CAPITULO VIII

La ocupación territorial en el AMBA (1991-2000)

Resultados de la investigación empírica. Parte 2

VIII.1 DIMENSIÓN CUANTITATIVA DE LOS FENÓMENOS TERRITORIALES OBSERVADOS

Con el objetivo de desarrollar un estudio cuantitativo de las dos formas de urbanización no tradicionales en el AMBA, presentadas en capítulo VII, hemos consultado distintas fuentes; en particular, de organismos públicos, para obtener datos censales e investigaciones de especialistas. Entendemos que los fenómenos observados –asentamientos y urbanizaciones privadas– son formas no tradicionales de urbanización en tanto que –conforme a lo desarrollado en el capítulo IV– a partir de la etapa de la independencia de nuestro país, la ocupación masiva del territorio y la consecuente urbanización ha sido fomentada y auspiciada por el Estado. Sin embargo, los nuevos hábitat urbanos generados en la década 1991-2000 quiebran con el tradicional esquema estatal de ciudades centrales como centros de irradiación y de poder, colocando ahora en escena, por un lado, a los habitantes excluidos del sistema socioeconómico sin posibilidades de acceso legal a la tierra y la vivienda, y por el otro lado, a los habitantes sumamente favorecidos quienes auspiciados por el mercado inmobiliario adquieren lotes y viviendas en condiciones especiales fuera del área central de la ciudad pero accediendo a los beneficios que derivan de ella (véase capítulo VI). Es decir, no se trata de fenómenos

desconocidos hasta el momento sino que se vieron fomentados y favorecidos por lógicas de la ocupación territorial diferentes a la ocupación espontánea ocurrida a partir de 1870, a lo cual se suma el impacto cuantitativo de ambos fenómenos en el área.

Con la información reunida construimos tablas generales y específicas, las primeras con fines comparativos y las segundas con la finalidad de identificar a cada uno de los componentes de ambos subsistemas y el patrón de localización al cual responden. Debido a la extensión de las tablas específicas donde trabajamos con los elementos empíricos de la investigación y volcamos la información referida a cada municipio que compone el área estudiada, éstas no se incluyen en este capítulo sino que se agrupan en el Apéndice A de la tesis. Aquí presentamos otras tablas de menor extensión que nos permiten reflejar el resultado general del área tomando como base aquellos datos específicos.

En la primera sección de este capítulo cuantificamos los asentamientos informales y los emprendimientos urbanísticos. En la segunda y tercera sección presentamos en detalle ambas formas de territorialidad identificando y caracterizando dos zonas geográficas definidas por la territorialidad especial y por la territorialidad informal, la primera predomina en la zona norte y la segunda en la zona sur aunque ambas están presentes en cada zona, las lógicas de ocupación presentan patrones disímiles.

Sobre la base de la información brindada por el Ministerio de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires, elaboramos tablas por cada unidad territorial municipal que compone el AMBA donde consignamos: la denominación, el tamaño y la ubicación de los asentamientos informales. Con la información registrada en el Sistema de Ordenamiento Urbano y Territorial (SIOUT) y la publicada en el mercado inmobiliario, confeccionamos tablas para consignar la denominación de los emprendimientos urbanísticos y especificar en cada caso si cuenta o no con la convalidación necesaria para su aprobación y registro conforme a la normativa vigente. Dichas tablas se agregan en el Apéndice A, aquí presentamos tablas de menor extensión pero con mayor condensación de datos indispensables para arribar a conclusiones descriptivas, cuantitativas y comparativas.

VIII.1.1 Cuantificación de la territorialidad informal y especial en el AMBA según registros 2000-2005

Si bien el período tomado para la cuantificación (2000-2005) se relaciona con la existencia de información registrada por los organismos estatales, la mayor parte de esa información comprende el período seleccionado para la investigación empírica (1991-2000) atento a que los asentamientos y urbanizaciones relevadas son las existentes a partir de la década de 1990 y se consolidaron en el período 1991-2000. Consideramos pertinente esta elección toda vez que la mayoría de los asentamientos y urbanizaciones registradas durante 2000-2005 se corresponden con el período de observación. Es decir que detectamos una discordancia entre el surgimiento del fenómeno real y su registro por parte de entidades públicas y privadas.

La Tabla General 1 contiene datos que consideramos necesarios y otros datos que consideramos principales. Seleccionamos como datos necesarios la cantidad de habitantes y la superficie, de cada partido o unidad territorial; y como datos principales, la cantidad de asentamientos informales y de urbanizaciones especiales. Realizamos esta combinación con el fin de exhibir la cuantificación de las territorialidades estudiadas dentro de un marco de realidad demográfico-espacial determinado.

Tabla General 1: Cuantificación de asentamientos y urbanizaciones privadas en el AMBA

Partido (1)	Población (2)	Superficie km² (3)	Número de asentamientos (4)	Número de urbanizaciones (5)		
Almirante Brown (zs)	515.556	122	22	-*	-*	-*
Avellaneda (zs)	328.980	55	16	-*	-*	-*
Berazategui (zs)	287.913	188	1	3	10	8
Esteban Echeverría (zs)	243.974	120	8	6	14	14
Ezeiza (zs)	118.807	223	2	3	12	9
Florencio Varela (zs)	348.970	190	7	-*	-*	-*
Gral. San Martín (zn)	403.107	56	38	-*	-*	-*
Hurlingham (zn)	172.245	36	7	-*	-*	-*
Ituzaingó (zn)	158.121	39	2	2	5	4
José C. Paz (zn)	230.208	50	13	-*	2	2
La Matanza (zs)	1.255.288	323	68	1	1	-*
Lanús (zs)	453.082	45	21	-*	-*	-*
Lomas de Zamora (zn)	519.345	89	5	-*	-*	-*
Malvinas Argentinas (zn)	290.691	63	21	1	7	7
Merlo (zn)	469.985	170	1	-*	-*	-*
Moreno (zn)	380.503	180	-*	9	12	8
Morón (zn)	309.380	56	3	-*	-*	-*

Partido (1)	Población (2)	Superficie km² (3)	Número de asentamientos (4)	Número de urbanizaciones (5)		
Quilmes (zs)	518.788	125	16	1	2	1
San Fernando (zn)	151.131	924	10	2	16	8
San Isidro (zn)	291.505	48	10	-*	41	24
San Miguel (zn)	253.086	80	9	2	18	13
Tigre (zn)	301.223	360	15	14	58	47
Tres de Febrero (zn)	336.467	46	11	-*	-*	-*
Vicente López (zn)	274.082	39	6	-*	-*	-*
Pilar (zn)	232.463	355	16	49	98	104
Escobar (zn)	178.155	277	-*	16	42	37
TOTAL	**9.023.055 hab**	**4.134 km²**	**338 asentamientos**	**109 urb oficial**	**338 urb oferta**	**287 urb inves**

(1)La nómina de partidos se corresponde con la selección del objeto de observación efectuado en el parágrafo VII.1.2

(2)La población que se consigna es según Censo 2001 publicado por el INDEC.

(3)La superficie se corresponde con los datos del Censo 2001 y con la división de partidos del año 1994.

(4)Estos datos se obtuvieron del mapa confeccionado por el Ministerio de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires en el Conurbano Bonaerense Zona Norte y Zona Sur sobre la base del relevamiento efectuado por la Policía Bonaerense en el año 2006.

(5) Esta columna se divide en tres partes, en razón de la disparidad de datos según la fuente consultada: la primera columna se corresponde con los datos extraídos del SIOUT elaborado por la Secretaría de Asuntos Municipales de la Provincia de Buenos Aries año 2006, según actualización del 31/10/06. La segunda columna son datos extraídos de las Guías de Countries y Barrios Privados, en este caso se tomaron los publicados por VERDECOUNTRY emprendimiento de INFOLIFE SRL para el año 2006. La tercera columna se corresponde con los datos que elabora Nora Clichevsky[1] sobre la base de publicaciones de revistas especializadas para el año 2000 y 2001

(zs) Zona Sur

(zn) Zona Norte

*No registra información en las fuentes consultadas.

VIII.1.1.1 Manifestaciones demográficas y territoriales

Una primera aproximación a los datos reflejados la Tabla General 1 nos permite señalar que, según el Censo de Población y Vivienda 2001, el total de habitantes de los

distritos seleccionados es de 9.023.055; que el partido de mayor población es La Matanza, con 1.255.288 hab., y el de menor población es Ezeiza, con 118.807 hab. Ahora bien, si realizamos una comparación entre el total de la población del AMBA y su composición por distritos, tenemos que:

- El total del aglomerado, incluyendo a la Ciudad de Buenos Aires, tiene 12.045.921 de hab.

Y que la población se distribuye de la siguiente forma:

- En la Ciudad de Buenos Aires 2.768.772 de hab.
- En los 30 partidos componentes del aglomerado 9.277.149 de hab.

Ahora bien, si nos preguntamos sobre la incidencia poblacional del AMBA, respecto del total de la población de la Provincia de Buenos Aires, tenemos que:

- Es de 13.827.203 hab.

Con lo cual podemos concluir que el área en estudio involucra casi al 70% de la población total de la Provincia de Buenos Aires, y que el partido de La Matanza contiene la mitad de población respecto de la ciudad central del sistema (Buenos Aires) y alberga casi el 10% de la población total de la Provincia de Buenos Aires. Por otra parte, según se observa en la tabla este partido es el que presenta, a la vez, el mayor número de asentamientos o "villas" (68). Es decir que el 10% de la población de la provincia se localiza en un área que presenta serios déficit habitacionales, que involucra aspectos como: propiedad de la tierra, calidad de las construcciones y dificultades para acceder a servicios esenciales y a obras de infraestructura.

En cuanto a las dimensiones de los distritos que componen el AMBA, según el diseño escogido en esta investigación (los 24 partidos del GBA más Pilar y Escobar) la superficie total del AMBA es de 4.134 km², mientras que la extensión total de la Provincia de Buenos Aires es de 307.571 km². Por tanto, si tomamos en consideración la extensión territorial, advertimos que el AMBA representa un poco más del 10% de la superficie total de la Provincia de Buenos Aires y el partido más pequeño representa el 25% del más

[1] Clichevsky, Nora, "'Urbanizaciones exclusivas' en Buenos Aires", *Revista Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, vol. XXXIV, N°133-134, otoño-invierno 2002, pág 511.

extenso. Esto nos permite comprobar que la mayor parte de la población de la Provincia se asienta en el AMBA, y que grandes extensiones del territorio provincial se muestran sub-ocupados.

En cuanto a la densidad de población en el AMBA se asientan 2.394,4 hab/km² mientras que en el resto de la Provincia es de 16,9 hab/km².[2]

La mayor densidad se encuentra en el partido de Lanús que registra 10.068,5 hab/km² y la más baja densidad se presenta en el partido de San Fernando con 163,6 hab./km².

En cuanto al tipo de hábitat que conforma el AMBA advertimos que el número de asentamientos informales en todas sus manifestaciones –complejos habitacionales, villas miserias o de emergencia, toma de lotes baldíos– coincide con el número de urbanizaciones especiales (clubes de campo, barrios cerrados, chacras, *countries*).

Aunque no existen datos oficiales en cuanto a la densidad de población tanto en una como en otra forma de hábitat, podemos afirmar que la territorialidad informal se caracteriza por el hacinamiento y sobre ocupación de la tierra. En efecto, según datos del INDEC, se registra hacinamiento en los partidos del AMBA con mayor cantidad de asentamientos; mientras que la territorialidad especial se caracteriza por la baja densidad de ocupación de las tierras. Tomamos como indicio de esta afirmación las ofertas inmobiliarias que promocionan la ocupación efectiva de los emprendimientos mediante reducción de costos del lote y de las expensas a quienes comienzan la construcción dentro de los tres meses de adquisición.

VIII.1.2 Cuantificación de infraestructura y servicios públicos en el AMBA según registros 2000-2005

Para identificar la presencia de indicadores de territorialidad informal según la propuesta que formulados en el título VII.2.1 tomamos tres elementos: servicios sanitarios, establecimientos educativos (nivel inicial y primario), hospitales (con y sin internación). Estos elementos, obtenidos de información registrada en diversas fuentes

[2] Estos datos corresponden al Censo 2001.

primarias, en combinación con la precariedad habitacional y con las condiciones socioeconómicas de la población (ver títulos VI.2.2 VI.3.1) nos permiten ilustrar sobre algunos de los rasgos cuantitativos y cualitativos de la informalidad territorial en el AMBA.

VIII.1.2.1 Servicios sanitarios: conclusiones preliminares

Del análisis de los datos disponibles, cuyos elementos demostrativos plasmamos en la tabla general 2, arribamos a las siguientes conclusiones preliminares:

- ✓ El AMBA tiene serias deficiencias: 17 de los 26 partidos se ubican en un nivel de alto riesgo, más del 40% de sus habitantes no cuenta con agua potable y más del 70% no tiene cloacas.

- ✓ Entre los municipios más comprometidos se encuentra José C. Paz, donde más del 90% de sus 230.208 habitantes no está conectado a ningún servicio de saneamiento. Le siguen Malvinas Argentinas, Ituzaingó, Ezeiza, Merlo, San Miguel, Pilar, Escobar, Esteban Echeverría, Moreno, Hurlingham, Almirante Brown, La Matanza y Lomas de Zamora. Sólo San Isidro y Vicente López están por debajo del promedio de riesgo.[3]

Tabla general 2: Población con servicios sanitarios (agua corriente y desagüe a red pública) [4]

Partido	Población total (1)	Población con agua corriente dentro de la vivienda (2)	Inodoro con descarga a red pública (3)	Inodoro con descarga a cámara séptica y pozo ciego (3)
Almirante Brown	512.508	207.130	77.988	194.146
Avellaneda	327.589	310.058	181.793	55.801
Berazategui	284.200	245.783	134.425	40.840
Esteban Echeverría	243.477	71.812	19.543	30.510

[3] Estas conclusiones se extraen de los resultados del Censo de Población y Vivienda 2001, con el cual se elaboró la Tabla General 2.
[4] Fuente: INDEC Censo 2001.

Partido	Población total (1)	Población con agua corriente dentro de la vivienda (2)	Inodoro con descarga a red pública (3)	Inodoro con descarga a cámara séptica y pozo ciego (3)
Ezeiza	116.001	10.194	3.362	5.006
Florencio Varela	346.218	147.021	58.111	34.265
General San Martín	400.689	358.643	176.123	97.505
Hurlingham	171.388	51.048	5.216	35.558
Ituzaingó	156.284	11.557	327	8.852
José C. Paz	229.238	10.466	1.248	4.381
La Matanza	1.251.547	615.774	488.643	55.393
Lanús	451.042	420.270	115.985	126.700
Lomas de Zamora	587.760	463.499	127.048	160.192
Malvinas Argentinas	289.790	7.316	819	4.103
Merlo	468.448	161.819	56.600	61.071
Moreno	379.351	115.458	42.016	39.283
Morón	305.676	221.179	130.124	69.198
Quilmes	516.368	450.633	247.341	64.195
San Fernando	149.994	132.195	63.237	31.912
San Isidro	289.872	277.344	184.934	61.145
San Miguel	251.294	52.940	39.299	5.621
Tigre	300.385	150.301	21.902	67.094
Tres de Febrero	334.874	285.104	254.243	15.032
Vicente López	272.050	269.653	257.943	3.397
Pilar	231.126	41.546	25.027	9.092
Escobar	177.563	31.813	17.761	7.187
TOTAL	**9.044.732 hab**	**5.120.556 hab**	**2.731.131 hab**	**1.836.479 hab**

(1) No incluye a la población censada en la calle.

(2) La población restante, 3.924.176 habitantes, se provee mediante perforación con bomba a motor, perforación con bomba manual, pozo con bomba, pozo sin bomba, agua de lluvia, transporte por cisterna, río, canal o arroyo.

(3) La población restante 4.477.122 habitantes tiene descarga y desagüe en hoyo, excavación en la tierra, o letrina sin descarga de agua.

VIII.1.2.2 Servicio educativo

En cuanto al servicio educativo y en términos estrictamente cuantitativos, tomando en consideración la población en edad escolar y la cantidad de establecimientos

de gestión pública y de gestión privada en los niveles inicial de 3 a 5 años y primaria de 6 a 14 años, concluimos que:

- ✓ En el año 2001 el AMBA contaba aproximadamente con 1 establecimiento educativo cada 500 habitantes en edad escolar.

No se ha podido acceder a la información suficiente para establecer la localización de estos establecimientos con relación a los asentamientos o villas, por lo cual no es posible arribar a conclusiones referidas al grado de informalidad vinculado a las dificultades de acceso al sistema educativo. Sin embargo, del informe producido por la Dirección de Cultura y Educación de la Provincia de Buenos Aires [5], surge que se ha producido un incremento significativo en las tasas de asistencia escolar entre octubre de 1995 y mayo de 2000, especialmente entre los niños y jóvenes de hogares de menores ingresos, aunque con fluctuaciones entre los diferentes grupos de edad.

La asistencia al sistema educativo de los niños en edad de concurrir al nivel inicial (5 años) se incrementó en más de 14 puntos porcentuales durante el período considerado: del 70,1% en octubre de 1995 al 84,8% en mayo de 2000. Se destaca que entre los niños de hogares hasta el primer decil, es decir entre los más pobres, el crecimiento de asistencia fue de 28 puntos porcentuales. Para el grupo de 6 a 12 años no se observan variaciones significativas debido a que la escolarización de este grupo era, ya en 1995, cercana al 100%, presentando en mayo de 2000 el 99,1%. En cuanto al grupo de 13 a 15 años se observa que los porcentajes de asistencia escolar pasaron de 83,3% en octubre de 1995 al 98,2% en mayo de 2000, es decir, casi 15 puntos porcentuales. En los jóvenes de hogares con menores ingresos el crecimiento superó los 20 puntos porcentuales.

Con esta información podemos arribar a las siguientes conclusiones:

- ✓ El número de establecimientos educativos en el AMBA, para el período 1995-2000, resultaría suficiente para cubrir las necesidades de la población en edad escolar obligatoria.
- ✓ Sin embargo, no es posible establecer si su localización en términos de distancia se adecua a esas necesidades.

- ✓ La educación podría desempeñar un rol de variable independiente, aun en contextos económicos desfavorables, como es el incremento de la pobreza en especial respecto de los hogares con niños en edad escolar.

Tabla general 3: Cantidad de establecimientos educativos nivel inicial y nivel primario (gestión estatal y gestión privada)

Partido	Población en edad escolar(1)	Nivel Inicial gestión pública(2)	Nivel Primario gestión pública(2)	Nivel Inicial gestión privada(2)	Nivel Primario gestión privada(2)
Almirante Brown	152.604	45	80	53	68
Avellaneda	72.375	59	37	32	72
Berazategui	82.918	55	41	36	48
Esteban Echeverría	57.900	41	28	23	31
Ezeiza	39.206	25	19	8	10
Florencio Varela	118.998	61	30	23	37
General San Martín	93.520	52	40	40	56
Hurlingham	42.544	30	21	17	26
Ituzaingó	-(3)	22	19	17	31
José C. Paz	74.587	26	9	18	22
La Matanza	353.991	126	99	108	150
Lanús	100.131	70	37	45	60
Lomas de Zamora	153.158	89	45	66	80
Malvinas Argentinas	88.370	43	19	42	40
Merlo	143.815	72	45	38	45
Moreno	125.565	81	53	39	54
Morón	63.422	56	31	46	56
Quilmes	134.366	82	61	61	80
San Fernando	39.142	23	19	21	35
San Isidro	61.216	34	11	58	86
San Miguel	73.901	43	22	42	42
Tigre	87.653	56	39	39	54
Tres de Febrero	72.676	50	30	32	62
Vicente López	49.882	28	18	46	63
Pilar	79.037	44	27	53	52
Escobar	57.544	-(3)	-(3)	-(3)	-(3)
TOTAL	**2.418.521**	**1.313**	**880**	**1.003**	**1.255**

(1) Fuente: INDEC Censo 2001**,** Dirección Provincial de Estadística disponible en la página

[5] *Educación y Pobreza. Informe sobre la situación social y educativa de la población*. Estudio Nº 1, área proyectos mayo 2000, Dirección Provincial de Planeamiento y Evaluación de la Calidad Educativa.

(2) web: http://www.ec.gba.gov.ar/Estadistica/FTP/Censo/nav.htm.

(3) Fuente: información brindada a la tesista por la Dirección General de Cultura y Educación de la Provincia de Buenos Aires, Dirección de información y Estadística, Departamento de análisis de la información en el mes de abril de 2007.

(4) Sin información disponible.

VIII.1.2.3 Servicio de salud

En cuanto al servicio hospitalario tomamos información referente de dos períodos 2001 y 2005. El primer período 2001 es representativo de uno de los dos períodos en estudio (1991-2000), toda vez que los hospitales públicos más recientes se inauguraron en dicha década. La información registra únicamente los establecimientos públicos con y sin internación en cada uno de los partidos que componen el AMBA. Por otra parte, consideramos la cantidad de habitantes por partido y el porcentaje de población sin cobertura de salud según datos publicados por el INDEC según Censo 2001 (ver aquí tabla general 4).

El segundo período seleccionado, año 2005, registra sensibles modificaciones en los establecimientos públicos e informa sobre los establecimientos privados con internación (ver aquí tabla general 5). En este segundo período se observa que la cantidad de hospitales con internación se mantiene inalterado (80) respecto del primer período, que se incorporan 26 hospitales sin internación, y que se incrementa en 1.373 las camas disponibles para internación. Al respecto es necesario destacar que a nivel internacional se toma como indicador, entre otros, la cantidad de camas disponibles cada 100.000 habitantes[6].

De la combinación de esta información arribamos a las siguientes conclusiones:

- ✓ Para el período 1991-2000, el 50% de la población del AMBA no cuenta con obra social ni otro tipo de cobertura asistencial para atender su

[6] El tema sobre infraestructura en materia de salud es complejo y no hay una normativa que establezca la cantidad de camas hospitalarias que debe tener un país. Es un dato variable que depende de factores tales como: la prevalencia de enfermedades endémicas, agudas, crónicas y en general de cómo esta organizado cada sistema (no es lo mismo una cama para paciente agudo que una para un centro de rehabilitación, por ejemplo), aunque si hay un consenso mundial en que el numero de camas por cada 100.000 habitantes es un indicador sobre la salud de un país.

salud, es decir, que aproximadamente 4.511.527 habitantes dependería en forma exclusiva de los servicios públicos gratuitos que brinda el Estado y de la posibilidad real de acceder a ellos.

- ✓ Para el año 2001 se registró en el AMBA 0,08 camas cada 100.000 habitantes, es decir, hay 1 cama cada 1.107.252 habitantes.

- ✓ Para el año 2005, en atención al doble registro de hospitales públicos y establecimientos privados, el AMBA registró 0,09 camas cada 100.000 habitantes en establecimientos públicos y 0,09 camas cada 100.000 habitantes en establecimientos privados, sumados ambos, tenemos que para dicho año se registró 1 cama cada 471.930 habitantes.

Tabla general 4: Cantidad de hospitales con y sin internación y promedio de camas disponibles en establecimientos públicos (2001)

Partido	Población (1)	% Población sin cobertura de salud (1)	Establecimientos con internación (2)	Establecimientos sin internación (2)	Número de camas (2) con internación
Almirante Brown	515.556	53,7	3	22	401
Avellaneda	328.980	42,3	4	37	763
Berazategui	287.913	55,5	9	34	257
Esteban Echeverría	243.974	-(3)	1	25	126
Ezeiza	118.807	59,3	3	17	164
Florencio Varela	348.970	65,3	2	41	216
Gral. San Martín	403.107	48,3	4	21	604
Hurlingham	172.245	48,3	1	10	6
Ituzaingó	158.121	-(3)	0	7	0
José C. Paz	230.208	63,2	1	25	162
La Matanza	1.255.288	58,4	14	57	695
Lanús	453.082	45,6	4	54	386
Lomas de Zamora	519.345	51,3	3	47	1267
Malvinas Argentinas	290.691	58,4	4	26	187
Merlo	469.985	61	4	32	370
Moreno	380.503	65,5	1	35	178
Morón	309.380	38,5	3	17	806
Quilmes	518.788	49,1	2	47	215
San Fernando	151.131	47,4	4	22	178
San Isidro	291.505	32	3	19	300
San Miguel	253.086	51,3	1	15	202

Partido	Población (1)	% Población sin cobertura de salud (1)	Establecimientos con internación (2)	Establecimientos sin internación (2)	Número de camas (2) con internación
Tigre	301.223	54,8	1	18	181
Tres de Febrero	336.467	44,4	2	19	301
Vicente López	274.082	27,2	4	21	369
Pilar	232.463	56	1	24	104
Escobar	178.155	57,8	1	11	114
TOTAL	**9.023.055**	**50,7**	**80**	**703**	**8.149**

(1) Fuente INDEC Censo 2001.

(2) Fuente Ministerio de Salud Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Subsecretaría de Planificación y Salud, Estadísticas de infraestructura 2001.

(3) Sin información disponible.

Tabla general 5: Cantidad de hospitales con y sin internación y promedio de camas disponibles en establecimientos públicos y privados, (2005)

Partido	Población 2005 según proyección del INDEC (3)	Total de Hospitales Públicos con internación (2)	Total de Hospitales Públicos sin internación (2)	Total de camas en establecimientos Públicos (2)	Establecimientos Privados (3)	
					Con int	Camas
Almirante Brown	549.327	3	22	388	11	896
Avellaneda	342.985	4	37	711	11	521
Berazategui	307.359	2	45	227	3	114
Esteban Echeverría	260.181	1	27	113	3	105
Ezeiza	132.524	4	16	160	2	96
Florencio Varela	382.161	2	39	237	5	209
Gral. San Martín	420.552	4	22	592	9	466
Hurlingham	175.598	1	10	28	1	79
Ituzaingó	164.192	0	8	100	2	100
José C. Paz	247.136	1	31	206	3	202
La Matanza	1.325.401	15	61	839	18	1165
Lanús	463.857	4	51	545	10	717
Lomas de Zamora	614.399	3	46	1269	15	652
Malvinas Argentinas	311.142	6	28	386	0	0
Merlo	505.603	5	32	426	7	361
Moreno	328.992	1	37	187	3	167

Partido	Población 2005 según proyección	Total de Hospitales Públicos	Total de Hospitales Públicos	Total de camas en estableci-	Estableci-mientos Privados (3)	
Morón	328.655	3	15	916	9	395
Quilmes	540.099	2	48	226	21	1294
San Fernando	159.161	4	22	206	3	71
San Isidro	306.239	3	18	340	11	425
San Miguel	269.668	1	16	231	5	308
Tigre	324.565	1	21	178	3	128
Tres de Febrero	346.086	2	18	280	5	364
Vicente López	285.380	4	24	390	7	638
Pilar	259.350	3	24	210	4	231
Escobar	194.966	1	11	131	4	190
TOTAL	**9.163.090**	**80**	**729**	**9.522**	**175**	**9.894**

(1) INDEC (2005) *Proyecciones provinciales de población por sexo y grupos de edad 2001-2015*, Serie análisis demográfico, Buenos Aires.

(2) Fuente Ministerio de Salud Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Subsecretaría de Planificación de la Salud, Estadística de infraestructura 2005.

(3) No se registran datos sobre establecimientos privados sin internación.

VIII.1.3 Conclusiones generales sobre la ocupación territorial del AMBA

El AMBA es un territorio que presenta carencias en la infraestructura y servicios básicos (ver aquí tablas generales 2, 4 y 5), allí se instalan dos tipos de hábitat totalmente polarizados que representan un alto grado de segregación espacial y social, esto es, asentamientos informales y urbanizaciones privadas (ver aquí tabla general 1: 338 asentamientos y 338 urbanizaciones), a la vez que demuestra la ineficiencia de la organización estatal y del sistema formal para regular estas condiciones disímiles y coyunturales de estructuración territorial, que actúan como barrera e impiden el desarrollo armónico de la región (ver V.4.3.1 y V.4.3.2).

Si bien en esta parte de la investigación tomamos tres servicios como indicadores de informalidad territorial, la conclusión general a la que arribamos también se fundamenta en otros servicios esenciales a cargo del Estado y que pueden resumirse con la información reunida en la investigación realizada por el Centro de Estudios para el

Desarrollo Territorial y la Gestión de la Infraestructura, bajo la coordinación del Dr. Juan A. Roccatagliata[7].

Allí se presenta el siguiente diagnóstico para Buenos Aires y su Área Metropolitana:

1. La población no aumenta pero demuestra importantes cambios en su dinámica espacial.

2. Los cambios poblacionales que registra el entorno metropolitano requiere la descentralización de funciones terciarias direccionales e incluso cuaternarias, a los centros de la Primera, Segunda y Tercera Corona. Esto fue advertido por el "Proyecto 90", pero la propuesta no se realizó[8].

3. En el AMBA actual se ha agudizado el proceso de globalización con crecimientos periurbanos alternados entre barrios cerrados y asentamientos precarios. Ha desaparecido toda gestión concentrada del territorio y aumenta la fragmentación y la falta de urbanidad en la Segunda y Tercera Corona Metropolitana.

4. La ausencia de promoción y regulación de la cosa pública en el área, produjo un agravamiento de las situaciones de crisis del sistema, ocupación no planificada del territorio y caos en las relaciones de distribución social.

5. Las transformaciones operativas del sistema de transporte liberan tierras públicas, con ello se abre la posibilidad de crear unidades de hábitat más sustentables, solucionando simultáneamente cuestiones de vivienda de interés social, nuevas áreas verdes y equipamiento de interés comunitario.

6. Las formas de abastecimiento y comercialización impactan en la organización barrial: deberían planificarse la distribución, cantidad y modalidad de estos servicios de

[7] Roccatagliata, Juan, *Región Pampeana Bonaerense. Desarrollo Sustentable con Equidad*, Fundación Hernandarias, Buenos Aires 2006.

[8] Es un esquema director de planificación y gestión del AMBA elaborado por la Comisión Nacional de Coordinación Técnica (CONAMBA), que propuso estrategias para cambiar el modelo de crecimiento concentrado y centralizador, materializado en el desarrollo de Buenos Aires, por un modelo de crecimiento federalizado, compartido, solidario y equilibrado, dónde todas las energías económicas y sociales y los recursos naturales y tecnológicos son puestos en vigor hacia un desarrollo global de crecimiento del territorio nacional. Este proyecto se presentó con el nombre de "Proyecto 90" a fines de 1988, pero no fue implementado por el Estado.

comercialización a gran escala para evitar la destrucción del tejido barrial y la hiperconcentración y congestión vehicular.

7. El crecimiento del parque automotor incide en el tránsito urbano y en el medio ambiente en forma negativa, en desmedro de inversiones respecto del transporte público de pasajeros.

8. La construcción de autopistas urbanas altera las condiciones de accesibilidad: éstas no fueron planificadas como corredores que propicien la región urbana que exige la mejora del sistema de transporte público de pasajeros, la descentralización de actividades y la regionalización urbana sustentable.

9. El espacio público muestra signos de sobreutilización: el crecimiento de los barrios cerrados, no han contemplado el crecimiento de espacios públicos abiertos, de interacción social e interacción con la naturaleza.

10. Los problemas ambientales tienden a agravarse: el rescate de todos los ecotonos o interfases naturales del área es una estrategia fundamental para mantener la mejor biodiversidad posible del área y ofrecer un volumen de espacios abiertos potenciales muy importantes, y para reestablecer una forma profunda natural (cuencas, microcuencas, bordes ribereños) que contribuyan a rehacer una escala de mejor habitabilidad humana para cada uno de los sectores construidos entre dichas grandes áreas naturales.

Sobre la base de este diagnóstico, podemos señalar que el crecimiento desmedido y no planificado de la tercera corona del AMBA es sólo una parte exponencial del problema del ordenamiento territorial. Es claro que la zona central ya no está en condiciones de recibir o alojar más población, sino que la expulsa hacia otras zonas con menores índices de ocupación. Sin embargo, el Estado no se ocupa de planificar ni prever los distintos efectos que la conurbación metropolitana provoca sobre todo el territorio del AMBA. El sistema de transporte público es esencial para logar una buena interacción y traslados de aquella población hacia las áreas donde se concentran las actividades económicas, laborales, profesionales, educativas y culturales. Tampoco se incentiva la desconcentración de estas actividades hacia las zonas periféricas, y cuando se logra algún tipo de desconcentración –los hipermercados y grandes superficies comerciales– sólo se destina al consumo de los estratos con mayores ingresos. Los servicios esenciales como salud y educación se ven

afectados por el mismo fenómeno de concentración, de modo tal que la población de bajos recursos económicos asentada en zonas periféricas presentan serias dificultades para acceder a ellos.

No obstante, en los últimos dos años se han incrementado los reclamos de la población excluida que exige tierras para asentar sus precarias viviendas en todo el territorio de la RMBA y del Gran La Plata, sumado a ello los problemas sociales crecientes generados por la falta de empleo y de acceso a servicios básicos –desnutrición y contaminación ambiental– que han llegado a los estrados judiciales mediante casos que consideramos paradigmáticos; está generando un cambio en las políticas estatales que –por ahora– se manifiesta en la confección y diseños de nuevos programas y planes que intentan integrar los problemas de acceso a la tierra y a la vivienda con la generación de fuentes de empleo genuino, la disminución del impacto ambiental y el ordenamiento territorial. Concretamente estas políticas tienen como objetivo disminuir los índices de territorialidad informal transformando estas áreas en zonas urbanas formales y generando nuevas áreas o zonas en idénticas condiciones. Estos programas aún no han sido publicados oficialmente y, por lo tanto, no podemos ingresar como variable de análisis concreto en este estudio, pero sí mencionarlos como anticipo de posibles cambios en el ámbito de nuestro tema de investigación, esto es, las normas de excepción al ordenamiento urbano y territorial.

VIII.2 IDENTIFICACIÓN DE LA TERRITORIALIDAD INFORMAL EL AMBA

En este apartado identificaremos, describiremos y caracterizaremos la forma en que se manifiesta la territorialidad informal en el AMBA. A estos fines tomamos cada uno de los partidos que conforman el AMBA y los presentamos en dos partes: Zona Norte y Zona Sur. Se trata de una elaboración propia a partir de información suministrada por el Ministerio de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires e información adicional tomada de publicaciones periodísticas y de bibliografía especializada en el AMBA.

En primer lugar advertimos que la distinción entre Zona Norte y Zona Sur del territorio del AMBA responde a una clásica distinción en los organismos estatales,

utilizada tanto para realizar relevamientos como para confeccionar bases de datos. Es por eso que inicialmente adoptamos este mismo criterio para organizar la recolección de datos y el estudio del fenómeno en observación (véase Apéndice B, figura 1).

VIII.2.1 Resultados descriptivos de los partidos de la Zona Norte

Luego al analizar la información disponible logramos constatar que efectivamente existen ciertas notas características que distinguen a una y otra zona, y definen el predominio de la territorialidad especial en la Zona Norte y de la territorialidad informal en la Zona Sur y que la territorialidad informal también se manifiesta con características propias en cada zona.

VIII.2.1.1 Localización geográfica

La Zona Norte comprende 16 Municipios del AMBA: Escobar, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, Malvinas Argentinas, Merlo, Moreno, Morón, Pilar, San Fernando, San Isidro, San Miguel, Tigre, Tres de Febrero y Vicente López; que en conjunto cubren una superficie total de 2.779 km2 y albergan un total de 4.432.352 habitantes (véase aquí tabla general 1).

En esta zona se relevaron 174 asentamientos. Cabe señalar que según la base utilizada se los denomina “villas”, pero no en el sentido específico que se utiliza en esta tesis en el título VII.2.2.2 sino como sinónimo de ocupación informal del territorio; siendo las mismas de las más variadas características en cuanto a tamaño y conformación socio-espacial (loteos informales, asentamientos de emergencia, villas miserias, complejos habitacionales, barrios carenciados). Sin embargo, un estudio cualitativo de estas condiciones específicas de estas formas de hábitat espontáneas daría lugar a otra investigación distinta de la presente, es por esto que utilizamos el término “asentamiento” como sinónimo de ocupación informal del territorio y engloba los diversos hábitats espontáneos existentes en el territorio del AMBA. Este es el sentido que el Ministerio de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires le otorgó al término “villa” cuando realizó el relavamiento de los asentamientos.

En cuanto a la ubicación geográfica advertimos una marcada tendencia de orientación los asentamientos hacia el extremo sur de cada municipio. En efecto, de los 174 asentamientos 74 se ubican al sur, sureste y suroeste de los 16 partidos que conforman la Zona Norte del área, esto es el 42% del total, se orienta al sur del territorio. Mientras que el 20% se orienta hacia el norte, el 10% hacia el oeste, otro 10% al este y un 16 % en el centro geográfico del partido.

Con estos datos podemos concluir, al menos preliminarmente, que la lógica de ocupación informal dominante de la Zona Norte del AMBA orientada hacia el sur busca mantener sus vínculos socio-espaciales con la ciudad primada del sistema, esto es, con la Ciudad de Buenos Aires. En la tabla específica 1 mostramos la ubicación geográfica de los asentamientos en los 16 partidos que componen la Zona Norte; esta tabla se elaboró sobre la base de los mapas planimétricos elaborados por el Ministerio de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires en el período 2005-2006, dicha información gráfica la volcamos sobre tablas específicas correspondientes a cada Municipio donde ilustramos las características sobresalientes de cada manifestación territorial, que pueden consultarse en el Apéndice A, tablas específicas 1 a 26.

Tabla específica 1: Zona norte total de asentamientos y ubicación geográfica

PARTIDO	TOTAL	Ubicación geográfica								
		N	NE	NO	E	O	S	SE	SO	C
Escobar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
General San Martín	41	-	2	-	-	13	1	13	11	-
Hurlingham	8	-	-	5	3	-	-	-	-	-
Ituzaingó	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-
José C. Paz	13	-	-	-	2	-	5		-	6
Malvinas Argentinas	21	2	1	-	2	4	3	2	1	6
Merlo	2	1	-	-	1	-	-	-	-	-
Moreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Morón	3	1	-	-	-	-	2	-	-	-
Pilar	16	-	8	2	4	-	-	-	-	2
San Fernando	13	-	-	-	-	-	3	-	2	8
San Isidro	10	3	1	-	-	-	3	-	2	1
San Miguel	13	1	-	4	1		-	3	2	2
Tigre	15	-	-	-	5	1	9	-	-	-

Tres Febrero	11	2	-	-	-	-	9	-	-	-
Vicente López	6	-	1	1	-	-	-	-	1	3
TOTAL ZONA NORTE	174	10	13	12	18	18	35	18	21	28

VIII.2.1.2 Dimensión y patrones de localización

Para decidir sobre las dimensiones de los asentamientos hemos elaborado las siguientes especificaciones:

- Pequeños: asentamientos cuya superficie mínima abarca una manzana o su equivalente en metros cuadrados y la superficie máxima no supera las 15 manzanas o su equivalente en metros cuadrados.
- Medianos: asentamientos cuya superficie mínima abarca 16 manzanas o su equivalente en metros cuadrados y la superficie máxima no supera las 30 manzanas o su equivalente en metros cuadrados.
- Grandes: asentamientos cuya superficie mínima abarca 31 manzanas o equivalente en metros cuadrados y la superficie máxima no supera las 100 manzanas o su equivalente en metros cuadrados.
- Muy grandes: asentamientos cuya superficie supera las 100 manzanas o su equivalente en metros cuadrados.

Tomando en consideración las dimensiones de los asentamientos de la Zona Norte, advertimos que predominan los de pequeñas dimensiones como es el caso del Municipio de General San Martín (véase Apéndice B, figura 2) con excepción del partido de Pilar (véase Apéndice B, figura 3). El 67% del total de asentamientos corresponde a la categoría pequeño, es decir, hasta de 15 manzanas.

En cuanto a la ubicación dentro de cada jurisdicción territorial, observamos que la localización es periférica respecto del centro del partido porque se distribuyen en forma bastante uniforme sobre los cuatro puntos cardinales. En el centro del partido sólo se localizan 28 de los 174 asentamientos (véase Tabla específica 1 y en el Anexo Tablas específicas 2; 6; 13; 14; y 16). Esta localización se corresponde con los ejes de circulación

vial o límites con otros partidos, así pudimos identificar el siguiente orden de prelación considerando los asentamientos que se localizan sobre:

1º Calles principales o avenidas: 25 asentamientos

2º Vías de ferrocarril: 24 asentamientos

3º Accesos o rutas: 17 asentamientos

4º Límite con otro partido: 12 asentamientos

Ilustramos estos patrones de localización respecto de una pequeña porción del territorio del AMBA en el Apéndice B, figura 4 y figura 6, y realizamos la siguiente tabla considerando todos los municipios de la zona norte.

Tabla específica 2: Zona Norte patrón de localización de asentamientos y dimensiones

PARTIDO	Patrón de localización				Dimensión			
	Estación y/o vías	Acceso Rutas Avenidas	Límites otros partidos	Sin Referencia	Pequeña	Mediana	Grande	Muy grande
Escobar	-	-	-	-	-	-	-	-
General San Martín	5	26	8	2	33	1	1	5
Hurlingham	2	3	3	-	8	-	-	-
Ituzaingó	-	-	-	2	1	1	-	-
José C. Paz	5	2	5	1	10	3	-	-
Malvinas Argentinas	7	10	4	-	17	4	-	-
Merlo	-	-	-	1	1	1	-	-
Moreno	-	-	-	-	-	-	-	-
Morón	-	1	2	-	2	1	-	-
Pilar	10	1	5	-	-	1	12	3
San Fernando	7	6	-	-	9	2		
San Isidro	4	2	3	1	6	3	1	-
San Miguel	-	2	7	1	5	2	1	2
Tigre	12	3	-	-	10	6	-	-
Tres Febrero	2	6	3	-	9	2	-	-

PARTIDO	Patrón de localización				Dimensión			
	Estación y/o vías	Acceso Rutas Avenidas	Límites otros partidos	Sin Referencia	Pequeña	Mediana	Grande	Muy grande
Vicente López	2	1	1	2	6	-	-	-
TOTAL ZONA NORTE	56	63	41	10	117	29	15	10

De los asentamientos restantes no se registran datos precisos sobre su ubicación.

En cuanto al patrón de localización, es decir, los "nodos" o puntos estratégicos de partida y de llegada, que en las tablas iniciales se indica como REFERENCIA (véase Apéndice A Tablas específicas 1 a 16), advertimos una clara preeminencia de la cercanía a las estaciones de ferrocarril, a los accesos de circulación vial como accesos, autopistas o avenidas principales y a los límites con otros partidos. A diferencia de la localización señalada más arriba aquí mencionamos los casos en que el asentamiento no se ubica sobre estos nodos sino que están próximos a ellos, se obtiene el siguiente orden de prelación:

1° Accesos viales o rutas: 59

2° Estación de ferrocarril: 54

3° Límite con otro partido: 40

4° Vías del ferrocarril: 5

5° Otros asentamientos: 4

VIII.2.1.3 Configuración espacial

Para describir la configuración espacial de los asentamientos hemos tomado cinco notas características que presentan en su estructura territorial, así definimos como:

- Regular: a los asentamientos que se corresponden con la configuración catastral y que, en principio, podrían regularizarse conforme a la normas jurídicas vigentes.

- Irregular: a los asentamientos que presentaría inconvenientes para la regularización dominial en tanto que no se corresponden con la división catastral del territorio, esto ocurre por ejemplo con los asentamientos que se ubican sobre las redes ferroviarias que no están afectadas al uso residencial.

Para definir ambos caracteres dejamos de lado la consideración de elementos que ameritan un estudio particularizado de cada asentamiento, donde se deben tomar en cuenta las condiciones hidráulicas del terreno, la cercanía a establecimientos industriales con actividades riesgosas o contaminantes, las posibilidades de conexión a la red cloacal, agua potable y gas.

Por otra parte advertimos que los asentamientos suelen encontrarse relacionados entre sí, en estos casos, definimos dos tipos de relación:

- Asociados: los asentamientos que presentan dimensiones más o menos similares, muy próximos entre sí lo cual hace suponer la existencia de vínculos socio-económicos y culturales.

- Satelizados: existe uno o dos asentamientos de dimensión mayor alrededor de los que se localizan otros asentamientos de menor dimensión, pero claramente se advierte una relación de dependencia de las áreas menores respecto del área dominante con mayor extensión.

- Aislados: son asentamientos que no presentan ningún tipo de vinculación a otros asentamientos, el aislamiento suele darse por condiciones particulares como ser que no existen lotes o terrenos libres en el área, o porque las actividades de la zona no permiten el hábitat humano, o porque los equipamientos o vías de circulación aíslan esa área.

Tabla específica 3: Zona norte configuración espacial de asentamientos

PARTIDO	Configuración espacial				
	Regular	Irregular	Asociada	Satelizada	Aislada
Escobar	-	-	-	-	-
General San Martín			14	20	7
Hurlingham	-	8	3	-	5
Ituzaingó	1	1	-	2	-
José C. Paz	1	12	4	2	7
Malvinas Argentinas	-	21	10	5	6
Merlo	1	1	-	-	2
Moreno	-	-	-	-	-
Morón	-	3	-	-	3
Pilar	9	7	10	-	6
San Fernando	-	13	8	2	2
San Isidro	3	7	2	3	5
San Miguel	5	8	6	2	5
Tigre	8	7	6	-	9
Tres Febrero	3	8	2	5	4
Vicente López	-	6	3	-	3
TOTAL ZONA NORTE	31	102	68	41	64

En la Zona Norte los asentamientos de tipo irregular representan el 58% del total y los de tipo regular el 17%, mientras que la forma asociada representa el 39%, la forma satelizada el 23% y la forma aislada el 36%. Es decir, predominan los asentamientos en condiciones irregulares y la estructura de tipo vinculada –con el 62% del total– frente a la configuración aislada (con el 36 % del total).

VIII.2.2 Resultados descriptivos de los partidos de la Zona Sur

Conforme a lo que ya señalamos, la Zona Sur del AMBA adquiere notas propias que lo distinguen y caracterizan respecto de la Zona Norte. En primer lugar debemos señalar que la territorialidad informal aumenta en dimensiones cuantitativas y cualitativas, mientras que la territorialidad especial decrece cuantitativamente. En efecto, en esta zona se relevaron 175 asentamientos y 43 emprendimientos urbanísticos privados.

VIII.2.2.1 Localización geográfica

La Zona Sur se compone de 10 Municipios del AMBA: Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, La Matanza, Lanús, Lomas de Zamora y Quilmes. Abarca una superficie de 1.355 km² y alberga una población total de 4.590.703 habitantes (ver aquí Tabla general 1). En cuanto a la extensión, considerada comparativamente en relación a la Zona Norte, la Zona Sur representa el 32% del territorio del AMBA y alberga 158.351 habitantes. Se trata de un territorio que duplica en densidad de población a la Zona Norte, ya que presenta una densidad de 3.339 hab/km² mientras que la Zona Norte presenta 1.595 hab/km².

En la Zona Sur se relevaron 175 asentamientos cuya orientación geográfica muestra una clara tendencia de localización norte, el 46% de ellos se asienta en el extremo norte, noreste y noroeste, correspondiendo esta tendencia en 9 partidos de los 10 que comprenden la zona. La excepción se presenta con Ezeiza donde el único asentamiento relevado se ubica al sureste (véase Apéndice B, figura 1).

En la Tabla específica 4 ilustramos la ubicación geográfica de los asentamientos relevados en cada partido de la zona sur del AMBA.

Tabla específica 4 : Zona sur total de asentamientos y ubicación geográfica

PARTIDO	TOTAL	Ubicación geográfica								
		N	NE	NO	E	O	C	S	SE	SO
Almirante Brown	20	-	14	-	2	1	-	3	-	-
Avellaneda	16	3	-	5	-	-	1	7	-	-
Berazategui	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Esteban Echeverría	8	7	-	1	-	-	-	-	-	-
Ezeiza	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Florencio Varela	8	3	-	-	5	-	-	-	-	-
La Matanza	68	26	-	-	13	18	-	3	4	3
Lanús	21	-	-	6	6	-	-	-	5	4
Lomas de Zamora	15	7	-	-	1	6	-	1	-	-
Quilmes	16	-	2	5	3	2	2	1	1	-
TOTAL ZONA SUR	175	47	16	17	30	27	3	15	12	7

Según un orden decreciente resultan las siguientes localizaciones geográficas.

- Con orientación norte: 46%
- Con orientación sur: 19%
- Con orientación este: 17%
- Con orientación oeste: 15%
- Con orientación centro: 2%

VIII.2.2.2 Dimensión y patrones de localización

Con relación a la dimensión de los asentamientos de la Zona Sur advertimos cierto equilibrio entre los de pequeña dimensión (84) y los de media y gran dimensión (79). Sin embargo, en esta zona los de pequeñas dimensiones suelen encontrarse satelizados respecto de otros asentamientos de mayor antigüedad o estabilidad y por lo general también de mayor dimensión (véase Apéndice A Tablas específicas: 17; 20; 23; 24; 25 y 26); en estos casos la satelización se comporta como mojón, es decir, como punto de referencia e influencia pero aún no constituye un nodo. A la vez se advierten asentamientos que se encuentran asociados a otros de iguales o mayores dimensiones, en este caso no se advierte la preeminencia de unos respecto de otros sino un comportamiento de consolidación de una zona tendiente a obtener urbanización formal.

Por otra parte en esta zona advertimos mayor incidencia de los asentamientos calificados como muy grande, que representan el 7% del total del territorio se la Zona Sur y se encuentran principalmente en el partido de La Matanza.

En cuanto los patrones de localización encontramos que el 50% de los asentamientos se ubican en zonas muy próximas a las vías ferroviarias, y en ocasiones, sobre ellas ocupando las tierras fiscales linderas a ellas.

Esta zona localización también se corresponde con los ejes de circulación vial o límites con otros partidos, así se puede establecer el siguiente orden de prelación considerando los asentamientos que se localizan sobre:

1º Vías de ferrocarril: 87 asentamientos

2º Accesos o rutas: 51 asentamientos

3º Límite con otro partido: 33 asentamientos

Tabla específica 5 : Zona sur patrón de localización de asentamientos y dimensiones

PARTIDO	Patrón de localización				Dimensión			
	Estación y/o vías	Acceso Rutas Avenidas	Limites otros partidos	Sin Referencia	Pequeña	Mediana	Grande	Muy Grande
Almirante Brown	13	4	5	2	13	5	1	1
Avellaneda	15	-	1	-	13	1	-	1
Berazategui	-	-	1	-	-	1	-	-
Esteban Echeverría	-	6	2	-	6	2	-	-
Ezeiza	2	-	-	-	-	2	-	-
Florencio Varela	5	2	1	-	1	5	2	
La Matanza	25	30	9	4	33	17	11	7
Lanús	14	-	6	1	14	4	1	2
Lomas de Zamora	10	-	4	1	8	4	2	1
Quilmes	3	9	4	-	3	11	2	-
TOTAL ZONA SUR	87	51	33	8	91	52	19	12

En cuanto al patrón de localización, utilizando los mismos criterios de espacialidad nodal que en la Zona Norte (véase Apéndice A, Tablas Específicas 17 a 26), establecimos el siguiente orden de prelación:

1° Otros asentamientos: 80 asentamientos

2° Estación de ferrocarril: 75 asentamientos

3° Accesos viales o rutas: 65 asentamientos

4° Límite con otro partido: 56 asentamientos

5° Vías del ferrocarril: 13 asentamientos

VIII.2.2.3 Configuración espacial

Tomando los mismos criterios que en la Zona Norte, relevamos en la Zona Sur 74 asentamientos regulares (42%) y 91 asentamientos irregulares (52%). Con lo que podemos afirmar que en la Zona Sur también predominan los asentamientos irregulares, pero que muestran mayor equivalencia respecto de los regulares, ya que la diferencia entre ambos tipos es de 10 puntos porcentuales.

En cuanto al tipo de estructura territorial predominan los asentamientos vinculados, y advertimos que surge en esta Zona Sur otra forma de vinculación que no está presente en la Zona Norte. A esta forma la denominamos "agrupada" porque se advierten áreas donde los asentamientos aparecen en grupos o bloques sin que se comporten como asociación o satélite, sino que presentan más o menos las mismas dimensiones y se ubican a equidistantes entre sí y con relación al "nodo" que le sirve de referente territorial.

Por otra parte, también como nota particular, en esta zona observamos la configuración de 21 subsistemas de asentamientos que comprenden 80 asentamientos asociados y/o satelizados, y se comportan como centros de atracción y de interrelación paralelos al sistema de ciudades centrales que conforma el AMBA.

Tabla específica 6: Zona sur configuración espacial de asentamientos

PARTIDO	Configuración espacial					
	Regular	Irregular	Asociada	Satelizada	Agrupada	Aislada
Almirante Brown	7	13	14	4	-	2
Avellaneda	3	13	5	6	-	5
Berazategui	1	-	-	-	-	1
Esteban Echeverría	7	1	4	-	-	4
Ezeiza	-	2	2	-	-	-
Florencio Varela	3	5	2	-	-	6
La Matanza	29	39	14	24	15	15
Lanús	9	12	7	2	6	6
Lomas de Zamora	6	9	9	2	-	4
Quilmes	9	7	9	-	3	4
TOTAL ZONA SUR	74	91	66	38	24	47

Al igual que en la Zona Norte, en la Zona Sur predominan las formas vinculadas –asociada, satelizada y agrupada– que representan el 73% del total, presentando mayor incidencia la forma asociada con un 37%, mientras que la forma aislada incide en un 27%.

Un caso especial se presenta en el partido de La Matanza que tiene en su territorio 68 asentamientos, distribuidos casi uniformemente tanto en la periferia como en el centro del territorio. Es en este partido donde observamos en forma predominante las formas de asociación y satelización antes mencionada (véase Apéndice B, figura 5). Sólo dos partidos, Avellaneda y Quilmes, presentan asentamientos en el centro del territorio. En Avellaneda se ubica en el centro el único asentamiento de grandes dimensiones y en Quilmes se ubican dos asentamientos en el centro del territorio, uno de pequeña dimensión y el otro de mediana dimensión (véase Apéndice B, figura 4).

VIII.2.3 Balance sobre la territorialidad informal

En sentido estrictamente cuantitativo concluimos que en la Zona Sur predomina la territorialidad informal, aun cuando el número de asentamientos es equivalente a la Zona Norte, teniendo en cuenta que la Zona Sur representa el 35% de los partidos y el 25% de la superficie total del AMBA y que allí se concentra el 50% de los asentamientos relevados, siendo de mayor extensión que los de la Zona Norte. Por el contrario la Zona

Norte contiene 174 asentamientos distribuidos en un territorio que comprende el 75% del AMBA y el 65% de los partidos.

Según la cantidad de asentamientos por partido se pueden agrupar en del siguiente modo:

Partidos que presentan de 0 a 2 asentamientos: Escobar (0), Moreno (0), Merlo (1), Berazategui (1), Ituzaingó (2), Ezeiza (2).

Partidos que presentan de 6 a 10 asentamientos: Vicente López (6), Hurlingham (7), Florencio Varela (7), Estaban Echeverría (8), San Miguel (9), San Fernando (10), San Isidro (10).

Partidos que presentan de 11 a 20 asentamientos: Tres de Febrero (11), José C. Paz (13), Tigre (15), Pilar (16), Avellaneda (16), Quilmes (16).

Partidos que presentan mas de 20 asentamientos: Malvinas Argentinas (21), General San Martín (38) y La Matanza (68).

En cuanto a la localización según división territorial, los partidos con mayor presencia de territorialidad informal son: La Matanza, San Miguel y Malvinas Argentinas. Las condiciones de esta informalidad se exteriorizan por el tamaño o dimensión de los asentamientos, su distribución territorial, cantidad de habitantes y condición socioeconómica.

El partido de La Matanza es un buen ejemplo para poner a prueba los indicadores de informalidad –por su impacto cuantitativo– aunque cabe señalar que no es el partido con mayor déficit en servicios esenciales de la región (véanse las tablas generales 2, 3, 4 y 5). Sin embargo es el partido del AMBA de mayor extensión territorial –323 km2– y con mayor población –1.255.288 de habitantes– representando el 9,1% de la población de la Provincia y el 14,5% de la población total del AMBA. En cuanto al nivel socioeconómico el 20% de aquella población no tiene cubierta las necesidades básicas[9] y el 58,4% carece de cobertura de salud. Respecto de las condiciones sanitarias, el 57% de las viviendas cuenta

[9] Fuente INDEC Censo 2001 Elaboración Dirección Provincial de Estadísticas, aunque se estima que este porcentaje ha aumentado sensiblemente luego de la crisis económica de 2001 a un nivel aproximado del 50%, descendiendo luego hacia el 2004 al 30%.

con agua corriente de red y el 46% con desagüe cloacal a red pública.[10] Evaluando la cantidad de asentamientos relevados (68) podemos sostener que un gran porcentaje de la población del partido de La Matanza reside en territorios donde la urbanización formal, diseñada por la normativa vigente, no ha logrado imponerse.

VIII.3 IDENTIFICACIÓN DE LA TERRITORIALIDAD ESPECIAL EL AMBA

De la búsqueda de información referida a la cantidad de urbanizaciones especiales en el territorio del AMBA, obtuvimos información que nos permitió cuantificar el fenómeno (véase tabla general 1 quinta columna de la tabla general). En aquella tabla evidenciamos fundamentalmente una discordancia entre los registros oficiales y la oferta inmobiliaria. A fin de especificar esta observación elaboramos un conjunto de tablas donde consta la nómina de urbanizaciones ofrecidas en el mercado inmobiliario[11] para el período 1990-2005, por partidos que componen el AMBA y la confrontamos con la nómina de urbanizaciones que surge del Sistema de Ordenamiento Urbano y Territorial (SIOUT) información que proporciona la Secretaría de Asuntos Municipales, referidas a la convalidación de ese tipo de emprendimientos para el mismo periodo. Para consultar el resultado de la información reunida véanse en el Apéndice A las tablas específicas 42 a 60.

Al igual que en el caso de la territorialidad informal, para la territorialidad especial también nos resultó conveniente utilizar la distinción entre la Zona Norte y la Zona Sur, porque se diferencian en aspectos cuantitativos y cualitativos. La territorialidad especial se manifiesta cuantitativamente en forma predominante en la Zona Norte. Sin embargo, no existen relevamientos oficiales sobre la localización y legalización de estos emprendimientos, es así que se advierte un gran número de urbanizaciones sin convalidación jurídica.

[10] Fuente INDEC Censo 2001 Elaboración de cifras Dirección Provincial de Estadísticas.

[11] Fuentes: *Guías de Countries y Barrios Privados*, en este caso se tomaron los publicados por VERDECOUNTRY emprendimiento de INFOLIFE SRL para el año 2006. *Countries*, suplemento diario Clarin publicado el primer sábado de cada mes, Buenos Aires, 2005, 2006 y 2007. Diarios Clarín y La Nación, sección clasificados de los días domingos, Buenos Aires, 2005, 2006 y 2007. *Espacio&Confort*, magazine de arquitectura y decoración, edición mensual y distribución gratuita, allí se publican construcciones y diseños de distintos arquitectos en la provincia de Buenos Aires, en especial en La Plata, el Gran La Plata y el AMBA, en distintos números encontramos diseños realizados en urbanizaciones especiales , La Plata, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007.

VIII.3.1 Resultados descriptivos de los partidos de la Zona Norte

Como se adelantamos en el título VIII.2.3, la territorialidad especial domina la Zona Norte del AMBA. En efecto conforme a los resultados obtenidos se observa que de los 26 partidos del AMBA que conforman el objeto de observación, se registran emprendimientos urbanísticos especiales en 15 de ellos, de los cuales 10 corresponden a la zona Norte y sólo 5 corresponden a la Zona Sur. A continuación presentamos los aspectos descriptivos relevantes para nuestra observación, elaborados con idénticos criterios que utilizamos para los asentamientos sobre la base de distintas fuentes de información.

VIII.3.1.1 Localización geográfica

En cuanto a la localización de las urbanizaciones especiales, se observa que predominan en los partidos de la Zona Norte, así el Municipio de Pilar exhibe 125 emprendimientos[12], siguen en orden decreciente Tigre con 60, Escobar con 46, San Isidro con 41, San Miguel con 18, San Fernando con 17, Moreno 15, Malvinas Argentinas con 7, Ituzaingó con 5 y José C. Paz con 2. No relevaron emprendimientos en esta zona para el período 1990-2005: General San Martín, Hurlingham, Morón, Merlo, Tres de Febrero y Vicente López. El total de emprendimientos para esta zona es de 336 (véase aquí Tabla Específica 7).

Tabla específica 7: Urbanizaciones especiales de la Zona Norte

PARTIDOS	Total	Convalidados	Sin convalidación
Escobar	46	16	30
General San Martín	-	-	-
Hurlingham	-	-	-
Ituzaingó	5	2	3
José C. Paz	2	2	-
Malvinas Argentinas	7	1	6
Merlo	-	-	-
Moreno	15	9	6
Morón	-	-	-
Pilar	125	48	77
San Fernando	17	2	15
San Isidro	41	-	41

[12] Según medición del mercado inmobiliario.

PARTIDOS	Total	Convalidados	Sin convalidación
San Miguel	18	-	18
Tigre	60	13	47
Tres Febrero	-	-	-
Vicente López	-	-	-
TOTAL ZONA NORTE	336	93	243

Se manifiestan en forma dominante sobre los distritos que se encuentran más al norte del AMBA, en Escobar, Tigre, San Fernando, San Isidro, y hacia el oeste en Pilar y Malvinas Argentinas. En cuanto a la localización dentro de los partidos se observa una distribución vial, esto es que, la lógica de la ocupación territorial de estas urbanizaciones responde a la distribución de las vías de comunicación terrestre por accesos y rutas del sistema.

VIII.3.1.2 Dimensión y patrones de localización

Para la descripción de las urbanizaciones especiales y ante la dispersión de la información y la falta de gráficos que muestren planimétricamente cómo se ubican en el territorio del AMBA, no contamos con datos o cifras oficiales que nos informen sobre su tamaño o dimensión, tampoco fue posible relevar este dato de las publicaciones inmobiliarias, ya que sólo en algunas promociones se menciona el tamaño total del emprendimiento. Sin embargo, establecimos como punto de referencia el tipo de emprendimiento, toda vez que fue posible establecer las dimensiones por cantidad de lotes y por superficie en hectáreas. Sobre la base de las Tablas específicas 8 y 9 elaboramos un criterio de dimensiones similar al que utilizamos para los asentamientos:

- Pequeña: corresponde a los emprendimientos tipo barrio cerrado cuya superficie promedio varía entre las 2 has y las 25 has, y la cantidad de lotes disponibles entre 30 y 150.
- Media: corresponde a los emprendimientos tipo country cuya superficie promedio oscila entre 20 a 80 has y la cantidad de lotes disponibles entre 130 a 250.

- Grande: corresponden a los emprendimientos tipo chacras y clubes de campo cuya superficie promedio es varía entre 100 y 300 ha
- Muy grande: corresponden a los mega emprendimientos tipo ciudades privadas que superan las 300 has.

Tabla específica 8: Cantidad de lotes y superficie media de barrios cerrados

PARTIDO	Cantidad promedio de lotes por barrio cerrado	Superficie media en hectáreas de los barrios cerrados
Pilar	112.5	15.4
San Isidro	46.5	3.9
E. Echeverría	181.3	25.5
San Miguel	42.1	7.5
Total general	136.5	21.4

Tabla específica 9: Cantidad de lotes y superficie media de countries

PARTIDOS	Cantidad promedio de lotes Por countries	Superficie media en Ha de los countries
Pilar	326.1	80.7
San Isidro	135.0	20.0
E. Echeverría	350.8	61.3
San Miguel	131.5	20.5
Total general	367.7	84.6

Aplicando este criterio para la Zona Norte, predominan los barrios cerrados por sobre los countries, podemos estimar que la relación cuantitativa es de 219 barrios cerrados distribuidos en los partidos de San Fernando, San Isidro, Vicente López, Tigre, Tres de Febrero, Hurlingham, San Miguel, Malvinas Argentinas, José C. Paz, Moreno, Ituzaingó, Pilar y Escobar; sobre 78 countries en los partidos de San Fernando, Tigre, San Miguel, Malvinas Argentinas, José C. Paz, Moreno, Ituzaingó, Pilar y Escobar. Por su parte, los mega emprendimientos son 5 ubicados en Escobar y Pilar y las chacras son 6 ubicados en San Fernando, Escobar y Pilar. Se advierte un claro predominio de los emprendimientos pequeños y medios.

Como ya señalamos el patrón de localización dominante son los ejes de circulación vial. En esta zona observamos que la ruta Panamericana y sus ramales Tigre, Campana y Pilar son las vías de acceso que concentran el mayor número de barrios cerrados y countries en los partidos de San Isidro, San Fernando, Tigre, San Miguel , Escobar, Malvinas Argentinas, José C. Paz y Pilar.

Sin embargo, también actúan como patrones las rutas que cortan transversalmente a dichos accesos, así observamos que, la ruta nacional 197 y las rutas provinciales 27, 202, 26 y 25 actúan como centros de satelización de emprendimientos. A su vez las rutas perpendiculares a los accesos, como son, las rutas nacionales 8, 9 y 7 también actúan en el mismo sentido.

VIII.3.2 Resultados descriptivos de los partidos de la Zona Sur

Contrariamente a lo que ocurre con los asentamientos, la Zona Sur en materia de urbanizaciones especiales no registra el impacto cuantitativo de la Zona Sur, en efecto, de los 10 partidos que la comprende sólo se relevaron emprendimientos en 5 de ellos.

A continuación, presentamos los resultados de la observación de esta zona.

VIII.3.2.1 Localización geográfica

En la Zona Sur establecimos el siguiente orden decreciente de urbanizaciones privadas según la cantidad de emprendimientos relevados:

1º Esteban Echeverría

2º Ezeiza

3º Berazategui

4º Quilmes

5º La Matanza

No registran emprendimientos en esta zona para el período 1990-2005: Almirante Brown, Avellaneda, Florencio Varela, Lanús y Lomas de Zamora. El total de emprendimientos relevados para la zona es de 43 (véase aquí Tabla específica 10).

Tabla específica 10: Urbanizaciones especiales de la zona sur

PARTIDO	Total	Convalidados	Sin convalidación
Almirante Brown	-	-	-
Avellaneda	-	-	-
Berazategui	10	3	7
Esteban Echeverría	16	6	10
Ezeiza	13	3	10
Florencio Varela	-	-	-
La Matanza	1	1	-
Lanús	-	-	-
Lomas de Zamora	-	-	-
Quilmes	3	1	2
TOTAL ZONA SUR	43	14	29

Mientras que la localización geográfica muestra una dispersión hacia la Zona Sur de cada partido y una concentración hacia la zona noroeste en dirección hacia la Ciudad de Buenos Aires, la localización en relación a la envergadura manifiesta la lógica de ocupación inversa, es decir, los emprendimientos de pequeña envergadura se instalan con orientación directa a aquella ciudad, mientras que los de la Zona Sur son de mayor envergadura y no exhiben atracción hacia la zona central del AMBA.

VIII.3.2.2 Dimensión y patrones de localización

En cuanto a la dimensiones se advierte una clara tendencia en la Zona Sur de los emprendimientos medianos y grandes, en efecto, de los 43 emprendimientos relevados 20 corresponden a barrios privados, es decir dimensiones pequeñas, 21 corresponden a countries (dimensión media y grande) y dos a mega emprendimientos (muy grande).

El patrón de localización coincide con la Zona Norte, es decir, dos accesos importantes hacia la Ciudad de Buenos Aires, la autopista Ricchieri y la autopista Buenos Aires-La Plata, configuran los nodos o mojones de establecimiento de los emprendimientos; y en menor medida se observa la incidencia de rutas provinciales 205, 52 y 6. El partido de Estaban Echeverría adquiere preponderancia tanto por la cantidad de urbanizaciones como por la conformación que adquiere en forma agrupada con clara tendencia sobre la autopista Ricchieri y la ruta 205. Además contiene uno de los dos mega emprendimientos de la Zona Sur "Mirasoles de Monte Grande" (véase Apéndice A Tabla específica 35).

VIII.3.3 Balance de la territorialidad especial

Las nuevas formas de ocupación del territorio, conocidas como "barrios cerrados", "barrios privados", "complejos urbanísticos", "country", "clubes de campo" o "chacras", marcaron un hito importante en la forma urbana del AMBA, dado que se trasvasó el modelo de ciudad central hacia el modelo de la ciudad difusa; esta modificación adquiere relevancia en tanto que implica modificaciones en el habitar y en los hábitos culturales (ver VI.3.3 y en especial VI.3.3.4).

El primer elemento de esta transformación de lo urbano en rural-urbano es una modificación de las formas. En lo que respecta al paisaje al interior de las urbanizaciones cerradas, adoptan un estilo arquitectónico y urbanístico que pretende romper con el de la ciudad-centro. El estricto damero de la ciudad de Buenos Aires es reemplazado por el de las calles curvas alrededor de lagos artificiales, formas típicas de la arquitectura europea. El entorno natural se valoriza al máximo. En lo que se refiere a las formas del hábitat, las urbanizaciones cerradas están casi exclusivamente reservadas a la casa individual. El

tamaño y el espacio de las casas, dispersas en vastas extensiones de prado, y la ausencia de construcciones en altura, contribuyen a hacer de estos barrios zonas de muy baja densidad[13].

Como ya señalamos en el subtítulo VII.3.1.5 otra de las características de la territorialidad especial son las inversiones privadas exclusivas destinadas a acompañar la nueva lógica de localización e imponer una nueva forma de consumo.

En este aspecto según las fuentes consultadas[14], el Unicenter Shopping fue la inversión más importante en el AMBA en materia de paseos de compras y junto al Soleil Fáctory ejercen una fuerte influencia en el sector Norte que se extiende mucho más allá de la primera corona. Su influencia penetra en la Ciudad de Buenos Aires y capta el nuevo mercado de las urbanizaciones cerradas. Se estima que antes de la sanción de la Ley 12.088 la localización de más del 70% de grandes superficies comerciales, que incluye a paseos de compras, supermercados e hipermercados, *shoppings center* y centros de entretenimientos, fueron autorizados mediante ordenanzas de excepción por los municipios involucrados[15].

En el 2004 la emergente red de nuevas centralidades se expande en forma radial, pero también comienza a cubrir el resto de los sectores del AMBA. El crecimiento más fuerte se registra en el Sur y el Oeste (la oferta multiplica 7 y 5 veces la existente en 1994 respectivamente) y en el Norte, cuya expansión llega a la segunda y tercera corona, aunque el crecimiento es más moderado en este sector (74 % en esa década) por contar desde antes con una alta oferta.

Si bien las urbanizaciones especiales siguen a las autopistas y accesos, no se encuentran a la vera de ellas sino en zonas intersticiales próximas, muchas veces superponiéndose y entrando potencialmente en conflicto con la territorialidad informal. Se concentran masivamente en el sector norte, donde, por una parte, también se ha desarrollado el sector más articulado de autopistas (el «Acceso Norte» con sus distintas

[13] Thuillier, Guy, "El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires" *Revista eure* , XXXI, N° 939, pag. 5-20, Santiago de Chile, agosto 2005. Tema central: Nuevas tendencias urbanas.
[14] Abba, Artemio P.; Laborda, Maximiliano, "Conformación-estructuras-centralidades urbanas", *Atlas Ambiental de Buenos Aires*, disponible en http://www.atlasdebuenosaires.gov.ar.
[15] Investigación periodística por Roberto Navarro, "Cash", Suplemento Económico, sección Comercios, Diario *Pagina 12*, 07 de mayo de 1998, nota 1.

ramas) cuya construcción comenzó en la década de 1960) y, por otra parte, constituye el eje metropolitano predominante en cuanto al nivel socioeconómico de sus habitantes.

VIII.4 CONCLUSIONES PRELIMINARES

En este capítulo se describieron las formas predominantes en la ocupación del territorio del AMBA, con el resultado de los datos obtenidos estamos en condiciones de elaborar las conclusiones que resultan de contrastar las hipótesis de trabajo con los enunciados que sostenemos en los capítulos segunda parte de la tesis.

Las transformaciones socio-territoriales que afectaron a la Ciudad de Buenos Aires y a su entrono metropolitano (AMBA) durante la década iniciada en 1991 se vieron condicionadas por la consolidación del modelo de economía abierta que, si bien produjo el incremento de la tasa de actividad respecto de la década anterior, también aumentó en forma progresiva en la tasa precarización laboral –trabajo en negro y subempleo– acompañado de una fuerte caída de los ingresos cuya tasa negativa promedio es de -38,8% (véase subtítulo VI.2.2.1). Este marcado descenso caracterizado por la dispersión de los estratos medios y la concentración de la riqueza en ciertos sectores acomodados, ha provocado efectos que impactan sobre el hábitat planificado y el hábitat espontáneo del AMBA (véanse subtítulos VI.3 y VI.3.2).

Esta transformación se explica por el denominado proceso de «polarización», tema común a todos los trabajos que abordan la problemática de la ciudad global. En general, se constata que se está produciendo de manera clara una doble polarización: (1) una relacionada con la distribución del ingreso y (2) otra de magnitud comparable relacionada con la distribución ocupacional de los trabajadores. Esto implica que existe un mayor crecimiento en los polos altos y bajos, lo que excluye a muchos sectores medios y a los relacionados con las viejas industrias y actividades comerciales de tipo tradicional, hoy en declive.

Las nuevas formas de administración del consumo en el AMBA generaron una dinámica sobre la organización territorial creando nodos en espacios que en épocas anteriores no tenían ningún tipo de influencia respecto de la ciudad formal; a la vez que

producen efectos devastadores sobre los negocios minoristas y la dinámica de los barrios. La falta de políticas estatales claras en esta materia hace que esta tendencia permita la dominación del espacio por parte de los inversores privados, quienes regulan, en los hechos, el uso y ordenamiento del territorio.

En efecto, la centralización de las inversiones provocaron la concentración de cierto tipo de actividades sobre ciertas áreas tradicionales de la Ciudad Autónoma, sobrecargando al máximo los canales de comunicación y consumo.

A su vez la creciente tendencia a la periferización[16] sin planificación ni intervención estatal adecuada impide una eficiente descentralización de actividades y genera mayor costo en la dinámica del territorio, sobreconsumo del hábitat urbano y periurbano, y obliga al Estado a intervenir sobre los efectos de tal desorganización, sin posibilidad de previsión o planificación previa.

En cuanto al índice de convalidación formal nos resultó llamativo el alto porcentaje de urbanizaciones sin registro ante la autoridad de aplicación de la legislación vigente, más del 70% de los emprendimientos que se ofrecen en el mercado carecen de convalidación estatal (véanse Apéndice A Tablas específicas 42 a 60).

Este dato es importante porque la situación provoca serios inconvenientes para la regularización dominial –adquisición de la propiedad– y para la exigibilidad de los servicios e infraestructura necesarios que garanticen buenas condiciones de habitabilidad y disminuyan el impacto ambiental que las mencionadas urbanizaciones suele provocar en el entorno. Esta es la flexibilización normativa que determina y promociona la territorialidad especial sin control estatal suficiente (véase subtítulo VII.3.1.1) y nos permite afirmar que la ausencia de políticas del Estado es determinante en la configuración actual del territorio del AMBA.

Por su parte, el proceso de polarización ha provocado un aumento cuantitativamente considerable de la territorialidad informal en las áreas periféricas de la Ciudad de Buenos Aires, en especial en la tercera corona, dichas áreas involucran Municipios con bajas posibilidades presupuestarias para gerenciar la pobreza y el alto

[16] La periferización es un proceso que se caracteriza por el alejamiento de ciertas actividades económicas y residenciales hacia territorios más distantes de las áreas centrales.

grado de conflictividad de sus habitantes –generalmente migrantes– y las condiciones precarias de sus viviendas (véanse subtítulos V y VII).

Estamos en presencia de territorios débiles en cuanto a infraestructura y servicios que presentan altos grados de conflictividad cultural provocada por el proceso de exclusión y segregación especial del territorio. Esta ocupación del suelo suburbano tiende a estancarse reproduciendo prácticas dirigidas por el mercado inmobiliario e inversiones extranjeras, ante un Estado que exhibe pocas posibilidades de revertir los efectos negativos de ambas formas de ocupación territorial.