano; P/S+: Periurbano en proceso de suburbanización con predominio de la última morfología; P/S: Periurbano en proceso de suburbanización; P: periurbano.

Figura 9. Cuadro-matriz de las transformaciones territoriales de la periferia de la ciudad de La Plata

Agradecimientos

El presente artículo forma parte de la tesis de Maestría “Transformaciones territoriales de la periferia de la ciudad de La Plata: análisis de Conflictividades Ambientales Recientes” Universidad Nacional de Mar del Plata. Argentina.

Referencias bibliográficas

- BOZZANO, H. (1996). *Informe Hipótesis Territoriales para Huanguelén*. Ministerios de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Subsecretaría de Asuntos Municipales.
- BOZZANO, H. (1989). Procesos de periurbanización, forma espacial y propuesta de acción. El caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *I Seminario Pluridisciplinario de Investigación sobre la Región Metropolitana de Buenos Aires*, CIC – CNRS, Mar del Plata.
- BOZZANO, H. (2000a). *Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles. Aportes para una teoría territorial del ambiente*. Espacio Editorial. Buenos Aires.
- BOZZANO, H. (2000b). *Lógicas de ocupación y actores de la periferia Metropolitana de Buenos Aires. El caso de La Plata*. Foro CIVEBA. Jornadas sobre gestión del territorio para el gran La Plata: Los nuevos desafíos.
- CARUT, C. (1999). Los precios de la tierra y sus problemáticas en la periferia de la Ciudad de La Plata. *Anales Linta'99*. Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente. Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires.
- CARUT, C. (1999-2000). *Determinación histórico-espacial de los conflictos ambientales del área periurbana. Análisis de su incorporación en la estructura espacial suburbana*. Informe presentado a la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires.
- CLICHEVSKY, N. (1990). *Construcción y administración de la ciudad Latinoamericana*. Grupo Editor Latinoamericano. Colección Estudios Políticos y Sociales, Buenos Aires.
- JARAMILLO, S. (1982). El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes. *Ponencia presentada al XIV Congreso Interamericano de Planificación de la Sociedad Interamericana de Planificación*, México, 10 al 15 de Octubre de 1982.
- MULP. Ordenanza 9231 de 2000 de ordenamiento territorial y uso del suelo.
- PINTOS, P. A. (1993). Aproximación teóricas acerca de los procesos de periurbanización y suburbanización. *Primeras Jornadas Platenses de Geografía*. Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Departamento de Geografía. La Plata. Tomo II.

RESA, S., VASQUEZ, V. y BOZZANO, H. (2000). *Elementos para una propuesta de regulación urbanística y territorial de la región Metropolitana de Buenos Aires*. Premio Anual de Arquitectura y Urbanismo 2000. Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Categoría: teoría e investigaciones urbanas.

SANTOS, M. (1996). *Metamorfosis del espacio habitado*. Oikos-tau. España.