



---

7<sup>mo</sup>  
Congreso de  
Medio Ambiente

Actas 7mo Congreso de Medio Ambiente AUGM  
22 al 24 de mayo de 2012. UNLP. La Plata Argentina

---

## INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE LA POLÍTICA DE EXPANSIÓN URBANA

Standards of the urban expansion policy

María Julia Rocca\*, Alejandra Sgroi<sup>1</sup>

Colaboradora María Victoria Salva

Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UNLP, La Plata, Argentina

\* [mariajuliarocca@hotmail.com](mailto:mariajuliarocca@hotmail.com); <sup>1</sup> [alejasgroi@hotmail.com](mailto:alejasgroi@hotmail.com)

\* Autor para correspondencia: [mariajuliarocca@hotmail.com](mailto:mariajuliarocca@hotmail.com)

---

*Título abreviado: estándares de la política de expansión urbana*

### ABSTRACT

Nowadays, the processes of urban expansion characterized by the model of gradient coexist with the new tendencies of dispersion, whose consequences on the peri-urban and countryside are not taken into consideration in the rules. This makes it difficult to order the cities' growth, minimizing the negative effects on the natural dynamism of the territory within its different scales and, taking advantages of its potentials, in economic-productive terms as well as socio-cultural terms.

In this work, it has been researched the relationships between the processes of urban expansion and the policies of the territorial order of municipalities of Buenos Aires Province. These policies are framed in the Decree Law No. 8912/77, which, within its

aims, considers preserving the environment, organizing activities in the territory and halting the speculative processes of the real estate sector.

Two municipalities are introduced: Berazategui, from the Metropolitan Region, and Tandil, which constitutes a regional centre to the interior of Buenos Aires Province. In these zonings, it can be interpreted the policy in relation to the urban growth. In the first case, it can be observed the ‘gradient’ model, which is strongly contained by big open spaces, and, in the second case, the ‘dispersion’ model where the different patterns of occupation in the peri-urban spaces are defined in the complementary areas.

In contrast to the normed model, in the metropolitan case, the incidence of the road-infrastructure policy, which promotes the dispersion with the new tendencies of urbanization of the private sector, is proved. Besides, it is determinant the instance of the ordering process reached by the municipality (preliminary delimitation, zoning, or plan) in order to achieve an integral and integrated treatment where the specific strategies for the urban growth are applied and the factors that affect the environment are taken into account.

## **RESUMEN**

En la actualidad, los procesos de expansión urbana caracterizados por el modelo por gradiente coexisten con las nuevas tendencias de dispersión, cuyas repercusiones en el periurbano y rural no son consideradas en las normativas. Esto dificulta ordenar el crecimiento de las ciudades, minimizando la afectación a la dinámica natural del territorios en sus diferentes escalas, y aprovechando sus potencialidades, tanto en términos económico productivos, como socioculturales.

En el presente trabajo se indagan las relaciones entre los procesos de expansión urbana y las políticas de ordenamiento territorial de municipios de la Provincia de Buenos Aires enmarcadas en el Decreto Ley 8912/77 que, en sus objetivos, contempla: preservar el ambiente, organizar las actividades en el territorio y frenar el proceso especulativo del sector inmobiliario.

Se presentan dos municipios: Berazategui, de la Región Metropolitana, y Tandil, que constituye un centro regional del interior bonaerense. En las zonificaciones respectivas se interpreta la política en relación al crecimiento urbano, pudiendo constatar en el primer caso el modelo “de gradiente”, fuertemente contenido por los grandes espacios

abiertos; y en el segundo caso, el “de dispersión” donde se definen en las áreas complementarias distintos patrones de ocupación del espacio periurbano.

En contraposición al modelo normado, en el caso metropolitano se corrobora la incidencia de la política de infraestructura vial que promueve la dispersión con las nuevas modalidades de urbanización del sector privado. Asimismo, resulta determinante la instancia del proceso de ordenamiento alcanzada por el municipio (delimitación preliminar, zonificación, o plan) para lograr tratamiento integral e integrado del territorio donde se inscriben estrategias específicas para el crecimiento urbano y se contempla la afectación al ambiente.

## **MARCO TEORICO**

### **Introducción**

Los procesos de metropolización conjuntamente con las mejoras en las condiciones de accesibilidad regional constituyen el marco de las nuevas tendencias hacia el modelo de ciudad difusa. Estas tendencias coexisten con el crecimiento por gradiente que refuerza el modelo compacto, y se empiezan a percibir no sólo en territorios metropolitanos, sino en los entornos urbanos de centros dinámicos y asimismo en las áreas rurales.

Esta nueva condición de transición al modelo de ciudad difusa, resulta de procesos de crecimiento urbano donde los cambios en los rasgos y relaciones en los territorios periurbano y rural no siempre están considerados desde la normativa.

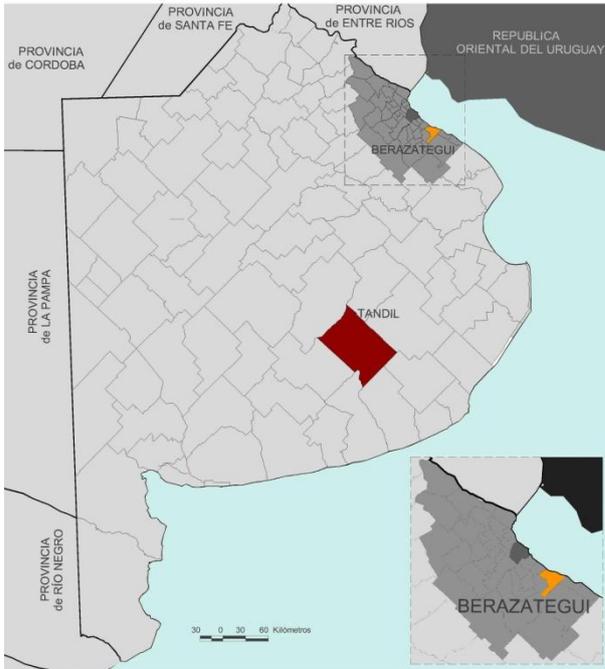
Si bien en la mayoría de los municipios de la provincia de Buenos Aires, contrariamente a lo que dispone la Ley 8912/77, las normas de regulación del uso y ocupación del suelo municipal no se enmarcan en planes, puede interpretarse en la zonificación un modelo propositivo para la totalidad del territorio municipal -con

mayores definiciones en el área urbana- en el que subyace una concepción del crecimiento urbano por expansión.

Tradicionalmente las normas han expresado la preocupación de contener el crecimiento por extensión, pretendiendo a través de la zonificación definir límites, en primer medida, promoviendo la densificación de las áreas urbana, el completamiento de tejido y la renovación de sectores subutilizados, con actividades en retroceso o degradados en su condición urbana. Así, la técnica de zonificación dio respuesta a estrategias que remiten al modelo de ciudad compacta, y se circunscribe al control del territorio urbano.

En el presente trabajo se presentan los avances de un proyecto de investigación donde se indagan las relaciones entre los procesos de expansión urbana y las políticas de ordenamiento territorial de municipios bonaerenses expresadas a través de las normativas de usos del suelo a partir de la vigencia del DL 8912/77. La metodología contempla en el periodo de estudio 1979 / 2010, el análisis de las ordenanzas de zonificación identificando en el área no urbana zonas que expresamente indican o resultan potencialmente definidas como ámbitos de expansión a saber: residenciales extraurbanas, sectores de urbanización especial; de recuperación y de reserva para ensanche urbano,

Se presenta la indagación realizada en los municipios de Berazategui y Tandil, uno perteneciente a la Región Metropolitana y otro que constituye un centro regional del interior de la provincia de Buenos Aires.



**Figura 1.** Ubicación de los municipios -casos de estudio- en la provincia de Buenos Aires. Fuente: Elaboración propia

**Figure 1.** Location of the Administrative Areas (Municipios) –study cases- in the provnce of Buenos Aires

**Procesos de expansión urbana. Nuevas y viejas tendencias.**

El ciclo del crecimiento de un asentamiento poblacional presenta en orden los siguientes estadios de urbanización, suburbanización, desurbanización y reurbanización (Dematteis 1998), correspondiendo a los dos últimos el proceso simultáneo de expansión y dispersión, fases en que se invierte el sentido de los flujos migratorios: antes del campo a la ciudad, ahora de la ciudad al campo.

Si bien en todos los casos la ciudad central – o el centro de la ciudad, según la escala de análisis- sigue teniendo efectos decisivos sobre sus áreas periurbanas, pueden existir fuerzas de interacción más importantes con el contexto regional o global, motivadas

entre otras, por la pertenencia a cuencas de empleo de otros centros o por el desarrollo de actividades vinculadas al turismo nacional o internacional.

A ello han contribuido las innovaciones tecnológicas (particularmente telefonía celular móvil, Internet, medios de transporte rápidos) y organizacionales (nuevas formas de relaciones sociales, laborales o comerciales) que favorecieron la diseminación de actividades económicas promoviendo nuevos patrones de organización y distribución de las ciudades. Surgen así nuevas relaciones dentro de la ciudad, en la ciudad y su entorno, y entre las ciudades con la región.

En ese marco, los procesos de urbanización recientes dan cuenta de tendencias de “contraurbanización” y de desarrollo de áreas periurbanas de urbanización dispersa.

En cuanto a la configuración de estas nuevas formas de expansión urbana, vinculadas al fenómeno metropolitano las áreas periurbanas se conforman en base a modelos espaciales de desarrollo discontinuo, (en torno a la ciudad); radial (a lo largo de vías); y a saltos (con asentamientos urbanos en suelo exclusivamente rural) onde coparticipan espacios naturales, rurales y urbanos.

### **La política de expansión urbana en la Pcia de Buenos Aires**

En la Pcia. de Buenos Aires, las políticas territoriales vinculadas al crecimiento urbano no siempre se han implementado integralmente, y los territorios en expansión han sido receptores en gran medida de acciones emanadas de niveles supralocales no

necesariamente contempladas ni compatibilizadas con los planes de ordenamiento -en la medida que existieran- ni en las zonificaciones.

En general los procesos de expansión urbana desde las normativas contemplaron una política de contención del crecimiento, con grandes dificultades y contradicciones producto de la implementación de políticas sectoriales de tierra y vivienda, destinadas a sectores de escasos recursos, y de pavimentos que, con la mejora de la accesibilidad, favorecieron el crecimiento en áreas no previstas.

El DL 8912/77 constituye la primera norma de ordenamiento territorial y uso del suelo en Argentina cuyos objetivos fundamentales –pioneros para la época- se podrían resumir en tres ideas: preservar el ambiente, organizar las actividades en el territorio y frenar el proceso especulativo del sector inmobiliario. Como expresión de la política territorial de la Pcia. de Bs. As., rige específicamente en materia de ordenamiento territorial sobre los municipios.

En la norma provincial se consigna que los municipios deben clasificar sus territorios en áreas urbanas, complementarias y rurales -contemplando las dos primeras como centro de población integrantes de una unidad territorial-, y se definen las características y condiciones del proceso de expansión bajo la denominación de ampliación urbana.

Dentro del área urbana distingue a las subáreas semiurbanizadas como “sectores intermedios o periféricos... con prioridad para completamiento de infraestructura”; y a las áreas complementarias como “zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente” que incluyen zonas de reserva para ensanche urbano. Ambas porciones territoriales constituyen desde el marco legal provincial los ámbitos

previstos para la expansión urbana, y por sus características se enmarcan en el modelo de ciudad compacta. Con la incorporación de la figura de “club de campo” en las áreas rurales, puede reconocerse en ella una respuesta a las tendencias a la dispersión urbana. Por otra parte, refiere a la ampliación del núcleo urbano como el proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del correspondiente plan de ordenamiento. Desde el marco normativo se promueve la ampliación con conjuntos integrales de vivienda, sólo cuando se realizan acciones de recuperación o para resolver problemas del mercado inmobiliario. Pero en todos los casos los criterios referidos a la expansión urbana responden de igual manera al modelo de ciudad compacta sin diferenciar contextos sociales, geográficos ni regionales.

## **METODOLOGIA**

El proyecto de investigación en el que se inscribe el análisis de los instrumentos normativos de la política de expansión urbana, que indaga los procesos de expansión urbana en la Pcia. De Buenos Aires se realizó a través de un abordaje metodológico multiescalar: a escala provincial y regional -para la selección de casos- y local para el análisis del caso. Del universo de ciudades de la provincia de Buenos Aires se seleccionaron, unidades de análisis en correspondencia con tres categorías de municipios: a) de una Región Metropolitana; b) de un Aglomerado extenso (más de 250000hab.) y; c) con una dinámica urbana importante en un territorio municipal mayoritariamente rural. Para la selección se definió como criterio que los municipios deberían tener ciudades cabeceras con crecimiento poblacional intenso, y estar

localizadas sobre corredores pertenecientes a regiones agrícolas y a industriales. (Rocca *et al.*, 2009)

Para poder evaluar la incidencia de actores del ámbito público y privado, particularmente vinculados a las políticas territoriales, se contemplaron los municipios que reconozcan una activa acción del estado en materia de tierra y vivienda; que tengan plan de ordenamiento municipal o zonificación aprobada según las previsiones de la Ley 8912/79; y donde se identifiquen nuevas modalidades de suburbanización que puedan estar vinculadas a las tendencias a estudiar. La RMBA constituye el ámbito paradigmático de los procesos de expansión urbana en el contexto latinoamericano. Las nuevas formas de suburbanización de Buenos Aires en tanto procesos “socioterritoriales” como son las Urbanizaciones Cerradas (especialmente Club de Campo y Barrios Cerrados) y los Asentamientos Irregulares (villas y asentamientos informales) (Torres)

De acuerdo a los criterios enunciados se seleccionaron como unidades de análisis los municipios de: Berazategui, perteneciente a la RMBA; Bahía Blanca, en uno de los tres aglomerados extensos de la provincia, y Tandil y Trenque Lauquen, representativos de centros dinámicos del interior provincial. Baste recordar que la RMBA incluye la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 40 municipios de la Pcia. de Bs. As. Sumando al año 2001 unos 13 millones de habitantes. Los municipios del AMBA registran un NBI promedio 15.68 con un 43% de hogares sin agua potable.

En lo específico del análisis de la política de expansión urbana a escala municipal se estudiaron los instrumentos normativos de ordenamiento urbano -planes y zonificación- aprobados en el marco de la Ley 8912/77.

Sobre la base de la zonificación se identifica el límite del Área Urbana y aquellas zonas o sectores fuera de ella que, de acuerdo a la caracterización, son pasibles de ser urbanizados (expansión en extensión). Particularmente las zonas de reservas de ensanche, de recuperación, residenciales extraurbanas, especiales y de club de campo.

En esta primera instancia se trata de interpretar la normativa a fin de determinar los sectores de expansión (o ampliación) urbana. También se detectan dentro del perímetro del Área Urbana aquellos ámbitos que la misma normativa excluye de la designación de “urbanos” por tratarse de usos incompatibles (precintos industriales) o de grandes predios vacantes (área complementaria, zonas de completamiento de tejido). Se entiende que dichos ámbitos son susceptibles de cambios: los primeros para erradicar un uso incompatible en un plazo determinado y los segundos para completar el tejido urbano.

En una segunda instancia, se ven las normativas modificatorias verificando: a) si los sectores previstos para la ampliación urbana por la normativa de origen se mantienen vigentes o si se han incorporado al área urbana (cumpliendo con lo previsto); b) si los sectores -intersticios- de uso incompatible o vacantes se transformaron y cambiaron su destino completando el área urbana (proceso de completamiento) y/o c) si las distintas zonas del área urbana han sufrido modificaciones en los indicadores urbanísticos (FOS, FOT y/o densidad) (proceso de densificación).

El método empleado a través del análisis de la zonificación permitió por un lado identificar el modelo urbano propuesto, conjuntamente con las previsiones y

condiciones de la expansión. Por otro lado, el seguimiento de las modificaciones de la zonificación en distintos cortes temporales y su confrontación con el territorio real, realizada a través de la fotolectura de imágenes satelitales, permitió observar en qué medida la normativa promovió o dio respuesta al proceso de expansión.

## **RESULTADOS**

Los avances realizados en los cuatro casos seleccionados Berazategui, Bahía Blanca, Tandil y Trenque Lauquen permitieron reafirmar la representatividad en el territorio de la Pcia. de Bs. As. así como realizar ajustes metodológicos adecuados a cada realidad municipal, tanto en lo que respecta a las condiciones urbano ambientales resultantes del proceso de expansión así como a los instrumentos normativos de la gestión municipal. Se presenta el avance de dos casos: Berazategui, municipio de la Región Urbana Metropolitana, y Tandil, que constituye un centro regional del interior bonaerense, donde se pone a prueba la metodología para el análisis de los instrumentos de la política de expansión urbana.

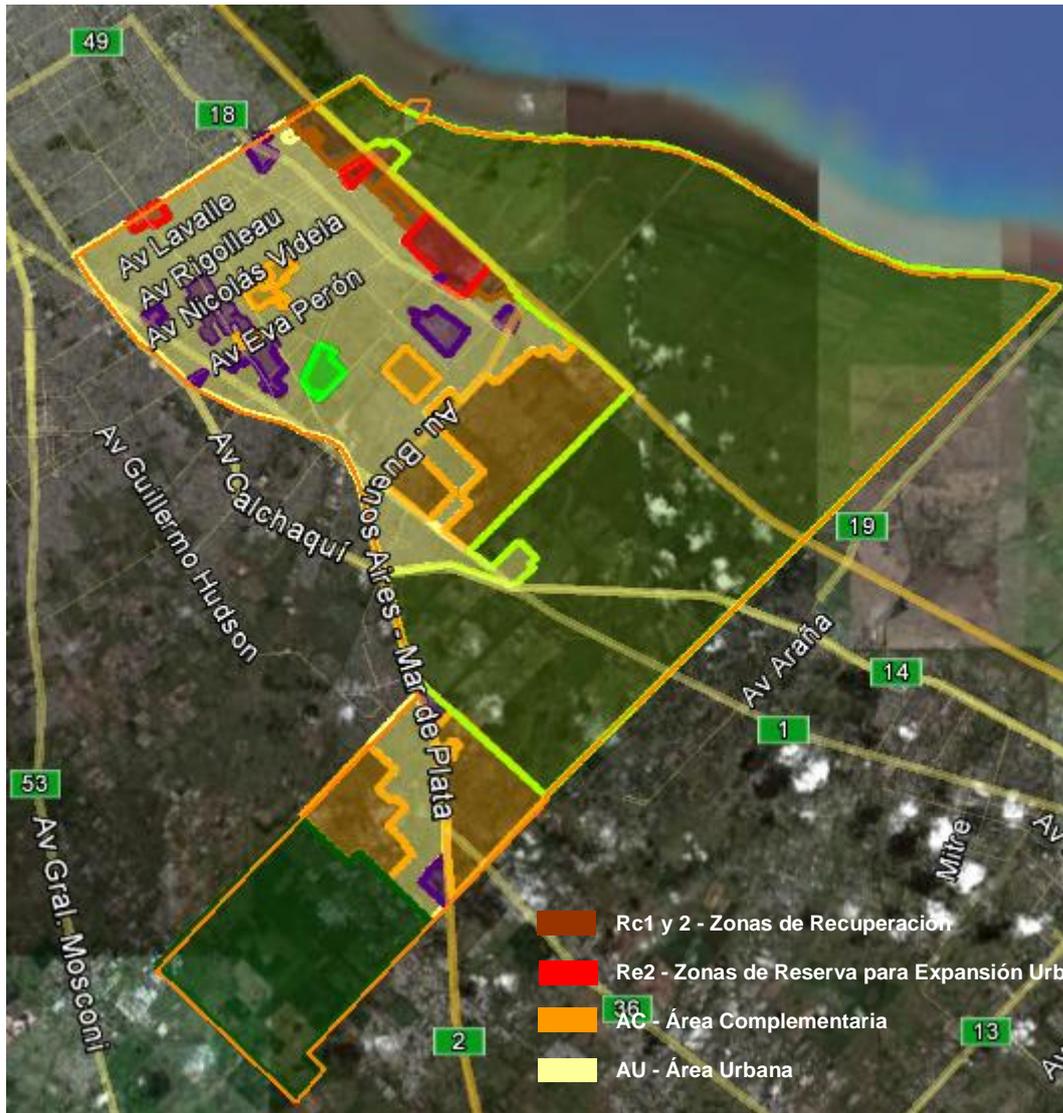
### **Municipio de Berazategui**

El Municipio de Berazategui está situado sobre el litoral sur de Región Metropolitana de Buenos Aires, a 29 Km de la Ciudad autónoma. Su territorio forma parte de la 2da. corona, donde se registra la mayor tendencia de crecimiento poblacional (1990/2001: 85%) con numerosos asentamientos informales y urbanizaciones cerradas. Condicionado por los procesos secuenciales de industrialización y desindustrialización

del país, desde los 90 recibe el impacto de la Autopista La Plata – Buenos Aires y de la Autovía Ruta 2, y constituye un lugar estratégico para emprendimientos productivos industriales, de servicios y residenciales en los entornos urbanos, y de horticultura en los rurales. Los grandes espacios abiertos definidos por los bañados y el Parque Pereyra Iraola resultan un rasgo estructurador del territorio municipal.

En la Ordenanza 884/79 de “Adecuación a la zonificación”, la normativa prevé sectores pasibles de incorporar al área urbana. En ese sentido, se interpretan de expansión urbana las siguientes zonas: a) Las zonas de Recuperación 1 y 2, Rc1 y Rc2 (inundable o de suelos de reducida resistencia) ambas sujetas a obras de infraestructura que aseguren su saneamiento. b) Las zonas de Reserva 2 -Re2- destinadas a reserva de interés urbano potencial. c) Las zonas del Área Complementaria –AC-, adyacente al área urbana, destinada a reserva para ensanche de la misma. (Figura 2)

La configuración espacial resultante de esta zonificación se puede sintetizar en la conformación de un área urbana compacta de la localidad cabecera, que contiene en su interior intersticios no compatibles con el uso residencial: zonas industriales exclusivas y vacíos urbanos -Ac- (que se erradicaron y completaron parcialmente); y un área urbana secundaria, de menor intensidad de ocupación, en la localidad El Pato, vinculada a la Ruta 2.

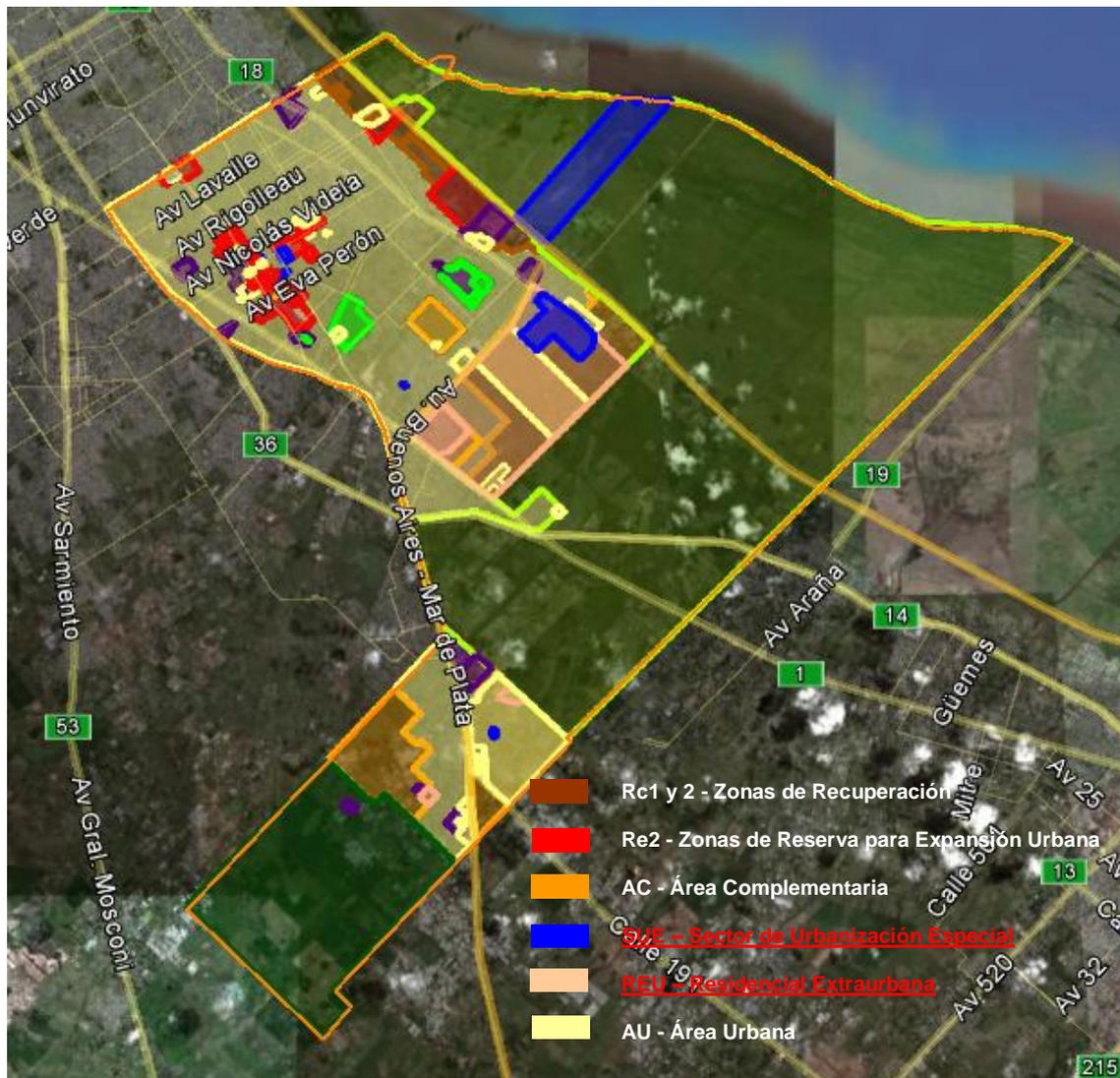


**Figura 2.** Zonificación Preventiva según Ordenanza 884/79. Fuente: Elaboración propia sobre imagen del Google Earth.

**Figure 2.** Preventive zoning according to the Ordinance 884/79. Source: authors employing Google Earth image.

Por otra parte, la norma municipal plantea medidas precautorias de preservación del medio natural y forestal, y contención de la expansión urbana sobre las reservas Re 1 (Parque Provincial Pereyra Iraola), manteniendo su uso y sólo permitiendo obras de mantenimiento que no impliquen aumento de la superficie cubierta actual, y Re (ribera del Río de La Plata), destinada a uso productivo rural y recreativo compatible con las

características del área. Ambas zonas superan ampliamente la superficie del área urbana bordeándola por los lados norte y este. Del análisis de las ordenanzas modificatorias de la 884/79, hasta el año 2010, con incidencia en la expansión urbana, se observa que sólo 3 ordenanzas son de carácter general reestructurando zonas: en la ciudad cabecera (Ord. 1882/90 y Ord. 2412/92) y en la localidad de El Pato (Ord. 3657/04) (Figura 3).



**Figura 3.** Zonificación Actual según Ordenanza 884/79 y modificatorias. Fuente: Elaboración propia sobre imagen del Google Earth..

**Figure 3.** Present zoning according to the Ordinance 884/79 and others modifying it. Source: authors employing Google Earth image.

Las demás son de carácter puntual, que podemos clasificar en:

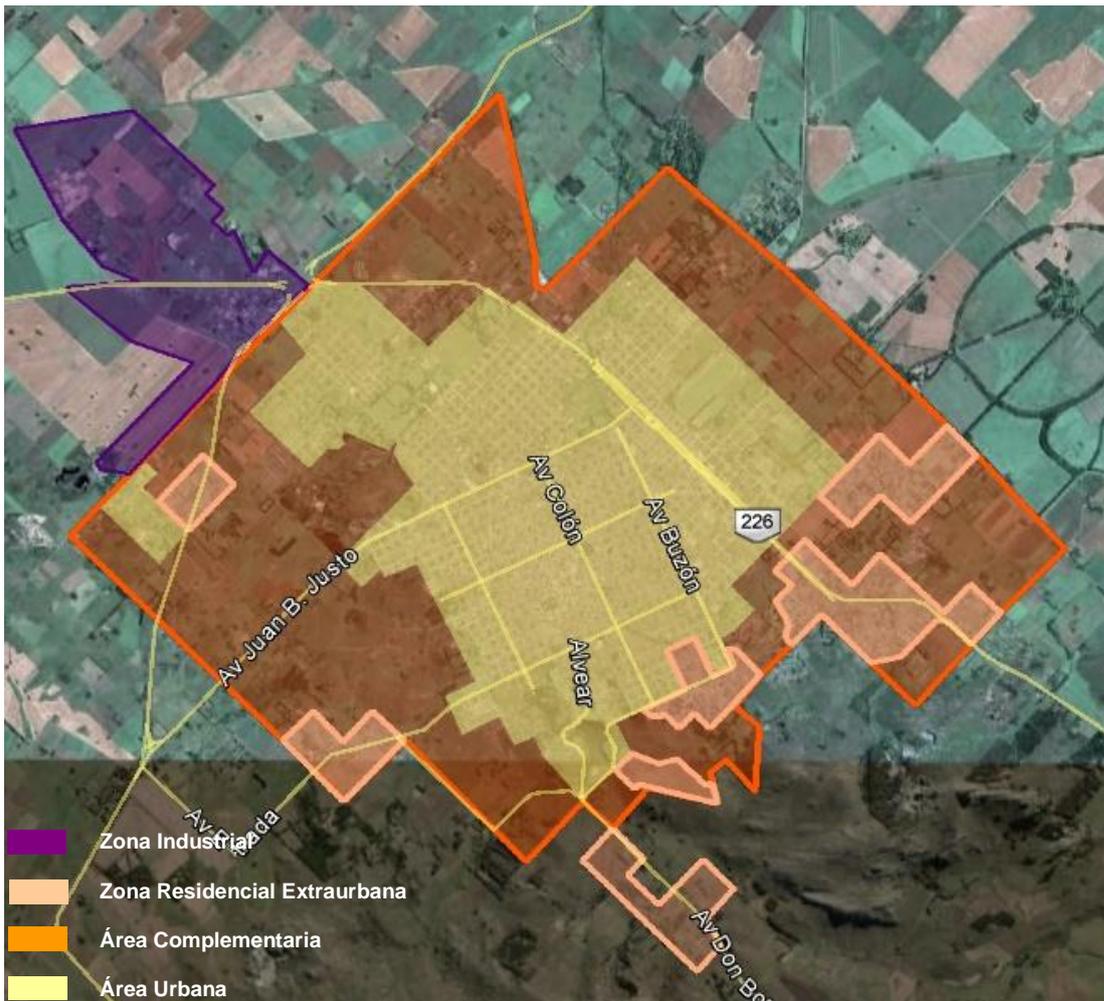
- a) las que crean sectores de urbanización especial –SUE- en Área Complementaria para la localización de conjuntos habitacionales,
- b) las que crean o amplían zonas Residenciales y/o Residenciales ExtraUrbanas - REU- para la localización de Barrios Cerrados y
- c) las que modifican sectores de zonas de Recuperación o de Reserva pasando a tener indicadores de zonas residenciales existentes para dar respuesta a urbanizaciones, algunas para su regularización (ya materializadas), otras para su ejecución en forma integral.

En general las actuaciones puntuales de urbanización se han desarrollado dentro de los sectores previstos por la normativa inicial para el futuro ensanche urbano.

Merecen mencionarse dos grandes emprendimientos (SUE, sectores de urbanización especial) que contando con aprobación, no llegaron a materializarse: La Porteña, urbanización con ocupación intensiva en el sector NE del AC y Puerto Trinidad, Complejo náutico-residencial en predios que atraviesan la zona de reserva natural hasta el río.

### **Municipio de Tandil**

Tandil es uno de los pocos centros urbanos del interior provincial con más de 100000 habitantes. Constituye un nodo de intercambio de insumos productos de las actividades rurales, y a la vez centro Universitario a escala regional. En el territorio municipal se reconocen dos dinámicas económicas complementarias: actividad turística en crecimiento y re-estructuración de las actividades industriales (metalmecánica).



**Figura 4.** Delimitación Preliminar de Áreas según Ordenanza 2530/79.  
Fuente: Elaboración propia sobre imagen del Google Earth.

**Figure 4.** Preliminary areas demarcation according to Ordinance 2530/79. Source: authors employing Google Earth image.

El proceso de planificación en Tandil adquiere características distintas ya que durante el período en estudio se avanza de una Ordenanza de Delimitación de Áreas sancionada en el año 1979, (figura 4) a la vigente desde el año 2005 que tiene como marco un Plan de Desarrollo Territorial para el partido.

En base a la Delimitación de Áreas, el área urbana y la complementaria del partido de Tandil –incluyendo las de las localidades de Cerro Leones, María Ignacia y Gardey-

sumaban una superficie inferior los 100km<sup>2</sup>, es decir, menos de un 2% de la superficie total del partido: 4935 km<sup>2</sup>.

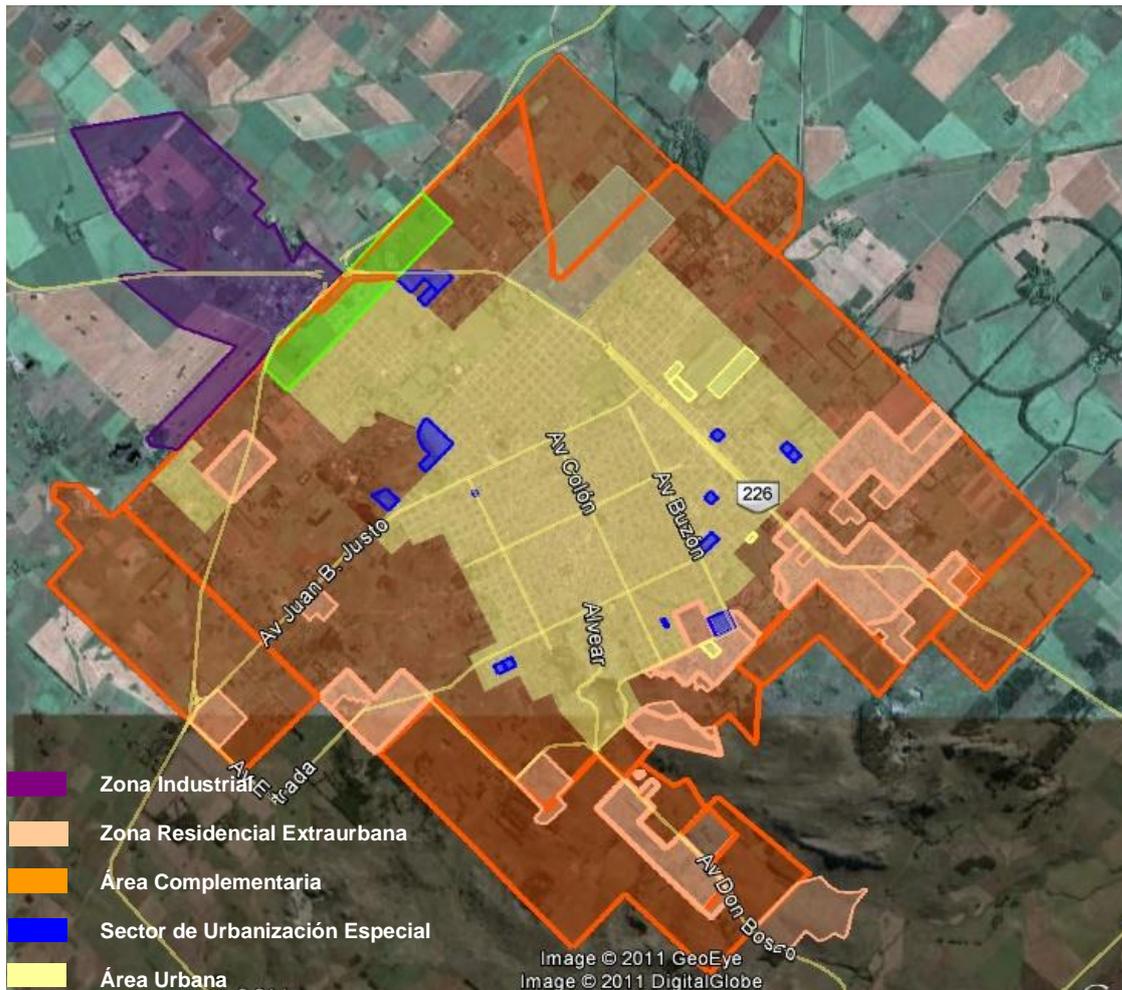
El área delimitada como urbana en la ciudad cabecera contenía grandes superficies sin ocupación y el área delimitada como complementaria no definía “zonas de reserva de ensanche urbano” –sólo zonas residenciales extraurbanas- sobre las que explícitamente se hubiera previsto la expansión del área urbana, como en el caso de Berazategui. El DL 8912/77, en el Capítulo 2 De la Clasificación del Territorio, Art. 7º “Zonas y Espacios”, inciso g) establece: “g) *Zona de reserva para ensanche urbano: Al sector que el municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana*”.

De acuerdo a estas condiciones es posible que el crecimiento urbano fuera previsto por la normativa dentro del límite fijado para el Área Urbana (dada la superficie vacante que aún hoy posee).

La Ordenanza 2530/79 delimita 10 zonas de Usos Específicos y 4 zonas industriales agrupadas (color violeta) ubicadas al norte de la ciudad, que significan una cuarta parte de la superficie del área urbana. Los usos específicos delimitados en zonas son: educacional, faena de animales, hipódromo, comunicaciones, transformación y transmisión de energía, saneamiento seguridad y defensa, cementerio, preservación de flora y fauna y ferrocarriles. Éstas últimas no han sido graficadas en el plano. De las zonas industriales, dos son zonas industriales municipales y dos privadas.

De las zona UE, cabe destacar la de Preservación de Flora y Fauna, referida a la Reserva Natural Sierra del Tigre, ubicada al sur de la ciudad, en el área rural, y de alrededor de 160 ha de superficie.

En el período entre la ordenanza del 79 y la vigente se producen un conjunto de modificatorias (Figura 5).

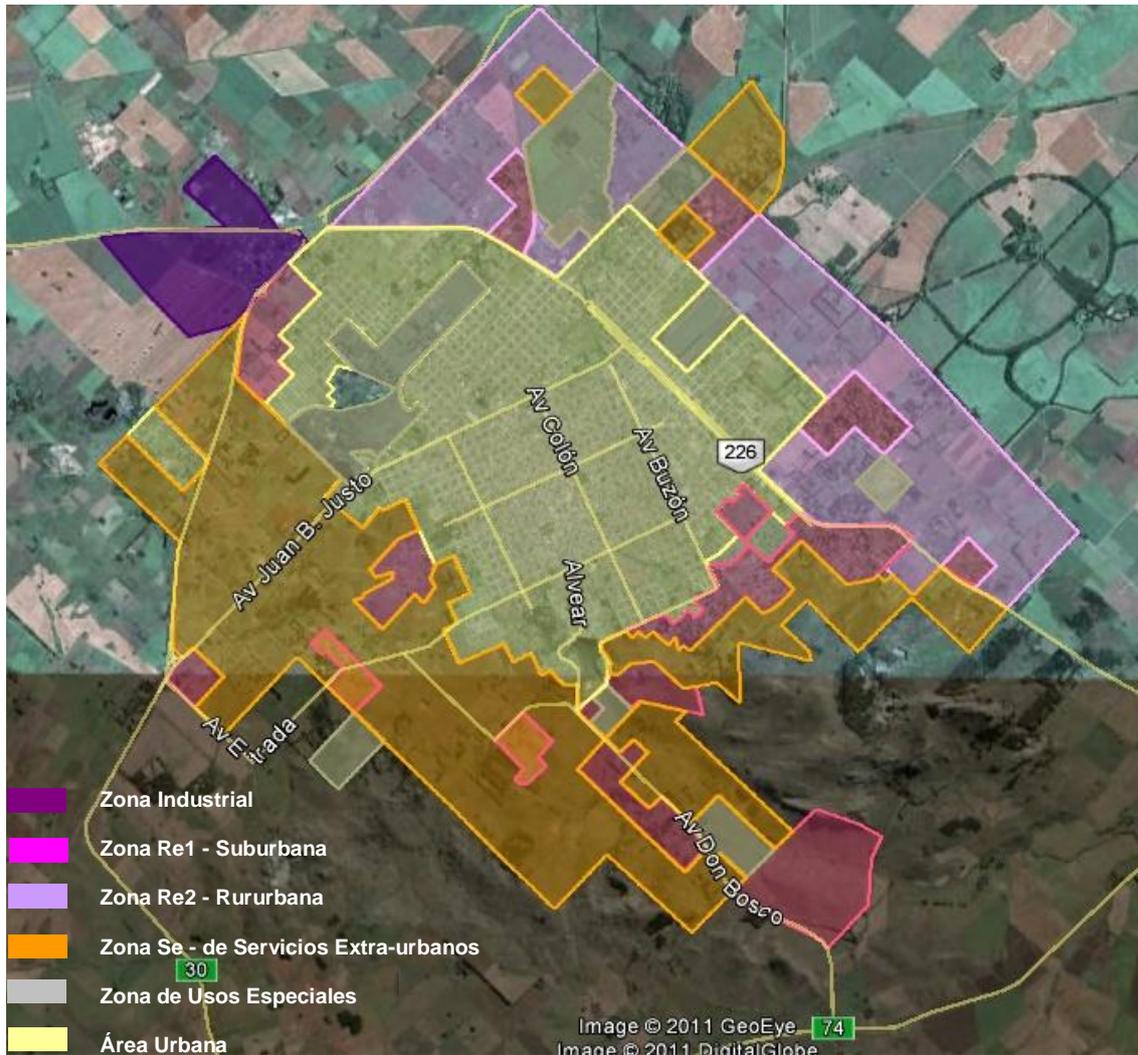


**Figure 5.** Zonificación según Ordenanza 2530/79 y modificatorias hasta el año 2005 (previa al Plan de Desarrollo Territorial). Fuente: Elaboración propia sobre imagen del Google Earth

**Figura 5.** Zoning according to the Ordinance 2530/79 and others modifying it until 2005 (previously to the Territorial Development Plan). Source: authors employing Google Earth images.

Por fuera del área normada como urbana, la zonificación define distintas condiciones del entorno periurbano.

- SE: Zona Servicios Extra-urbanos. Carácter sub-rural. Destinada a actividades de servicio en convivencia con explotaciones rurales intensivas. grandes predios
- ZRe 1: zona residencial extraurbana Carácter suburbano en AC. Destinada a vivienda permanente y transitoria en contacto con la naturaleza y en grandes predios
- ZRe 2: zona residencial extraurbana. Carácter rururbano en AC viviendas permanente, transitoria y servicios turísticos en contacto con la naturaleza. grandes predios
- Urbanizaciones especiales: emprendimientos residenciales: edificaciones, infraestructura y equipamientos predios mayores a 1 ha.; integrales: en PH sin cerramiento del predio; b. residenciales cerradas: Clubes de Campo y Barrios Cerrados.



**Figura 6.** Zonificación según Plan de Desarrollo Territorial Ordenanza 9865/05 (vigente). Fuente: Elaboración propia sobre imagen del Google Earth.

**Figure 6.** Zoning according to the Territorial Development Plan Ordinance 9865/05 (currently in force). Source: authors employing Google Earth images.

La particularidad de la normativa vigente desde 2005 -en relación a tema- es que en el Plan se definen los ejes de crecimiento con dos estrategias. Una, de estructuración territorial del Partido, que promueve el crecimiento de centros poblacionales pequeños que enfrenta el problema del desequilibrio poblacional, y otra es la estrategia de estructuración e integración urbana cuyo objetivo, entre otros, es de "...ordenar el sentido de las tendencias de crecimiento urbano, favorecer el completamiento de los

tejidos y de densificar (de manera adaptada) los tejidos de las zonas urbanas consolidadas”...

En lo que respecta al proceso de crecimiento por expansión se apoya en 2 proyectos: el de “Desarrollo de los centros de servicios rurales” y el de “Ordenamiento del crecimiento del sector Noreste”. El primero promueve a través de la normativa el equipamiento de los centros de servicios rurales para retener y recibir más población. El segundo reconoce las tendencias de dispersión urbana de la ciudad cabecera, y define una zona del periurbano a consolidar con servicios urbanos adaptados intentando restringir el avance de la ciudad sobre los suelos de actividad agrícola.

## **CONCLUSIONES**

Desde la normativa municipal vigente se interpreta los siguientes lineamientos de la política territorial en relación al crecimiento urbano para:

*-Berazategui:*

- Prever un crecimiento urbano controlando la expansión.
- Aprovechar las nuevas condiciones de accesibilidad regional, modificando la normativa a partir de iniciativas privadas
- Promover un frente de urbanización en base a barrios cerrados.
- Proteger las reservas naturales más importantes de la región metropolitana.

*-Tandil:*

- Controlar el crecimiento urbano de la ciudad promoviendo el crecimiento de los centros de servicio del partido.
- Promover el crecimiento del asentamiento poblacional protegiendo los recursos del paisaje y ambiente.
- Generar un área de fuelle consolidando barrios parque, contemplando áreas de servicio a la ruta, para actividades rural intensivo y de alojamiento turístico.

### **En relación al modelo territorial**

En ambos casos se mantiene el modelo compacto, con previsiones de crecimiento por expansión en los bordes urbanos existentes, en el caso de Berazategui esto se expresa aún en aquellos sectores destinados a la localización de barrios cerrados.

No obstante en Tandil se puede reconocer un área de transición entre lo urbano y lo rural. En ella, el carácter que se promueve en las distintas zonas extraurbanas delimitadas en el Área complementaria reconoce un tratamiento que no copia lo urbano sino reinterpreta tendencias verificadas en ellas, incorporando a través de sus denominaciones las nuevas categorías de rururbano, y periurbano -no contempladas en la Ley provincial- que dan cuenta del modelo disperso.

En Berazategui existe un reconocimiento normativo de las condiciones ambientales al definir zonas no aptas para el desarrollo urbano, que se promueven a recuperar; zonas de protección de bañados y costa del Río de La Plata , y del Parque Pereyra Iraola.

En Tandil se verifica un reconocimiento diferenciado del valor del territorio no urbano, particularmente por sus cualidades paisajísticas, ambientales y de accesibilidad en correspondencia con el desarrollo de la actividad turística que se pretende impulsar, así como de las distintas ofertas de modalidades residenciales.

### **En relación al proceso de cambio normativo**

En Berazategui, sectores intersticiales dentro del área urbana designados originalmente como zonas industriales y área complementaria pasan a urbano residenciales. Estos cambios graduales dando paso al uso urbano residencial contribuyen a consolidar el modelo territorial compacto.

Se verifican tres frentes dinámicos en torno al área urbana receptores de los cambios normativos: el sector de AC hacia el Parque Pereyra Iraola consolidado mayoritariamente con Barrios Cerrados; la localidad de El Pato, con perfil industrial y de servicios, recepcionando los planes de vivienda del Estado; y el de la Autopista Buenos Aires- La Plata que pone en peligro la reserva ribereña, ante la presión de posibles inversores.

En términos cuantitativos se pudo reconocer en el período en estudio que la expansión del Área Urbana de Berazategui en zonas residenciales comprende alrededor de 430 ha, distribuidas: 400 ha en la localidad El Pato, y el resto en los bordes de la ciudad cabecera. La expansión del AU en zonas destinadas a UC llega a las 372 ha,

distribuidas en su gran mayoría en Hudson, sobre la Autopista Bs As – Mar del Plata, entre el Camino Gral Belgrano y la Autopista Bs As – La Plata, y sobre ésta última.

Los SUE fuera del AU son sólo 2 pero afectan más de 450 ha ambos sin actividad: “La Porteña” cerca de la Autopista Bs As – Mar del Plata, data del `83 y estaba destinado a una urbanización de alta densidad que nunca se concretó, y “Puerto Trinidad” ubicado en la Reserva Ribereña y frente a la Autopista Bs As-La Plata, iniciado en la década del `90 con destino a Barrio Cerrado, actualmente se pueden ver sus 2 lagunas artificiales y algunas obras en aparente abandono (Figura 7).



**Figura 7.** Imagen de Puerto Trinidad, una urbanización cerrada abandonada.

**Figure 7.** Photo of Puerto Trinidad, a closed urbanization abandoned.

Se puede concluir que, en líneas generales, el proceso de expansión urbana de Berazategui fue acompañado por los cambios normativos pero supeditados a políticas sectoriales de nivel supramunicipal y/o a la iniciativa privada.

En el caso de Tandil el análisis de las modificaciones a la Ordenanza de Delimitación Preliminar en el período 1984/2005 permitió reconocer en ámbitos periurbanos el incremento del Área Complementaria en el orden de 2217 has, cifra que significa alrededor del 70% del AC existente en la situación inicial.

Con la Ord. 9865/05 en líneas generales se mantiene la superficie de AU, y se incrementan las zonas destinadas al uso residencial extraurbano y de uso temporario (hotelería y cabañas) en las 3 zonas del Área Complementaria, acompañando el rol de centro turístico regional. Así unas 411 has del área complementaria y 38 has de las Zonas industriales, pasan a ser rurales.

Respecto de las transformaciones que el plan genera en el periurbano se destaca lo siguiente: unas 115 ha del Área Rural pasan a zona RE1, en el Sur de la ciudad y las zonas Industriales se reducen en casi un 50%. Paralelamente se incrementa el uso residencial suburbano en más de 350 ha. Si bien estas zonas (RE1) se distribuyen en forma fragmentada -a modo de "islas"- en torno al área urbana, se visualiza una mayor cantidad hacia el sur. Con la denominación de rur-urbanas (RE2) se crean sobre el Área Complementaria sectores con los mismos usos que las RE1 pero con indicadores más bajos que suman unas 1496 ha.



**Figura 8.** Vista de la ciudad de Tandil y su entorno.

**Figure 8.** Photo of Tandil city and its neighborhood.

Puede decirse que el pasaje de una normativa precautoria a un código que se enmarca en el Plan de desarrollo Territorial, constituye una diferencia significativa respecto del caso anterior. De este instrumento de planificación con estrategias específicas para el crecimiento urbano, se desprende un tratamiento integral e integrado del territorio del partido desde la iniciativa del estado municipal, en el cual se inscriben las acciones del sector privado.

## BIBLIOGRAFÍA

- Arias Sierra P. 2003. *Las nuevas periferias dispersas*. Universidad de Sevilla
- Berazategui. 1979. Ord. Municipales Berazategui 884/79 y modificatorias.
- Buenos Aires (Provincia de). 1977. Decreto Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del suelo.
- Entrena Duran F. 2005. Problemas y retos de las actuales políticas urbanas en el contexto de las presentes tendencias hacia formas difusas de ciudad. *Pampa* , Revista Interamericana de estudios territoriales, Santa Fé, Argentina, 1
- Portes A *et al.* 2005. *Ciudades latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*. Ed. Prometeo
- Tandil. 1979. Odenanza 2530/79 y Decr Regl 2150/79, 9865/05