



Universidad Nacional de La Plata
Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación

Tesis Doctoral en Geografía

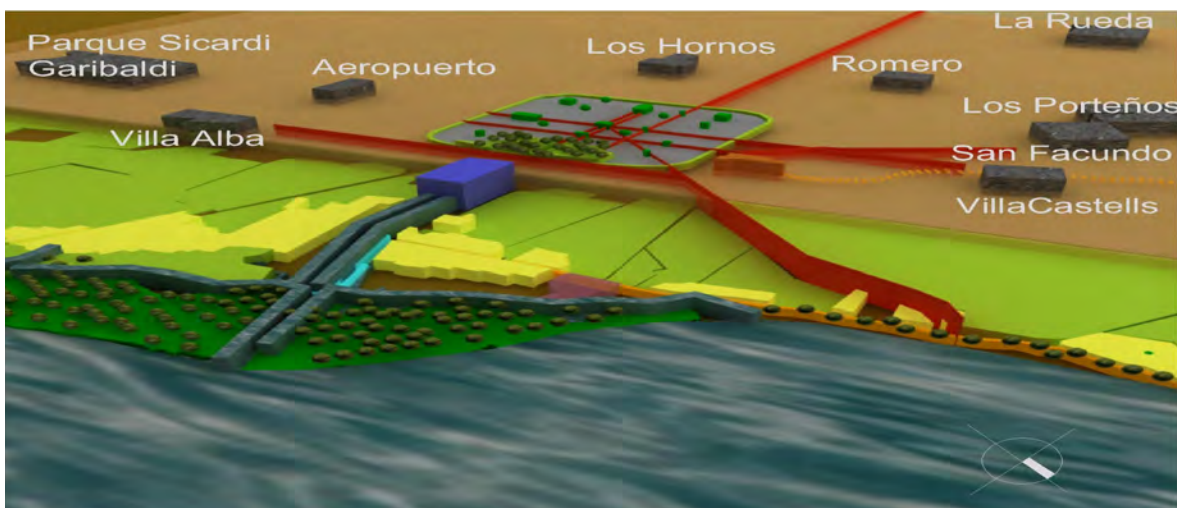
**LÓGICAS Y TENDENCIAS DE LA EXPANSIÓN RESIDENCIAL EN ÁREAS
PERIURBANAS**

El Partido de La Plata, Buenos Aires, Argentina, entre 1990 y 2010.

Autora: Lic. Prof. Julieta C. Frediani

Director: Dr. Horacio Bozzano

Co-directora: Arq. Olga Ravella



La Plata, Argentina

Febrero de 2010

Indice General

Agradecimientosxi

INTRODUCCIÓN 1

PARTE I. La Expansión Urbana Residencial

Capítulo 1. Marco Teórico - Metodológico 15

1.1. Antecedentes 16

1.2. Aproximación Teórica-Conceptual a la Cuestión Urbana 22

1.2.1. Los Modelos Urbanos 25

1.2.2. La Ciudad: Compacidad Versus Dispersión 31

1.3. Abordaje Metodológico 47

Capítulo 2. Las Nuevas Periferias en el Proceso de Expansión Urbana 60

2.1. Los Procesos de Expansión Urbana 61

2.2. Las Periferias de las Ciudades Latinoamericanas 70

2.2.1. Antecedentes 70

2.2.2. Las Periferias en la Actualidad 72

2.3. Las Lógicas de la Expansión Residencial 75

2.3.1. Lógica Residencial Formal Cerrada: las Urbanizaciones Cerradas 81

2.3.1.1. El Caso de los Estados Unidos 85

2.3.1.2. El Caso de la Argentina: Región Metropolitana de Buenos Aires 88

2.3.2. Lógica Residencial Informal Abierta: Los Asentamientos Informales 99

2.3.2.1. El Caso de la Argentina: Región Metropolitana de Buenos Aires 102

PARTE II. El Periurbano del Partido La Plata

Capítulo 3. Transformaciones en la Periferia del Partido de La Plata 112

3.1. Evolución Histórica de la Configuración Urbana del Partido de La Plata 113

3.1.1. Período Fundacional: 1882-1930 114

3.1.2. Período 1930-1976 121

| | |
|---|-----|
| 3.1.3. Período 1976-Actualidad | 126 |
| 3.2. La Expansión Urbana del Partido de La Plata en las últimas décadas | 130 |
| 3.3. Cambios en el Proceso de Producción de Suelo Urbano Periférico | 134 |
| 3.4. Transformaciones Socioterritoriales y Proceso de Valorización del Suelo..... | 143 |
| 3.5. Expansión Urbana y Marco Normativo..... | 155 |

Capítulo 4. Construcción de una Tipología de Espacios Periurbanos..... 165

| | |
|---|-----|
| 4.1. Metodología para la Construcción Tipológica..... | 166 |
| 4.1.1. Variables, Indicadores e Índices..... | 170 |
| 4.2. Tipología de Espacios Periurbanos del Partido de La Plata..... | 174 |
| 4.2.1. Construcción de la Matriz de Caracterización y de la Matriz Codificada.... | 175 |
| 4.2.2. Tipología de Periurbanos Resultantes..... | 213 |

PARTE III. Lógicas y Tendencias de la Expansión Residencial en el Partido La Plata

Capítulo 5. Las Lógicas de la Expansión Residencial en el Periurbano Platense

| | |
|---|-----|
| | 228 |
| 5.1. Las Lógicas de la Expansión Residencial Formal Cerrada: Las Urbanizaciones Cerradas | 230 |
| 5.1.1. Caracterización de las Urbanizaciones Cerradas en el Partido de La Plata | 213 |
| 5.1.2. El Estado: ¿Políticas Públicas de Regulación y Desaliento a las Urbanizaciones Cerradas? | 243 |
| 5.1.3. El Sector Privado: el Mercado Inmobiliario y la Privatización de la Ciudad | 252 |
| 5.1.4. La Comunidad: “Los de Adentro” y “Los de Afuera” | 265 |
| 5.2. Las Lógicas de la Expansión Residencial Informal Abierta: Los Asentamientos Informales | 278 |
| 5.2.1. Caracterización de los Asentamientos Informales en el Partido de La Plata | 279 |
| 5.2.2. El Estado: entre la Regularización y el Desalojo | 290 |
| 5.2.3. El Sector Privado: el Mercado Inmobiliario Formal e Informal del Suelo Urbano | 300 |
| 5.2.4. La Comunidad: los Nuevos “Ocupantes” y los Antiguos “Vecinos del Barrio” | 302 |

| | |
|------------------------------------|-----|
| 5.3. A Modo de Síntesis Final..... | 307 |
|------------------------------------|-----|

Capítulo 6. Tendencias de la Expansión Residencial en el Partido de La Plata. 311

| | |
|---|-----|
| 6.1. Evolución de la Expansión Residencial en los Últimos Veinte Años | 314 |
| 6.2. Tendencias Futuras de la Expansión Urbana Residencial. | 320 |
| 6.3. Construcción del Escenario Tendencial a partir de la Modelización de Variables | 328 |
| 6.3.1. Modelización de Variables de la Expansión Urbana en el Partido | 328 |
| 6.3.2. Construcción del Escenario | 340 |
| 6.4. Otros Futuros Posibles. | 346 |

CONCLUSIONES

Capítulo 7. Conclusiones..... 356

| | |
|---|-----|
| 7.1. El Periurbano: ¿Espacio de Competencia o Complementariedad? | 358 |
| 7.2. La Construcción de Tipologías como Camino Explicativo en materia de Espacios Periurbanos | 362 |
| 7.3. Lógicas Residenciales Periféricas: la “Privatópolis” y la “Precariópolis” | 365 |
| 7.4. Tendencias Residenciales Periféricas: Los Desafíos de la Planificación Urbana | 372 |
| 7.5. Nuevos Interrogantes y Perspectivas surgidos de esta Tesis | 377 |

Bibliografía..... 380

ANEXOS..... 396

| | |
|--------------|-----|
| Anexo 1..... | 397 |
| Anexo 2..... | 399 |
| Anexo 3..... | 422 |
| Anexo 4..... | 425 |
| Anexo 5..... | 428 |
| Anexo 6..... | 431 |
| Anexo 7..... | 434 |
| Anexo 8..... | 436 |

Índice de Tablas

| | |
|--|-----|
| Tabla 1. Urbanizaciones Cerradas a principios y fines de la década del '90. | 97 |
| Tabla 2. Evolución de las urbanizaciones cerradas en la RMBA: viviendas edificadas por período. | 98 |
| Tabla 3. Evolución de la Población, Superficie Urbana y Espacios Verdes del Partido de La Plata en el Período 1966-2001. | 128 |
| Tabla 4. Población, Vivienda y Habitantes por Vivienda, 1991-2001. | 148 |
| Tabla 5. Parcelas Urbanas y Rurales del Partido de La Plata. Año 2006. | 148 |
| Tabla 6. Comparación de Superficies de Áreas Urbanas, Complementarias y rurales..... | 157 |
| Tabla 7. Variaciones del Área Urbana por sectores, según Ord. 4495 y 9231. | 158 |
| Tablas 8-10. Matriz de Caracterización de Espacios Periurbanos del Partido de La Plata | 209 |
| Tabla 11. Matriz Codificada de los Espacios Periurbanos del Partido de La Plata. | 212 |
| Tabla 12. Cuantificación de las Dimensiones Consideradas para las Unidades de Análisis del Periurbano Platense..... | 213 |
| Tabla 13. Rangos Resultantes de la Dimensión "Expansión y/o Consolidación Urbana" | 214 |
| Tabla 14. Rangos Resultantes de la Dimensión "Lógicas de Ocupación"..... | 215 |
| Tabla 15. Rangos Resultantes de la Dimensión "Tendencias de Valorización" | 215 |
| Tabla 16. Tipología de Espacios Periurbanos Resultante | 218 |
| Tabla 17. Tipos de Periurbanos reconocidos al Interior del Partido de La Plata..... | 219 |
| Tabla 18. Población Potencial de las Urbanizaciones Cerradas en La Plata..... | 235 |
| Tabla 19. Urbanizaciones Cerradas en el Partido de La Plata..... | 236 |
| Tabla 20. Urbanizaciones Cerradas conectadas a la red de servicio..... | 264 |
| Tabla 21. Población y hogares en villas y asentamientos por Partido de la RMBA | 282 |
| Tabla 22. Cantidad de Asentamientos "Irregulares" -Villas, Asentamientos Informales y Otros- de La Plata por Localidad | 283 |
| Tabla 23. Evolución Tendencial de la Población según Modalidad de Urbanización en Áreas Centrales y Periféricas del Partido de La Plata. Período 2001-2031 | 327 |
| Tabla 24. Evolución Tendencial de la Superficie Ocupada según Modalidad de Urbanización en Áreas Centrales y Periféricas del Partido de La Plata. Período 2001-2031 | 327 |
| Tabla 25. Tasas de Crecimiento Promedio Anual, 1991-2001 | 341 |
| Tabla 26. Escenario Tendencial a 15 años por Barrio o Delegación..... | 342 |
| Tabla 27. Evolución Tendencial de la Población según Modalidad de Urbanización en Áreas Centrales y Periféricas del Partido de La Plata, mediante aplicación de la Modelización de Variables. Período 2001-2031 | 344 |
| Tabla 28. Evolución Tendencial de la Superficie Ocupada según Modalidad de Urbanización en Áreas Centrales y Periféricas del Partido de La Plata, mediante aplicación de la Modelización de Variables. Período 2001-2031 | 344 |
| Tabla 29. Escenario Tendencial a 30 años por Barrio o Delegación..... | 345 |
| Tabla 30. Comparación de la Evolución de la Población en la Periferia del Partido. Escenario Tendencial con y sin Modelización. Período 2001-2031 | 346 |

| | |
|--|-----|
| Tabla 31. Densidad y Población por Barrio para los Escenarios Urbanos Tendencial Compacto y Difuso a 30 años | 352 |
| Tabla 32. Escenarios Urbanos Tendencial, Compacto y Difuso a 30 años..... | 354 |

Índice de Figuras

| | |
|---|-----|
| Figura 1. Modelo de segregación de Sun City en Arizona (EE.UU.) | 87 |
| Figura 2. Urbanizaciones Cerradas en la RMBA | 96 |
| Figura 3. Localización de villas y asentamientos en la RMBA, 2007..... | 104 |
| Figura 4. Localización del Partido de La Plata al interior de la Provincia de Buenos Aires. | 113 |
| Figura 5. Expansión Urbana de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Período 1782-2001... | 114 |
| Figura 6. Plano Fundacional-1882..... | 115 |
| Figura 7. Vínculos de la Microrregión del Gran La Plata en el Período 1882-1930. | 118 |
| Figura 8. Expansión Urbana de La Plata en el Año 1830..... | 120 |
| Figura 9. Expansión Urbana de La Plata en el Año 1867..... | 120 |
| Figura 10. Expansión Urbana de La Plata en el Año 1892..... | 120 |
| Figura 11. Expansión Urbana de La Plata en el Año 1910..... | 120 |
| Figura 12. Expansión Urbana de La Plata en el Año 1947..... | 123 |
| Figura 13. Expansión Urbana de La Plata en el Año 1972..... | 123 |
| Figura 14. Vínculos de la Microrregión del Gran La Plata en el período 1930-1976..... | 124 |
| Figura 15. Expansión Urbana de La Plata en el Año 2001..... | 127 |
| Figura 16. Vínculos de la Microrregión del Gran La Plata en el Período 1970- actualidad..... | 130 |
| Figura 17. Zona Hortícola del Partido de La Plata..... | 139 |
| Figura 18. Delegaciones del Partido de La Plata, al año 2009 | 145 |
| Figura 19. Crecimiento Poblacional del Partido de La Plata. Período 1991-2001..... | 147 |
| Figura 20. Relación entre Crecimiento Poblacional 1991-2001 del Partido de La Plata y recorridos del Sistema de Transporte Público Automotor de Pasajeros. Año 2004. | 154 |
| Figura 21. Alturas Permitidas en el Nuevo Proyecto para el Casco Urbano | 160 |
| Figura 22. Estudios de Caso Seleccionados del Periurbano del Partido de La Plata para la Construcción de la Tipología | 168 |
| Figura 23. Correspondencia entre Casos de Estudios Seleccionados y Radios Censales 2001. | 174 |
| Figura 24. Coeficiente de Concentración por Barrio en el Partido de La Plata. | 177 |
| Figura 25. Valor del Suelo en el Partido de La Plata. 2001..... | 190 |
| Figura 26. Cobertura y Evolución del Servicio de Agua Potable en el Partido de La Plata. 1992-2002 | 195 |
| Figura 27. Cobertura y Evolución del Servicio de Cloacas en el Partido de La Plata. 1992-2002.. | 196 |
| Figura 28. Cobertura y Evolución del Servicio de Gas en el Partido de La Plata. 1993-2000 | 197 |
| Figura 29. Cobertura del Servicio de Transporte Público Automotor de Pasajeros para los Once Casos de Estudio del Periurbano del Partido..... | 199 |
| Figura 30. Calles con Pavimento en el Partido de La Plata. Año 2006.. | 201 |
| Figura 31. Usos Reales del Suelo del Partido de La Plata. Año 2006..... | 205 |

| | |
|---|-----|
| Figura 32. Tipología de Espacios Periurbanos del Partido de La Plata. | 220 |
| Figura 33. Urbanizaciones Cerradas en el Partido de La Plata. 2009..... | 234 |
| Figura 34. Zonas para la Localización de Clubes de Campo, según Ordenanza 9231/00 del Partido de La Plata. | 248 |
| Figuras 35-36. Emprendimiento urbanístico: Don Carlos - Pueblo Nuevo. | 260 |
| Figura 37. Localización del Club de Campo San Facundo al interior del Eje Noroeste. | 267 |
| Figura 38. Usos predominantes residencial - productivo en el entorno del Club de Campo San Facundo..... | 269 |
| Figura 39. Localización de Asentamientos Precarios y Villas en el Partido de La Plata, según estimaciones propias al 2009 | 281 |

Índice de Cuadros, Esquemas, Fotos y Gráficos

Cuadros

| | |
|--|-----|
| Cuadro 1. Síntesis Conceptual de los Procesos de Expansión Urbana..... | 67 |
| Cuadro 2. Caracterización de las Urbanizaciones Cerradas del Partido de La Plata (datos a Noviembre de 2009) | 237 |
| Cuadro 3. Antecedentes y reglamentaciones vigentes según las distintas tipologías de urbanizaciones cerradas..... | 245 |
| Cuadro 4. Políticas Habitacionales del Estado -Nacional, Provincial y Municipal-..... | 294 |

Esquemas

| | |
|---|-----|
| Esquema 1. Estructura General de la Tesis | 14 |
| Esquema 2. Relación Transporte - Configuración Urbana | 36 |
| Esquema 3. La ciudad entendida como un sistema complejo..... | 48 |
| Esquema 4. Estructura Metodológica de la Tesis..... | 59 |
| Esquema 5. Reconocimiento de Principales Actores Sociales Intervinientes en la Expansión Urbana Cerrada Formal..... | 92 |
| Esquema 6. Reconocimiento de Principales Actores Sociales Intervinientes en la Expansión Urbana Abierta Informal..... | 111 |
| Esquema 7. Actores Intervinientes en la Problemática de los Servicios | 261 |

Fotos

| | |
|--|-----|
| Fotos 1-2. Competencia por el territorio entre la actividad agrícola intensiva y la residencial en el Periurbano de La Plata. Delegación de Gorina | 138 |
| Foto 3. Expansión | 169 |
| Foto 4. Consolidación..... | 169 |
| Foto 5. Densificación..... | 169 |
| Foto 6. Plaza "Los Robles" en Barrio Aeropuerto | 184 |
| Foto 7. Plaza de El Rodeo | 184 |
| Foto 8. Agricultura Intensiva bajo cubierta en Villa Garibaldi | 184 |
| Foto 9. Agricultura Intensiva bajo cubierta en Los Porteños | 184 |
| Foto 10. Urbanizaciones Cerradas: Club de Campo Los Ceibos en Los Porteños..... | 189 |
| Foto 11. Urbanizaciones Cerradas: Club de Campo San Facundo en el Barrio del mismo nombre. | 189 |
| Foto 12. Colegio Privado Hijas de la Misericordia en Romero | 192 |
| Foto 13. Escuela Pública N°6 en La Rueda..... | 192 |
| Foto 14. Capilla del Barrio El Rodeo..... | 193 |
| Foto 15. Lugar donde funcionará la Sede de la Sociedad de Fomento del Barrio El Rodeo ... | 193 |

| | |
|---|-----|
| Foto 16. Servicio de Transporte Público de Pasajeros en Barrios Aeropuerto (Línea Municipal Este)..... | 198 |
| Foto 17. Servicio de Transporte Público de Pasajeros en Barrios San Facundo (Línea Municipal Norte) | 198 |
| Foto 18. Lotes en Venta en Parque Sicardi | 207 |
| Foto 19. Lotes en Venta en Villa Castells | 207 |
| Foto 20. Obras Públicas en Romero: Recuperación de espacio público..... | 208 |
| Foto 21. Obras Públicas en Los Hornos: Asfalto | 208 |
| Foto 22. Nuevos comercios en proximidades del San Facundo: Remissería | 242 |
| Fotos 23-24. “Country Urbano” San Joaquín | 271 |
| Foto 25. “Los de Adentro” del Club de Campo San Facundo..... | 273 |
| Foto 26. “Los de Afuera” del Club de Campo San Facundo..... | 273 |
| Fotos 27-28. Viviendas frente al Club de Campo San Facundo..... | 276 |
| Foto 29. Viviendas Humildes del Barrio Los Cardales, próximos al Club de Campo | 277 |
| Foto 30. Desalojo en Asentamiento del Barrio Aeropuerto..... | 299 |
| Foto 31. Asentamiento del Barrio San Carlos, Villa Elvira | 299 |
| Fotos 32-33. Asentamiento del Barrio Aeropuerto (Delegación de Villa Elvira) | 306 |

Gráficos

| | |
|--|-----|
| Gráfico 1. Porcentaje de Urbanizaciones Cerradas según localización al interior de la RMBA..95 | |
| Gráfico 2. Espacios urbanos, periurbanos y rurales del Partido de La Plata. 2002.. | 136 |
| Gráfico 3. Proceso de Valorización Diferencial por Eje y/o Sector del Partido. 1997-2001.. ... | 150 |
| Gráfico 4. Relación entre valor del suelo y distancia al centro del Partido..... | 151 |
| Gráfico 5. Dimensiones Consideradas en la Construcción Tipológica de Espacios Periurbanos de La Plata..... | 216 |
| Gráfico 6. Régimen de Tenencia de la Vivienda en Ámbitos Periurbanos del Partido..... | 286 |
| Gráfico 7. Tipo de Tenencia y Ocupación en Ámbitos Periurbanos del Partido..... | 287 |
| Gráfico 8. Tipo de Vivienda en Ámbitos Periurbanos del Partido..... | 288 |
| Gráfico 9. Calidad de los Materiales de la Vivienda en Ámbitos Periurbanos del Partido..... | 289 |
| Gráfico 10. Hogares según Indicadores de NBI en Ámbitos Periurbanos del Partido..... | 290 |
| Gráfico 11. Evolución Tendencial de la Población según Modalidad de Urbanización en Áreas Centrales y Periféricas del Partido de La Plata. Período 2001-2031 | 325 |
| Gráfico 12. Evolución Tendencial de la Superficie Ocupada según Modalidad de Urbanización en Áreas Centrales y Periféricas del Partido de La Plata. Período 2001-2030 | 326 |
| Gráfico 13. Relación Densidad-Distancia al Centro del Partido | 336 |
| Gráfico 14. Comparación de la Densidad de Población en Escenarios Urbanos a 30 años.... | 353 |
| Gráfico 15. Comparación del Crecimiento Poblacional Centro-Periferia en Escenarios Urbanos a 30 años. | 354 |

Imagen Satelital

| | |
|--|-----|
| Imagen Satelital 1. Cavas localizadas en el Sector SE del Partido de La Plata, próximas al Sector de Estudio de Villa Alba | 188 |
| Imagen Satelital 2. Clubes de Campo Los Ceibos..... | 232 |
| Imagen Satelital 3. Clubes de Campo Grand Bell..... | 232 |
| Imagen Satelital 4. Clubes de Campo San Facundo | 232 |
| Imagen Satelital 5. Clubes de Campo Haras del Sur | 232 |
| Imagen Satelital 6. Competencia urbano - rural por el uso del suelo en proximidades del Club de Campo San Facundo..... | 268 |

Agradecimientos

Quiero expresar mi agradecimiento a todas las personas que, en mayor o en menor medida, han colaborado con el presente trabajo y que me han acompañado y apoyado en este largo y enriquecedor proceso de aprendizaje académico y crecimiento personal.

En primer lugar, quiero agradecer a mis Directores, la Arquitecta Olga Ravella, Co-Directora de Tesis, quien desde hace años me estimula en forma permanente a seguir en el camino de la investigación, y que me ha asesorado y guiado con interés en cada uno de los distintos momentos de este trabajo. Y al Dr. Horacio Bozzano, Director de Tesis y Titular de la Cátedra de Metodología y Técnicas de la Investigación en Geografía, donde me desempeño como docente, quien supo aportar al presente trabajo desde su experiencia y calidad como profesional, cuyo interés y respaldo a mi labor ha sido muy importante para la culminación de este trabajo.

Asimismo, agradezco, a la Lic. Patricia Pintos, Lic. Luis Adriani, Lic. Jorge Karol, Arq. María Beatriz Sánchez Arrabal, Arq. Nora Giacobbe y a todos mis compañeros de la Unidad de Investigación 6B del Instituto de Estudios del Hábitat, con quienes he trabajado en distintos momentos y lugares a lo largo de estos años y he podido compartir observaciones e inquietudes acerca de mi trabajo. A la Arq. Luciana Maqueda, joven integrante del equipo de investigación, y al Lic. Gabriel Rivas, quienes han colaborado generosamente en aspectos gráficos de la Tesis. Al Arq. Javier Samaniego García, con quien he compartido la realización de numerosas entrevistas por el periurbano platense.

En lo institucional, mi sincero agradecimiento a la Universidad Nacional de La Plata, donde pude desarrollar en un marco de excelencia académica mi formación de grado y postgrado, y que a través de los seis años en el sistema de becas a la investigación me ha permitido financiar económicamente la tarea realizada. Y al mismo tiempo desde hace más de once años me ha ofrecido un lugar físico donde desarrollar mi trabajo de investigación. Asimismo deseo agradecer al Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas -CONICET- que mediante el otorgamiento de una Beca Doctoral ha apoyado y contribuido al desarrollo de la presente investigación.

Especialmente deseo agradecer al personal de las Direcciones de Planeamiento y Transporte de la Municipalidad de La Plata, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, a los Delegados Municipales del Partido de La Plata, a la Federación Argentina de Clubes de Campos, a los diversos técnicos y especialistas en la temática de estudio, y en particular, a los vecinos del periurbano del Partido de La Plata, por la vasta información proporcionada, que ha sido indispensable para la realización del presente trabajo.

En lo personal, a mis padres, Fernando y Ana María, a mi hermana Valeria, y a Alberto Darrieu, por acompañarme incondicionalmente, escucharme, aconsejarme y confiar en mí siempre. Así como también a mis amigos que me alentaron en el trabajo.

A todos ellos, familiares, amigos, profesionales y vecinos, mi más sincero y profundo agradecimiento.

Introducción

La elaboración de la presente Tesis constituye la culminación del Doctorado en Geografía de la Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación de la Universidad Nacional de La Plata, desarrollado a través de una Beca Doctoral del CONICET. En este sentido, resulta una instancia significativa en el proceso de formación académica y en investigación, en la cual se intentan capitalizar los conocimientos adquiridos acerca del territorio con el fin de lograr una visión integradora de su complejidad, organización y ordenamiento.

Estos conocimientos -teóricos, metodológicos y técnicos- sobre la temática del territorio, brindados en la formación de grado y profundizados en la formación de postgrado -en el marco de la Especialización y Maestría en Ciencias del Territorio, y del Doctorado en Geografía-, se han intentado plasmar en el presente trabajo de Tesis a modo de síntesis del proceso de aprendizaje.

La temática del presente trabajo se encuentra estrechamente vinculada con las problemáticas abordadas y las orientaciones impuestas a los trabajos de investigación realizados en las tres instancias de becas (iniciación, perfeccionamiento y formación superior) otorgadas por la Secretaría de Ciencia y Técnica de la Universidad Nacional de La Plata en el período 2000-2006, que me permitieron adquirir importantes herramientas y conocimientos para la investigación científica del planeamiento urbano.

Problemáticas que, al mismo tiempo, se enmarcan dentro del campo de interés de los trabajos de investigación que se realizan en el Instituto de Investigación de Políticas del Ambiente Construido -IIPAC- (ex Unidad de Investigación 6B del Instituto de Estudios del Hábitat - IDEHAB) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La Plata, donde desarrollo mi trabajo de investigación y docencia desde hace más de diez años.

En este contexto, guiada por el fuerte interés en las problemáticas territoriales resultantes de la expansión urbana de la ciudad de La Plata, y dando continuidad a la línea de investigación que he venido desarrollando en los últimos años, en la presente Tesis se profundiza en el proceso de expansión residencial en áreas periurbanas desde 1990 a la actualidad, en particular a través del análisis sus lógicas y tendencias.

En el proceso de expansión residencial del Partido, los diferentes actores sociales involucrados adoptan estrategias variadas, de acuerdo a sus respectivas lógicas e intereses. Los que desarrollan actividades primarias-intensivas, disminuyen la participación del personal asalariado, incrementando el trabajo familiar o intentan la valorización de su propiedad mediante la generación de rentas urbanas. En los grupos con bajo poder adquisitivo, lleva a la búsqueda de tierra más barata o induce a la toma de tierra ociosa privada o fiscal espontánea u organizada, mientras que se observa la acentuación de tendencias a la segregación espacial en aquellos grupos de ingresos altos y medios-altos a través de, por ejemplo, las urbanizaciones cerradas.

El proceso de expansión de la ciudad iniciado en los noventa, que ha dado lugar a una forma urbana dispersa y a la proliferación de espacios fragmentados, ha derivado en la producción de pseudos formas urbanas que no alcanzarían la condición de ciudad, si entendemos a esta última como un espacio naturalmente heterogéneo, diferenciado y facilitador de intercambios. Si consideramos, como señala Rueda (1998), que la ciudad es "sobre todo, contacto, regulación, intercambio y comunicación", las urbanizaciones cerradas y otros nuevos objetos urbanos¹ como así también los asentamientos informales, que alteran la configuración urbana, representan formas de producción de espacios de no-ciudad.

En este contexto, contribuir al conocimiento de las lógicas y tendencias de la expansión residencial en áreas periurbanas y su impronta en la organización futura de la ciudad de La Plata, constituye el **objetivo principal** del presente trabajo. La finalidad que encierra este objetivo es tender al logro de una relación armónica entre la actividad residencial y las otras actividades socioeconómicas que se presentan en dichas áreas.

En tanto que entre los **objetivos específicos** pueden señalarse: 1. Profundizar en el conocimiento teórico acerca de las nuevas y diferentes tendencias en materia de expansión urbana. 2. Identificar los cambios en el uso y ocupación del suelo en el área

¹ Ciccolella y Mignaqui (2000) señalan que los nuevos objetos urbanos (NOU) acentúan la fragmentación, y se caracterizan por arquitecturas aditivas, heterogéneas, efímeras y excluyentes, respondiendo a procesos especializados propios de la nueva cultura urbana. Asimismo alteran la morfología, el tejido y el paisaje urbano, así como los usos del suelo, las funciones, las actividades económicas predominantes de cada fragmento urbano. Ejemplos de estos nuevos objetos de la globalización son las urbanizaciones cerradas, hipermercados, shoppings, espacios de recreación y ocio, nuevos edificios de departamentos y oficinas, etc.

periurbana del Partido en los últimos años. 3. Reconocer las tendencias de expansión residencial en el Partido de La Plata en el período de estudio considerado, a fin de determinar diferentes “tipos” de espacios periurbanos. 4. Relevar las políticas urbanas implementadas en áreas periurbanas del Partido tendiente a caracterizar la gestión político-institucional en estos territorios. 5. Identificar los distintos actores sociales intervinientes en la expansión urbana al interior del periurbano platense y sus respectivas lógicas de actuación. 6. Estudiar las relaciones entre las diferentes lógicas de ocupación residencial en el periurbano y las condiciones socioeconómicas de la población involucrada. 7. Explorar metodologías e instrumentos adecuados para medir cuantitativamente los efectos de la periurbanización en ciudades intermedias.

El aporte que se intenta realizar mediante esta Tesis al conocimiento y la comprensión de la expansión residencial en áreas periurbanas del Partido, radica en la construcción de fundamentos teóricos que permitan explicar, mediante la combinación de teorías geográficas, sociales y urbanas, dicha problemática. Asimismo, considerando que el tratamiento de esta temática demanda de la interrelación de procesos, contextos políticos y económicos, aspectos físicos y un particular énfasis en la dinámica social, nuestro trabajo pretende contribuir, mediante la utilización de diferentes métodos y técnicas, a la interrelación de las principales variables que estructuran el territorio de nuestro Partido, permitiéndonos así dar cuenta de la complejidad que caracteriza a estos espacios periféricos.

El presente trabajo toma como punto de partida la década de 1990, que marca un punto de inflexión en las transformaciones territoriales y, en particular, en los procesos de urbanización de la región. Los profundos cambios que se produjeron a nivel económico, político y social en nuestro país, entre los que cabe destacar la implementación de la Ley de Reforma del Estado y de Emergencia Económica (1989), y al Plan de Convertibilidad puesto en marcha desde 1991, señalan el inicio de la reactivación de la industria de la construcción y el mercado inmobiliario prácticamente estancados durante los ochenta, contribuyendo así a generar un nuevo espacio urbano y periurbano.

La incorporación al mercado inmobiliario de tierras e inmuebles del Estado estratégicamente localizados, desafectados de sus usos originales como resultado de la aplicación del Decreto-Ley 8912/77, acompañaron y facilitaron este auge constructivo. De igual manera, la flexibilización de las normas urbanísticas y de

ordenamiento territorial, junto con el debilitamiento del Estado frente al protagonismo de los agentes inmobiliarios privados nacionales e internacionales, produjo una alteración de los patrones de urbanización, y un replanteo de la planificación urbana y de las modalidades de gestión.

Cabe destacar que la ampliación, remodelación y desarrollo de la red de autopistas y accesos metropolitanos van a ser los disparadores de los nuevos procesos de urbanización y de los cambios en el patrón de metropolización. A partir de principios de los '90, con el plan político-económico implementado, se origina una nueva etapa en la red de autopistas de la Región Metropolitana de Buenos Aires, caracterizada por la ampliación de obras ya existentes y por la implementación de un sistema de peaje en todas las autopistas de la red.

Por otra parte, la crisis socioeconómica que sufrió el país desde mediados de la década del '90 impactó significativamente en los sectores medios y bajos de la población, producto de una distribución regresiva del ingreso. La modernización excluyente adoptó formas territoriales cada vez más radicales, ilustradas de manera emblemática por el proceso de autosegregación de las clases medias superiores, a través de la expansión de las urbanizaciones cerradas, así como por la segregación forzada de un amplio contingente de excluidos del modelo, que se reflejó en un fuerte crecimiento de las villas de emergencia y en la multiplicación de asentamientos y otros hábitat precarios². Coincidentemente estos dos tipos de urbanización -formal e informal-, en el que intervienen personas de diferente condición socioeconómica, se localizan atraídas por motivaciones también muy distintas (búsqueda de mayor seguridad, contacto con la naturaleza, menor valor del suelo, espacios vacantes, etc.) en áreas periféricas de las ciudades, contribuyendo así al logro de periferias socioterritorialmente fragmentadas.

La delimitación del área de estudio, dentro del Sudeste Metropolitano de Buenos Aires, se focaliza en el Partido de La Plata. Este recorte espacial se debe a un interés particular por profundizar conocimientos adquiridos en los últimos años, a partir de trabajos de investigación cuyos temas versaron sobre el mencionado Partido.

² Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, 2006.

Al respecto, cabe destacar que la ciudad de La Plata es considerada una *ciudad intermedia*. Si bien no existe homogeneidad en la determinación de los criterios cuantitativos que definen a este tipo de ciudades, y que permiten diferenciarlas de ciudades de mayor o menor tamaño³, sí lo hay acerca del rol o función que cumplen en el territorio y su vocación de articular los espacios concretos con otros nodos y territorios más o menos lejanos. En este sentido, entendemos por ciudad intermedia a “aquella que media entre extremos (entre el pequeño y el grande; entre el próximo y el lejano) y que desarrolla funciones de intermediación entre territorios y escalas muy diversas (locales - regionales - nacionales - globales)” (Baigorri, 2001, En: Andrés López, 2008).

El interés en focalizar nuestro estudio en el área periurbana del Partido, entendida como la franja de territorio comprendida entre las áreas urbanas y rurales, se debe fundamentalmente a la consideración de que el avance urbano sobre tierras agrícolas productivas se ha vuelto un problema importante para el desarrollo sustentable de la ciudad, como así también a la importancia que en estas últimas décadas adquiere el periurbano y a la gran riqueza que le confiere a este espacio geográfico, el hecho de que convivan en él de manera compleja grandes equipamientos e industrias, basurales, asentamientos precarios, cavas, urbanizaciones cerradas, etc. Esta situación hace que el periurbano, como objeto de estudio, sea de un alto grado de interés por ser un ámbito muy dinámico y heterogéneo, como así también por la fragilidad ambiental y los desequilibrios en la relación sociedad - naturaleza que en él se presentan.

Asimismo, nuestro recorte espacio-temporal se fundamenta a partir de la consideración de que las transformaciones socioterritoriales producidas en la periferia del Partido de La Plata fundamentalmente desde comienzos de los años '90, han contribuido a un notable cambio en la morfología de la ciudad, dando lugar a un territorio fragmentado y disperso. La movilidad de la población y las preferencias de las personas, guiadas por su status y situación socioeconómica, junto a la oferta pública y

³*Ciudades Intermedias*: Ciudades con una población entre 20.000 y 200.000 habitantes, que cualitativamente cumplen una función de enlace en su área de influencia con un radio de hasta 150 Km. (Randle, 1992). Son las que Zamorano (1968) denomina como centro regional secundario -entre 40.000-100.000 hab.-, que organizan el espacio pero presentan una dependencia con respecto a las ciudades de mayor tamaño (en Bróndolo y Bazán, 2001). Por su parte, Vapñarsky (1992) las define como aquellas cuyo tamaño de la población, por lo general, varía entre 50.000 y 500 mil habitantes.

privada de nuevos espacios residenciales, constituyen importantes factores en las decisiones de localización.

En este sentido, uno de los factores de mayor impacto en la organización urbana del Partido en los años '90 han sido las inversiones en infraestructura de transporte (fundamentalmente a través de la finalización de la Autopista Buenos Aires-La Plata y la construcción de la Autovía 2), lo que permitió acortar distancias, reducir tiempos, agilizar el flujo norte-sur, y dinamizar recorridos. De este modo, se ha favorecido la emigración de la población desde el centro hacia la periferia y el aumento de la ocupación de nuevas superficies en los límites físicos de la ciudad, concretamente en la frontera entre los ámbitos urbanos y no urbanos.

En este marco, la **hipótesis general** que guía nuestra investigación sostiene que las lógicas y las tendencias dominantes de la expansión urbana residencial en el Partido de La Plata traen aparejadas competencias por el territorio entre diferentes usos del suelo y actividades, con el consecuente incremento en los precios de la tierra, abandono de los sectores de bajos ingresos como habitantes originales y disminución del uso de tierra rural.

Entre las **hipótesis derivadas**, que constituyen junto a la hipótesis general nuestro sistema de hipótesis, podemos mencionar las siguientes:

- La expansión física de la ciudad hacia la periferia del Partido de La Plata se caracteriza por la falta de políticas institucionales que regulen las modalidades de desarrollo urbano, encontrándose éste regulado fundamentalmente por aspectos especulativos del mercado de tierras.
- Las áreas periurbanas del Partido se caracterizan por una nueva modalidad de producción del espacio urbano caracterizada por una fuerte fragmentación socioterritorial, debido a la coexistencia de dos lógicas diferenciadas de ocupación residencial: la inherente a los grupos sociales de ingresos altos y las formas de urbanización informal.
- La ocupación de la periferia en áreas desprovistas de infraestructura de servicios, equipamientos y comercios mantiene la dependencia funcional con el centro de la ciudad con el consecuente incremento de los movimientos pendulares y disminución de la calidad de vida de sus habitantes.

Estructura de la Tesis

Con el fin de facilitar la lectura del presente documento, el mismo se estructura en tres apartados principales y un total de siete capítulos (Ver Esquema 1-Estructura General de la Tesis, al final del Capítulo).

La Primera Parte, titulada *La Expansión Urbana Residencial*, consta de dos capítulos que constituyen el marco teórico-conceptual y metodológico de nuestro trabajo. El andamiaje conceptual nos permite orientar la forma de aprehender la realidad y de construir la evidencia empírica de la problemática abordada. En estos primeros capítulos se realiza una aproximación conceptual a la cuestión urbana y se profundiza en el conocimiento acerca de las nuevas y diferentes tendencias en materia de expansión urbana, tales como la suburbanización, la periurbanización, la contraurbanización, la desurbanización y la reurbanización. Asimismo se analiza el tema de las nuevas periferias al interior del mencionado proceso expansivo, poniendo particular énfasis en la situación que caracteriza a las ciudades latinoamericanas y, dentro de estas últimas, a las urbes de nuestro País.

La Segunda Parte, denominada *El Periurbano en el Partido de La Plata*, comprende dos capítulos en los que se aborda la problemática de las transformaciones urbanas, los cambios en el uso y ocupación del suelo en el mencionado espacio periférico a lo largo de las últimas décadas, con el fin de reconocer la evolución de la expansión residencial en el Partido desde su fundación hasta nuestros días. Asimismo, se presenta una caracterización del periurbano platense, a partir de la cual se construye una tipología de estos espacios al interior del Partido.

Finalmente, la Tercera Parte, denominada *Lógicas y Tendencias de la Expansión Residencial en el Partido La Plata*, comprende dos capítulos en los que se profundiza en las lógicas de la expansión urbana formal cerrada -las urbanizaciones cerradas- e informal abierta -los asentamientos informales-, como así también en las tendencias del proceso de crecimiento urbano a corto y mediano plazo.

En el **Primer Capítulo**, se realiza en una breve presentación del estado del arte entorno a la temática abordada. Asimismo, se efectúa una aproximación teórica a los modelos urbanos. Se analiza el concepto de “modelo”, y se plantea el interrogante

acerca de la utilidad de los modelos urbanos en la actualidad, considerando que el modelo único es incapaz de responder a las distintas realidades locales. Se realiza una breve síntesis de los diferentes modelos urbanos desarrollados desde la década del '20 hasta la actualidad. En este marco, se describen desde los modelos contruidos a partir de perspectivas clásicas hasta los elaborados específicamente para la realidad de las ciudades de América Latina, como el denominado modelo de ciudad fragmentada que caracteriza a nuestras ciudades a partir de los años '90.

Por otra parte, en este capítulo se explora en las principales características de las formas de organización urbana compacta y difusa, considerando que estos modelos no se encuentran en la realidad en estado puro y que la ciudad actual puede ser a la vez ciudad densa y ciudad difusa. Esta simplificación sólo se justifica en marcar dos extremos opuestos que nos ayuden a situar, luego, la forma de organización que presenta la ciudad de La Plata con relación a éstos.

Asimismo, se plantea que los modelos de la suburbanización de tipo latino-mediterráneo y de tipo anglosajón, que durante mucho tiempo han seguido caminos diferentes, tienden ahora a converger en un modelo único común de desarrollo urbano que se está haciendo dominante, y que de alguna manera está definiendo los propios modelos de ciudad que se están desarrollando hacia el futuro.

Finalmente, como parte del marco teórico-conceptual, se aborda el concepto de ciudad sostenible, dado que cualquiera sea la modalidad de urbanización, las ciudades han de ser sostenibles, entendiendo la sustentabilidad como un concepto amplio, que conjuga lo social, lo económico y lo natural. La consideración de argumentos a favor y en contra de la ciudad difusa permite demostrar que no existe aún un consenso acabado acerca del modelo de ciudad deseable para el futuro. En estrecha relación con el concepto de ciudad sostenible, se presenta el enfoque del Nuevo Urbanismo o "Desarrollo Inteligente", que ha surgido como consecuencia de la creciente insatisfacción existente con respecto al crecimiento disperso de nuestras ciudades. Se describen los principios fundamentales en los que se basa esta planificación neotradicional, destacándose por su vinculación con nuestro objeto de estudio, la definición de suburbio o periferia que postula esta corriente.

En el último apartado del capítulo se presenta el *abordaje metodológico* utilizado para llevar a cabo el presente trabajo de investigación y cumplimentar con los objetivos del mismo. Se plantea así, frente a la definición del territorio como sistema complejo y a las condiciones de dinamismo y cambio que caracterizan al espacio periurbano, la necesidad de un abordaje basado en la *convergencia metodológica*, que nos permita obtener distintos puntos de vista sobre nuestro objeto de estudio.

En el **Capítulo Dos**, se analizan las características de la denominada urbanización desconcentrada, reconociéndose y diferenciándose al interior de la misma, tres procesos: el de suburbanización, periurbanización y contraurbanización. Del mismo modo, se indaga en la modalidad de expansión urbana que caracteriza a las ciudades de América Latina. Dado nuestro objeto de estudio, se explora además en los conceptos de arrabal y suburbio, entendidos como antecedentes del concepto de periferia en Latinoamérica. Asimismo, y a partir de los antecedentes planteados, se analizan las características actuales de las periferias en las ciudades de la región.

El capítulo finaliza profundizando en el tema de las lógicas de expansión urbana residencial, especialmente en la denominada lógica residencial formal cerrada y lógica residencial informal abierta. Estos dos tipos de lógicas residenciales serán abordados en el caso del Partido de La Plata, en el Capítulo cinco del presente documento.

En el **Capítulo Tres**, se presenta la evolución histórica de la configuración urbana del Partido desde su fundación a la actualidad. Para ello, se resume dicho proceso en tres grandes etapas o períodos históricos estrechamente vinculados con los diferentes ciclos económicos o modelos político-económicos por los que ha atravesado nuestro país: un primer período o etapa fundacional, que va desde 1882 a 1930; una segunda etapa desde 1930 a 1970, y una última etapa, que se extiende desde 1970 a nuestros días.

Se profundiza además en las transformaciones urbanas producidas en el Partido, fundamentalmente desde fines de los años '80 hasta la actualidad, y en particular en los cambios en el proceso de producción de suelo urbano periférico, considerando la competencia entre actividades que tiene lugar como consecuencia de los cambios en los usos del suelo. En este marco, se estudia particularmente el impacto generado por la producción de tierra urbana sobre el Cinturón Verde del Partido.

Para comprender debidamente los cambios originados en el proceso de producción de suelo urbano periférico se analiza el heterogéneo crecimiento poblacional y la ocupación diferencial del suelo que se ha venido registrando en La Plata durante las últimas décadas, como así también el proceso de valorización del suelo que ha acompañado a dicha expansión. En este contexto, y frente a las transformaciones territoriales acontecidas en las últimas décadas, se aborda la relación existente entre el transporte -en particular, el transporte público de pasajeros- y la expansión urbana.

Asimismo, la necesidad de adaptarse desde el marco normativo a los cambios mencionados, justifica el tratamiento en este Capítulo de la Ordenanza 9231/00 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, y en particular de las modificaciones por ella introducidas en relación al anterior marco normativo, la Ordenanza 4495/78, como así también del proceso actual de reforma de dicha norma.

En el **Capítulo Cuatro**, se construye una tipología de espacios periurbanos, con el fin de definir y caracterizar la diversidad de estos espacios de naturaleza dinámica y cambiante, reconociendo diferencias y similitudes al interior de los mismos. La tipología propuesta pretende aportar al conocimiento del periurbano a través de la simplificación del fenómeno, radicando su utilidad esencialmente en establecer tipos o categorías que sirvan de parámetros para la explicación del mismo. Asimismo, mediante la construcción de esta tipología, entendida como un instrumento de conocimiento y no como un fin en sí mismo, se intenta contribuir al desarrollo de una metodología replicable para el análisis de estos espacios en otras ciudades intermedias.

Se presentan tanto el proceso como los resultados del método para la construcción de una tipología estructural y articulada de los espacios periurbanos del Partido, según un conjunto de indicadores socio-territoriales obtenidos a partir de la observación directa, trabajo de campo, relevamiento parcelario en los sectores de estudio, y fuentes secundarias.

La tipología construida consta de un total de veintisiete (27) tipos de espacios periurbanos, de los cuales se han podido reconocer siete (7) tipos en el periurbano platense, a partir de la consideración de once casos de estudio seleccionados. Los "tipos" resultantes intentan contribuir a la lectura de la diversidad de espacios

periurbanos *productores* y *producidos* por distintas relaciones sociales al interior del Partido de La Plata.

En el **Capítulo Cinco**, se profundiza el análisis en las dos modalidades de expansión urbana residencial que en las últimas dos décadas consideramos más relevante, en cuanto a la producción de un espacio periurbano desordenado, cargado de conflictos y contradicciones: la formal cerrada, materializada a través de las urbanizaciones cerradas, y la informal abierta, manifestada territorialmente mediante los asentamientos informales.

Estas dos modalidades expansivas, conducidas por grupos sociales con lógicas diferentes, y hasta contrapuestas, conviven en el espacio periurbano platense, siendo representativas de una modalidad de producción del espacio urbano caracterizada por una fuerte fragmentación socioterritorial. Fragmentación que constituye el correlato espacial de los denominados “guetos de riqueza” y “guetos de pobreza”, y permite dar cuenta de un modo de acceso extremadamente desigual al espacio residencial.

Partiendo del reconocimiento de tres lógicas y actores predominantes en la producción de suelo periférico del Partido: la lógica política o del Estado, la lógica de obtención de ganancia del Sector Privado, y en particular, del Sector Inmobiliario, y la lógica de la necesidad de la Comunidad, se aborda la modalidad de intervención que desarrollan estos actores sociales tanto en la expansión urbana formal cerrada como en la informal abierta en el periurbano de La Plata.

Previamente al análisis de las lógicas y actores intervinientes en ambas modalidades de expansión, se realiza una caracterización general de las mismas, con el propósito de dimensionar su magnitud, conocer el nivel de desarrollo alcanzado y evaluar el impacto producido por estas urbanizaciones -formales e informales- en el periurbano.

En el **Capítulo Seis**, se presentan las tendencias urbanas de los últimos veinte años a partir de una síntesis del pasado reciente y de la explicación de la situación urbana actual, mientras que en un segundo apartado se abordan las tendencias futuras para el Partido. El reconocimiento de las mencionadas tendencias permite vislumbrar el futuro de la expansión residencial en el periurbano platense al año 2031, según las diferentes modalidades expansivas analizadas en nuestra Tesis. En este sentido, se

identifica al *Escenario Tendencial* como el escenario futuro más probable para el Partido.

Considerando la importancia de verificar el escenario tendencial planteado, resultante del análisis de las modalidades de expansión del periurbano platense como así también de las opiniones recogidas en las entrevistas a informantes calificados, se elaboran escenarios de expansión urbana mediante la modelización de variables seleccionadas por considerarlas relevantes en la explicación del mencionado proceso expansivo.

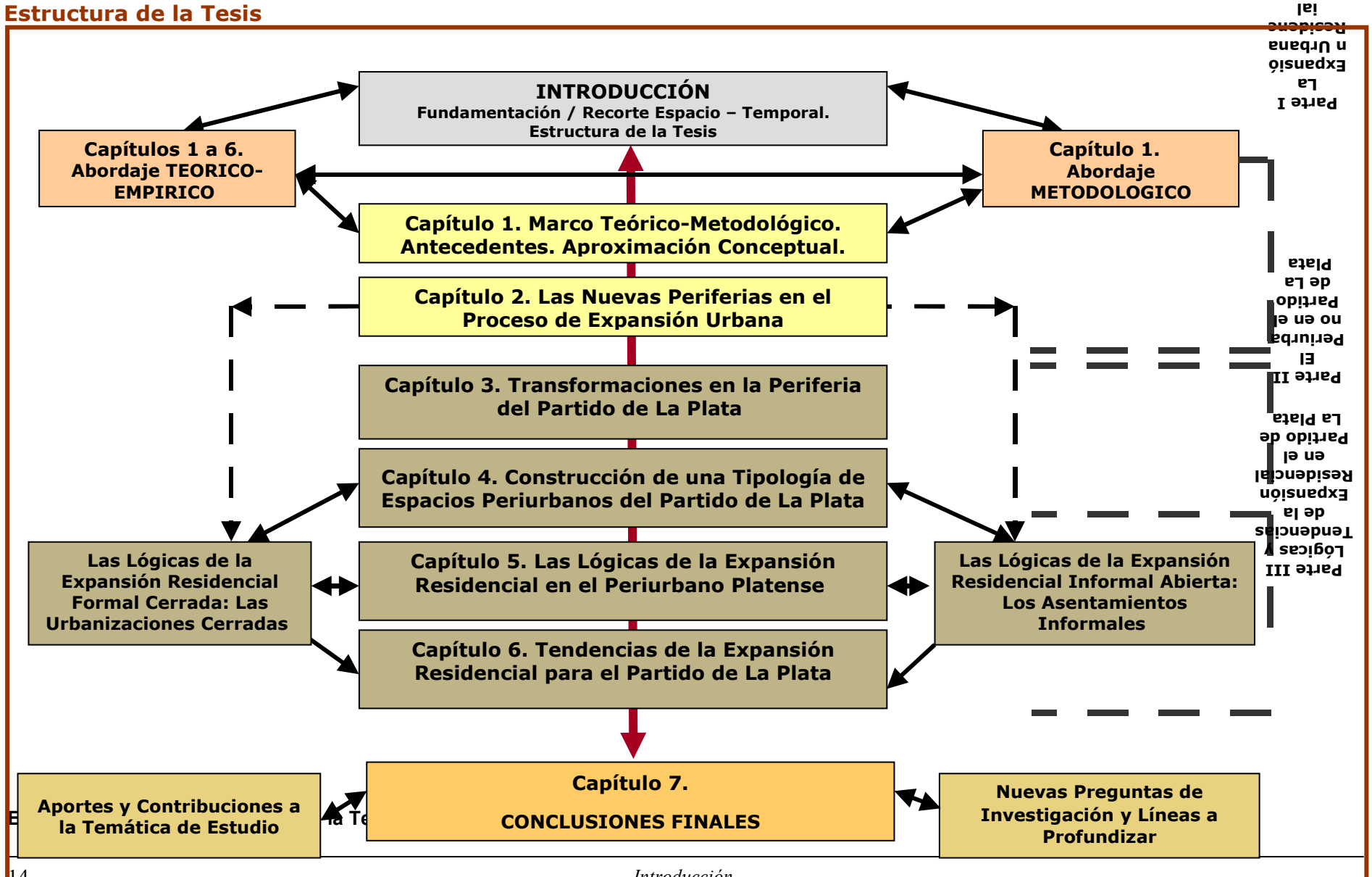
A partir de los resultados de la modelización de las variables, del reconocimiento de las relaciones existentes entre las mismas y de la formulación de las hipótesis que guían la construcción de escenarios alternativos de crecimiento urbano, se plantean distintos escenarios para el Partido: un escenario tendencial con proyección a 15 y 30 años, un escenario compacto de excelencia y un escenario difuso a 30 años. Cada uno de los cuales supone lógicas diferentes por parte de los actores sociales involucrados en el proceso de producción de la ciudad -Estado, Sector Privado y Comunidad-, que han sido consideradas en las mencionadas hipótesis.

En este sentido, la construcción de los escenarios propuestos intenta contribuir a un mayor entendimiento de la dinámica de la expansión residencial de nuestra ciudad, a partir de la representación de imágenes de futuros probables, deseables y posibles.

Finalmente, en el **Capítulo Siete** de la Tesis, se señalan las reflexiones finales a las que hemos arribado en estos años de investigación sobre el tema, y que permiten la contrastación de las hipótesis planteadas originalmente en nuestro trabajo.

Asimismo, se plantean nuevos interrogantes emergentes del trabajo desarrollado y sus consecuentes líneas futuras de investigación.

Estructura de la Tesis



Capítulo 1

Marco Teórico - Metodológico

*"El carácter compacto o disperso de nuestras ciudades es fruto de la Historia y reflejo de las actuaciones de nuestra sociedad".
(Salord, 2002)*

1.1. Antecedentes

El crecimiento de las ciudades ha sido abordado desde tiempos lejanos, que se remontan a la mitad del siglo XVIII con los trabajos de James Steuart y se continúan con los de Simon Gray y Vön Thünen a principios del siglo XIX. Sin embargo, es recién en los últimos años y a medida que la sociedad de la información, la globalización y la III Revolución Tecnológica inciden sobre la sociedad actual, que el estudio de los nuevos espacios urbanos y rurales da lugar a un fuerte debate en el seno de la comunidad internacional de geógrafos y urbanistas.

Las últimas innovaciones tecnológicas unidas a los complejos cambios en el sistema económico global estarían dando como resultado cambios significativos en la producción de la ciudad y de lo urbano, que se manifiestan -como señala Monclús (1997)-, en una ruptura generalizada en las pautas de localización de prácticamente todos y cada uno de los elementos que componen las aglomeraciones urbanas por distintas que éstas sean. La mayor parte de los estudios sobre los efectos urbanos y territoriales de estos procesos tienden a coincidir en que uno de los más significativos ha sido el desencadenamiento de nuevas modalidades de expansión urbana¹, donde la suburbanización, la policentralización, la polarización social, la segregación residencial, la fragmentación de la estructura urbana, etc., aparecen como rasgos destacados de una *nueva geografía urbana* (De Mattos, 2002).

El complejo cuadro emergente ha dado un creciente impulso en las últimas décadas a innumerables estudios e investigaciones en distintos ámbitos nacionales y disciplinares, en las que se intenta reconocer las raíces y fundamentos de estas transformaciones y caracterizar el tipo de ciudad hacia la cual se estaría evolucionando tanto en los países centrales como en los de la periferia. El protagonismo de dichas cuestiones no sólo se corresponde con el avance de la suburbanización, sino también con la mayor sensibilización hacia las posibles implicaciones e impactos de la expansión urbana en las comunidades rurales y en el significado para la urbanización y las ciudades del futuro (Monclús, 1999).

¹ Si bien la existencia de una vasta bibliografía, tanto nacional como extranjera, nos ha permitido hallar diversas posturas en torno al tema, todas ellas coinciden en identificar a estas nuevas modalidades de expansión urbana con la insustentabilidad ambiental, la fragmentación territorial y la segregación socio-espacial.

La eventual transformación de la ciudad compacta tradicional en un nuevo tipo de ciudad más dispersa y fragmentada como consecuencia de los procesos de suburbanización recientes, ha constituido un elemento central y constante en el debate de la cultura urbanística internacional durante las últimas décadas. Dicho interés resulta comparativamente más reciente en las ciudades del sur de Europa o "mediterráneas" que en el ámbito anglosajón, donde tales procesos se encuentran desde hace tiempo en una fase relativamente avanzada². Debido a los "desfasajes" en los procesos reales de suburbanización, no es extraño que en la cultura "latino-europea" el debate haya surgido con fuerza sólo a partir de los años '70.

Al respecto, como señala De Mattos (2002), las diversas denominaciones con que se intenta definir a la ciudad actual -ciudad informacional, ciudad global, metápolis, ciudad postmoderna, ciudad postfordista, postmetrópolis, ciudades en globalización, entre otras-, ponen de manifiesto los esfuerzos en pos de identificar las tendencias que estarían marcando el tránsito hacia la ciudad del futuro y de aprehender los rasgos que la caracterizarían.

El interés sobre el tema de las periferias urbanas llevó a que se celebraran en Barcelona las Jornadas sobre "La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias" (1996), en donde se puso de manifiesto la coexistencia de diversas nociones y puntos de vista sobre los procesos de suburbanización. Esta diversidad puede resultar un tanto sorprendente cuando se trata de abordar una cuestión en principio tan "específica" como son los procesos de suburbanización, y sobre la cual existe una abundante bibliografía en el ámbito internacional.

Los trabajos se podrían agrupar en tres bloques correspondientes a los diferentes tipos de problemas que localizan los análisis efectuados. En primer lugar, las visiones más territoriales y metropolitanas. En segundo lugar, los estudios que abordan las relaciones entre los procesos de suburbanización y el medio físico. Y en tercer lugar, aquellos que tratan diversas cuestiones relacionadas con el papel del planeamiento urbanístico y la ordenación del territorio.

² Si el siglo XIX pudiera ser denominado la *Época de las Grandes Ciudades*, el período posterior a 1945 en los Estados Unidos de América se presentaría como la *Época de los Grandes Suburbios*. Como las ciudades centrales se estancaron o disminuyeron tanto en población como en industria, el crecimiento fue encauzado casi exclusivamente a las periferias (Fishman, 2005).

En la descripción de las nuevas realidades urbanas y metropolitanas, cabe destacar que existe una gran ambigüedad, utilizándose una serie de términos como si fueran casi sinónimos -conurbación, áreas metropolitanas, ciudad-territorio, ciudad difusa, ciudad diseminada, ciudad dispersa, etc., o procesos de descentralización, periurbanización, rurbanización, contraurbanización³, o suburbanización⁴-, cuando, en realidad, las acepciones pueden variar notablemente según las disciplinas implicadas (Monclús, 1999).

En relación al *espacio periurbano*, objeto de nuestro estudio, es importante señalar que su investigación no es nueva en países como Francia, Australia, Estados Unidos o España, donde los trabajos registran cinco o más décadas. Así, en el período comprendido entre mediados de la década de los cuarenta y comienzos de los años sesenta se publicaron numerosísimos trabajos que se ocupaban de la delimitación física y de los rasgos definitorios de la franja marginal urbano-rural. Es precisamente en estos países avanzados donde los espacios periurbanos han tenido una gestación más temprana, una dinámica más intensa y un abanico de situaciones más complejo.

En relación al origen histórico del concepto de periurbanización, Valenzuela Rubio (1985) señala que el término fue acuñado por Racine en el año 1967 para designar a las periferias inconexas norteamericanas, y llamó al proceso de formación de las mismas "*metamorfismo periurbano*". El rasgo característico de este proceso sería para él la desnaturalización de las estructuras urbanas (desurbanización) y rurales (desruralización). Sin embargo, estos conceptos no fueron acogidos en la literatura geográfica anglosajona, que mantuvo e incluso enriqueció otros variados términos para designar a la corona exterior de la ciudad capitalista avanzada. En cambio, el concepto "periurbano" y sus derivados fueron aceptados y utilizados como propios por los geógrafos franceses.

En el marco del IX Coloquio de Geógrafos Españoles (1985), Valenzuela Rubio señalaba que "(no) hay entre nosotros demasiados precedentes en los que apoyarse, ya que sólo muy recientemente y tímidamente se ha orientado hacia ellos (los espacios periurbanos) la atención de los geógrafos. Ha habido, no obstante,

³ La aparición del concepto de *contraurbanización*, al contrario que el de suburbanización, aún es reciente en la bibliografía académica internacional. La contraurbanización como fenómeno surgió en los años setenta en los Estados Unidos para dar nombre a un proceso contrario al de urbanización. (Berry, 1976).

⁴ Este término suele ser utilizado en el sentido más genérico de crecimiento urbano de las periferias, siendo esa la acepción más tradicional tanto en Estados Unidos como en Europa.

aportaciones con rango de tesis doctoral referidas a espacios periurbanos vinculados a algunos organismos urbanos expansivos, a veces de categoría metropolitana como Madrid (Gómez Mendoza, 1977; Valenzuela, 1977) o Valencia (Burriel, 1971) aunque son más numerosos los que se ocupan de ciudades medias como Murcia (Calvo García Tornel, 1975) o Valladolid (González Urruela, 1981 y 1985) por citar sólo algunas”.

Sin embargo, la situación descrita ha variado en los últimos años, incrementándose notablemente la cantidad de trabajos e investigaciones sobre el tema. Cabe destacar entre los trabajos más recientes, el aporte metodológico de Francisco Entrena Durán (2004) y el trabajo de Arias Sierra (2003). El primero de estos autores ha elaborado, a partir de trabajos empíricos en diferentes áreas periurbanas de países europeos, un *sistema de indicadores* para el análisis de la situación socioeconómica y los procesos de cambio que tienen lugar en los territorios periurbanos. Mientras que el segundo de los autores mencionados aborda específicamente el problema de los cambios en el paisaje de las áreas periféricas frente a los procesos de dispersión urbana, en el libro titulado: *Periferias y nueva ciudad*.

Frente a los mencionados estudios españoles, se destacan las aportaciones bibliográficas provenientes de Francia, en donde la escala y la complejidad detectadas en el periurbano, así como la antigüedad del fenómeno, justifican la atención que se le viene prestando. Entre estas aportaciones, cabe mencionar los trabajos de Langumier Jean-François (1980; 1981); Berger, Fruti, Pret y Robic (1980); Catherine Bidou (1981) y Jean-Claude David (1988)⁵.

Asimismo, cabe citar por su alcance e importancia al Proyecto de Investigación internacional europeo sobre *Urban Pressure on Rural Areas: Mutations and Dynamics of Periurban Rural Processes*, realizado entre los años 2001 y 2004, y en el cual participaron investigadores de Francia, Inglaterra, Alemania y España. En dicho trabajo fueron investigadas de manera comparativa áreas periurbanas de los países participantes: Annecy y Valence (Francia); Norwich, Bedford y Cambridge (Inglaterra); Munich (Alemania) y Granada y El Ejido (España).

⁵ Langumier Jean-François “La reconnaissance officielle d’un nouvel espace: le périurbain” (1980) y “Pour une prospective de l’espace périurbain en France” (1981); Berger, Fruti, Pret y Robic (1980) “Rurbanisation et analyse des espaces ruraux peri-urbains”; Catherine Bidou (1981) “Banlieues et citoyenneté. Les nouvelles fonctions résidentielles de l’espace périurbain” y Jean-Claude David (1988) “Production et occupation de l’espace urbain a alep.”

Por su parte, en los Estados Unidos, el debate tradicional sobre el fenómeno del “*suburbia*” ha dado lugar a una extensa literatura y estudios empíricos que tratan de establecer hasta qué punto es cierta la vieja aseveración de la pérdida de cualidad urbana a medida que nos alejamos del centro (Soja, 1996; Marchetti, 1998). Al respecto cabe citar los estudios sociológicos de Gans de los años ‘60, hasta los trabajos periodísticos de Garreau de los ‘90.

Esta dinámica de descentralización de la población, del empleo y de los servicios se identifica con la noción de “*sprawl*”, la cual podría asociarse al concepto de “*rurbanisation*” y “*périurbanisation*” de la literatura francesa. Sin embargo, esa acepción amplia del término inglés⁶ no coincide con otras que ponen el acento en la dimensión morfológica y paisajística, y que se refieren a la disolución de la ciudad tradicional con la ocupación discontinua del territorio y que se observa tanto en regiones metropolitanas como en núcleos medianos y menores.

Entre los trabajos que plantean las virtudes de la ciudad compacta tradicional pueden mencionarse: el Libro Verde sobre el Medio Ambiente Urbano de la Unión Europea (1990), y el Informe *Beyond Sprawl: New Patterns of Growth to Fit the New California* (1996)⁷. Así, tanto en los documentos de carácter institucional, como en las aportaciones académicas procedentes de distintas disciplinas, se parte de la necesidad de proceder a una evaluación realista de los beneficios y costos ocasionados por esas *nuevas periferias* que están transformando nuestras ciudades como condición básica para superar el nivel de la discusión actual. Al punto de considerarse que la expansión y diversificación de las nuevas periferias va a ser el fenómeno que adquiere cada vez mayor protagonismo en la evolución urbana de nuestro tiempo.

En América Latina, la problemática del crecimiento desordenado de las periferias de las grandes ciudades latinoamericanas comenzó a estudiarse hacia la década de los años ‘50. Al respecto cabe citar los trabajos de Friedman de los años ‘50, el de Hardoy (1972) sobre las ciudades en América Latina⁸, el del *Centro de Estudios Urbanos y*

⁶ Este término podría traducirse como "desparramamiento" urbano.

⁷ Informe “Mas allá del Sprawl: nuevos modelos de crecimiento para la nueva California” (1996).

⁸ Ya en los años ‘70 Hardoy señalaba en su libro “Las ciudades de Latinoamérica”, que: “(...) conceptos como sobreurbanización, urbanización descontrolada y urbanización espontánea, aún no claramente definidos, reflejan una situación general ante la cual no hay soluciones simples pero que en ningún país

Regionales del Instituto Torcuato Di Tella acerca de la ciudad de Buenos Aires (1973-74), el de Odilia Suárez (1969), entre otros. Este crecimiento se encontraba vinculado fundamentalmente a la localización de población de bajos recursos económicos.

Esta situación ha cambiado en las últimas dos décadas, cuando a partir de nuevas localizaciones de grandes superficies comerciales y de urbanizaciones cerradas se produce una transformación importante en las formas de ocupación del territorio. Entre los trabajos que documentan esta nueva modalidad de producción del espacio urbano en los años '90 pueden señalarse los trabajos de Mignaqui (1998); Ciccolella (1998, 1999); Suárez (1997); Verdecchia (1995); Arizaga (1999); Robert (1998); Szajnberg (2000).

En este marco, y en la medida en que estas transformaciones han adquirido nuevas y especiales características, en América Latina se han intensificado los estudios sobre la evolución y crecimiento de nuestras grandes ciudades⁹. Al mismo tiempo, se ha constituido una red para considerar específicamente la evolución de las grandes ciudades del ámbito del Mercosur, a las que se ha agregado Ciudad de México, red que ya ha realizado una serie de seminarios internacionales (Teresópolis, Brasil, 1999; Santiago de Chile, 1999; Buenos Aires, 2000), donde se han presentado y discutido los resultados de diversas investigaciones referidas a distintos aspectos y dimensiones de las transformaciones que han vivido en las últimas décadas las ciudades consideradas.

El tratamiento específico de los denominados espacios “periurbanos” en Latinoamérica es más reciente que en los países de Europa y EE.UU. Pueden señalarse los trabajos realizados sobre la problemática de la expansión urbana en Centroamérica (Lungo, 2004), y en particular sobre el tema de las áreas periurbanas en las ciudades de: Lima (Calderón, 1998); Caracas (Lacabana y Cariola, 2003; Allen y Lacaba, 2003; Davila, 2003; Tacoli, 2003); entre otras¹⁰.

del área (Latinoamérica) es adecuadamente encarada”.

⁹ En este contexto, la *Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio* decidió crear un grupo de trabajo sobre *Globalización y Expansión Metropolitana*, el cual ya consideró un muy amplio conjunto de trabajos sobre estas ciudades en sendos seminarios internacionales realizados en Toluca en el año 2000, en Rosario en el 2001, esfuerzo que prosiguió en Cuba, en el año 2002.

¹⁰ Fuente: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales -CLACSO-, www.clacso.org. Red de Bibliotecas Virtuales.

Al respecto, en Argentina, el Departamento de Geografía de la Universidad Nacional de La Plata se encuentra entre los pioneros del tema, habiendo comenzado en 1985 (Bozzano, 1990, 1995, 1997, 2002; Pintos, 1989, 1993; Bevilacqua, 1992; Carut, 1998). Los primeros trabajos se referían al cinturón verde platense en particular, y a espacios periurbanos metropolitanos de Buenos Aires. “Al comienzo se trataba preferentemente de estudios de usos del suelo, donde se reconocía a estos ámbitos como los de máxima heterogeneidad en relación a espacios urbanos y rurales. Luego se fue profundizando en procesos de estructuración de los espacios periurbanos en municipios metropolitanos: Moreno, Almirante Brown, Marcos Paz, Las Heras, Berazategui, Florencio Varela, La Plata, Ensenada y Berisso” (Bozzano, 2000). Asimismo cabe destacar, los trabajos sobre los espacios periurbanos de Buenos Aires realizados por el Grupo de Ecología del Paisaje y Medio Ambiente de la Universidad de Buenos Aires (Morello *et al.*, 1992, 1996, 2000, 2001, 2002), en los que se analiza desde un enfoque ambiental la problemática de la gestión en estos espacios.

1.2. Aproximación Teórica-Conceptual a la Cuestión Urbana

Los nuevos procesos de urbanización han dado lugar a cambios radicales en la configuración y organización del territorio. *Territorio* que entendemos como el lugar donde se desarrollan procesos naturales y donde se despliegan procesos sociales (Bozzano, 2004), es decir, como una *construcción social* que expresa la organización que las sociedades realizan sobre un marco natural, a través de mediaciones, en las que intervienen las representaciones de los actores sociales.

Como señala Ortega Valcárcel (2000) “*la Geografía tiene qué ver con el espacio como construcción social. Construcción cuya materialidad arraiga en la práctica cotidiana de la reproducción, en la transformación de la naturaleza, arraiga también en las representaciones que acompañan a esas prácticas sociales y que orientan en unos casos, las propias prácticas, o las formalizan, en otros. Y arraiga el discurso sobre esa construcción*”.

En esta definición se pone de manifiesto que la concepción epistemológica que adoptamos para abordar nuestro objeto de estudio parte de dos grandes dimensiones, la sociedad y la naturaleza; siempre dinámicas, en interrelación contradictoria y desplegada en un espacio-tiempo determinado.

En este sentido, consideramos al territorio como un *sistema complejo*, dado que en su organización funciona como un sistema conformado por diferentes componentes o subsistemas de distinta magnitud que interactúan entre ellos, dando lugar a las formas, las estructuras y las configuraciones territoriales. De la interacción entre estos subsistemas surge la *organización del territorio*, definida por Coraggio (1987) como aquella “*configuración territorial sostenida por un proceso social que la refuerza y conserva, (...) o producto de actos voluntarios en función de ciertos objetivos conscientes*”.

En este punto, y en el marco de los objetivos específicos planteados en nuestra investigación, resulta necesario introducir el concepto de *lugar*, diferenciándolo del concepto de territorio anteriormente mencionado. Al respecto, Bozzano (2009) señala que mientras el territorio se refiere a una relación genérica entre sociedad y naturaleza, el lugar alude a una relación entre algo y alguien. En el territorio, la referencia a la sociedad y la naturaleza puede aludir tanto a procesos de alcance más general con actores de compleja identificación como a acontecimientos más particulares donde los actores tendrán mayor presencia. Sin embargo, en el caso del lugar, siempre se identificarán personas y actores que permitan desentrañar las lógicas y/o racionalidades necesarias para comprender cada lugar.

En este sentido, el *lugar* puede definirse como la expresión de aquellas cualidades que lo hacen ser "permanentemente usable y ocupable". Así lo humano y el lugar se definen como una sola entidad. El concepto de lugar, en tanto espacio articulador entre lo global y lo local, apela a formas cualitativas de ocupación del espacio que dan cuenta de los diferentes procesos de apropiación territorial¹¹, permitiendo el reconocimiento de expectativas, intereses, conflictos y solidaridades de los grupos e individuos involucrados.

Detrás de los conceptos de organización y apropiación territorial subyace la concepción de que los fenómenos sociales tienen la característica de ser *procesos*; dado que en cada momento histórico se transforma y modifica la disposición de los

¹¹ El *proceso de apropiación* se encuentra relacionado con el tiempo de residencia, consistiendo en una primera fase en actuar sobre un lugar, modificarlo, adaptarlo y vivirlo para dotarlo de significación. En una segunda fase el individuo se identifica con esa significación que ha creado y tiende a preservarla (Brower, 1980). De esta manera la apropiación como proceso incluye el acondicionamiento estético del espacio habitado, a la vez que permite la construcción de lazos de conocimiento y confianza en los vecinos, de pertenencia a organizaciones locales, e incluso de capacidad para dar un nombre al barrio (Aón, Frediani, en prensa).

elementos naturales y artificiales de uso social sobre el territorio. Las transformaciones que actualmente protagonizan las ciudades, y por las cuales las actividades económicas, la población y la vivienda se expanden hacia las áreas rurales próximas a la ciudad, requieren de *procesos de producción*¹², a través de los cuales se transforma el suelo rural no construido, en espacio construido.

Las mencionadas transformaciones urbanas advierten así de una nueva concepción de la ciudad. Al respecto, en el tiempo de la ciudad difusa, cabe preguntarse qué utilidad presenta el concepto de ciudad. Para intentar dar una respuesta a este interrogante resulta necesario definir qué se entiende por el concepto de *ciudad*.

La ciudad es, según la define Ortega y Gasset (1967), *“un ensayo de secesión que hace el hombre para vivir fuera y frente al cosmos, tomando de él porciones selectas y acotadas”*. Esta definición se basa en la diferencia entre naturaleza y ciudad, considerándola como una construcción del hombre abstracta y artificial.

Por su parte, Lefebvre (1976, En: Vázquez Romero, 2009) considera que *“la ciudad concentra la creatividad y da lugar a los más altos productos de la acción humana, en la ciudad se expresa la sociedad en su conjunto, tanto las relaciones de producción que constituyen la base económica, como la superestructura; la ciudad proyecta sobre el terreno a la totalidad social; es económica pero también es cultural, institucional, ética, valorativa, etc.”*

Milton Santos (1995) concibe a la ciudad como *“el lugar revolucionario”* o la *“semilla de la libertad”*, el *“lugar de las actividades no agrícolas”*, y el *“elemento impulsor del desarrollo y del perfeccionamiento de las técnicas”*.

Por su parte, Zunino (2000) concibe a la ciudad *“como un espacio socialmente construido”* a través del tiempo por múltiples agentes urbanos dotados de distinta capacidad transformadora e intereses.

Rueda (2001) considera que la característica principal de la ciudad es *“la interacción entre los ciudadanos y sus actividades e instituciones”*. De dicha relación surge cierta convergencia de comportamientos, en el sentido de que cada elemento influye sobre

¹² Al respecto, pueden consultarse las obras de Henri Lefebvre, *El derecho a la ciudad*, Ed. Península, Barcelona, 1976; y de David Harvey, *Urbanismo y desigualdad social*, Siglo XXI, 1977.

las posibles variaciones de los otros. Dado que cada acción o movimiento depende de las influencias procedentes de otros, las posibilidades de variación se reducen. En este sentido, la ciudad a pesar de que cambie con el transcurso del tiempo, tiende a conservar alguna propiedad invariable.

Estas diversas conceptualizaciones ponen de manifiesto que si bien no existe una única definición de ciudad, la misma es resultado de un proceso de construcción social político e ideológico. En este sentido, la ciudad puede entenderse como un producto social e histórico. A lo largo de la historia, cada sociedad ha ido construyendo sus propias formas de ciudad, al tiempo que el sistema urbano ha evolucionado desde una estructura elemental y con pocas funciones, hasta la formación en la sociedad contemporánea de grandes urbes de funcionamiento múltiple y complejo. En la actualidad se asiste a un "*nuevo modelo urbano*" que se está haciendo dominante y que de alguna manera está definiendo la evolución de las ciudades. En el marco de este nuevo urbanismo emergente, no resulta fácil de evaluar aún las repercusiones del mismo, existiendo pocas certidumbres acerca del modelo de ciudad que se desarrollará hacia el futuro.

1.2.1. Los Modelos Urbanos

En la actualidad, pueden establecerse dos modelos de ciudad que se encuentran en las antípodas: uno basado en la dispersión y el otro en la concentración o compacidad. Dos modelos urbanos entre los que cada ciudad específica se debate, uno que entiende la ciudad por funciones, que disecciona el territorio para cubrir sus necesidades y el otro, el de la ciudad concentrada que aboga por la multiplicidad, el equilibrio y la mezcla funcional, social, económica y cultural (Zaida Muxí, 2004).

Asimismo, al interior del modelo de expansión difusa de ciudad, Monclús (1998) diferencia entre el *modelo mediterráneo tradicional*, por el cual la ciudad es la expresión física de un núcleo amurallado que a partir del siglo XIX se expande sobre el campo más próximo pero que continúa siendo rural, y el *modelo anglosajón*, por el cual la ciudad y la sociedad urbana se expanden sobre el campo substituyendo su condición rural por la urbana. La expansión de la ciudad sobre su región y por tanto la

conformación de la ciudad dispersa guardaría así una estrecha relación con el modelo anglosajón¹³.

Sin embargo, estos modelos no se encuentran en la realidad en estado puro y, por tanto, lo que se presenta a continuación no deja de ser una simplificación que tiene su justificación en marcar dos extremos opuestos que nos ayuden a situar, luego, los modelos de cada ciudad con relación a éstos; en otras palabras, saber si nos acercamos más o menos al modelo de ciudad compacta o al modelo de ciudad difusa.

El debate actual sobre la ciudad no reside meramente en la elección entre uno u otro modelo -compacto o difuso-. Es evidente que cualquiera que sea la modalidad de urbanización, ésta implica una relación entre sociedad y territorio que, inevitablemente, genera riesgos de distinta índole y diverso grado, pero también es claro que hay modos y umbrales de urbanización que provocan más riesgos y de diferente carácter que otros. La cuestión de la expansión urbana aparece aquí con toda claridad. La adopción de modelos transplantados de realidades diferentes a las propias trae aparejado el riesgo de generar una estructura socioeconómica y cultural que no responda adecuadamente a las realidades locales.

Los modelos como abstracciones de la realidad cuentan con una larga tradición en los estudios urbanos, tanto en Europa como en Estados Unidos¹⁴. Los primeros esfuerzos, en este sentido, estuvieron dirigidos a la comprensión de la estructura urbana, generalizada por la Escuela de Ecología Social de Chicago en modelos desarrollados en los años '20.

Pero cabría preguntarse si en la actualidad, en una época postmoderna ¿son todavía útiles los modelos -entendidos como meta del conocimiento científico de la modernidad- sobre la estructura o el desarrollo urbano?; ¿son los modelos urbanos según especificaciones culturales todavía adecuados en la época de la globalización?. Al respecto, Borsdorf (2003) considera que mientras ciertas tendencias urbanas todavía se concentran fundamentalmente en países industrializados, el proceso de

¹³ Al respecto, el citado autor señala que esta modalidad expansiva se encuentra asociada a los gustos por la vivienda unifamiliar frente al bloque de pisos y apartamentos, que son tradicionales en la sociedad británica, debiéndose tener presente que la ciudad se desborda sobre el campo a partir de los flujos de familias que optan por un nuevo estilo de vida más armónico con la naturaleza en la periferia rural de la ciudad.

¹⁴ La elaboración de modelos sobre la estructura o el desarrollo urbano para distintos tipos culturales de ciudades del mundo constituye una particularidad de la geografía urbana alemana.

globalización permite que en poco tiempo estos fenómenos se observen también en América Latina. El uso de los modelos posibilitaría hacer transparentes estos procesos que influyen fuertemente en las estructuras urbanas.

Por dicha razón, es posible afirmar que la elaboración de modelos sigue siendo adecuada en la época de la globalización, pese a reconocerse la existencia de factores y elementos dependientes de las especificidades y particularidades culturales que hacen necesario adaptar los diferentes modelos urbanos a cada configuración espacial urbana real. Así como las ciudades cambian, los modelos -entendidos como generalizaciones-, que intentan interpretarlas también deben cambiar, ajustándose a las diferentes condiciones locales encontradas¹⁵.

A continuación, presentamos una breve síntesis de los distintos modelos urbanos desarrollados desde la década del '20 hasta la actualidad, a partir de los planteos teóricos de Buzai (2003), Borsford (2003) y Janoschka (2002), cuya caracterización contribuye a comprender cómo a lo largo de la historia se ha recurrido a la construcción de modelos para el estudio de los espacios urbanos, como así también de qué modo han ido evolucionando dichos modelos a la par de la creciente complejización de los sistemas urbanos.

Dentro de las denominadas *perspectivas clásicas*, se destacan los autores de la Escuela de Chicago, quienes trataron de representar los principios de la estructuración urbana en las ciudades estadounidenses. En este sentido, cabe citar al “Modelo de anillos concéntricos crecimiento de la ciudad” de Burgess (1925), el “Modelo Sectorial” de Hoyt (1939) y el “Modelo de los núcleos múltiples” de Harris y Ullman (1945).

El primero de estos modelos se presenta como una construcción ideal de las características de expansión a partir del centro, con una serie de anillos consecutivos que presentan características específicas y muestran una serie de regularidades. Este modelo, surgido en el marco del acelerado proceso de crecimiento que experimentan las grandes ciudades hasta 1925, considera el crecimiento urbano desde un punto de

¹⁵Al respecto cabe citar las siguientes palabras de Cerdá (1861, En: Ravella, 2001): “*De esta suerte se verifica en las urbes lo que en los demás individuos de todas las especies animales y vegetales: cada urbe individual tiene los mismos elementos que las demás, y sin embargo, no hay una sola entre el sinnúmero de las que forman la economía urbana del universo, que se parezca a ninguna de las demás*”.

vista físico. En el proceso de expansión urbana, cada anillo sería producto de la expansión del anillo contiguo interior, en un proceso denominado “*invasión-sucesión*”.

En relación al segundo modelo, y a partir del análisis empírico del valor del suelo en diversas ciudades de los Estados Unidos, se presenta un patrón general de distribución espacial de la renta del suelo. Este patrón se distribuye en forma de sectores en todas las ciudades estudiadas, fundamentalmente vinculados a los principales ejes de transporte, que actúan como elementos claves de una estructuración socio-urbana en dirección centro-periferia. De este modo, las vías de comunicación permiten el corrimiento socio-residencial hacia el exterior.

El último de los modelos señalados al interior de esta perspectiva, considera que pese a que cada ciudad es única, sus funciones y patrones espaciales pueden ser generalizados. Este modelo entiende a las ciudades como puntos especializados que generan *clusters* de localizaciones específicas, siendo los medios de transporte los que favorecen la implantación de determinadas configuraciones espaciales. Esta configuración se caracterizaría, según el presente modelo, por un patrón espacial de núcleos múltiples constituido por una jerarquía de centros al interior de cada ciudad, en donde el centro urbano no sería el único sino el más importante centro de esa jerarquía.

Desde las mencionadas perspectivas clásicas, que han caracterizado a los modelos urbanos de la primera mitad del siglo XX y que se basaban en el estudio de la configuración de las ciudades de Estados Unidos, se ha evolucionado hasta la construcción de modelos que intentan dar cuenta de la realidad de las urbes de Latinoamérica.

Los primeros modelos de la ciudad latinoamericana datan principalmente de los años '70. En estos años, la región se encontraba atravesando la denominada etapa de industrialización sustitutiva de importaciones, caracterizada por un fuerte intervencionismo estatal en los procesos económicos y en la planificación. Al respecto, cabe citar el modelo de Yujnovsky (1971), el cual aborda el estudio de la estructura interna de las ciudades de América Latina a través de los procesos que la generan, las actividades y usos del suelo. Su modelo considera que la distribución espacial de la población varía principalmente en función del nivel de ingresos y las pautas culturales

de cada grupo. Los cambios estructurales son considerados de naturaleza compleja, dado que se basan en aspectos relacionados a la capacidad económica de la población, en donde intervienen múltiples relaciones entre la cultura y el sistema de decisiones que se materializan en situaciones diversas.

Otros modelos construidos para la ciudad latinoamericana, con posterioridad al de Yujnovsky, han sido aportados tanto por geógrafos alemanes como norteamericanos, en respuesta a la falta de adecuación verificada en el uso de modelos clásicos -como el anteriormente descrito- para comprender la realidad urbana de nuestra región. En este sentido, Buzai (2003) destaca el modelo de Borsdorf (1982) por constituir un interesante aporte en el estudio histórico de la configuración urbana latinoamericana. Asimismo, cabe citar los aportes de los alemanes Bähr y Mertins, quienes en 1982 establecen un modelo basado en un *proceso de transformación demográfica*. En dicho modelo diferencian distintos tipos de crecimiento (alto, moderado y bajo) que repercuten fuertemente en las características de los asentamientos poblacionales y en las estructuras de los usos del suelo urbano, dando lugar a la conformación de tres estructuras urbanas diferentes: una estructura antigua de anillos concéntricos; una estructura moderna sectorial y una estructura celular en la periferia.

Como parte de los aportes de la geografía anglosajona se destaca, entre otros, el realizado por Griffin y Ford (1980). Partiendo del reconocimiento de la clara distinción existente entre las ciudades de nuestro continente y las de América del Norte, los autores consideran el impedimento de analizar la estructura urbana de las ciudades de América Latina a través de modelos realizados para explicar la realidad de las ciudades Norteamericanas. En este marco, el modelo propuesto combina elementos tradicionales de la estructura urbana y procesos modernos que impactan en la estructura de las ciudades. Algunos años más tarde, Ford (1996) introducirá algunas modificaciones al modelo de los años '80, incorporándole características nuevas, tales como, un centro comercial en la periferia y la renovación urbana del centro tradicional (gentryficación).

En los últimos años, y fundamentalmente desde la década del '90, los modelos han evolucionado, en un intento de dar cuenta de las transformaciones y nuevas características que definen a las ciudades latinoamericanas en nuestros días. De este modo, los nuevos modelos incorporan conceptos tales como discontinuidad urbana,

fragmentación, privatización, urbanismo cerrado (country, barrio cerrado), entre otros, que no habían sido considerados en los anteriores modelos citados.

El *modelo de ciudad fragmentada* surge en el marco del cambio de nuestros países a un nuevo paradigma económico, basado en el neoliberalismo y una fuerte influencia de la globalización. La reestructuración económica y social que se operó en la década de los '80 en casi todos los países latinoamericanos trajo aparejada la retirada del Estado, la privatización y la desregulación, permitiendo a los inversores, planificadores y ciudadanos mayores libertades, que se reflejan en la estructura de las ciudades.

Entre los modelos que dan cuenta de este tipo de ciudad, cabe destacar al de Pégolis (1999), Janoschka (2002) y el de Borsdorf, Bähr y Janoschka (2003). Estos modelos se caracterizan por una nueva forma de separación de funciones y elementos socio-espaciales. En este sentido, la *fragmentación territorial* puede definirse como el proceso por el cual se transforma la organización del territorio tanto en su aspecto físico como social, producto de la inacción política, la falta de medidas jurídico-normativas y de procesos de cambio de carácter económico y sociocultural. En la ciudad fragmentada, conviven, se mezclan y dispersan barrios habitacionales y elementos económicos, encontrando urbanizaciones de lujo en barrios muy pobres; centros de comercio emplazados en todas partes de la ciudad y barrios marginales ubicados en sectores tradicionales de la clase alta. Asimismo, surgen espacios cada vez más especializados y estratificados sobre una estructura socioeconómica desigual, reorganizándose los centros urbanos alrededor del consumo

En la actualidad, como señala Borsdorf (2003), "*dos principios estructurales del pasado continúan vigentes: la tendencia sectorial-lineal y el crecimiento celular*". El crecimiento lineal se encontraría acentuado por la construcción de autopistas, al tiempo que el crecimiento celular se vería plasmado a través de los nodos fragmentados que constituyen las localizaciones periféricas cerradas de las clases medias y altas.

Mientras que en el modelo de Pégolis (1999) se analiza la relación entre morfología urbana y tipología arquitectónica, a través de tres estadios evolutivos -ciudad continua, discontinua y fragmentada-, en el modelo de Janoschka (2002) se plantea un crecimiento urbano fragmentado en "*islas*" (residenciales, productivas, de consumo), que da cuenta de un proceso de *privatización* del espacio urbano. Finalmente, en el

modelo elaborado por Borsdorf, Bähr y Janoschka (2003) se presentan cuatro etapas del desarrollo de la ciudad, que van desde la época colonial a la actual fase de reestructuración que caracteriza a la ciudad fragmentada.

Estos últimos modelos de ciudad latinoamericana, entendidos como una abstracción generalizada de la realidad, resultan de interés particularmente para nuestro objeto de estudio, debido a la relación que establecen entre la configuración urbana, la localización espacial de la residencia de los distintos sectores sociales y los procesos de expansión urbana que dan lugar a una ciudad fragmentada y dispersa.

Por último, y como señala Borsdorf (2003), en la Geografía, los modelos pueden concebirse no sólo como el resultado de una abstracción generalizada -como es el caso de los modelos antes expuestos-, sino también como el resultado de una reflexión deductiva; y como la “construcción de destinos de la planificación” o “de estados futuros ideales”. Es en este último sentido, que haremos usos de los modelos para abordar las tendencias futuras de expansión urbana residencial en el periurbano platense.

1.2.2. La Ciudad: Compacidad versus Dispersión

La Ciudad Difusa. Definir qué se entiende por ciudad difusa o dispersa¹⁶ no resulta sencillo. Si bien la existencia de una vasta bibliografía sobre el tema, tanto nacional como extranjera, nos ha permitido hallar diversas conceptualizaciones, todas ellas coinciden en identificar este modelo de ciudad con la insustentabilidad ambiental, la fragmentación territorial, y la segregación socioespacial. Concuerdan en que la ciudad difusa responde a una pretendida racionalización del uso del suelo, que se zonifica, asignando funciones diferentes a las distintas zonas de la ciudad (residencial, comercial, educativa/universitaria, empresarial, etc.). El resultado de este proceso es el incremento de la distancia física entre la ubicación de las variadas funciones de la ciudad.

¹⁶ En relación a los conceptos de *ciudad difusa* o *ciudad dispersa*, ambos serán utilizados en el presente trabajo como sinónimos. Si bien no desconocemos que en la amplia bibliografía nacional e internacional existente sobre la temática puedan hallarse acepciones diferentes para ambos conceptos. La diferencia entre ambos conceptos es puesta de manifiesto por Oriol Nel.lo (2003) al plantear que la ciudad difusa -término acuñado por los italianos- encerraría en principio una contradicción. El concepto de ciudad dispersa resultaría, en ese sentido, más adecuado. La ciudad difusa implica la *no-ciudad* porque cuando se extiende por el territorio tiende a perder aquellas características que la hacen ciudad y que son la convivencia de usos y de personas. La separación de las dos cosas hace que el espacio se convierta en urbanización pero no en ciudad.

Al respecto, Dematteis (1996) considera que “los recientes procesos de difusión de la ciudad están dando origen a periferias urbanas de un tipo muy distinto de aquellas que se han formado en Europa desde la revolución industrial hasta la década de 1960. Estas nuevas periferias son el resultado de profundos cambios en las estructuras territoriales urbanas, en las tecnologías de la comunicación y de la información, en la organización y en la regulación social, que han transformado a los países industrializados a partir de finales de la década de 1960”.

Por su parte, Oriol Nello (2003) señala que “la ciudad difusa, la ciudad indelimitable y sin confines, es también la ciudad de los confines. Confines y divisorias que son, en primer lugar, sociales y funcionales y, en segundo lugar, políticas y administrativas. Una ciudad sin confines que, precisamente por carecer de ellos, no puede ser considerada ciudad en el sentido tradicional. (...) El territorio de la ciudad difusa, además de conocer nuevas formas de segregación social, presenta nuevos tipos de especialización funcional. Al respecto, al estudiar los problemas de la ciudad difusa no es indiferente, analizar qué es lo que se difunde y qué es lo que se concentra. Y, sobre todo, mostrar cómo las viejas barreras, límites o confines, perduran en la nueva realidad urbana bajo formas diversas”.

Asimismo, la ciudad difusa ha sido definida como la ciudad del mercado, una ciudad basada en la mera especulación de los terrenos, en la vida en guetos o suburbios alejados y segregados, conectados por autopistas. En este sentido, la ciudad difusa constituye el resultado del actual modelo de consumo, en donde la ciudad es consumida como otro producto material más. El actual modelo de consumo propugna el desarrollo productivo sin límites. Las últimas innovaciones tecnológicas (tecnologías de la información y las comunicaciones -TIC-) y las facilidades para acceder a más cantidad de bienes de consumo han favorecido la separación funcional-territorial y la expansión urbana sin límites sobre el territorio.

Al analizar las causas que han dado origen a la denominada ciudad difusa, es posible encontrar dos posturas al respecto, que si bien no son necesariamente excluyentes se diferencian por el grado de novedad que le atribuyen a los procesos recientes de suburbanización: los *continuistas* y los *rupturistas*. Monclús (1996) señala que los primeros asocian las transformaciones con un cambio de escala territorial de los fenómenos en cuestión, y vinculan la dispersión urbana con un proceso progresivo y

continuo que daría lugar a la fragmentación espacial en ámbitos urbanos cada vez mayores. En este sentido, le asignan a los procesos de expansión urbana un carácter más tradicional. Mientras que los segundos, consideran a las actuales transformaciones urbanas como el final de un viejo ciclo (el fordista) y el comienzo de otro nuevo (el postfordista), enfatizando los aspectos más novedosos de estos procesos.

Dentro de esta segunda postura, se situarían Cicolella y Mignaqui (1999) cuando señalan que la ciudad muestra una organización fracturada y dual, en donde pueden reconocerse por una parte, los restos del espacio forjado bajo una lógica fordista-taylorista en decadencia, y por otra, los nuevos espacios centrales y periféricos resultantes de una lógica postfordista, posmoderna y postindustrial.

Una de las principales contradicciones asociadas a los procesos de extensión de la ciudad es que habitualmente suponen el abandono y deterioro de los *centros* históricos o tradicionales. Los centros históricos tienden a ser abandonados por quienes tienen medios económicos que les permiten desplazarse hacia la periferia residencial, con oferta de viviendas de mayor calidad, y ello explica el envejecimiento de la población que sigue residiendo en dicho centros, al tiempo que se convierten en ámbitos de marginación y de delincuencia. Así, la mayoría de las ciudades europeas han triplicado la extensión del suelo calificado como urbanizable, mientras sus centros históricos se degradaban -desde el punto de vista social, ambiental y económico- y la ciudad se extendía sin esperar a la consolidación de los nuevos espacios urbanizables¹⁷.

Con la ciudad difusa los modelos de la suburbanización de tipo latino-mediterráneo y de tipo anglosajón, que durante mucho tiempo han seguido caminos diferentes, tienden ahora a converger en un modelo único común de "*ciudad sin centro*" de estructura reticular, cuyos nodos conservan y acentúan su identidad a través de procesos innovadores de competición y cooperación. Las nuevas periferias parecen así destinadas a convertirse en la verdadera metrópolis (Dematteis, 1996).

¹⁷ La rehabilitación es una de las estrategias que de forma más contundente puede ayudar a desarrollar un nuevo urbanismo más sostenible, que gestione de manera eficiente el suelo y el patrimonio. Bolonia, París o Barcelona son ejemplos más o menos exitosos de esta posibilidad.

Sin embargo, algunos autores señalan que en esta nueva ciudad, el centro también se dispersa, existiendo varios centros. Algunos de ellos pueden quedar dentro de la ciudad real, como el institucional o el histórico, mientras otros, como el de decisiones, pueden localizarse fuera de la ciudad física. En este marco, Baigorri (1998) se pregunta si tiene sentido hablar de centralidades en este nuevo modelo urbano, respondiendo que *“por supuesto que sí, pero la propia centralidad es asimismo virtual; no se corresponde con un espacio físico, un barrio, una manzana de oro, ni siquiera una sede gubernamental”*. Pero, bien, si seguimos la lógica globalizadora, si bajo este sistema el centro es virtual y el concepto de centro está opacado, ¿porque la ciudad física debería tener un centro?.

Otra caracterización del fenómeno de la dispersión urbana la da Monclús (1997) al señalar que este proceso se basa en el predominio de las bajas densidades tanto en áreas residenciales de vivienda unifamiliar como en las agrupaciones de vivienda colectiva apoyadas en diversos sistemas de infraestructuras viarias (punto que retomaremos más adelante) y dotadas de extensos espacios libres. Para este autor, la ciudad difusa se asocia a la descentralización y al carácter cada vez más extensivo de las nuevas áreas industriales, los parques vallados de oficinas, los equipamientos deportivos y de todo tipo, universidades, aeropuertos, centros comerciales, entre otros usos y actividades. Piezas cada vez más autónomas que se yuxtaponen en forma discontinua y entre las cuales proliferan espacios intersticiales y vacíos urbanos, lo que produce un marcado descenso de las densidades poblacionales.

Conceptos como *inclusión* y *exclusión* se asocian también a este tipo de ciudad, entendida como un espacio urbano fragmentado en el que se pueden distinguir zonas con diferente contenido social, desde guetos de pobreza y marginalidad a guetos de riqueza o áreas de centralidad. La inclusión o la exclusión marcan las posibilidades de acceso a la red, acceso a las infraestructuras que ya no son de dominio público, sino que pertenecen a empresas privadas que buscan el mayor beneficio, por lo que quedan amplias zonas no rentables al margen de la conexión.

En la ciudad difusa, el rol del *espacio público* es puesto en cuestión. El uso irracional del mismo que caracteriza a este modelo de ciudad comporta efectos económicos crecientemente negativos, tales como el derroche en el uso de energía, materias primas y tiempo, la creciente contaminación y la destrucción de los ecosistemas. Los espacios públicos abiertos se convierten en espacios de tránsito y pierden su

condición de espacios para la *convivencia*, el contacto y el intercambio. Se pierde así, la esencia de la ciudad, al tiempo que aumenta el individualismo, la sensación de inseguridad y la soledad. El espacio público es substituido por la casa y los espacios privados para el consumo, el ocio y la recreación, etc., perdiéndose *“las bases epistemológicas que llenan de sentido a la ciudad”* (Naredo; Rueda, 1997).

Desde un enfoque fundamentalmente ecológico, la ciudad dispersa puede definirse como aquella que necesita un consumo cada vez mayor de recursos para su mantenimiento y subsistencia. Es pues, una ciudad que se aleja de la sostenibilidad y que en palabras de Rueda (1997) *“acumula mucha información en su conjunto pero no en sus partes”*. Esta forma de proceder ha traído consigo una explosión urbana dispersa en los últimos treinta años, que ha ocupado más espacio que en los dos mil años anteriores.

Dado que la ciudad es un sistema artificial cargado de intencionalidad, Naredo y Rueda (1997) consideran que para dirigirnos hacia la sostenibilidad sería conveniente buscar aquellos modelos urbanos *“que proporcionen el contacto, el intercambio y la comunicación, aumentando la densidad de información organizada y disminuyendo, a su vez, el consumo de recursos naturales para mantener la organización compleja, y por otra, que reduzcan las disfunciones ambientales, sociales y económicas más importantes que las conurbaciones presentan en la actualidad”*

En este sentido, uno de los modelos que parecería adecuarse mejor a los propósitos mencionados por estos autores, es el de la ciudad compacta y densa, con continuidad formal, multifuncional, heterogénea y diversa en toda su extensión.

Como mencionáramos en párrafos anteriores, el proceso de dispersión urbana se encuentra estrechamente vinculado al desarrollo de los sistemas de infraestructuras viarias. Por dicha razón, al abordar la problemática de la ciudad difusa, el tema del transporte y, en especial, del vehículo motorizado privado amerita una mención particularizada. El automóvil particular ha contribuido de manera fundamental a la tendencia de ruptura del modelo de ciudad mediterránea como ciudad compacta y de carácter mixto, permitiendo ampliar y potenciar la movilidad y la accesibilidad, hasta generar nuevas dinámicas y procesos espaciales que han modificado paulatinamente el desarrollo de la ciudad.

En este sentido, el transporte puede considerarse tanto como estructurador de la organización de las actividades que se realizan en el territorio, y como un factor clave en la configuración morfológica de la ciudad. Pero al mismo tiempo, concebimos a la ciudad como determinante de la organización del sistema de transporte. Esta situación se verifica, como señala Ravella (2001), en el proceso histórico de construcción de las ciudades (Esquema 2).



Relación bidireccional entre transporte y usos del suelo en la que la localización de actividades urbanas en cierta zona es generadora de transporte en la misma, y de igual manera la disposición de una red vial o la implementación de un sistema de transporte llega a convertirse en generador de nuevos crecimientos de la ciudad.

Esquema 2. Relación Transporte - Configuración Urbana.

Fuente: Elaboración Propia en base a Ravella, 2001.

Por otra parte, consideramos que el actual impacto causado por la difusión en diversas ciudades del mundo del modelo de crecimiento disperso, y cuya disfunción más tangible para los ciudadanos en relación con el transporte se manifiesta en la congestión del tráfico vehicular, es una muestra de la necesidad de estudios y desarrollos en este campo. Así, la planeación integral del transporte debe abordar la integración del transporte y los usos del suelo, o en otras palabras, la relación entre movilidad/accesibilidad y los modelos de crecimiento urbano.

En la actualidad se asiste a importantes modificaciones en los modos de movilidad¹⁸ -de personas, bienes y servicios-, producto de la disminución de la oferta del empleo, de la flexibilización en los horarios laborales, de los cambios en las motivaciones de la población y de múltiples factores relacionales entre usos del suelo y actividades; modificaciones que, a su vez, inducen cambios en la organización territorial y conducen a repensar esa noción a partir de la percepción de una nueva estructuración de los desplazamientos tanto a nivel individual como colectivo. Cada vez más se considera a la movilidad como el factor impulsor del crecimiento urbano (Ravella *et al.*, 2001).

En la segunda mitad del siglo XX, la irrupción de las autopistas transforma la estructura espacial, posibilitando a través de la compresión del tiempo otras formas de ocupación del territorio y de extensión de las ciudades. Así, los ritmos o tiempos de la suburbanización se corresponden con las nuevas formas de movilidad. En realidad, el último ciclo que da lugar a los nuevos “*territorios del automóvil*”, resulta claramente coherente con la modificación de las pautas de movilidad que se traduce en un incremento exponencial de la misma en los últimos años (Dupuy, 1995). Se constata así que esa inflexión de los niveles de motorización viene a coincidir sensiblemente con el nuevo ciclo de urbanización, caracterizado por un estancamiento o ralentización del crecimiento demográfico y la expansión territorial de los usos urbanos. El fuerte incremento del parque de vehículos y el declive relativo del transporte público en casi todas las ciudades europeas (pero especialmente del sur del continente) y de Latinoamérica, están en consonancia con unas transformaciones que no por específicas dejan de tener muchos elementos en común con los que han configurado desde hace tiempo las ciudades anglosajonas.

La *no-continuidad* de los espacios en la ciudad difusa, constituye un inconveniente que se atenúa si consideramos el continuo crecimiento de la movilidad, que establece continuidad entre los distintos fragmentos del territorio. Se constituye así una nueva forma de segregación a partir de la movilidad, en donde los grupos sociales de mayores recursos acceden a desplazamientos generalizados, al mismo tiempo que los grupos sociales de menores recursos se encuentran sujetos a un cierto grado de “*inmovilidad*” (Giacobbe *et al.*, 2009). Puede afirmarse entonces, que la planificación

¹⁸ Por *movilidad* hacemos referencia a un sistema complejo que comprende además de los subsistemas tradicionales que la posibilitan: infraestructura, modos de transporte, relaciones vivienda-actividades, a otros aspectos tales como los comportamientos de los distintos grupos humanos, las modas, la psicología de los individuos frente al sedentarismo o nomadismo, los mecanismos que determinan una u otra forma de movilizarse, costumbres, conciencia ambiental y políticas urbanas.

urbana ha favorecido principalmente al transporte automotor, en detrimento de la movilidad peatonal. En este marco, la sostenibilidad del modelo urbano actual sólo podrá alcanzarse si se tiende al logro de un transporte urbano público, eficiente y no contaminante, que permita una mayor libertad en los desplazamientos de los distintos grupos sociales.

Durante la década del '90, ha habido importantes esfuerzos por parte de numerosos gobiernos locales, que comprendieron que en la ordenación del transporte y las vías de comunicación está la base del crecimiento futuro de la ciudad. El planeamiento urbano avanzado no se limita a penalizar el uso del coche particular y a fomentar el transporte público y la circulación peatonal y en bicicleta, sino que va más allá y reduce la necesidad de usar cualquier transporte motorizado.

Generalmente, se tiende a percibir los efectos negativos del coche de una forma muy limitada, en la mayoría de los casos el problema se circunscribe a los gases que se emiten mientras el automóvil está circulando o al ruido que produce. Para evaluar el verdadero impacto de la actividad del transporte sería preciso contemplar la repercusión de la totalidad del "ciclo productivo: fabricación de vehículos, construcción de infraestructuras, extracción y procesamiento de combustibles, circulación de vehículos mantenimiento general del sistema y eliminación de vehículos obsoletos y otros residuos". De esta manera, quedaría claro que la dimensión económica, social y ambiental de la expansión motorizada es mucho mayor de la que comúnmente se le supone (Santamarta, 2005).

En este marco, la compacidad de la forma urbana permitiría contrarrestar los mencionados efectos negativos de la dispersión, encontrándose asociada a un mayor ahorro de suelo, de energía, de recursos naturales y de tiempo, debido a la proximidad de las diferentes funciones. Así, muchas de las exigencias de movilidad dentro de este modelo podrían resolverse mediante desplazamientos a pie o con medios no motorizados, con la consecuente mayor calidad de vida asociada a las menores necesidades de utilizar el automóvil.

La Ciudad Compacta. Este modelo urbano se identifica culturalmente con el de la ciudad "mediterránea", y se caracteriza tanto por el uso intensivo del territorio como por una continuidad formal, multifuncional, heterogénea y diversa en toda su extensión. La ciudad compacta permite concebir un aumento de la complejidad de sus

partes internas, necesario para la obtención de una mayor cohesión social -debido a la proximidad de las diferentes funciones-, al mismo tiempo que garantiza un mayor ahorro de suelo, energía, recursos naturales y tiempo, contribuyendo además a la preservación de los sistemas agrícolas y naturales.

La ciudad compacta presenta más oportunidades para ser el lugar de la diferencia y la diversidad. Teniendo en cuenta la diversidad se hace caso a lo local, a las preexistencias, a la cultura, a las personas que allí habitan, sus historias, necesidades y deseos. Como señala Muxí (2004), *“probablemente esta opción es más difícil para el negocio rápido, pero con seguridad es más rentable en todos los aspectos para la ciudad y la ciudadanía”*.

En relación a la movilidad, y dada la concentración y mezcla de actividades y servicios, la ciudad compacta facilita los desplazamientos a pie o con medios no motorizados, el intercambio y la relación entre sus habitantes. La mejor calidad de vida asociada a racionalizar el uso del automóvil particular, puede incrementarse mediante la promoción de una *movilidad plural* que contemple el adecuado tratamiento de los espacios públicos, la mejora del servicio de transporte público y los procesos de peatonalización. El espacio público en la ciudad compacta constituye así el espacio vertebrador de la convivencia urbana. De este modo, se podrían optimizar las ventajas de este modelo urbano ofreciendo alternativas de movilidad menos contaminantes y más saludables.

La ciudad compacta favorece, además, un uso más racional del suelo y del subsuelo, ya que su mayor densidad permite planificar y gestionar con más eficiencia el desarrollo de determinados servicios. Situación que no sucede en la ciudad difusa, bajo la creencia de una disponibilidad ilimitada de suelo.

Si bien la ciudad compacta se asocia a una alta densidad, en contraposición a la baja densidad que caracteriza a la ciudad difusa, esto no debe relacionarse con la construcción de un medioambiente inhóspito. No se trata de defender un modelo de ciudad muy densa, ya que actualmente existen exigencias ambientales y sanitarias que pueden hacerse compatibles con un uso más eficiente del suelo, de los recursos naturales y del tiempo. En este sentido, cabría preguntarse cuál sería la densidad máxima apropiada de una ciudad, que permita compatibilizar un uso intensivo del

territorio con las mencionadas exigencias. Al respecto, los diversos autores que abordan la temática coinciden en señalar que no existe un tamaño único y determinado ha ser adoptado por todas las ciudades, sino que el mismo debería responder a las especificidades de cada ciudad, y a la disponibilidad de servicios y equipamientos colectivos de cada una de ellas.

Las ciudades de tamaño intermedio, con características del modelo de ciudad compacta, resultarían desde el punto de vista territorial, un proyecto razonable de convivencia, garantizando la proximidad entre usos y actividades y la posibilidad de compartir de forma eficaz determinados servicios o equipamientos colectivos (sociales, culturales y deportivos).

En relación a la economía en el consumo de los recursos naturales, Rueda (1997) considera que el incremento en la diversidad y la mayor proximidad entre unidades de características diferentes que caracteriza a la ciudad compacta, *“reduce las distancias físicas de los portadores de información. Si se considera que la actividad que consume más energía en la ciudad es el transporte automotor, la reducción de la distancia y la velocidad para mantener el mismo número de contactos y de intercambios significa reducir sustancialmente la energía consumida por el sistema”*.

Bajo el enfoque propuesto por Rueda, la competitividad de una ciudad está basada en su complejidad y en su capacidad de consumir energía. En este sentido, el modelo de ciudad compacta sería más competitivo que el de la ciudad difusa, al basarse en un aumento de la diversidad, una mayor eficacia en el empleo de los recursos, el aumento de la complejidad en espacios relativamente reducidos y la disminución de energía consumida para mantener y hacer más complejo el sistema. La ciudad compacta constituiría así la alternativa más sostenible al hacer más eficiente la organización y los procesos de consumo energético.

Sin embargo, no existe aún un consenso acabado acerca del modelo de ciudad deseable para el futuro. Si bien los autores citados, y gran parte de los artículos y trabajos consultados sobre el tema, ponen de manifiesto las ventajas de la ciudad compacta, existen posturas que relativizan dicha afirmación, señalando que el modelo de ciudad compacta no es la solución a todos los problemas que hoy acucian a nuestras ciudades.

Al respecto, Oriol Nel-lo (2003) destaca algunas consecuencias favorables de la dispersión urbana al señalar que *“el proceso de difusión de la ciudad sobre el territorio puede tener algunos efectos que resultan sin duda positivos: entre ellos, la disminución de las densidades en las áreas urbanas centrales y la progresiva homogeneización relativa en la dotación de lugares de trabajo, equipamientos, infraestructuras y servicios sobre el territorio”*. La disminución de las densidades en las áreas centrales mediante la salida de contingentes significativos de población desde las áreas más densas hacia áreas vecinas de poblamiento más difuso, puede ser considerada un requisito para mejorar las condiciones de vida de los habitantes de las grandes ciudades como consecuencia de la dispersión de las actividades productivas y la homogeneización relativa en la dotación de servicios.

Por su parte, Gordon y Richardson (1997) en el artículo *Why sprawl is good? (¿Por qué el crecimiento urbano disperso es bueno?)*, indican a través de diversos argumentos las virtudes del crecimiento difuso de las ciudades y cuestionan la necesidad de una mayor intervención del Estado tendiente a frenar el crecimiento urbano, tomando como ejemplo el caso de la ciudad de Los Ángeles -paradigma más apropiado de la ciudad difusa-¹⁹.

La Ciudad Sostenible. Si bien, la ciudad compacta resultaría más sostenible que la difusa, como anteriormente mencionáramos, no existe aún consenso acerca del modelo urbano más adecuado para el desarrollo de nuestras ciudades, sobre lo que sí existe acuerdo es que las ciudades han de ser *sostenibles*, entendiendo esto como un concepto amplio, que conjuga lo social, lo económico y lo natural. Incorporado al concepto de sostenibilidad está el deber de garantizar las diferencias y no las desigualdades.

¹⁹ El trabajo se construye sobre los siguientes argumentos: 1. Los mercados ofrecen a las personas lo que ellas demandan. 2. Los Ángeles no es la capital más dispersa del mundo. 3. Un elevado número de personas en los Estados Unidos elige vivir en los suburbios, en espacios abiertos, verdes, alejados del ruido y la contaminación. 4. El desarrollo compacto no es la solución a la congestión del tránsito. 5. El sistema de transporte público guiado no soluciona eficazmente los problemas de transporte en las ciudades compactas. 6. Mejorar la calidad del aire ha sido la razón fundamental para direccionar el crecimiento urbano y controlar la dispersión. Sin embargo, la calidad del aire en Los Ángeles mejora año tras año. 7. Los mercados continúan haciendo un buen trabajo de asignación de recursos, incluyendo las tierras para cultivo. 8. La revolución de las telecomunicaciones ha permitido trasladar los trabajos a dónde las personas desean vivir. 9. No hay evidencia de que las personas prefieran vivir en ambientes más compactos.

La vida urbana en las actuales condiciones carece de significados compartidos que den cohesión a los ciudadanos, convierte lo urbanizado en espacios especializados para diferentes actividades. Por lo tanto, la construcción de ciudades que se acerquen cada vez más a los objetivos del desarrollo sostenible dependerá de su diseño, de su configuración y del comportamiento de los sistemas sociales que las organizan y mantienen.

En este sentido, como señala Oriol Nel.lo (2003), si bien no podemos saber cómo serán nuestras ciudades en un futuro, *“es nuestra obligación prever cómo queremos que sean. Así, al pensar la ciudad del futuro lo que deberíamos tener claro son los valores que queremos defender y cómo es la forma física de la ciudad, pero también las relaciones sociales y económicas que se dan y que pueden hacer posible aquellos valores”*.

La ciudad sostenible puede definirse, según Rogers (2000), como una ciudad policéntrica, que proteja el campo de alrededor, centre e integre a las comunidades en el seno de vecindarios y optimice su proximidad; y que al mismo tiempo sea una ciudad diversa, en la cual el grado de diversidad de actividades solapadas anime, inspire y promueva una comunidad humana vital y dinámica. Una ciudad que favorezca el contacto, donde el espacio público induzca a la vida comunitaria y a la movilidad de sus habitantes. Una ciudad ecológica donde la relación entre espacio construido y paisaje sea equilibrada, y las infraestructuras utilicen los recursos de manera segura y eficiente.

Esta definición es importante si se quiere avanzar en la construcción de una ciudad múltiple y diversa en sí misma y con respecto a las otras, que promueva una mejor calidad de vida de los ciudadanos sin menoscabo del medio ambiente y sin perjudicar a otras comunidades. La construcción de esta ciudad es compleja, pues no se basa en caminos únicos, siendo necesario buscar y crear alternativas para cada caso, que no se pueden sustentar en un modelo económico de previsión asegurada.

En los últimos años hablar de *sostenibilidad* se ha puesto en boga. Sin embargo, la falta de resultados inherente al uso meramente retórico del término "sostenible", ha multiplicado las críticas a la mencionada ambigüedad conceptual, solicitando la búsqueda de precisiones que hagan operativa la meta de la sostenibilidad. En relación

al presente concepto, Naredo y Rueda (1997) diferencian una *sostenibilidad débil*, que aborda el tema desde la perspectiva monetaria propia de la economía estándar, y una *fuerte*, que lo aborda desde la perspectiva material propia de la ecología y las ciencias de la naturaleza a ella vinculadas. En el presente trabajo se adoptará la segunda de las definiciones, por adaptarse mejor al estudio de esos sistemas concretos que son las ciudades.

En relación al modo de fomentar la sostenibilidad de las ciudades, Naredo y Rueda (1997) señalan que *“para que los ciudadanos quieran vivir en la ciudad, las condiciones de habitabilidad y calidad de vida tienen que satisfacer sus expectativas y deseos. La calidad de vida de los ciudadanos depende de factores sociales y económicos, como así también de las condiciones ambientales y físico-espaciales”*.

En este contexto, frente a la creciente insatisfacción con respecto a la dispersión urbana y tendiente al logro de una ciudad que satisfaga las expectativas y deseos de los ciudadanos, ha surgido entre finales de los '80 y principios de los '90 en los Estados Unidos un enfoque de la planificación y el diseño urbanístico, denominado *Nuevo Urbanismo* o *Desarrollo Inteligente* de las ciudades que ofrece una alternativa al patrón de desarrollo extremadamente disperso o difuso que ha sido característico de los últimos años.

El Nuevo Urbanismo²⁰ presenta una visión más integral que la mera zonificación funcional y el ordenamiento vial vehicular, sosteniendo que la ciudad compacta puede y debe sustituir la dispersión suburbana como patrón de desarrollo dominante en el futuro. Este enfoque trae consigo la definición de un nuevo suburbio o periferia, en contraste con los suburbios dispersos, privilegiando la diversidad a través de la incorporación de usos mixtos, densidades mayores, incorporación de transporte público, vías peatonales y ciclovías.

Asimismo, y según se expresa en la *Carta del Nuevo Urbanismo*²¹, este enfoque provee un marco de referencia que permite a las comunidades tomar decisiones sobre

²⁰ Si bien el Nuevo Urbanismo es un movimiento que surgió en los Estados Unidos entre finales de los '80 y principios de los '90, es en estos últimos años donde, como consecuencia del impacto producido por el modelo urbano disperso, su planteo cobra más fuerza. Sin embargo, en América Latina muy recientemente aparece el concepto de nuevo urbanismo o desarrollo inteligente, no conociéndose aún experiencias de implementación de este nuevo planeamiento.

²¹ Esta Carta (*Founding Charter*) fue resultado del Congreso “Exploring the (New) Urbanism” (CNU), organizado por Harvard Urban Design en Marzo de 1999. Página web: <http://www.cnu.org/>

cómo y hacia dónde dirigir el desarrollo de sus terrenos -apuntando hacia una conformación compacta-, crea vecindarios con diferentes opciones de vivienda, comercio y transportación, y trata de establecer las condiciones para favorecer el desplazamiento peatonal, es decir, una ciudad "*paseable*" que permita mejorar las relaciones comunitarias a través de diseños nuevos (U.S. Environmental Protection Agency, 2002).

Si bien, el Nuevo Urbanismo reconoce que las soluciones físicas por sí solas no resolverán problemas sociales y económicos, tampoco puede sostenerse una economía saludable, una estabilidad comunitaria, y un medio ambiente natural sin el respaldo de un marco físico coherente. En este sentido, la puesta en práctica de los principios²² del Nuevo Urbanismo requiere cambios en el funcionamiento de las comunidades, fundamentalmente orientados a la aceptación de una nueva forma de hacer las cosas por parte de los gobiernos locales, provinciales y nacionales, la comunidad, los funcionarios de planificación, las empresas de transporte, etc. Estos cambios pueden resultar más fáciles si se da un proceso en el que se ilustren claramente los beneficios económicos, comunitarios y ambientales que se obtienen con la política de desarrollo inteligente. Para que se alcancen los resultados esperados, desde este nuevo enfoque se sostiene que el principio general debe articularse bien y apoyarse en metas claras de corto y largo alcance que mejoren perceptiblemente la calidad de vida de la comunidad.

Sin embargo, el Nuevo Urbanismo no ha estado exento de numerosas críticas. Al respecto, se le cuestiona la presunción de que el orden espacial puede ser el vehículo para controlar la historia y el proceso social. Así, si bien el nuevo urbanismo o desarrollo inteligente cambia el marco espacial, al crear un paisaje urbano estéticamente más agradable, no ofrece en sí mismo una panacea ante el descontento social y la degradación medioambiental.

Por su parte, Vidal-Koppmann (2007) señala que "*la preocupación de los arquitectos por la temática de la ciudad se ha concentrado exclusivamente en la dimensión física*

²² La International City/County Management Association (ICMA), la Agencia de Protección Ambiental de EE.UU. (EPA) y la Red para el Desarrollo Inteligente escribieron cuatro manuales: 1. Why Smart Growth, 2. Best Development Practices, 3. Pedestrian- and Transit-Friendly Design y 4. Getting to Smart Growth: 100 Policies for Implementation ("Cómo alcanzar el desarrollo inteligente: 100 políticas para su implantación").

del fenómeno urbano, planteando que con el reordenamiento de las formas espaciales se modificará el comportamiento y las estructuras sociales”.

En el mismo sentido, Harvey (2000) expresa que si bien el nuevo urbanismo está en la “*cresta de la ola*” y se consolida en el favor de la población, hay mucho margen aún para el escepticismo dado que los ideales de comunidad, barrio y tradición que éste sostiene son irrelevantes ante las realidades sociales y políticas que caracterizan a las ciudades actuales.

Las críticas realizadas a este nuevo enfoque son válidas, si consideramos que la configuración de los asentamientos humanos ha sido y sigue siendo un reflejo de la propia configuración de la sociedad, resultando necesario entonces modificar primero el statu quo mental e institucional, es decir, producir cambios en las actitudes y en las instituciones, con el fin de modificar el modelo actual de urbanización dominante.

En este marco, frente a una ciudad sumamente compleja, fragmentaria y dispersa, su destino tendrá que ver con imaginar metas o estados deseables que permitan corregir los actuales procesos en curso, de modo de aproximarnos a una ciudad más sostenible. Como señala Allende (2005), “...*volver a construir el barrio es no sólo una meta deseable, sino también un desafío, un reto a la imaginación para encontrar nuevas estructuras contenedoras que, favoreciendo la diversidad y aceptando las nuevas formas de habitar, puedan reunir segmentos urbanos organizados con una lógica distinta, pero en una armonía integrativa y superadora de las carencias*”.

Finalmente nos interesa destacar, que a partir del cuerpo de conceptos generales de la Geografía urbana que hemos presentado en estas páginas para aproximarnos teórica y conceptualmente a la cuestión urbana (*territorio, lugar, ciudad, modelo urbano, ciudad difusa, ciudad compacta, sostenibilidad urbana*), en el siguiente Capítulo profundizaremos en aquellas proposiciones teóricas o conceptos más específicos y operacionales a la parte de la realidad social que abordamos en nuestra Tesis, es decir, las diferentes tendencias en materia de expansión urbana que caracterizan al modelo de ciudad difusa descrito, las nuevas periferias resultantes, y las lógicas y tendencias de la expansión urbana residencial, permitiéndonos además dar cumplimiento al primero de los objetivos específicos de nuestro trabajo.

Considerando que el marco teórico-conceptual es el que orienta nuestra forma de mirar, interrogar y aprehender la realidad y, por lo tanto, condiciona la modalidad de construcción de la evidencia empírica²³, en el siguiente apartado presentamos el abordaje metodológico que permitirá dar respuesta a las hipótesis y objetivos de nuestra Tesis.

1.3. Abordaje Metodológico

“El saber que se desea poseer, el cómo obtenerlo, los motivos por lo que es deseable o necesario y sus finalidades, es la función de la metodología la cual, así entendida, se constituyen en una concepción personal del mundo”
(Gutiérrez, 1986)

En el presente apartado se presenta el *abordaje metodológico*²⁴ empleado en nuestro trabajo de investigación para cumplir con los objetivos de la investigación. En términos prácticos, como señala Briones (1996), la estrategia utilizada para tal fin “*está compuesta por una serie de decisiones, procedimientos y técnicas*”, cuya selección dependerá del objeto de estudio, sus circunstancias y los objetivos del trabajo de investigación. Es en este último sentido, que resultaría más adecuado hablar de *criterios metodológicos*, abiertos a diversas formas de instrumentalización, que tratan de propiciar la apertura del pensamiento para captar las diferentes modalidades a través de las cuales la realidad se concreta.

De acuerdo con los objetivos planteados para el presente trabajo, la metodología adoptada considera al territorio como un *sistema complejo*. Por sistema complejo se entiende a la representación de un recorte de la realidad que sea analizable aunque no pueda ser formalizada. Son sistemas constituidos por procesos determinados por la confluencia de múltiples factores que interactúan de tal manera que no son aislables. En consecuencia, el sistema no puede ser adecuadamente descrito, ni su funcionamiento explicado, por mera adición de enfoques parciales provenientes de estudios independientes de cada uno de sus componentes.

²³ Al respecto, nos parece oportuno citar las palabras de Sautu *et al.* (2005) que reflejan la estrecha relación entre la teoría y la metodología: “*Los datos sólo logran hablar cuando la teoría les aporta el don del lenguaje*”.

²⁴ El concepto de *metodología* ha sido definido por numerosos autores, al respecto citaremos dos autores: “*Conjunto de métodos que se siguen en una investigación científica*”. “*Es la ciencia del método*”. (Becerra, 1997). “*La metodología nos dice cómo debemos proceder*” (Bunge, 1972).

Un principio básico de esta metodología afirma que toda alteración en un sector se propaga de diversas maneras a través del conjunto de relaciones que definen la estructura del sistema, generando en algunos casos la reorganización total del mismo. En síntesis, puede decirse que la complejidad del sistema no está solamente determinada por la heterogeneidad de los elementos (o subsistemas) que lo componen, sino además por la mutua dependencia de las funciones que cumplen dichos elementos dentro del sistema total (García, 1994).

Entendemos a la ciudad como el resultado dinámico de las condiciones específicas de articulación de diversos dominios, caracterizados por distintas escalas, temporalidades, comportamientos en entornos específicos, patrones de variabilidad y cambio. La ciudad se define como una realidad compleja, al mismo tiempo fragmentada y articulada, en la que cada una de sus partes se interrelaciona a través de flujos materiales o virtuales (Esquema 3).



Esquema 3. La ciudad entendida como un sistema complejo.

Fuente: Cátedra Planeamiento Físico - FAU-UNLP.

Los componentes de la Estructura Interna de la Ciudad (EIC) se articulan, bajo condiciones sistémicas. Cada uno de ellos conformaría subsistemas al interior del sistema ciudad.

Este abordaje implica lograr una *síntesis integradora* de la problemática original, con el fin de lograr un diagnóstico que provea las bases para proponer acciones concretas y políticas generales alternativas que permitan influir sobre la evolución del sistema. Como señala Zamorano (2002), este enfoque sistémico, aplicado con sentido general y válido para diversas ciencias, debe ser ajustado cuando se trata de la Geografía, teniendo en cuenta que esta disciplina tiene como fundamento ineludible, el espacio terrestre, pues “*es la ciencia de la organización del espacio*”.

A partir de la definición del territorio como sistema complejo y de reconocer las condiciones de inestabilidad que caracterizan a las periferias urbanas, dado por un dinamismo de cambio de uso de la tierra acelerado, resulta necesario para abordar estos espacios periféricos reconocer la *complejidad* y la *incertidumbre*²⁵ que genera su particular dinámica. La incertidumbre metodológica, la complejidad, la contradicción y la diversidad son los materiales entorno a los que fundir los conocimientos para adecuar el sistema urbano al paradigma de la sostenibilidad. En este marco, el abordaje desde una

²⁵ La *incertidumbre* está constituida por las limitaciones en el estado del conocimiento y las indeterminaciones jurisdiccionales y administrativas, así como normativa -Incertidumbre técnico-científica e Incertidumbre político-administrativa-. (Andrade, 2004).

visión sistémica y de la complejidad de nuestro tema de estudio necesita de la *convergencia metodológica* -o el empleo de métodos variados- para obtener distintos puntos de vista sobre el objeto o fenómeno bajo estudio.

En este sentido, se plantea la denominada *triangulación metodológica*²⁶ como procedimiento de investigación. La misma puede definirse como “*la combinación de múltiples métodos en un estudio del mismo objeto o evento para abordar mejor el fenómeno que se investiga*” (Cowman, 1993). Por su parte, Morse (1991) define la triangulación metodológica como el uso de al menos dos métodos, usualmente cualitativo y cuantitativo para direccionar el mismo problema de investigación. Cuando un método singular de investigación es inadecuado, la triangulación se usa para asegurar que se toma una aproximación más comprensiva en la solución del problema de investigación²⁷. Así, la articulación de diversos métodos nos ha permitido construir una visión integral y coherente para comprender la problemática territorial de la expansión residencial en áreas periurbanas de La Plata (Ver Esquema 4 - Síntesis de la Estructura Metodológica de la Tesis, al final del Capítulo).

En este sentido, el camino metodológico que se adopta en el presente trabajo de Tesis se sustenta en un camino de confrontación de ida y vuelta entre el cuerpo teórico y la realidad, revalorizando así el *abordaje dialéctico*. La relación conocimiento-realidad supone un proceso de construcción teórico-empírica de corte más dialéctico, que inductivo o deductivo, donde el valor reside en la problematización tanto teórica como empírica de lo que se pretende indagar.

Entendemos por método dialéctico aquel que reconoce un sendero de hibridación teórico-empírica, donde es posible identificar instancias con mayor o menor presencia de base más empírica o más teórica a lo largo de la tarea y cuando la naturaleza de la investigación lo requiera. “*Conocimiento y realidad, teoría y empiria, abstracción y observación concreta se interpenetran, hasta producir una resignificación cuyo*

²⁶ La triangulación es un término originariamente usado en los círculos de la navegación por tomar múltiples puntos de referencia para localizar una posición desconocida. Campbell y Fiske son conocidos en la literatura como los primeros que aplicaron en 1959 la triangulación en la investigación (Arias Valencia, M., 1999).

²⁷ En este punto cabe destacar las palabras de Arias Valencia, M. (1999) cuando señala que “*la naturaleza del objeto y la eficacia de los métodos orientarán la reflexión del investigador para aproximarse y dar cuenta de los fenómenos que son pertinentes, socialmente, de ser estudiados. Debe resaltarse que los métodos no son la verdad, constituyen solamente herramientas, procedimientos, instrumentos y modos de armar la teoría para investigar un problema y que al usarlos facilitan su entendimiento*”.

resultado no es producto exclusivo de un postulado, una ley o de otro factor explicativo teórico, ni tampoco de enunciados producto de consecuencias observacionales puras; sino que la teoría fortalece la empiria, y la empiria fortalece la teoría” (Bozzano, 2009).

En el desarrollo de esta Tesis se ha utilizado el *método del estudio de caso* como herramienta de investigación²⁸. Desde el diseño hasta la presentación de sus resultados, este método está estrechamente vinculado con la teoría y permite indagar detalladamente en el mecanismo causal que encierra generalmente una teoría.

Un estudio de caso puede definirse, siguiendo las palabras de Yin (2008), como *“una investigación empírica que estudia un fenómeno contemporáneo dentro de su contexto de la vida real, especialmente cuando los límites entre el fenómeno y su contexto no son claramente evidentes. (...) Una investigación de estudio de caso trata exitosamente con una situación técnicamente distintiva en la cual hay muchas más variables de interés que datos observacionales”*.

El autor señala además la posibilidad de realizar *generalizaciones analíticas* a partir de los estudios de casos -simples o múltiples-, diferenciándolas de las denominadas generalizaciones estadísticas, que caracterizarían a los estudios de naturaleza cuantitativa (basados en la utilización de muestras estadísticas). La generalización analítica permitiría ilustrar, representar o generalizar a una teoría los resultados del estudio de un caso; e incluso estos resultados pueden generalizarse a otros casos que representen condiciones teóricas similares. En el mismo sentido, Saltalamacchia (2005) señala que el estudio de caso permite comprender un objeto de estudio en su especificidad, y que es posible convertirlo en base para comparaciones que den paso a posibles *generalizaciones empíricas* que amplíen nuestra capacidad de investigar y/o actuar sobre casos nuevos, que posean caracteres análogos.

En nuestro trabajo, se aborda el tema de las lógicas y tendencias de la expansión residencial en Áreas Periurbanas del Partido de La Plata desde 1990 a la actualidad, mediante el estudio de once casos localizados en distintos sectores del periurbano platense.

²⁸ Si bien, como señala Martínez Carazo (2006), el método de estudio de caso ha sido cuestionado por algunos autores, constituye una herramienta valiosa y una forma esencial de investigación en las ciencias sociales.

Para la caracterización de la diversidad de los espacios periurbanos, y el estudio en profundidad de estos casos de estudio, en el Capítulo 4 se ha procedido a la *construcción de una tipología*. El método de construcción de tipologías, según un conjunto de indicadores socio-territoriales obtenidos a partir de la observación directa, trabajo de campo, relevamiento parcelario en los sectores de estudio y fuentes secundarias, constituye un procedimiento alternativo de análisis multivariable de datos estadísticos, frecuentemente utilizado en las investigaciones sociales. Como resultado se obtiene la estratificación de los espacios periurbanos del Partido, a partir del proceso analítico-estadístico de dimensionalización de las variables socio-territoriales seleccionadas.

A partir de la consideración del territorio como un sistema complejo, la metodología propuesta para la construcción de tipologías de espacios periurbanos es de naturaleza "*multicriterio*". En este sentido, el acercamiento cuali-cuantitativo al fenómeno abordado se revela esencial para analizar una realidad múltiple y compleja como la estudiada. Dado que la realidad no se nos muestra en dos categorías diferentes, la articulación de diversos métodos -estadísticos y de interrelación de variables cuali-cuantitativas- nos permite construir una visión integral de la problemática territorial de los espacios periurbanos platenses.

Dicha tipología nos ha permitido la simplificación del fenómeno a través del establecimiento de tipos o categorías que sirvan de parámetros para la explicación del mismo. Es en este sentido, que puede entenderse a la construcción tipológica como una invención de la creatividad individual y como un método de síntesis, que permite ordenar, clasificar o resumir la complejidad y diversidad de nuestro objeto de estudio.

La metodología de construcción de tipologías, como ejercicio intelectual de abstracción, responde a un conjunto de técnicas que permiten ordenar, analizar, clasificar, estructurar y "resumir" en un conjunto reducido y significativo de categorías. La finalidad de la tipología es crear nuevos conceptos elaborados a partir de los definidos en un primer momento, elegidos por su pertinencia en el problema investigado. Por esta razón, se considera que la construcción de una tipología constituye un avance importante, permitiendo al investigador conceptualizar los distintos "tipos". Así, la construcción de tipologías constituye tanto un procedimiento de

conceptualización -que permite crear nuevos conceptos a partir de los definidos previamente- como de análisis empírico -al permitir estructurar la realidad empírica-.

Al respecto, López Roldán (1996) distingue la tipología como una operación clasificatoria construida teóricamente y como una operación técnica de construcción empírica a través del tratamiento de una matriz de datos, encontrándose ambas articuladas en un mismo acto de investigación. Cada método de agrupación va a conllevar un proceso metodológico de construcción diferente, con problemas distintos y con la posibilidad de extraer conclusiones diferentes. Es por ello, que la construcción de tipologías no sólo tiene relevancia en el proceso de generación de las mismas sino también por las consecuencias que acarrea el estar tratando con ellas.

Mediante la construcción de la tipología propuesta en la presente Tesis se pretende contribuir al desarrollo de una metodología replicable para el análisis de estos espacios en otras ciudades medias, y aportar al conocimiento del periurbano a través del establecimiento de “tipos” de periurbanos que sirvan para la explicación de estos espacios.

En el marco de la convergencia metodológica planteada, para abordar las lógicas de la expansión urbana residencial -que presentamos en el Capítulo 5-, se ha recurrido a la realización de *entrevistas*. Como señala Marradi *et al.* (2007), la entrevista consiste en “*una forma especial de encuentro: una conversación a la que se recurre con el fin de recolectar determinado tipo de informaciones en el marco de una investigación*”. Esta técnica, considerada como una de las más usadas en las Ciencias Sociales, nos ha permitido obtener una rica y profunda información acerca de nuestro objeto de estudio a partir de las percepciones, las actitudes y los testimonios orales de los actores con los que hemos conversado.

El tipo de entrevistas que ha sido utilizado en nuestro trabajo es predominantemente de tipo *semiestructurado*. Sólo en escasas oportunidades se ha recurrido a la *entrevista no estructurada*, que podría asociarse a las conversaciones espontáneas surgidas en nuestro trabajo de campo. La diferencia que se presenta entre los distintos tipos de entrevistas reside fundamentalmente, según los autores antes mencionados, en el grado de espontaneidad de la interacción verbal entre entrevistador y

entrevistado, y en el grado de libertad que se les concede a los actores en la entrevista.

Para la realización de las entrevistas fue necesario reconocer, en primer lugar, las lógicas y los actores sobre los que profundizaríamos mediante esta técnica, en función del rol y la intervención de cada uno de ellos en el proceso de expansión urbana residencial. En este sentido, a partir del reconocimiento de tres tipos de lógicas -Lógica política, Lógica de obtención de ganancia y Lógica de necesidad- correspondientes a tres actores -el Estado, el Sector Privado y la Sociedad Civil- se procedió a la identificación y selección de aquellos que constituirían los “*informantes clave*”, es decir, las personas que debido a sus conocimientos especiales y buena capacidad de información nos permitirían acercarnos y comprender en profundidad la “realidad” a investigar.

La selección de los entrevistados se realizó a partir de considerar y privilegiar la *representatividad* de cada uno de los actores, como así también la *heterogeneidad* de la muestra. El número de casos a entrevistar no fue determinado de antemano, considerándose relevante fundamentalmente el potencial de cada caso. Asimismo, cabe destacar que el listado de informantes clave originalmente planteado se ha ido ampliando y completando con el correr de nuestro trabajo a través de lo informado por nuestros entrevistados.

Al respecto, la población entrevistada corresponde a diferentes niveles de actores, entre los que pueden mencionarse: delegados municipales del Partido de La Plata, funcionarios públicos municipales y provinciales, profesionales y técnicos de la administración pública, investigadores y académicos sobre la temática urbana, representantes del sector inmobiliario -agentes inmobiliarios y comercializadores de emprendimientos residenciales cerrados-, residentes en urbanizaciones cerradas y asentamientos informales, y otros vecinos del periurbano platense.

Con el fin de analizar las tendencias de la expansión residencial de nuestro Partido, que son expuestas en el Capítulo 6, se ha utilizado la construcción de *escenarios futuros*. Este método permite construir *escenarios exploratorios* y *escenarios de anticipación* (Pujadas y Font, 1998). Los primeros van desde el presente hacia el

futuro; de alguna manera se parecen a los de la clásica proyectiva²⁹, pero incluyendo nuevos análisis. Estos escenarios describen, a partir de una situación presente y de las tendencias que en ella prevalecen, una sucesión de acontecimientos que conducen de forma lógica a un futuro posible.

En los escenarios de anticipación se plantea la imagen de un futuro deseable y posible, en función de un conjunto dado de objetivos a alcanzar. En síntesis, esta metodología se orienta hacia la presentación de escenarios, reducidos en cuanto a su número y contruidos como representaciones coherentes de futuros “posibles”, integrando así el análisis individual de tendencias (escenarios “probables”) y situaciones deseables (escenarios “deseables”) bajo una visión global del futuro.

En el presente trabajo, los escenarios territoriales planteados para el Partido de La Plata tienen como objetivo avizorar líneas para una acción estratégica tendiente a definir un crecimiento urbano y un desarrollo territorial que permitan atender convenientemente los problemas que están condicionando el ordenamiento territorial de nuestra ciudad. Se trata de no concentrarse en la coyuntura y romper la visión de corto plazo, pensando e imaginando el futuro con una visión integradora. Estos escenarios se han construido a partir de la consideración de las siguientes cuatro etapas e interrogantes:

- 1) Percepción del Presente: *¿En dónde estamos?*
- 2) Percepción del Futuro Probable: *¿Para dónde vamos?*
- 3) Diseño del Futuro Deseable: *¿Hacia dónde queremos ir?*
- 4) Estrategias de Desarrollo: *¿Hacia dónde podemos ir?*

En este punto es dable señalar que si bien la construcción de una tipología de espacios periurbanos se encontraría más asociada a enfoques o abordajes propios de la *geografía neoclásica* o *neopositivista*, el tratamiento de las lógicas mediante entrevistas a los actores sociales involucrados lo estaría a enfoques de la *geografía crítica* o *radical*. Al mismo tiempo, la modelización del comportamiento de variables que intervienen en el proceso de expansión residencial (mediante análisis de regresión

²⁹ La *planificación clásica* acostumbraba a diseñar los modelos deseados y posibles de ciudades y territorios proyectando las tendencias históricas. Se pasaba así de geografías pretéritas al cuadro de situación presente. Luego, proyectando esas tendencias a 10 ó 20 años, se lograba avizorar qué iba a ocurrir con la evolución de un espacio dado. A este procedimiento se lo denominó *proyectiva*. Sin embargo, se considera que al haberse discontinuado las tendencias históricas, la proyectiva ya no es posible.

múltiple) y la construcción de escenarios urbanos futuros se encuentran más próximos a una *geografía* de corte preferentemente *cuantitativa*. Consideramos que la complejidad actual de los estudios territoriales -urbanos y regionales-, plantea la necesidad de superar las tradicionales dicotomías. Sólo superando la "*falsa oposición entre técnicas cuantitativas y cualitativas*" que únicamente sirvió "*para delinear fronteras rígidas*" (Escolar, C. y Besse, J., 1996), se podrá tender a una mayor complementariedad entre los diferentes abordajes.

Partiendo del reconocimiento de que "*toda técnica es teoría en acto*" (Bourdieu *et al.*, 1996), en la presente Tesis, la utilización de técnicas cuantitativas adquieren sentido en la medida que responden a una base teórica apoyada en conceptos tales como lógicas, tendencias, expansión residencial y áreas periurbanas; conceptos que se encuentran más próximos a perspectivas de geografías emparentadas con el estudio de procesos sociales, políticos y económicos.

Es pues, mediante la adopción de la estrategia metodológica expuesta, que intentaremos contribuir con el presente trabajo de Tesis a revalorizar la multiplicidad de enfoques que caracterizaron a la Geografía a lo largo de su historia como ciencia.

Para el desarrollo de nuestro trabajo se ha utilizado como una guía orientadora, la propuesta metodológica desarrollada por Samaja (1996), que ha sido desarrollada y validada en anteriores trabajos realizados por el equipo de investigación del que formo parte. Según esta propuesta, el proceso se desarrolla en cuatro instancias fundamentales: validación conceptual, validación empírica, validación operativa y validación expositiva.

La *validación conceptual* consiste en validar las hipótesis mediante una doble tarea: demostrando que las hipótesis constituyen una respuesta eficaz a la pregunta planteada y, además, que son coherentes con las teorías y hechos que se consideran bien establecidos. La *validación empírica* permite demostrar que los indicadores a emplear son válidos. Mientras que la *validación operativa* permite demostrar que los procedimientos que se emplearán en los contextos para observar las dimensiones escogidas arrojarán resultados que serán representativos de los universos de mediciones posibles y que no están afectadas por los contextos de donde han sido extraídos. En otras palabras, posibilita establecer la confiabilidad de los datos. Por

último, la *validación expositiva* consiste en encontrar las mejores estrategias argumentativas para lograr la persuasión de los lectores.

En la instancia de validación conceptual de nuestro trabajo de Tesis se ha logrado alcanzar un mayor conocimiento del fenómeno de la expansión urbana. La discusión actual sobre la modalidad y las características que adquiere la expansión urbana en las últimas décadas a nivel mundial y, en particular, en el contexto de las ciudades de Latinoamérica, ha requerido en primer lugar la profundización del estado del arte en esta problemática y el conocimiento del proceso en el que se presenta la misma a través de la búsqueda y lectura de material bibliográfico -nacional e internacional-, la revisión sistemática de las concepciones sobre las que se basan algunas propuestas de organización espacial de la ciudad, como así también el análisis de algunos ejemplos paradigmáticos sobre cada uno de los casos.

En relación a la instancia de validación empírica, ésta ha consistido principalmente en la explicitación de la unidad de análisis y sus variables más significativas, como así también en la determinación de las fuentes para obtener la información. Se han evaluado las técnicas de disponibilidad y accesibilidad a las fuentes de datos y diseñado los procedimientos mediante los cuales se determinaron las unidades de análisis estudiadas.

Asimismo, se decidió el recorte espacial del área de estudio (el Partido de La Plata), seleccionándose once sectores al interior del denominado periurbano platense; cada uno de los cuales responde a situaciones con diverso grado de expansión y/o consolidación urbana, densidad, accesibilidad-conectividad, lógicas de ocupación, entre otros más de cuarenta variables e indicadores utilizados para una completa caracterización de los mismos.

La elección de las variables e indicadores considerados en nuestro trabajo para determinar el recorte espacial, se ha basado en la consideración de los mismos como ejes estructurantes que remiten a conceptos de cohesión y de dispersión del tejido urbano residencial. Se considera que un tejido urbano con un alto grado de cohesión y consolidación resulta más sustentable que un tejido disperso y poco consolidado. La discusión actual sobre las ventajas de uno u otro modelo urbano en relación con determinados niveles de sustentabilidad, se sustenta fundamentalmente en criterios

que provienen de realidades socioeconómicas que han logrado un definido desarrollo económico y cultural. Sin embargo, estos criterios pueden considerarse válidos a la hora de analizar la organización y el desarrollo urbano en Argentina, ya que se comparte con los países desarrollados algunos de los problemas generados por las nuevas formas de crecimiento urbano. Asimismo, la elección de estos once casos de estudio al interior del Partido ha posibilitado, abordar a una escala menor, pero con mayor profundidad, el objeto de estudio de nuestra investigación.

Como parte de la instancia de validación operativa, los datos relacionados con las transformaciones urbanas en la Región Metropolitana de Buenos Aires y en especial en el Partido de La Plata, como así también la información obtenida en distintos organismos públicos a nivel provincial y municipal, fueron procesados y graficados para su posterior análisis. La información secundaria obtenida consistió básicamente en bibliografía nacional e internacional referidos a la temática, leyes y ordenanzas municipales y provinciales, planes urbanos, censos y anuarios estadísticos³⁰, documentos públicos, fotos aéreas y cartografía temática³¹.

El procesamiento de la información primaria y secundaria utilizada se realizó a partir de la utilización de métodos estadísticos y métodos de interrelación de variables cualitativas y cuantitativas utilizados en la Unidad 6B del IDEHAB. Asimismo, se utilizaron métodos estadísticos de proyección, mediante el análisis de series en el tiempo.

Cabe destacar que el trabajo de campo ha constituido un proceso en sí mismo, permitiéndonos abordar aspectos diversos del periurbano del Partido. Este trabajo ha consistido principalmente en: 1. Entrevistas a informantes calificados, que apuntaron a reconstruir la lógica de las diversas perspectivas de los actores involucrados en la problemática analizada; 2. Observación realizada a través de las visitas pormenorizadas a nuestros sectores de estudio, que nos permitió aprehender

³⁰ Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) 1991 y 2001; Anuarios Estadísticos de la Dirección Provincial de Estadística y Planificación General.

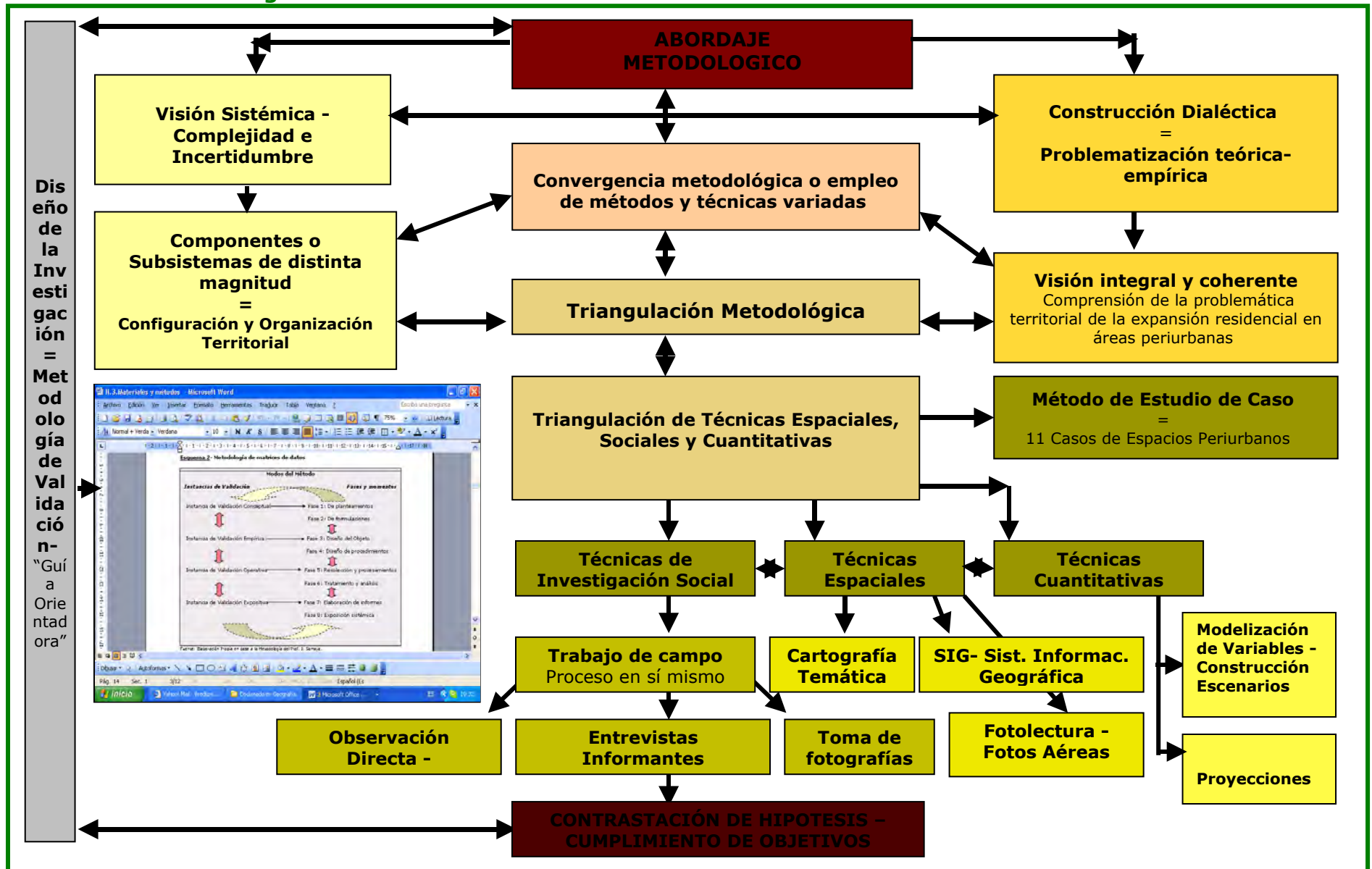
³¹ La Cartografía temática fue proporcionada por organismos municipales y provinciales, y por unidades de investigación del IDEHAB. Parte de la cartografía utilizada fue de elaboración propia, mediante la utilización del SIG (Sistema de Información Geográfica). Las fotos áreas utilizadas correspondieron a los vuelos 1984-85 y 1996 (Departamento de Fotogrametría - MOSP); fotos áreas del año 1992 (UI6B – IDEHAB); y fotos color, vuelo 1999, del Partido de La Plata (Dirección de Planeamiento - Municipalidad de La Plata). La disponibilidad de fotos áreas correspondientes a distintos años, posibilitó un análisis de la evolución de la expansión urbana, permitiéndonos observar los cambios o transformaciones ocurridos en la periferia del Partido.

procesos de significación no verbales, vinculado a las prácticas que despliegan los actores sociales de la periferia del Partido. La observación nos ayudó a ubicar con precisión hechos, lugares y actores. 3. Toma de fotografías, elemento de registro que nos permitió captar los diversos lenguajes que representan a las principales fuerzas que actúan en áreas periféricas del Partido.

En forma simultánea a las instancias anteriormente descritas, se avanzó en la validación expositiva mediante la redacción formal de lo desarrollado y su presentación en congresos o seminarios. Esto nos ha permitido informar sobre la marcha de nuestro trabajo y los resultados a los que se fueron arribando, como así también recibir críticas constructivas e intercambiar opiniones con otros profesionales que resultaron de gran utilidad para nuestra labor.

En síntesis, a partir de los criterios metodológicos anteriormente presentados -que pueden observarse en el esquema siguiente, intentaremos dar respuesta a los objetivos e hipótesis planteados en la Introducción de nuestra Tesis.

Estructura Metodológica



Esquema 4. Estructura Metodológica de la Tesis. Fuente: Elaboración Propia.

Capítulo 2

Las Nuevas Periferias en el Proceso de Expansión Urbana

"Si las periferias van a ser el soporte cotidiano de la vida del hombre en este tercer milenio, en su diversificación y su análisis va a centrarse en gran medida el estudio de las patologías y carencias del paisaje del hombre; situación que nos va a permitir referirnos al "Laboratorio de la Periferia", es decir, considerar lo periférico como espacio aún abierto a encontrar su propia identidad"
(Arias Sierra, P., 2003)

2.1. Los Procesos de Expansión Urbana

Frente a la urbanización industrial clásica que genera la concentración de población e industrias en grandes ciudades, los nuevos procesos de urbanización postindustrial³⁵ generan movimientos centrífugos desde las ciudades y regiones centrales hacia su periferia. Con estos flujos desconcentradores tiene lugar lo que se ha llamado urbanización del campo o urbanización difusa y la redistribución de actividades económicas y población en el espacio. Esta urbanización se encuentra asociada al cambio de sentido de los movimientos migratorios campo-ciudad que se transforman en ciudad-campo, y está vinculada al fenómeno conocido como declive urbano y renacimiento rural, que fue detectado en numerosos países occidentales -de Europa y Norteamérica- a partir de los años sesenta (Ferrás Sexto, 2000).

La urbanización desconcentrada se encuentra íntimamente relacionada con los avances técnicos de la era de las telecomunicaciones, computadoras y de la alta tecnología en general, que traen consigo cambios radicales en las formas de asentamiento humano en el territorio; con ellos las economías de aglomeración pierden vitalidad debido a la mejora de las comunicaciones que reducen los costes de transporte. La universalización del automóvil particular, la mejora de las redes de comunicación o la nueva división internacional del trabajo contribuyen a corregir desequilibrios territoriales y permiten el desarrollo económico y social en áreas pobres y atrasadas (Ferrás Sexto, op.cit.).

El éxodo de los habitantes de los núcleos urbanos advierte de una nueva concepción de la ciudad, asociada a la dispersión de las características propiamente urbanas en el campo. La dispersión de la ciudad, principal característica de la nueva urbanización occidental, conlleva la superación de la tradicional dicotomía urbano-rural y la ruptura de los vínculos de continuidad como fundamento de una nueva forma de ser de lo urbano.

Entre los procesos que intervienen en la expansión urbana pueden reconocerse: el de *suburbanización* y el de *contraurbanización*. Estas dos denominaciones han sido desarrolladas para distinguir dos procesos afines y diferentes a la vez. Afines porque

³⁵ La urbanización postindustrial puede definirse como un fenómeno de cambio social asociado a la difusión de la cultura urbana en el territorio.

ambos conllevan flujos económicos y de población desde las áreas urbanas a las áreas rurales pero su naturaleza es distinta en función de la distancia que recorren. Estos procesos de expansión urbana impulsan así un nuevo equilibrio territorial entre campo-ciudad, y entre regiones más desarrolladas y menos desarrolladas.

La *contraurbanización* implica el declive urbano a favor de un renacimiento de áreas rurales remotas a partir del traslado de movimiento de personas y actividades económicas desde las áreas urbanas hacia las rurales³⁶. Un proceso que invierte la dirección de los tradicionales flujos demográficos y económicos campo-ciudad para convertirse en ciudad-campo, las áreas rurales dejan de despoblarse para comenzar a ganar población. Se contribuye así a la difusión de la urbanización en el territorio y en la sociedad, pues implica la difusión de los valores, hábitos, cultura, actividades económicas, etc. en el espacio.

Por su parte, la *suburbanización* corresponde a un proceso clásico en las ciudades a través del cual se producen movimientos de desconcentración de sectores de diferente condición social hacia su periferia, que son atraídas por motivaciones también muy distintas. A través de la suburbanización se crea un área suburbana de baja densidad demográfica en una antigua área rural. De este modo, es posible reconocer una correspondencia entre el área suburbana y la denominada "*urban fringe*" o área de influencia directa de una ciudad.

La teoría que reconstruye la evolución de las ciudades en el espacio³⁷, identifica la suburbanización con un estadio del proceso de desarrollo urbano, en el cual comienzan a despuntar movimientos demográficos desconcentradores desde las ciudades hacia su periferia, señalando las tendencias de la siguiente fase que denominan de *desurbanización*, en la cual la ciudad entra en declive progresivo al perder población.

En este sentido, y a partir de los cambios que sufren las ciudades europeas desde fines de los años '60, Dematteis (1996) plantea un *ciclo de vida urbano* constituido por

³⁶ La contraurbanización como fenómeno surgió en los años setenta en los Estados Unidos para dar nombre a un proceso contrario al de urbanización; es decir, frente al proceso clásico de urbanización que conllevaba movimientos centrípetos de población y flujos económicos hacia las principales ciudades y grandes áreas metropolitanas, comienza a despuntar un proceso de sentido contrario, de movimientos centrífugos desde las grandes ciudades hacia los pequeños asentamientos urbanos y rurales (Berry, 1976).

³⁷ Hall (1983) y Van den Berg y Klaassen (1987).

cuatro fases sucesivas, que se inicia con la concentración de la población en el núcleo central *-urbanización-*, proseguiría con el crecimiento de las “coronas” *-suburbanización-*, pasando entonces al declive demográfico *-desurbanización-* y a la espera de una hipotética recuperación del núcleo central *-reurbanización-*.

En relación a los flujos migratorios suburbanos, es posible reconocer una gran diversidad de grupos sociales de diferente condición, que van desde familias de ingresos altos a grupos marginales. Esta diversidad permitiría hablar en la actualidad de “conjuntos urbanos en la periferia” o “partes de ciudad”, con una sociedad tan heterogénea y diversificada como en su día lo fue la ciudad central (Monclús, 1999). En este contexto, es frecuente asociar la suburbanización con fenómenos de segregación social y de especulación urbanística, por lo que las áreas suburbanas han recibido tradicionalmente una atención especial en las políticas panificadoras de las ciudades; en ellos entran en competencia diferentes usos del suelo, urbano y rurales, y los actores sociales pretenden rentabilizar al máximo sus intereses que resultan muchas veces contrapuestos.

El concepto de *suburbio*, originado a mediados del siglo XIX en Estados Unidos, se utiliza frecuentemente en la planificación territorial y urbanística en el mundo anglosajón, y se asocia a una unidad administrativa diferenciada de la ciudad central y localizada en su periferia. En el suburbio no hay lugar para la vida urbana, no existen centros ni bordes. Los barrios no se identifican, forman un continuo de barrios-dormitorios sin vida propia. En este sentido, el suburbio se caracteriza por un alto volumen de movimientos pendulares que se dirigen a las áreas propiamente urbanas debido a la vinculación funcional de sus poblaciones residentes.

Por su parte, Monclús (op. cit.) señala que el término suburbanización resulta un tanto ambiguo, debiéndose ser precisado. *“Suele ser utilizado en el sentido más genérico de crecimiento urbano de las periferias, pues esa es la acepción más tradicional tanto en EE.UU. como en Europa. De todos modos, no es fácil la discusión sobre las posibles ventajas e inconvenientes de dichos procesos cuando las distintas acepciones pueden llegar a ser considerablemente diversas e incluso contradictorias”.*

Para definir procesos de expansión urbana, similares a los anteriormente descritos, ha surgido en Europa a partir de los años '80³⁸, el uso del concepto *periurbanización* o *periurbano*, que significa literalmente "alrededor de los bordes o de la periferia de una ciudad".

Dado nuestro objeto de estudio, nos interesa centrar el análisis en el denominado proceso de *periurbanización*, que según Dematteis (1996) se caracteriza por "*una dilatación de las coronas y de las ramificaciones radiales de las ciudades, que puede asociarse con una difusión reticular para dar lugar a áreas metropolitanas extensas y policéntricas*". Así, este proceso puede definirse como el avance de los componentes de la estructura espacial urbana sobre lo rural, dando lugar a la formación de una entidad espacial transicional, lo *periurbano*³⁹.

Este espacio se singulariza, en cualquier realidad urbana que analicemos, a través de dos rasgos que son propios: la mezcla de usos del suelo, producto de la presencia simultánea de actividades urbanas y rurales; y la transicionalidad marcada en el espacio, a través del tiempo como consecuencia de la expansión de la mancha urbana (Ockier y Formiga, 1992; En: Carut, 1998).

Desde un enfoque ecológico, Morello (2000) señala que el *periurbano*, como expresión física de la frontera urbana-rural, es un espacio muy dinámico y de gran fragilidad ambiental, sobrepresionado por diversas acciones y sometido a grandes perturbaciones antrópicas. Así, los fragmentos de ecosistemas residuales son empujados a caminos evolutivos diferentes, tanto por las modificaciones topográficas y edáficas, como por los cambios de biodiversidad.

Por su parte, Abadia Pérez (2002) considera que "*el fenómeno periurbano se encuentra constituido por todas aquellas actividades, ni propiamente urbanas ni propiamente rurales, que ocupan los espacios libres (no urbanizados), y de forma*

³⁸ Al respecto, Urruela (1987) en su trabajo "*La evolución de los estudios sobre áreas periurbanas*" señala que la variedad del espacio *periurbano* es tal que hace necesario el empleo de varios términos que recojan los rasgos específicos que presentan. A pesar de ello, sí es posible constatar la existencia de coincidencias significativas en la concepción de estas áreas.

³⁹ Cuando los componentes que forman el espacio *periurbano* se desdibujan, debido a su incorporación paulatina a lo urbano podemos hablar entonces, de un proceso de *suburbanización*. Estos dos procesos -*periurbanización* y *suburbanización*- que son la respuesta social a los modelos socioeconómicos vigentes en cada momento, se traducirán en la expansión, consolidación, mutación interna y posibles situaciones de conflictos en el territorio (Carut, 1998).

especialmente intensa, los entornos de las grandes urbes". La localización aislada respecto de la ciudad compacta o densa y la dispersión urbana del conjunto constituyen la identidad territorial del periurbano. Equiparar su naturaleza a un sistema complejo, intensamente evolutivo, constituido como parte o resultado de la interrelación de diferentes sistemas, permite abordar el análisis con ciertas garantías de éxito.

El espacio periurbano se caracteriza por ser un espacio de carácter dinámico, con grandes contrastes y mutaciones rápidas. Es pues, en el espacio periurbano donde se producen los cambios morfológicos, funcionales y de población más rápidos y profundos de todo el espacio urbano. El avance de la ciudad hacia áreas rurales, con las consecuentes variaciones en los usos del suelo, da origen a un nuevo tejido urbano, flexible y disperso, donde los límites se tornan cada vez más imprecisos. El periurbano puede definirse como una zona de contacto entre dos ambientes -el urbano y el rural-, adquiriendo así los rasgos particulares de una zona de transición.

La producción de suelo urbano, en áreas de expansión, se realiza a través de ameznamientos, loteos y de vías de circulación, en tanto la ocupación del suelo se concreta en la continuación del tejido urbano, a medida que avanza la construcción de edificaciones y comienzan a desarrollarse los usos vinculados a las actividades urbanas y periurbanas. En este complejo proceso el dinamismo que se imprime a la ocupación del espacio depende, en gran medida, de los intereses que guían a los actores intervinientes cuyas estrategias inciden de manera directa en la organización y la incorporación de las nuevas áreas, particularmente debido la revalorización del suelo que se produce ante las expectativas creadas al inicio de los procesos (Formiga, 2004). En este sentido, en Latinoamérica, y a diferencia de lo que ocurre en los países industrializados, se trata principalmente de un espacio periurbano habitacional, donde la población vive en condiciones muy variadas; pudiéndose encontrar barrios de población acomodada, colindando con zonas marginales muy pobres (Sánchez, 2001).



Como señala Bozzano (1990), el avance de la ciudad -en su expansión horizontal-, transforma los espacios rurales adyacentes en un proceso que se relaciona con *"las diferentes condiciones generales de valorización de capitales que se generan en unos y otros ámbitos; asimismo, el espacio periurbano se estructura para la ciudad porque sus procesos, directa o indirectamente, están en función de ella"*.

En el cuadro siguiente, y a modo de síntesis de lo anteriormente expuesto, pueden apreciarse los distintos *procesos* y los principales *conceptos* que caracterizan la expansión urbana dispersa, así como las *escuelas* o *autores* que los aplican y los *momentos históricos* de los que dan cuenta. La diversidad de conceptos existente, que permiten dar cuenta del proceso de crecimiento o extensión superficial de las ciudades en las periferias de las ciudades históricas, pone de manifiesto la complejidad del fenómeno analizado, como así también la dificultad de su abordaje y explicación por medio de las leyes convencionales de la Geografía o del Urbanismo. Asimismo, si se analiza el recorrido histórico de estos conceptos puede observarse cómo han ido cambiando al tiempo que el fenómeno denotado se transforma, es decir, las dimensiones y aspectos que incorporan estos conceptos en relación con el proceso urbano expansivo.

En el marco de este proceso expansivo del que dan cuenta las ciudades en las últimas décadas, parecerían corroborarse las palabras de Dematteis (1996) cuando señala que *“las nuevas periferias parecen destinadas a convertirse en la verdadera metrópolis”*. Así, las periferias urbanas constituirían la parte de la ciudad más receptiva a los cambios y transformaciones que van a producirse y más versátil a la hora de adaptarse a las nuevas formas de producir y distribuir.

Síntesis Conceptual de los Procesos de Expansión Urbana

| Concepto | Proceso Expansivo | Características | Escuelas - Autores |
|----------|-------------------|-----------------|--------------------|
|----------|-------------------|-----------------|--------------------|

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p style="text-align: center;">Urbanización postindustrial</p> <p style="text-align: center;">=</p> <p style="text-align: center;">Urbanización del campo o urbanización difusa</p> <p style="text-align: center;">=</p> <p style="text-align: center;">Urbanización desconcentrada</p> | <p>Procesos afines y diferentes a la vez:</p> <p>Suburbanización</p> <ul style="list-style-type: none"> - Descentralización - Desurbanización - Contraurbanización - Periurbanización <p><i>Rurbanisation</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - Cambio de sentido de los movimientos migratorios campo-ciudad en ciudad-campo. - Vinculada al fenómeno conocido como declive urbano y renacimiento rural. - Representa el ensanchamiento, difusión y expansión de la urbanización tradicional de forma laxa y no polarizada. - Es el vehículo que promueve la urbanización del campo y permite "habitar la distancia", al desvincular el lugar de trabajo del lugar de residencia en relación directa a las mejoras y avances de las comunicaciones. - Economías de aglomeración pierden vitalidad por la mejora de las comunicaciones que reducen costos de transporte. - La dispersión es la principal característica definidora de la nueva urbanización de las sociedades occidentales. - Implica movimientos desconcentradores -flujos económicos y de población- desde el centro hacia la periferia. | <ul style="list-style-type: none"> - Países occidentales, de Europa y Norteamérica, a partir de los años '60. - Relacionada con la Era de las telecomunicaciones, computadoras y alta tecnología en general. <p>Autores: Bryant <i>et al</i>, 1982; Ferrás Sexto, 2000.</p> |
| | <p style="text-align: center;">Suburbanización</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Conceptos: Áreas suburbanas, <i>Urban fringe</i>, Suburbio.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Descentralización</p> <p>Énfasis en las dinámicas territoriales (población, empleo y servicios).</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Proceso que se da en áreas rurales próximas a las ciudades. - Fuertemente relacionado con las nuevas formas de urbanización dispersa. - Tradicionalmente ha sido el proceso de crecimiento o extensión superficial de las ciudades a través del cual se creaba un área suburbana en una antigua área rural, generándose conflictos de competencia por los usos del suelo. - Estadio del proceso de desarrollo urbano, en el cual comienzan a despuntar movimientos demográficos desconcentradores desde las ciudades hacia su periferia; siendo la siguiente fase la desurbanización, en la cual la ciudad entra en declive progresivo al perder población. - Desarrollo y extensión superficial de la ciudad industrial sobre su periferia rural inmediata favorecidos por el incremento de la capacidad de movilidad residencial y de los medios de transporte. <p>1. Áreas suburbanas: son adyacentes a los espacios de</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Desde fines de los años '60 (ciudades europeas) - Término utilizado en el sentido más genérico de crecimiento urbano de las periferias. Esa es la acepción más tradicional en EE.UU. y en Europa. - En EE.UU., el debate tradicional sobre el fenómeno del "suburbia" ha dado lugar a una extensa literatura y estudios empíricos. - Interpretaciones consideran, casi exclusivamente, las dinámicas territoriales y demográficas. |



Cuadro 1. Síntesis Conceptual de los Procesos de Expansión Urbana

Fuente: Elaboración propia.

2.2. Las Periferias de las Ciudades Latinoamericanas

2.2.1. Antecedentes

Entre los antecedentes del concepto de periferia en Latinoamérica, pueden citarse los conceptos de arrabal y suburbio, que reflejan una mutación en la imagen de las periferias, de una negativa, característica de la ciudad fordista, a otra positiva, propia de la ciudad difusa postfordista.

Al respecto, Hiernaux y Lindón (2004) realizan una revisión del concepto de *periferia* en el contexto latinoamericano, como así también de las voces que lo anteceden: *arrabal* y *suburbio*. La palabra periferia, según indican los mencionados autores, se encuentra asociada con las de arrabal y suburbio. Estos conceptos hacen referencia a la zona de expansión de la ciudad a expensas de tierras de vocación rural, caracterizada por una ocupación discontinua del espacio. “*Si bien estos tres conceptos tienen puntos de acercamiento, también presentan importantes diferencias que no son ajenas a la historicidad de los fenómenos que denotan*”. Sin embargo, y pese a las diferencias que presentan, frecuentemente dichos conceptos han sido utilizados como sinónimos.

En América Latina, el uso de estos conceptos da cuenta de distintos momentos históricos. Mientras la palabra “arrabal” se utilizó hasta fines del siglo XIX o principios del siglo XX, la expresión “suburbio” se impuso entre inicios y mediados del siglo XX. Por su parte, el concepto de “periferia” comenzó a utilizarse principalmente desde la década de 1970.

En relación al sentido etimológico, el arrabal puede definirse como lo que está *afuera* de la ciudad, el suburbio como lo que está *cerca* de la ciudad, y la periferia como la *circunferencia* o el *contorno* de la ciudad. Así, primero fueron los arrabales porque estaban fuera de la ciudad; luego esa posición externa se transformó en cercanía, por la expansión de los medios de comunicación -el ferrocarril-. Y por último, la complejidad que significa estar afuera o ubicarse cerca, se redujo a la visión geométrica contenida en la definición de periferia.

El **arrabal**, según consignan Hiernaux y Lindón (op. cit.), remitía a barrios con condiciones de vida paupérrimas, externos a la ciudad y caracterizados por la

criminalidad y la marginalidad. Comportaba una dimensión despectiva, ligada al miedo, al peligro y al rechazo de la diferencia. Esta palabra se utilizaba en las ciudades latinoamericanas para hacer referencia a actores sociales marginales y a diversas manifestaciones culturales rechazadas por los habitantes de los centros urbanos. Al mismo tiempo, el término arrabal tenía un cierto contenido geométrico, al representar la pobreza que se encontraba *afuera* y *distante* de la ciudad.

Iniciado el siglo XX, y a medida que se redujeron las diferencias entre el centro y la periferia de la ciudad, este término fue cayendo en desuso, y empieza a ser sustituido por el de suburbio. Sin embargo, en los primeros años el suburbio continúa manteniendo una fuerte valoración negativa⁴⁰, ligada a la miseria material no sólo respecto al centro de la ciudad sino también al entorno rural. El arrabal, devenido en suburbio, carece de lo propio de la ciudad, pero también de los rasgos característicos del campo.

El concepto de **suburbio** se impone desde las primeras décadas del siglo XX, y se consolida fundamentalmente a partir de la Primera Guerra Mundial, cuando las ciudades de la región se ven afectadas por el flujo masivo de migrantes. Los conventillos céntricos y, una vez saturados éstos, los suburbios resultan los únicos espacios que podían recibir a esta población. El acceso a la propiedad para estos migrantes sólo era posible en el suburbio de la ciudad. En este contexto, el ritmo de crecimiento acelerado de las ciudades latinoamericanas tiene su correlato en el crecimiento de sus suburbios, ahora más *cerca* o *próximo* a la ciudad y conectado a ella funcionalmente.

En nuestra región, si bien el suburbio se origina a partir de procesos de carácter económico, responde también -en menor medida- a pautas culturales relacionadas con el ideal de un modo de vida más sano, menos contaminados, con espacios caracterizados por la heterogeneidad social de sus habitantes, que el centro urbano. En este sentido, y como señalan los autores antes citados *“es significativo que estas referencias a la zona de expansión como promesa de una vida mejor se hicieran a través de la palabra “suburbio” y no por medio de la de “arrabal” que arrastra una carga fuertemente negativa. En este sentido, el suburbio albergaba la esperanza y la*

⁴⁰ Al respecto, en nuestro país existen diversas letras de tangos que dan cuenta de las mencionadas características del “arrabal”, como así también del “suburbio”, asociadas a una valoración negativa de dicho espacio. El conventillo, el malevaje, el compadrito, el orillero, entre otros conceptos, se asocian a este concepto.

ilusión del “derecho a la ciudad”, en donde la condición de cercanía permite transitar hacia el sentido del territorio en el cual se depositan esperanzas y sueños”.

Por último, el concepto de **periferia** surge como resultado de la teoría social latinoamericana de la década de 1960, que plantea una dualidad entre espacios centrales y espacios periféricos a nivel mundial⁴¹. Este dualidad se trasladó a la lectura de cada una de las ciudades, pudiéndose reconocer así un centro y una periferia urbana al interior de las ciudades.

Puede decirse así, que el concepto de periferia resulta de la compleja conjunción de: el contenido geométrico de la palabra, el concepto de arrabal -ligado a lo malo, bajos fondos, la falta de moral y la peligrosidad-, el concepto de suburbio -vinculado a la ilusión de una vida más tranquila y natural-, y el concepto de periferia de los primeros tiempos asociado a la teoría social latinoamericana -el territorio de los pobres y los dominados- (Hiernaux y Lindón, op. cit.).

En nuestros días, las periferias de las ciudades latinoamericanas constituyen espacios social y culturalmente heterogéneos, siendo al mismo tiempo el lugar de residencia de los pobres y de los habitantes de elevados niveles de ingresos. En este contexto, la complejidad y diversidad que caracteriza a estas áreas urbanas difícilmente pueda ser resumido en un concepto, por complejo que éste sea.

2.2.2. Las Periferias en la Actualidad

Mientras que la expansión urbana en los Estados Unidos se producía a través de un conjunto de zonas residenciales dirigida a los sectores sociales de ingresos medios y altos, comunicados por una infraestructura vial donde se privilegiaba el uso del automóvil individual, el panorama en la mayoría de los suburbios de las principales ciudades latinoamericanas era diferente: pobreza, informalidad y ausencia de

⁴¹ La dualidad *centro-periferia* es un modelo de organización territorial de ciertos sistemas económico-políticos que ocupa un lugar central en la escuela económica desarrollista o estructuralista, creada poco después de la Segunda Guerra Mundial. Según el desarrollismo la dualidad centro-periferia está directamente relacionada con la dualidad industria-agricultura y su distribución mundial de acuerdo a determinados sistemas de división internacional del trabajo. El término *centro-periferia* ha sido utilizado para referirse a las desigualdades sociales y económicas y su desigual distribución espacial, especialmente en el ámbito mundial, diferenciándose así países *centrales* y países *periféricos*, con significado similar a otras dualidades de uso habitual, como Norte-Sur, mundo desarrollado-subdesarrollado y primer mundo-tercer mundo.

infraestructura, equipamientos y servicios básicos, pese a que la concentración poblacional en las áreas centrales generara al mismo tiempo importantes bolsones de pobreza y zonas con vivienda de gran valor para sectores sociales de altos ingresos en algunas partes de la periferia.

Sin embargo, este panorama ha cambiado en los últimos años en nuestra región. Todos los países latinoamericanos, en mayor o menor medida, están viviendo profundas transformaciones derivadas de los procesos de reestructuración socioeconómica y de difusión y adopción de las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación, como partes constitutivas del fenómeno de la globalización.

Así, en el momento en que se profundiza el proceso de globalización y la función reguladora del Estado se debilita drásticamente, temas como el control de la expansión territorial y la densificación ocupan un lugar cada vez más importante en la discusión sobre la regulación del uso de la tierra urbana entre los académicos y los formuladores de políticas urbanas.

A partir de los años '90, algunas formas urbanas típicas de la ciudad "norteamericana" se difundieron en las urbes del subcontinente. Los procesos de urbanización privada y la tendencia al aislamiento de complejos habitacionales y comerciales se impusieron en la mayoría de las metrópolis latinoamericanas, y aún en ciudades medianas del subcontinente.

Si bien este desplazamiento suburbano de los grupos de alto nivel socioeconómico no es un fenómeno nuevo en las ciudades de América Latina, sí lo es el hecho que este desplazamiento se realice hacia localizaciones cerradas y aisladas del tramado urbano. Los estudios de caso empíricos en diversas ciudades y países muestran resultados similares: el aumento masivo de barrios residenciales de acceso restringido abarca a las capas de altos ingresos, en creciente medida a la clase media e incluso a la clase media baja (Janoschka, 2002).

Cabe destacar que en los últimos años se asiste a dos procesos diferentes, protagonizados por parte de los sectores de ingresos altos: por un lado, el mencionado surgimiento de localizaciones residenciales cerradas en la extrema periferia de las

regiones urbanas, y por otro lado, los procesos de *gentryficación*⁴², que llevan a estos sectores a “colonizar” zonas centrales anteriormente deterioradas produciéndose la restauración y revalorización de las mismas con la consiguiente expulsión de los antiguos moradores de baja renta.

En los años ‘90, Pérgolis (1998) señalaba para las grandes ciudades latinoamericanas, que “*la ciudad total está siendo sustituida por la ciudad fragmentada*”; es decir, el proceso de segregación socioespacial llevado a extremas consecuencias. La ciudad actual se convierte progresivamente en una suma de fragmentos. Las nuevas formas urbanas poseen un carácter marcadamente insular, con características que subrayan la tendencia hacia una ciudad extremadamente segregada y dividida. Las estructuras insulares de la ciudad latinoamericana, se han convertido en elemento determinante de la transformación y el desarrollo del espacio urbano. Esto resulta tanto del asentamiento insular de estructuras y funciones en su construcción como también del posterior aislamiento de espacios urbanos preexistentes mediante la construcción de rejas o muros.

De este modo, puede hablarse de un cambio de referente de la ciudad latinoamericana, desde la ciudad compacta de corte europeo hacia una ciudad difusa de tipo norteamericano. Aquí subyace la hipótesis de que al establecerse en las ciudades latinoamericanas ciertas condiciones generales -liberalización económica, imperio del automóvil, tecnologías de la información, etc.- que habían favorecido la expansión metropolitana (el *urban sprawl*) en Estados Unidos, en nuestras sociedades se desencadenarían las mismas tendencias, que llevarían a un tipo de ciudad semejante (De Mattos, 2002). En este contexto, en Latinoamérica “*la nueva ciudad de la dispersión está surgiendo de forma acrítica, más preocupada por las urgencias de lo inmediato que por comprender su propio sentido*” (Arias Sierra, 2003).

Si bien la ciudad latinoamericana se convierte en una forma urbana relativamente cerca a la ciudad norteamericana, con numerosos puntos en común, se sigue hablando de una forma latinoamericana propia de ciudad, debido a que los procesos

⁴² Es en este sentido que entendemos al concepto de *gentryficación* (del mismo que lo hacen autores nacionales e internacionales tales como Saskia Sassen, 1999; Robert Fishman, 2005; Horacio Torres, 2001; Ciccolella, 1999, entre otros), pese a no desconocer que en los últimos años el mismo se ha comenzado a utilizar, preferentemente en trabajos académicos de Latinoamérica, para hacer referencia al desplazamiento territorial de sectores de bajos ingresos por sectores de ingresos medio-altos, acontecidos no sólo en áreas centrales sino también en las periferias.

de transformación suceden en un ámbito urbano latinoamericano típicamente regional donde la composición social y las estructuras políticas son ampliamente divergentes⁴³.

Entre los factores que han contribuido al pasaje de una ciudad compacta hacia otra abierta y difusa, pueden mencionarse: la difusión de espacios residenciales cerrados para los grupos sociales de ingresos más elevados; la construcción de hipermercados, centros comerciales y de entretenimiento -*Shopping Centers* y *Entertainment Centers*-; el surgimiento de nuevas centralidades en proximidades a las urbanizaciones cerradas con equipamientos educativos y de salud de carácter privado; los cambios en la movilidad de la población asociados a las mejoras en las infraestructuras de transporte y el uso creciente del automóvil particular; el acelerado crecimiento de la urbanización informal en áreas periféricas de las ciudades.

En el marco de este proceso expansivo que afecta a las periferias de las ciudades latinoamericanas, focalizaremos nuestro análisis en el crecimiento de las áreas residenciales, a partir de indagar las lógicas que lo caracterizan.

2.3. Las Lógicas de la Expansión Residencial

Las áreas residenciales constituyen una parte diferenciada de la ciudad, cuya organización representa un significado del residir que responde a necesidades, valores y modelos existentes en un momento histórico determinado. Así, las transformaciones de las últimas décadas que se manifiestan en los usos del suelo de las periferias urbanas permitirían hablar de una nueva geografía socio-residencial, que responde a una lógica de crecimiento y organización del espacio urbano en la que se contraponen los intereses específicos de los distintos actores involucrados y las estrategias que despliegan.

En el proceso de producción de suelo periférico, los actores desarrollan sus actividades, defienden sus intereses y se guían en sus actividades por las *lógicas* predominantes en cada uno de ellos. La lógica puede definirse, según Bozzano (2009), como las

⁴³ Dado que los procesos de desarrollo urbano poseen una fuerte inercia, Janoschka (2002) señala que “los patrones tradicionales de la ciudad latinoamericana son todavía omnipresentes. Los ejes radiales y sectoriales de la expansión urbana elaborados en los modelos tradicionales de la ciudad latinoamericana aún subsisten, y representan el principio de la organización espacial fundamental”. La permanencia de estas estructuras espaciales tradicionales, no implica desconocer las nuevas formas urbanas que adquieren las ciudades latinoamericanas en nuestros días.

determinaciones de máximo nivel con las que sujetos y actores juegan en el lugar, es decir, “racionalidades” que sostienen acciones orientadas a fines. La interacción entre varias de ellas -lógicas públicas, empresaria o ciudadana, y sus innumerables matices- permite aproximarnos a entender y explicar procesos y tendencias.

En la producción, el consumo y la gestión del espacio urbano, y según sea su nivel de intervención, Pérez (1995) y Karol (2004) reconocen tres tipos de lógicas, como así también los *actores*⁴⁴ predominantes al interior de cada una de ellas:

- Actores que realizan procesos orientados predominantemente por una *lógica de obtención de ganancia* en la producción de y en la ciudad: sector productivo, sector asalariado, sector inmobiliario, sector industrial y sector empresarial.
- Actores que participan en la producción de la ciudad en función de una *lógica política*: Estado en sus distintos niveles.
- Actores que se constituyen y actúan fundados en una *lógica de necesidad*, que se desarrollan predominantemente fuera del mercado y de las políticas públicas: los propios habitantes demandantes de vivienda, grupos barriales, ONG's.

Las variadas estrategias que adoptarán los mencionados actores en el proceso de expansión urbana irán para el caso de los actores que desarrollan actividades primarias-intensivas, desde la disminución de la participación del personal asalariado e incremento del trabajo familiar; “retirar” la propiedad del circuito productivo a intentar la valorización de la propiedad mediante la generación de rentas urbanas o la especulación rentística de los territorios ociosos. En los grupos con bajo poder adquisitivo, llevará a la búsqueda de tierra más barata o inducirá a la toma de tierra ociosa privada o fiscal espontánea u organizada, mientras que se observará la acentuación de tendencias a la segregación espacial en aquellos grupos de ingresos altos y medios-altos a través de las urbanizaciones cerradas.

En relación al concepto de segregación, es dable señalar que el mismo es utilizado tanto para los grupos más pobres como para los de más altos ingresos, pudiéndose

⁴⁴ Se entiende por *actores sociales* a las unidades reales de acción en la sociedad: tomadores y ejecutores de decisiones que inciden en la realidad local. Son parte de la base social, definidos por ella, pero actúan como individuos o colectivos que, además, están sometidos a condicionantes económicos, culturales, étnicas, políticas y territoriales. En tanto sujetos concretos, los actores sociales urbanos no son permanentes sino que cambian y se reconfiguran a lo largo del tiempo a través de nuevas identidades, capacidades, redes, alianzas y conflictos (Karol, 2004).

diferenciar una *segregación activa* o autosegregación, producto de la elección de grupos que disfrutaran de mayores recursos, de una *segregación pasiva* aplicada a los más pobres y/o grupos étnicos, consecuencia del rechazo de los sectores dominantes hacia esos grupos y del funcionamiento del mercado del suelo (Schteingart, 2001, En: Lekerman, 2005).

El espacio periurbano, en tanto objeto de estudio, deviene así un punto de articulación espacial en el que se intersectan múltiples fuerzas de la naturaleza, la economía, la sociedad y la cultura, en el marco de las instituciones sociales y de su historia. Si consideramos que la producción social del espacio incluye todos aquellos factores que convergen en la creación de un dispositivo material y una funcionalidad urbana, no se podrán comprender las decisiones espaciales fuera de las fuerzas sociales e institucionales que constituyen continuamente a los actores sociales. De aquí se desprende que el espacio periurbano se encuentra inmerso en una determinada racionalidad social que se define como el sistema de reglas de pensamiento y comportamiento de los actores, que se establecen dentro de estructuras económicas, políticas e ideológicas determinadas, legitimando un conjunto de acciones y confiriendo un sentido a la organización de la sociedad en su conjunto (Leff, 1994; En: Carut, 1998).

En este marco, nos interesa destacar la *lógica política* en la producción de las periferias urbanas, dado que el Estado constituye un actor fundamental del crecimiento y desarrollo urbano, y tiene -o debería tener- el poder de ordenar el territorio⁴⁵ en la búsqueda de la satisfacción del interés social y la utilización racional del territorio. Tanto por acción u omisión, este actor desempeña un papel importante en las formas espaciales resultantes de la expansión urbana de nuestras ciudades.

A finales del siglo XX, la globalización, política clave y paradigma ideológico del neoliberalismo y su correlato, la transnacionalización del capital, incrementa los flujos de mercancías reales y virtuales; integra y homogeneiza los territorios desde el punto de vista del capital; debilita los estados-nación y desdibuja sus fronteras; y hace virtualmente indiferente el despliegue y localización de los capitales en ellos (Pradilla

⁴⁵ El *Ordenamiento del Territorio* es esencialmente una función pública, un instrumento al servicio de la transformación óptima equilibrada del espacio urbano-regional, y la organización física del espacio, que implicará tres tipos básicos y genéricos de intervención: legislar, planificar y ejecutar los planes aprobados.

Cobos, 1996). La transnacionalización del capital que intenta integrar los territorios desde el punto de vista del capital, articula sólo aquellos territorios convenientes por su rentabilidad, de esta manera los territorios no rentables, y su población, resultan excluidos del proceso totalizador capitalista. El rostro de este fenómeno es el contraste entre los extremos de riqueza-pobreza, materializado en el territorio en *áreas de gran contraste*.

Estos cambios de carácter global producen en los países de América Latina un conjunto de modificaciones en la conformación de sus territorios, en los aspectos económicos, sociales, políticos, ambientales y culturales. En este contexto, los nuevos territorios son expresión de fenómenos tales como la fragmentación⁴⁶, la segregación, la exclusión y la dispersión.

En el afán por conseguir la “modernización del Estado” y de construir uno más eficiente, se fue perdiendo la capacidad de regular y controlar funciones y actividades que requieren de su intermediación. Conservar la ley y el orden público y mantener funciones básicas como el mantenimiento de los sistemas de salud, seguridad y educación son funciones públicas inexcusables. Con el traspaso de las funciones reguladoras del Estado hacia empresas privadas que manejan los servicios públicos, la autoridad del mismo se ve modificada (Hobsbawn, 1998). Esta situación de desmantelamiento del Estado, de privatización de lo público, de desregulación, de extinción del planeamiento y del nuevo protagonismo económico, social y cultural de la empresa privada convierte al Estado en promotor del capital privado.

En este contexto, la década del '90 en Argentina plantea un interrogante acerca del nuevo rol del Estado, del cual se espera un riguroso programa de desregulación para consolidar las reformas que garantizarán la senda de crecimiento. La desregulación se realiza de modo profundamente asimétrico según las áreas, actores y sectores. El entramado institucional creado en los '90 refuerza el comportamiento de la elite económica⁴⁷ que sabe aprovechar las nuevas opciones de negocios que se abren, y

⁴⁶ La concepción de un *tejido urbano necesariamente fragmentado* es, según Harvey (1998), cultivada por el posmodernismo, que concibe al espacio como algo independiente y autónomo, a lo que puede darse forma de acuerdo con objetivos y principios que no necesariamente se inscriben en un objetivo social englobante.

⁴⁷ Por *elite económica* estamos considerando al conjunto de agentes económicos que tiene una influencia decisiva sobre el comportamiento del resto de los agentes económicos, sobre las instituciones, y sobre las agencias gubernamentales (Nochteff, 1994).

que están basadas en el endeudamiento externo, las privatizaciones, la desregulación y la liberalización del comercio (Russo, 1998).

Las privatizaciones de los servicios públicos parecen ser una de las innovaciones institucionales y técnicas más significativas, considerándolas como sinónimo de eficiencia. Estas se realizaron con el ingreso masivo de un número importante de conglomerados de capital extranjero, asociados en muchos casos con grupos nacionales y/o empresas extranjeras. El programa de convertibilidad, entendido como estabilización y reformas de mercado, tiende a consolidar un nuevo régimen económico. El modelo de expansión económica de los '90, basado en políticas neoliberales, se afirma en el endeudamiento, las privatizaciones y las ventajas comparativas heredadas (Notchteff, 1994). La incidencia de estos hechos en relación a nuestro objeto de estudio se puede ver reflejada en las nuevas formas de fragmentación socioterritorial.

La estabilidad económica y la notable desaceleración de la inflación alcanzada; ciertas reformas estructurales, institucionales y administrativas; determinados incrementos de productividad sectorial⁴⁸; la expansión de la demanda de bienes durables asociada a la recomposición del crédito comercial; aumento de la inversión extranjera directa⁴⁹, pueden ser señalados como los logros alcanzados por esta política. Asimismo, y por su incidencia en nuestro objeto de estudio, debe destacarse la reactivación producida en la industria de la construcción y el mercado inmobiliario, prácticamente estancados durante los años ochenta.

El rol que desempeña el Estado desde fines de los años '80 y principios de los '90, favoreciendo la desregulación de los mercados, la promoción de capital e iniciativas privadas, y replegando su intervención en el sector y en el espacio público, debe ser tenido en cuenta en toda reflexión sobre la evolución de nuestras sociedades urbanas.

Este fenómeno general de privatización del espacio no hace más que reforzar el poder de los incluidos y el abandono de los excluidos, transformando el carácter o significado

⁴⁸ El PBI se incrementó casi un 9% en 1991 y 1992, y un 6% en 1993, superando los niveles máximos desde 1980 (Kosacoff, 1995). Cabe señalar que en los últimos años se produjeron algunas variaciones en estos datos.

⁴⁹ El ingreso de IED en la Argentina en relación a fines de los años '80 se ha multiplicado por cuatro en 1992. Más del 60% de la inversión en los sectores privatizados es de origen externo (Chudnovsky, López y Porta, 1995). Debemos señalar, al igual que en el caso anterior, que en los últimos años se han producido variaciones en estos datos.

de los espacios públicos, antiguamente entendidos como lugares de manifestación de la diversidad de la población. Las repercusiones de la crisis del Estado en el Ordenamiento Territorial, se manifiestan claramente en el surgimiento de las urbanizaciones cerradas y en el acelerado crecimiento de asentamientos informales y villas miserias, dando muestras de un Estado que ha perdido su rol protagónico en el proceso de producción de ciudad, y que carece de las herramientas de planificación necesarias para lograr un *desarrollo territorial*⁵⁰ equilibrado.

En este sentido, entre las consecuencias de la crisis del Estado, Svampa (2001) señala el aumento de las desigualdades y de la exclusión social. Este movimiento habría impactado con mayor virulencia a las capas medias de la población, escindiéndose éstas entre "*los que perdieron*" y "*los que ganaron*"; si los primeros constituyen el foco de lo que actualmente se denomina "nueva pobreza", los segundos son quienes han podido integrarse favorablemente a las nuevas modalidades estructurales, al punto de estar asimilándose a las clases altas tradicionales. Parte de los sectores "ganadores" de las clases de servicios, decidieron probar suerte inaugurando un estilo de vida que combina un estricto marco de seguridad con el contacto con "el verde". Abordaremos las lógicas residenciales que caracterizan a estos dos grupos -ganadores y perdedores-, en los próximos apartados del Capítulo.

La segregación resultante de este proceso consolida un modelo de socialización basado en el contacto entre "iguales" o grupos socialmente homogéneos, produciéndose así una fractura social que se plasma en el territorio a través de una fractura urbana. Frente a esta situación, resulta imperioso que el Estado recupere su rol protagónico tendiente a reconstruir una ciudadanía actualmente en crisis.

2.3.1. Lógica Residencial Formal Cerrada: Las Urbanizaciones Cerradas

⁵⁰ *Desarrollo territorial* entendido como el proceso de acrecentar o dar impulso a las capacidades de un determinado territorio y transformar su estructura en forma positiva. Potenciación de recursos naturales y humanos de un territorio determinado, para hacerlos disponibles a la economía y al uso social, a través de la gestión administrativa, la inversión económica, los mecanismos regulatorios o los incentivos (Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2007).

En la actualidad, investigadores de diferentes países⁵¹ coinciden en señalar que existe un "boom" en el número de urbanizaciones cerradas que se están estableciendo en diferentes regiones del mundo⁵². Numerosos estudios indican que estos espacios cerrados tienen sus predecesores históricos en la tradicional Medina, la ciudad amurallada en la Europa medieval, o algunas ciudades coloniales⁵³.

Sin embargo, el desarrollo reciente no está determinado específicamente por esos predecesores regionales sino por los cambios socioeconómicos globales que hemos mencionado en párrafos anteriores, como así también por estrategias de mercado de los operadores inmobiliarios y la difusión de conceptos arquitectónicos y estilos de vida por parte de la migración internacional.

Es en los países más expuestos a estos cambios socioeconómicos donde aparecen más frecuentemente las *comunidades o urbanizaciones cerradas*. En algunos casos los pasos a través de los cuales estos emprendimientos se han ido desarrollando y expandiendo pueden ser identificados: las comunidades cerradas en California constituyen un prototipo a nivel global, los barrios cerrados de extranjeros en Arabia Saudita son un ejemplo para el desarrollo del modelo de ciudad privada en el Líbano,

⁵¹ Dr. Günter Meyer y Gerog Glasze (Univ. of Mainz, Alemania); Dr. Klaus Frantz (EEUU.); Jan Wehrem; Dr. Guy Thuillier (Buenos Aires); Dr. Ulrich Jürgens, Martin Gnad (Johannesburg- Sudáfrica); Rita Raposo (Lisboa); Mohamed Abdel - Kader (Egipto); Prof. Dr. Anton Escher (Siria); Dr. Ala Hamameh (Rusia y Ucrania), Dr. Konrad Schliephake (Arabia), entre otros.

⁵² En los Estados Unidos, como así también en algunos países de América del Sur y de Asia, aproximadamente entre el 1 y 8% de la población vive en estos espacios residenciales. Además un número cada vez mayor de estos emprendimientos puede encontrarse en otras regiones, como Sudáfrica, Europa y Medio Oriente. Fuente: Georg Glasze, Las Sociedades Fragmentadas. Revista *Urbanisme*, Mayo/Junio, N°312, 2000.

⁵³ Entre los *antecedentes históricos* en los cuales tienen su origen las urbanizaciones cerradas pueden mencionarse dos grandes modelos básicos: la ciudad-jardín de Ebenezer Howard en primer lugar, y la ciudad lineal de Arturo Soria. "De la primera deriva el modelo de organización radiocéntrica, sirviendo de base formal de la mayor parte de los grandes planes de los años '40 y '50 con la limitación de la extensión urbana indefinida y de sus actividades, evitando fusiones y continuidades, y la creación de núcleos satélites. La segunda sirve para la utilización del principio teórico de la adaptación del desarrollo urbano al papel estructurante de la linealidad" (Louge, 1998). Un tercer modelo del cual se podría tomar algún antecedente es la ciudad del urbanismo moderno. Sin pensar en el hecho básico de la segregación de las funciones vitales (zonificación), que originó una rica línea de pensamiento crítico, se rescatan dos puntos que son también comunes a los primeros modelos mencionados, y que sustentan parte de la teoría de los actuales asentamientos en estudio: la inclusión de la naturaleza en la vida diaria y el rescate de la salubridad y el asoleamiento. En el caso de la ciudad jardín y la ciudad lineal, las semejanzas con el club de campo son mayores, ya que se caracterizaban por una realidad urbana extendida, de baja densidades y vivienda unifamiliar (Frediani, 2002).

los "condominios" en Brasilia pueden verse como modelo para las viviendas construidas por el estado en Portugal.

Si bien se adopta como criterio, la consideración de los conceptos de *urbanización cerrada*, *espacio cerrado* y *comunidad cerrada* como sinónimos, no se desconoce por ello las diferencias que existen entre los términos de urbanización, espacio y comunidad. El uso de estos conceptos varía según los distintos países y principalmente en función del enfoque -social, económico, geográfico, antropológico, etc.- con el que los diferentes autores abordan la temática. En este sentido, debe señalarse que en la bibliografía extranjera -especialmente la proveniente de los Estados Unidos- se utiliza el término *Gated Communities*, el cual es traducido al español por el de *Comunidades Cerradas*⁵⁴.

En Argentina, el concepto de urbanización cerrada se encuentra ampliamente difundido, comprendiendo una diversidad de tipologías residenciales cerradas, entre las que se destacan los barrios cerrados, clubes de campo, clubes náuticos, clubes de chacra y grandes emprendimientos -ciudades o pueblos privados-. Sin embargo, cabe consignar que la legislación de la Provincia de Buenos Aires sólo reconoce dos figuras, los clubes de campo y los barrios cerrados, quedando las restantes figuras -surgidas fundamentalmente a partir de la publicidad y los comercializadores o "developers"- encuadradas en alguna de ambas.

Las tipologías mencionadas remiten a un espacio territorial subdividido para el uso residencial de baja densidad, destinando un alto porcentaje de su superficie al uso recreativo, e incorporando equipamiento social y deportivo común. Se encuentran delimitados mediante vallado perimetral, de allí proviene el otro término frecuentemente encontrado en la bibliografía: el de *Espacio Cerrado*, y mantienen en el dominio privado las calles o espacios circulatorios internos. Sus accesos están vigilados por cámaras o guardias de seguridad, y su control puede igualmente operarse mediante cartas magnéticas o códigos. Las áreas comunes y el área de viviendas guardan una relación funcional y jurídica mutua e indisoluble.

⁵⁴ El término *gated communities* puede traducirse por el término de *comunidades cerradas*, es decir, aisladas del resto del territorio (comunidad evoca la noción de barrio), como ciudades privadas que reagrupan algunos servicios e infraestructuras característicos de la ciudad.

Hasta el momento, no se ha llegado a un acuerdo sobre la definición y la clasificación de las distintas clases de comunidades cerradas actualmente existentes. Un caso que permite dar muestra de esto es la controversia relacionada con el concepto de *comunidad*. El problema, por un lado, se relaciona con las diferentes dimensiones que puede presentar una determinada "comunidad": ya sea cuando se la considera que presenta un alto grado de interacción social, o cuando se la interpreta como un cuerpo organizado que no necesariamente implica un alto grado de interacción social. Por otro lado, aún existen pocos estudios empíricos acerca de la vida social y las motivaciones de los habitantes que eligen para vivir estos lugares, como así también sobre las relaciones entre los habitantes de estas comunidades cerradas y la sociedad que vive "afuera" de las mismas. Al respecto, en Argentina podemos citar los trabajos de Wortman y Arizaga (1998), Vidal-Koppman (2000), Svampa (2001), Girola (2005), entre otros.

En relación con el concepto de comunidad, Pratesi (2000) señala que formar parte de un grupo humano asociativo de cualquier naturaleza implica aceptar las reglas que rigen en él, y al mismo tiempo ser aceptado por quienes desde antes lo conforman. La realidad de hoy muestra el desplazamiento de grupos familiares a ámbitos habitables a lo largo de las grandes rutas de acceso y salida de las grandes ciudades, en procura de una forma de vida que además de seguridad ofrezca servicios. En estos ámbitos coexiste la propiedad individual de la habitación con los derechos y deberes emergentes de la copropiedad de espacios y cosas comunes y de una forma de vida en comunidad, que genera vínculos de naturaleza necesariamente asociativa.

En el marco de esta relación entre lo individual y lo colectivo, al momento de comprar un lote, Herrero (1998) indica que no sólo se considera el tipo de emprendimiento en el que está ubicado, la infraestructura deportiva o bienes comunes que existen, y la seguridad que ofrece, sino también el grupo humano que ya vive en el lugar; la decisión de compra es fuertemente influida por las vinculaciones y afinidades que se presentan con los propietarios ya integrantes de la urbanización. Por ello, el denominado "*derecho de admisión*" es reconocido como un mecanismo que, optativamente, puede incorporarse en la organización de una urbanización para exteriorizar las pautas que esa comunidad asume para su identificación. Ese derecho asegura previamente que el nuevo propietario comparta aquellas reglas comunitarias

que lo harán ser consecuentemente parte del barrio o country, integrándose en esa comunidad.

Las urbanizaciones cerradas reflejan la progresiva tendencia hacia la privatización de los servicios urbanos. El desarrollo de estos espacios residenciales cerrados debe ser analizado como una sustitución parcial de los servicios públicos y regulaciones públicas por organizaciones privadas. Lo público es reemplazado lentamente por lo privado, y de este modo la esencia de la ciudad se va perdiendo; siendo las puertas, cercas y murallas tan sólo un elemento característico y representativo de este tipo de residencia. Contrariamente a la ciudad pública, esta modalidad de urbanización no depende de políticas territoriales del Estado, sino que define sus estrategias de localización espacial e inversión a partir de múltiples actores privados -financistas, empresarios de la construcción, promotores y developers, arquitectos-, quienes orientan sus productos inmobiliarios a sectores de ingresos medio-altos y altos, capaces de garantizar la amortización e intereses de sus inversiones⁵⁵.

En este marco, las diferentes opciones del hábitat suburbano parten de la necesidad de un sector social determinado de encontrar una calidad de vida superadora de la que ofrece la metrópoli, desde el punto de vista socio-espacial y ambiental: mayor seguridad urbana, más espacio verde y contacto con la naturaleza, más y mejores opciones de esparcimiento y recreación.

La fachada de las ciudades y la función de los diferentes barrios o sectores urbanos se ven modificadas con la construcción de murallas y la privatización de calles, con el consecuente incremento de la segregación. La seguridad se convierte en el principal criterio para la elección de una vivienda, entendida no sólo como el recinto construido para alojar personas sino también, utilizando las palabras de Topalov (1979), como *"un objeto inmobiliario urbano, como una mercancía capitalista que tiene un determinado valor de uso y un valor de cambio"*. De aquí que la configuración espacial del concepto de "ciudad fragmentada", de Marcuse (1998), también cambie. Así, ciertos tipos de urbanizaciones cerradas reemplazarían a las ciudades individuales de la ciudad fragmentada, manifestándose una nueva dualidad de espacios: espacios seguros-peligrosos o enclaves exclusivos-guetos de excluidos.

⁵⁵ La mayoría de las veces se trata de una operación financiera, en la que el producto construido tiene una relevancia marginal.

Frente al fenómeno de privatización de la ciudad, caben dos posturas: una *optimista*, pensando que el cambio de criterio en la vida política, así como el cambio de status de una parte importante de la población, podrá generar un mayor compromiso en la búsqueda de soluciones a los problemas comunes, y permitir establecer puentes entre las diferencias; o una *pesimista*, y más realista también, constatando que esta nueva orientación de la segregación y el acrecentamiento de la división social ya efectiva, hace imposible el compromiso de los diferentes grupos sociales en una acción política que apunte a definir objetivos comunes y a negociar las soluciones (Caldeira, 2000).

2.3.1.1. El Caso de los Estados Unidos

Al tratar el tema de las urbanizaciones cerradas no puede dejar de mencionarse el caso de los Estados Unidos, considerado por muchos estudiosos como “el modelo” de urbanización para numerosos países del mundo, entre ellos la Argentina. Esta idea puede verse reflejada en las palabras de Caldeira (1997), quien plantea una similitud entre los emprendimientos cerrados de la región metropolitana paulista con los de las ciudades de Norteamérica: *“Los enclaves fortificados no son una exclusividad de los paulistas. En 1993, una gran campaña de publicidad en San Pablo asociaba condominios locales a enclaves de las ciudades norteamericanas. Esa campaña pretendía vender la idea de una edge city como forma de aumentar el precio de ciertos enclaves (...) presentándolos como si fuesen un pedazo del Primer Mundo caído en medio de la región metropolitana de San Pablo.”*

La construcción de urbanizaciones cerradas se ha convertido, desde mediados de los años '80, en una tendencia masiva en el desarrollo urbano de los Estados Unidos. A comienzo del siglo XXI se contabilizaban en los Estados Unidos, más de 20 mil *gated communities*, que albergaban a 3 millones de viviendas y alrededor de 8 millones de norteamericanos (el 3.5% del total de su población)⁵⁶. Pero en ciertos Estados, como California, Florida o Arizona, el porcentaje de urbanizaciones cerradas no cesa de crecer, representando una parte importante -superior al 30%- del mercado inmobiliario. En 1990, en Orange, ciudad próxima a Los Ángeles, un tercio de los proyectos inmobiliarios consistía en comunidades cerradas. Y, en la actualidad, ocho de cada diez proyectos pueden dar cuenta de esta tendencia en estos tres estados.

⁵⁶ Fuente: Research Network: Gated Communities. <http://www.geo.uni-mainz.de>. Esta cifra es baja si se la compara con el total de la población norteamericana, que se aproximaba en dichos años a los 227 millones de habitantes (Ghorra- Gobin, 2000).

En todas las áreas metropolitanas de los estados del *Sunbelt* -Cinturón del Sol-, y en menor grado en el resto del país, estas urbanizaciones o comunidades cerradas no sólo han cambiado el paisaje urbano norteamericano sino también la sociedad suburbana y su estilo de vida. En los Estados Unidos se encuentran comunidades que han sido, en su casi totalidad, construidas y mantenidas en forma privada. Los residentes se aíslan del resto de la sociedad mediante el uso de numerosas medidas de defensa, entradas controladas con cámaras de seguridad y murallas o cercas perimetrales. Estas medidas “inducidas por el miedo” son frecuentemente complementarias a una vigilancia del vecindario, organizada de forma privada, a través de personal profesional de seguridad.

Las urbanizaciones cerradas, con su explosiva expansión y sus variadas formas, producen un creciente impacto en la estructura y la población de las ciudades norteamericanas. Esta situación provoca cambios en los supuestos de investigación sobre la segregación⁵⁷. La ciudad es privatizada y reagrupada en torno a una población sociológicamente “tipo” y, de hecho, impone una segregación. La misma puede ser “generacional” (se conoce el éxito de *Sun City*, cerca de Phoenix en Arizona, ciudad reservada a los mayores de 55 años- Figura 1), “sexual” (es posible imaginar enclaves urbanos para los homosexuales de determinado color, o de determinado status social, etc.) “confesional” (agrupando a miembros de una determinada iglesia dentro de un mismo territorio para su uso exclusivo), etc.

En este contexto, de aislamiento segregacional, resulta preocupante la tendencia a la constitución de *ciudades “temáticas”*, como es el caso *Sun City*, denominada “ciudad de ancianos”, donde se puede vivir sólo una vez que se alcanzó los 55 años de edad. Se teme que tal necesidad de homogeneización de la identidad se extienda a otros tipos de comunidades. Si bien existen numerosas maneras de privatizar una ciudad, el resultado siempre es el mismo: excluir lo no deseable e impedir que la ciudad se convierta y constituya en “sociedad”, a partir de la heterogeneidad social y de la diversidad cultural.

⁵⁷ Jan Wehrein. Segregation as separation. Gated Communities as a new part of the "Quartered City"?. Hamburg, 1999. Teresa Pires do Rio Caldeira. Enclaves Fortificados: A nova segregação urbana, 1997.

Si bien estos "enclaves" se desarrollaron especialmente después de una veintena de años, la forma de agrupamiento selectivo, por afinidad y/o clases sociales, existía ya en el siglo XIX y concernía sólo a las poblaciones de clase social alta. En nuestros



Figura 1. Modelo de segregación de Sun City en Arizona (EE.UU.) Fuente: Revista Urbanisme N° 312, 2000. Francia.

días, son las familias de clase media, motivadas por las preocupaciones de seguridad y al no beneficiarse ya por residir en la ciudad y en los barrios elegantes de Beverly Hills o de Westwood, quienes optan por vivir en comunidades cerradas. En Los Ángeles, estos emprendimientos pueden estar localizados tanto próximos a los guetos o barrios pobres, participando así del proceso de gentrificación de zonas abandonadas del territorio urbano, como en la periferia de las ciudades.

Las urbanizaciones cerradas son más numerosas que las denominadas *ciudades privadas*⁵⁸. La creación de ciudades privadas se inscribe en el proceso de expansión de la mancha urbana, a partir del núcleo urbano original, ocupando las áreas rurales que encuentra a su paso y desbordando los límites urbanos. Se produce de este modo la "incorporación" de tierras no urbanas a la estructura urbana en expansión. A medida que se produce el crecimiento demográfico, las ciudades se extienden bajo la forma de loteos en las periferias urbanas. Estos loteos se reagrupan, atendiendo a una escala de población suficiente -en general a partir de 500 personas- para constituirse en una municipalidad, allí donde antes no había nada, o bien en un hábitat rural administrado por el condado. Pues todo Estado americano delimita sus condados, y cada territorio no "incorporado" puede devenir en municipalidad (Ghorra-Gobin, 2000).

⁵⁸ La ciudad de *Celebration*, creada en Florida en 1996 por la World Disney Company, es la figura emblemática. Asimismo otras ciudades privadas que pueden mencionarse son: *Canyon Lake*, situada en el condado de Riverside, próximo a Los Ángeles, que se proclama municipalidad "independiente", o *Waterford Crest*, en el condado de Orange, que constituye una de las siete comunidades privadas de Dove Canyon.

Si los americanos aspiran tanto a localizarse fuera de la ciudad es, por una parte, por el mito del éxito social que incluye la posesión de una casa con amplio jardín o terreno, y por otro lado, por el hecho de hacer escuchar su voz y participar en las decisiones públicas en el ámbito municipal. El sentimiento de pertenencia y de participación es mucho más vivo en una pequeña comunidad que en el seno de una ciudad. Gracias a la homogeneización de los deseos que reinan en una comunidad cerrada, sus miembros acuerdan fácilmente cuando se trata de definir la repartición de los ingresos fiscales entre los diferentes servicios.

Por otra parte, cabe destacar que si bien el suceso de las urbanizaciones cerradas o de las ciudades privadas se explica por el acrecentamiento de la xenofobia, de la segregación, del sentimiento de inseguridad generalizado y de la necesidad de protección, no deben olvidarse los intereses económicos que también se encuentran presentes. Al respecto, las municipalidades "públicas" tienen que hacer frente a una seria limitación del alza de la tasa inmobiliaria, y no tienen la posibilidad de aumentar otras tasas locales; por esta razón, no pueden rechazar la conformación de estos tipos de emprendimientos, que toman a su cargo un cierto número de servicios públicos. Por otra parte, cuando el permiso de construir es acordado a este tipo de viviendas "privadas", su promotor se ve igualmente obligado a financiar los servicios públicos. La municipalidad reconoce no contar con los medios para garantizar la seguridad de sus ciudadanos, y propone ayudarlos a condición de que ellos se organicen entre sí y encuentren nuevos recursos financieros (Mc. Kenzie, 2000).

2.3.1.2. El Caso de la Argentina: Región Metropolitana de Buenos Aires

En América Latina se observa un desarrollo de las urbanizaciones cerradas casi tan importante como el reconocido para los Estados Unidos. Sin embargo, al interior de la región se presentan variaciones según países y ciudades. Entre las disimetrías más importantes se destaca la intensidad desigual con la que actúa el fenómeno, presentándose notablemente más desarrollado en la conurbación bonaerense que en la metrópolis paulista o en Santiago de Chile⁵⁹.

⁵⁹ Estas apreciaciones han sido puestas de manifiesto en las conclusiones finales del Coloquio sobre Urbanizaciones Cerradas en América Latina, realizado en la ciudad de Guadalajara en el año 2002 con la presencia de numerosos investigadores procedentes de diferentes países latinoamericanos.

El fenómeno de las urbanizaciones cerradas en nuestro país, y principalmente en la Región Metropolitana de Buenos Aires, no es nuevo sino que reconoce diversas etapas en su evolución, que cronológicamente podrían resumirse en: una *etapa fundacional* que se desarrolla desde la aparición de los primeros *Country Clubs* -el primero de estos emprendimientos data de 1930-, al cual siguieron otros localizados en la Provincia de Buenos Aires, y fundamentalmente en cercanías a la Capital Federal.

Otra etapa que comienza a *finis de la década de los '60*, en la cual los clubes de campo son creados específicamente como tales⁶⁰, apareciendo los primeros ejemplos de este tipo de urbanizaciones en otras provincias. En estos años, se produce una concentración de esta modalidad residencial al interior del Conurbano Bonaerense, con carácter de vivienda secundaria o temporaria.

En la *década del '70*, y en el marco de un paulatino deterioro de las condiciones de seguridad, los clubes de campo se convierten en una alternativa residencial más atractiva frente a las casa-quintas. Particularmente a fines de dicha década, la expansión de los loteos populares se detiene y el mercado inmobiliario se reorienta hacia los sectores de ingresos medio-altos y altos con la producción de viviendas en propiedad horizontal. Asimismo, la consolidación del Acceso Norte a la ciudad de Buenos Aires favoreció la localización de estos emprendimientos residenciales a lo largo de su recorrido.

Hacia *finis de los '80* se contabilizaban en todo el país alrededor de 140 emprendimientos cerrados, con 12 mil casas y una ocupación del suelo de más de 7 mil hectáreas (Pratesi, 2000).

Finalmente una última etapa, cuyo inicio puede situarse a *comienzos de los '90*, caracterizada por las nuevas condiciones económicas del país, y acompañadas por la construcción de la Red de Accesos a la Capital Federal, en la cual se produce un fuerte crecimiento de esta modalidad residencial. Dicha expansión dió lugar a la aparición de un nuevo y diferente tipo de urbanización cerrada: el barrio cerrado o

⁶⁰ Según la Ley 8912/77, Capítulo V, Art.64, se entiende por *club de campo* o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no forme un núcleo urbano y que reúna las siguientes características básicas: a) Esté localizado en un área no urbana. b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza. c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.

"barrio privado"⁶¹, que dada la menor oferta o ausencia de equipamiento social y deportivo, y consecuentemente los precios más bajos de sus lotes, permitió ampliar el espectro de la población al cual se dirigían estas urbanizaciones. Por otra parte, se produce un cambio importante en el uso residencial de estos emprendimientos, pasando así de un uso como vivienda temporaria a otro de carácter permanente.

En los últimos años han surgido otros *tipos* de urbanizaciones cerradas, como los *countries* en altura -dentro de los límites de la ciudad-, los clubes náuticos, los clubes de chacra y los grandes emprendimientos. Estos últimos, también denominados pueblos privados, ciudades satélites o nuevos núcleos urbanos constituyen en nuestros días una nueva tendencia inmobiliaria, que tuvo su desembarco formal en 1999 con Nordelta y Estancias del Pilar. En los seis "*pueblos privados*" del Gran Buenos Aires vivían, al año 2005, unas 2 mil familias; sin embargo, tienen una capacidad proyectada para albergar a 35.000 familias⁶².

En la actualidad, y luego de más de treinta años de permanencia, puede decirse que las urbanizaciones cerradas constituyen un fenómeno estable y consolidado como actividad.

La incidencia del modelo de expansión económica de los '90 basado en políticas neoliberales puede verse reflejada en la reactivación producida en la industria de la construcción y el mercado inmobiliario prácticamente estancado durante los años ochenta. El crecimiento metropolitano en mancha de aceite o tentacular, es reemplazado por uno más fragmentado, en islas, acentuándose la segregación⁶³ socio-espacial existente y la constitución de guetos (Mignaqui, 1998).

Sin embargo, la difusión de las nuevas pautas de organización territorial no es homogénea, produciéndose una fuerte concentración de inversiones de capital en los

⁶¹ Según la resolución N°27/98 del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires, se considera *barrio cerrado* a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante y equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

⁶² 25/09/2005. Diario Clarín.

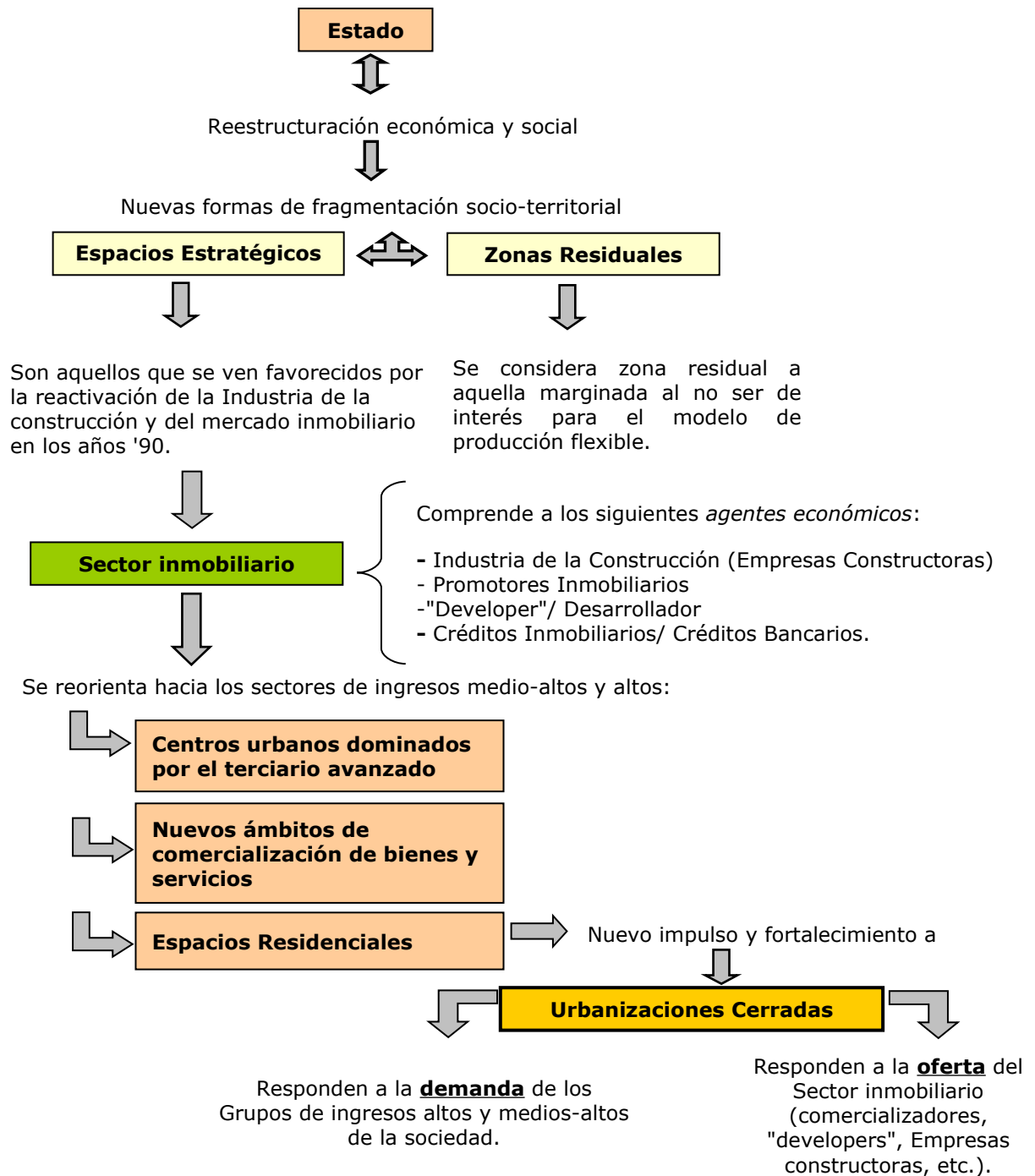
⁶³ A pesar de lo embrutecedor que pueda parecer, el aislamiento societario constituye una ayuda para la solidaridad social y, en ocasiones, se convierte en un importante anexo de la actitud etnocéntrica. Del mismo modo, dentro de la sociedad la integridad de los grupos particulares es reforzada por el mantenimiento de la estructura de la distancia social (evitación) con respecto a otros grupos. El aislamiento parcial constituye un elemento significativo de la organización social. Una forma importante en que se manifiesta la evitación de grupo es la de la segregación residencial. El aislamiento parcial tiende a vincularse con las posiciones sociales del individuo y a expresarse en los derechos y deberes de esas posiciones (Kingsley, 1986).

denominados *espacios estratégicos* a escala urbana y, al mismo tiempo, un relativo abandono de amplias *zonas residuales*, que no son de interés para el modelo "postfordista"⁶⁴ de producción.

Entre los espacios estratégicos, Torres (1993) destaca los centros urbanos dominados por el terciario avanzado, que presentan una fisonomía caracterizada por grandes edificios de diseño innovador y emblemático que junto a la aplicación de tecnologías constructivas de punta operan como atractivo para el terciario avanzado; los nuevos ámbitos de comercialización de bienes y servicios que producen la concentración de variados productos y servicios, y de lugares de esparcimiento; y finalmente, las transformaciones de los procesos residenciales y el surgimiento de nuevas tipologías edilicias (Esquema 5).

En este sentido, puede decirse que la profundización del régimen de acumulación flexible ha tendido a desencadenar un considerable efecto en la estructura, forma y organización del territorio, generando así un nuevo modelo selectivo de incorporación - exclusión de áreas, con la consecuente declinación de unas y el ascenso de otras.

⁶⁴ Es también denominado modelo de producción flexible. Se caracteriza por una organización flexible: "flexibilidad en los diseños y volúmenes, en la producción, en la organización del proceso productivo y laboral, en el equipamiento, en la toma de decisiones, etc. (Gurevich *et al.*, 1997).



Esquema 5. Reconocimiento de Principales Actores Sociales Intervinientes en la Expansión Urbana Cerrada Formal.

Fuente: Elaboración Propia.

La producción del espacio residencial en la década de los '90 se encontraría caracterizada, según Mignaqui (1998), por el desarrollo creciente de "barrios cerrados", "countries en altura"⁶⁵ y *lofts*, dando cuenta no sólo de cambios en el proceso de valorización del suelo urbano, sino también de un nuevo modelo de producir, organizar y consumir la ciudad. Los clubes de campo constituyen una forma de ocupación del territorio que puede caracterizarse como un verdadero fenómeno inmobiliario y social, con fuerte presencia en el crecimiento de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

Si bien la mayor cantidad de countries y barrios cerrados se encuentra en los municipios periféricos del norte y oeste del Gran Buenos Aires, el sobrecrecimiento de las urbanizaciones en esa dirección lleva a buscar tierras en el sur⁶⁶, donde existen grandes extensiones de terreno descampado con valores de la tierra más bajos y a menor distancia -20 ó 25 Km.- de la Capital Federal en comparación con los terrenos del norte de Buenos Aires⁶⁷. Asimismo, la construcción de urbanizaciones cerradas en la zona sur se ha visto inducida por la construcción de la autopista Buenos Aires- La Plata y el ensanche de la Ruta 2.

La tipología predominante al interior de la RMBA -en el año 2000- era el barrio privado, constituyendo el 57% del total de las 357 urbanizaciones; seguido por los clubes de campo, que representaban el 29% del total de las urbanizaciones cerradas. En tercer lugar figuraban las chacras, representando el 10% del total; luego los clubes náuticos, que constituían el 3% del total; y finalmente los grandes emprendimientos, que representaban el 1% de las urbanizaciones cerradas de la RMBA⁶⁸.

⁶⁵ Se denominan "countries en altura" a los edificios de departamentos en "torre", organizados en torno a espacios parqueizados, con piletas de natación y espacios recreativos y deportivos comunes, cercados por rejas perimetrales y con seguridad privada. En general se construyen una o más torres en un mismo lote, que combinan unidades de 1, 2, 3, o más ambientes.

⁶⁶ Para el año 2000, la Zona Sur registraba un 10.9% del total de urbanizaciones cerradas presentes en la Región Metropolitana de Buenos Aires; mientras que en la Zona Norte se localizaba el 70% de las urbanizaciones de la RMBA; y en la Zona Oeste lo hacía el 19% (Fuente: Diarios La Nación y Clarín. Años 1998-2000).

⁶⁷ En relación con la cita mencionada del diario Clarín (29/6/98), debemos preguntarnos si los menores precios de los terrenos no estarían vinculados con la calidad de los mismos, es decir si se tratan de terrenos inundables o bajo cota; como así también acerca de la distancia señalada, si ésta no es inferior a la realmente existente para la realización de los mencionados emprendimientos inmobiliarios.

⁶⁸ Fuente: Diarios La Nación y Clarín, Junio/Julio de 2000.

Si se reagrupan las diversas tipologías existentes en las dos categorías o figuras reconocidas por la legislación vigente, es decir, barrios cerrados y clubes de campo, los porcentajes que se obtienen son: 57% del total y 43% del total respectivamente⁶⁹.

Estos nuevos espacios de residencia demandan mejoras sustanciales sobre las redes de transporte -accesos y autopistas- de la Región Metropolitana de Buenos Aires; siendo consideradas por algunos autores como generadoras e impulsoras de los nuevos procesos de urbanización y metropolización⁷⁰. La localización de los primeros asentamientos cerrados respondía a la disponibilidad de espacio vacante, siendo el mejoramiento de la red vial de circulación rápida lo que determinó su asentamiento sobre los ejes de conurbación de la región.

De esta forma evolucionaron centrándose en primer término en la zona norte del RMBA, desplazándose luego al Oeste y extendiéndose finalmente al Sur; alineándose sobre estos ejes estructurantes, y en los cruces de los mismos⁷¹. El Acceso Norte, y sus ramales Tigre y Pilar, concentran el mayor porcentaje del total de asentamientos de la región, siendo Pilar la jurisdicción con mayor número de asentamientos (en el año 2003 se contabilizaban en este municipio un total de 148 urbanizaciones⁷², mientras que actualmente se registran más de 180 emprendimientos cerrados⁷³). En este sentido, y como puede observarse en el Gráfico 1, si se analiza la distribución de las urbanizaciones cerradas al interior de las distintas coronas de la RMBA se desprende que el 50.4% del total se sitúa en la denominada 3ª corona, el 38.2% lo hace en la 2ª corona, y sólo el 11.4% en la 1ª corona (Vidal-Koppmann, 2009).

Asimismo, las distintas tipologías de urbanizaciones cerradas presentan una localización diferencial al interior de la RMBA. Mientras los Barrios Cerrados se

⁶⁹ Fuente: Diarios La Nación y Clarín, Junio/Julio de 2000.

⁷⁰ En este sentido, el sector transporte ha sido uno de los sectores que más inversiones recibió en los años noventa. Entre 1990 y 1998, las inversiones en infraestructuras de transporte y circulación alcanzaron los 2 mil millones de dólares; las inversiones en centros de compras, hipermercados, hotelería y otros equipamientos terciarios, unos 7.500 millones de dólares. Mientras que las inversiones inmobiliarias centradas en lo residencial, sólo en urbanizaciones privadas se estima que alcanzaron a 4 mil millones de dólares, en el mismo período (Ciccolella, 1988; Lombardo *et al.*, 2001, En: Fernández Wagner y Varela, 2003).

⁷¹ Estudio realizado por la Unidad de Investigación N°5 del IDEHAB, Facultad de Arquitectura, UNLP.

⁷² Entrevista al Director de Planeamiento de la Municipalidad de Pilar, Arq. Vicente Basile, publicada en: Diario Página 12, 04/05/2003.

⁷³ Cieri, José Luis. "Pilar firme en la expansión". Diario La Nación. 09/08/2008. <http://comunidad.zonaprop.com.ar/pilar-firme-en-la-expansion.html>

localizan más cerca del centro de Capital Federal, los clubes de campo se encuentran más alejados, y a una mayor distancia lo hacen las Chacras y Clubes Náuticos.

Porcentaje de Urbanizaciones Cerradas según localización

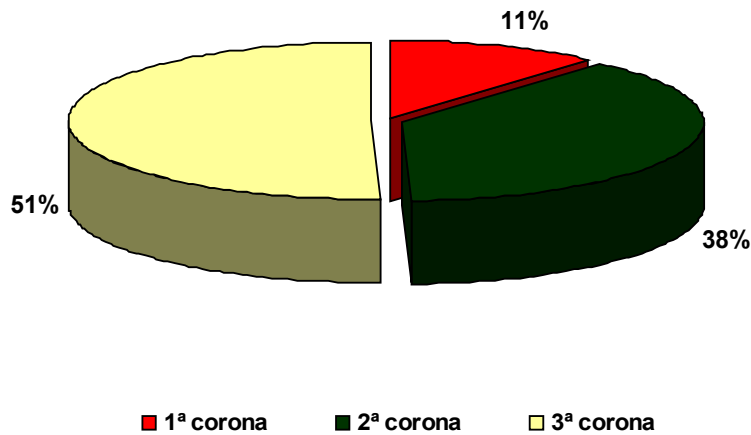


Gráfico 1. Porcentaje de Urbanizaciones Cerradas según localización al interior de la RMBA. Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Vidal-Koppmann, 2009

Frente a las 23.000 has. de superficie⁷⁴ que ocupaban en el año 2001 las Urbanizaciones Cerradas en la RMBA, en la actualidad la superficie ocupada ha crecido hasta alcanzar unas 40.000 hectáreas, es decir, más de una vez y media la superficie de Capital Federal⁷⁵ (Figura 2).

En relación a la cantidad de urbanizaciones cerradas existentes en la región, la cifra varía según la fuente consultada. Ello se debe a que muchos proyectos no han sido debidamente registrados. De acuerdo a datos proporcionados por la Federación Argentina de Clubes de Campo, esta entidad nucleaba en el año 2002 aproximadamente 500 emprendimientos de todo el país⁷⁶. Mientras que para la Región Metropolitana de Buenos Aires, según datos obtenidos de la Guía Intercountries 2002, la cifra alcanzaba las 416 urbanizaciones cerradas. En el año 2007, y según datos de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, en la RMBA se contabilizaban unos 424 emprendimientos cerrados. Sin embargo, actualmente el número ascendería a unos 565 emprendimientos cerrados, con un total de 250.000

⁷⁴ Datos proporcionados por Briccheto, N. en las Primeras Jornadas CADEU/FADU/UBA/CEHV, realizadas en Capital Federal en Septiembre de 2001.

⁷⁵ Fuente: Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda. Gobierno de la provincia de Buenos Aires, 2007.

⁷⁶ Información proporcionada por el Dr. Juliá, presidente de la FACC, en una entrevista concedida en el año 2002.

habitantes (que llegaría a los 450.000 habitantes, cuando se complete la totalidad de los lotes)⁷⁷. Cabe señalar que actualmente, el 45.9% del total de parcelas de las urbanizaciones cerradas se encuentran baldías, siendo la densidad promedio de las urbanizaciones cerradas de 3 hogares/ha.

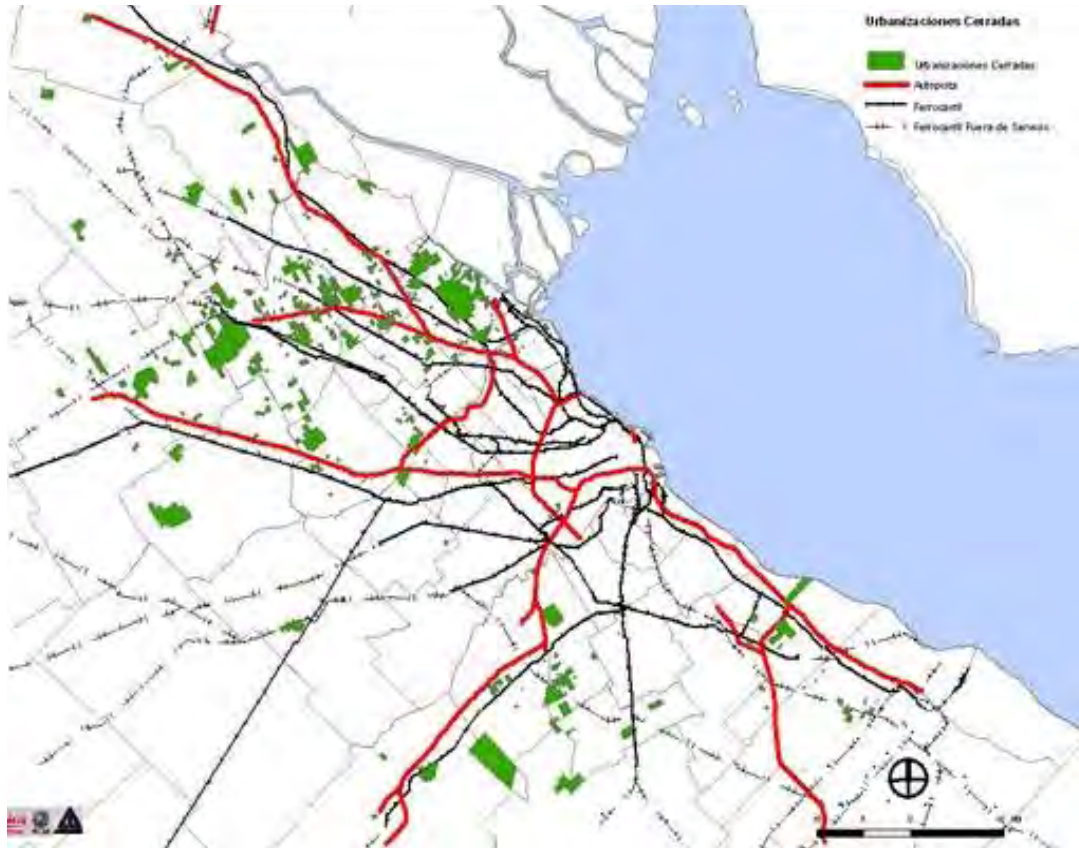


Figura 2. Urbanizaciones Cerradas en la RMBA.

Fuente: Centro de Información Metropolitana (FADU/UBA), 2008. En: Vidal-Koppmann, 2008.

Si se analiza la evolución del fenómeno en los últimos veinte años, la década del '90 fue escenario de una verdadera *“revolución residencial”* urbana. Así, en el período 1990-1999, la cantidad de urbanizaciones cerradas en el país se había casi triplicado; y es precisamente en estos años cuando se produjo cerca del 70% de las urbanizaciones cerradas existentes en la RMBA. Sin embargo, la cantidad de hectáreas ocupadas por este tipo de emprendimientos ha crecido a un ritmo superior⁷⁸.

⁷⁷ Fernández Wagner, R. “Rumbo al bicentenario: políticas públicas para la metrópolis”. Buenos Aires, 2009. El autor cita como fuente de los datos presentados al Informe: *“Evolución y perspectivas de las urbanizaciones cerradas en la provincia de Buenos Aires”*. DPOUT: Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial-Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos. Gobierno de la provincia de Buenos Aires.

⁷⁸ Entre los años 1990-1995 la oferta y la demanda de estos emprendimientos han crecido en forma pareja. Sin embargo, entre los años 1995 y 2000 la oferta creció a un ritmo más acelerado que la demanda, resultando excesiva la producción de esta tierra residencial en relación a la población demanda.

En este sentido, si se analiza la densidad estimada de urbanizaciones cerradas en el País en dicho período se observa que la misma ha bajado, con el consecuente impacto negativo en el aprovechamiento del suelo comprometido. Así, la expansión urbana generada por este tipo de emprendimientos inmobiliarios trae aparejada un alto consumo de suelo por habitante, que define un patrón de urbanización de baja densidad sujeto a altos costos de urbanización.

Asimismo, es de destacar que en la década del '90 la cantidad de familias residentes en forma permanente en estos espacios cerrados en todo el país ha pasado de 1.000 a 10.000 (Tabla 1). Este cambio en la modalidad de residencia, de temporaria a permanente, se pone de manifiesto en los siguientes guarismos para la Región Metropolitana de Buenos Aires. En la década del '80, sólo un 11% de las viviendas se destinaba a un uso permanente; en la década del '90 este uso alcanzaba al 41% de las viviendas edificadas; y del 2000 en adelante correspondía al 42% de las mismas (Tabla 2).

| Urbanizaciones Cerradas en Argentina | | | |
|--|-------------|-------------|---------------------|
| | 1990 | 1999 | Var. '90-'99 |
| Urbanizaciones Cerradas en el país | 140 | 370 | 164% |
| Cantidad de Has. Ocupadas | 8.000 | 25.000 | 213% |
| Densidad Estimada de UC en el país | 0,018 | 0,015 | -17% |
| Cant. de lotes en UC | 35.000 | 70.000 | 100% |
| Cant. de casas construidas | 11.000 | 26.000 | 136% |
| Lotes ocupados (casas construidas/cant. Lotes) | 31,4 | 37,1 | 18% |
| Cant. de familias residentes permanentes | 1.000 | 10.000 | 900% |

Tabla 1. Urbanizaciones Cerradas a principios y fines de la década del '90.

Fuente: Federación Argentina de Clubes de Campo (FACC). Año 2000.

Este traslado del centro a la periferia constituye un fenómeno generalizado en las grandes ciudades, pero su carácter es en muchos casos no definitivo. Al respecto, Robirosa (1999) expresa que *“puede predecirse que en estos nuevos barrios de la periferia las familias permanezcan durante una parte bastante precisa del ciclo de vida familiar (mientras tengan hijos en edad preadolescente) y que después se vuelvan a barrios más céntricos”*. Esto dependerá de que se cree un centro urbano alternativo en las proximidades a estos emprendimientos inmobiliarios que posea muchas de las actividades que se desarrollan en la ciudad central.

| PERÍODO / TIPO | 1930/1969 | 1970/1979 | 1980/1989 | 1990/1999 | 2000 en adelante |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Temporario | 4500 | 12.000 | 16.000 | 36.000 | 39.000 |
| Permanente | 0 | s/d | 2.000 | 25.000 | 28.000 |
| Total | 4500 | 12.000 | 18.000 | 61.000 | 67.000 |

Tabla 2. Evolución de las urbanizaciones cerradas en la RMBA: viviendas edificadas por período. Fuente: Vidal-Koppmann, S. (2009) en base a los datos del Atlas Ambiental de Buenos Aires 2004-2006.

Las urbanizaciones cerradas son consideradas como verdaderos enclaves urbanos, al menos por la complejidad que han alcanzado. Los servicios propios de la ciudad, son reproducidos y autogestionados por los actores en el interior de estos espacios residenciales asegurando su funcionamiento. Sin embargo, no puede pasarse por alto que en el área de mayor concentración de urbanizaciones privadas los flujos económicos adquieren una particular dinámica territorial, donde en principio se destacan tres procesos: el primero, de carácter inmobiliario; el segundo, la demanda de bienes y servicios de alta calidad, y el tercero, la creación de empleos.

En cuanto al impacto sobre el mercado del suelo, la mejora en la calidad de los accesos y la dotación de infraestructura y servicios urbanos promueven un fuerte proceso de valorización del metro cuadrado. Respecto de la demanda de bienes y servicios, la expansión de la urbanización privada y la tendencia a residir permanentemente en el country fue acompañada de la instalación de colegios de primera calidad y de casas de altos estudios, de centros comerciales, restaurantes y nuevas sucursales bancarias. Entre los servicios, los habitantes de los clubes de campo demandan comida rápida, servicio doméstico, jardinería, vigilancia, servicios de fiestas privadas, servicios veterinarios, etc. (Suárez, 1996). Todos estos servicios implican la contratación -directa o indirecta- de numeroso personal, con el consecuente impacto sobre la estructura del empleo local⁷⁹.

Se podría hablar así de un posible "*efecto derrame*", multiplicador de la demanda de suelo hacia usos compatibles -tales como nuevas urbanizaciones cerradas y comercios y servicios asociados-, a partir de la localización de estos espacios residenciales cerrados, que obligaría a replantearnos la consideración de los mismos como verdaderos enclaves urbanos. Frente a esta situación surgen varios interrogantes a los que intentaremos dar respuesta en el Capítulo 5, en primer lugar

⁷⁹ Sólo por Nordelta -Megaemprendimiento localizado en el Partido de Tigre- pasan 4 mil trabajadores por día, de rubros como mantenimiento, servicios y construcción (25/09/2005, Diario Clarín.).

cuál es el grado de integración entre los habitantes de estos espacios residenciales y aquellos que viven en las zonas próximas a los mismos, y en segundo lugar cuáles son los cambios territoriales que se producen en sus alrededores. Si bien aún no se puede dar una respuesta acabada a estas cuestiones, sí puede destacarse que la mayoría de los trabajos realizados a la fecha sobre el tema tienden a considerar a los clubes de campo y barrios privados como enclaves urbanos, en donde la materialización de cercos o muros en torno a los mismos, lejos de integrar e incluir a los ciudadanos, repele, expulsa y excluye, restringiendo la libre circulación y el acceso a ciertos espacios públicos.

Finalmente, cabe destacar que esta modalidad de expansión residencial, entendida como “una” de las actuales formas de producir ciudad, será abordada en el Capítulo cinco de esta Tesis a través del análisis de las características que presentan las urbanizaciones cerradas en el periurbano del Partido de La Plata.

2.3.2. Lógica Residencial Informal Abierta: Los Asentamientos Informales.

La problemática de la informalidad urbana afecta a un significativo número de habitantes; según un Informe de la UN-HABITAT (2003) se estima que a nivel mundial aproximadamente mil millones de personas viven en condiciones precarias -sin infraestructura de servicios básicos y sin seguridad de tenencia-. Esta situación, creciente y común tanto a ciudades desarrolladas como subdesarrolladas, ha sido objeto de estudio de un buen número de investigadores en todo el mundo⁸⁰, preocupados por las consecuencias negativas a nivel socioeconómico, ambiental y político que no sólo afectan a la población de ingresos bajos que reside en los asentamientos, sino también a los gobiernos de las ciudades (altos costos de urbanización) y la población urbana en su conjunto.

En las ciudades latinoamericanas, la denominada ciudad informal, constituida en base a asentamientos informales que se desarrollan al margen de la planificación urbanística, conforma una parte considerable del suelo urbano. El Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos señala que 130 millones de latinoamericanos viven en asentamientos precarios e informales -donde parece no

⁸⁰ De la vasta bibliografía nacional e internacional existente sobre el tema, cabe citar: Smolka, Martim O. (2003); Green, Eliane D'Arrigo, ed. (2004); Abramo, Pedro (2002); Menna Barreto Silva, Helena (2000); Duhau, Emilio (2001, 2003); Fernandes, Edésio y Ann Varley, eds. (1998); Baldó, Josefina (1996); Cravino, Cristina (2003), Clichevsky, Nora (2000), entre otros.

haber lugar para la vivienda en plenitud-, sin títulos de propiedad ni acceso legal a los servicios. Junto a la ciudad formal, origina un territorio complejo, donde la formalidad y la informalidad se superponen en una composición urbana difícil de interpretar y en la que la intervención es muy compleja (Tardin, 2006).

La generación informal del espacio urbano en América Latina se ha ido incrementando de manera significativa en las últimas décadas, convirtiéndose así en la forma principal de desarrollo del suelo urbano (Smolka y Mullahy, 2007). Se estima que casi un 44% de la población urbana de la región vive en áreas informales debido a que no pueden pagar ni obtener el acceso legal al suelo urbano⁸¹. Y esta cifra podría crecer rápidamente si no se toman medidas efectivas para revertir este proceso. Pero en este punto cabe preguntarse: ¿qué medidas o políticas públicas permitirían a los gobiernos mitigar esta compleja problemática, considerando la multidimensionalidad y la heterogeneidad que caracterizan a la informalidad urbana?.

“El proceso de la llamada urbanización informal ha acabado por ser el elemento dominante en la producción de ciudades en los países latinoamericanos. La magnitud de esta forma de «urbanismo» lo ha convertido en la norma más que en la excepción”. (Jáuregui, 2004).

Si bien, la respuesta a este interrogante excede el alcance de nuestro trabajo, consideramos que este fenómeno no es únicamente resultado de la ausencia de políticas habitacionales adecuadas ni de insuficientes opciones de vivienda apropiadas y accesibles. En este sentido, es necesaria una visión integrada de esta problemática que aborde conjuntamente las políticas urbanas y las sociales, es decir, exige una resolución que no se centre solamente en la producción de viviendas sino que integre la cuestión de la pobreza (empleo, educación, salud) y el hábitat.

Esta modalidad informal de urbanización del suelo representa -en palabras de Tardin (op. cit.)- una *“geografía a menudo invisible a los ojos de muchos ciudadanos”*, que adquiere diferentes denominaciones en el contexto latinoamericano. Así, puede hablarse de: villa miseria y asentamiento informal en Argentina; asentamiento subnormal, invasiones y barrios clandestinos en Colombia; barriadas (años '50) y

⁸¹ Datos obtenidos del *Lincoln Institute of Land Policy*, 2007. Esta misma fuente señala que en el año 2000, en América Latina vivían en áreas urbanas 380 millones de personas (75% de la población total), hecho que la convierte en la región más urbanizada del mundo.

pueblos jóvenes (años '70) en Perú; colonias populares en México; favelas y mocambos en Brasil; callampas en Chile; entre otras terminologías y países de Latinoamérica.

Sin embargo, y pese a la diversidad de denominaciones como así también de formas o modalidades en que se manifiesta la informalidad urbana en distintas ciudades de la región y al interior de una misma ciudad, pueden reconocerse ciertas características comunes a cualquier país latinoamericano: motivos o causas por los cuales surgen (insuficiencia de políticas habitacionales del Estado; respuestas puntuales y coyunturales o estructuradas dentro del formato tradicional de planificación urbana), objetivo o fin que persiguen sus habitantes (acceso al mercado del suelo urbano, búsqueda de un lugar de residencia, obtención de una vivienda), tipo de terrenos en los que se localizan (tierras frecuentemente ubicadas en la periferia de la ciudad, en zonas de alta fragilidad medioambiental, no aptas para la ocupación humana o económicamente poco viables en el mercado formal de suelo), características físicas de la ocupación (precariedad material o física), entre otras.

Entre los principales problemas y actores que intervienen en la producción informal de suelo urbanizado en América Latina, Smolka y Damasio (2007) reconocen entre los primeros, aquellos relacionados con la propiedad del suelo urbano, las normas y regulaciones vigentes, el número y calidad de los servicios provistos, la calidad ambiental del área en que tiene lugar el asentamiento y el proceso de ocupación en sí mismo. Mientras que entre la diversidad de actores que intervienen en el proceso de creación de un asentamiento informal distinguen al propietario de la tierra, al urbanizador o al que procede a la subdivisión ilegal de la tierra (quienes la comercializan legal o ilegalmente), y a los futuros ocupantes (quienes compran el derecho de uso del suelo informal porque no tienen otra opción para acceder o mantenerse en suelo urbano).

En este marco, uno de los principales factores que permitiría explicar el proceso de urbanización informal sería el precio del suelo urbano en el mercado formal. En este sentido, Smolka (2003) señala que *“el precio excesivamente alto de la tierra urbanizada en América Latina es una de varias explicaciones del grado y la persistencia de los mercados informales de tierra. Contrario a las creencias populares, la informalidad es costosa y por lo tanto no es lo mejor y ni siquiera es una alternativa*

ventajosa para combatir la pobreza, pero por lo general es la única salida para las familias urbanas pobres”.

El elevado precio que caracteriza al suelo de uso residencial en el mercado formal puede atribuirse tanto a la escasez del mismo como a los altos costos de dar cumplimiento a las estrictas normas urbanísticas que imponen altos estándares de dotación de infraestructura y servicios para legalizar las subdivisiones (Brakarz *et al.*, 2002). Esta situación deja excluidos a los sectores de menores ingresos del mercado de suelo y vivienda formal, quienes sólo pueden acceder a la tierra en condiciones informales, a través de la “compra” o de la “ocupación directa”.

Los precios en el mercado informal de suelos son relativamente menores que en el mercado legal, dada la ausencia de obras de urbanización formalmente requeridas, la baja calidad y escaso acceso a la tierra, y fundamentalmente la falta de seguridad jurídica. Para los sectores pobres, la ilegalidad de la operación inmobiliaria, y a veces la dudosa propiedad de quien la vende, no representan un obstáculo mayor para adquirir el bien. Lo que valorizan fuertemente es la seguridad de no ser removidos de la tierra, independientemente de la forma como se pueda garantizar su propiedad sobre la misma (Brakarz *et al.*, op.cit).

2.3.2.1. El Caso de la Argentina: Región Metropolitana de Buenos Aires

En la Región Metropolitana de Buenos Aires puede reconocerse la aparición de los primeros asentamientos -ocupaciones con características diferentes a las de las villas- entre los años 1976-1983, durante el régimen militar que gobernó a la Argentina. Las profundas transformaciones socio-económicas producidas en dichos años, ocasionaron el deterioro de las condiciones materiales de vida de la mayoría de la población del país (Cravino *et al.*, 2008).

Sin embargo, es fundamentalmente a partir de los años '90 y a la par del desarrollo de las urbanizaciones cerradas de las elites, que se produce en el RMBA un fuerte crecimiento del mercado informal del suelo. Al respecto, entre 1991 y 2001 se registra un crecimiento de la población en villas y asentamientos cercano al 45%⁸². Así, los

⁸² Datos extraídos del Estudio “Lineamientos Estratégicos para la RMBA”, elaborado por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda (SSUyV) de la Provincia de Buenos Aires, 2007.

grupos sociales que antes ocupaban el centro de la ciudad pasan a disputar el suelo que tradicionalmente había sido el espacio de los sectores populares, disparando los valores inmobiliarios del suelo en estas áreas de la periferia. En la actualidad, la informalidad es la principal forma de acceso al suelo en el RMBA, donde de cada 100 nuevos habitantes, 60 se ubican en asentamientos informales (Fernández Wagner, 2009).

Si bien las cifras precedentes ponen de manifiesto la relevancia que reviste la informalidad al interior del proceso de urbanización de la Región Metropolitana de Buenos Aires, Cravino *et al.* (op.cit) señalan que dentro de los parámetros de América Latina, puede considerarse que este aglomerado urbano presenta una escasa proporción de urbanizaciones informales en relación a las formales⁸³. En este sentido, los autores consigan que *“la mercantilización de las viviendas y suelo en los asentamientos informales está menos desarrollada que en otras ciudades, pero con una tendencia creciente a acceder por esta vía. También han aparecido loteadores piratas que venden suelo sin la subdivisión correspondiente a la normativa. Todo ello muestra una dificultad creciente por acceder al suelo urbano por parte de los sectores populares. Los asentamientos informales pasan a ser entonces una de las formas de acceso a lotes urbanos, ya que el mercado no lo provee (al menos a precios accesibles para estos sectores sociales)”*.

La cuantificación de la informalidad urbana permite visualizar la dimensión e importancia del problema. En el Estudio denominado Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires, realizado por la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires en el año 2007⁸⁴, se reconocen en la RMBA⁸⁵ un total de 892 urbanizaciones informales (entre villas y asentamientos). Si se

⁸³ Esta situación podría encontrar su justificativo en que el acceso al suelo entre 1940 y 1980, mediante los llamados “loteos populares”, permitió la radicación de más de 6.000.000 de habitantes, consolidando la primera corona de municipios, favoreciendo el desarrollo de la segunda corona y una parcial ocupación de la tercera corona. La sanción de la Ley Provincial del Uso del Suelo N° 8912 de 1977, pondría fin a la producción de los loteos populares (Fernández Wagner, 2009).

⁸⁴ La construcción de este dato surge a partir de las cifras proporcionadas por el Censo Nacional de Población (2001), la Dirección Provincial de Estadística, la convalidación del Ministerio de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires y el relevamiento de los grandes macizos indivisos de estructuración irregular que pudieron observarse a partir del Google Earth

⁸⁵ La Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) incluye el área enmarcada por el trazado de la Ruta Provincial N° 6, incluyendo a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a los municipios de: Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Berisso, Brandsen, Campana, Cañuelas, Ensenada, Escobar, Esteban Echeverría, Exaltación de la Cruz, Ezeiza, Florencio Varela, General Las Heras, General Rodríguez, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, La Plata, Lanús, Lomas de

consideran sólo los partidos del Gran Buenos Aires, y a diferencia de lo que sucede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, puede observarse el predominio de los llamados “asentamientos”, con un total de 875 urbanizaciones que comprenden 170.560 hogares y un estimado de 705.594 habitantes⁸⁶ (Figura 3).

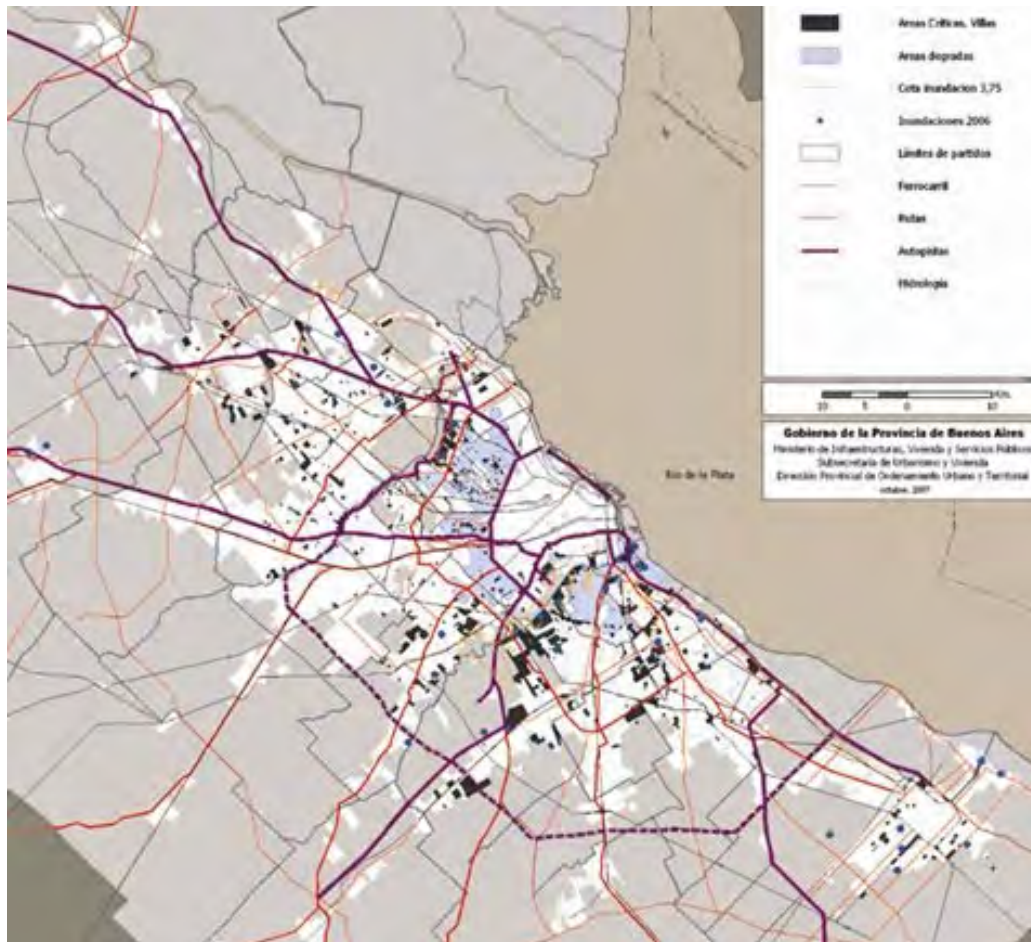


Figura 3. Localización de villas y asentamientos en la RMBA, 2007.

Fuente: Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, 2008.

Los guarismos antes señalados ponen de manifiesto que un equivalente aproximado al 5% de la población total residente en la Región Metropolitana de Buenos Aires vive en condiciones de marginalidad extrema⁸⁷.

Zamora, Luján, Malvinas Argentinas, Marcos Paz, Merlo, Moreno, Morón, Pilar, Presidente Perón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, San Vicente, Tigre, San Fernando, San Isidro, Vicente López y Zárate.

⁸⁶ Alfredo Garay, quien fuera Subsecretario de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires, señala que en el año 2005 más de 940.000 hogares de la Provincia eran deficitarios; cifra que representa un tercio del problema nacional. Sin embargo, considera que “*hay que ver cómo se compone ese déficit, porque no todo el problema se soluciona haciendo viviendas nuevas*”.

⁸⁷ Según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2001, la Región Metropolitana de Buenos Aires se acerca a los 13.717.875 habitantes.

Asimismo, si se analiza la distribución territorial de los asentamientos informales al interior del aglomerado urbano, a diferencia de las urbanizaciones cerradas, éstos se localizan -en términos relativos- preferentemente hacia la zona sur de la región; siendo los municipios localizados en esta zona los que presentan la mayor proporción de suelo ocupado por urbanizaciones informales. En relación a los patrones de localización, Grahl (2009) señala que en la zona norte se asientan predominantemente sobre accesos autopistas o avenidas, mientras que en la zona sur lo hacen preferentemente sobre estaciones o vías férreas; reconociendo además diferencias en cuanto a su dimensión: *“si bien predominan los pequeños, la configuración espacial es pronunciadamente distinta: la Zona Norte se caracteriza por los irregulares, y se presentan en igual proporción las formas aisladas y asociadas; en la Zona Sur, hay una mayor proporción de asentamientos regulares y escasa presencia de asentamientos aislados”*.

En relación a la denominada “lógica residencial informal abierta”, Cravino (2007) considera que este fenómeno es diverso y dinámico, no debiéndose confundir la tipología urbana con los procesos históricos. Por ello, plantea la necesidad de una vigilancia epistemológica respecto a qué variable es la que se selecciona para la definición. Al respecto, frente al dilema de priorizar lo físico-urbano o lo social para caracterizar el fenómeno, indica que en realidad existe entre ellas una relación dialéctica. Sin embargo, la dinámica urbana no siempre tiene los mismos ritmos o tiempos que lo social. Por esta razón, la autora prefiere centrarse en aspectos tales como la trama urbana, la densidad, el proceso urbano y ciertas características poblacionales.

Partiendo de la consideración de que los términos no son neutros, y de que existen una cantidad de prácticas habitacionales de los sectores populares que resultan difíciles de clasificar y encasillar -asentamientos que se han densificado y transformado casi en villas; micro-ocupaciones individuales de lotes abandonados que van consolidando una trama urbana no muy diferente a la de un asentamiento; núcleos habitacionales transitorios densificados con rasgos tanto de villa como de asentamiento; loteos piratas que se han desarrollado como villas o como asentamientos; barrios desarrollados durante la dictadura cuando el gobierno militar funcionó como un loteador pirata repartiendo tierra de reservas fiscales, etc.-, resulta

necesario definir claramente las terminologías utilizadas⁸⁸ para lograr un registro preciso de todos los fenómenos de informalidad urbana (Cravino, 2007).

En este marco, interesa señalar algunas características que permiten diferenciar a las villas de los *asentamientos informales* como modos de urbanización informal. Si bien ambos han sido producidos por los mismos sectores populares, pueden reconocerse no sólo orígenes diferentes sino además condiciones socio-urbanas y procesos sociales que presentan algunas diferencias.

El término “villa”⁸⁹ es el más utilizado en nuestro país para referirse a los barrios informales o como sinónimo de cualquier barrio pobre u ocupación de tierra. Las distintas modalidades con que se usa le aportan una gran complejidad al término. Sin embargo, algunas personas evitan utilizar este término por considerar que presenta una connotación peyorativa, reemplazándolo por otras denominaciones tales como “asentamiento”, “barrio precario” o “barrios carenciados” (Cravino, op.cit.).

Por otra parte, desde la gestión pública y los ámbitos académicos se ha generado una variedad aún mayor de opciones sobre los términos que permiten dar cuenta de esta problemática urbana: “áreas de vulnerabilidad”, “asentamientos precarios”, “asentamientos irregulares”, “focos”.

Al respecto, el Instituto Nacional de Estadística y Censos -INDEC- define a la villa como “aquella localizada en un núcleo habitacional, generalmente ubicado en terrenos fiscales o de terceros. Usualmente están construidas con materiales precarios, de baja calidad (cartón, chapa, madera, etc.) y al margen de los ordenamientos edilicios; es decir, sin trazado de calles de circulación ni subdivisión ordenada de terrenos,

⁸⁸ En este sentido, “necesitamos ser mucho más precisos en nuestra terminología y, más importante aún, reconocer que hay una construcción social imbuida en el lenguaje. Los términos adoptados por cada sociedad revelan la forma en que esa sociedad ve y diagnostica la vivienda y los problemas sociales relacionados con ella. La terminología puede conducir a soluciones políticas punitivas o condescendientes, e incluso “criminalizar” a sectores locales de la población. Gran parte de las diferencias y variaciones entre los distintos casos de estudio se derivan de la forma en que cada sociedad construye su percepción del problema de la vivienda y la manera en que esta visión es transmitida a la gente: a través de la terminología, a través de las leyes, los procedimientos y las políticas, y a través de la organización administrativa y burocrática del Estado mismo” (Ward, 2007).

⁸⁹ El término “villa miseria” fue acuñado por Verbisky en 1957. Las “villas” surgieron en la década del treinta, aunque el fenómeno cobró mayor envergadura a partir de los años cuarenta, en el marco de intensas migraciones internas de nuestro país y la descomposición de las economías rurales del interior del país. Este proceso se encuentra ligado en Argentina a la etapa denominada industrialización sustitutiva de importaciones (Cravino, 2007).

careciendo de servicios adecuados. La vivienda precaria aislada no es una vivienda en villa”.

Por su parte, la Dirección Provincial de Estadística de la Provincia de Buenos Aires (1991) considera como villa al “conjunto de viviendas integrantes de la misma ubicado en terrenos fiscales o de propiedad de terceros”.

Pese a las distintas definiciones que pueden encontrarse para dar cuenta de la urbanización informal, en el presente Capítulo se adopta la definición de villas propuesta por Cravino (2006), que identifica a las mismas como *“urbanizaciones (o auto urbanizaciones) informales producto de ocupaciones de tierra urbana vacantes o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar familias provisoriamente”*, que:

- Producen tramas urbanas muy irregulares resultantes de una apropiación discontinua del territorio.
- Cuentan generalmente con una buena localización, en relación a los centros de producción y consumo.
- Se asientan mayoritariamente en tierras de propiedad fiscal.
- Responden a la suma de prácticas individuales y diferidas en el tiempo.
- Las viviendas son construidas en su origen con materiales precarios o de desecho, aunque con el tiempo sus habitantes puedan construir sus casas de mampostería.
- Poseen una alta densidad poblacional.
- Los pobladores, por lo general, son en la actualidad trabajadores poco calificados o informales aunque también se encuentran algunos con oficios que tiene a veces relación directa con las actividades productivas existentes en el entorno inmediato.
- El origen migratorio provocó que muchos equiparen a los habitantes de las villas con “provincianos” o con inmigrantes de países limítrofes, pese a que en la actualidad la población es, generalmente, nacida en la región.
- Actualmente los habitantes de las villas representan la heterogeneidad de la pobreza: “antiguos” villeros, nuevos migrantes y sectores pauperizados.
- Cuentan con escaso o nulo espacio verde y espacio no edificado en el ámbito privado de los lotes.

- Cuentan con una infraestructura que se autoproveyó en sus inicios, por lo general de forma clandestina, y que luego fue objeto de intervención por parte del Estado. Por lo general, la calidad del servicio es regular o mala.

En relación a la definición de los *asentamientos o tomas de tierra*, Cravino (op.cit.) los diferencia de las villas, distinguiéndolos por:

- Sus trazados urbanos tienden a ser más homogéneos, regulares y planificados.
- Ser, en general, decididos y organizados colectivamente con una estrategia previa.
- Estar ubicados, en su mayoría, sobre tierra privada que fuera vacante, sólo algunos se asientan en tierras fiscales.
- Una estrategia que, habitualmente, buscaba mediar con el Estado luego de la invasión del terreno demandando su “legitimación”.
- Sus viviendas, debido a que la ocupación de la tierra implica vivir allí, presentan una evolución: desde simples “taperas” a construcciones firmes.
- Sus pobladores, en todos los casos, son actores sociales previamente “urbanizados” es decir, que pasaron anteriormente por otras formas del hábitat urbano.
- Las características socio-ocupacionales que no difieren de aquellas de los habitantes de las villas.
- La existencia, por lo general, de una organización previa que a menudo cuenta con apoyo de otras organizaciones (instituciones religiosas y/o políticas pueden estar desde el inicio y participar de la planificación del espacio físico barrial).
- Los espacios físicos públicos y privados, en muchos casos, fueron planificados, reservándose lugares para plazas, centros de salud, escuelas, etc. Los espacios privados tuvieron como unidad lote-vivienda, contando con un jardín o fondo.
- En sus orígenes, carecían de infraestructura. Luego de un período inicial de “clandestinidad”, los barrios llegan a contar con servicios como el resto de los barrios formales.

En este contexto, y a partir de las definiciones antes mencionadas, se desprende que la forma excluyente de satisfacer las necesidades de vivienda por parte de la población de bajos ingresos es a través de los mercados informales. La producción de vivienda para estos sectores populares abarca, según Abramo (2003), las siguientes alternativas:

- *Ocupaciones Espontáneas y Villas de Emergencia*. El fenómeno de exclusión social y económica de vastos sectores de población provoca el asentamiento de población en tierras públicas y privadas, caracterizadas por su localización en tierras inundables, márgenes de arroyos, a lo largo de vías de ferrocarril o en áreas periféricas.

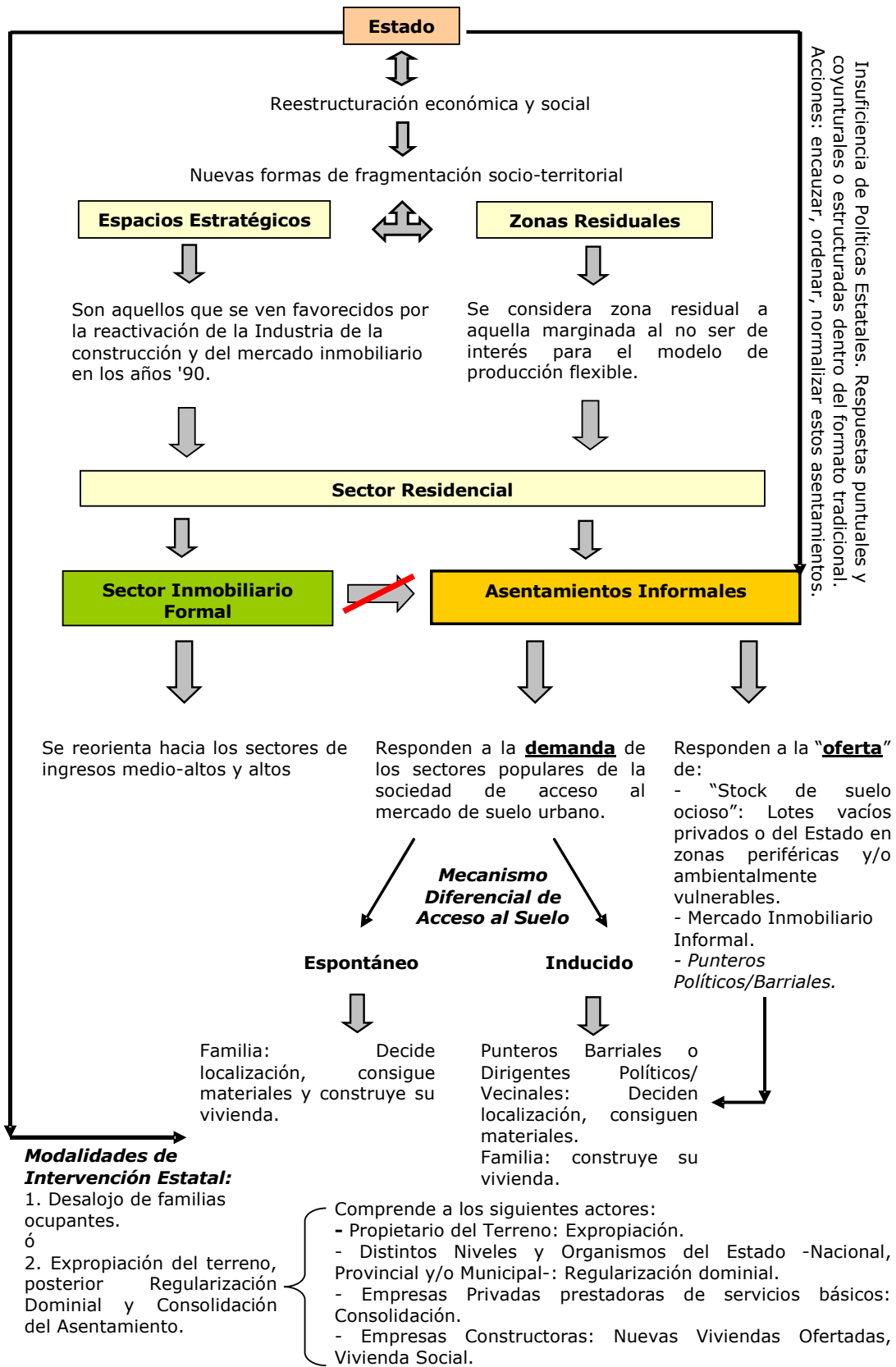
- *Asentamientos organizados*. Las ocupaciones organizadas se dan frecuentemente por impulsión de punteros barriales con la anuencia tácita o explícita de líderes políticos tanto provinciales como municipales. Estas ocupaciones de tierras pueden producirse tanto en forma rápida -de noche o durante los fines de semana-, como en forma paulatina, durante un lapso prolongado de tiempo.

- *Toma de viviendas o edificios*. Esta modalidad informal puede darse en forma organizada o espontánea. Pueden afectar a una obra en construcción o a viviendas terminadas.

- *Densificación de lote. Vivienda Compartida y Alquileres*. Esta modalidad, complementaria a las anteriores, se realiza a través de la incorporación de nuevas familias a un lote ocupado con anterioridad. Una práctica común es la densificación de lotes por simple subdivisión, donde familias ya asentadas en un lote ceden a parientes o conocidos parte de su terreno. Son también frecuentes el alquiler o sub-alquiler de cuartos en viviendas unifamiliares.

- *La producción informal del sector privado*. Consiste en la producción de lotes para vivienda en condiciones irregulares. Estos lotes son producidos por agentes inmobiliarios que promueven la venta de terrenos, con o sin infraestructura de servicios básicos, en mensualidades. Los compradores, desprevenidos, realizan las operaciones de compra de buena fe, viéndose atrapados en situaciones no deseadas.

A partir de los distintos trabajos consultados y conceptos anteriormente citados, en el siguiente esquema hemos intentado sintetizar la complejidad y diversidad que reviste el fenómeno de la informalidad urbana, a partir del reconocimiento de los principales actores sociales intervinientes en dicha modalidad de expansión urbana (Esquema 6). Por último, cabe señalar que esta modalidad de expansión urbana, entendida como “otra” de las formas de producir ciudad, será profundizará en el Capítulo 5 de la presente Tesis, en el que se analizarán las lógicas de la expansión residencial informal en el periurbano del Partido de La Plata.



Esquema 6. Reconocimiento de Principales Actores Sociales Intervinientes en la Expansión Urbana Abierta Informal.

Fuente: Elaboración Propia.

Capítulo 3

Transformaciones en la Periferia del Partido de La Plata

"El organismo platense vive sobre la estela de un pasado de ambiciones y frustrados objetivos y sin una perspectiva hacia su futuro. A los hoy líderes de la región platense cabe esta profunda y fuerte responsabilidad de objetivar la situación y de fijar las nuevas metas a conquistar en el tiempo a través de un esfuerzo inteligente, tenaz y sostenido de toda la comunidad"

(Plan Urbis, 1961)

3.1. Evolución Histórica de la Configuración Urbana del Partido de La Plata

La Ciudad de La Plata, capital de la Provincia de Buenos Aires, se sitúa a 60 Kilómetros de la Capital Federal, conformando junto con las localidades vecinas de Ensenada y Berisso, la denominada *Microrregión del Gran La Plata*, de aproximadamente 705 mil habitantes⁹¹, según datos del último censo del INDEC (Figura 4). La Plata se encuentra disociada morfológicamente del Área Metropolitana de Buenos Aires por el Parque Pereyra Iraola, única y última barrera a la expansión urbana desde y hacia el sur de la mencionada área.

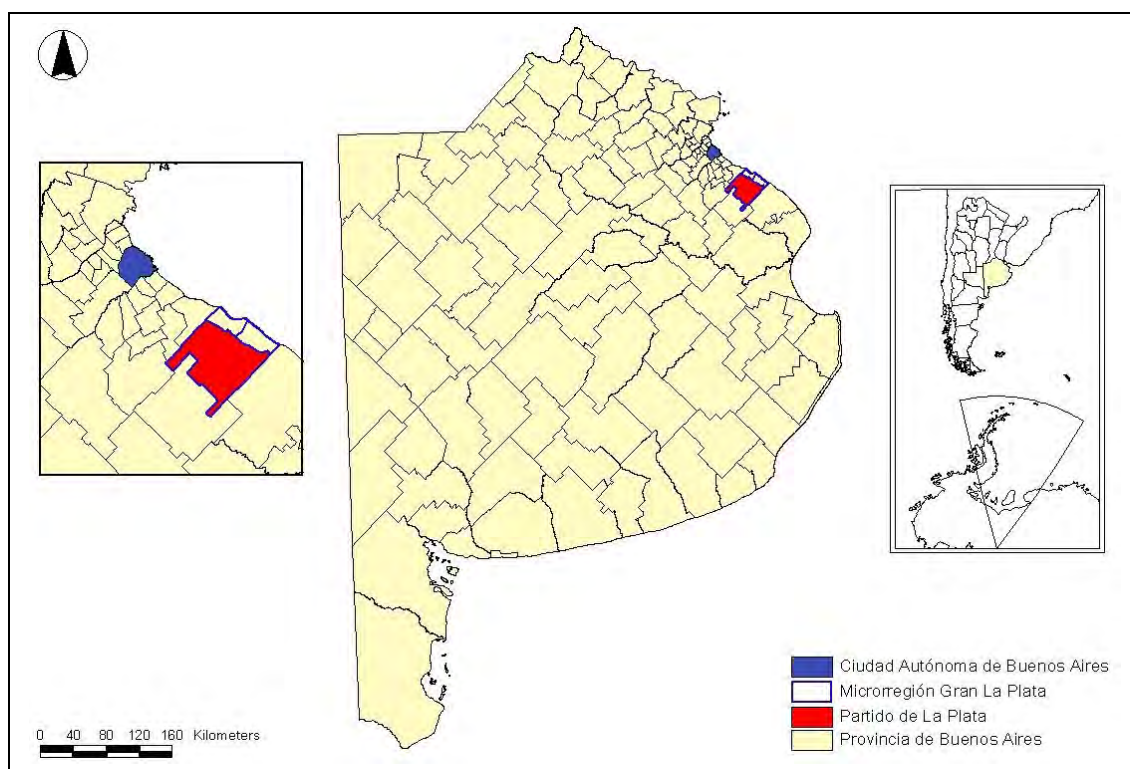


Figura 4. Localización del Partido de La Plata al interior de la Provincia de Buenos Aires.
Fuente: Elaboración Propia mediante SIG-Arc View 3.1.

El proceso de organización espacial urbana de La Plata puede resumirse en tres grandes etapas o períodos históricos estrechamente vinculados con los diferentes ciclos económicos o modelos político-económicos por los que ha atravesado nuestro país: un primer período o etapa fundacional, que va desde 1882 a 1930; una segunda

⁹¹ La Microrregión del Gran La Plata conformada por los Partidos de La Plata, Berisso y Ensenada registraba, según datos del último Censo INDEC 2001, un total de 705.909 habitantes; siendo el crecimiento intercensal para el período 1991-2001 del 6.2%.

etapa desde 1930 a 1970, y una tercera y última etapa, que se extiende desde 1970 a nuestros días (Figura 5).

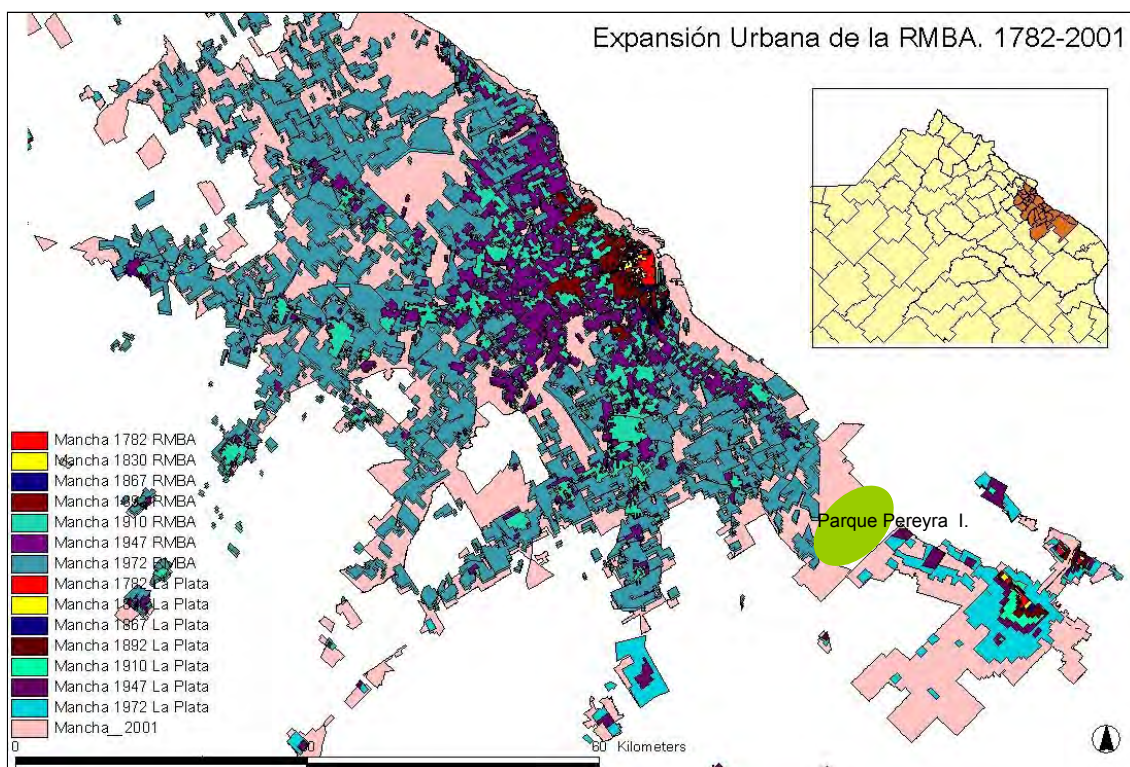


Figura 5. Expansión Urbana de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). Período 1782-2001. Fuente: Elaboración Propia mediante SIG-Arc View 3.1 en base a datos proporcionados por la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires, 2008.

3.1.1. Período Fundacional: 1882-1930

Antes de la fundación de La Plata ya existía la población de Ensenada y otros poblados aislados rodeando los saladeros. La actividad principal de la región para la época era la agrícola-ganadera y las estancias constituían la primera forma de ocupación del área. La localidad de Tolosa, fundada en 1871, dio lugar al segundo asentamiento urbano en la región; época en la que se registra la instalación de un saladero perteneciente a Juan Berisso, que más tarde daría origen a la localidad del mismo nombre (Curtit, 2003).

La Plata se funda en 1882, momento clave de la historia Argentina caracterizado por el fin de la etapa de la Argentina colonial heredera de la cultura hispánica y la inauguración de una nueva era liberal y renovadora de mano de la revolución industrial europea. Se dan a fines del siglo XIX las condiciones históricas -unificación del país,

estabilidad política, aceleración del progreso económico- para que el país se incorpore plenamente al mercado capitalista mundial como exportador de materias primas, e importador de productos industrializados. En este contexto, la función de la nueva ciudad fue definida desde su origen como netamente terciaria y, más precisamente, administrativa. La Plata configuró su perfil desde tres ejes: las actividades productivas (puerto y frigoríficos), las actividades administrativas, como capital de la Provincia de Buenos Aires y nexo entre la pampa húmeda y la gran metrópolis -Inglaterra- y desde el conocimiento, a través del rol de la Universidad -creada en 1887- como polo de educación, investigación y transferencia (Ravella *et al*, 2001).

La Ciudad de La Plata fue concebida en el marco de un contexto externo de innovaciones tecnológicas que fueron incorporadas al proyecto de ciudad, dotando a la Capital de la provincia de adelantos -tales como el ferrocarril, el tranvía eléctrico, la iluminación eléctrica, telegrafía, entre otros-, que permitieron lograr un importante grado de desarrollo. Por otra parte, las nuevas tecnologías de enfriamiento posibilitaron el desarrollo de la industria frigorífica, de capitales ingleses, transformando en obsoleta la economía preexistente en la región que culminó con la desaparición de los saladeros.



Una de las características principales de la Ciudad es la de haber sido materializada de acuerdo a un plan previo, realizado según las teorías urbanísticas más avanzadas del siglo XIX, que contemplaba simultáneamente la escala urbana como la regional. El esquema propuesto constaba de tres elementos básicos: el *casco urbano*, la *zona de chacras y quintas*, y el *puerto* (Figura 6). Fue importante asimismo la influencia de los higienistas del siglo XIX en lo que respecta a las condiciones que debía cumplir una ciudad moderna, de modo de asegurar la calidad de vida de sus habitantes (Resa *et al.*, 1995). En este sentido, La Plata contó desde su fundación con las innovaciones urbanas dictadas desde el

Figura 6. Plano Fundacional-1882. Fuente: Dirección de Planeamiento, MLP, 1995.

higienismo: áreas verdes, espacios públicos, parque edilicio, redes de agua, electricidad y desagües, educación y salud.

La Ciudad de La Plata fue creada siguiendo los criterios de las Leyes de Indias, que determinaban una forma física consistente en la cuadrícula clásica de nuestras ciudades. La traza urbana estaba conformada por un cuadrado de 5196 metros de lado, en cuyo centro se localizaba una plaza central rodeada de edificios públicos con jardines, representativos del poder provincial y municipal, así como los de culto y cultura. La cuadrícula permitió la asignación de la tierra, imponiendo una distribución de la población en base a las jerarquías dentro de la escala social. La tierra rural de producción agropecuaria era más rentable que la urbana, por lo tanto cada manzana nueva que se agregaba a la ciudad era un espacio no productivo perdido para la agricultura, lo cual impedía que estas ciudades se extendieran más allá de los límites establecidos en su origen (Ravella, 2005).

Dos tipos de sistemas viales definen el trazado urbano: uno ortogonal que organiza la ciudad en una retícula, y un sistema de diagonales que se superpone a éste. La planta de la ciudad se encuentra delimitada por un bulevar de circunvalación de 90 metros de ancho, que fuera completado recién cien años más tarde. Ambos sistemas, totalmente arbolados, presentan una malla jerarquizada de vías: *calles* y *avenidas*. En concordancia con el sistema vial un sistema de espacios verdes localizado en la intersección de las vías principales constituye una trama que define las diferentes secciones con plazas y parques de variadas formas y superficies.

De la proyección de las avenidas del damero hacia el exterior de la vía de circunvalación se marca la subdivisión de chacras y quintas creando un sistema de anillos periféricos, de abastecimiento local -productos primarios- y de abastecimiento regional y nacional -productos agropecuarios-. En este período se produjo el desarrollo de algunos centros de servicios del sector rural, tales como Romero y Abasto. Estuvieron previstas también en la “zona extra-muros”, las localizaciones de los hornos de ladrillos como apoyo a las obras de construcción de la ciudad -lo cual motivó la creación de Los Hornos-, así como algunas actividades industriales y fundamentalmente el puerto.

Los criterios considerados para la elección del emplazamiento de la ciudad se basaron principalmente en las potencialidades naturales del terreno y en la infraestructura existente. El terreno elegido poseía un puerto natural con las mejores posibilidades para convertirse en el más importante y desplazar al de Buenos Aires, y su cercanía a la Capital del país era pensada como un factor positivo de desarrollo. Partiendo de la consideración de la accesibilidad como concepto integrador de la ciudad con su territorio mediato e inmediato, se diseñó un sistema integral de transporte que abarcaba el ferrocarril, los caminos y el tranvía.

La fundación de La Plata implicó una profunda modificación en la estructura físico-funcional de la región y coincidió con el período de expansión de los ferrocarriles argentinos. La Estación Ferroviaria se localizó en el corazón de la ciudad como símbolo de la máxima posibilidad de accesibilidad y movilidad, siendo trasladada pocos años después al borde del casco urbano, lugar de menor conflictividad que ocupa hasta el presente. El tendido de redes, ampliando las existentes anteriores a la fundación, se realizó en el lapso de los diez años siguientes y permitió unir La Plata y su puerto con las redes que cubrían el Oeste y el Sur del territorio provincial y con la ciudad de Buenos Aires, a partir de la cual se conectaba con el resto del país (Ravella *et al.*, 2006).

La expansión de los ferrocarriles motivó el surgimiento a lo largo de sus líneas de nuevos centros como Gorina, Lisandro Olmos y Arturo Seguí. Por su parte, el ramal Norte que vincula La Plata con Buenos Aires generó la creación de núcleos poblacionales a partir de las estaciones que se fueron localizando en distintos tramos de la red, Villa Elisa, City Bell y Gonnet, configurando una estructura de tipo lineal (Figura 7). Estas localidades, forestadas y parceladas siguiendo un criterio de urbanización similar al planteado por la ciudad jardín, fueron originadas como centros de residencia secundaria.

Los caminos tuvieron una activa participación en las vinculaciones de la ciudad con su área de influencia y con el resto de la provincia. El plan inicial contemplaba parte del sistema actual completado a fines de la década de 1930, quedando en esa fecha prácticamente configurada la red vial tal como es conocida actualmente. Por su parte, el tranvía permitía exclusivamente la conexión dentro del Partido. La red inicial inaugurada en 1885 (tranvía a caballo) cubría el área central y llegaba hasta la

periferia donde se localizaban diferentes actividades; luego, fue ampliando su área de cobertura acompañando el crecimiento urbano y adaptándose a la nueva tecnología, siendo rápidamente electrificado⁹². El auge del tranvía continuó hasta la década del '40.

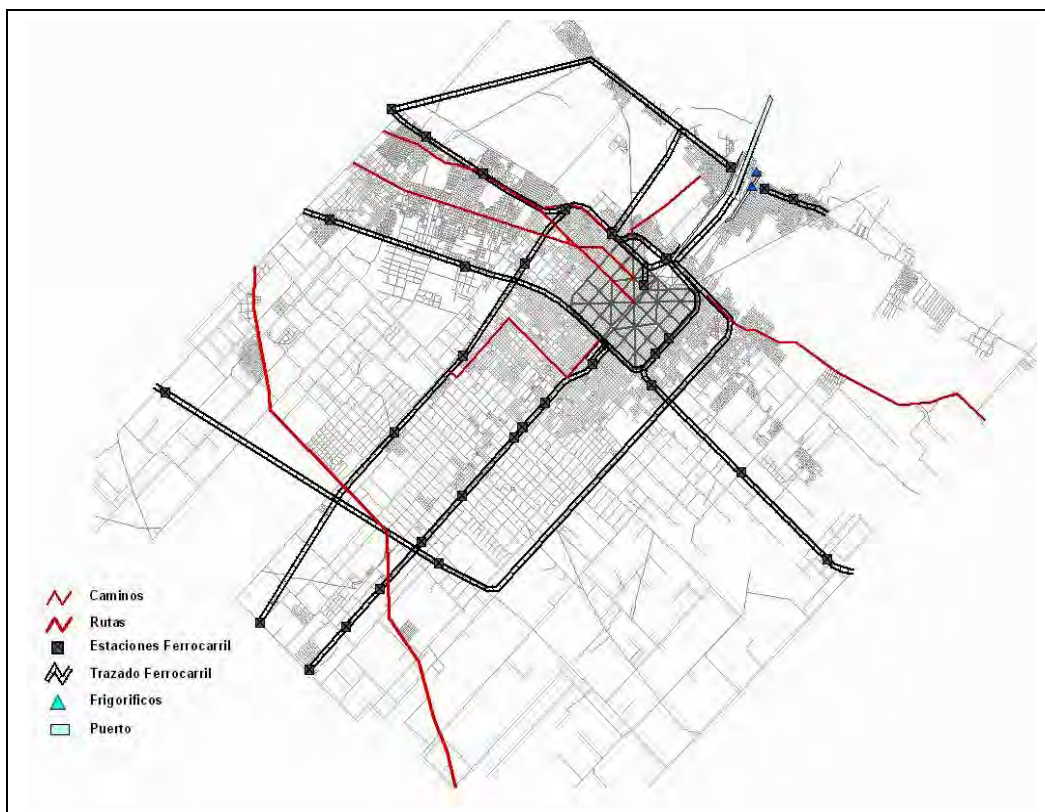


Figura 7. Vínculos de la Microrregión del Gran La Plata en el Período 1882-1930.

Fuente: Elaboración Propia mediante SIG - Mapinfo 6.5.

En esta etapa se observa una fuerte vinculación entre la red de transporte y la actividad industrial; tal es el caso de la conexión con el corredor regional ferroviario que presentan: el Matadero de Abasto (1884), el Hospital de Melchor Romero, el Arsenal Río Santiago⁹³ (1905) y la destilería de YPF (1925), como así también los frigoríficos Swift (1904) y Armour (1914)⁹⁴. La instalación de la destilería de petróleo de YPF, en la franja de terreno entre el puerto y la ciudad de la Plata, significó un nuevo avance para el desarrollo económico de la región. Conjuntamente con los frigoríficos conformó un polo de actividades secundarias con una importante absorción de mano

⁹² De las 14 líneas de tranvía 8 convergían en la estación de ferrocarril, hecho que expresaba la importancia que asumía el tren como medio de transporte masivo de pasajeros y cargas en el desarrollo económico de la nueva capital, y su gravitación como centro de servicios a nivel regional.

⁹³ El Arsenal Río Santiago es transformado en el Astillero del mismo nombre en el año 1956.

⁹⁴ El apogeo que caracteriza a los frigoríficos en estos años, con la consecuente generación de industrias subsidiarias, se extiende hasta la crisis del '29.

de obra. Esto produjo un efecto atractor de otras actividades y de nuevos nucleamientos habitacionales, fundamentalmente el crecimiento urbano de lo que hasta entonces era el poblado de Ensenada.

Si bien La Plata contó con un cuerpo normativo relacionado con la morfología urbana desde prácticamente sus orígenes, estas normas eran de carácter general y no llegaron a constituir códigos. Pese a la clara voluntad de reglamentar algunos aspectos de la edificación, el único antecedente al respecto en esta etapa es la Ordenanza 40/24, que introduce un criterio de zonas, jerarquizando a través de requerimientos morfológicos, algunas arterias y sitios relevantes (Resa *et. al.*, 1995). No es hasta los primeros años de la siguiente etapa (1932), que se establece el primer Código de Edificación Urbana. Sin embargo, hasta la finalización de este período, el crecimiento urbano no había quebrado el equilibrio de los ideales fundacionales (Figuras 8 a 11).

El aporte migratorio constituyó la base poblacional desde la época de la fundación. Dicha población se radicó fundamentalmente en áreas periféricas debido a la especulación sobre las tierras urbanas dotadas de servicios en el área central. Este fenómeno, consecuencia de la concentración de actividades comerciales y administrativas, ha generado procesos de concentración - expulsión, configurando una estructura urbana dispersa, desarticulada, y socialmente fragmentada. La expansión estuvo centrada principalmente en dos sectores con perfiles socio-económicos netamente diferenciados: por una lado, sobre los corredores que unían La Plata a la Capital del País -mediante viviendas secundarias-, y por el otro, en la zona sudoeste - a través de viviendas permanentes vinculadas a la actividad productiva- (Ravella, 2005).

Las tierras localizadas en la periferia norte fueron entregadas por el Gobierno de la provincia o adquiridas a bajo costo por familias vinculadas con el poder político. El área relacionada directamente con la estación ferroviaria se reservó como avenida urbana que la unía con una de las rutas de acceso a la nueva ciudad, y se fraccionó en lotes pequeños donde se localizó el comercio local. Se reservaron dos manzanas para la plaza y el resto se fraccionó en lotes grandes destinados a viviendas de fin de semana (casas quintas) de la población de altos ingresos de la ciudad de Buenos Aires. En las periferias de estos trazados se asentaron inmigrantes portugueses y

japoneses que se dedicaron a la producción hortícola y florícola. Estas actividades contribuyeron al desarrollo económico de la nueva ciudad y le otorgaron al área una determinada identidad a través de clubes y centros culturales, así como del tipo de trazado y de forestación. Con el tiempo se irían localizando en el área otros sectores sociales, conformados fundamentalmente por profesionales y empleados públicos.

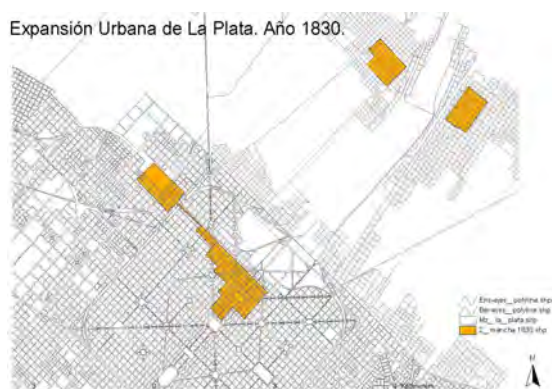


Figura 8. Expansión Urbana de La Plata en el Año 1830.

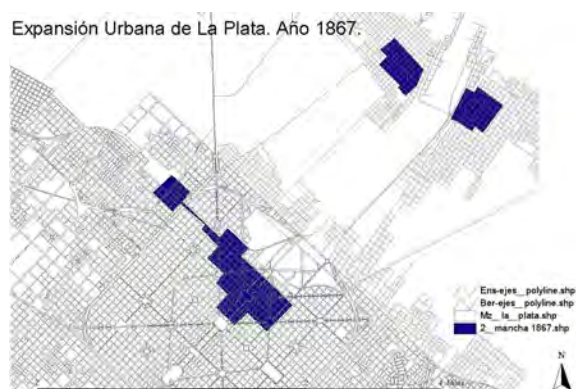


Figura 9. Expansión Urbana de La Plata en el Año 1867.

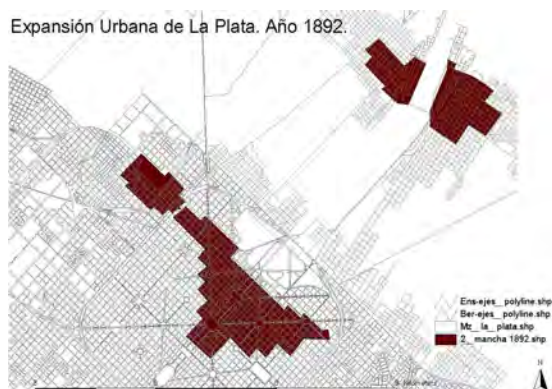


Figura 10. Expansión Urbana de La Plata en el Año 1892.

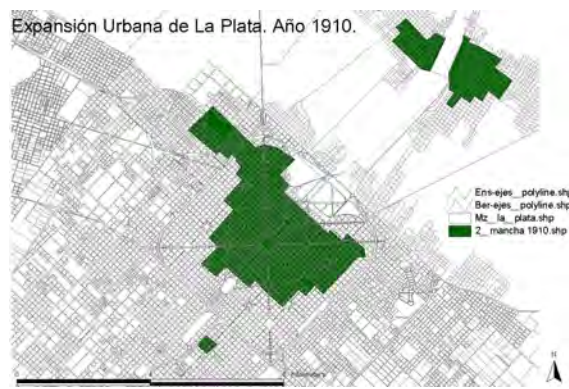


Figura 11. Expansión Urbana de La Plata en el Año 1910

Fuente: Elaboración Propia mediante SIG-Arc View 3.1 en base a datos proporcionados por la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

Por su parte, la periferia sur de la ciudad se configuró en relación con tres accesos desde el sur de la provincia que se unirían con tres avenidas del recinto histórico de la ciudad. Estos accesos fueron planificados con espacios suficientes para la circulación del transporte (en ese momento de tracción a sangre), peatones y bicicletas. Los propietarios de la tierra conjuntamente con las primeras inmobiliarias realizaron la subdivisión de quintas originales en manzanas urbanas, para que allí se asentara la población obrera y de empleados, talleres de reparación de automotores y pequeños

comercios. Esta situación trajo aparejado un tejido urbano más denso y de terrenos pequeños, en cuyo trazado los espacios públicos no fueron considerados. En este período se produce en la periferia sur, la subdivisión de Los Hornos y Villa Elvira.

Asimismo, un tercer eje estuvo condicionado por el tranvía y los caminos que unían el centro de la ciudad con el puerto, los frigoríficos y la destilería de petróleo. Predominantemente se ubicaron en el área conformada por las ciudades de Berisso y Ensenada, los obreros relacionados con estas actividades y en menor grado, un determinado sector de empleados públicos. El asentamiento de inmigrantes de Europa del Este y el material de las viviendas (latas) le otorga a ambas ciudades una identidad especial, que se ha ido deteriorando a partir del cierre de los frigoríficos y la privatización de la petroquímica.

3.1.2. Período 1930 - 1976

A partir de la década de 1930 comienza el proceso de industrialización por sustitución de importaciones consolidando un proceso que se había iniciado a fines del siglo XIX. La industria textil, metalmecánica, de productos para el campo fueron las ramas fundamentales que se instalaron, conjuntamente con grandes talleres de reparación de vagones ferroviarios. En la región, los talleres de Tolosa y Los Hornos constituían sectores importantes de la economía local.

La segunda fase del modelo de sustitución de importaciones impulsó en nuestro país la industria de bienes de consumo que posibilitó el pleno empleo para grandes sectores de migrantes expulsados del campo debido a la falta de una política agraria adecuada a la modernización que tenía lugar en ese momento. En este contexto, y debido a la inexistencia de una política industrial, la región de La Plata, salvo algunas pocas excepciones, no recibió industrias.

En este período, la región cae en un progresivo estancamiento resultado del reflujo de sus actividades generadoras hacia la Capital Federal (Ravella; Rosenfeld, 1997). El estancamiento económico es parte de un proceso de cambios en el sistema de acumulación. Por un lado, la concentración económica a partir de la localización de la industria petroquímica, iniciada en 1929, con la instalación de YPF -empresa estatal de refinería de petróleo-, configurando a partir de fines de los '70 uno de los mayores

polos petroquímicos del país. El conglomerado se estructura sobre la red vial extraurbana existente inadecuada para absorber los nuevos flujos, provocando una sobrecarga de movimientos que afecta a la región en su conjunto. El proceso se acompaña con la aparición de pequeñas y medianas empresas autopartistas vinculadas a la industria automotriz que se localizan en la cercanía de La Plata (Peugeot) y el crecimiento de las PYMES metalmecánica y de máquinas herramientas.

Por el otro, la crisis del modelo agroexportador, sumado a la obsolescencia de las tecnologías, el cierre del puerto para la comercialización de los productos y las restricciones impuestas por los países europeos a la importación de carnes, fueron factores que afectaron a la actividad frigorífica local y produjeron finalmente el cierre de los frigoríficos Armour y Swift en los '60 y '80, respectivamente. La ausencia del Estado en lo concerniente a la implementación de políticas de reconversión, la captación del flujo de operaciones portuarias por el Puerto de Buenos Aires restándole capacidad operativa al Puerto de La Plata y el desmembramiento del Partido de La Plata en tres partidos en el año 1958 (La Plata, Ensenada, Berisso) se sumaron a las causas que provocaron la declinación económica de la región a partir de este período.

En este período, y especialmente hasta 1960, se mantienen las tendencias de crecimiento poblacional del período anterior verificándose un mayor crecimiento en las localidades extraurbanas en detrimento del casco. Este desborde del tejido original, favorecido por la aparición del automóvil y del transporte público automotor de pasajeros, se produjo fundamentalmente a lo largo de las vías de comunicación hacia la Capital Federal y hacia la salida a la ruta 2. Conjuntamente, comienza a desvirtuarse el Eje Monumental Institucional, transformando a las avenidas 7 y 13, en ejes principales de penetración a la ciudad (Figura 12).

Desde 1960 se invierten las tendencias respecto a los ritmos de crecimiento, aumenta la población del casco, a raíz del auge constructivo e inmobiliario, densificándose el Área Centro. En la periferia se acentúa la extensión de la mancha urbana con prolongaciones lineales a lo largo de los principales ejes circulatorios y la conurbación del eje Noroeste a través de los Caminos Centenario y Gral. Belgrano (Figura 13).

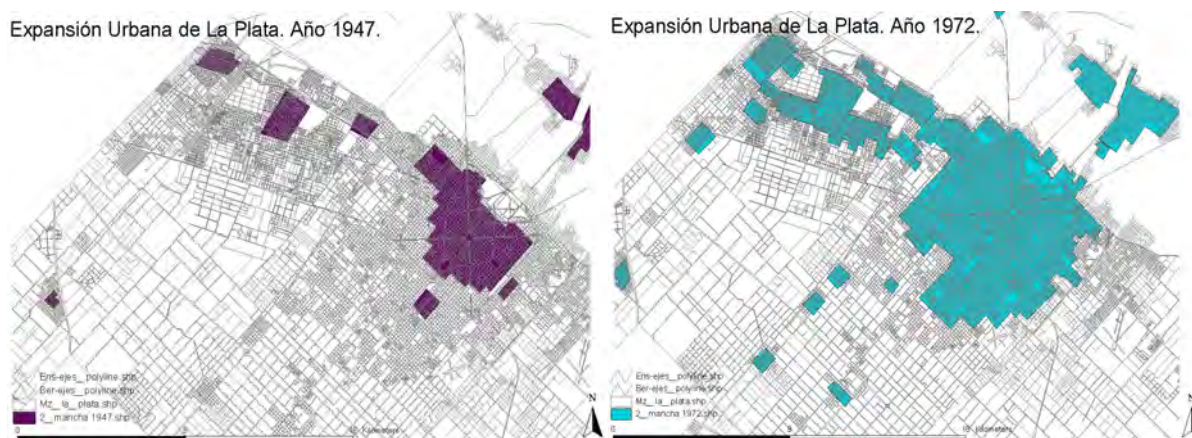


Figura 12. Expansión Urbana de La Plata en el Año 1947

Figura 13. Expansión Urbana de La Plata en el Año 1972.

Fuente: Elaboración Propia mediante SIG-Arc View 3.1 en base a datos proporcionados por la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

Asimismo, es posible reconocer en todo este período el inicio de un proceso de renovación edilicia que tendría consecuencias en la morfología urbana. En zonas céntricas se reemplazan estructuras arquitectónicas antiguas por nuevas tipologías de vivienda individual: la vivienda racionalista. En vivienda multifamiliar aparecen los edificios de departamento en planta baja alineados por pasillos, incrementando las superficies de ocupación dentro de las manzanas y el edificio en altura sucesor de la casa de rentas. Estos cambios son acompañados, desde el aspecto normativo por la sanción de las Ordenanzas N°9/32 y 1943/49. La primera de estas normativas establece una zonificación para fijar alturas, dimensiones de patios, etc., permitiendo la implantación de edificios en altura en cualquier punto de la ciudad. Así, el modelo de ciudad se aparta definitivamente del fundacional. La segunda ordenanza constituyó, a partir de 1949, el nuevo Código de Edificación que reemplazó y derivó en sus principios al de 1932. Este nuevo código introducía el concepto de Preservación, al especificar que: *“el trazado urbano de La Plata es histórico y no podrá modificarse”*, y que *“el Departamento Ejecutivo queda obligado a velar por su conservación”* (Resa et al., 1995).

El sistema de transporte público automotor iniciado en 1932 con un servicio de media distancia -trayecto La Plata-Magdalena- se amplía en 1934 con un servicio urbano y de larga distancia: Buenos Aires- La Plata- Mar del Plata. En 1935 empieza a cubrirse el trayecto La Plata- Buenos Aires, superponiéndose sobre un mismo corredor la red vial y la ferroviaria. Situación que produce una concentración de la oferta sobre el eje

La Plata - Buenos Aires. De igual modo, el sistema tranviario se ve afectado por la concurrencia de los nuevos servicios automotores a sus focos de atracción conduciendo a un creciente deterioro de este último hasta su desaparición en 1966. La presión ejercida por intereses económicos ligados a la industria automotriz, la baja rentabilidad alcanzada por el sistema tranviario nacionalizado a fines de la década del '40, la falta de inversión en los cambios tecnológicos requeridos y la aparición de la competencia del transporte colectivo automotor, serían los principales factores que permitirían explicar la desaparición del sistema tranviario en la región (Figura 14).

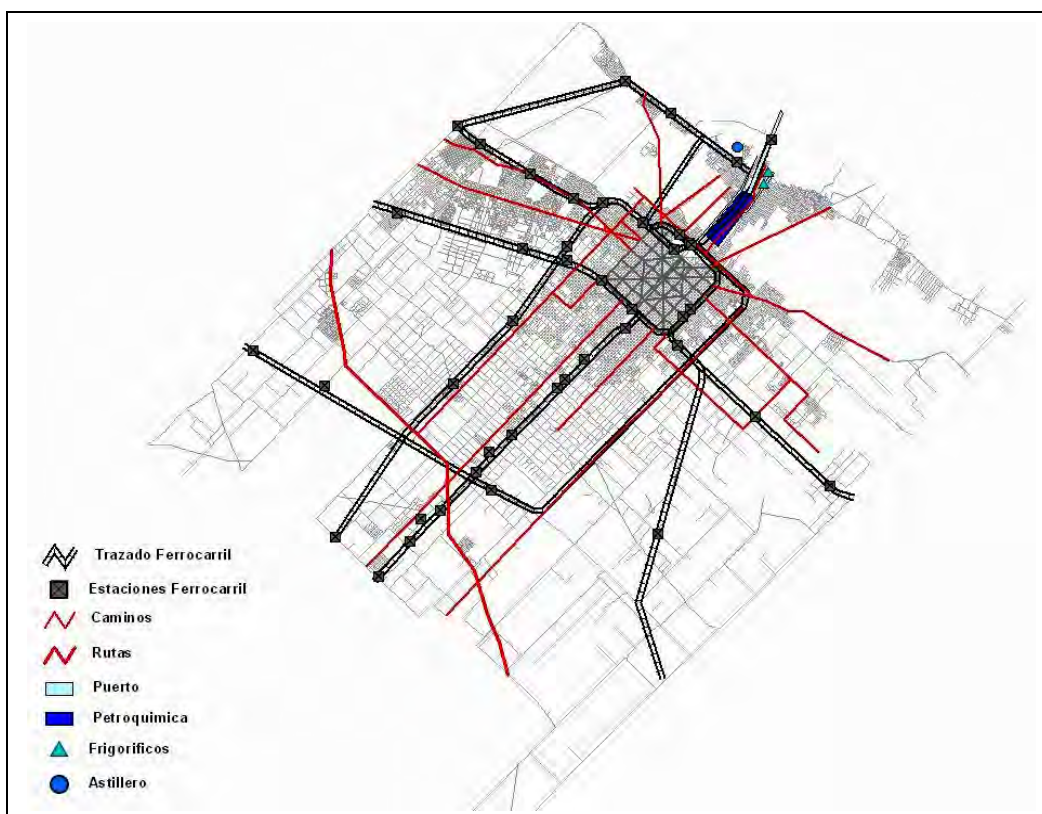


Figura 14. Vínculos de la Microrregión del Gran La Plata en el período 1930-1976.
Elaboración Propia mediante SIG - Mapinfo 6.5.

En este contexto, se modifican las modalidades de movilidad de la población y se consolida un modelo de desarrollo denominado "*urbano - automotor*". El impacto migratorio, la falta de normativa reguladora que impidiera loteos especulativos sin servicios de agua y de cloacas, la venta de lotes a largo plazo, fueron algunas de las causas que contribuyeron a la consolidación de este modelo.

En 1961 se elabora el Plan Regulador Conjunto para los Partidos de La Plata y Ensenada (Plan URBIS), primer plan específico para la región que tendía al

ordenamiento físico-funcional y se enmarcaba en los principios implementados por la Comisión Económica para América Latina -CEPAL- a nivel económico-regional y en las ideas del urbanismo del Congreso Internacional de Arquitectura Moderna -CIAM-.

Desde el punto de vista del crecimiento urbano el Plan recomendaba congelar la expansión histórica limitando los desbordes de la planta fundacional y de las poblaciones suburbanas a través de "normas que alienten la concentración y eviten la dispersión", sugería retomar el rol de la ciudad primigenia considerando a La Plata como un "centro direccional". Las recomendaciones para elaborar las normativas de uso de suelo, se centraban en la densificación de casco histórico de La Plata y en la promoción del crecimiento de los núcleos urbanos alrededor de las estaciones de la línea ferroviaria en el área norte de la ciudad, impulsando un modelo de "ciudad lineal" (City Bell, Gonnet y Villa Elisa).

Contradictoriamente a las propuestas del plan, si bien se aprecia la densificación del casco fundacional a través de edificios en altura, el mayor crecimiento urbano se produjo en las periferias que no respetaron el trazado original, distorsionando la concepción primigenia de la ciudad y provocando alteraciones en la accesibilidad. Frente a estos cambios la administración local sólo dio respuestas parciales que no lograron revertir las mencionadas tendencias y fueron consolidando un "*modelo urbano de libre mercado*" caracterizado por la fragmentación social y espacial.

En lo que concierne a la movilidad, el Plan URBIS proponía una jerarquización de la red viaria, y un esquema de integración de la red regional vial y ferroviaria, interrelacionada con la red viaria interna discriminada. Sin embargo, en este período no se realizaron planes de reestructuración de la infraestructura vial y ferroviaria que permitieran responder a las transformaciones de movilidad de la población y de los bienes y servicios. En este sentido, puede decirse que desde su configuración en 1940, la red vial se ha mantenido hasta la actualidad con pocas modificaciones.

Cabe señalar que en esta etapa, y especialmente a partir de 1960, se impulsa el desarrollo de la industria de la construcción, el cual es acompañado por una política de viviendas de interés social. Préstamos hipotecarios, planes sociales de vivienda y la flexibilización de la oferta del transporte público permiten a los sectores asalariados de medios y bajos recursos acceder a la propiedad de la tierra en la periferia de la ciudad,

y a la clase media apropiarse del área central⁹⁵. Puede afirmarse así, que la intervención del Estado en la construcción de viviendas es un factor importante en la localización de personas de bajos recursos en las periferias más alejadas del centro urbano. En este contexto, se construyeron los barrios Aeropuerto, Villa Elisa, Villa Elvira y Tolosa, como así también el Barrio Hipódromo y el de 20 y 50; estos dos últimos, a diferencia de los anteriores, localizados en barrios consolidados de la ciudad.

Simultáneamente aparece una nueva forma de ocupación masiva de la tierra urbana, que se profundiza en el período siguiente: la *ocupación ilegal de la tierra* por migrantes internos y de países limítrofes. Estas ocupaciones se realizaron sin ningún plan de urbanización ni de servicios, lo que implica serios problemas para las personas y el ambiente. En la localización de estos asentamientos, las redes viarias cumplieron un papel relevante debido a que los terrenos ocupados habían sido expropiados y reservados por el Estado para los nuevos conjuntos de viviendas de los planes oficiales durante la construcción de las rutas. Estas tierras se localizaban en las periferias inmediatas de la ciudad, asociadas a la red viaria principal.

3.1.3. Período 1976 - Actualidad

Este período, cuyas últimas décadas serán profundizadas en el apartado siguiente, se caracteriza por la adopción de políticas neoliberales tendientes a alcanzar la “modernización del Estado”. El proceso de reestructuración económica y social se expresa en la región fundamentalmente en los cambios técnicos y sociales en los lugares de trabajo; la transformación y flexibilidad del mercado laboral; la desaparición de gran parte de las pequeñas y medianas empresas y la concentración en la industria petroquímica⁹⁶; las transformaciones en la composición de la familia y el tamaño de los hogares; la falta de adecuación del sistema de transporte y de la red

⁹⁵ Otra modalidad de construcción de vivienda implementada en este período fue la construcción “cooperativa” mediante la participación activa de cada uno de los beneficiarios. El barrio situado en la calle 526 y 15 es un ejemplo de esta modalidad constructiva (Ravella, 2005).

⁹⁶ Esta situación se verifica en el crecimiento del PBI/cápita que pasa de 1415 en 1970 a 3408 en 1985. (Rosenfeld *et al.*, 1993).

varia a la demanda actual de movilidad de la población y a los requerimientos del crecimiento urbano, entre otros aspectos (Ravella, 2005).

En este contexto, las transformaciones territoriales de esta última etapa profundizan las tendencias de organización espacial-territorial de los períodos anteriores (Figura 15). En 1977 se promulga la Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la Provincia de Buenos Aires y en 1978 la Ordenanza 4495 de “Adecuación Preliminar”, modificándose los criterios de explotación del suelo que se venían dando desde 1932. En este período, y fundamentalmente hasta comienzos de la década del ‘90, se produce un incremento poblacional en áreas periféricas y extraurbanas -con el consecuente desborde de los límites propuestos en la Ordenanza 4495-, y un leve decrecimiento en el Casco Fundacional.



Figura 15. Expansión Urbana de La Plata en el Año 2001.

Fuente: Elaboración Propia mediante SIG-Arc View 3.1 en base a datos proporcionados por la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

En el último período intercensal (1991-2001)⁹⁷ se profundiza el decrecimiento del centro urbano, y simultáneamente se produce el traslado de sectores de ingresos medio-altos y altos hacia la periferia de la ciudad. Al respecto, y como se desprende de la Tabla 3, en el período 1980-1991 el crecimiento poblacional del Partido de La Plata alcanza el 14.4%, mientras que la superficie urbana crece el 15.4%.

⁹⁷ Contradictoriamente se verificó en los últimos años un incremento considerable en la construcción de edificios de vivienda dentro del área central no existiendo registros de su repercusión en el incremento de la población.

| Año | Población Microregión | Partido de La Plata | | | |
|-------------|--------------------------|---------------------|-------------------|---------------|---------------|
| | | Población | Superficie Urbana | Esp. Verdes | Sup. Total |
| 1966 | 473.447 | 285.708 | 8.061 | 14.083 | 89.353 |
| 1967 | 482.110 | 316.363 | 8.199 | 14.097 | 89.353 |
| 1968 | 490.773 | 347.018 | 8.337 | 14.111 | 89.353 |
| 1969 | 499.437 | 377.672 | 8.475 | 14.126 | 89.353 |
| 1970 | 508.100 | 408.327 | 8.612 | 14.140 | 89.353 |
| 1971 | 515.370 | 414.838 | 8.750 | 14.154 | 89.353 |
| 1972 | 522.640 | 421.348 | 8.888 | 14.168 | 89.353 |
| 1973 | 529.909 | 427.859 | 9.026 | 14.183 | 89.353 |
| 1974 | 537.179 | 434.370 | 9.163 | 14.197 | 89.353 |
| 1975 | 544.449 | 440.881 | 9.301 | 14.211 | 89.353 |
| 1976 | 551.719 | 447.391 | 9.439 | 14.226 | 89.353 |
| 1977 | 558.989 | 453.902 | 9.577 | 14.240 | 89.353 |
| 1978 | 566.258 | 460.413 | 9.715 | 14.254 | 89.353 |
| 1979 | 573.528 | 466.923 | 9.852 | 14.268 | 89.353 |
| 1980 | 580.798 | 473.434 | 9.990 | 14.283 | 89.353 |
| 1981 | 588.444 | 479.620 | 10.128 | 14.297 | 89.353 |
| 1982 | 596.090 | 485.805 | 10.266 | 14.311 | 89.353 |
| 1983 | 603.736 | 491.991 | 10.403 | 14.326 | 89.353 |
| 1984 | 611.382 | 498.177 | 10.541 | 14.340 | 89.353 |
| 1985 | 619.028 | 504.363 | 10.679 | 14.354 | 89.353 |
| 1986 | 626.673 | 510.548 | 10.817 | 14.368 | 89.353 |
| 1987 | 634.319 | 516.734 | 10.954 | 14.383 | 89.353 |
| 1988 | 641.965 | 522.920 | 11.092 | 14.397 | 89.353 |
| 1989 | 649.611 | 529.106 | 11.230 | 14.411 | 89.353 |
| 1990 | 657.257 | 535.291 | 11.368 | 14.425 | 89.353 |
| 1991 | 664.903 | 541.905 | 11.506 | 14.440 | 89.353 |
| 1992 | 669.004 | 545.151 | 11.643 | 14.454 | 89.353 |
| 1993 | 673.104 | 548.398 | 11.781 | 14.468 | 89.353 |
| 1994 | 677.205 | 551.644 | 11.919 | 14.483 | 89.353 |
| 1995 | 681.305 | 554.891 | 12.057 | 14.497 | 89.353 |
| 1996 | 685.406 | 558.137 | 12.194 | 14.511 | 89.353 |
| 1997 | 689.507 | 561.383 | 12.332 | 14.525 | 89.353 |
| 1998 | 693.607 | 564.630 | 12.470 | 14.540 | 89.353 |
| 1999 | 697.708 | 567.876 | 12.608 | 14.554 | 89.353 |
| 2000 | 701.808 | 571.123 | 12.745 | 14.568 | 89.353 |
| 2001 | 705.909 | 574.369 | 12.883 | 14.583 | 89.353 |

Tabla 3. Evolución de la Población, Superficie Urbana y Espacios Verdes del Partido de La Plata en el Período 1966-2001. Fuente: UFII - Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido -IIPAC- (ex Unidad 6B, IDEHAB), FAU, UNLP.

Sin embargo, en el período intercensal 1991-2001, el crecimiento poblacional es del 6% y el de la superficie urbana del 12%. Si bien la expansión urbana ha constituido un proceso que ha venido produciéndose en forma progresiva y continua desde la fundación de nuestra ciudad, estos últimos guarismos ponen de manifiesto la aceleración del proceso de dispersión urbana al que se ha visto sometida la ciudad en el último período considerado.

El traslado hacia la periferia de los mencionados sectores de la población se da preferentemente hacia el norte, iniciándose la consolidación definitiva del eje La Plata-Buenos Aires y la configuración de una suburbanización de tipo lineal mediante un tejido continuo de uso mixto -habitacional, comercial y de esparcimiento-.

El proceso de ocupación del territorio en estos años acentúa la fragmentación socioespacial y el aumento sustancial de la polarización del hábitat: por un lado, los asentamientos ilegales en zonas bajas y terrenos fiscales o privados y, por el otro, las urbanizaciones cerradas vinculadas a la construcción de la Autopista La Plata-Buenos Aires y al impulso de capitales locales e inmobiliarias tradicionales.

Las mencionadas transformaciones territoriales repercuten en la movilidad de la población al modificar los trayectos de los viajes, con las consecuentes nuevas demandas de movilidad. Las actuales formas de movilidad potencian la segregación social ya no solamente ligada a la localización del hábitat sino a la posibilidad o no de moverse. En este sentido, ciertos sectores de la población, fundamentalmente aquellos localizados en barrios periféricos y distantes del centro, presentan una accesibilidad restringida por falta de suficientes medios de transporte público y la inexistencia de políticas urbanas que controlen el crecimiento urbano.

En este contexto, gran parte de las nuevas demandas de movilidad en el Partido de La Plata son absorbidas por el automóvil particular cuyo parque se incrementó fuertemente pasando de un automóvil cada 4,5 personas en el año 1993 a uno cada 3,8 personas en el año 2001⁹⁸. Concomitantemente a este aumento del automóvil particular se verifica un decrecimiento de aproximadamente el 20% en el transporte público de pasajeros. Disminución que ha sido producto de una profunda crisis debida, entre otros motivos, a la obsolescencia de su organización que no se adecuó a las nuevas demandas de movilidad, al mantenimiento de su estructura de "tipo fordista"⁹⁹ adoptada en los años cincuenta, al congestionamiento de las rutas, a la falta de modernización de la gestión estatal, etc. Como consecuencia de su incapacidad de adecuación, parte de los usuarios del transporte público de pasajeros tradicional fue transferida a otras formas de movilidad, es así como taxis y remises vieron incrementar substancialmente la demanda¹⁰⁰ (Ravella *et al.*, 2006).

En relación al sistema ferroviario, y como puede observarse en la Figura 16, en este último período se mantiene únicamente el corredor Buenos Aires-La Plata. Se desestructura, de este modo, la red de conectividad que integraba a la ciudad con la región y el país, y que permitía a las áreas productivas del Partido acceder fácilmente a mercados nacionales e internacionales.

⁹⁸ Ravella y Equipo. Encuesta de Origen - Destino (1994) y datos de la UFII - Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido - IIPAC (ex Unidad 6B, IDEHAB), FAU, UNLP (2001-2003).

⁹⁹ Denominamos organización "fordista" del transporte a los trayectos que están en función de la organización del trabajo de la sociedad industrial, con similar frecuencia y horarios todos los días del año.

¹⁰⁰ En sólo dos años, entre 1994 y 1996, los remises crecieron de 20 a 900 unidades en el Partido de La Plata. Fuente: UFII - IIPAC (ex Unidad 6B, IDEHAB), FAU, UNLP.

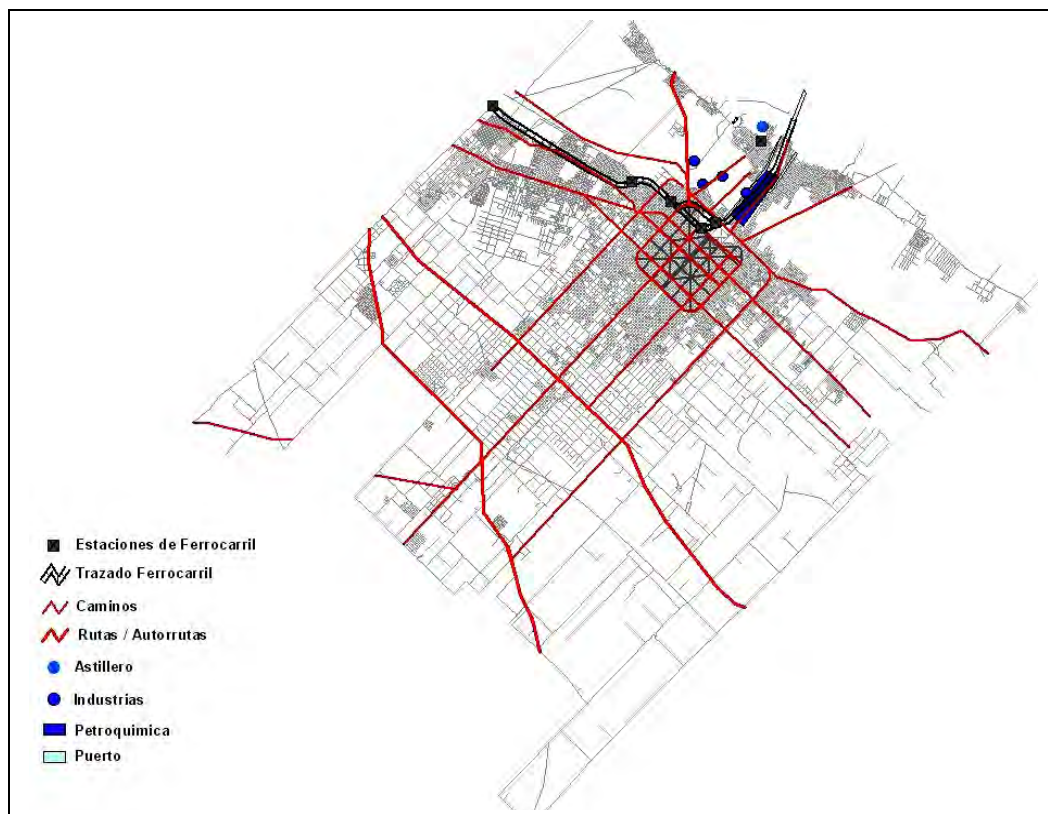


Figura 16. Vínculos de la Microrregión del Gran La Plata en el Período 1970- actualidad.

Fuente: Elaboración Propia mediante SIG - Mapinfo 6.5.

3.2. La Expansión Urbana del Partido de La Plata en las últimas décadas

Las transformaciones urbanas que se vienen produciendo en el Partido de La Plata, fundamentalmente desde fines de los años '80, ocasionan un notable cambio en la morfología de la ciudad. La ciudad de La Plata se ha desbordado de los tejidos originales (casco

urbano) hacia la periferia, verificándose transformaciones en la estructura periférica, con el surgimiento de nuevas actividades comerciales, de servicios y recreativas. De este modo, estas áreas van cobrando mayor autonomía respecto del centro tradicional.

En las últimas dos décadas, la emigración de la población desde el centro hacia la periferia se traduce en un aumento de la ocupación de nuevas superficies en los límites físicos de la ciudad, concretamente en la frontera entre los ámbitos urbanos y no urbanos. Con la expansión de la ciudad, tierras que se destinaban a explotaciones primarias intensivas presentan ahora otros usos del suelo propios de un área urbana. Esto genera nuevos loteamientos y una revalorización del suelo, que desencadena una acelerada especulación por parte de los agentes inmobiliarios. Esta especulación, causa y consecuencia del desborde de la mancha urbana, ha hecho variar los precios de la tierra a lo largo de la última década, estableciéndose una marcada diferencia de precios entre diversas zonas del Partido.

Así, el avance urbano hacia la periferia genera no sólo pérdida de tierras productivas sino también, y desde un punto de vista socioterritorial, espacios cada vez más especializados y estratificados sobre una estructura socioeconómica desigual (Pintos, 1993). En este sentido, el espacio residencial producido fundamentalmente desde fines de los años `80 promovió procesos diferenciales de densificación y expansión del borde periurbano.

La expansión urbana residencial adoptó formas territoriales cada vez más radicales, contribuyendo a agudizar la polarización, fragmentación y segregación socio-territorial, ilustradas de manera emblemática por el proceso de autosegregación de las clases medias superiores, a través de la expansión de las urbanizaciones privadas (countries, barrios privados), así como por la segregación forzada de un amplio contingente de excluidos del modelo, que se reflejó en la multiplicación de asentamientos y otros hábitat precarios.

Se constituye de este modo, un nuevo paisaje urbano en el cual la ciudad tradicional, abierta y continua es sustituida por fragmentos que ponen en crisis los fundamentos de la vida urbana. El espacio residencial del Partido de La Plata da cuenta así de cambios en el proceso de valorización del suelo urbano y de un nuevo modelo de producir, organizar y consumir la ciudad (Frediani, 2003).

La periferia de La Plata se ve afectada por esta dinámica de retención-especulación en el marco de un proceso de suburbanización que progresa principalmente hacia el Noroeste tendiendo a conectar la ciudad con Buenos Aires. Esto valoriza la tierra de ese eje, aunque la constante migración hacia el área reduce fuertemente la disponibilidad de tierras. El crecimiento del área se ve limitado, debido a la existencia de espacios abiertos de considerables dimensiones que actuarían como "tapones" o freno a la expansión urbana. Estas áreas, denominadas *Zonas de Reserva Urbana*¹⁰¹, se caracterizan por ser "ámbitos territoriales destinados al ensanche del área urbana; siendo su uso dominante el rural intensivo compatible con el uso residencial limitado, y estando condicionadas las intervenciones a la consolidación de las zonas del área urbana adyacentes". Por tal motivo, la ciudad se está dilatando también hacia el Sudeste y Sudoeste, en busca de tierras sin uso como alternativa de expansión.

El crecimiento y las variaciones demográficas del Partido de La Plata derivan básicamente de dos factores. El primero obedece a *razones culturales*, y está representado por un sector de ingresos medios y medio-altos que busca alejarse del centro por propia elección, dando prioridad a la calidad de vida antes que a la proximidad al casco. Estos sectores migran fundamentalmente hacia el N-NO del Partido (Tolosa, Gonnet, City Bell y Villa Elisa). El segundo se centra en la *repercusión que tuvo la crisis económica* que se inició a mediados de los '70, y se profundizó en los '80 y fines de los '90, y que en nuestra región determinó la prolongación de la ciudad hacia el sur, destacando el caso de Villa Elvira, donde arribó en los últimos años un gran número de migrantes intraprovinciales y extranjeros. Este éxodo hacia el sur parece estar motorizado económicamente por el cuentapropismo. De aquí se desprende que en la periferia platense no sólo se asientan grupos de ingresos medios y medio-altos, sino también sectores de bajos recursos cuya estrategia es ocupar y/o usurpar terrenos sin uso aparente, conformando asentamientos precarios y villas miseria.

¹⁰¹ Según la Ordenanza 9231/00, las zonas de Reserva Urbana- junto con las Zonas Industriales Mixtas y de Corredores de Servicios- forman parte de las denominadas *Áreas Complementarias*, que comprenden los sectores adyacentes o próximos al área urbana considerados de ampliación o ensanche urbano.

Como puede observarse, los años '90 han sido escenario de importantes transformaciones en el proceso de organización territorial del Partido, en el cual pueden reconocerse, a lo largo del tiempo, distintas fases constitutivas: de *creación, expansión, consolidación, fortalecimiento, estancamiento y retracción* de áreas urbanas, suburbanas, periurbanas y rurales. En cada una de estas fases es posible reconocer a su vez, tres tipos de actores que producen, consumen y gestionan la ciudad, desde el punto de vista de sus racionalidades y objetivos. En primer lugar, los actores económicos vinculados con los procesos de *producción* de la ciudad (infraestructuras, equipamientos, servicios, etc.). En segundo término, los actores sociales vinculados principalmente con los procesos de *consumo* de bienes y servicios (viviendas, equipamientos, etc.). Y por último, los actores políticos vinculados al proceso de *gestión* en sus diferentes niveles (nacionales, provinciales, municipales), que definen regulaciones y controles sobre las acciones de los actores (Botana, 2003).

La *creación y expansión de suelo urbano* estaría asociada a un proceso de subdivisión del catastro rural en catastro urbano, así como a un lento proceso de incorporación de servicios y equipamientos urbanos. A la materialización del catastro y de los primeros servicios, generalmente la energía eléctrica, sucede la autoconstrucción de viviendas en una reducida proporción de lotes urbanos. Por su parte, la *consolidación de suelo urbano* se produciría a partir de un proceso dialéctico y simultáneo entre la incorporación de servicios, equipamientos urbanos y la construcción de viviendas, por un lado y la consolidación de la identidad sociocultural, por el otro. Posteriormente, el *fortalecimiento del suelo urbano* implicaría la complejización de significados y funciones frecuentes en los sitios de mayor trayectoria territorial urbana. Mientras que el *estancamiento de suelo urbano* se refiere tanto a viejos loteos urbanos baldíos durante 30, 50 o más años, o bien de barrios poco consolidados que no registran variaciones demográficas, edilicias y en servicios, significativas. También el estancamiento se refiere al *suelo rural* improductivo o subutilizado en pequeñas fracciones intersticiales o periféricas suburbanas¹⁰².

¹⁰² La definición de cada una de estas fases ha sido obtenida del Informe “Convalidación Ordenanza 9231/00 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo”, realizado por la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de La Plata en el 2001.

En este contexto, el avance urbano sobre tierras agrícolas productivas se ha vuelto un serio problema para el desarrollo sustentable de la ciudad. La *retracción de suelo rural*, en la cual los suelos agrícola-intensivos van cediendo lugar a una ocupación relacionada con el esparcimiento y la recreación propia de clubes, asociaciones y otras entidades públicas o privadas, se produce al interior de una tendencia de cambio de las máximas rentas diferenciales agrarias a las mínimas rentas diferenciales urbanas. Como indican Morello *et al.* (2000) para la Región Metropolitana de Buenos Aires, el negocio de comprar tierra agrícola para construir urbanizaciones cerradas, se ha convertido en una de las operaciones más especulativas del mercado. Con réditos de más del 100% en negocios inmobiliarios (urbanizaciones cerradas), contra un modesto 10% en producción rural, la conversión de tierra agrícola a urbana, está yendo a un ritmo inesperado en las últimas décadas, y la frontera urbana está creciendo a una tasa no conocida oficialmente.

En este sentido, y en referencia a los intereses inmobiliarios que amenazan a los cinturones verdes de nuestras ciudades, Barsky (2007) denomina a estos espacios como “*cinturones de especulación inmobiliaria*”¹⁰³, al considerar que no hay lugar donde la tierra se valore más que en estos espacios periurbanos, al pasar de renta rural a renta urbana.

En el caso de La Plata, la fase de retracción del suelo rural adquiere una particular relevancia, si se considera que el Partido es el primer productor hortícola de la Argentina y que a la vez integra la denominada tercera corona metropolitana de Buenos Aires, una de las diez principales metrópolis del mundo periférico. Los datos del último Censo Provincial Hortiflorícola (CPHF, 2005), confirman la importancia de este cordón productivo, que contiene a 1.000 productores y 5.308 hectáreas cultivadas.

Asimismo, del total de la superficie destinada a explotaciones hortiflorícolas (2880 ha.), 992 hectáreas se realizan bajo cubierta y 1888 hectáreas a campo. La Plata se destaca a nivel nacional en algunos productos como el tomate, el alcaucil, el apio, la lechuga, la frutilla,

¹⁰³ Conferencia realizada por Andrés Barsky en la Jornada sobre “Horticultura periurbana: tecnología y problemática ambiental asociada” realizada en la Estación Experimental Agropecuaria San Pedro. INTA. Octubre de 2007.

entre otros. No menos importante es el sector florícola del Partido que representa, desde el punto de vista de la producción con flores de corte y de las hectáreas bajo cubierta, el 49.5% de las hectáreas cultivadas de la Provincia de Buenos Aires (CPHF, 2005).

3.3. Cambios en el Proceso de Producción de Suelo Urbano Periférico

Al analizar la expansión urbana en el Partido de La Plata, es decir, el proceso de producción de suelo urbano periférico, debe considerarse en particular la competencia entre actividades que se produce como consecuencia de los cambios en los usos del suelo en el área periurbana.

El espacio periurbano, entendido como la franja de territorio comprendida entre las áreas urbanas y rurales, se caracteriza por la gran riqueza que le confiere el hecho de que convivan en él de manera compleja grandes equipamientos e industrias, basurales, asentamientos precarios y villas miseria, cavas, urbanizaciones cerradas, etc. Esta situación hace del periurbano un ámbito muy dinámico y heterogéneo, como así un ámbito de fragilidad ambiental y escenario de fuertes desequilibrios en la relación sociedad - naturaleza que en él se presentan, como resultado del avance de determinadas actividades sobre otras.

En este sentido, el impacto generado por el loteamiento -o producción de tierra urbana- sobre el periurbano o *cinturón verde* merece un abordaje particularizado, debido por un lado, a la importancia que reviste este ámbito desde el punto de vista productivo para la región y el país, y por otro lado, a que en La Plata más del 70% de los lotes urbanos en medio periurbano se encuentran vacantes¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Datos extraídos de Bozzano, H. El Cinturón Verde Platense: Sistemas de objetos, sistemas de acciones. Foro CIVEBA, Cinturón Verde Metropolitano de Buenos Aires, La Plata, 2002.

En este punto, resulta necesario aclarar que si bien el concepto de “cinturón verde” no es sinónimo del concepto de “espacio periurbano”, según Bozzano (2002) en el caso del Partido de La Plata -no así en otros partidos de la RMBA-, el “cinturón verde” puede asociarse y equipararse al espacio periurbano. Es en este sentido, y siguiendo el concepto del mencionado autor, que utilizaremos indistintamente ambos conceptos para hacer referencia al mismo recorte territorial.

El periurbano centrado en el municipio de La Plata, se creó en las primeras décadas del siglo XX (Ringuelet *et al.*, 2006). Este espacio es una franja de territorio de 5 a 12 Km. de ancho y 36.738 ha. de extensión, un tercio del cual es de carácter productivo -actividades hortícola y florícola-, que se extiende entre la ciudad y el suburbio, por un lado, y el ámbito agropecuario pampeano, por otro lado. Como puede observarse en el gráfico siguiente, sobre el total del territorio municipal de La Plata, 15% corresponde a espacios urbanos (ciudad y suburbios), 39% a espacios periurbanos (cinturón verde) y 46% al espacio rural -medio agropecuario pampeano- (Bozzano, 2002).

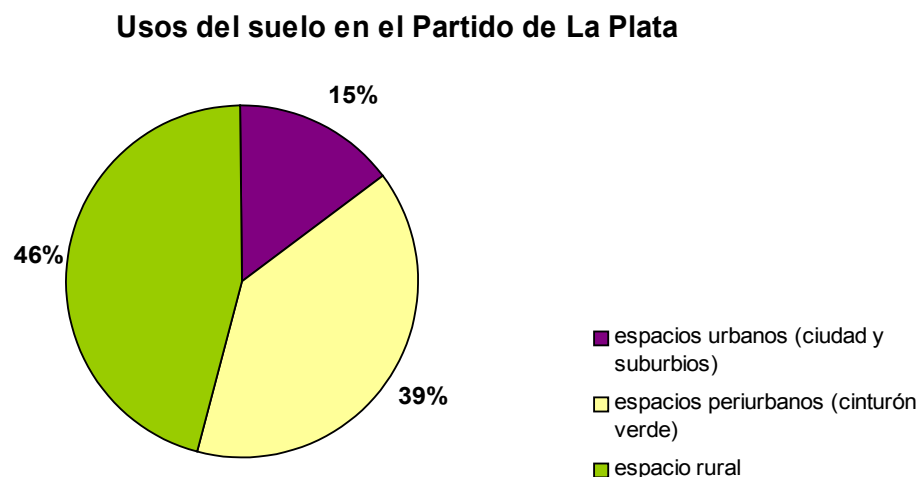


Gráfico 2. Espacios urbanos, periurbanos y rurales del Partido de La Plata. 2002.

Fuente: Elaboración Propia en base a datos de Bozzano, 2002.

Asimismo, cabe destacar que el concepto de cinturón verde se asocia generalmente en la literatura sobre el tema con el de cinturón hortícola o flori-hortícola. Al respecto, Barsky (2005) señala que *“en Argentina, se denomina “cinturón verde” al espacio periurbano conformado por una trama de quintas o huertas familiares -y otras de características más empresariales- que rodean a las grandes ciudades, cuya producción se destina especialmente a verduras de hoja y hortalizas de estación”*.

En la misma línea, Di Pace, Crojethovich y Barsky (2004, En: Barsky, 2005) mencionan que *“(…) desde un punto de vista económico, el “cinturón verde” cumple funciones de abastecimiento alimentario a la población de la ciudad”*. En relación al cinturón verde platense, Cabarro (2004) considera -según la Ordenanza vigente 9231/00- que el mismo *“se conforma por la Reserva Urbana del Área Complementaria¹⁰⁵ y por el sector débil de la Zona Rural Intensiva, como interfase urbano-rural”*.

Por su parte, Bozzano (2002) sostiene que el concepto de cinturón verde no es necesariamente sinónimo de cinturón hortícola o flori-hortícola. El autor indica que el cinturón verde no se refiere sólo -o en forma excluyente- a las actividades primario-intensivas, sino que puede definirse como aquellos lugares y circuitos socio-económicos percibidos como “verdes” desde el imaginario colectivo urbano, incluyendo además de las huertas y quintas de verduras, a los clubes y espacios recreativos y casas de fin de semana, pero que simultáneamente mantienen una relación estrecha con la vida de la ciudad, al ofrecer o proveer alimentos, aire puro, ocio o esparcimiento. Es en este sentido “amplio” del concepto que podría asociarse el cinturón verde al espacio periurbano.

Si bien, como señala Bozzano (2002), pueden reconocer en el periurbano del Partido -y más específicamente en la denominada “periferia débil”-, fraccionamientos urbanos realizados desde la década de 1920, la urbanización “no planificada” de este espacio, y más precisamente de las tierras en condiciones de ser explotadas por los horticultores, registra un crecimiento acelerado a partir de 1970.

¹⁰⁵ La regulación actual sobre estas zonas es de carácter preventivo, dando a todas ellas el mismo tratamiento en cuanto a usos, ocupación y parcelamiento. Se las prevé como futuro ensanche del Área Urbana, manteniendo y preservando el uso rural actual y permitiendo sólo algunos usos de tipo urbano (Cabarro, 2004).

Desde entonces hasta el año 2000 la población que allí habita creció en un 50 por ciento, originando una urbanización espontánea, ya que en una gran mayoría, quienes se instalaron lo hicieron colocando casillas o viviendas precarias (CIVEBA, 2000)¹⁰⁶.

En palabras de Cabarrou¹⁰⁷ (2009), esta interfase rural-urbana “pobre” constituiría el denominado “cinturón gris”. Este concepto, en oposición al cinturón verde, se identificaría -a su criterio- con una “periferia débil”, donde el retiro de la actividad productiva ha dado lugar a vacíos urbanos y áreas en las cuales suelen localizarse asentamientos precarios o informales.

El mencionado proceso generó un detrimento en las tierras del sector, que motivó el abandono de un porcentaje importante de los aproximadamente 3 mil productores que hubo en los años ‘80 y ‘90 en pos de encontrar otras tierras más productivas¹⁰⁸. En este sentido, puede afirmarse que la actividad productiva del cinturón verde “tiene un alto dinamismo espacial debido al permanente desplazamiento producido por el avance urbano y, además, un acentuado dinamismo tecnológico motivado por la necesidad de lograr una mayor eficiencia para lograr competitividad en el uso del suelo valorizado por la expansión urbana actual o potencial” (Mao *et al.*, 2000).

Frente a la presión que ejerce el crecimiento del tejido urbano sobre el cordón productivo platense (Fotos 1 y 2), la Ingeniera Agrónoma Elsa Mao¹⁰⁹, señala que “la horticultura se reacomoda de dos maneras: reubicándose espacialmente e intensificando la producción a través de la reconversión tecnológica, que se ha dado especialmente mediante la producción bajo cubierta”.

En relación al primer punto -reubicación espacial-, el corazón productivo del Partido de La Plata se ubica en torno a la Ruta Provincial N° 36; sin embargo, éste se ha ido desplazando lentamente en dirección al sudeste. Los floricultores se ubican fundamentalmente entre el

¹⁰⁶ Datos del Foro para la Promoción del Cinturón Verde de Buenos Aires (CIVEBA) publicados en: Diario Hoy, 08/09/2000.

¹⁰⁷ Entrevista realizada a la Arq. Alicia Cabarrou en el marco de la presente Tesis Doctoral. 2009. Cabarrou ha trabajado fuertemente, como integrante del Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial -COUT-, en la elaboración de los Fundamentos de la Ordenanza 9231/00 que han dado lugar a la declaración del cinturón verde como área protegida.

¹⁰⁸ Datos del Foro CIVEBA. Diario Hoy, 08/09/2000.

¹⁰⁹ Entrevista realizada a la Ing. Agr. Elsa Mao en el marco de la presente Tesis Doctoral. 2009.

Arroyo Carnaval y la Ruta N°36, mientras que los horticultores lo hacen preferentemente hacia el sudeste. En la Figura 17, puede apreciarse la localización aproximada de la zona hortícola al interior del Partido.



Fotos 1 y 2. Competencia por el territorio entre la actividad agrícola intensiva y la residencial en el Periurbano de La Plata. Delegación de Gorina.

Fuente: Fotos cedidas por el Sr. Sebastián Suárez.

En este desplazamiento, el sector que tradicionalmente era de uso agrícola intensivo comienza a ocupar áreas que antes eran utilizadas para el uso agropecuario (agricultura extensiva, ganadería de cría, tambo, haras, etc.).

En referencia a la segunda forma de reacomodamiento, Mao indica que en el periurbano se ha incrementado el espacio construido, no sólo a través de la construcción de viviendas sino además del espacio verde construido, es decir, la producción bajo cubierta. La agricultura intensiva trae aparejada la disminución del número de trabajadores rurales -fundamentalmente de los pequeños productores que no tienen suficientes recursos para continuar invirtiendo ni modernizarse y, por lo tanto, no pueden competir- y al mismo tiempo un aumento continuo en el volumen de producción.

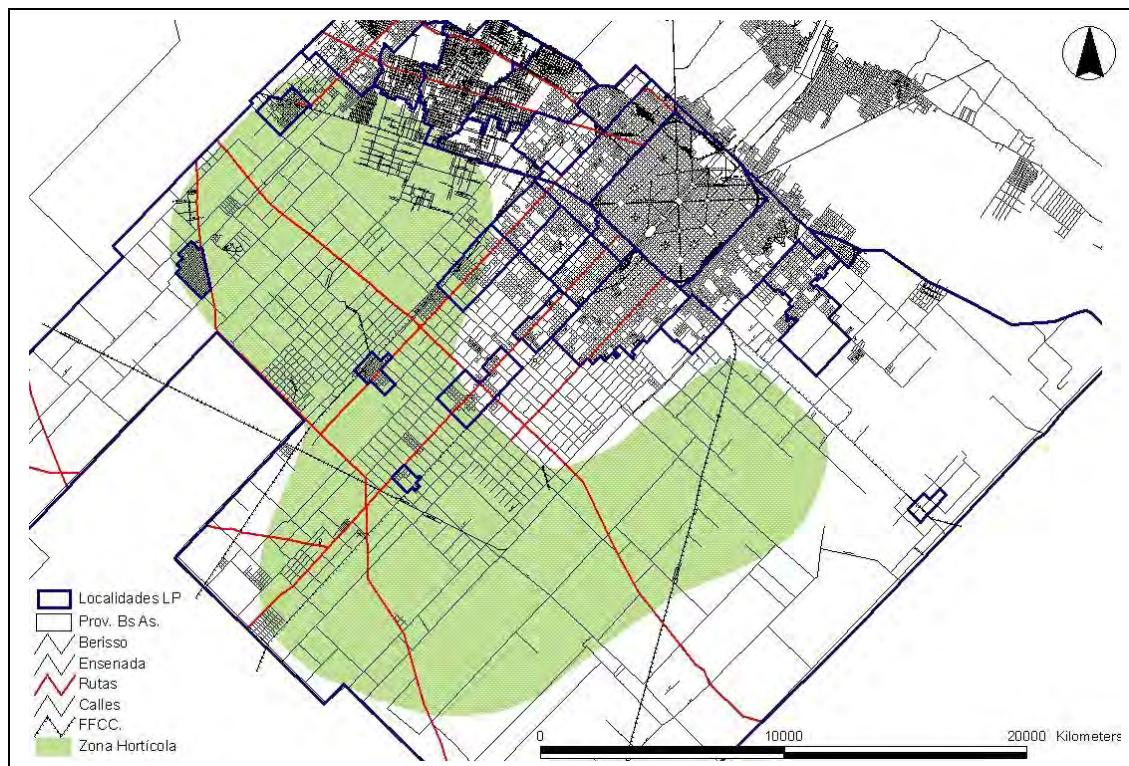


Figura 17. Zona Hortícola del Partido de La Plata

Fuente: Elaboración Propia mediante SIG-Arc View 3.1. en base a Ringuelet *et al.*, 2003.

Nota: En 2002, de esta área consignada en verde como "zona hortícola" en la Figura 17, entre 30 y 33% de su superficie era efectivamente destinada a la producción hortícola y florícola: 14.920 ha. sobre un total de 36.738 ha. (aproximadamente el 40% del cinturón verde). El resto de este espacio correspondía a otras cinco formas de ocupación (Bozzano, 2002).

En este sentido, con la horticultura a campo, el uso rural-productivo era más fácilmente desplazado por lo urbano. Sin embargo, con el avance del cultivo bajo cubierta, este desplazamiento resulta más complicado por los costos de instalación y realización que implica a los

productores este tipo de cultivo, debiéndose invertir una suma mayor de dinero en la compra de estas tierras para lograr el desplazamiento de estas producciones.

En el periurbano platense -o cinturón verde, en la concepción amplia antes mencionada- es posible identificar seis formas de ocupación¹¹⁰ que coexisten en un mismo ámbito territorial: producciones periurbanas intensivas; esparcimiento y segunda residencia; localidades y parajes; economía urbana periférica; grandes equipamientos y periferia débil (Bozzano, 2002).

Entre las *producciones periurbanas intensivas* se destacan, la horticultura, floricultura y otras producciones primarias intensivas en tecnologías y/o en trabajo. La producción se orienta casi exclusivamente al consumo urbano local y metropolitano. Conviven en este espacio explotaciones a campo abierto, invernáculos sofisticados y explotaciones en proceso de transmutación rentística por la expansión urbana.

En relación al *esparcimiento y la segunda residencia*, se observan en este espacio formas de ocupación de uso libre o restringido caracterizadas por la oferta de “aire puro” y de “verde”. En este sentido, el cinturón verde platense se distingue por formas de ocupación tales como clubes de campo, casas-quinta o residencias secundarias generalmente en lotes urbanos grandes, y por fracciones rurales aisladas pequeñas o medianas ocupadas por clubes, entidades y asociaciones recreativas o deportivas.

Las *localidades y parajes rurales* constituyen subcentros de servicios de diverso rango en el cinturón verde, y presentan dos rasgos en común: las funciones que ofrecen a la población urbana y rural del cinturón verde, y la mayor accesibilidad que ofrecen a habitantes de

¹¹⁰ La presente clasificación corresponde al trabajo “El Cinturón Verde de La Plata. Espacio periurbano, sistemas de objetos, sistemas de acciones”. Bozzano, H. (2002). En: XI Jornadas Nacionales de Extensión Rural y III Jornadas de Extensión del Mercosur, La Plata. Los conceptos y datos que se adoptan en dicho trabajo corresponden a una investigación sobre patrones territoriales realizada entre 1995 y 1999 por la Dirección de Planeamiento Municipal con el aporte del Departamento de Geografía de la Universidad de La Plata.

su entorno en relación con la de los centros urbanos. La población de estas pequeñas localidades está ligada tanto a las actividades propias del cinturón verde como al mercado de trabajo urbano.

Por otra parte, la denominada *economía urbana periférica* se materializa a través de industrias, depósitos, corralones y mayoristas que se localizan en la periferia urbana, mediante la ocupación de grandes predios. Su localización suele darse sobre corredores viales de acceso a la ciudad para mejorar sus condiciones de accesibilidad y conectividad con el mercado urbano del que dependen.

Los *grandes equipamientos* que se presentan en el espacio periurbano -aeródromos, unidades militares, hospitales y otros- constituyen lugares que, en la medida que se aproximan a áreas suburbanas, suelen dar lugar a barreras o cortes físicos, reduciendo formas de intercambio social y económico entre ámbitos vecinos.

Por último, la denominada *periferia débil* está conformada por una gran cantidad de pequeños lotes rurales subutilizados o en desuso y por miles de lotes urbanos baldíos dispersos sin un orden lógico a lo largo de todo el cinturón verde. Al respecto, Bozzano (2002) indica que más de un tercio del cinturón verde (36%) presenta estas características al no ser flori-hortícola, industrial, residencial, área de esparcimiento, equipamientos, ni tratarse de unidades económicas agropecuaria-extensivas.

Frente a este complejo cuadro de situación puesto de manifiesto en las diversas formas de ocupación que caracterizan al espacio periurbano platense, en el año 2000 el gobierno municipal declara en su nueva ordenanza como *área protegida* a sectores pertenecientes o próximos al "Cinturón Verde Platense" (Profundizaremos en este punto en el apartado 3.5). Dicha protección se circunscribe particularmente a la Zona Rural Intensiva del mencionado Cinturón:

“La Zona Rural Intensiva (R/RI) se declara de protección para el uso hortícola y por lo tanto se prohíben nuevos usos que no se correspondan con las actividades agrícola, hortícola y servicios asociados a ella”. Se prevé la consolidación de su perfil productivo promoviendo el uso intensivo del suelo con actividades de tipo agrícola” (Ordenanza 9231/00).

Este accionar se fundamentaba en la consideración de los beneficios que representa la existencia del cinturón hortícola platense para la zona, como amortiguador del crecimiento urbano, productor de fuentes de trabajo y generador de alimentos. Y en la necesidad de proteger a los productores por sobre los urbanizadores de *countries*, en un intento por valorizar la trayectoria flori-hortícola local sobre la metropolización indiscriminada impulsada con la apertura de las Autopistas. En este sentido, se sostenía desde el municipio que clubes de campo y producciones intensivas podían convivir mejor si simultáneamente se respetaban trayectorias socio-culturales y tendencias de valorización económica del suelo.

De acuerdo a lo informado por integrantes del Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial -COUT-, el concepto de *“protección”* subyacente a la mencionada normativa no significaba *“congelar”* el cinturón verde sino por el contrario, apuntaba a la protección y conservación del mismo mediante *“una propuesta más intensiva y sustentable”*. Se consideraba que sólo la acción de proteger no era suficiente, y que se necesitaba algo más dinámico, es decir, una *“conservación integrada”* que permitiese recuperar el patrimonio. En este sentido, y como señala Cabarro (2004), la actual normativa de protección del cinturón verde platense debería complementarse con una de recuperación e innovación de modo de contribuir al fortalecimiento de su sostenibilidad, y de su compatibilidad con la ciudad en su conjunto, y con la región.

Entre las medidas y acciones que en los últimos años se orientaron al periurbano del Partido de La Plata, tendientes al logro de la mencionada conservación, pueden distinguirse entre aquellas que fueron finalmente realizadas y aquellas que quedaron sólo en proyectos. Entre las primeras cabe destacar:

- El equipamiento del cinturón hortícola y de los subcentros en la zona de expansión urbana.
- La restricción a la localización de clubes de campo en el cinturón verde.
- La extensión de las redes de infraestructura de servicios y pavimentación en la denominada “periferia débil” o “urbano no consolidado”, sector caracterizado por una lógica de subocupación y una importante cantidad de lotes baldíos. Esta situación incentivó el completamiento de algunos vacíos e intersticios urbanos existentes en el área. Por ejemplo: Villa Elvira, de calle 72 a 80.
- La realización de vías como parte de la malla vial estructural (la Avenida 32, la 155, la 38, etc.) y de la malla vial secundaria de la ciudad (completamiento de la Av. 13 hasta el Aeropuerto, el proyecto de la 90, la calle 80), en el marco del *Plan La Plata Crece*.
- La localización de centros de salud articulados con dicha malla vial estructural.
- La vinculación de la estructura vial con las zonas del Código de Planeamiento, generando así un sistema de centralidades.
- El ordenamiento del crecimiento industrial a partir de la Avenida 520.

Entre las políticas y medidas que quedaron sólo en proyectos, pueden mencionarse:

- La realización de una red de caminos rurales que permitiera fomentar la producción.
- La extensión de la red de gas a la zona de Los Porteños y otras colonias productivas del cinturón verde.
- La creación de la figura del *sistema de urbanización forzosa*, tendiente a promover la ocupación de aquellos vacíos urbanos al interior de áreas periféricas ya urbanizadas, de modo de impedir que estos vacíos generen una barrera arquitectónica al desarrollo de la ciudad.
- La constitución del *Ente de Desarrollo Urbano* con capacidad jurídica para articular lo público y lo privado, bajo el control del COUT.
- La creación de una *ruta agroalimentaria*¹¹¹ en el cinturón verde del Partido, que permitiera integrar e incorporar al paisaje y al uso fundamentalmente a los productores pequeños mediante la *pluriactividad*. Esta ruta permitiría agregar valor a los productos hortícolas y florícolas de la región a través de un agronegocio destinado al turismo local y/o regional. En este sentido, se pretendía que los productores del cinturón verde pudieran continuar vendiendo sus productos en el Mercado de La Plata o en el Mercado Central de

¹¹¹ Propuesta presentada ante el Municipio por la Arq. Alicia Cabarrou.

Buenos Aires, y que al mismo tiempo tuvieran pequeños puestos de venta -e incluso hasta pequeños restaurantes- de productos frescos o en conserva a lo largo de la mencionada ruta¹¹².

- La implementación del denominado *sello verde* -o sello de calidad- para la producción del cinturón verde platense. Disponer de este sello de calidad revalorizaría a los productos locales al darles un fuerte respaldo a su comercialización en el mercado interno y, especialmente, en el internacional.

3.4. Transformaciones Socioterritoriales y Proceso de Valorización del Suelo

Para comprender debidamente los cambios originados en el proceso de producción de suelo urbano periférico, resultantes de la expansión urbana del Partido, es necesario analizar el heterogéneo crecimiento poblacional y la ocupación diferencial del suelo que se ha venido registrando en La Plata durante las últimas décadas, como así también el proceso de valorización del suelo que ha acompañado a dicha expansión.

En relación al **crecimiento poblacional**, el Partido de La Plata registra en el período 1991-2001, un crecimiento del 6%, considerado “medio-bajo” en comparación con los demás partidos de la Provincia¹¹³. En el año 1991, según el Censo del INDEC, el Partido tenía 541.905 habitantes y una densidad de 585,2 hab./km². En la actualidad, y según los datos del último censo, presenta 574.369 habitantes y una densidad de 620 hab./km².

¹¹² Una interesante experiencia de un *establecimiento rural atípico*, que se ha llevado a cabo en el cinturón verde platense, la constituye el vivero japonés “*Campo Libre Mizujo*”, localizado en Estancia Chica sobre la Ruta Provincial N°36. Este establecimiento comenzó con la venta de flores, prosiguió con la instalación de una verdulería (con hortalizas de variedades asiáticas), luego se amplió el vivero, se construyó un jardín japonés con criaderos de peces carpa y una granja de animales. A estos atractivos se suma actualmente una cancha de fútbol y un quincho con parrillas para el visitante. Ante el éxito del emprendimiento posteriormente se instaló un restaurante de comida japonesa y nacional.

¹¹³ La tasa de incremento medio anual del Partido (12,3%) es levemente inferior al promedio Provincial (14,1%) y al Nacional (14,7%). Fuente: Dirección Provincial de Estadística.

Si se analizan los datos correspondientes al último período intercensal (1991-2001), se observan marcados contrastes en la evolución del crecimiento poblacional al interior del partido, coexistiendo zonas con un sensible decrecimiento poblacional con otras en donde el crecimiento fue ampliamente superior al promedio de la ciudad. Las diferencias apreciadas en el comportamiento poblacional por sector urbano al interior del Partido pueden deberse a la conjunción de múltiples factores, tanto de índole social, cultural como económica. Así, el casco urbano fundacional, pese a ser el área de mayor densidad de población del partido, presenta un significativo decrecimiento del -12,9%.

El sector Noroeste del Partido -Delegaciones de Gonnet, City Bell y Villa Elisa-, se ha convertido en los últimos años en una suerte de "imán" para cientos de platenses, dando lugar a lo que algunos califican como "éxodo hacia el verde". En el último período intercensal, la población de estas tres delegaciones creció un 23% y continúa en aumento. Este sector se estructura a partir de los caminos Gral. Belgrano (RN N°1) y Centenario (RP N°14), que ligan a La Plata con Buenos Aires, y enlazan una serie de localidades hoy convertidas en áreas de residencia permanente. Se produce así un proceso de conurbación que llega hasta el límite del Partido, en donde la construcción de la Autopista Buenos Aires- La Plata ha desempeñado un papel relevante. En este sector es posible diferenciar, un eje en consolidación, uno en expansión y otro de creación de suelo urbano, generándose asimismo tres franjas de crecimiento demográfico y valorización inmobiliaria, decreciente a medida que nos alejamos de los subcentros de City Bell, Villa Elisa y Gonnet.

En este sentido, al interior del eje Noroeste, pero en dirección al sur del Partido, las Delegaciones de Gorina, Hernández y Arturo Seguí presentan un crecimiento poblacional en el período considerado del 34% (resultante del promedio ponderado de la variación poblacional de cada delegación). A diferencia del primer sector, caracterizado por un proceso de consolidación urbana, estas últimas delegaciones se encontrarían atravesando un proceso de expansión. Esta situación permitiría explicar el porcentaje más elevado de crecimiento que le corresponde a este último sector en comparación con el primero de los sectores analizados.

En la figura siguiente, pueden apreciarse las Delegaciones en las que se encuentra dividido el Partido de La Plata, las cuales suman -desde Febrero del año 2009- un total de 19, habiéndose incorporado en dicha fecha, la Delegación de Arana como resultado de la subdivisión de las Delegaciones de Villa Elvira, Altos San Lorenzo y Los Hornos.

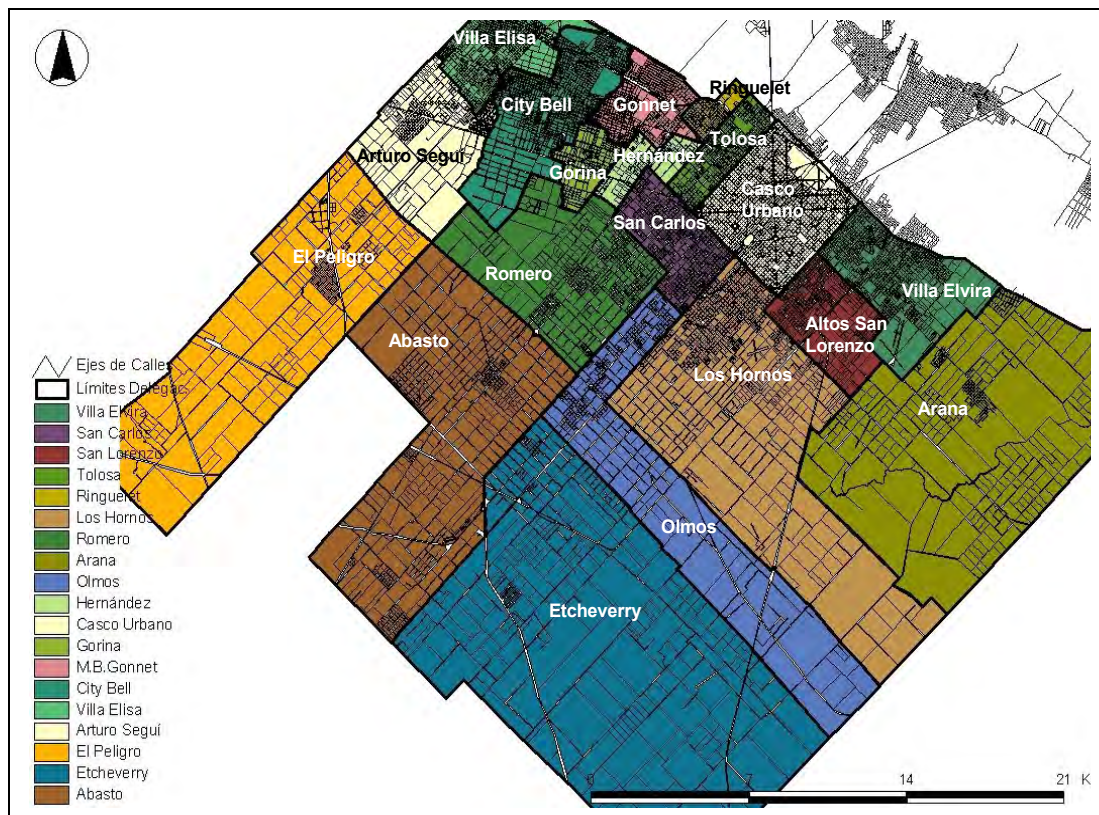


Figura 18. Delegaciones del Partido de La Plata, al año 2009.

Fuente: Elaboración Propia mediante SIG-Arc View 3.1.

Por su parte, el sector Sudoeste -Delegaciones de Romero, Abasto, Olmos, Etcheverry-, ha sido el que mayor crecimiento poblacional ha registrado en el período 1991-2001 al interior del Partido. Cabe destacar que es precisamente este sector el que comprende las denominadas localidades del Cinturón Verde. De aquí se desprende la política adoptada por el Municipio, a través de la normativa de ordenamiento territorial y usos del suelo, de proteger a dicho cinturón productivo del avance urbano. El promedio ponderado de la variación poblacional de cada una de las mencionadas delegaciones arroja para este eje un crecimiento intercensal del 42%.

El sector Sudeste -delegaciones de Villa Elvira, San Lorenzo y Arana- presenta una variación poblacional intercensal similar al del eje noroeste; el promedio ponderado para este sector indica un crecimiento del 22%. El crecimiento más bajo de la periferia puede reconocerse en el denominado desborde NO del casco urbano, es decir, el sector que corresponde a las delegaciones de Tolosa y Ringuelet. Cabe destacar que el crecimiento poblacional en dicho sector urbano alcanza sólo el 0.8% (promedio ponderado). Por último, el Desborde SO del Casco Urbano -que comprende las delegaciones de San Carlos y Los Hornos- presenta una variación poblacional intercensal del 17% (promedio ponderado). Estas dos delegaciones se encuentran entre las más grandes del municipio, en relación a la cantidad de habitantes que en ellas reside. Asimismo, se caracterizan por presentar un nivel de consolidación urbana más importante, fundamentalmente en el área adyacente a la avenida de circunvalación, que el resto de las delegaciones de la periferia de La Plata (Figura 19).

Este proceso de crecimiento urbano del Partido puede comprenderse mejor si se analiza conjuntamente con la situación de la vivienda¹¹⁴ y la tierra urbana¹¹⁵. En este sentido, tanto la tierra como la vivienda, son componentes materiales fundamentales en la conformación de

¹¹⁴ El concepto de *vivienda* involucra condiciones de habitabilidad, que además de estar dadas por el hecho físico, su calidad, estado y funcionamiento, debe estar garantizada por las instalaciones infraestructurales, el equipamiento urbano y su disposición relativa para el desarrollo de actividades sociales.

¹¹⁵ Por su parte, el concepto de *tierra urbana*, como la base sustancial de los asentamientos urbanos, está relacionado con el régimen de propiedad, el dominio público y privado, la utilización del suelo, el proceso de subdivisión de la tierra y la provisión de infraestructuras que posea cada una de las parcelas. Su caracterización de urbana corresponde a las propiedades que debe tener una parcela para ofrecer calidad de vida urbana, como así también, a su localización en relación con los equipamientos de salud, educación, transporte y espacios verdes públicos.

un asentamiento urbano, que posibilitan una mejor comprensión del complejo fenómeno de la expansión urbana. Al respecto, en el período 1991-2001, el crecimiento de la población fue del 6% (0.6% anual), mientras que el incremento de la vivienda alcanzó el 19% (1.95% anual). La tendencia marca una gran desaceleración del crecimiento poblacional, mientras que la vivienda registra un aumento progresivo en el período considerado¹¹⁶ (Tabla 4).

¹¹⁶ Observatorio Calidad de Vida de La Plata. Dirección de Asuntos Municipales de la Municipalidad de La Plata y Secretaría de Extensión Universitaria de la UNLP. Mayo, 2001.

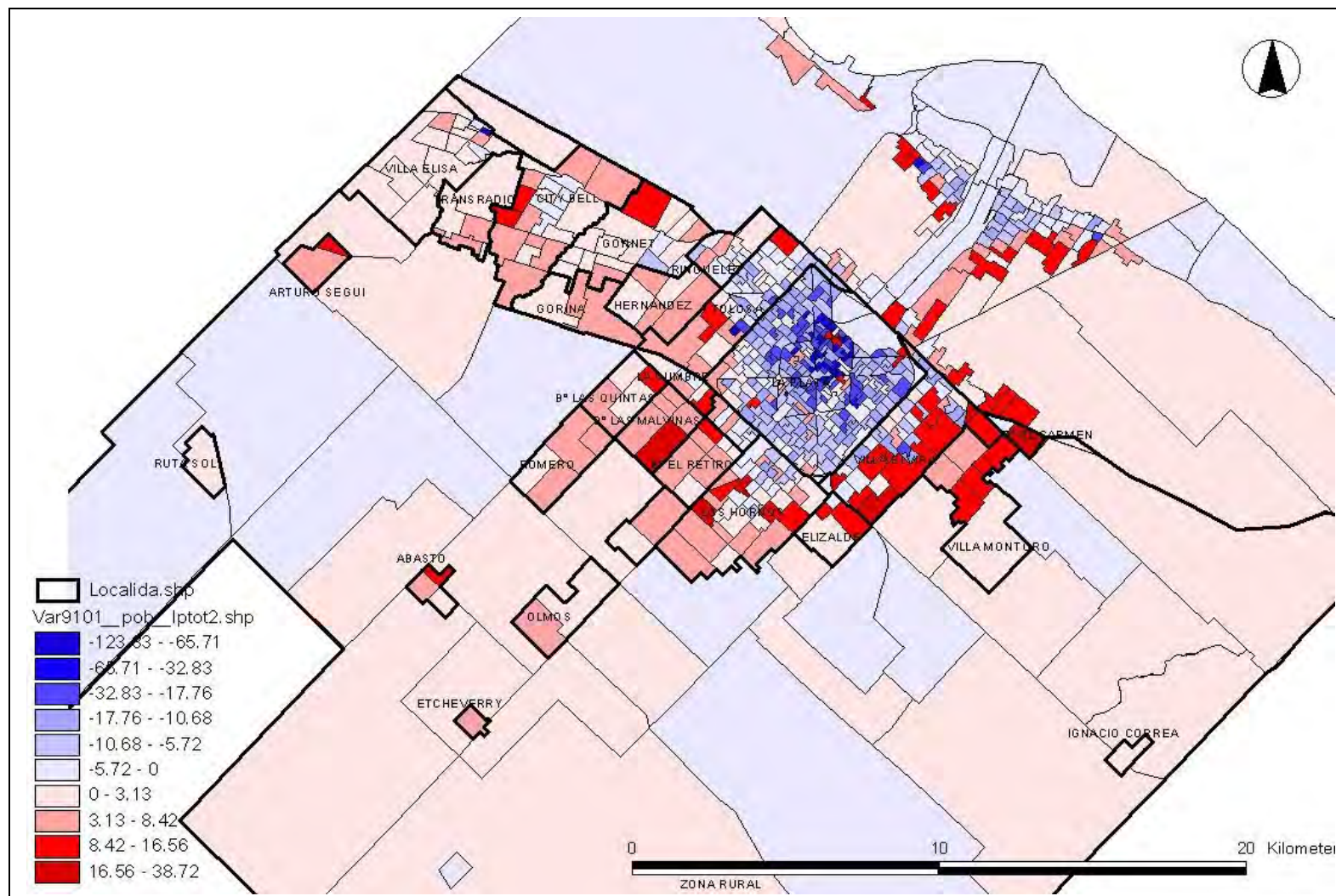


Figura 19. Crecimiento Poblacional del Partido de La Plata. Periodo 1991-2001.

Fuente: Elaboración Propia mediante SIG-Arc View 3.1.

| Variable | 1991 | 2001 |
|--|---------|---------|
| Población | 541.905 | 574.369 |
| Tasa anual media de crecimiento pob. intercensal ('91-'01) | 0,6% | |
| Vivienda | 181.844 | 217.300 |
| Tasa anual media de crecimiento viv. intercensal ('91-'01) | 1,95% | |
| Hab./Viv. | 2,98 | 2,63 |

Tabla 4. Población, Vivienda y Habitantes por Vivienda, 1991-2001

Fuente: Elaboración Propia.

La cantidad de habitantes por vivienda registra también una disminución, resultado de la desaceleración en el crecimiento poblacional, el aumento de cantidad de viviendas y los cambios culturales en la constitución familiar, por núcleos cada vez más pequeños. El promedio de habitantes por vivienda para el Partido es de 2.63 hab./viv. (2001).

La *ocupación total del suelo con vivienda*, hasta el año 1972, ascendía a 3.608 ha. (60% del total ocupado hasta 1996); desde 1972 hasta 1985 dicha ocupación se extendió en 1.467 ha. más (24% del total ocupado hasta 1996), y desde 1985 hasta 1996 se ocuparon otras 1.402 ha., es decir, el 23% restante. Estas cifras permiten identificar una tendencia de crecimiento por ocupación del territorio con viviendas de aproximadamente 1400 ha. netas, en condiciones aptas para el uso urbano por cada período de 12 años¹¹⁷. La continuidad de estas tendencias arrojan un total de 7877 ha. ocupadas al año 2008. Considerando que la demanda de tierra urbana se genera en forma constante debido a nuevos requerimientos locacionales, la necesidad de tierra urbana vacante seguirá existiendo.

Según datos de la Dirección de Rentas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, para el año 2006, sobre un total de 290.982 parcelas urbanas, 220.206 parcelas (75.7%) se encontraban edificadas, siendo la superficie edificada de unos 20.523.666 m² (2052 ha.) (Tabla 5).

| Parcelas: Cantidad, Superficie y Valuación. Partido de La Plata. Año 2006 | | | | | |
|---|----------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|
| Parcelas | Cant. | Superficie Edificada | Superficie Tierra | Superficie Total | Valor Total |
| Parcelas Urbanas | 290.982 | 20.524.252 | 140.169.409 | 160.693.661 | \$ 11.297.003.086 |
| <i>Parcelas Urbanas Baldías</i> | 70.776 | 586 | 56.695.054 | 56.695.640 | \$ 676.148.592 |
| <i>Parcelas Urbanas Edificadas</i> | 220.206 | 20.523.666 | 83.474.356 | 103.998.022 | \$ 10.620.854.494 |
| Parcelas Rurales | 5.926 | 765.064 | 648.704.979 | 649.470.043 | \$ 215.539.810 |
| <i>Parcelas Rurales sin mejoras</i> | 3.491 | 0 | 299.360.489 | 299.360.489 | \$ 57.772.827 |
| <i>Parcelas Rurales con mejoras</i> | 2.435 | 765.064 | 349.344.490 | 350.109.554 | \$ 157.766.983 |
| Parcelas Totales | 296.908 | 21.289.316 | 788.874.388 | 810.163.704 | \$ 11.512.542.896 |

Tabla 5. Parcelas Urbanas y Rurales del Partido de La Plata. Año 2006.

Fuente: Elaboración Propia en base a datos de la Dirección de Rentas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires. Año 2006.

¹¹⁷ Observatorio Calidad de Vida de La Plata. Mayo, 2001.

La totalidad de la tierra urbana vacante o baldía del Partido, en 1999, era de 61.300 parcelas¹¹⁸; cifra que para el año 2006 ascendería a 70.776 parcelas (24.3% del total de parcelas urbanas). El incremento en la cantidad de parcelas baldías en el período 1999-2006, se debe a la ampliación del área urbana (en un 17%) resultante del cambio de Ordenanza en materia de ordenamiento territorial y usos del suelo del Partido.

La distribución territorial de la tierra baldía al interior del Partido presentaba una clara diferenciación en dos áreas: el Casco y el resto de los sectores. Mientras que en el casco la escasa disponibilidad de tierra vacante obliga al mercado a producir suelo vacante, el sector Noroeste cuenta con la más importante disponibilidad de parcelas vacantes (37% del total) en zonas residenciales del Partido. El sector Suroeste, con el 52% del total de parcelas vacantes, contiene la mayor oferta de los tres sectores de la periferia, incluida la zona rural. Dichas parcelas se ubican en las expansiones de las distintas localidades, esencialmente Los Hornos. Por último, en el sector Sureste se localiza el 10% del total de parcelas vacantes del Partido, donde más de la mitad de las mismas se encuentra en áreas rurales.

Cabe destacar que las transformaciones socioterritoriales antes expuestas han sido acompañadas por un **proceso de valorización del suelo**, resultante de la fuerte especulación desencadenada sobre los precios de la tierra urbana y periurbana. Esta especulación, causa y consecuencia del desborde de la mancha urbana, ha hecho variar los precios de la tierra a lo largo de las últimas décadas, estableciéndose una marcada diferencia relativa de precios entre las diversas zonas del Partido. Los ámbitos que han registrado una mayor valorización del suelo son: el eje sureste, el eje noroeste y las localidades del cinturón verde, pudiéndose reconocer diferentes variantes en la valorización de cada uno de estos tres casos¹¹⁹.

El proceso de valorización territorial del eje sureste, e intersticios desocupados del eje suroeste, responde a una expansión urbana asociada a la búsqueda de tierras de menor valor, donde los sectores involucrados -mayoritariamente de bajos ingresos- desarrollan en general un lento proceso de autoconstrucción. Por su parte, el eje

¹¹⁸ Las parcelas urbanas son definidas por el Decreto-Ley N° 8912/77 como espacios edificables destinados a asentamientos humanos intensivos y a usos relacionados con la residencia permanente y no permanente que se encontraran ubicados, de acuerdo a las Ordenanzas N° 4495/78, 8.644/96 y 9231/00, en el área urbana y/o el área rural, cuyo dominio sea del Estado o privado y se hallaran o no en el mercado para su comercialización.

¹¹⁹ Fuente: Municipalidad de La Plata, 2001.

noroeste se ve afectado por cambios en el uso de la vivienda, de residencia secundaria a permanente, y por una revalorización como hábitat alternativo para un sector de la sociedad platense. La localización de las urbanizaciones cerradas en este eje durante las últimas décadas corrobora esta afirmación. Por último, el caso de la valorización inmobiliaria en las localidades del cinturón verde, responde a un incipiente proceso de suburbanización, particularmente en Romero y Olmos.

Durante el período 1997-2001 el casco urbano registra, en términos relativos, una leve devaluación (-7%) mientras que las áreas restantes continúan incrementando paulatinamente su valor. La diferencia más fuerte en relación a los procesos de valorización del suelo se da en las localidades del cinturón verde (40%), seguida por el eje sureste (23,5%), el desborde del casco (16%) y el eje noroeste (10%). En valores absolutos se observan grandes diferencias de valor del suelo, identificándose tres grupos: el casco urbano fundacional, el eje noroeste y el desborde del casco, el eje sureste y las localidades del cinturón verde. Los sectores que más incrementan su valor -en términos relativos- son los que menor valor tienen en términos absolutos, es decir, aquellos pertenecientes a los corredores Sudeste y Sudoeste (Gráfico 3).

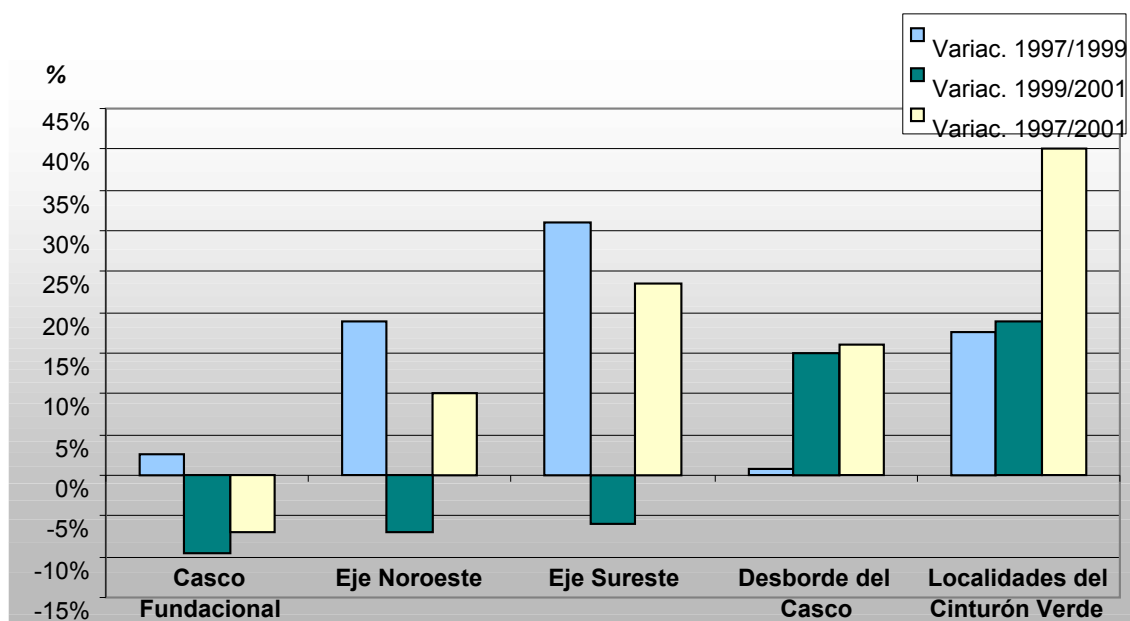


Gráfico 3. Proceso de Valorización Diferencial por Eje y/o Sector del Partido. 1997-2001.

Fuente: Observatorio Calidad de Vida (2001), en base a Fotelectura de vuelos aéreos 1972, 1984/85 y 1996.

En el centro de la ciudad, el mayor valor del suelo y el decrecimiento -tanto demográfico como inmobiliario en el período 1991-2001- estarían indicando una doble

tendencia: por un lado, la consolidación y fortalecimiento de las funciones centrales, y por otro, el estancamiento y retracción de las funciones residenciales.

En un reciente trabajo realizado por el Centro de Estudios Bonaerenses (2005), se registran grandes diferencias en el valor del suelo -en valores absolutos- dependiendo de la distancia de los distintos barrios al centro del partido. La distancia tiene un peso importante en los valores de los terrenos no sólo en la periferia. Del análisis del valor del suelo por barrio en nuestro Partido puede observarse que es muy marcada la diferencia entre el casco urbano de La Plata y su periferia (Gráfico 4).

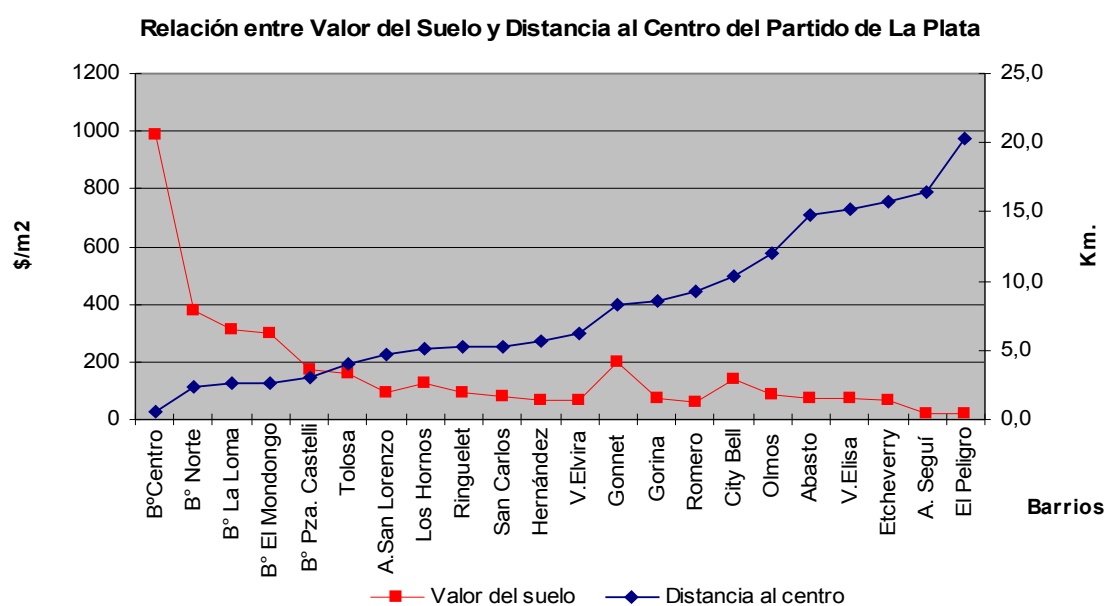


Gráfico 4. Relación entre valor del suelo y distancia al centro del Partido.

Fuente: CEB "Invertir en la Región". En: Región La Plata. Potencialidades, Desarrollo Endógenos y factores de Atractividad Territorial, Septiembre 2005.

El valor del suelo promedio en el casco urbano de La Plata, en el año 2005, era de 435\$/m², mientras que las zonas lindantes presentaban un promedio de 123\$/m², es decir un 71% menos. El precio promedio en el primer cordón de la periferia (hasta 10 Km.) alcanzaba los 84\$/m² y en el segundo cordón 61\$/m² (hasta 15 Km.).

Si se analiza la periferia en forma desagregada por barrio, a partir de los 3 kilómetros del centro de La Plata los valores van descendiendo a medida que aumenta la distancia. Al respecto, en la periferia SE los valores registran una disminución del orden del 76% a medida que nos alejamos del casco. Sin embargo, se presentan casos aislados de incrementos de los valores pese a la mayor distancia a Plaza

Moreno, como en Gonnet y City Bell que registran valores muy por encima de otras zonas mucho más cercanas como por ejemplo Los Hornos, Villa Elvira, Hernández, etc.

Esta situación pone de manifiesto la incidencia en el valor del suelo de otros elementos que, van más allá de la distancia, tales como el entorno social, la escasez en la oferta de terrenos, la centralidad y la accesibilidad, entre otros. Al respecto, tanto la accesibilidad como la conectividad entre los distintos barrios y localidades del municipio, inciden a la hora de elegir la localización de la población, al desempeñar un rol importante en la determinación de los valores de suelo¹²⁰.

En este contexto, y frente a las mencionadas transformaciones territoriales acontecidas en las últimas décadas, nos interesa destacar en el presente apartado la relación existente entre **el transporte y la expansión urbana** del Partido. Considerando al transporte como emergente y condicionante de la configuración espacial (y condicionado por ella), se plantea como un imperativo la necesidad de readecuar el sistema de transporte público automotor de pasajeros municipal¹²¹ a las nuevas demandas de una población en constante crecimiento.

La modalidad de crecimiento de la ciudad, de gran concentración de actividades terciarias en el área central y dispersión de las zonas residenciales, fue acompañada por la distribución de recorridos de los servicios del autotransporte colectivo de pasajeros; adoptando una forma tentacular, que a su vez trajo como consecuencia el tener que transitar largas distancias en áreas de baja densidad residencial.

Con la expansión de la ciudad se han ido sustituyendo los recorridos cortos por los recorridos largos, bajo presupuestos urbanísticos, económicos y sociológicos que a la vez alejan las diferentes partes funcionales de la ciudad. Esta dinámica refuerza nuevas oleadas de motorización y nuevos retrocesos de la capacidad autónoma para desplazarse. En efecto, la segregación espacial de las funciones cotidianas en la

¹²⁰ Los espacios sujetos a una gran confluencia de vías y medios de transporte, así como la aglutinación de funciones o actividades de jerarquía en un espacio reducido, se traduce en una gran confluencia de personas y en una competencia por incorporarse a estos espacios, que genera grandes diferencias de valor en distancias relativamente pequeñas.

¹²¹ Cabe destacar que la reestructuración del sistema de transporte público automotor de pasajeros -TPAP- implementada en el año 2002 sólo incluyó a las líneas municipales; no así a las líneas provinciales sobre las cuales el municipio no tiene injerencia, pese a presentar recorridos al interior del Partido.

ciudad, aumenta las distancias relativas entre ellas, impone el uso del vehículo privado e invalida el resto de los medios de transporte.

La mencionada situación se conjugó con una serie de factores asociados que incidieron de manera directa en la pérdida de viajes en transporte público colectivo. A lo largo del período 1991-2001, se observa así una tendencia en términos de transporte de pasajeros francamente declinante: una disminución del 49.5% en las empresas provinciales, y del 44.4% en las empresas bajo jurisdicción comunal¹²².

Tendiente a superar la fuerte crisis por la que atravesaba el sector en los años noventa, la Dirección de Transporte de la Municipalidad de La Plata implementa en el año 2002 una importante reestructuración de su sistema de transporte público automotor de pasajeros, modificando el diseño de la red de recorridos y frecuencias, como así también la forma de gestión institucional. Mediante el nuevo Sistema Urbano de Transporte -SUT- se buscaba optimizar el sistema de movimientos urbanos, garantizando una adecuada articulación con las actividades del territorio y la accesibilidad urbana a todos los sectores de la población.

En cuanto a la relación existente entre la expansión urbana del Partido y el sistema de transporte público automotor de pasajeros local, puede decirse que la cobertura espacial no es homogénea. La mayor cantidad de ramales converge hacia el casco urbano fundacional (particularmente al centro del mismo), donde se asienta el 32.5% de la población, se localiza la mayor parte de las principales actividades del Partido, se encuentran las densidades más altas de población y la mayor demanda de transporte público. De allí que las cuatro líneas municipales y las cuatro provinciales sirvan al casco urbano, donde se registran las frecuencias más altas del sistema (Ver Anexo I).

Sin embargo, dentro del casco urbano, la distribución de la oferta de servicios tampoco es homogénea, observándose la mayor concentración en el cuadrante nor-noroeste del casco, donde se localizan la Estación de Ferrocarril, la Estación Terminal de Ómnibus, algunas dependencias de la UNLP, y establecimientos del Centro Comercial. En el otro extremo, el cuadrante sud-sudoeste es el que presenta la menor oferta de servicios coincidente con la existencia de escasos centros de atracción. Hacia la periferia del Partido se produce progresivamente una disminución de la oferta

¹²² Datos proporcionados por la Dirección de Transporte de la Municipalidad de La Plata, 2004.

del servicio, tanto en el número de recorridos como en la frecuencia (Figura 20). Al respecto, en la periferia Norte el sistema de transporte local no ofrece servicios en Villa Elisa ni en Arturo Seguí, haciéndolo parcialmente en City Bell y Gonnet, quedando la oferta casi exclusivamente a cargo de las líneas provinciales.

En relación a la periferia SO, el sistema presenta una buena cobertura pero con bajas frecuencias ofrecidas. En líneas generales, con excepción del caso del sector NO del Partido, existe una correspondencia entre los recorridos del sistema de transporte público y la cantidad de población por zona, observándose en cambio una distorsión en las frecuencias. Esta situación se debe al incremento del área servida sin el correspondiente aumento del número de colectivos. La necesidad por parte de las Empresas de Transporte de obtener una buena relación costo-beneficio, al no modificar la capacidad de las unidades utilizadas para servir estas zonas de baja densidad, debieron optar por realizar el ajuste en la variable frecuencia.

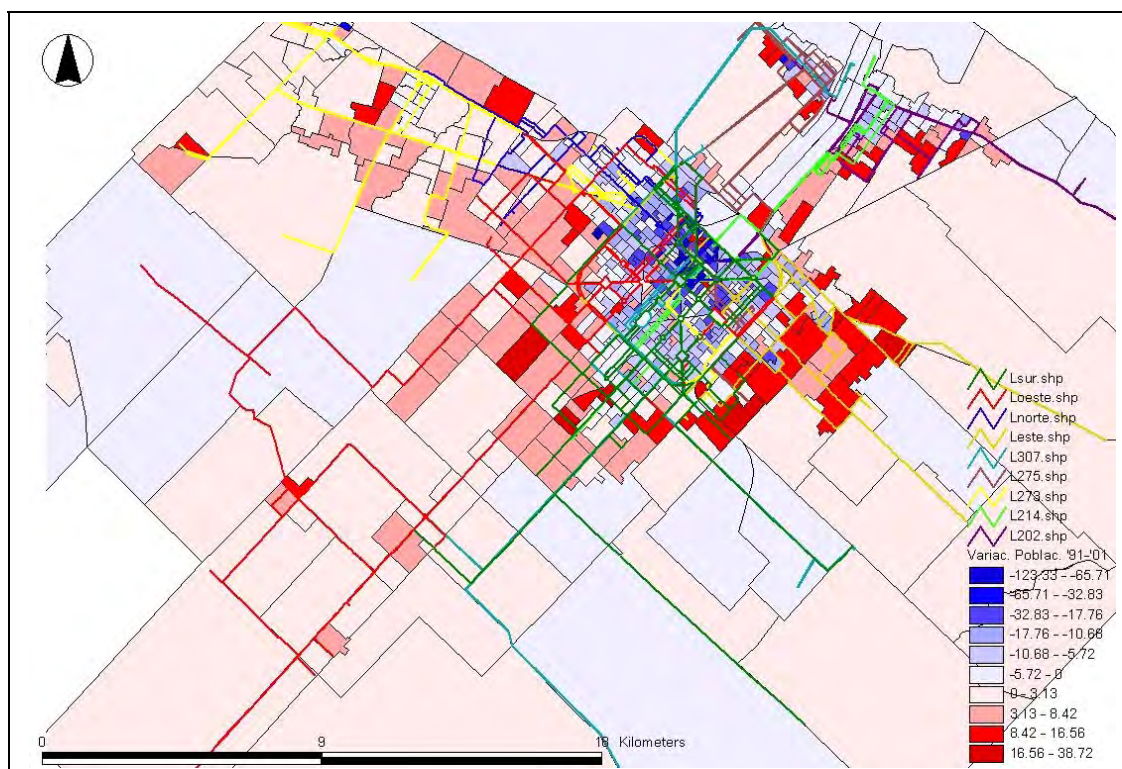


Figura 20. Relación entre Crecimiento Poblacional 1991-2001 del Partido de La Plata y recorridos del Sistema de Transporte Público Automotor de Pasajeros. Año 2004. Fuente: Elaboración Propia mediante SIG - Arc View 3.1

En relación a las periferias donde se localizan las urbanizaciones cerradas -fundamentalmente N-NO y S-SO del Partido, como puede observarse en la Figura 20,

el servicio de transporte público de pasajeros local es deficitario. Sin embargo, esta situación no impacta directamente en sus habitantes debido a que el uso de este medio de transporte es bajo. Las familias residentes en estos sectores del municipio dependen y potencian la utilización del automóvil particular como principal medio de transporte (teniendo en la mayoría de los casos más de un automóvil por familia). El impacto mayor se produce en el personal empleado al interior de estas urbanizaciones que tienen como principal medio de movilidad, para su desplazamiento al lugar de trabajo, al transporte público automotor de pasajeros, como así también en los habitantes que residen en los alrededores de dichos emprendimientos.

Por su parte, las periferias del Partido donde se encuentran los asentamientos informales -fundamentalmente al SE y SO- presentan una cobertura y frecuencia del servicio que varía en función de la distancia al centro de la ciudad. Sin embargo, y según lo expresado por los propios habitantes de estos asentamientos, el transporte público automotor de pasajeros no constituye para ellos el principal medio de transporte para realizar sus movimientos diarios sino que fundamentalmente se movilizan a pie, en bicicleta o ciclomotores.

En este marco, del análisis de las problemáticas relacionadas con el sistema de transporte público automotor de pasajeros que se presentan en los distintos ejes de crecimiento del Partido, ha podido reconocerse que las principales dificultades se localizan en la periferia sudoeste y sudeste. El mayor impacto se produce principalmente en la población de ingresos medios y medio-bajos que residen en estas áreas periféricas, y que utilizan el ómnibus como principal medio de transporte para realizar sus desplazamientos diarios¹²³. Se pone así de manifiesto que el diseño de los itinerarios del actual sistema de transporte público automotor de pasajeros debería contemplar la demanda emergente en las zonas periféricas de alto crecimiento del Partido, ajustando la oferta al nuevo perfil de la demanda que caracteriza a estos sectores urbanos.

3.5. Expansión Urbana y Marco Normativo

¹²³ Información obtenida a partir de entrevistas realizadas en las distintas delegaciones del Partido, de los documentos confeccionados como resultado de los Talleres participativos en el marco del Plan Estratégico de la ciudad (año 2002), y de trabajos de investigación realizados en la Unidad de Investigación 6B - IDEHAB (actual UFII - Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido -IIPAC-), FAU, UNLP.

Frente a los cambios producidos en la organización territorial del Partido de La Plata en los últimos años fue necesario readecuar el marco normativo vigente relacionado con el ordenamiento urbano y territorial. En el año 2000 se sanciona la *Ordenanza 9231* de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo que reemplaza a la *Ordenanza 4495/78*¹²⁴, de Adecuación Preliminar de la Zonificación según Usos. Este nuevo código tiene como finalidad “garantizar el crecimiento armónico de la ciudad y el pleno aprovechamiento de cada sector de su territorio”.

En líneas generales, la nueva Ordenanza puede explicarse de la siguiente manera:

- Regula el ordenamiento del territorio a través de las nuevas urbanizaciones (subdivisión del suelo, conjunto de viviendas, clubes de campo), la localización de las actividades (factibilidades de localización de grandes emprendimientos comerciales, de servicios e industriales) y las pautas morfológico-edilicias (alturas máximas, densidad de ocupación y demás indicadores urbanísticos).
- Define al territorio en tres grandes ámbitos: el área urbana, el cinturón verde y las zonas industriales.
- En el área urbana, apunta a valorizar el espacio público, fortalecer el centro, revitalizar los subcentros, estructurar una malla de corredores, revalorizar el casco fundacional, consolidar los barrios y definir un área de futuro crecimiento.
- En el cinturón verde se promueve la consolidación y el desarrollo de las actividades productivas dominantes: la horticultura y la floricultura.
- Define zonas de clubes de campo (tres), con la finalidad de respetar las principales zonas productivas del cinturón verde y no generar enclaves cerrados dentro de áreas urbanas.
- En las zonas industriales se intenta desarrollar y fortalecer un corredor económico de vinculación entre la zona portuaria-Zona Franca y el corredor industrial de la Ruta 2, con una oferta de suelo industrial compatible con el medio urbano que atraviesa.
- Crea zonas de preservación patrimonial, de protección de arroyos y bañados y de recuperación territorial (en cavas y canteras).
- Propone una estructura vial jerarquizada en concordancia con los planes de pavimentación implementados por la gestión de gobierno municipal.
- Implementa mecanismos de participación, de gestión¹²⁵ y de información pública a través del libre acceso a las actuaciones en trámite.

¹²⁴ La Ordenanza 4495/78, con una vigencia de 22 años, si bien había ampliado sustancialmente el área urbana definida por su antecedente normativo, dejaba fuera de sus límites urbanos, a sectores que al momento de su sanción ya se encontraban urbanizados con iguales densidades que las zonas incluidas como urbanas.

Una de las principales *modificaciones* que introduce esta Ordenanza en relación con la anterior, radica en la ampliación del área urbana, en un 17%, a partir del reconocimiento legal de subdivisiones y ocupaciones urbanas preexistentes (Tabla 6). La expansión del área urbana entre ambas zonificaciones, representa un escaso incremento de la superficie total del Partido, pasando de 14.40% -en el año 1978- a 16.80% -en el año 2000-. En términos absolutos, el área urbana se incrementa 2319 ha. sobre las 94.222 ha. que conforman el Partido de La Plata (Kochanowsky *et al.*, 2001).

A su vez, la creación de las denominadas *áreas complementarias*, como fuelles entre el área urbana y el área rural -inexistentes en la Ordenanza 4495/78-, se sustenta en un criterio general de protección del cinturón verde y de promoción de las lógicas dominantes en cada uno de estos ámbitos. Estas se localizan en el eje noroeste, en el desborde suroeste, en el desborde sureste y en las localidades del cinturón verde, totalizando unas 6.504 hectáreas.

| Áreas | Ord. 4495 (Ha.) | Ord. 4495 (%) | Ord. 9231 (Ha.) | Ord. 9231 (%) | Variación Sup. | |
|----------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| | | | | | Absoluto (Ha.) | Relativo (%) |
| Área Urbana | 13.568,8 | 14,4 | 15.887,7 | 16,8 | 2.318,9 | 17,1 |
| Area Complementaria | ----- | 0 | 6504 | 6,9 | 6.504 | 100 |
| Area Rural | 80.653 | 85,6 | 71.830,3 | 76,2 | -8.822,9 | -10,9 |
| Partido de La Plata | 94.222 | 100 | 94.222 | 100 | | |

Tabla 6. Comparación de Superficies de Áreas Urbanas, Complementarias y rurales correspondientes a la Ordenanza 4495 y a la Ordenanza 9231.

Fuente: Dirección de Planeamiento. MLP. 2001.

La distribución de las nuevas superficies urbanas del Partido pone de manifiesto una creciente polarización: mientras que en el eje sureste (Villa Montoro) se encuentra la mayor expansión propuesta¹²⁶, hacia el suroeste el incremento de superficie urbana es bajo (el desborde suroeste del casco y las localidades del cinturón verde casi no registran variación en su superficie). Por su parte, el eje noroeste registra una variación intermedia entre estos extremos (Tabla 7).

¹²⁵ El Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial -COUT-, la Comisión de Sitio, el Fondo de Nuevos Espacios Verdes, la Transferencia de Indicadores Urbanísticos.

¹²⁶ Esta situación se debe al reconocimiento de subdivisiones y ocupaciones urbanas al año 1978 (Dirección de Planeamiento, Municipalidad de La Plata, 2001).

| Sector Urbanos | Ord. 4495 (Ha.) | Ord. 9231 (Ha.) | Variación Superficie | |
|--|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| | | | Absoluta (Ha.) | Relativa (%) |
| Casco Fundacional | 2.745 | 2.745 | 0 | 0 |
| Desborde del Casco Fundacional (Tolosa, Ringuet, San Carlos, Los Hornos, Villa Elvira, San Lorenzo) | 4.873,40 | 5.142,50 | 269,1 | 5,5 |
| Eje NO (Gonnet, City Bell, Villa Elisa, Castells, Gorina, Segui) | 5.201 | 5.773,70 | 572,7 | 11 |
| Eje SE en expansión (V. Montoro, B. Aeropuerto, V. Garibaldi) | ---- | 1.466 | 1466 | 100 |
| Localidades del Cinturón Verde (Olmos, Abasto y Romero) | 749,3 | 760,3 | 11,03 | 1,5 |
| Sup. Total Area Urbana | 13568,8 | 15887,7 | 2318,8 | 17,1 |

Tabla 7. Variaciones del Área Urbana por sectores, según Ord. 4495 y 9231.

Fuente: Dirección de Planeamiento. MLP. 2001.

Alrededor del 20% de la superficie de ampliación urbana son suelos decapitados como consecuencia de la actividad extractiva superficial, presentándose la mayor proporción hacia el sureste y en menor proporción en el eje noroeste en expansión. En estos suelos el uso agropecuario presenta fuertes limitaciones debido a la drástica reducción de su productividad. Por esa razón, el uso urbano constituye el destino más adecuado.

En relación con la *subdivisión del suelo*, se plantean tres situaciones que combinan parcelamientos existentes con la Zonificación de la Ordenanza 4495/78:

1. *Parcelas urbanas en las nuevas zonas urbanas de la Ordenanza 9231/00*, es decir, parcelas pobladas y en proceso de ocupación localizadas en zonas rurales de la anterior Ordenanza, y que la nueva ordenanza las incorpora como zonas urbanas.
2. *Subdivisión urbana en zonas rurales*, es decir, loteos urbanos baldíos o casi deshabitados enclavados en el cinturón verde, que por haber permanecido baldíos durante más de dos décadas, y al no verificarse procesos de valorización inmobiliaria, la nueva ordenanza no los incorporara como zonas urbanas.
3. *Parcelas de nomenclatura rural enclavadas en zonas urbanas periféricas*. En estos casos, los "efectos útiles de aglomeración" tienden a elevar notablemente el valor de estas parcelas hasta aproximarlas a valores del suelo urbanos.

En lo referente a la provisión de *espacios verdes y equipamientos*, las nuevas áreas urbanas de la Ordenanza 9231 poseen un importante porcentaje de parcelas cuya superficie supera los 15.000 m². La aplicación del Decreto-Ley 8912/77 generará la cesión de un porcentaje correspondiente al 10% de su superficie con destino a áreas verdes, y del 4% destinada a uso de reserva público (Kochanowsky *et al*, op.cit.).

Asimismo, el tema de la *accesibilidad* fue considerado para la propuesta de las áreas de expansión, encontrándose estas nuevas áreas integradas a la red vial existente.

Otro elemento significativo para la definición de estas áreas consistió en los *usos del suelo*. Así, en las *áreas de expansión urbana* predominan los usos urbanos, generalmente usos residenciales de baja densidad demográfica que alternan con fracciones no urbanas en desuso o subocupadas en proceso de valorización inmobiliaria. Por su parte, las *áreas de retracción urbana* se caracterizan por la presencia dominante de usos agrícolas, la presencia aislada de casas quinta en grandes lotes periurbanos y por mantener sus usos sin registrar incremento demográfico ni creación de suelo urbano en más de dos décadas. Por último, en las *áreas complementarias* predominan los terrenos ganaderos subutilizados o en desuso, con escasa o nula presencia de usos agrícolas propios del cinturón verde y de usos urbanos propios de zonas suburbanas.

En nuestros días, y al cabo de nueve años de vigencia de la normativa antes analizada, el gobierno municipal se encuentra trabajando en la revisión del Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, como así también en el de Edificación de La Plata (1963), con el propósito de actualizar reglas urbanísticas consideradas "*desajustadas a la realidad*" por parte de sectores vinculados a la construcción.

Al respecto, el Director de Obras Particulares del Municipio sostuvo en una entrevista realizada por un medio de prensa local, que "*son normativas viejas, demasiado celosas, que se deben flexibilizar para estar acorde con estos tiempos y con la realidad. Necesitamos este instrumento para acompañar el desarrollo de proyectos de pequeña y mediana escala (...), si no se concretan las modificaciones se adormecen las posibilidades de inversión en La Plata*"¹²⁷.

La actualización de la normativa vigente, que apuntaría a una ciudad con edificios más altos en el centro y de menores alturas en los barrios del casco urbano, se está desarrollando a través del Instituto Municipal para la Reforma del Código, conformado por los siguientes actores: el Ejecutivo, a través de las Direcciones Municipales de Planeamiento, Obras Particulares, Catastro y Comercio e Industria, los Colegios Profesionales de Arquitectos, Ingenieros, Agrimensores, Martilleros y Técnicos, la

¹²⁷ Entrevista realizada al Arq. Daniel Martínez (Director de Obras Particulares) por el Diario El Día, publicada el 06/07/2009.

Cámara de la Construcción, APYMECO -PyMes de la construcción-, empresarios de la industria de materiales, representantes de corralones y empresas privadas del sector inmobiliario¹²⁸.

Las reformas propuestas permitirán aumentar el límite de pisos de 9 a 12 en la zona de mayor valuación dentro del casco urbano platense (calle 1 a 19, y de 44 a 60); como así también subir la altura de los edificios circundantes al microcentro (de calle 19 a 25, y de 38 a 66) de 4 a 6 niveles para atenuar el escalón abrupto que se produce con respecto a los 10 niveles perimetrales. La construcción de edificios en los restantes barrios del casco fundacional deberá reducirse de 4 a 3 pisos con el fin de no alterar la morfología ni el estilo de vida de los barrios¹²⁹ (Figura 21).

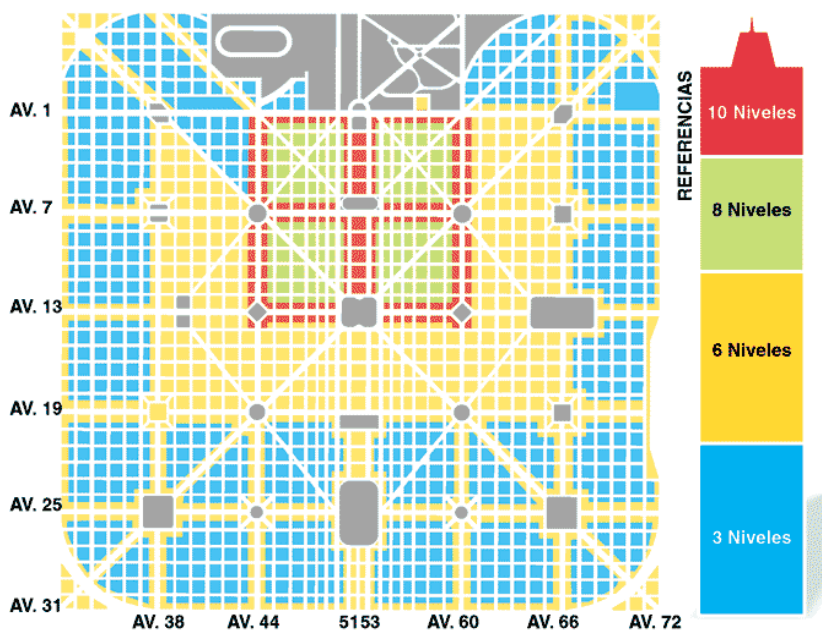


Figura 21. Alturas Permitidas en el Nuevo Proyecto para el Casco Urbano.

Fuente: Diario El Día. 06/07/2009.

La modificación que permitiría elevar las alturas de los edificios en el centro ha sido cuestionada desde diversos ámbitos locales por considerar que “no toma en cuenta el estado de la infraestructura base de la ciudad, como el agua y las cloacas”¹³⁰, con el consecuente riesgo de que colapse la red de servicios en el centro urbano, como así

¹²⁸ Es dable señalar al respecto que no se ha convocado a participar a Instituciones Académicas y Científicas de prestigio como la Universidad Nacional de La Plata. Sin embargo, se han realizado algunos talleres donde los vecinos de ciudad han podido participar opinando acerca de los cambios que se introducirían en la actual normativa.

¹²⁹ Diario El Día. 06/07/2009.

¹³⁰ Entrevista al Decano de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo -UNLP-, Arq. Bono. Diario El Día. 18/08/2009.

también porque pone de manifiesto que “una vez más no se tiene en cuenta, ni interesa, un proyecto para la ciudad”¹³¹.

La reforma incluiría además el tema de las urbanizaciones cerradas, permitiendo la construcción de clubes de campo en ambas manos de la Autovía Ruta 2. Esta modificación tiende a promover la inversión en este tipo de emprendimientos inmobiliarios que, en los últimos tiempos, se dirigió principalmente a municipios vecinos como Brandsen y Berazategui. Asimismo, y con el fin de flexibilizar los usos comerciales e industriales que no tengan impacto ambiental, se autorizaría la instalación de industrias en los corredores de la Avenida 520 y la Ruta Provincia 36, donde se permitirán actividades comerciales y productivas hasta ahora no contempladas por el Código de Ordenamiento Urbano.

Otro de los temas que está siendo abordado en la reforma del Código se encuentra relacionado con el estacionamiento en el área central. Desde el Municipio se indica que “quienes construyan viviendas en torre con cocheras subterráneas serán “premiados” con el permiso de construir más departamentos por piso”¹³².

Si bien, desde los medios de prensa locales se indica que para la reforma del Código se están discutiendo temáticas relacionadas con el ordenamiento tanto del casco urbano como de la periferia de la ciudad, el Vicepresidente del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de La Plata e Integrante del Instituto Municipal para la Reforma del Código¹³³, nos informa que *“hoy por hoy, básicamente el Instituto está tratando la problemática del casco urbano. Son muy pocas las cuestiones de la periferia que se están tratando. (...) No advertimos demasiado interés en el tema de la periferia, ni siquiera por los clubes de campo”*. En este sentido, expresa su preocupación por la postura que prevalece entre los actores intervinientes en el mencionado Instituto, fundamentalmente aquellos vinculados a las Empresas del Sector Inmobiliario: *“resulta desacertado, incluso desde un aspecto técnico, comenzar por el casco urbano, cuando tenemos situaciones (en la periferia) que están con la enfermedad y las podemos curar. Porque el casco urbano no va a cambiar demasiado por agregarle dos pisos más o menos (...)”*.

¹³¹ Entrevista al Concejal Negrelli. Diario Hoy. 22/10/2009.

¹³² Entrevista al Arq. Daniel Martínez, Director de Obras Particulares. Fuente: Municipios Argentinos. <http://www.muniarg.com.ar>. 01/06/2009.

¹³³ Entrevista realizada al Sr. López Akimenco en el marco de la presente Tesis Doctoral. 2009.

La preocupación principal en la altura de los edificios del casco urbano y no en una periferia en expansión carente de políticas integrales o de un modelo explícito dirigido a su ordenamiento, ha dado lugar a que se cuestionen -desde determinados sectores de la ciudad- los intereses que hay detrás del nuevo proyecto del Código de Planeamiento: *"en la reforma actual, no hay dudas que hay otro tipo de intereses, más que nada vinculados con empresas privadas, conocidas en la ciudad, relacionadas directamente en la construcción y venta inmobiliaria"*¹³⁴.

Asimismo, se cuestiona la modalidad del sistema de planificación que ha caracterizado a la ciudad en los últimos tiempos, en particular la escala de abordaje de los problemas urbano-territoriales, y consecuentemente la escala con la que se pretende dar solución a los mismos. Al respecto, quien fuera Director de Planeamiento de la Municipalidad de La Plata en el período 1991-2007, destaca: *"(...) siempre se está tratando de modificar el Código, cuando en realidad habría que ser más cuidadoso en este tema, acordar y definir de una vez por todas el modelo de ciudad, y después trabajar en una escala de proyecto, a la cual lamentablemente nunca se llega. Nos olvidamos de la planificación "más fina y de detalle", sobre todo en áreas de la periferia o del cinturón verde"*¹³⁵.

En síntesis, el análisis realizado en el presente capítulo sobre la evolución histórica de la configuración urbana y las transformaciones territoriales ocurridas fundamentalmente desde los años noventa en el Partido de La Plata, nos ha permitido reconocer las tendencias de expansión urbana en las últimas décadas, y los cambios en el proceso de producción de suelo urbano periférico asociados a la misma.

Se ha reconocido así un crecimiento poblacional heterogéneo y una ocupación diferencial del suelo, que han sido acompañados por un proceso de valorización del suelo. En este sentido, la ciudad se expande siguiendo fundamentalmente tres direcciones que responden a actores, lógicas e intereses diferentes: hacia el noroeste fundamentalmente a través de sectores sociales de ingresos medio-altos y altos-, y hacia el sudeste y el sudoeste mediante sectores de ingresos medios a bajos.

¹³⁴Entrevista al Concejal Negrelli. Diario Hoy, 22/10/2009.

¹³⁵ Entrevista realizada al Arq. Sergio Resa, en el marco de la presente Tesis Doctoral 01/10/2009.

Este proceso genera nuevos loteamientos y la consecuente revalorización del suelo, desencadenándose una acelerada especulación por parte de distintos agentes inmobiliarios produciendo la elevación de los precios del suelo. En la última década, la emigración de la población desde el centro hacia la periferia se ha traducido en un aumento de la ocupación de nuevas superficies en los límites físicos de la ciudad, concretamente en la frontera entre los ámbitos urbanos y no urbanos, es decir, en el denominado espacio periurbano o cinturón verde platense. Tierras que anteriormente se destinaban a explotaciones primarias intensivas, presentan ahora otros usos del suelo propios de un área urbana. Entre los diversos usos del suelo del área periférica del Partido se encuentran los grandes equipamientos de consumo y grandes centros recreativos, comerciales y de producción.

Así, además de las actividades agrícolas intensivas, se desarrollan en el espacio periurbano, espacios residenciales tradicionales -barrios, viviendas unifamiliares- y no tradicionales -urbanizaciones cerradas, asentamientos informales y otros hábitat precarios-, que contribuyen a agudizar la polarización, fragmentación y segregación socio-territorial.

En este marco, y del análisis de la relación entre expansión urbana y transporte público automotor de pasajeros, pudo observarse que el crecimiento poblacional en zonas periféricas del Partido no ha sido acompañado por el diseño de los itinerarios del actual sistema de transporte público. Surge así la necesidad, por parte del Estado, de una planificación integrada del transporte y del espacio urbano, que permita superar la falta de coordinación entre, por un lado, los planes urbanos y ordenanzas de uso del suelo y, por el otro, los planes de transporte. Esto podría lograrse superando la tradicional planificación "estática", mediante una visión planificadora que tenga en cuenta la multiplicidad de factores que intervienen en la organización del territorio.

Finalmente, y frente a los cambios producidos en la organización territorial del Partido de La Plata en las últimas décadas, en el año 2000, se readecua el marco normativo vigente desde 1978 relacionado con el ordenamiento urbano y territorial. En la actualidad, y frente a un nuevo proceso de reforma del Código de Planeamiento, el análisis presentado acerca del mismo, pone de manifiesto la diversidad de actores intervinientes en el proceso de construcción de la ciudad, como así también las

distintas lógicas, racionalidades e intereses que entran en juego en dicho proceso. En este sentido, la lógica de obtención de ganancia del sector privado parecería prevalecer sobre la lógica política y la lógica de la necesidad del sector público y la ciudadanía.

Capítulo 4

Construcción de una Tipología de Espacios Periurbanos

*"Tanto por su construcción como por su finalidad, la tipología se fundamenta en la utilización de conceptos: se parte de conceptos, elaborados y definidos previamente, para dar lugar a nuevos conceptos que son los tipos de la tipología. (...). Su carácter articulado destaca la naturaleza del procedimiento de construcción: operar una interrelación entre teoría y realidad empírica".
(López Roldán, 1996)*

El objetivo del presente capítulo consiste en la *construcción de una tipología* de los espacios periurbanos del Partido de La Plata que nos permita definir y caracterizar la diversidad de estos espacios, que como fuera mencionado en el marco teórico de nuestra tesis, es de naturaleza dinámica y cambiante, reconociendo diferencias y similitudes al interior de los mismos. La tipología propuesta pretende, mediante la identificación de regularidades o patrones y su distribución espacial en el territorio platense, aportar al conocimiento del periurbano a través de la simplificación del fenómeno, radicando su utilidad esencialmente en establecer tipos o categorías que sirvan de parámetros para la explicación del mismo. En este sentido, mediante la construcción de la presente tipología, entendida como un instrumento de conocimiento y no como un fin en sí mismo, se intenta contribuir al desarrollo de una metodología replicable para el análisis de estos espacios en otras ciudades medias¹³⁶.

La elección de este método para abordar el estudio de los espacios periurbanos se fundamenta en la diversidad de condiciones -naturales, sociales, ambientales, etc.- que caracterizan a estos espacios, lo que implica que la expansión urbana residencial en ámbitos periurbanos adquiera particularidades diferentes según “el tipo de periurbano” en el que este proceso se desarrolle.

El capítulo se estructura en dos grandes apartados. En el primero se describen los aspectos metodológicos de la construcción de la tipología de espacios periurbanos, que hacen de la tipología una metodología de síntesis. Se presentan las variables, indicadores y los criterios utilizados para la selección de los casos de estudio. En el segundo apartado se presenta el procedimiento seguido para la formación de los “tipos” a través de la sistematización de los datos en una matriz de caracterización y, posteriormente, en una matriz codificada. Se concluye en el último punto con la descripción de los “tipos” resultantes de espacios periurbanos del Partido de La Plata.

4.1. Metodología para la Construcción Tipológica

La construcción de una tipología estructural y articulada de los espacios periurbanos del Partido, según un conjunto de indicadores socio-territoriales obtenidos a partir de la observación directa, trabajo de campo, relevamiento parcelario en los sectores de

¹³⁶ Consideramos que la construcción de tipologías resulta un elemento válido en la investigación; sin embargo, debemos ser concientes de sus alcances y limitaciones, reflexionando permanentemente acerca de su empleo en función de su utilidad para comprender un problema sustantivo del conocimiento.

estudio y fuentes secundarias, es un procedimiento alternativo de análisis multivariable de datos estadísticos, frecuentemente utilizado en las investigaciones sociales. Como resultado se obtiene la estratificación de los espacios periurbanos del Partido, a partir del proceso analítico-estadístico de dimensionalización de las variables socio-territoriales seleccionadas. La metodología que se propone para la construcción de tipologías de espacios periurbanos es de naturaleza multicriterio.

La realización de tipologías eficientes y útiles debe partir de adecuarse, en primer lugar, a la complejidad del objeto que trata. En este sentido, el periurbano como objeto de estudio resulta de alto grado de interés debido al dinamismo que lo caracteriza. Este proceso implica tres operaciones fundamentales: selección, combinación y reducción de las dimensiones en un proceso que combina el nivel teórico y de construcción del objeto de estudio, y articula la aplicación de los instrumentos estadísticos y el análisis e interpretación de los resultados.

Al respecto, cabe citar como un antecedente en la utilización de tipologías para el abordaje de los espacios periurbanos, el trabajo de la quinta y Drescher (2000), basado principalmente en la utilización de variables que identifican el contexto institucional y los procesos sociodemográficos subyacentes a cada espacio periurbano¹³⁷.

En este marco, y para la construcción de nuestra tipología de espacios periurbanos en el Partido de La Plata, fueron seleccionados once casos de estudio (Figura 22):

- Aeropuerto (Delegaciones de Villa Elvira y de Altos San Lorenzo): De Av. 13 a Calle 22 y de 605 a 610;
- Bajos de Villa Castells (Delegación de Gonnet): De Calle 488 a 499 y de 2 a 8;
- Capital Chica (Delegación de Los Hornos): De Calle 156 a 167 y de 62 a 70 (a partir de Calle 161, el sector se angosta de 72 a 68 y de 62 a 64);
- El Rodeo (Delegación de Abasto, Límite con la Delegación de Etcheverry): De Calle 317 a 15 y de RP 215 (Av.44) a 52;
- La Rueda (Delegación de Abasto): De Calle 452 a 509 y de RP2 a 224;
- Los Porteños (Delegación de City Bell): De Calle 135 a 148 y de 454 a 477;
- M. Romero - Las Delicias (Delegación de Romero): De Calle 161 a 167 y de 518 a 526;

¹³⁷ Los autores proponen cinco “tipos de periurbanos”: 1. la localidad periurbana; 2. el periurbano difuso; 3. el periurbano en cadena; 4. el periurbano in situ; y 5. el periurbano absorbido.

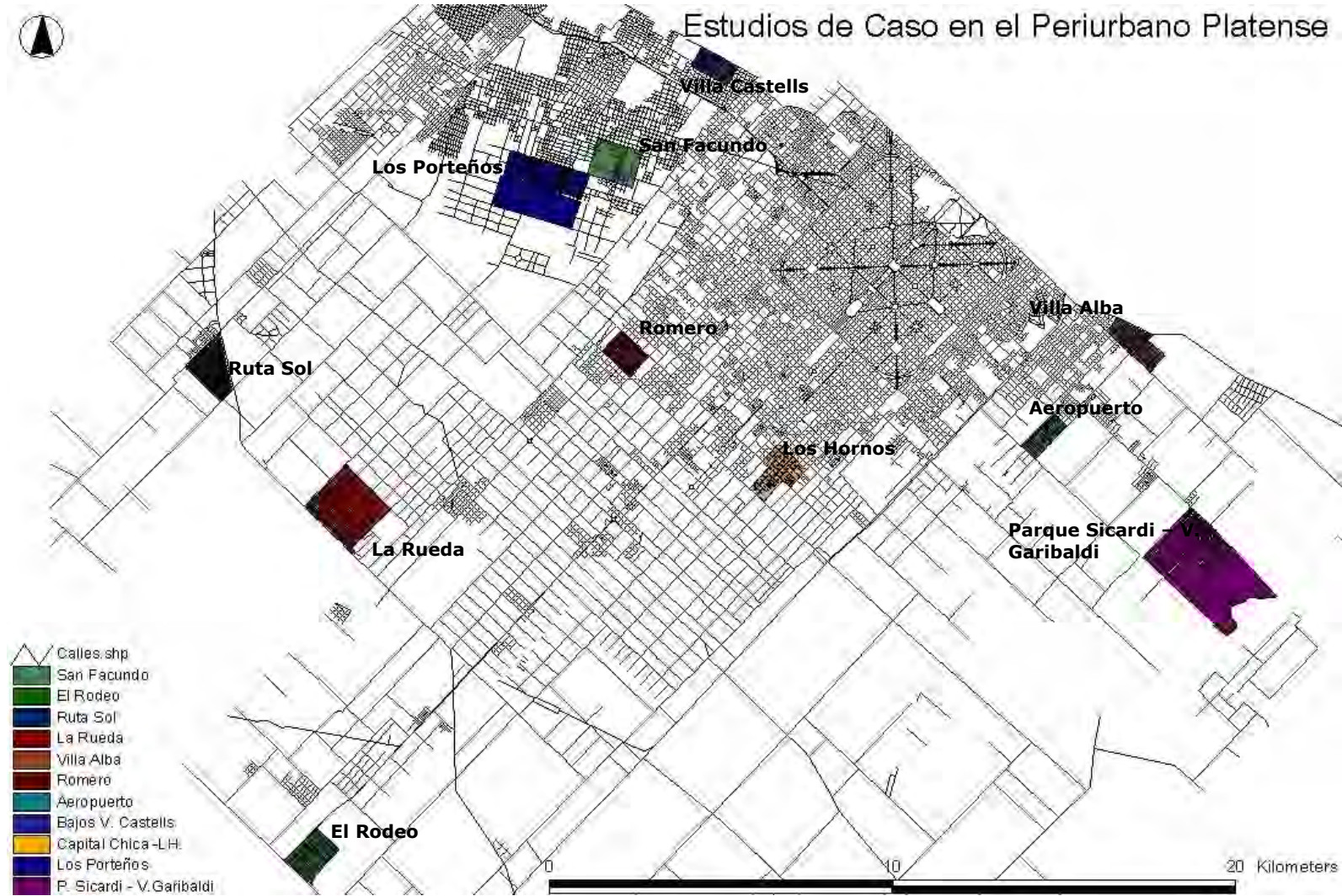


Figura 22. Estudios de Caso Seleccionados del Periurbano del Partido de La Plata para la Construcción de la Tipología.
Fuente: Elaboración Propia mediante SIG - Arc View 3.1

- Parque Sicardi - Villa Garibaldi (Delegación de Arana): De Av. 7 a Calle 22 y de 650 a 670;
- Villa Alba (Delegación de Villa Elvira): De Calle 122 a RP11 y de 600 a 612-616 (Por Ruta 11 hasta 612, por 612 hasta 127 y por ésta última hasta 616).
- Ruta Sol (Delegación El Peligro): De Calle 234 a RP2 y de 425 a 436;
- San Facundo (Delegación de Gorina, Límite con la Delegación de Gonnet): De Calle 28 a 135 y de 489 a 477.

La selección de los mencionados casos se basó en la combinación de los **criterios** que se detallan a continuación:

1. Presentar características diferentes en relación al uso del suelo (urbano, productivo, industrial, etc.), lógicas de ocupación, grado de densificación, consolidación y/o expansión, de modo de comprender una amplia variedad de situaciones que den cuenta de la complejidad que caracteriza a estos espacios (Fotos 3 a 5).



Foto 3. Expansión



Foto 4. Consolidación



Foto 5. Densificación

Fuente: Unidad de Investigación 6B-IDEHAB-FAU-UNLP.

2. Estar localizadas en cada uno de los diferentes ejes de crecimiento del Partido (Eje Noroeste, Sudoeste y Sudeste) y a distancias variables del centro de La Plata, respondiendo así a condiciones diferenciales de accesibilidad-conectividad respecto al área central.

3. Ser representativas de distintas modalidades de expansión urbana residencial, ya sea formal o informal, abierta o cerrada; modalidades que se relacionan fuertemente con las características socioeconómicas de la población residente y, por ende, con las prácticas sociales por ella producidas.

La cantidad y diversidad de casos seleccionados para nuestra tipología, localizados sobre los ejes noroeste, sudeste y sudoeste del periurbano platense, permitirá reconocer diferencias y similitudes entre los diferentes casos; posibilitando además generalizar los resultados obtenidos a la totalidad del Partido.

4.1.1. Variables, Indicadores e Índices

En relación a las variables¹³⁸ empíricas o indicadores¹³⁹ utilizados para la construcción de nuestra matriz tipológica, los mismos han sido tanto *cualitativos (nominales* -Ej.: lógica de ocupación dominante o lógica de ocupación vecina- y *ordinales* -Ej.: valor de la tierra o aptitud del suelo-) como *cuantitativos (discretos* - Ej.: población o superficie- y *continuos* - Ej.: distancia al centro).

En relación a los *índices* (o indicadores compuestos), entendidos como medidas que expresan en un solo dato el estado de un fenómeno o hecho y que resultan de la combinación de dos o más indicadores a los cuales se les asignan valores cuantitativos, en la matriz que hemos construido pueden reconocerse: el coeficiente de concentración y el grado de consolidación urbana.

La instancia de selección de los indicadores y variables que participan en la construcción de una tipología resulta importante pues de ello dependen los resultados finales de la misma. En este sentido, los *criterios de selección* de los indicadores e índices que se han utilizado en la construcción de la presente tipología han consistido principalmente en:

1. Evaluación de datos: alta calidad y confiabilidad, disponibilidad, y escala espacial y temporal apropiada.
2. Características de los mismos: mensurabilidad, pertinencia, representatividad, sensibilidad al cambio, especificidad y conexiones causales claras.

¹³⁸ El término *variable*, concepto tomado de las matemáticas, significa la propiedad que tienen las personas, los hechos, fenómenos y procesos de tomar ciertos valores cualitativos o cuantitativos. Son conceptos afines al término variable, entre otros los siguientes: atributo, característica, factor y condición.

¹³⁹ Por su parte, los *indicadores* representan un ámbito específico de una variable o de una dimensión de ésta. El indicador nos “indica” la situación de una variable, siendo un valor mensurable que permite seguir la evolución de un proceso para identificar el logro de un objetivo. Los indicadores son, por tanto, herramientas que nos proporcionan información sintética sobre una realidad compleja como la que nos rodea.

3. Utilidad: validez, cantidad (número) limitada, claridad en el diseño, aplicabilidad, no-redundancia, retrospectividad-predicción.

En relación a la cantidad o número de los indicadores e índices considerados, diversos autores señalan que tener demasiados indicadores con una cantidad abrumadora de detalles puede generar confusión en las prioridades, por dicha razón, resultó necesario realizar una cuidadosa selección y jerarquización de los mismos a partir, entre otros, de los conceptos de “*indicador urbano*”¹⁴⁰ y de “*indicador social*”¹⁴¹.

En este sentido, los indicadores sociales permiten dar cuenta de *cambios* en las características y procesos de la población objeto de estudio. De este modo, posibilitan mejorar el conocimiento de distintos aspectos de la vida social en los cuales estamos interesados, o acerca de los cambios que están teniendo lugar en el territorio analizado.

El sistema de indicadores que se utiliza en nuestra matriz tipológica posibilita caracterizar espacios periurbanos dinámicos, complejos y límites difusos e imprecisos, es decir, trata de reflejar la naturaleza híbrida de tales espacios. Los mismos constituyen una propuesta para el abordaje y análisis de territorios sometidos a procesos de cambio¹⁴².

Para definir las siguientes seis (6) variables o dimensiones utilizadas en la construcción de la matriz de caracterización, se seleccionaron los cuarenta (40) indicadores -o variables empíricas- que a continuación se detallan:

¹⁴⁰ Asimismo, para la selección de los indicadores presentes en nuestra matriz se ha indagado en el concepto de “*indicador urbano*” (o “*indicador de desarrollo urbano*”) propuesto por la ONU-HÁBITAT en su Estudio de Indicadores para los Observatorios Urbanos Locales de las Ciudades Mexicanas.

¹⁴¹ A pesar de que el término “*indicador social*” es ampliamente utilizado, existen escasas definiciones del mismo. Generalmente, los indicadores sociales son utilizados como medidas de cambio en dimensiones sociales (FLACSO, 1979, En: Mathey; Di Filippo, 2008.).

¹⁴² Al respecto, el trabajo realizado sobre el tema de indicadores urbanos en el marco de dos proyectos de investigación en los cuales he participado y participo actualmente, han sido de suma utilidad para la selección de los indicadores que forman parte de la presente tipología de espacios periurbanos. Los mencionados proyectos son: 1. Proyecto FONCYT-PICT 2003. “Sustentabilidad urbana y dinámica de crecimiento: modelos de evaluación de patrones asociados de consumos de suelo, de energía y sistemas de movilidad. El caso de la Microrregión del Gran La Plata” (2004 - 2008). 2. Proyecto FONCYT-PICT 2008. “Desarrollo de un modelo de simulación de la dinámica urbana para la experimentación numérica de políticas y estrategias”. Unidad de Investigación 6B, IDEHAB, FAU, UNLP (2008 - 2011).

1. Características Demográficas: Población (en cantidad de habitantes), Crecimiento Poblacional Intercensal (1991-2001), Densidad de Habitantes (pob./ha.), Coeficiente de Concentración (densidad/distancia al centro), Grado de Consolidación Urbana.

2. Usos del Suelo: Superficie (en Ha.), Distancia al Centro Cívico de la Ciudad -Plaza Moreno- (en Km.), Uso según Normativa Municipal, Superficie baldía o sin uso aparente (Sup. vacante / total de sup.), Densidad de Viviendas (Viv./Km²), Superficie Espacios Verdes Públicos, Superficie Rural asociada, Parcelamiento dominante existente, Aptitud del Suelo, Presencia de Suelos Decapitados, Presencia de Canteras (actividad extractiva), Presencia de Producción Agrícola Intensiva, Presencia de Clubes de Campo (u otro tipo de UC), Valor de la Tierra (\$/m²).

3. Equipamientos: Presencia de Equipamientos Educativos, de Salud, Culturales, Sociales y Deportivos, y Religiosos.

4. Servicios: Cantidad de Servicios presentes en el Sector, Cobertura Servicios Básicos (Total, Parcial o Sin Cobertura): Energía Eléctrica, Agua, Cloacas, Gas, Transporte Público, Existencia de Pavimentos, Conectividad y Accesibilidad.

5. Lógicas de Ocupación: Lógicas de ocupación dominantes actualmente, Lógicas de ocupación vecinas.

6. Tendencias de Valorización Territorial: Lotes en venta, Casas Nuevas o en Construcción, Construcciones Precarias (de chapa, cartón, etc.) y/o Abandonadas, Basurales "no oficiales" y Presencia de Obras Públicas en el Sector.

La información para analizar las mencionadas variables e indicadores se obtuvo de diferentes fuentes: de información secundaria (Censo 2001 del INDEC¹⁴³, Información Cartográfica, Código Urbano, datos de la Dirección de Planeamiento Urbano y de Transporte de la Municipalidad de La Plata, Estudio "Análisis Ambiental del Partido de La Plata. Aportes al Ordenamiento Territorial" del CISAUA - UNLP, etc.); y de información primaria (observación y relevamiento puntual y material de las áreas de estudio seleccionadas, registros fotográficos, entre otras).

¹⁴³ INDEC - Instituto Nacional de Estadística y Censos.

En el Anexo II puede apreciarse el registro fotográfico, realizado a partir del trabajo de campo, correspondiente a los casos de estudio considerados al interior del periurbano platense. Asimismo, en dicho Anexo se presenta una secuencia de fotos aéreas -M.O.P. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico, Escala: 1:20.000-, correspondientes a cuatro cortes históricos: años 1972, 1984, 1996 y 2009, que nos ha permitido visualizar el proceso de expansión de suelo urbano en cada uno de los sectores analizados. A modo ilustrativo, en ambos casos (registro fotográfico actual e histórico), se presentan tres casos representativos de cada uno de los ejes de crecimiento del Partido.

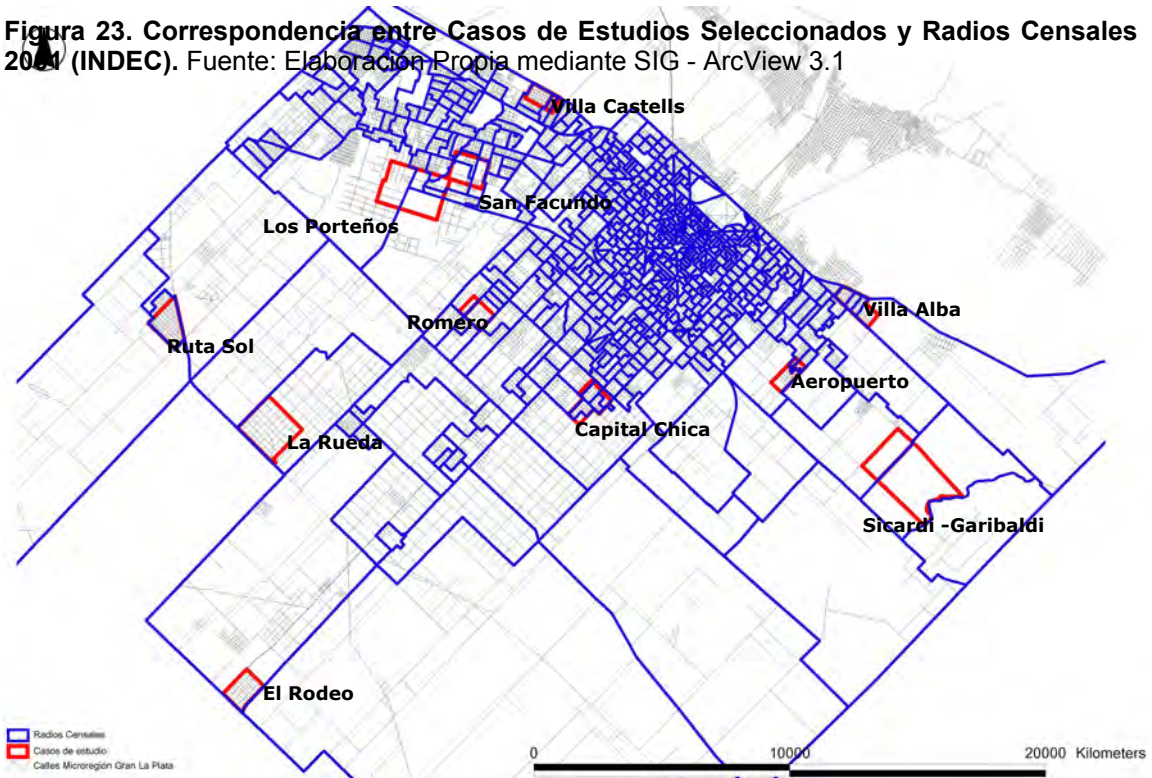
Para el tratamiento de la información secundaria disponible de los últimos Censos Nacionales, los sectores de estudio seleccionados se conformaron por la totalidad o parte de los radios censales¹⁴⁴ (unidad geográfica mínima de análisis) utilizados por el INDEC. En algunos casos los sectores quedaron constituidos por uno o más radios completos. En los casos en abarcaran sectores de dos o tres radios, la información se agregaba a partir de la obtenida por los radios censales, con la utilización de los modelos que están incorporados en los sistemas de información geográfica utilizados, realizando procedimientos de corrección que posibilitaron una estimación de datos ajustados a la realidad (Figura 23).

Para el caso de radios censales que abarcan áreas extensas que agrupan tanto población dispersa como población concentrada, en los cuales la metodología de cálculo distribuye uniformemente la población, se adoptó como criterio -de acuerdo a las características observadas en la imagen satelital- determinar la población en función de la cantidad de viviendas incluidas en el sector analizado (coeficiente de ocupación de 4 personas/vivienda). En el Anexo III podrá apreciarse para cada uno de los casos de estudio considerados, los porcentajes y valores resultantes de la reasignación de la población de la totalidad del radio censal a la porción realmente afectada del mismo.

Asimismo, como soporte geográfico se utilizaron bases de datos georreferenciadas cuyas unidades geográficas coinciden con las utilizadas por el INDEC, lo cual nos ha permitido realizar la cartografía temática correspondiente a los datos obtenidos de la mencionada fuente.

¹⁴⁴*Radio censal*: Cada una de las partes en que se subdivide la superficie de una fracción censal. *Fracción censal*: Cada una de las partes en que se subdivide la superficie de un departamento (INDEC, 2001).

Figura 23. Correspondencia entre Casos de Estudios Seleccionados y Radios Censales 2001 (INDEC). Fuente: Elaboración Propia mediante SIG - ArcView 3.1



4.2. Tipología de Espacios Periurbanos del Partido de La Plata

La construcción de una tipología, entendida como método de síntesis, implica la sistematización de los elementos y atributos de la realidad estudiada. Esta tarea requiere de la aplicación de determinados procedimientos metodológicos que nos permitan ordenar y clasificar dichos elementos o atributos. En nuestro caso particular de estudio, la información obtenida fue ordenada en una primera *matriz de datos*, denominada de *caracterización*, a partir de la cual se construyó una *matriz codificada*. Del tratamiento y análisis de estas matrices, se obtuvo finalmente la tipología de espacios periurbanos del Partido.

La matriz de datos constituye así una manera ordenada y estructurada de interpelar a la realidad con la teoría, en donde el dato funciona como un esquema transductor entre la teoría y la empiria, organizando los hechos de una manera aprehensible. En nuestro caso particular, las *unidades de análisis*¹⁴⁵ que componen la matriz de datos

¹⁴⁵ La *unidad de análisis* es cualquier cosa de lo cual queremos saber algo. Es la “sustancia” o materia de la investigación. Una unidad de análisis es concebida como un “individuo” (miembro de un sistema o

son los once casos seleccionados del periurbano platense (correspondientes a las 11 columnas de la tabla). Dado el número de variables empíricas considerado para la construcción de la matriz, puede decirse que se trata de una *observación multivariante*¹⁴⁶ (correspondiente a las filas de la matriz, siendo el total 40).

4.2.1. Construcción de la Matriz de Caracterización y de la Matriz Codificada.

El análisis de los indicadores que componen la *matriz de caracterización* de los espacios periurbanos del Partido de La Plata (Ver Tablas 8 a 10, al final del presente apartado), nos ha permitido reconocer las siguientes características -diferencias y similitudes- correspondientes a los distintos casos de estudio, que a continuación se presentan:

1. Características Demográficas

En relación a la *cantidad de habitantes*¹⁴⁷ de los casos de estudio seleccionados, cabe destacar que aquellos sectores que mayor número de población registran son: San Facundo, Los Hornos y Villa Alba, mientras que los que menor cantidad de población presentan son La Rueda, Ruta y El Rodeo.

Para su clasificación se han establecido tres rangos poblacionales: entre 0 y 1700 habitantes, entre 1701 y 3500; y entre 3501 y 5000. En el primer rango, se ubica la mayor parte de los casos de estudio: La Rueda, Ruta Sol, El Rodeo, Los Porteños, Villa Castells, Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Aeropuerto y Romero. En el segundo rango, sólo se encuentra el Barrio San Facundo, mientras que en el último de los rangos se ubican: Capital Chica (en Los Hornos) y Villa Alba.

Si se analiza el *crecimiento de la población* en el último período intercensal (1991-2001), puede reconocerse entre los sectores que mayor crecimiento han registrado a: Parque Sicardi - Villa Garibaldi (110,9%), Ruta Sol (79.9%) y Aeropuerto

universo) y al mismo tiempo como un “colectivo” (esto quiere decir, ítems, cualidades particulares) La unidad de análisis debe ser concebida como una unidad, debe ser individualizable, pero también debe ser parte de un todo general.

¹⁴⁶ Cuando el número de variables es uno hablamos de una observación univariante; cuando es de dos: bivariante; tres: trivariante; y en general para más de tres hablamos de observaciones multivariantes.

¹⁴⁷ Fuente: INDEC (2001), y ajustada mediante la metodología explicada en párrafos anteriores del presente apartado.

(79.3%); mientras que en el extremo opuesto se encuentran: El Rodeo (9.2%), La Rueda (12.2%) y Los Hornos (24.1%) (Ver Tablas 8 a 10, al final del presente apartado).

Para su clasificación se han establecido tres rangos de crecimiento poblacional: entre 0 y 50%, entre 50.1 y 100%; y más de 100%. Cabe destacar que de los once sectores analizados, la mayor parte -un total de seis casos- se ubica en el segundo rango, y sólo un caso corresponde al tercer rango.

Estos valores de crecimiento poblacional intercensal resultan elevados si se los compara con el registrado a nivel de la totalidad del Partido (6%), y más aún si se lo compara con la ya mencionada situación de estancamiento del casco fundacional y de decrecimiento de su zona central. Esta situación pone de manifiesto la emigración poblacional de la ciudad (casco urbano) hacia sectores periurbanos del Partido.

Por su parte, si bien la **densidad poblacional**¹⁴⁸ de los once casos de estudio es baja en comparación con la densidad promedio para la totalidad del Partido (620 hab./km²), es posible diferenciar al interior de los mismos, entre aquellos que presentan las densidades más bajas -La Rueda, Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Los Porteños- de aquellos que registran las densidades más altas -Villa Alba, Los Hornos, San Facundo. Para su clasificación se han establecido cuatro rangos de densidad: menos de 1 hab./ha., entre 1 y 10 hab./ha., entre 10.1 y 25 hab./ha. y más de 25 hab./ha. Mientras que en el primer rango se ubica únicamente La Rueda, en el segundo rango lo hacen Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Los Porteños, Ruta Sol y El Rodeo, en el tercer rango se ubican Villa Castells, Romero, Aeropuerto y San Facundo; y en el último rango, Capital Chica (Los Hornos) y Villa Alba.

El **coeficiente de concentración**, entendido como la correlación entre la densidad de población por sector y la distancia al centro del Partido, ha sido construido con el fin de disponer de un indicador que permita aproximarnos a los distintos tipos de configuración urbana -tejidos compactos, semi-compactos, semi-difusos y difusos- que caracterizan a los diferentes sectores del Partido¹⁴⁹. La aplicación de dicho coeficiente

¹⁴⁸ *Densidad de Población*: Es la forma de medir la cantidad de población con respecto al territorio. Se calcula dividiendo el número de habitantes entre el área considerada (hab./Ha, hab./km²).

¹⁴⁹ El mencionado *coeficiente de concentración* fue construido en el marco de una *Beca de Formación Superior a la Investigación* (Secretaría de Ciencia y Técnica - Universidad Nacional de La Plata), denominada: "Modelos Urbanos: La ciudad compacta y la ciudad difusa. Su análisis a través de las redes de servicios y transporte en el Partido de La Plata", y desarrollada en el período 2004 - 2006.

a nuestros casos de estudio permite identificar que la totalidad de los mismos corresponde a tejidos difusos (0 a 1.5) y semi-difusos (de 1.6 a 5), pudiéndose reconocer entre los primeros a La Rueda, Ruta Sol, Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Los Porteños, El Rodeo, Romero y Villa Castells; mientras que San Facundo, Aeropuerto, Capital Chica (Los Hornos) y Villa Alba presentan un coeficiente que permitiría clasificarlos como sectores de tejido semi-difuso (Figura 24).

Sin embargo, para su clasificación y posterior codificación, se han establecido tres rangos de acuerdo al coeficiente presentado: de 0 a 0.5, de 0.6 a 2.6, y de 2.6 a 5. Cabe destacar que de los once sectores analizados, ocho se ubican en el segundo rango, sólo un caso en el primer rango y dos en el tercero (Ver Tabla 11 - Matriz Codificada, al final del presente apartado).

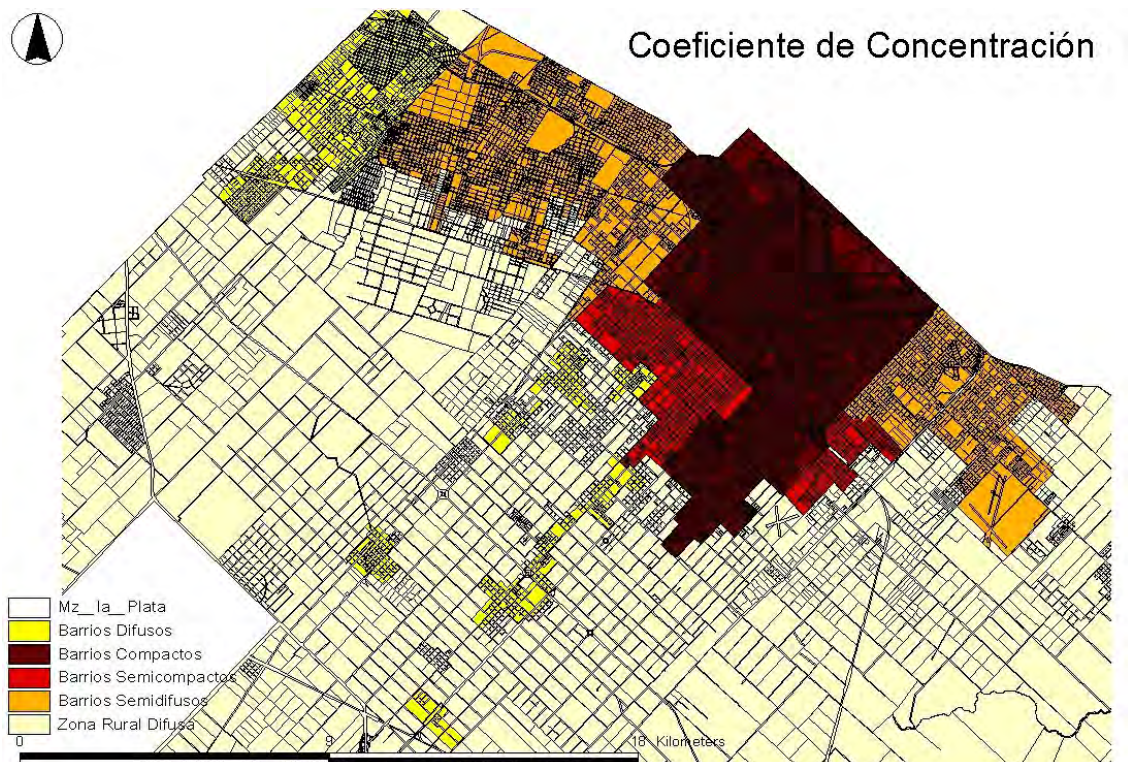


Figura 24. Coeficiente de Concentración por Barrio en el Partido de La Plata.

Fuente: Elaboración Propia mediante SIG -Sistema de Información Geográfica- Arc View 3.1

Si se analiza el **grado de consolidación urbana** para cada uno de los casos de estudio puede observarse que el mismo varía entre bajo y medio-alto. El grado de consolidación urbana consiste en un indicador compuesto -o índice- resultante de la consideración del nivel de ocupación del territorio -densidad de habitantes y de viviendas-, el grado de cobertura de los servicios básicos de infraestructura -cantidad

total de servicios presentes, cobertura de energía eléctrica, agua potable, desagües cloacales, gas, transporte público y pavimentos- y equipamiento -educativo, de salud, cultural, social, deportivo y religioso-. En el Anexo IV puede observarse el procedimiento seguido para su obtención.

Para su clasificación y posterior codificación, se han establecido tres rangos de acuerdo al grado de consolidación: de 0 a 10, de 11 a 20, y de 21 a 30. En el primer rango -menor consolidación- se encuentran los casos de Ruta Sol, Sicardi-Garibaldi, La Rueda y El Rodeo. En el segundo rango se sitúan: Los Porteños, Romero, Aeropuerto, San Facundo y Villa Castells; mientras que en el tercer rango -mayor consolidación- lo hacen Villa Alba y Capital Chica-Los Hornos.

2. Usos del Suelo

La **superficie** de los casos de estudio seleccionados varía entre 77 y 633 hectáreas¹⁵⁰. Barrio Aeropuerto, Villa Castells y Romero constituyen los sectores que presentan las menores superficies (menos de 100 ha.), mientras que La Rueda (354 ha.), Los Porteños (406 ha.) y Parque Sicardi - Villa Garibaldi (633 ha.) registran las mayores superficies. En una situación intermedia se encuentran los casos de Villa Alba (119 ha.), El Rodeo (127 ha.), Capital Chica - Los Hornos (128 ha.), San Facundo (150 ha.) y Ruta Sol (151 ha.) (Ver Tablas 8 a 10, al final del presente apartado).

Si se considera la localización de los casos analizados, y en particular, su **distancia al centro**, puede reconocerse distancias diferenciales que van desde los 7 Km. -para el caso más próximo correspondiente al Barrio Aeropuerto- hasta los 30.8 Km. -para el caso más alejado del centro correspondiente a Ruta Sol. Para su clasificación, y posterior construcción de una matriz codificada, se han establecido cuatro rangos de acuerdo a la distancia al centro: de 0 a 8.75 Km., de 8.76 a 17.5 Km., de 17.6 a 26.25 Km. y más de 26.25 Km.¹⁵¹. La mayor parte de los casos analizados -un total de seis- queda comprendida en el segundo rango, mientras que sólo un caso corresponde al último rango. Entre los sectores que se localizan más próximos al centro se

¹⁵⁰ La superficie se obtuvo mediante la herramienta SIG, ArcView 3.1.

¹⁵¹ Para la obtención de un único valor de distancia al centro por sector se procedió a calcular -mediante la herramienta SIG- cuatro distancias diferentes para cada uno de los once casos de estudio: una correspondiente al punto más cercano al centro (punto central de la Plaza Moreno), otra al punto más alejado, y dos distancias intermedias. Obtenidas las cuatro distancias se realizó un promedio cuyo resultado fue el que finalmente se utilizó en la elaboración de la denominada "matriz de caracterización de espacios periurbanos".

encuentran Aeropuerto, Capital Chica (Los Hornos) y Villa Castells. Por su parte, La Rueda y El Rodeo se ubican en el tercer rango.

En este punto cabe realizar una breve reflexión sobre los estudios realizados sobre el periurbano desde perspectivas sectoriales, y en particular acerca de la importancia asignada a la localización como elemento que caracteriza y define a los espacios periurbanos. Al respecto Bozzano (2000) señala que: *“Desde otra perspectiva la noción de espacio “peri-urbano” alude a su situación geográfica y a su configuración espacial periférica de lo urbano. (...) En este caso es la localización la que define el ámbito, más que la naturaleza del proceso (...). Las especificidades del territorio periurbano no son determinadas exclusivamente por su localización, aunque sea necesario reconocer en todos los casos una fuerte incidencia de la componente espacial en los procesos implicados. Con ello quiere significarse que el espacio -o la especialidad- en sí misma no define especificidades; en realidad contribuye a establecer ciertas tendencias: unas en relación a la distancia al centro, otras por localizarse entre dos lógicas diferentes, la urbana y la agraria extensiva”.*

En este sentido, resulta necesario señalar que la inclusión de este indicador en la caracterización de los espacios periurbanos del Partido de La Plata no implica priorizar la distancia y/o localización como “el” elemento definitorio de los espacios periurbanos. Es por esta razón que lo hemos considerado junto a otros 39 indicadores de modo de no caer en perspectivas sectoriales que pueden limitar nuestro abordaje de la temática.

En lo que respecta al **uso predominante según la normativa**, se ha relevado a partir de la Ordenanza 9231/00, los usos del suelo permitidos en cada uno de los once casos. En este sentido, dentro de los límites considerados para el Barrio Aeropuerto, se prevé tanto un uso rural intensivo (desde diagonal 605 a calle 22) como residencial de promoción (de diagonal 605 a Av. 13). Este último corresponde a sectores urbanos periféricos que aún no se encuentran consolidados. Asimismo, sobre la Avenida 13 se presenta un uso del suelo denominado Corredor Complementario, correspondiente a configuraciones lineales que concentran actividades complementarias de zonas de uso predominantemente habitacional.

Por su parte, Capital Chica -en Los Hornos- corresponde a la Zona de Reserva Urbana, de transición entre áreas urbanas y rurales, en donde se prevé un

completamiento progresivo de la trama urbana en función de las transformaciones de la estructura vial y la cobertura de servicios-, como así también a la Zona denominada Corredor de Servicio, vinculada a usos ligados a la producción y servicios-.

Tanto el caso de Villa Castells como el de San Facundo, al interior del Eje Noroeste, quedan comprendidos en la Zona Residencial de la Periferia, es decir, áreas configuradas entre las zonas ya consolidadas del mencionado eje y que actúan como zona intermedia entre los cascos consolidados y las zonas de reserva urbana. Las mismas se caracterizan por un perfil de ciudad jardín con predominio de tejido abierto.

Localizado también en el Eje Noroeste del Partido, el Barrio Los Porteños corresponde tanto a la Zona de Reserva Urbana como a la Zona Rural Intensiva (ámbitos territoriales cuyo perfil productivo es el uso del suelo con actividades de tipo agrícola intensivas). Sólo un pequeño sector queda comprendido dentro de la Zona de Esparcimiento (de 135 a 140 y de 467 a 458), destinada a la actividad recreativa.

Villa Alba, al interior del Eje Sudeste, queda comprendida prácticamente en su totalidad dentro de las Zonas Residencial de Promoción y de Reserva Urbana, aunque por su localización entre dos corredores de importancia a nivel del Partido, tales como RP N°11 y la Avenida 122, se presentan otros dos usos: Zona Corredor Complementario y Zona Corredor de Servicio.

Sobre el mismo eje, Parque Sicardi - Villa Garibaldi se enmarca dentro de la Zona denominada Residencial de Promoción -para la cual se propone un tejido abierto de baja densidad-, como así también dentro de las Zonas Rurales Intensivas y Extensivas, caracterizadas por ser ámbitos territoriales previstos para el desarrollo de actividades agropecuarias -ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva-.

Por su parte, Romero queda comprendido en su totalidad al interior de una única zona, la Industrial Mixta, donde conviven actividades de diverso tipo y complejidad. La normativa propone en esta zona la instalación de establecimientos industriales de características inocuas admitiendo hasta un "grado de molestia" medio.

Por último, los tres sectores localizados a mayor distancia del casco urbano, estructurados alrededor de la Autovía 2, se encuentran en zonas destinadas principalmente al uso rural, de carácter extensivo en el caso de El Rodeo y de carácter

intensivo en los casos de Barrio Ruta Sol y La Rueda. Cabe destacar que estos tres sectores han registrado una importante transformación, en parte favorecida por la accesibilidad brindada por dicho eje vial.

A partir del reconocimiento por sector del uso predominante según la normativa vigente se agruparon los distintos usos en 5 tipos dominantes, a saber: Uso Residencial, Uso Mixto ó Industrial, Uso Rural Intensivo, Uso Rural Mixto y Uso Rural Extensivo. Con el fin de transformar la matriz de caracterización de los espacios periurbanos en una matriz codificada se le asignó a cada uno de los mencionados usos un índice de 1 a 10. El valor más alto (10) fue asignado al uso residencial y el valor más bajo al uso rural extensivo (1). Los valores intermedios (7.5, 5 y 2.5) fueron asignados a los usos mixto o industrial, rural intensivo y rural mixto, respectivamente.

Otro de los indicadores considerados para la caracterización de los espacios periurbanos fue el porcentaje de **superficie baldía**, es decir, la superficie no utilizada y/o en estado de abandono ubicada dentro de un centro de población. La existencia de un alto porcentaje de este tipo de superficie permite reconocer sectores del Partido caracterizados por una mayor dispersión urbana y un menor grado de consolidación.

En este sentido, podría incluirse bajo el concepto de superficie baldía al de *tierra urbana vacante*, entendido como el espacio destinado a localizar y construir fundamentalmente las demandas de vivienda. La vacancia de tierra urbana es una instancia básica e indispensable para el desarrollo urbano y de los distintos sectores sociales. Su disponibilidad constituye una oportunidad de crecimiento pero también de extender el hábitat en forma conflictiva, si el saneamiento y la higiene urbana no se concretan (Observatorio de Calidad de Vida La Plata, UNLP, 2001).

Del análisis de este indicador para nuestros casos de estudio¹⁵², pudo reconocerse que los sectores con menor porcentaje de superficie baldía eran Villa Alba y Capital Chica (de 0 a 25%), mientras que en el extremo opuesto, La Rueda, Parque Sicardi-Villa Garibaldi, Los Porteños, Ruta Sol y El Rodeo presentan los porcentajes más altos de superficie baldía (ubicándose en el intervalo de 75 a 100%). En una situación intermedia se encuentran Villa Castells, Romero, Aeropuerto y San Facundo (Ver Tablas 8 a 10, al final del presente apartado).

¹⁵² Los datos fueron obtenidos a partir de la cartografía temática correspondiente al Estudio “Análisis Ambiental del Partido de La Plata. Aportes al Ordenamiento Territorial”, CISAUA - UNLP, 2006.

Para realizar la matriz codificada se le asignó un índice 1 a los sectores que se encontraban en el intervalo de 75 a 100% de superficie baldía, es decir aquellos con un alto porcentaje de baldíos; un índice 4 a los que presentaban entre un 75 y 50% de superficie baldía, es decir, un porcentaje considerado de medio a alto de estos espacios sin usos; un índice 7 a los casos que se encontraban en el intervalo de 25 a 50% de superficie baldía, porcentaje considerado de medio a bajo; y por último, un índice 10 a los sectores con escasa superficie baldía, comprendidos en el intervalo de 0 a 25%.

En relación al indicador **densidad de vivienda** (número de viviendas por km²), los sectores que menor densidad presentan son: La Rueda, Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Los Porteños y Ruta Sol (menos 100 viv./km²); mientras que entre los de mayor densidad pueden mencionarse: Capital Chica (Los Hornos) y Villa Alba (de 750 a 1000 viv./km²). En una situación intermedia -de 251 a 450 viv./km²-, se ubican cuatro casos de estudio: Villa Castells, Romero, Aeropuerto, San Facundo. Sólo El Rodeo se ubica en el rango comprendido entre 101 y 250 viv./km².

Las densidades que caracterizan a los espacios periurbanos analizados pueden considerarse bajas en relación a la densidad de vivienda promedio del casco urbano fundacional (2466 viv./km²). Sin embargo, si se las compara con la densidad media que caracteriza a la totalidad del Partido (186 viv./km²), puede observarse que los casos de La Rueda, Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Los Porteños, Ruta Sol y El Rodeo se encontrarían por debajo de la media del Partido. En este sentido, la baja densidad de viviendas de los espacios periurbanos es una característica de la progresiva redistribución y expansión por el medio rural de las formas de vida urbanas.

Con el fin de construir la matriz codificada, se le asignó un índice 1 a los sectores con menos de 100 viv./km², un índice 4 a aquellos comprendidos en el rango entre 101 y 250 viv./km², un índice 6 a los que se ubican en el rango de 251 a 450 viv./km², un índice 8 a los comprendidos en el rango de 451 a 750 viv./km² y un índice 10 a los sectores incluidos en el último rango, entre 750 y 1000 viv./km² (Tabla 11).

La consideración del indicador **superficie de espacios verdes planificados** pone de manifiesto que la expansión urbana no ha sido acompañada por las provisiones necesarias de espacios verdes públicos en las áreas periféricas (a excepción de City Bell, Villa Elisa y Tolosa), como lo fuera cuidadosamente realizado en el casco urbano.

Al respecto, los espacios verdes de la Ciudad de La Plata constituían uno de los componentes básicos de su trazado original. La importancia de los espacios verdes planificados reside en su carácter de bienes de uso público, y en la función que cumplen, como ámbitos de encuentro, en el desarrollo de la vida colectiva y la sociabilidad¹⁵³.

A partir del trabajo de campo realizado, pudo observarse que los casos de La Rueda, Parque Sicardi (no así el sector correspondiente a Villa Garibaldi¹⁵⁴), Los Porteños, Ruta Sol, Villa Castells y San Facundo no presentan espacios verdes planificados, mientras que El Rodeo, Romero, Aeropuerto, Capital Chica - Los Hornos y Villa Alba, tienen al menos una plaza -aunque generalmente no se encuentran bien mantenidas y cuidadas (Fotos 6 y 7). En el pasaje a la matriz codificada, a los sectores con presencia de estos espacios, se les asignó un valor de 10, y a aquellos que carecían de espacios verdes planificados, un valor 0.



Fotos 6 y 7. Plaza “Los Robles” en Barrio Aeropuerto y Plaza de El Rodeo.
Fuente: Fotos de la Autora

Asimismo, se ha utilizado en la matriz de caracterización, el indicador **superficie rural asociada**, entendida como la porción del territorio destinada tanto a usos agropecuarios de tipo intensivos como extensivos.

¹⁵³ De acuerdo al Código del Espacio Público -Ordenanza 9880- del Partido de La Plata (2005), se define como *espacios verdes* a los espacios de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental y que constituyen un espacio libre cuyo paisaje se caracteriza por el alto predominio de suelo natural y forestación urbana, destinado a la recreación, deporte, contemplación y esparcimiento para todos los habitantes del partido. Todos los espacios verdes (parques, plazas, jardines y ramblas) tienen carácter de bienes de uso público y no podrán ser vedados a la ciudadanía, de su uso y goce, disfrute visual.

¹⁵⁴ Existe una plaza con valor histórico en Villa Garibaldi en cuyo espacio central se levanta un monumento en honor a Garibaldi que data de 1880.

A partir de la información secundaria disponible como así también de las entrevistas a los delegados municipales del Partido, se pudo reconocer que Ruta Sol, El Rodeo, Villa Castells, Romero, Capital Chica (Los Hornos) y Villa Alba no presentan, dentro de los límites considerados para nuestro trabajo, superficie destinada a este tipo de usos o actividades. En una situación opuesta se encuentran Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Los Porteños, Aeropuerto, San Facundo y La Rueda, al presentar -en distinta magnitud- actividades rurales, fundamentalmente de tipo agrícola intensivas (Fotos 8 y 9).



Fotos 8 y 9. Agricultura Intensiva bajo cubierta en Villa Garibaldi y Los Porteños.
Fuente: Fotos de la Autora

En la codificación de este indicador se le asignó un valor 10 a aquellos sectores que no tuvieran en su interior superficie rural asociada; un valor 0 a los que sí la tuvieran; y un valor 5 a los casos que presentaran una escasa superficie destinada a este uso.

El análisis del **parcelamiento dominante existente**¹⁵⁵ permite identificar que, con excepción de Ruta Sol y El Rodeo, en los restantes casos predomina un parcelamiento de dimensiones *heterogéneas*. En este sentido, La Rueda, Parque Sicardi-Villa Garibaldi, Ruta Sol, El Rodeo, Villa Castells, Aeropuerto, Capital Chica y Villa Alba se caracterizan por un parcelamiento entre 0 a 15.000 m²; mientras que en los restantes casos (Los Porteños, Romero y San Facundo) las dimensiones varían de 15.000 a 300.000 m² (Ver Tablas 8 a 10, al final del presente apartado).

Se adoptó como criterio para la elaboración de la matriz codificada, que a los sectores caracterizados por una mayor superficie de parcelamiento (más de 300.000 m²), se les

¹⁵⁵ En el Artículo 34 -Título III, Sección A, Capítulo 1- de la Ordenanza 9231/00, se define como *parcela* a la superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

asignara una valor de 1; a aquellos con una superficie de parcelas entre 15.000 a 300.000 m², se les asignó un valor 5; mientras que los casos que presentaban un parcelamiento dominante inferior a los 15.000 m² les fue asignado un valor 1. Asimismo, y en relación a la homogeneidad y/o heterogeneidad resultante del tamaño de las parcelas, a los sectores de estudio con parcelas de tamaño predominantemente homogéneas se les asignó un valor 10, mientras que a aquellos con un parcelario predominantemente heterogéneo se les asignó un valor 1.

Otro de los indicadores considerados en la caracterización de los espacios periurbanos del Partido, ha sido el de la **aptitud del suelo**. La inclusión de este indicador se basa en la importancia de reconocer en qué medida los casos de estudio seleccionados, y en especial, la ocupación de dichos suelos por actividades residenciales, estaría comprometiendo áreas potencialmente aptas o favorables para un uso agrícola rentable. En este sentido, y a partir del inventario de los suelos del Partido de acuerdo con su aptitud para su uso agropecuario-forestal realizado por el CISAUA - UNLP¹⁵⁶, se procedió a clasificar a los suelos de Clase I como muy aptos para el uso agrícola, los de Clase II como aptos, los de Clase III como moderadamente aptos, los de Clase IV como poco aptos, y de la Clase V a la VIII como no aptos para ningún uso agrícola, pecuario o forestal rentable.

A partir de la correspondencia entre la aptitud del suelo y la localización de los casos de estudio, pudo observarse que La Rueda y Ruta Sol se localizaban en suelos muy aptos (Clase I); Capital Chica y Los Porteños en suelos muy aptos y aptos (Clase I y II); Romero y San Facundo lo hacían predominantemente en suelos de Clase II. Por su parte, en Aeropuerto y Parque Sicardi - Villa Garibaldi predominan los suelos de Clase II y III (aptos y moderadamente aptos). Por último, Villa Alba -parcialmente¹⁵⁷-, El Rodeo y Villa Castells se localizan en suelos "no aptos", de Clases VI, VII y VIII, respectivamente (Ver Tablas 8 a 10, al final del presente apartado).

¹⁵⁶ En dicho trabajo se adopta el sistema de clasificación de tierras por capacidad de uso del Servicio de Conservación de Suelos de los EE.UU., integrado por ocho clases (I a VIII), las que indican un grado creciente de limitaciones para el uso agropecuario y forestal. Las clases I a IV se aplican a suelos aptos para los cultivos agrícolas, pero con limitaciones que se van incrementando. Los suelos de las clases V a VII tienen limitantes importantes que los tornan inaptos para un uso agrícola rentable, pero pueden utilizarse para pasturas y forestación. Los suelos de clase VIII no son aptos para ningún uso agropecuario o forestal rentable (CISAUA, UNLP, 2006).

¹⁵⁷ Una parte de la superficie de Villa Alba corresponde a suelos de Clase II, considerados suelos aptos -con leves limitaciones- para el uso agrícola.

Se desprende así, que ocho de los once casos analizados se localizan en suelos predominantemente muy aptos a moderadamente aptos para el uso agrícola. Esta situación manifiesta el avance del uso urbano sobre sectores que tradicionalmente eran de uso agrícola intensivo (actividad hortícola y/o florícola), y en menor medida, destinadas al uso agropecuario (agricultura extensiva, ganadería de cría, tambo, haras, etc.).

La pérdida de suelos de calidad en el Partido de La Plata puede verse reflejada en los siguientes guarismos: mientras que en la época de la fundación de la ciudad la superficie de suelos de alta calidad habría sido de alrededor de 450 km², en el año 1966 esa superficie había decrecido a 313 km² y a 244 km² en 2001. Esto significa una pérdida de suelo de casi 2 km²/año en los últimos 35 años, tanto por urbanizaciones como por extracción de suelos (CISAUA-UNLP, 2006).

Como puede verse en la matriz codificada, se asignó a los casos de estudio localizados en los suelos de mayor aptitud (Clase I), un valor 0; mientras que en el otro extremo, a aquellos sectores localizados en los suelos de menor aptitud (Clases V a VIII), un valor 10. A los restantes sectores localizados en suelos de aptitudes intermedias (de Clase II a IV), les fue asignado un valor de 2.5 a 7.5.

La consideración de la **decapitación del suelo**, como otros de los indicadores utilizados en nuestra caracterización del periurbano, se sustenta en el reconocimiento de la actividad extractiva como la principal causa de pérdida de suelo del Partido. Ringuelet (2008) reconoce a la decapitación de los suelos como parte de la ocupación asistemática y fragmentada que se presenta al interior del periurbano platense.

La extracción del horizonte húmico es, junto con las cavas, una forma de explotación y depredación del suelo al margen de la legislación vigente, que se remonta a la fundación de la ciudad¹⁵⁸. Hacia fines del siglo XIX, el uso de tierra apta para la agricultura en la fabricación de ladrillos había afectado a 150 hectáreas¹⁵⁹. Asimismo, la decapitación de suelos se produce como resultado de la necesidad económica de algunos productores agropecuarios de obtener mayores rendimientos (mayores beneficios y menos riesgos) a corto plazo frente a coyunturas económicas

¹⁵⁸ En el año 1999, y según fuera publicado en el Diario El Día (15/12/1999), el 70% del suelo de La Plata se encontraba degradado.

¹⁵⁹ Fuente: CISAUA-UNLP, 2006.

desfavorables, y a la escasez o ausencia de medios económicos para desarrollar una producción rentable.

En este contexto, se ha podido reconocer la presencia de suelos decapitados al interior de cinco casos de estudio -Parque Sicardi -Villa Garibaldi, Los Porteños, Romero, Aeropuerto y Capital Chica-, como así también en áreas próximas a La Rueda y Villa Alba; no registrándose suelos decapitados dentro de los límites de Ruta Sol, El Rodeo, Villa Castells y San Facundo.

Para la construcción de la matriz codificada se les asignó un valor 0 a los sectores con presencia de suelos decapitados; un valor 10 a los que no presentaban este tipo de suelos; y un valor 5 a aquellos que presentaban suelos decapitados en áreas próximas o lindantes.

Fuertemente relacionado con el punto anterior, otro indicador que hemos considerado, y que nos permite dar cuenta de la degradación de los suelos por actividades extractivas en ámbitos periurbanos del Partido, es el de la **presencia de cavas o canteras**¹⁶⁰.

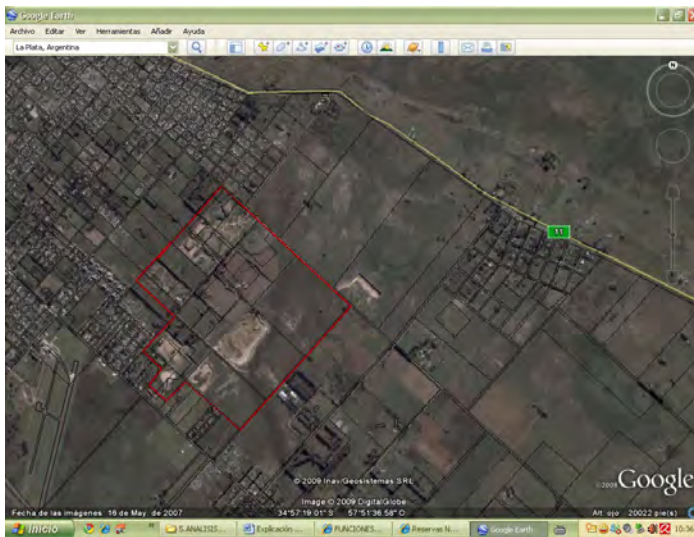


Imagen Satelital 1. Cavas localizadas en el Sector SE del Partido de La Plata, próximas al Sector de Estudio de Villa Alba. Fuente: Google Earth, 2007.

A partir de la información disponible, y del relevamiento realizado a partir del trabajo de campo, pudo identificarse que ninguno de los once casos presenta cavas o canteras dentro de sus límites. Sin embargo, en el caso de La Rueda, Ruta Sol, Aeropuerto y Villa Alba se ha observado su localización en áreas próximas a los mismos (Imagen Satelital N°1).

¹⁶⁰ Mientras que la decapitación de suelos consiste en la extracción de los primeros 20-50 cm de los suelos mejor dotados para agricultura, la creación de cavas constituye la extracción de subsuelo, conformándose así grandes socavones de varias hectáreas y profundidades variables entre 10 y 30 m.

Con similar criterio al presentado para la decapitación de suelos, en la matriz codificada se les asignó un valor 0 a los sectores que sí presentaban cavas o canteras dentro de sus límites, un valor 10 a aquellos sectores que no presentaban en su interior dichas superficies, y un valor 5 a los sectores que tenían localizados cavas o canteras en áreas próximas o cercanas a los mismos.

En relación a la presencia de **producción agrícola intensiva**, -otro de los indicadores de nuestra matriz de espacios periurbanos-, cabe destacar que la misma comprende principalmente a la producción hortícola y florícola, y en menor medida a la frutícola, avícola, apícola y granja de pequeños animales. La mayor superficie es ocupada por la horticultura, tanto a cielo abierto como bajo cubierta. Este uso constituye una de las más importantes fuentes de mano de obra de la región.

Del análisis realizado se ha podido reconocer la presencia de esta actividad en cuatro casos de estudio: Parque Sicardi -Villa Garibaldi, Los Porteños, San Facundo y La Rueda, siendo en este último caso reducida la superficie afectada a este uso. En los restantes sectores -Ruta Sol, El Rodeo, Villa Castells, Romero, Aeropuerto y Villa Alba- no se observa la presencia de actividad agrícola intensiva.

Para la construcción de la matriz codificada, se asignó un valor 0 a los sectores con presencia de actividad agrícola intensiva; un valor 10 a los que no presentaban dicha actividad. A los casos con situaciones intermedias -presencia de dicha actividad en áreas próximas o en escasa superficie-, les fue asignado un valor 6.6 y 3.3, respectivamente.

Con el fin de caracterizar los espacios periurbanos del Partido hemos considerado además, la **presencia de urbanizaciones cerradas**. Las características que presenta esta modalidad de expansión residencial en áreas periurbanas del Partido serán abordadas en profundidad en el capítulo siguiente.

En este sentido, se reconoció la presencia de este tipo de urbanizaciones en dos de los casos analizados: Los Porteños y San Facundo (Fotos 10 y 11). Sin embargo, en Ruta Sol y el Rodeo, también se ha observado este tipo de emprendimientos inmobiliarios pero en áreas próximas a los mismos.

Como podrá observarse en la matriz codificada, a los sectores que presentan este tipo de urbanizaciones, se les ha asignado un valor 10; a aquellos sectores en los cuales no se localizan estos emprendimientos se les asignó un valor 0; mientras que a los sectores con urbanizaciones cerradas localizadas en áreas próximas o cercanas se les asignó un valor 5.



Fotos 10 y 11. Urbanizaciones Cerradas: Club de Campo Los Ceibos en Los Porteños y Club de Campo San Facundo en el Barrio del mismo nombre.

Fuente: Fotos de la Autora

Otro indicador presente en la matriz de caracterización es el **valor de la tierra**, entendido como la valoración monetaria diferencial dada por el mercado a cada una de las parcelas urbanas. Si bien el suelo no es producto del trabajo social¹⁶¹, tiene un precio que surge del carácter irreproducible para el capital individual de la condición urbana de ciertos terrenos y de la posibilidad de ser apropiados individualmente. El suelo es una mercancía que tiene una localización fija y que es intercambiado con poca frecuencia en comparación con el resto de las mercancías, constituyendo así una mercancía especial (Figura 25).

¹⁶¹ En este punto cabe diferenciar entre “suelo” y “suelo urbano”, dado que este último sí puede considerarse producto del trabajo social.

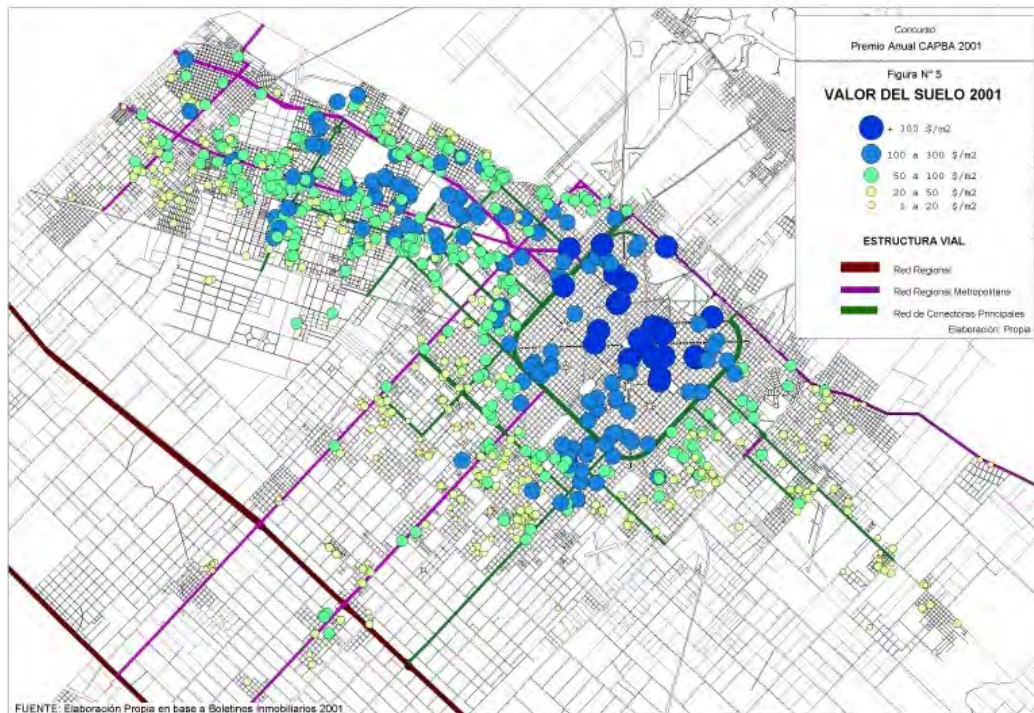


Figura 25. Valor del Suelo en el Partido de La Plata. 2001. Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de La Plata, 2009.

A partir de la información sobre el valor de la tierra para los once casos de estudio¹⁶², se pone de manifiesto que para los sectores periurbanos del partido seleccionados, los valores varían entre medio-bajos a medios si se los compara con los valores que caracterizan a otros sectores del Partido, tales como el casco urbano -y en particular el área central del mismo- que registra los valores más altos de toda La Plata. En este sentido, un primer grupo estaría conformado por Los Porteños, San Facundo y Los Hornos, que pese a registrar los valores más altos de los once casos de estudio, estos valores son considerados medios (de 50 a 100 \$/m²) cuando se los compara con los datos para la totalidad del Partido. Un segundo grupo, estaría conformado por los sectores de Villa Castells, Romero y Aeropuerto, con valores medios a medio-bajos (de 50 a 100 \$/m² y de 20 a 50 \$/m²).

Cabe destacar que en los casos de Villa Castells, Los Porteños y San Facundo, localizados al interior del eje Noroeste del Partido, en áreas muy próximas a los mismos los valores ascienden fuertemente (de 100 a 300 \$/m²), es decir, se trata de valores que pueden considerarse medio-altos, similares a los que caracterizan a

¹⁶² Fuentes: Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de La Plata (2001); Relevamiento del valor del suelo realizado por la Unidad de Investigación 6B (IDEHAB-FAU) para el período 1974-2004. Publicaciones especializadas “La Plata Compra y Vende”, “Revista del SIOC”, avisos clasificados de los diarios “El Día” y “Hoy”, entre otras.

diversos sectores localizados al interior del casco urbano. Sólo en las áreas periurbanas del eje NO, se registran valores de la tierra comprendidos en el rango medio-alto (de 100 a 300 \$/m²).

Por último, los restantes casos de estudio (La Rueda, Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Ruta Sol, El Rodeo y Villa Alba), registran los valores más bajos de la totalidad de los casos analizados, con valores medio-bajos (de 20 a 50 \$/m²). Estos sectores se localizan fundamentalmente sobre el eje SE del Partido y en las áreas periurbanas más alejadas del Casco Urbano en las proximidades de la Autovía Ruta 2 (Ver Tablas 8 a 10, al final del presente apartado).

Para la construcción de la matriz codificada, a los valores de la tierra bajos, medio-bajos, medios, medio-altos y altos, se les asignó un valor de 1, 3, 5, 7 y 10, respectivamente.

3. Equipamientos

El **equipamiento público comunitario** comprende a las edificaciones o instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia social, de salud, educación, aprovisionamiento, cultura, administración pública, recreación, seguridad, comunicaciones y transportes (Celson Ferrari, 2004). En nuestro caso particular de estudio, y para la caracterización de los once espacios periurbanos al interior del Partido, se han considerado los equipamientos: educativo, de salud, cultural, social-deportivo y religioso.

La información utilizada para caracterizar los equipamientos en cada uno de los sectores analizados se ha obtenido de diversas fuentes secundarias¹⁶³, como así también del relevamiento realizado mediante trabajo de campo. A partir de la información disponible se ha podido reconocer que Villa Alba es el sector con mayor presencia de equipamientos públicos comunitarios, presentando los cinco tipos de

¹⁶³ Dirección General de Estadística y Evaluación de Programas Especiales de La Municipalidad de La Plata, Fuente: Dirección General de Cultura y Educación. Dirección de Información y Evaluación de la Calidad Educativa. Guía de Establecimientos Educativos. Relevamiento Inicial 2004.

Dirección General de Estadística y Evaluación de Programas Especiales de la Municipalidad de La Plata. Fuente: Dirección de Información Sistematizada. Subsecretaría de Planificación de la Salud. Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires. Guía de Establecimientos Asistenciales oficiales y privados. Año 2002. Actualizada a Abril de 2003.

Información especializada en SIG, Programa Arc View 3.1, de las Unidades de Investigación N°2 y N°6 del IDEHAB, FAU, UNLP.

equipamientos considerados en la caracterización. En segundo lugar, se sitúan Villa Castells y Los Hornos, cada uno con cuatro tipos de equipamientos; en el primer caso no se ha reconocido la presencia de edificaciones o instalaciones destinadas a actividades culturales, mientras que en el segundo caso no se ha observado la existencia de equipamiento educativo dentro de los límites considerados, aunque sí en cercanías del mismo.

En el extremo opuesto, los casos de Ruta Sol y Parque Sicardi - Villa Garibaldi se caracterizan por la ausencia de equipamientos públicos comunitarios; mientras que Romero y San Facundo sólo presentan edificaciones destinadas a actividades educativas, no así para satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, cultura, religión, recreación o deportes (Foto 12).



Fotos 12 y 13. Colegio Privado Hijas de la Misericordia en Romero y Escuela Pública N°6 en La Rueda. Fuente: Fotos de la Autora

El Rodeo se ubica en una situación similar a los dos casos anteriormente señalados, pudiéndose reconocer al interior del barrio sólo equipamiento de tipo religioso. Sin embargo, la presencia de esta Capilla no satisface las necesidades de la población allí residente debido a que las misas se dan únicamente el primer sábado de cada mes. Cabe destacar, que en este barrio se encuentra en construcción la Sede de una Sociedad de Fomento (Fotos 14 y 15).

Por último, Aeropuerto, La Rueda y Los Porteños, se caracterizan por la presencia de dos de los cinco tipos de equipamientos considerados en nuestro trabajo (Foto 13). Si bien en los tres sectores se localizan equipamientos educativos, en el caso del Barrio Aeropuerto el segundo tipo de equipamiento se destina a la actividad cultural, en Los

Porteños al uso social y deportivo, y en La Rueda a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia religiosa.

Para la construcción de la matriz codificada, se asignó para cada uno de los cinco establecimientos considerados (educativo, de salud, cultural, social-deportivo y religioso.) un valor de 10 a aquellos sectores con presencia del mencionado equipamiento, y un valor de 0 a aquellos sectores que no presentaban dicho equipamiento. En el caso particular de que el equipamiento se encontrara en construcción, le fue asignado al sector correspondiente un valor de 5.



Fotos 14 y 15. Capilla y Lugar donde funcionará la Sede de la Sociedad de Fomento del Barrio El Rodeo. Fuente: Fotos de la Autora

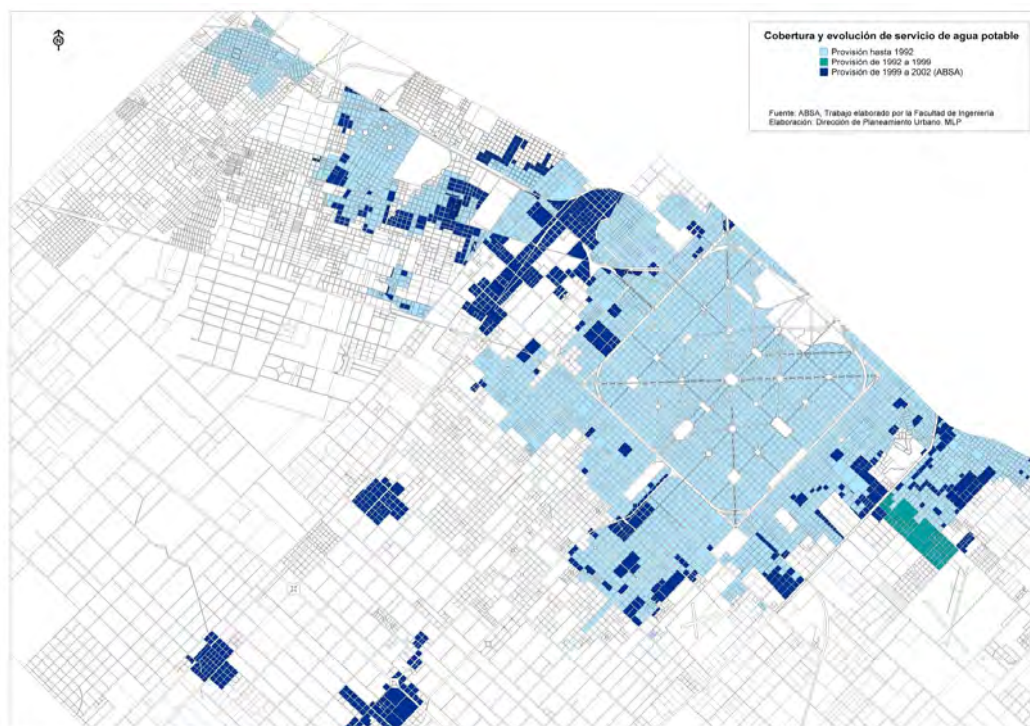
4. Servicios Urbanos

La inclusión de los **servicios urbanos** en la caracterización de los espacios periurbanos del Partido se basa en que los mismos *“constituyen una condición para la vida urbana misma, para vivir en una aglomeración y aprovechar sus beneficios. Su falta implica una carencia grave para quienes están asentados en la ciudad. (...) Por su medio se distribuyen las condiciones para desarrollar las actividades urbanas, para aprovechar la oferta urbana total, además de bienes que satisfacen necesidades particulares, muchas de ellas básicas”* (Pírez, 2008).

En este sentido, la existencia de servicios públicos urbanos (energía eléctrica, abastecimiento de agua por tubería, saneamiento y alcantarillado, recogida y eliminación de desechos sólidos, suministro de gas por red y transporte urbano) en determinados sectores de la ciudad permite dar respuesta a ciertas necesidades urbanas de la población residente, mejorando así la calidad de vida de la misma. Por

dicha razón, el estudio y consideración del estado actual de la cobertura y distribución de los servicios públicos en los espacios periurbanos del Partido resulta de importancia para obtener una visión general de las falencias en cada sector y evaluar la calidad de vida de la población que reside en estos espacios periféricos. Como parte de los servicios urbanos fueron considerados los correspondientes a las redes de energía eléctrica, de agua potable, de desagüe cloacal, de gas natural y el servicio de transporte público automotor de pasajeros¹⁶⁴.

En los once casos analizados se observa la prestación del **servicio de energía eléctrica**. Sin embargo, para el año 2002¹⁶⁵ ninguno de los sectores se encontraba abastecido en su totalidad por el **servicio de agua potable**, siendo Villa Alba el que presentaba la mayor cobertura. En el extremo opuesto, se situaban Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Ruta Sol, La Rueda, El Rodeo y Los Porteños que dada su distancia al centro urbano del Partido carecían en su totalidad del servicio. En Romero y Los Hornos, más cercanos al casco, sólo un porcentaje reducido de su superficie se encuentra abastecido por las redes de agua potable. En una situación intermedia pueden reconocerse los casos de Aeropuerto, Villa Castells y San Facundo, con un porcentaje de superficie abastecida que hemos considerado “regular” (Figura 26).



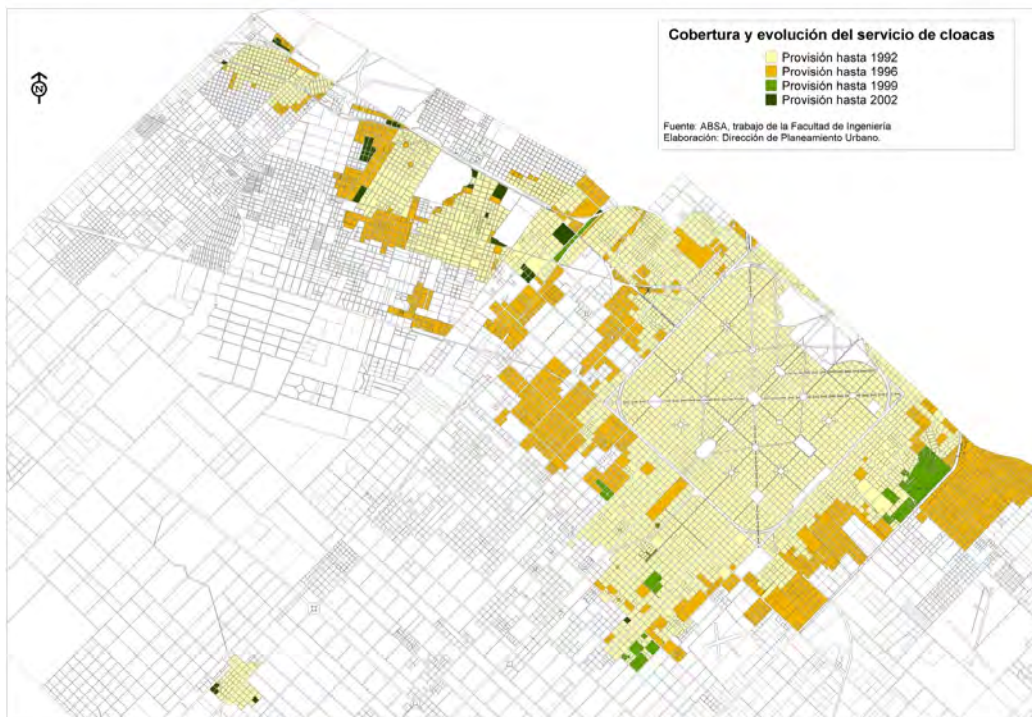
Perfeccionamiento (SECyT - UNLP) en el período 2002-2004.

¹⁶⁵ Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de La Plata a partir de datos proporcionados por ABSA y Facultad de Ingeniería – UNLP.

Figura 26. Cobertura y Evolución del Servicio de Agua Potable en el Partido de La Plata. 1992-2002. Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de La Plata, 2009.

Por su parte, y según datos del año 2002¹⁶⁶, el **servicio de desagües cloacales** se encuentra significativamente menos extendido que el de agua potable. En ocho de los once casos no se presenta dicho servicio (Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Ruta Sol, La Rueda, El Rodeo, Los Porteños, Romero, Aeropuerto y Villa Castells). En Los Hornos y San Facundo puede reconocerse un porcentaje escaso de cobertura del servicio, que no alcanza a superar el 4% y 11% de su superficie, respectivamente. Mientras que en Villa Alba el porcentaje de superficie cubierta por la red de desagüe cloacal alcanza aproximadamente al 40% (Figura 27).

El **servicio de gas natural**, según datos del año 2007¹⁶⁷, abastecía prácticamente en su totalidad al sector de estudio de Los Hornos, y en un porcentaje de aproximadamente el 50% de su superficie al Barrio San Facundo, siendo estos dos sectores del periurbano los que se encuentran en mejor situación en relación a la cobertura espacial de la mencionada red (Ver Tablas 8 a 10, al final del presente apartado).



¹⁶⁶ Si bien los datos fueron proporcionados por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de La Plata, la fuente de los mismos corresponde a ABSA y a un trabajo elaborado por la Facultad de Ingeniería - UNLP.

¹⁶⁷ Información proporcionada por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de La Plata en base a datos de la Empresa Gas Camuzzi, de Marzo de 2007.

Figura 27. Cobertura y Evolución del Servicio de Cloacas en el Partido de La Plata. 1992-2002. Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de La Plata, 2009.

En el caso de los sectores más alejados del casco urbano (Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Ruta Sol, La Rueda y El Rodeo), se observa la ausencia de este servicio. Cabe destacar el caso de Villa Alba que se encuentra localizado a menor distancia del casco que Los Porteños y Villa Castells, y que no cuenta aún con el servicio de gas natural. Estos dos últimos sectores, localizados al interior del Eje NO del Partido, junto con Aeropuerto y Romero, presentan un porcentaje escaso de su superficie abastecida por la red de gas natural (Figura 28).

Para la construcción de la matriz codificada se asignó, para cada una de las redes de servicios consideradas, un valor de 10 a aquellos sectores que se encontraran abastecidos en su totalidad -o con una cobertura especial superior al 75% de su superficie-, un valor 7.5 a aquellos sectores que registran un porcentaje de cobertura "bueno" (50-75% de su superficie), un valor 5 a los sectores con un porcentaje de cobertura de la red "regular" (25-50% de su superficie), un valor de 2.5 a los sectores que registraran un porcentaje de cobertura "muy escaso" (no superior al 25% de su superficie), y por último un valor de 0 a aquellos sectores que no presentaban cobertura de red.

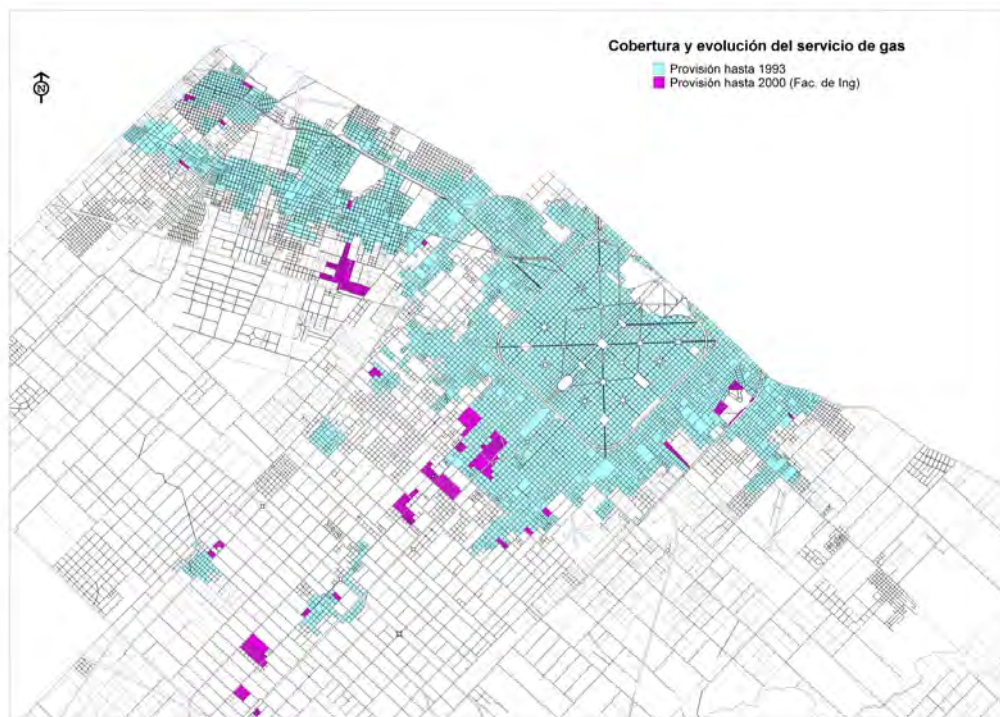


Figura 28. Cobertura y Evolución del Servicio de Gas en el Partido de La Plata. 1993-2000. Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de La Plata, 2009.

En relación al **servicio de transporte público automotor de pasajeros**, cabe señalar que si bien todos los sectores se encuentran cubiertos por el mismo, la calidad del servicio (cantidad de líneas y ramales, frecuencia y conectividad) varía notoriamente a medida que nos alejamos del casco urbano. En este sentido, los casos de Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Ruta Sol, La Rueda y El Rodeo presentan un servicio que hemos calificado de “regular a malo” dado que sólo una línea y ramal, con una muy baja frecuencia (de seis servicios diarios) cubren dichas zonas.

Asimismo, en los mencionados casos, el recorrido del servicio sólo se realiza por las arterias principales, teniendo el usuario que caminar más de seis cuadras -600 metros- para acceder al servicio. Esta distancia es utilizada en áreas periféricas o suburbanas, de baja densidad y escasa consolidación, como la distancia máxima aceptable -entre el lugar de residencia y el corredor de transporte- para considerar una adecuada cobertura espacial¹⁶⁸ y accesibilidad al servicio de transporte público. En áreas centrales, más densas y consolidadas, esta distancia desciende a los cuatrocientos metros -o tres cuadras- medidos a un lado y otro del corredor de transporte.



Fotos 16 y 17. Servicio de Transporte Público de Pasajeros en Barrios Aeropuerto (Línea Municipal Este) y San Facundo (Línea Municipal Norte). Fuente: Fotos de la Autora.

En los casos de Aeropuerto, Villa Alba, Los Hornos, Villa Castells y San Facundo, la cobertura espacial del servicio puede considerarse “buena”, con una o más líneas y de tres a diez ramales -según el caso- que sirven cada una de estas zonas (Fotos 16 y 17). Mientras que en Los Porteños y Romero, la cobertura espacial del servicio de

¹⁶⁸ *Cobertura espacial*: propiedad que posee una red de transporte de cubrir o conectar todos los puntos atractores y generadores de viajes. Se habla de un sistema ideal cuando todos estos puntos se encuentran conectados entre sí.

transporte público es regular, dado que ninguna línea de transporte llega a menos de 10 y 6 cuadras, respectivamente (Figura 29).

La frecuencia del servicio¹⁶⁹ en los sectores localizados sobre el eje NO del Partido es más baja que en aquellos que se localizan en el eje SE y SO de La Plata; en particular, Villa Alba y Aeropuerto registran servicios cada 6 a 10 minutos en sus horas pico (8, 12 y 18 hs.). Mientras que en los casos de Villa Castells o San Facundo las frecuencias promedio alcanzan los 20 y 30 minutos. En este sentido, el sector Noroeste presenta los mayores déficits en cuanto a cobertura espacial, frecuencia del servicio y conectividad.

En Romero y Los Hornos, situados sobre el eje SO del Partido, las frecuencias varían fuertemente entre 5-15 minutos a 40-50 minutos en las horas pico, según las líneas y ramales que cubren dichas áreas. Es dable destacar que la cercanía del Hospital Romero, al primero de los dos sectores considerados, genera una fuerte atracción de viajes¹⁷⁰ hacia dicha zona, y consecuentemente es posible observar en este sector una mayor oferta de servicio de transporte público automotor de pasajeros.

¹⁶⁹ *Frecuencia*: Cantidad de servicios ofrecidos por día para cubrir las necesidades de viaje de la población.

¹⁷⁰ Se entiende por *atracción de viajes* a la cantidad que cada zona o sector del Partido recibe como destino desde las demás, por lo tanto la cantidad total de viajes receptados debe coincidir con la suma de los viajes generados. En sus análisis se puede observar que, a diferencia de las zonas receptoras son áreas concentradoras de actividades no residenciales, sino productivas, de esparcimiento, culturales, etc.



Figura 29. Cobertura del Servicio de Transporte Público Automotor de Pasajeros para los Once Casos de Estudio del Periurbano del Partido. Fuente: Elaboración Propia en base a datos de la Dirección de Transporte de la Municipalidad de La Plata y la UFII - IIPAC, FAU, UNLP, 2009.

Para el pasaje de la matriz de caracterización a la matriz codificada, se asignó un valor 10 a los sectores con un servicio (cobertura espacial, frecuencia y conectividad entre zonas) considerado “muy bueno”; un valor 7.5 a aquellos sectores con un servicio “bueno”; un valor 5 a los que presentaban un servicio “regular”; un valor 2.5 a los sectores con un servicio de transporte público de pasajeros “malo”, y un valor 0 a los sectores que no estuvieran cubiertos por la red de transporte público¹⁷¹.

En resumen, del análisis de los servicios presentes en cada uno de los once casos de estudio, se pone de manifiesto que San Facundo y Los Hornos brindan, como señala Pérez (2008), las mejores condiciones para aprovechar los beneficios de la vida urbana. Estos dos sectores presentan los cinco servicios considerados en nuestra

¹⁷¹ Se considera servicio “muy bueno” a aquel que presenta una cobertura espacial satisfactoria (hasta 300 ó 600 metros entre el lugar de residencia y el corredor de transporte, según se trate de áreas de tejido urbano compacto o de tejido urbano disperso), una sobreoferta en la cantidad de servicios (caracterizada por frecuencia de hasta 10-15 minutos) y una conectividad superior al 85%. Se considera servicio “malo” a aquel que presenta una cobertura espacial no satisfactoria (más de 600 metros entre el lugar de residencia y el corredor de transporte), una suboferta en la cantidad de servicios (caracterizada por una baja frecuencia, superior a los 25-30 minutos) y una conectividad inferior al 50%. Los restantes servicios, es decir, los de calidad “buena” y “regular” responden a valores o situaciones intermedias a las anteriormente señaladas.

caracterización (energía eléctrica, agua potable, desagües cloacales, gas natural y transporte público). En un segundo lugar, se ubicarían Romero, Aeropuerto, Villa Castells y Villa Alba con cuatro de los cinco servicios presentes. En tercer, Los Porteños con tres servicios y por último, los casos de Parque Sicardi-Villa Garibaldi, Ruta Sol, La Rueda y El Rodeo, abastecidos por sólo dos de los servicios: energía eléctrica y transporte público automotor de pasajeros.

La *cantidad de servicios presente* en cada uno de los sectores de estudio fue codificada asignándole un valor 10 a aquellos casos que disponían de los cinco servicios antes mencionados, un valor 7.5 a los que presentaban 4 servicios, un valor 5 a los que eran abastecidos por 3 servicios, un valor 2.5 a los sectores que contaban con 2 servicios y, finalmente un valor 0 a aquellos que disponían de un solo servicio.

Otro de los indicadores considerados en la caracterización de los espacios periurbanos del Partido, ha sido la existencia o no de **pavimentación**. La inversión en pavimentación tienen por finalidad mejorar el tránsito peatonal y vehicular, como también delimitar el uso de la calle y facilitar el escurrimiento de las aguas lluvias; todo ello orientado a mejorar el nivel de vida de la población beneficiada por el proyecto. Entre los beneficios atribuibles a los proyectos u obras de pavimentación pueden mencionarse el ahorro de tiempo de las personas y ahorro en los costos de operación vehicular, como así también algunos beneficios intangibles tales como: la eliminación de problemas de accesibilidad, como inundaciones, la reducción de accidentes peatonales por aceras en mal estado, el mejoramiento de la imagen del barrio y el aumento de la plusvalía de las propiedades beneficiadas por el proyecto, entre otros.

A partir de la información disponible, correspondiente al año 2006, se evidencia que el área pavimentada disminuye notablemente a medida que los barrios se alejan del casco céntrico (Figura 30). De los once casos considerados en nuestro trabajo, El Rodeo no presenta ninguna de sus calles internas pavimentadas; mientras que Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Ruta Sol, La Rueda, Romero y Villa Castells presentan un porcentaje muy reducido de sus calles pavimentadas, inferior al 25%. Por su parte, Los Porteños, Aeropuerto y Villa Alba se encuentran en una mejor situación relativa, con un porcentaje que hemos calificado como "regular", que si bien varía de acuerdo al sector considerado, en ninguno de ellos supera al 50% de sus calles. Los Hornos (Capital Chica) y San Facundo presentan la mayor cobertura de este servicio, con un

porcentaje “bueno” de aproximadamente un 70-75% de sus calles pavimentadas (Ver Tablas 8 a 10, al final del presente apartado)

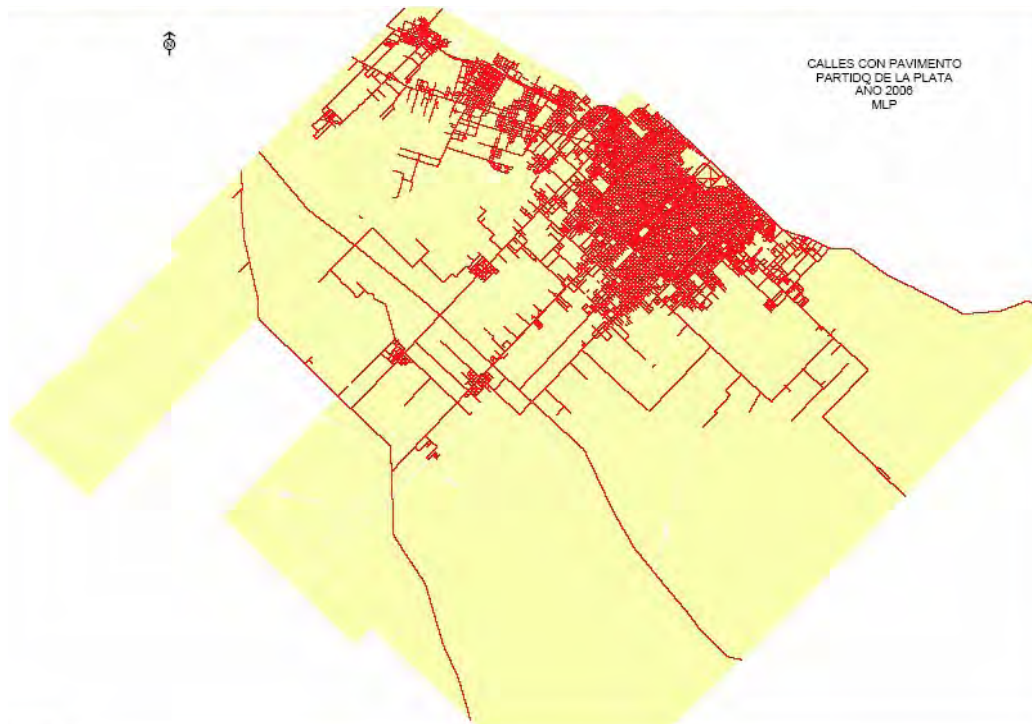


Figura 30. Calles con Pavimento en el Partido de La Plata. Año 2006. Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de La Plata, 2009.

Para la construcción de la matriz codificada, se asignaron valores entre 10 y 0 según el porcentaje de calles pavimentadas de cada sector, correspondiendo el valor más alto a los sectores con la totalidad de sus calles pavimentadas y los valores más bajos a los que no presentaban ninguna de sus calles en ese estado.

El análisis de los dos indicadores anteriores contribuye a la evaluación de las condiciones de **accesibilidad** y **conectividad** de cada uno de estos sectores con el resto de la región. En este sentido, en lo que respecta a la conexión entre los distintos sectores con el casco urbano del Partido y entre sí, puede señalarse que:

El sector de *Villa Castells* presenta en términos generales una buena accesibilidad y conectividad. Situado en el eje de crecimiento noroeste del Partido, el área en la cual se localiza se estructura en torno a las vías que vinculan a la localidad de Gonnet con Buenos Aires -F.F.C.C Gral. Roca y el Camino Parque Centenario-. El Camino Centenario, de importancia a escala regional metropolitano, vincula con la Capital Federal, el Gran Buenos Aires y las localidades vecinas. La accesibilidad desde Villa

Castells a La Plata se ha visto fuertemente beneficiada con la apertura de la Avenida 7, lo cual ha permitido disminuir la congestión de tránsito que se producía en el cruce de las calles 502 y 13, principales vías del sector analizado. Al mismo tiempo, las vías del F.F.C.C obstaculizan la comunicación de Villa Castells con el área centro de Gonnet, por cuanto sólo existe un cruce a la altura de la calle 501, lo cual repercute en la conectividad del sector con el resto de las demás localidades del eje Noroeste.

De igual modo, el sector *San Facundo* presenta una buena accesibilidad y conectividad. Adquieren importancia las Calles 28, 133 y 489, ya que las mismas cumplen una función importante en la vinculación entre distintos barrios de la Delegación de Gonnet. Se encuentra articulado y conectado con el casco urbano de la ciudad de La Plata, por medio de una serie de avenidas conectoras principales: 19, 25, 31. Desde el área Sur, en cambio, la conectividad es deficiente, por la falta de vías secundarias en buen estado. Asimismo, al Camino Gral. Belgrano, vía de jerarquía regional metropolitana, se accede a través de conectoras secundarias tales como las calles 485 y 489.

Los Porteños, también localizado en el eje de crecimiento noroeste del Partido, presenta una accesibilidad y conectividad regular. A este sector se accede fundamentalmente desde el Camino Belgrano por una conectora secundaria, en dirección transversal al mismo, la calle 467. Cabe destacar que su conectividad desde y hacia otros sectores del Partido es deficiente, no existiendo en el sector avenidas ni calles conectoras de importancia.

Por su parte, *Villa Alba* presenta una buena accesibilidad y una conectividad regular. Este sector, localizado en el eje SE del Partido, se estructura fundamentalmente a partir de la Ruta Provincial N°11 y la Avenida 122. La RPN°11 funciona como vía regional de tránsito liviano y pesado, conectando el aglomerado platense con la costa atlántica, mientras que la Av. 122 conecta parte de Villa Elvira con el casco histórico, ya que es la única arteria además de la Av. 7 que llega más allá de la Av. 90. Las avenidas 1 y 120 -fuera de los límites del sector de estudio pero próximas al mismo-, funcionan como conectoras secundarias paralelas a las anteriores. Más allá de la Av. 90, la calle 96 es la única vía asfaltada que une la RPN°11 con la Av. 7, cumpliendo un rol importante para los habitantes de este sector.

Similares características presenta el Barrio *Aeropuerto*, donde si bien la accesibilidad es relativamente fluida a través de las Avenidas 7 y 13, la conectividad entre sectores se ve dificultada por la aparición de grandes vacíos urbanos y la existencia de barreras urbanas -el Aeropuerto, la cantera ubicada de calle 81 a Avda. 90 y de 15 a 19,- que interrumpen la trama provocando inconvenientes en la dinámica barrial y la desconexión entre diferentes zonas del eje sudeste. Asimismo, próximo al sector analizado -pero por fuera de éste-, la Avenida 90 es una vía alternativa para la comunicación entre la RPN°2 y el Complejo Portuario-Industrial- Zona Franca.

Al interior del mismo eje de crecimiento del Partido, el caso de *Parque Sicardi- Villa Garibaldi* se caracteriza por una accesibilidad regular y una deficiente conectividad. La Avenida 7 constituye el eje articulador y estructurador de este sector, siendo el único que lo conecta con el centro de la Plata. Por último, la calle 659 es la única que comunica a La Plata con Ignacio Correas pasando por Villa Elvira.

En los casos de *La Rueda* y *Ruta Sol*, puede reconocerse que la conectividad y accesibilidad desde y hacia el casco urbano de La Plata es deficiente. En ambos casos, el principal y único eje estructurante -de carácter regional- es la Ruta Provincial N°2. Si bien por una parte, se vinculan y dependen jurisdiccionalmente del Partido de la Plata, por otro, y debido a cuestiones de distancia y accesibilidad, se relacionan a través de dicha ruta con el Partido de Berazategui, lo cual expresa en parte, las dificultades de comunicación con La Plata. Asimismo, y dado su proximidad al sector de La Rueda, cabe destacar a la Avda. 520, que constituye una vía estructurante de carácter regional, conectora rápida y colectora del transporte de carga y de pasajeros de media y corta distancia.

Por su parte, *El Rodeo*, al Sudoeste de la ciudad de La Plata, presenta una accesibilidad regular y una conectividad deficiente. Si bien la Avenida 44 y la proximidad a la Ruta Provincial N°2, le confieren al sector condiciones de accesibilidad relativamente fluida, su situación de relativo aislamiento y la baja frecuencia del servicio de transporte público de pasajero, le confieren un bajo grado de funcionalidad respecto del conjunto urbano al que pertenece. La Avenida 44 (Ruta Provincial 215) actúa como estructurante del sector analizado, siendo una vía de carácter regional que, a nivel del partido vincula el casco urbano de la ciudad de La Plata, con las rutas provinciales N° 2, 3 y 6.

El sector de *Romero*, al interior del eje SO de crecimiento del Partido, se caracteriza por una buena accesibilidad y conectividad -desde y hacia la ciudad de La Plata-, dada fundamentalmente por la Avenida 520. Si bien la vinculación a través de esta vía es fluida, su condición de eje ordenador del crecimiento urbano y su carácter de corredor de tránsito pesado del sistema económico regional, derivan en volúmenes y tipo de tránsito de naturaleza conflictiva. Sin embargo, esta vía actúa a nivel de la localidad como barrera urbana en la comunicación interbarrial, en sentido transversal a la misma.

Por último, *Capital Chica* (Los Hornos) presenta -al igual que Romero- una buena accesibilidad y conectividad. Su localización próxima a la Ciudad de La Plata determina una buena accesibilidad e integración de la misma, que disminuye a medida que aumenta la distancia al centro. Las principales vías que permiten articular el sector a diversas escalas están conformadas por la Avenida 66 -que atraviesa Los Hornos en sentido noreste-sudeste y lo conecta a la Ciudad de La Plata - y las avenidas 155, 161 y 167, en dirección noroeste-sudeste. Tanto la Avenida 66 como la 72 -esta última fuera de los límites del sector considerado pero próxima al mismo-, conforman la estructura de conectoras entre la localidad y el casco urbano.

Para el pasaje de la matriz de caracterización a la matriz codificada, se asignó un valor 10 a los sectores que presentaran una accesibilidad y conectividad “muy buena”; un valor 7.5 a aquellos sectores con una accesibilidad y conectividad “buena”; un valor 5 a los que presentaran una accesibilidad y conectividad “regular”; un valor 2.5 a los sectores con una accesibilidad y conectividad “deficiente” (Ver Tabla 11, al final del apartado).

5. Lógicas de Ocupación

Las lógicas de ocupación territorial constituyen una forma de identificar y explicar la presencia de variantes en el proceso de organización territorial a partir de los rasgos o lógicas determinantes de un ámbito en la meso-escala; por lo general se las define por uno o dos rasgos (Bozzano, 2000). En nuestra caracterización, nos referimos a tres tipos de lógicas de ocupación según el uso predominante en cada uno de los espacios periurbanos de estudio: la lógica de ocupación periurbana residencial, la periurbana mixta y la periurbana productiva.

Para definir la **lógica de ocupación dominante** al interior de los once casos, así como las lógicas de ocupación próximas a los mismos, nos basamos en la información secundaria disponible¹⁷² (Figura 31 y Anexo V) como así también en el trabajo de campo realizado.

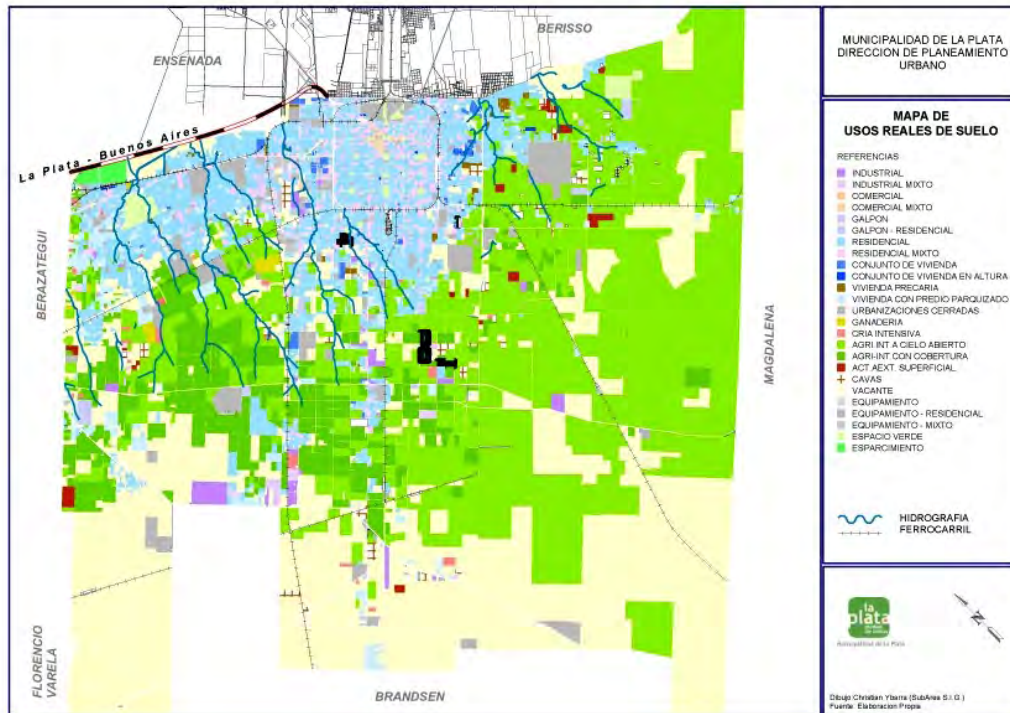


Figura 31. Usos Reales del Suelo del Partido de La Plata. Año 2006.

Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de La Plata, 2009.

Al respecto, se ha reconocido como predominante en los casos de El Rodeo, Ruta Sol, Villa Castells, Villa Alba y Capital Chica (Los Hornos) a la lógica de ocupación periurbana residencial, mientras que en los restantes casos de estudio predomina una lógica periurbana mixta (residencial-productiva).

Para construir la matriz codificada, el criterio utilizado para asignar los distintos valores consistió en clasificar con el valor más alto (10) a los indicadores de condiciones y procesos más próximos a lo urbano; y con el valor más bajo (0) a los indicadores que dieran muestra de condiciones y procesos más próximos a lo rural. Así, a los sectores con una lógica de ocupación predominantemente residencial se les asignó un valor 10, mientras que a aquellos donde predominaba una lógica periurbana productiva se les asignó un valor 0, por último a aquellos sectores con una lógica periurbana mixta se

¹⁷² Información proporcionada por la Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio, Estudio del CISAUA - Instituto de Geomorfología y Suelos - UNLP (2006).

les asignó un valor 5. Similar criterio fue utilizado para codificar las lógicas de ocupación vecinas o próximas a los sectores analizados. Cabe destacar que esta división entre “lo urbano” y “lo rural” sólo ha sido realizada con fines metodológicos y clasificatorios, no desconociendo por ello -y como fuera planteado en el marco teórico de nuestra tesis- el continuo urbano-rural que caracteriza a los espacios periurbanos.

En relación a las ***lógicas de ocupación vecinas***, se ha podido reconocer que en El Rodeo y Parque Sicardi - Villa Garibaldi la lógica que predomina en sus alrededores es la agropecuaria extensiva; mientras que en La Rueda y Ruta Sol además de la agropecuaria extensiva es posible reconocer la agrícola intensiva. Estos cuatro casos de estudio se encuentran localizados al interior de zonas con un carácter predominantemente rural. Por su parte, Los Porteños, Romero y San Facundo presentan como lógicas vecinas a los mismos, la agrícola intensiva y la periurbana residencial. El caso de Barrio Aeropuerto es similar a los tres anteriormente mencionados, pudiéndose observar en sus alrededores tanto una lógica de ocupación periurbana residencial como agropecuaria extensiva (Ver Tablas 8 a 10, al final del presente apartado).

Por último, se encontrarían los casos de Villa Alba, Capital Chica - Los Hornos y Villa Castells, en los cuales las lógicas de ocupación próximas nos permitirían reconocer su localización al interior de un espacio más urbanizado, o al menos con características más “urbanas” que en el resto de los casos analizados. En Villa Alba, las lógicas de ocupación vecinas predominantes son la periurbana residencial y la periurbana baldío; mientras que en el segundo sector prevalecen las lógicas suburbana y periurbana mixta (residencial-productiva). En el último caso, Villa Castells, es posible observar en áreas contiguas la presencia de una lógica suburbana y periurbana residencial.

6. Tendencias de Valorización Territorial

La valorización territorial no es sólo económica ni homogénea, sino que varía en función del proceso que tenga lugar en cada “suelo”, conjunto de parcelas o lugares (Bozzano, 2000). En este sentido, es posible reconocer una valorización económica, ambiental y/o socio-cultural diferencial según el caso o sector analizado.

Para el abordaje de las tendencias de valorización territorial hemos considerado los siguientes cinco indicadores: 1. lotes en venta, 2. casas nuevas o en construcción, 3. construcciones precarias (chapa, cartón, etc.) o abandonadas, 4. basurales no oficiales, y 5. obras públicas¹⁷³.

En relación a la presencia de **lotes en venta**, cabe destacar que en Los Porteños, El Rodeo, Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Ruta Sol, San Facundo y Villa Castells se ha podido observar una cantidad importante de terrenos en venta (Fotos 18 y 19). En los casos de La Rueda, Aeropuerto y Villa Alba se ha observado una cantidad escasa de los mismos, mientras que en Romero y Capital Chica, salvo casos aislados, no se han encontrado este tipo de lotes.



Fotos 18 y 19. Lotes en Venta en Parque Sicardi y Villa Castells. Fuente: Fotos de la Autora

Similar comportamiento al indicador anterior se ha puesto de manifiesto en cuanto a la presencia de **viviendas nuevas y/o en construcción**. De este modo, se ha podido reconocer en Los Porteños, El Rodeo, Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Ruta Sol, San Facundo, Villa Castells y La Rueda una cantidad importante de viviendas nuevas o en construcción. En menor medida ha sido posible encontrar este tipo de viviendas en el Barrio Aeropuerto, localizándose las existentes principalmente sobre la Avenida 13. Sin embargo, en Villa Alba, Los Hornos y Romero no se registra una cantidad significativa de viviendas nuevas y/o en construcción que permita dar cuenta de una tendencia de valorización territorial en cada uno de los casos analizados.

En cuanto a las **construcciones precarias o abandonadas** presentes al interior de cada uno de los casos, se ha podido observar que con excepción de El Rodeo y

¹⁷³ Para la identificación de la tendencia de valorización territorial en cada uno de los once casos, nos hemos basado en la información proporcionada por los Delegados Municipales a través de las entrevistas realizadas y en el relevamiento de campo.

Parque Sicardi - Villa Garibaldi, que no cuentan con este tipo de construcciones, en los restantes sectores sí se observa su presencia. Por su parte, no se ha observado en ninguno de los sectores la existencia de **basurales no oficiales**. Sin embargo, la Delegada de Villa Elvira -Abog. Alfonsín- ha manifestado que *“los basurales crónicos son un problema de tipo estético-urbanístico que caracteriza a nuestra Delegación, fundamentalmente de la calle 90 para atrás”*.

Finalmente, se consideró como otro indicador de la tendencia de valorización territorial, a la presencia de **obras públicas**. En este sentido, pudo observarse la realización de diferentes obras, en el marco del denominado “Presupuesto Participativo”, en los casos de Los Porteños, Ruta Sol, Romero, Aeropuerto, Capital Chica (Los Hornos) y Villa Castells (Fotos 20 y 21). Mientras que en los restantes casos, no se ha apreciado la realización de obras públicas.



Fotos 20 y 21. Obras Públicas en Romero (recuperación de espacio público) y Los Hornos (asfalto). Fuente: Fotos de la Autora.

Para la construcción de la matriz codificada, se ha utilizado como criterio general para todos los indicadores del proceso de valorización territorial, la asignación del valor más alto (10) a los sectores con presencia de indicadores que den cuenta de condiciones y procesos de valorización (importante cantidad de lotes en venta, presencia significativa de viviendas nuevas y en construcción), y la asignación del valor más bajo (0) a los sectores caracterizados por la ausencia de dichos indicadores.

| Matriz de Caracterización de Areas Periurbanas del Partido de La Plata | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|
| VARIABLES e INDICADORES | 1. Bajos de Villa Castells (Gonnet) | 2. Villa Alba (Villa Elvira) | 3. Parque Sicardi-Villa Garibaldi (Arana) |
| 1. Población | | | |
| Población (Cant. de Habitantes) | 811,7 | 4678,7 | 1008,0 |
| Crecimiento poblacional intercensal ('91-'01) | 50,27 | 36,87 | 110,97 |
| Densidad de Habitantes (pob./ha.) | 10,17 | 39,19 | 1,59 |
| Coefficiente de Concentración (densidad/distancia al centro) | 1,20 | 3,88 | 0,12 |
| Grado de Consolidación Urbana | Consolidación Media-Baja | Consolidación Media | Consolidación Baja |
| 2. Uso del Suelo | | | |
| Superficie (en Ha.) | 79,8 | 119,4 | 632,6 |
| Distancia al Centro Cívico de la Ciudad -Pza. Moreno- (en Km.) | 8,5 | 10,1 | 13,3 |
| Uso según Normativa Municipal | U/R 7 - Residencial Periferia Eje NO | Predominantemente UR4 - Residencial de Promoción- y CRU -Reserva Urbana. | UR4 -Residencial de Promoción-, RR1 -Rural Intensiva- y RRE -Rural Extensiva-. |
| Superficie baldía o sin uso aparente (Sup.vacante / total de sup.) | Media a Alta (50-75%) | Escasa (0-25%) | Alta (75-100%) |
| Densidad de Viviendas (Viv./Km2) | entre 250 y 450 viv./km2 | entre 750 y 1000 viv./km2 | menos 100 viv./km2 |
| Superficie Espacios Verdes Públicos | No | Sí | No |
| Superficie Rural asociada | No | No | Sí |
| Parcelamiento dominante existente | 0 a 15.000 m2 | 0 a 15.000 m2 | 0 a 15.000 m2 |
| Aptitud del Suelo | No aptos (Clase VIII) | Aptos (Clase II) y Sector no apto (Clase VI) | Aptos (Clase II) a Moderadamente Aptos (Clase III) |
| Presencia de Suelos Decapitados | No | En áreas colindantes | Sí |
| Presencia de Canteras (actividad extractiva) | No | En áreas colindantes | No |
| Presencia de Producción Agrícola Intensiva | No | No | Sí |
| Presencia de Clubes de Campo (u otro tipo de UC) | No | No | No |
| Valor de la Tierra (\$/m2) | medio a medio-bajo | medio-bajo | medio- bajo |
| 3. Equipamientos | | | |
| Educativo (Presencia: Sí/No) | Sí | Sí | No |
| Salud (Presencia: Sí/No; Nivel; Cant.) | Sí | Sí | No |
| Cultural (Presencia: Sí/No; Cant.; Escala) | No | Sí | No |
| Social y Deportivo (Presencia: Sí/No; Cant.; Escala) | Sí | Sí | No |
| Religioso (Presencia: Sí/No; Cant.) | Sí | Sí | No |
| 4. Servicios | | | |
| Cant. de Servicios presentes en el Sector (se excluye pavimentos) | 4 | 4 | 2 |
| Cobertura Servicios Básicos - Energía Eléctrica | Sí | Sí | Sí |
| Cobertura Servicios Básicos - Agua (Sí todo/ Sí parcialmente / No) | Sí - parcialmente (% regular) | Sí - parcialmente (% bueno) | No |
| Cobertura Servicios Básicos - Cloacas (Sí todo/ Sí parcialmente / No) | No | Sí - parcialmente (% regular) | No |
| Cobertura Servicios Básicos - Gas. (Sí todo/ Sí parcialmente / No) | Sí - parcialmente (% regular). | No | No |
| Cobertura Servicio de Transporte Público | Sí | Sí | Sí |
| Existencia de Pavimentos | Sí - muy parcialmente (% escaso) | Sí - parcialmente (% regular) | Sí - parcialmente (% escaso) |
| Conectividad (MB, B, R, M) | Buena | Regular | Mala |
| Plata. | Buena | Buena | Regular |
| 5. Lógicas de Ocupación | | | |
| Lógicas de ocupación dominantes actualmente | periurbano residencial | periurbano residencial | periurbano mixta (resid. + agrop.ext. + agríc.intens.) |
| Lógicas de ocupación vecinas | periurbano residencial + recreativo | predominantemente periurbano residencial + periurbano baldío (+ peq. sector agrícola intensivo + uso extractivo) | predominantemente agropecuario extensivo (+ peq. Sectores de agrícola intensivo) |
| 6. Tendencias de Valorización Territorial | | | |
| Lotes en venta (presencia de carteles de venta de lotes o viviendas) | Sí | Sí - escasos | Sí |
| Casas Nuevas o en Construcción | Sí | No | Sí |
| Construcciones Precarias (Chapa, Cartón, etc.) y/o Abandonadas | Sí | Sí | No |
| Basurales "no oficiales" | No | No | No |
| Obras Públicas (Sí/No) | Sí | No | No |

Tabla 8. Matriz de Caracterización de Espacios Periurbanos del Partido de La Plata. Fuente: Elaboración Propia

| Matriz de Caracterización de Areas Periurbanas del Partido de La Plata | | | | |
|--|---|---|---|--|
| Variables e Indicadores | 4.La Rueda (Abasto) | 5. Ruta Sol (El Peligro) | 6.Los Porteños (City Bell) | 7.El Rodeo (Abasto, Límite Etcheverry) |
| 1. Población | | | | |
| Población (Cant. de Habitantes) | 209,5 | 474,7 | 794,7 | 714,0 |
| Crecimiento poblacional intercensal (*'91-'01) | 12,2 | 79,89 | 52,03 | 9,17 |
| Densidad de Habitantes (pob/ha.) | 0,59 | 3,15 | 1,96 | 5,60 |
| Coefficiente de Concentración (densidad/distancia al centro) | 0,03 | 0,10 | 0,14 | 0,23 |
| Grado de Consolidación Urbana | Consolidación Baja | Consolidación Baja | Consolidación Baja | Consolidación Baja |
| 2. Uso del Suelo | | | | |
| Superficie (en Ha.) | 354,3 | 150,5 | 405,5 | 126,9 |
| Distancia al Centro Cívico de la Ciudad -Pza. Moreno- (en Km.) | 23,4 | 30,8 | 13,8 | 24,7 |
| Uso según Normativa Municipal | RRI - Rural Intensiva | RRI - Rural Intensiva | CRU -Reserva Urbana-; EZE - Eparcimentio- y RRI -Rural Intensiva- | RRE -Zona Rural Extensiva- |
| Superficie baldía o sin uso aparente (Sup.vacante / total de sup.) | Alta (75-100%) | Alta (75-100%) | Alta (75-100%) | Alta (75-100%) |
| Densidad de Viviendas (Viv./Km2) | menos 100 viv./km2 | menos 100 viv./km2 | menos 100 viv./km2 | entre 101 y 250 viv/km2 |
| Superficie Espacios Verdes Públicos | No | No | No | Sí |
| Superficie Rural asociada | Sí | No | Sí | No |
| Parcelamiento dominante existente | 0 a 15.000 m2 | 0 a 15.000 m2 | 15.000 a 300.000 m2 | 0 a 15.000 m2 |
| Aptitud del Suelo | Muy aptos (predominantemente Clase I) | Muy aptos (predominantemente Clase I) | Muy aptos (Clase I) a aptos (Clase II) | No aptos (Clase VII) |
| Presencia de Suelos Decapitados | En áreas colindantes | No | Sí | No |
| Presencia de Canteras (actividad extractiva) | En áreas lindantes | En áreas lindantes | No | No |
| Presencia de Producción Agrícola Intensiva | Sí (muy poca extensión) | No | Sí | No |
| Presencia de Clubes de Campo (u otro tipo de UC) | No | En áreas lindantes | Sí | En áreas lindantes |
| Valor de la Tierra (\$/m2) | medio- bajo | medio- bajo | medio | medio- bajo |
| 3. Equipamientos | | | | |
| Educativo (Presencia: Sí/No) | Sí | No | Sí | No |
| Salud (Presencia: Sí/No; Nivel; Cant.) | No | No | No | No |
| Cultural (Presencia: Sí/No; Cant.; Escala) | No | No | No | No |
| Social y Deportivo (Presencia: Sí/No; Cant.; Escala) | No | No | Sí | Sí (en construcción) |
| Religioso (Presencia: Sí/No; Cant.) | Sí | No | No | Sí |
| 4. Servicios | | | | |
| Cant. de Servicios presentes en el Sector (se excluye pavimentos) | 2 | 2 | 3 | 2 |
| Cobertura Servicios Básicos - Energía Eléctrica | Sí | Sí | Sí | Sí |
| Cobertura Servicios Básicos - Agua (Sí todo/ Sí parcialmente / No) | No | No | No | No |
| Cobertura Servicios Básicos - Cloacas (Sí todo/ Sí parcialmente / No) | No | No | No | No |
| Cobertura Servicios Básicos - Gas. (Sí todo/ Sí parcialmente / No) | No | No | Sí - parcialmente (% regular) | No |
| Cobertura Servicio de Transporte Público | Sí | Sí | Sí | Sí |
| Existencia de Pavimentos | Sí - parcialmente (% escaso) | Sí - parcialmente (% escaso) | Sí - parcialmente (% regular) | No |
| Conectividad (MB, B, R, M) | Mala | Mala | Regular | Regular |
| Plata. | Mala | Mala | Regular | Regular |
| 5. Lógicas de Ocupación | | | | |
| Lógicas de ocupación dominantes actualmente | periurbano mixto (residencial + baldío + sector agrícola intensivo) | periurbano residencial | periurbano mixto (residencial + agrícola intensivo + recreativo) | periurbano residencial |
| Lógicas de ocupación vecinas | predominantemente agropecuario extensivo + agrícola intensivo | agropecuario extensivo + agrícola intensivo | agrícola intensivo (peq. sectores de agrop. extensivo) + periurbano residencial | agropecuario extensivo |
| 6. Tendencias de Valorización Territorial | | | | |
| Lotes en venta (presencia de carteles de venta de lotes o viviendas) | Sí- escasos | Sí | Sí | Sí |
| Casas Nuevas o en Construcción | Sí | Sí | Sí | Sí |
| Construcciones Precarias (Chapa, Cartón, etc.) y/o Abandonadas | Sí | Sí | Sí | No |
| Basurales "no oficiales" | No | No | No | No |
| Obras Públicas (Sí/No) | No | Sí | Sí | No |

Tabla 9. Matriz de Caracterización de Espacios Periurbanos del Partido de La Plata. Fuente: Elaboración Propia

| Matriz de Caracterización de Areas Periurbanas del Partido de La Plata | | | | |
|--|---|--|--|---|
| Variables e Indicadores | 8.Capital Chica (Los Hornos) | 9.M.Romero-Las Delicias (Romero) | 10.San Facundo (Gorina, Limite Gonnet) | 11.Aeropuerto (Villa Elvira - Altos San Lorenzo) |
| 1. Población | | | | |
| Población (Cant. de Habitantes) | 3699,6 | 1049,2 | 2428,9 | 1046,6 |
| Crecimiento poblacional intercensal ('91-'01) | 24,10 | 56,05 | 53,64 | 79,3 |
| Densidad de Habitantes (pob/ha.) | 28,88 | 11,29 | 16,15 | 13,54 |
| Coefficiente de Concentración (densidad/distancia al centro) | 3,57 | 1,00 | 1,55 | 1,85 |
| Grado de Consolidación Urbana | Consolidación Media | Consolidación Media-Baja | Consolidación Media-Baja | Consolidación Media-Baja |
| 2. Uso del Suelo | | | | |
| Superficie (en Ha.) | 128,1 | 92,9 | 150,4 | 77,3 |
| Distancia al Centro Cívico de la Ciudad -Pza. Moreno- (en Km.) | 8,1 | 11,3 | 10,4 | 7,3 |
| Uso según Normativa Municipal | CRU -Reserva Urbana- y CCS - Corredor de Servicio- | C/IM Área Complementaria - Zona Industrial Mixta | UR7 -Zona Residencial de la Periferia Eje NO- | RRI -Rural Intensiva- y UR4 -Residencial de Promoción- |
| Superficie baldía o sin uso aparente (Sup.vacante / total de sup.) | Escasa (0-25%) | Media a Alta (50-75%) | Media a Alta (50-75%) | Media a Alta (50-75%) |
| Densidad de Viviendas (Viv./Km2) | entre 750 y 1000 viv./km2 | entre 250 y 450 viv./km2 | entre 250 y 450 viv./km2 | entre 250 y 450 viv./km2 |
| Superficie Espacios Verdes Públicos | Sí | Sí | No | Sí |
| Superficie Rural asociada | No | No | Sí | Sí |
| Parcelamiento dominante existente | 0 a 15.000 m2 | 0 a 15.000 m2 y 15.000 a 300.000 m2 | 1 a 15.000 m2 y 15.000 a 300.000 m2 | 0 a 15.000 m2 |
| Aptitud del Suelo | Aptos (Clase II) a Muy Aptos (Clase I) | Aptos (Clase II) | Predominantemente Aptos (Clase II) + Sector Puntual moderadamente apto | Predominantemente Aptos (Clase II) + Sectores puntuales a moderadamente aptos (Clase III) |
| Presencia de Suelos Decapitados | Sí | Sí | No | Sí |
| Presencia de Canteras (actividad extractiva) | No | No | No | En áreas lindantes |
| Presencia de Producción Agrícola Intensiva | No | No | Sí | No |
| Presencia de Clubes de Campo (u otro tipo de UC) | No | No | Sí | No |
| Valor de la Tierra (\$/m2) | medio | medio a medio-bajo | medio | medio a medio-bajo |
| 3. Equipamientos | | | | |
| Educativo (Presencia: Sí/No) | No | Sí | Sí | Sí |
| Salud (Presencia: Sí/No; Nivel; Cant.) | Sí | No | No | No |
| Cultural (Presencia: Sí/No; Cant.; Escala) | Sí | No | No | Sí |
| Social y Deportivo (Presencia: Sí/No; Cant.; Escala) | Sí | No | No | No |
| Religioso (Presencia: Sí/No; Cant.) | Sí | No | No | No |
| 4. Servicios | | | | |
| Cant. de Servicios presentes en el Sector (se excluye pavimentos) | 5 | 4 | 5 | 4 |
| Cobertura Servicios Básicos - Energía Eléctrica | Sí | Sí | Sí | Sí |
| Cobertura Servicios Básicos - Agua (Sí todo/ Sí parcialmente / No) | Sí - parcialmente (% regular) | Sí - parcialmente (% regular) | Sí - parcialmente (% bueno) | Sí - parcialmente (% bueno) |
| Cobertura Servicios Básicos - Cloacas (Sí todo/ Sí parcialmente / No) | Sí - parcialmente (% escaso) | No | Sí - parcialmente (% escaso) | No |
| Cobertura Servicios Básicos - Gas. (Sí todo/ Sí parcialmente / No) | Sí | Sí - parcialmente (% regular) | Sí - parcialmente (% bueno) | Sí - parcialmente (% regular) |
| Cobertura Servicio de Transporte Público | Sí | Sí | Sí | Sí |
| Existencia de Pavimentos | Sí - parcialmente (% bueno) | Sí - parcialmente (% escaso) | Sí - parcialmente (% bueno) | Sí - parcialmente (% regular) |
| Conectividad (MB, B, R, M) | Buena | Buena | Regular | Regular |
| Plata. | Buena | Buena | Buena | Buena |
| 5. Lógicas de Ocupación | | | | |
| Lógicas de ocupación dominantes actualmente | periurbano residencial | periurbano mixto | periurbano mixto (residencial + agrícola intensivo) | periurbano mixto (residencial + agropecuario extensivo + peq. sector recreativo) |
| Lógicas de ocupación vecinas | suburbano + periurbano mixto (residencial / agrícola intensivo) | periurbano residencial + agrícola intensivo | periurbano residencial + agrícola intensivo | hacia el N-E =periurbano residencial + hacia el S SO = agropecuario extensivo |
| 6. Tendencias de Valorización Territorial | | | | |
| Lotes en venta (presencia de carteles de venta de lotes o viviendas) | No | No | Sí | Sí - escasos |
| Casas Nuevas o en Construcción | No | No | Sí | Sí - escasas |
| Construcciones Precarias (Chapa, Cartón, etc.) y/o Abandonadas | Sí | Sí | Sí | Sí |
| Basurales "no oficiales" | No | No | No | No |
| Obras Públicas (Sí/No) | Sí | Sí | No | Sí |

Tabla 10. Matriz de Caracterización de Espacios Periurbanos del Partido de La Plata. Fuente: Elaboración Propia.

| Matriz de Caracterización de Areas Periurbanas del Partido de La Plata | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|---------------|---------------------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|------------------------------|------------------------|----------------|---------------|
| Variables (Indicadores / Indices) | 1.Bajos de Villa Castells | 2. Villa Alba | 3. P. Sicardi-V.Garibaldi | 4. La Rueda | 5. Ruta Sol | 6. Los Porteños | 7. El Rodeo | 8.Capital Chica -Los Hornos. | 9. Romero-Las Delicias | 10.San Facundo | 11.Aeropuerto |
| 1. Expansión y/o Consolidación Urbana | | | | | | | | | | | |
| Crecimiento poblacional intercensal '91-'01 | 5,0 | 1,0 | 10,0 | 1,0 | 5,0 | 5,0 | 1,0 | 1,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |
| Coefficiente de Concentración | 5,0 | 10,0 | 5,0 | 1,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 10,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |
| Grado de Consolidación Urbana | 6,5 | 10,0 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 6,5 | 3,5 | 10,0 | 6,5 | 6,5 | 6,5 |
| Pavimentación | 2,5 | 5,0 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 5,0 | 0,0 | 7,5 | 2,5 | 7,5 | 5,0 |
| Accesibilidad y Conectividad- Transp. Público | 7,5 | 7,5 | 3,8 | 2,5 | 2,5 | 5,0 | 1,5 | 7,5 | 6,3 | 4,1 | 7,5 |
| TOTAL | 26,5 | 33,5 | 24,8 | 10,5 | 18,5 | 26,5 | 11,0 | 36,0 | 25,3 | 28,1 | 29,0 |
| 2. Uso del Suelo y Lógicas de Ocupación | | | | | | | | | | | |
| Uso según Normativa Municipal | 10,0 | 10,0 | 2,5 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 1,0 | 10,0 | 7,5 | 10,0 | 6,3 |
| Superficie Baldía o sin uso aparente | 4,0 | 10,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 10,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| Superficie Espacios Verdes Públicos | 0,0 | 10,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 0,0 | 10,0 |
| Superficie Rural asociada | 10,0 | 10,0 | 0,0 | 0,0 | 10,0 | 0,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 0,0 | 0,0 |
| Parcelamiento dominante existente | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 5,0 | 10,0 | 10,0 | 5,0 | 5,0 | 10,0 |
| Aptitud del Suelo | 10,0 | 6,3 | 3,8 | 0,0 | 0,0 | 1,3 | 10,0 | 1,3 | 2,5 | 2,5 | 3,8 |
| Presencia de Producc. Agrícola Intensiva | 10,0 | 10,0 | 0,0 | 5,0 | 10,0 | 0,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 0,0 | 10,0 |
| Lógicas de Ocupación dominantes actualmente | 10,0 | 10,0 | 5,0 | 5,0 | 10,0 | 5,0 | 10,0 | 10,0 | 5,0 | 5,0 | 10,0 |
| Lógicas de Ocupación vecinas | 10,0 | 10,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 5,0 | 1,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |
| TOTAL | 74,0 | 86,3 | 23,3 | 27,0 | 47,0 | 22,3 | 63,0 | 76,3 | 59,0 | 31,5 | 59,0 |
| 3. Tendencias de Valorización Teritorial | | | | | | | | | | | |
| Presencia de Suelos Decapitados | 10,0 | 5,0 | 0,0 | 5,0 | 10,0 | 5,0 | 10,0 | 0,0 | 0,0 | 10,0 | 0,0 |
| Presencia de Canteras | 10,0 | 5,0 | 10,0 | 5,0 | 5,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 5,0 |
| Presencia de Clubes de Campo u otro tipo de | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 5,0 | 10,0 | 5,0 | 0,0 | 0,0 | 10,0 | 0,0 |
| Valor de la Tierra | 4,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 5,0 | 3,0 | 5,0 | 4,0 | 5,0 | 4,0 |
| Lotes en venta | 10,0 | 5,0 | 10,0 | 5,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 0,0 | 0,0 | 10,0 | 5,0 |
| Casas Nuevas o en Construcción | 10,0 | 0,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 0,0 | 0,0 | 10,0 | 5,0 |
| Construcciones Precarias y/o Abandonadas | 0,0 | 0,0 | 10,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 10,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Basurales "no oficiales" | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 |
| Obras Públicas | 10,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 10,0 | 10,0 | 0,0 | 10,0 | 10,0 | 0,0 | 10,0 |
| TOTAL | 64,0 | 28,0 | 53,0 | 38,0 | 63,0 | 70,0 | 68,0 | 35,0 | 34,0 | 65,0 | 39,0 |

Tabla 11. Matriz Codificada de los Espacios Periurbanos del Partido de La Plata. Fuente: Elaboración Propia.

4.2.2. Tipología de Periurbanos Resultantes

Una vez realizada la matriz de caracterización y su posterior codificación, se reagruparon los indicadores en tres dimensiones principales en las cuales hemos basado la construcción de nuestra tipología:

1. Expansión y/o Consolidación Urbana: Crecimiento poblacional intercensal 1991- 2001, Coeficiente de Concentración, Grado de Consolidación Urbana Pavimentación, Accesibilidad y Conectividad - Transporte Público.
2. Uso del Suelo y Lógicas de Ocupación: Uso según Normativa Municipal, Superficie baldía o sin uso aparente, Superficie Espacios Verdes Públicos, Superficie Rural asociada, Parcelamiento dominante existente, Aptitud del Suelo, Presencia de Producción Agrícola Intensiva, Lógicas de ocupación dominantes actualmente, Lógicas de ocupación vecinas
3. Tendencias de Valorización: Presencia de Suelos Decapitados, Presencia de Canteras, Presencia de Clubes de Campo u otro tipo de UC, Valor de la Tierra, Lotes en venta, Casas Nuevas o en Construcción, Construcciones Precarias y/ o Abandonadas, Basurales "no oficiales" y Obras Públicas

De este modo se obtuvieron los valores totales correspondientes a la suma de los indicadores de las tres dimensiones mencionadas para cada uno de los once sectores analizados (Tabla 12). Posteriormente se procedió al establecimiento de rangos al interior de cada una de las dimensiones consideradas.

| Cuantificación de Dimensiones Consideradas para las Unidades de Análisis del Periurbano Platense | | | |
|--|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Sectores de Estudio | 1. Expansión y/o Consolidación Urbana | 2. Lógicas de Ocupación | 3. Tendencias de Valorización |
| La Rueda | 11 | 27 | 38 |
| El Rodeo | 11 | 63 | 68 |
| Ruta Sol | 19 | 47 | 63 |
| P.Sicardi-V.Garibaldi | 25 | 23 | 53 |
| M. Romero | 25 | 59 | 34 |
| Bajos de Villa Castells | 27 | 74 | 64 |
| Los Porteños | 27 | 22 | 70 |
| San Facundo | 28 | 32 | 65 |
| Aeropuerto | 29 | 59 | 39 |
| Villa Alba | 34 | 86 | 28 |
| Capital Chica | 36 | 76 | 35 |

Tabla 12. Cuantificación de las Dimensiones Consideradas para las Unidades de Análisis del Periurbano Platense. Fuente: Elaboración Propia.

En relación a la dimensión “*expansión y/o consolidación urbana*”, se construyeron tres rangos que nos permitieron dar cuenta de tres tipos de espacios periurbanos (PU): el

PU difuso en expansión (10 a 20), el PU semi-difuso en expansión (20.1 a 30) y el PU semi-difuso en consolidación (30.1 a 40). Como se desprende de lo anteriormente señalado, los valores más altos hacen referencia a tejidos con un mayor nivel de consolidación y de compacidad, mientras que los más bajos se corresponden con tejidos menos consolidados y de mayor dispersión.

En este sentido, pudo observarse que La Rueda, El Rodeo y Ruta Sol quedan comprendidos en la primera categoría, es decir, PU difuso en expansión; mientras que los sectores de Parque Sicardi - Villa Garibaldi, Romero, Villa Castells, Los Porteños, San Facundo y Aeropuerto, lo hacen en el segundo de los rangos establecidos, es decir, PU semi-difuso en expansión. Por último, Villa Alba y Capital Chica (Los Hornos) presentan los valores más altos, quedando así incluidos en el último de los rangos, el correspondiente al PU semi-difuso en consolidación (Tabla 13).

| Sectores de Estudio | 1. Expansión y/o Consolidación Urbana | Rangos - Intervalos |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---|
| La Rueda (Abasto) | 11 | PU difuso en expansión (de 10 a 20) |
| El Rodeo (Etcheverry) | 11 | |
| Ruta Sol (El Peligro) | 19 | |
| P.Sicardi-V.Garibaldi (V. Elvira) | 25 | PU semidifuso en expansión (de 20,1 a 30) |
| M. Romero | 25 | |
| Bajos de Villa Castells | 27 | |
| Los Porteños (City Bell) | 27 | |
| San Facundo (Gonnet-Gorina) | 28 | |
| Aeropuerto (Altos San Lorenzo) | 29 | |
| Villa Alba (Villa Elvira) | 34 | PU semidifuso en consolidación (de 30,1 a 40) |
| Capital Chica (Los Hornos) | 36 | |

Tabla 13. Rangos Resultantes de la Dimensión “Expansión y/o Consolidación Urbana”.

Fuente: Elaboración Propia.

Del mismo modo, la segunda dimensión considerada, “*uso del suelo y lógicas de ocupación*”, fue dividida en tres rangos, en los cuales los valores más altos hacen referencia a un uso y una lógica residencial, y los más bajos a un uso y una lógica de ocupación de características mixtas, donde lo productivo reviste una entidad importante. De esta forma pudieron identificarse tres tipos de espacios periurbanos (PU): el PU con características mixtas, residencial-productiva (0 a 33), el PU con características mixtas, predominantemente residencial (33.1 a 66) y el PU residencial (66.1 a 100).

De los valores obtenidos para cada uno de los casos de estudio, y como puede observarse en la Tabla 14, Los Porteños, Parque Sicardi - Villa Garibaldi, La Rueda y San Facundo quedaron comprendidos en el primer rango (PU con características

mixtas, residencial-productivas); Ruta Sol, Aeropuerto, Romero y El Rodeo, en el segundo (PU con características mixtas, predominantemente residenciales); y finalmente, los sectores de Villa Castells, Capital Chica y Villa Alba en el tercer rango (PU residencial) (Gráfico 5).

| Sectores de Estudio | 2. Lógicas de Ocupación | Rangos - Intervalos |
|-------------------------|-------------------------|---|
| Los Porteños | 22 | PU con características mixtas residencial-productivas (de 0 a 33) |
| P.Sicardi-V.Garibaldi | 23 | |
| La Rueda | 27 | |
| San Facundo | 32 | |
| Ruta Sol | 47 | PU con características mixtas predominantemente (de 33,1 a 66) |
| Aeropuerto | 59 | |
| Romero | 59 | |
| El Rodeo | 63 | |
| Bajos de Villa Castells | 74 | PU residencial (de 66,1 a 100) |
| Capital Chica | 76 | |
| Villa Alba | 86 | |

Tabla 14. Rangos Resultantes de la Dimensión “Lógicas de Ocupación”. Fuente: Elaboración Propia.

En relación a la tercera dimensión, “*tendencias de valorización*”, se procedió de igual modo que en los dos casos anteriores, a la construcción de tres rangos: el PU con tendencia de valorización baja (20 a 40), el PU con tendencia de valorización media (40.1 a 60) y el PU con tendencia de valorización alta (60.1 a 80). A partir de esta clasificación en tres tipos de espacios periurbanos, y como puede verse en la Tabla 15, los sectores de Villa Alba, Romero, Capital Chica, La Rueda y Aeropuerto se caracterizan por una tendencia de valorización baja; mientras que Los Porteños, Villa Castells, San Facundo, Ruta Sol y El Rodeo presentan una tendencia de valorización alta. Sólo el sector de Parque Sicardi - Villa Garibaldi se encontraría comprendido en el segundo rango, es decir, dentro del denominado PU con tendencia de valorización media (Gráfico 5).

| Sectores de Estudio | 3. Tendencias de Valorización | Rangos - Intervalos |
|-------------------------|-------------------------------|---|
| Villa Alba | 28 | PU con tendencia de valorización baja (de 20 a 40) |
| Romero | 34 | |
| Capital Chica | 35 | |
| La Rueda | 38 | |
| Aeropuerto | 39 | |
| P.Sicardi-V.Garibaldi | 53 | PU con tendencia de valorización media (de 40 a 60) |
| Ruta Sol | 63 | PU con tendencia de valorización alta (de 60 a 80) |
| Bajos de Villa Castells | 64 | |
| San Facundo | 65 | |
| El Rodeo | 68 | |
| Los Porteños | 70 | |

Tabla 15. Rangos Resultantes de la Dimensión “Tendencias de Valorización”. Fuente: Elaboración Propia.

Construcción Tipológica de Espacios Periurbanos de La Plata

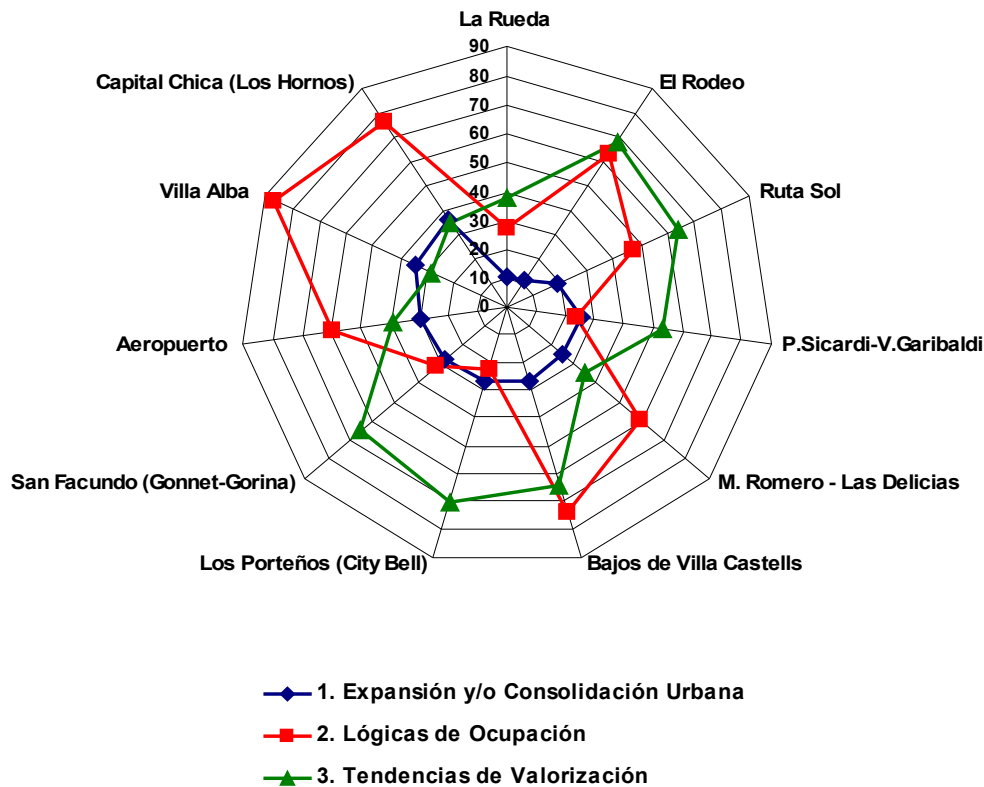


Gráfico 5. Dimensiones Consideradas en la Construcción Tipológica de Espacios Periurbanos de La Plata. Fuente: Elaboración Propia.

Finalmente la tipología de espacios periurbanos, resultante del cruce de los tres tipos de periurbanos al interior de cada una de las tres dimensiones consideradas, consta de un total de 27 tipos de PU, como puede observarse en la Tabla 16. A partir de la consideración de los once casos de estudio seleccionados, de dicho total se han podido reconocer 7 tipos de PU al interior del Periurbano del Partido (Tabla 17 y Figura 32):

- El *Periurbano Tipo 1* se caracteriza por un tejido semi-difuso en consolidación, una lógica de ocupación residencial, y una tendencia de valorización baja, siendo Villa Alba y Capital Chica (Los Hornos) ejemplos de este tipo de espacio periurbano.
- El *Periurbano Tipo 2* se caracteriza por un tejido semi-difuso en expansión, una lógica de ocupación residencial y una tendencia de valorización alta, estando representado por el sector de estudio de Villa Castells.
- El *Periurbano Tipo 3* se identifica por la presencia de un tejido semi-difuso en expansión, una lógica de ocupación mixta con predominancia del uso residencial, y

una tendencia de valorización baja. Romero y Aeropuerto son los dos casos de estudio que responden a esta tipología de periurbano.

- El *Periurbano Tipo 4* se encuentra caracterizado por un tejido semi-difuso en expansión, una lógica de ocupación mixta (residencial-productiva) y una tendencia de valorización media. Ejemplo de este tipo de periurbano es el caso de Parque Sicardi - Villa Garibaldi.
- El *Periurbano Tipo 5* se identifica por un tejido semi-difuso en expansión, una lógica de ocupación mixta (residencial-productiva) y una tendencia de valorización alta. Los Porteños (City Bell) y San Facundo (Gonnet-Gorina) son los dos casos de estudio que responden a esta tipología de periurbano.
- El *Periurbano Tipo 6* está caracterizado por un tejido difuso en expansión, una lógica de ocupación mixta, con predominancia residencial, y una tendencia de valorización alta. Ejemplos de este tipo de periurbano son los casos de El Rodeo (Abasto) y Ruta Sol (El Peligro).
- El *Periurbano Tipo 7* responde a un tejido difuso en expansión, una lógica de ocupación mixta (residencial-productiva) y una tendencia de valorización baja, siendo La Rueda (Abasto) un ejemplo de este tipo de espacio periurbano.

La tipología construida intenta contribuir a la lectura de la diversidad de espacios periurbanos productores y producidos por distintas relaciones sociales al interior del Partido de La Plata. En este marco, la presente tipología constituye una propuesta para el análisis de la diversidad territorial que caracteriza al periurbano y permite reconocer al interior del mismo *multiterritorialidades*¹⁷⁴, en el sentido planteado por Haesbaert (2004). Sin embargo, como señala Mançano Fernandes (2008), “no se debe confundir una tipología de territorio con una multiterritorialidad. De la tipología nace la multiterritorialidad y son objetos diferentes. Las territorialidades son representaciones de los tipos de uso de los territorios”.

¹⁷⁴*Multiterritorialidad* que puede definirse como “la consecuencia directa de la predominancia, especialmente en el ámbito del llamado capitalismo postfordista o de acumulación flexible, de relaciones sociales construidas a través de territorios-red, superpuestos y discontinuos” (Haesbaert, 2004).

| Código N° | Tipología de Periurbano | Tipos PU Abrev. |
|------------------|---|------------------------|
| 1.1.1 | Difuso en expansión - Mixto residencial-productivo - Tendencia valorización baja | DE-MRP-TVB |
| 1.1.2 | Difuso en expansión - Mixto residencial-productivo - Tendencia valorización media | DE-MRP-TVM |
| 1.1.3 | Difuso en expansión - Mixto residencial-productivo - Tendencia valorización alta | DE-MRP-TVA |
| 1.2.1 | Difuso en expansión - Mixto c/predominio residencial - Tendencia valorización baja | DE-MR-TVB |
| 1.2.2 | Difuso en expansión - Mixto c/predominio residencial - Tendencia valorización media | DE-MR-TVM |
| 1.2.3 | Difuso en expansión - Mixto c/predominio residencial - Tendencia valorización alta | DE-MR-TVA |
| 1.3.1 | Difuso en expansión - Residencial - Tendencia valorización baja | DE-R-TVB |
| 1.3.2 | Difuso en expansión - Residencial - Tendencia valorización media | DE-R-TVM |
| 1.3.3 | Difuso en expansión - Residencial - Tendencia valorización alta | DE-R-TVA |
| | | |
| 2.1.1 | Semidifuso en expansión - Mixto residencial-productivo - Tendencia valorización baja | SDE-MRP-TVB |
| 2.1.2 | Semidifuso en expansión - Mixto residencial-productivo - Tendencia valorización media | SDE-MRP-TVM |
| 2.1.3 | Semidifuso en expansión - Mixto residencial-productivo - Tendencia valorización alta | SDE-MRP-TVA |
| 2.2.1 | Semidifuso en expansión - Mixto c/redominio residencial - Tendencia valorización baja | SDE-MR-TVB |
| 2.2.2 | Semidifuso en expansión - Mixto c/redominio residencial - Tendencia valorización media | SDE-MR-TVM |
| 2.2.3 | Semidifuso en expansión - Mixto c/redominio residencial - Tendencia valorización alta | SDE-MR-TVA |
| 2.3.1 | Semidifuso en expansión - Residencial - Tendencia valorización baja | SDE-R-TVB |
| 2.3.2 | Semidifuso en expansión - Residencial - Tendencia valorización media | SDE-R-TVM |
| 2.3.3 | Semidifuso en expansión - Residencial - Tendencia valorización alta | SDE-R-TVA |
| | | |
| 3.1.1 | Semidifuso en consolidación - Mixto residencial-productivo - Tendencia valorización baja | SDC-MRP-TVB |
| 3.1.2 | Semidifuso en consolidación - Mixto residencial-productivo - Tendencia valorización medio | SDC-MRP-TVM |
| 3.1.3 | Semidifuso en consolidación - Mixto residencial-productivo - Tendencia valorización alta | SDC-MRP-TVA |
| 3.2.1 | Semidifuso en consolidación - Mixto c/predominio residencial - Tendencia valorización baja | SDC-MR-TVB |
| 3.2.2 | Semidifuso en consolidación - Mixto c/predominio residencial - Tendencia valorización media | SDC-MR-TVM |
| 3.2.3 | Semidifuso en consolidación - Mixto c/predominio residencial - Tendencia valorización alta | SDC-MR-TVA |
| 3.3.1 | Semidifuso en consolidación - Residencial - Tendencia valorización baja | SDC-R-TVB |
| 3.3.2 | Semidifuso en consolidación - Residencial - Tendencia valorización media | SDC-R-TVM |
| 3.3.3 | Semidifuso en consolidación - Residencial - Tendencia valorización alta | SDC-R-TVA |

Tabla 16. Tipología de Espacios Periurbanos Resultante. Fuente: Elaboración Propia.

| TIPOLOGÍA DE ESPACIOS PERIURBANOS DEL PARTIDO DE LA PLATA | | | |
|--|-----------------------------------|-------|---|
| PU Tipo 1 | Villa Alba (Villa Elvira) | 1.1.1 | Semidifuso en consolidación - residencial - valorización baja |
| | Club Capital Chica (Los Hornos) | 1.1.1 | |
| PU Tipo 2 | Bajos de Villa Castells (Gonnet) | 2.1.3 | Semidifuso en expansión - residencial - valorización alta |
| PU Tipo 3 | M. Romero | 2.2.1 | Semidifuso en expansión - mixto predominant. residencial - valorización baja |
| | Aeropuerto (Altos San Lorenzo) | 2.2.1 | |
| PU Tipo 4 | P.Sicardi-V.Garibaldi (V. Elvira) | 2.3.2 | Semidifuso en expansión - mixto residencial- productivo - valorización media |
| PU Tipo 5 | Los Porteños (City Bell) | 2.3.3 | Semidifuso en expansión - mixto residencial- productivo - valorización alta |
| | San Facundo (Gonnet-Gorina) | 2.3.3 | |
| PU Tipo 6 | El Rodeo (Etcheverry) | 3.2.3 | Difuso en expansión - mixto predominant. residencial - valorización alta |
| | Ruta Sol (El Peligro) | 3.2.3 | |
| PU Tipo 7 | La Rueda (Abasto) | 3.3.1 | Difuso en expansión - mixto residencial- productivo - valorización baja |

Tabla 17. Tipos de Periurbanos reconocidos al Interior del Partido de La Plata. Fuente: Elaboración Propia.

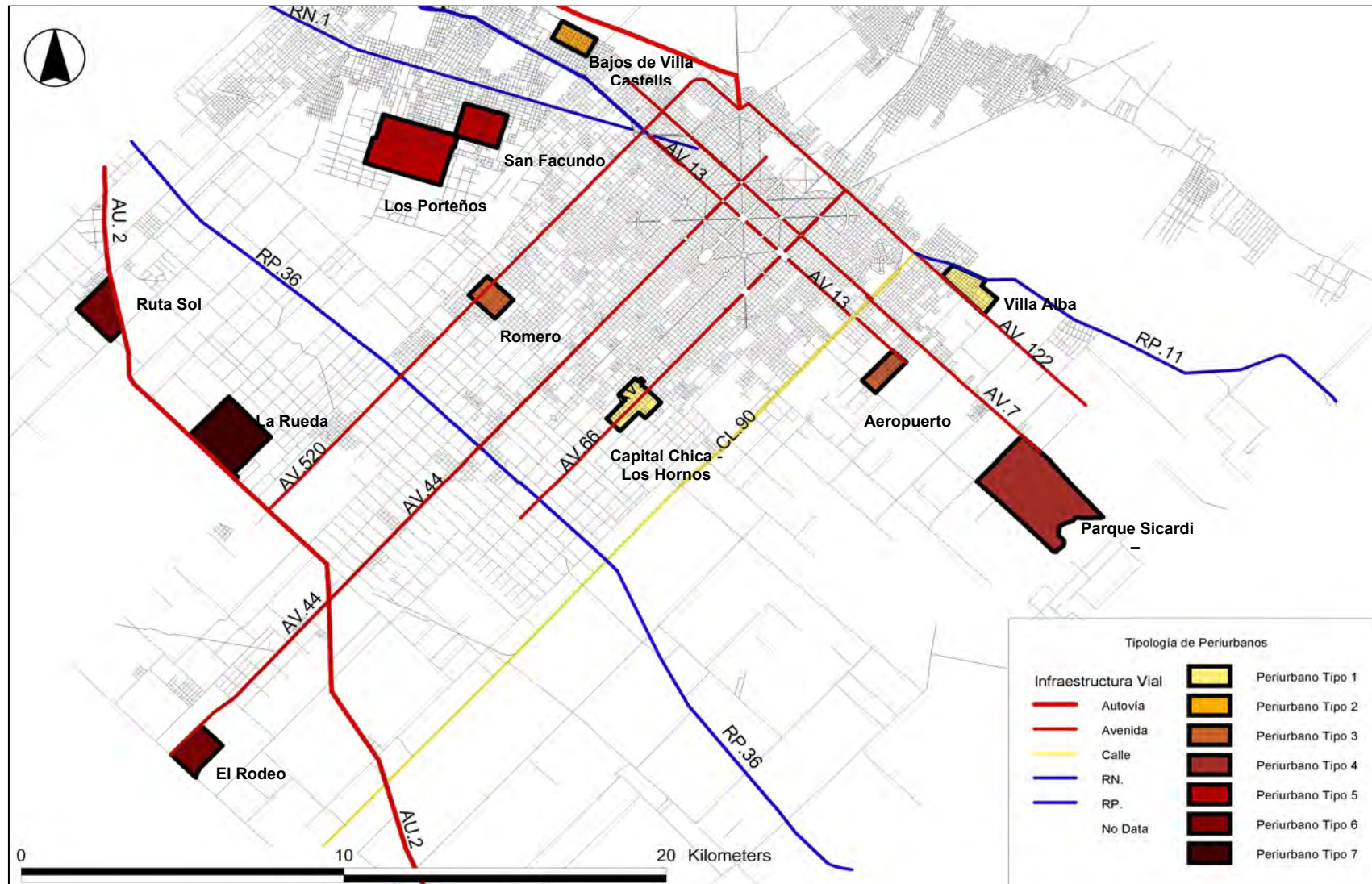


Figura 32. Tipología de Espacios Periurbanos del Partido de La Plata.
 Fuente: Elaboración Propia mediante SIG - Arc View 3.1.

A modo de síntesis, del análisis de la tipología de espacios periurbanos resultante se ha puesto de manifiesto que la tendencia de la expansión urbana residencial en el Partido reconoce un crecimiento urbano difuso y/o semidifuso de baja densidad, con áreas en proceso de expansión y/o consolidación, y sometidas a procesos de valorización espacial diferenciales.

En este sentido, ha podido observarse que los tejidos “difusos”, con los menores niveles de consolidación y de mayor dispersión, corresponden a los casos de estudio localizados a mayor distancia de la ciudad de La Plata, tanto sobre el *eje metropolitano* conformado por la Autovía 2 (Ruta Sol y La Rueda), como en proximidades de la misma (El Rodeo). En estos tres casos se pone de manifiesto que cuanto más distante es la periferia, más dispersa es la ocupación del suelo y más deficientes las condiciones de accesibilidad y conectividad con el casco urbano del Partido.

Sobre la Autovía 2, y en particular, en el caso de Ruta Sol se observa un crecimiento poblacional favorecido tanto por la accesibilidad brindada por dicho eje vial como por su cercanía a los Partidos de Berazategui, Florencio Varela y Quilmes. Si bien este barrio nació con el fin de albergar “casas de fin de semana” o “casas quinta”, con el paso del tiempo, se fue incrementando la población que vive allí en forma permanente. En la actualidad, la población residente proviene principalmente de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como así también de los tres partidos antes mencionados, y en menor medida de la ciudad de La Plata.

Sin embargo, y como surge de la tipología presentada, la tendencia de valorización de estos tres sectores de estudio es diferente. Mientras que en los casos de Ruta Sol y El Rodeo, que representan el *Periurbano Tipo 6*, la tendencia de valorización es alta, en el caso de La Rueda, que ejemplifica al *Periurbano Tipo 7*, es baja. Esta diferencia reside en el hecho que los dos primeros sectores, caracterizados por una lógica de ocupación predominantemente residencial, se localizan al interior o limitando con las zonas de clubes de campo establecidas por la Ordenanza 9231 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo del Partido de La Plata. Situación que ha dado lugar al emplazamiento de este tipo de emprendimientos en cercanías de estos dos barrios.

En el caso de La Rueda, con una lógica de ocupación mixta, residencial-productiva, su proximidad a los dos Parques Industriales del Municipio (uno de los cuales no se encuentra aún en funcionamiento), ha contribuido a una expansión residencial escasamente valorizada. Posiblemente, la reforma del Código de Planeamiento que se está discutiendo actualmente en la ciudad, y que pretende flexibilizar la localización de los clubes de campo a lo largo del corredor de la Autovía 2, contribuya a valorizar dicha zona.

Cabe destacar, que de la tipología presentada sólo uno de los “tipos” de periurbano -el *Periurbano Tipo 1*- se caracteriza por un tejido urbano residencial *en consolidación*. Al interior de esta tipología estarían comprendidos los casos de Villa Alba y Capital Chica (Los Hornos), mientras que los restantes casos corresponden a tejidos urbanos en expansión. A este tipo de periurbano, localizado a una distancia media de 10 kilómetros del centro cívico de la ciudad, le corresponden las densidades de población más elevadas y el coeficiente de concentración más alto. Asimismo, se caracteriza por una densidad de viviendas elevada, que es acompañada por la presencia de todos -o prácticamente todos- los equipamientos considerados y una aceptable cobertura de la infraestructura de servicios.

Sin embargo, la tendencia de valorización que caracteriza a este tipo de periurbano resulta ser baja, como consecuencia -entre otros factores- de la presencia de suelos decapitados al interior o en áreas colindantes al mismo, la proximidad de canteras (fundamentalmente en aquellos sectores localizados hacia el Sudeste del Partido), la escasa cantidad de lotes en venta y de construcciones nuevas, y la presencia de asentamientos precarios o informales. Estas características inciden negativamente en el valor del suelo de los mencionados sectores, el cual puede ser calificado de medio a medio-bajo. En este sentido, puede afirmarse que de los tres ejes de crecimiento del Partido, el eje SE es el que registra los valores del suelo más bajos, seguido en orden creciente por los ejes SO y NO.

Cabe destacar que la mayor parte de las cavas del Partido se localizan en el sector Sudeste, especialmente en la zona comprendida entre los arroyos Garibaldi y Maldonado¹⁷⁵. Del mismo modo, en este sector se presenta una importante cantidad

¹⁷⁵ Estas cavas, consideradas de alta peligrosidad para la población por su localización próxima a barrios carenciados, presentan una superficie individual que varía de 1 a 30 hectáreas, y una profundidad que puede llegar a los 25 metros.

de asentamientos informales, contabilizándose actualmente un total de 12 asentamientos informales, sólo en la Delegación de Villa Elvira.

Lo anteriormente descrito, coincide con lo planteado por un integrante del Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial¹⁷⁶ (COUT), en el sentido de que “*el eje sudeste es el más postergado, tanto desde el punto de vista de la planificación como de las inversiones municipales*”, no avizorándose en un futuro próximo el desarrollo de este sector del Partido.

Otro de los tipos de periurbano caracterizado por una tendencia de valorización baja, es el denominado *Periurbano Tipo 3*, representado por Romero y Aeropuerto. Este periurbano se encuentra definido por un tejido semidifuso en expansión, y una lógica de ocupación mixta, con predominancia del uso residencial. Del mismo modo que en el caso anterior, se trata de espacios periurbanos localizados al interior de los ejes sudoeste y sudeste, respectivamente. Si bien, las causas que determinan esta tendencia de valorización son similares a las planteadas en párrafos precedentes para el Periurbano Tipo 1, los indicadores correspondientes a este tipo de periurbano adquieren valores levemente positivos. Así, en el caso de Barrio Aeropuerto, y fundamentalmente en cercanías de la Avenida 13, pueden observarse algunos lotes en venta y construcciones nuevas, que permitirían reconocer un incipiente movimiento inmobiliario a partir de la apertura de la mencionada vía de comunicación.

Al interior de esta tipología de periurbano, cabe destacar el caso de Romero que pese a estar atravesado por el Corredor Industrial que representa la Avenida 520, y pertenecer a la Zona Industrial Mixta -según la Ordenanza 9231-, estas condiciones no alcanzan a generar una tendencia de valorización superior. En este sentido, a nivel interbarrial la mencionada avenida actúa como una barrera urbana, dificultando la comunicación entre ambas partes del barrio.

Asimismo, de la tipología propuesta se pone de manifiesto que el *Periurbano Tipo 2* y el *Periurbano Tipo 5*, son representativos de espacios periurbanos localizados al interior del eje Noroeste, caracterizados por un tejido semidifuso en expansión y una tendencia de valorización alta. La diferencia entre ambos tipos reside en que mientras el “tipo 2” caracteriza a territorios de borde con un uso residencial, el “tipo 5” corresponde a territorios de borde con un uso mixto residencial - productivo. Este

¹⁷⁶ Entrevista realizada a la Lic. Beatriz Plot, en el marco de la presente Tesis Doctoral.

último tipo de espacio periurbano, representado por Los Porteños y el Barrio San Facundo, se caracteriza por la presencia de urbanizaciones cerradas como así también de lotes destinados a la agricultura intensiva. Si bien el eje noroeste registra un importante crecimiento poblacional fundamentalmente desde fines de los '80 y primeros años de los '90, estos dos sectores se han caracterizado en los últimos 5 a 10 años por una acelerada expansión urbana, que no se ha visto acompañada -en la misma medida- por la extensión de la infraestructura de servicios básicos.

Frente a la escasez de lotes en la zona denominada "*entre caminos*" (Caminos Centenario y Gral. Belgrano), el consecuente incremento en el valor del suelo, y el crecimiento poblacional registrado en dicha área, la población -proveniente principalmente de otros sectores del eje norte y del casco urbano de la ciudad de La Plata; y en menor medida, de partidos limítrofes e incluso de Capital Federal- ha ido en busca de lotes más amplios, más económicos y en un entorno más tranquilo y menos urbanizado, orientando así el avance urbano hacia sectores localizados al sur del Camino Gral. Belgrano en dirección a las Localidades de Gorina, Hernández, y el Barrio Los Porteños de City Bell¹⁷⁷.

De la totalidad de los casos considerados para la presente tipología, es en este "tipo de periurbano" donde se puede apreciar claramente el desplazamiento y relocalización de las actividades productivas frente a la expansión urbana. Sin embargo, las actividades productivas siguen siendo relevantes y caracterizando el perfil de estos sectores.

En tanto el periurbano "tipo 2", ejemplificado a través de Bajos de Villa Castells, se caracteriza por la presencia de un tejido residencial abierto de baja densidad. En este caso el avance urbano se ha dado en áreas de fragilidad ambiental, en particular, sobre el área con riesgo de anegamiento de la Planicie Costera del Río de La Plata, baja terraza del Bañado de Ensenada-. Se suma a esta situación la presencia del nivel freático elevado lo que dificulta la extensión de los servicios de agua potable y desagües cloacales.

¹⁷⁷ Coinciden en esta apreciación, los Delegados de City Bell (Sr. Pablo Poggio), Gorina (Sr. Vicente Pablo Bruera) y Gonnet (Sr. Diego Fernández) en el marco de entrevistas realizadas para la presente Tesis Doctoral.

Comparativamente con otros sectores más consolidados de Villa Castells, esta zona presenta una ocupación y un crecimiento urbano más reciente, caracterizándose aún por la heterogeneidad en cuanto al nivel socioeconómico de la población residente que se manifiesta en viviendas de calidades diversas. Coexisten en este sector viviendas de materiales precarios junto a nuevas y costosas viviendas.

En este punto, cabe preguntarse por el por qué de la elección de este sector de la ciudad como lugar de residencia, cuando en otros sectores del Partido pueden encontrarse lotes de similares dimensiones, con una mejor cobertura de servicios, sin riesgo de anegamiento y a precios más bajos?. Según el Delegado Municipal de Gonnet, la respuesta parecería relacionarse con una cuestión de “*status*”¹⁷⁸ dada por el hecho de residir en el eje noroeste de La Plata.

Al respecto puede señalarse que la localización residencial constituye un indicador de las condiciones socioeconómicas. Estas condiciones hacen que personas con niveles de renta e instrucción, y con valores culturales similares ocupen y se apropien de espacios y viviendas próximos entre sí (proximidad física), generando un paisaje con determinadas características que les es propio y difiere de otros. Esta es una estrategia para mantener contactos y relacionarse con individuos afines, de manera de reproducir las condiciones socioeconómicas (Elizalde, Frediani, 2002).

Por último, el *Periurbano Tipo 4*, representado por Parque Sicardi-Villa Garibaldi, es el único de la tipología que presenta una tendencia de valorización media, que puede reconocerse en la importante cantidad de lotes en venta y de viviendas nuevas y en construcción. En los últimos años, fundamentalmente a partir del año 2000, este sector se ha transformado en lugar de residencia permanente por parte de sectores medios de la población provenientes del centro de La Plata y de otros sectores de la periferia del Partido. Esta situación ha generado una mayor demanda de servicios básicos y equipamientos que aún no ha tenido respuesta por parte del Municipio.

¹⁷⁸ Comparten un mismo *status* quienes gozan de un prestigio social particular y se caracterizan por sus modos de comportamiento, sus hábitos de consumo, por el tipo de relaciones que establecen, etc. Los grupos de *status* constituyen comunidades que se definen por su forma de actuar, por un modo de percibirse a sí mismos y de ser percibidos por los demás. El compartir un cierto *status* remite a las situaciones en las que la posición social de un individuo no puede predecirse con seguridad a partir de la riqueza de que dispone (Saborido, 2002).

Esta tipología de espacio periurbano se caracteriza por un tejido semidifuso en expansión y una lógica de ocupación mixta residencial - productiva. Sin embargo, el loteo de Parque Sicardi - Villa Garibaldi, al igual que los casos de El Rodeo y La Rueda, se implanta al interior de una zona rural con una lógica de ocupación agrícola intensiva y agropecuaria extensiva. Sería precisamente este perfil "rural", sumado a precios del suelo comparativamente menores a los de otros sectores del Partido, el que está siendo buscado en los últimos años por un segmento determinado de la población del Partido, que privilegia la tranquilidad y el contacto con la naturaleza frente a la cercanía al centro urbano y la buena cobertura de servicios.

En este marco, y con el fin de establecer el grado relación entre los distintos tipos de periurbanos obtenidos con el nivel socioeconómico¹⁷⁹ (NSE) de la población residente, hemos utilizado y ajustado la información disponible¹⁸⁰ a la metodología desarrollada por la Universidad Nacional del Nordeste¹⁸¹. De acuerdo a los resultados obtenidos para el Partido de La Plata no existiría una correspondencia directa entre los tipos de periurbano con el nivel socioeconómico de la población que en ellos habita. Si bien, los sectores que presentan el NSE más bajo corresponden al periurbano tipo 6 (ambos sectores sobre el eje de la Autovía 2, al interior del denominado eje metropolitano), y los que presentan el NSE más alto corresponden a los tipos 2 y 5 (ambos sectores localizados al interior del eje NO del Partido), en los restantes tipos de periurbano, los valores correspondientes al NSE resultan más heterogéneos y difícilmente asignables a un único tipo de espacio periurbano. Situación que estaría asociada no sólo al dinamismo territorial y a la importante variabilidad espacio-temporal de usos que caracteriza a estos espacios sino fundamentalmente a la heterogeneidad

¹⁷⁹ El NSE es un atributo del hogar, compartido y extensible a todos sus miembros. Caracteriza la inserción social del hogar en forma directa y la inserción económica en forma indirecta por el acceso potencial y la disponibilidad real de recursos económicos.

¹⁸⁰ El NSE por nosotros construido se basa en los siguientes indicadores: Máximo Nivel Instrucción del Jefe, Categoría Ocupacional, Condición Actividad Básica, Tipo de Tenencia y Ocupación, Nivel de Ingreso, Cobertura Social y Posesión de Bienes. Cabe destacar que la posesión de bienes, corresponde a la tenencia o no en el hogar de los 11 artículos de uso familiar considerados por en el Censo INDEC (2001).

¹⁸¹ La conceptualización del NSE -adoptada por la UNNE (2005)- integra dos dimensiones, una social y otra económica, reflejada a través de las siguientes variables: 1. la dimensión social está medida a través de la educación del PSH, cónyuge y/o 2º aportante como atributo familiar y el nivel de cobertura médico asistencial. 2. la dimensión económica está medida a través de la ocupación del PSH, la ocupación del 2º aportante, el patrimonio del hogar (posesión de bienes) y la disponibilidad de vehículo. Cabe destacar que la posesión de bienes, corresponde a la tenencia o no en el hogar de una lista de dieciocho (18) artículos de uso familiar.

socioeconómica -dada por la coexistencia de distintos grupos sociales- que acompaña los mencionados cambios de usos del suelo.

Por último, de las distintas formas que adquiere la expansión residencial en ámbitos periurbanos del Partido de La Plata en la última década del siglo XX y la primera del XXI, hemos podido reconocer a partir de la tipología propuesta, tres modalidades principales que denominamos como: *formal abierta* -barrios y sectores residenciales “tradicionales” del suburbio en expansión y/o consolidación, y que sería característica de los sectores de ingresos medios de la sociedad-, *formal cerrada* -urbanizaciones privadas cerradas, modalidad representada por los sectores de ingresos medio-altos y altos de la sociedad-, y la *informal abierta* -villas y asentamientos precarios, que caracterizarían la expansión del hábitat informal de los sectores de bajos ingresos-.

En el siguiente capítulo de la Tesis, nos abocaremos fundamentalmente a las dos últimas formas de expansión residencial antes mencionadas que, como fuera señalado en el marco teórico-conceptual de nuestro trabajo, pueden ser consideradas representativas de una modalidad de producción del espacio urbano caracterizada por una fuerte fragmentación socio-territorial, que constituye el correlato espacial de los denominados “guetos de riqueza” y “guetos de pobreza”, y permite dar cuenta de un modo de acceso extremadamente desigual al espacio residencial.

Capítulo 5

Las Lógicas de la Expansión Residencial en el Periurbano Platense

*"...La dualidad formal / informal da lugar a una ciudad mutante,
donde los límites están cada vez más diluidos..."*
(Tardin, R., 2006)

De las tres modalidades de expansión urbana residencial que hemos reconocido en las últimas dos décadas en los ámbitos periurbanos del Partido de La Plata -formal abierta, formal cerrada e informal abierta- profundizaremos en el presente capítulo en las dos que consideramos más relevante, en cuanto a la producción de un espacio periurbano entendido como un *“territorio desordenado y cargado de conflictos y contradicciones”*¹⁸²: las urbanizaciones cerradas y los asentamientos informales. Estas dos modalidades expansivas, conducidas por grupos sociales con lógicas diferentes, y hasta contrapuestas, conviven en el espacio periurbano platense.

En este sentido, el periurbano es escenario de distintas lógicas que permitirían diferenciar una *“periferia por opción”* (Terreno, 2008), destinada a la población de ingresos altos y medio-altos, territorio distintivo y característico de la denominada *“privatópolis inmobiliaria”* (Hidalgo et al., 2008), de una *“periferia por necesidad”* o *“precaripólisis”*, destinada a la población de más bajos ingresos y a los excluidos del mercado de trabajo. Esta última lógica es definida por Goytia y Lanfranchi (2007) como *“lógica de los patios de atrás”*, en referencia a la localización territorial que presentan estos asentamientos, generalmente en entornos desfavorables, áreas de borde y de fragilidad ambiental.

En la producción de suelo periférico, y como fuera señalado en el Capítulo dos, es posible reconocer tres tipos de lógicas y actores predominantes¹⁸³: por un lado, aquellos actores que participan en la producción de la ciudad en función de una *lógica política* (Estado); por otro lado, los actores que producen de y en la ciudad orientados por una *lógica de obtención de ganancia* (sector inmobiliario, sector empresarial, entre otros), y por último, aquellos actores que producen y consumen el espacio urbano a partir de una *lógica de necesidad* (sector residencial, grupos barriales, etc.). Sin embargo, es oportuno considerar que en todos los actores conviven las tres racionalidades o lógicas al mismo tiempo.

Compartiendo la afirmación de Barsky y Vio (2007) acerca de que *“caracterizar el periurbano implica, entre otras cuestiones, estudiar los actores sociales que están*

¹⁸² Esta expresión es utilizada para caracterizar al espacio periurbano en el Estudio denominado “Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires”, realizado por la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial, Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, 2007.

¹⁸³ Al respecto, Bozzano (2009) se pregunta: *“¿Por qué sujetos del Estado, el Sector Privado y la Ciudadanía?. Porque, no siendo los únicos, constituyen tres pilares básicos para entender procesos de naturaleza esencialmente política, económica y socio-cultural. Hoy todo proceso social puede leerse en mayor o menor medida desde estas tres lógicas”*.

depués de su construcción”, abordaremos tanto la expansión urbana formal cerrada como la informal abierta en el periurbano del Partido de La Plata, desde las tres lógicas y actores antes mencionados.

5.1. Las Lógicas de la Expansión Residencial Formal Cerrada¹⁸⁴: Las Urbanizaciones Cerradas.

En el presente apartado se profundiza en las lógicas de la expansión residencial formal cerrada que caracteriza al periurbano platense, y en particular al *periurbano tipo 5*, representado por Los Porteños y San Facundo. Asimismo, esta modalidad expansiva se encuentra en proximidades del *periurbano tipo 6*, siendo ejemplos de esta última tipología los casos de El Rodeo y Ruta Sol.

El proceso de producción, uso y apropiación del espacio residencial en estos sectores del periurbano se caracteriza por la presencia de una lógica de expansión basada en la oferta por parte del sector privado de emprendimientos residenciales de estándar alto y medio-alto a modo de enclaves, las *urbanizaciones cerradas*. Esta modalidad de urbanización se sustenta en la articulación de las siguientes tres lógicas:

- La **Lógica del Estado**, caracterizada por la inexistencia de una planificación adecuada de la expansión urbana, y al mismo tiempo, como señala Roitman (2008), por la *“incapacidad de satisfacer las demandas de viviendas de los sectores más acomodados”*.
- La **Lógica de la Comunidad**, que frente a la necesidad de encontrar una calidad de vida superadora de la que ofrece la ciudad tradicional (mayor seguridad, más espacio verde y contacto con la naturaleza, opciones de esparcimiento y recreación, etc.), descubre en el hábitat periurbano una opción atractiva. En este punto coincidimos con Zúñiga Collado (2007) en que *“si las personas sienten que la ciudad en la que viven no les da espacio para su desarrollo personal, entonces pierden su sentido de pertenencia y de identidad. Una ciudad percibida como caótica, ciertamente intimida,*

¹⁸⁴ Cabe destacar que si bien hemos denominado a esta lógica de expansión urbana como *“formal”*, no desconocemos por ello que un porcentaje importante de las mismas aún no ha obtenido la convalidación final por parte de la Provincia, situación que impide a los propietarios escriturar los lotes comprados en estas urbanizaciones cerradas. Al respecto Fernández Wagner (2009), señala: *“En un reciente informe se comprobó que de 541 urbanizaciones cerradas 275 están aprobadas en la Provincia y 209 aún no. Es decir el 38% de ellas son “asentamientos irregulares”. Estas además tienen serios problemas con la utilización de la Ley 13.512 (de propiedad horizontal) para la subdivisión, lo cual deriva en títulos imperfectos”*.

pero si a esto se le suma la inseguridad (...) entonces las personas sienten amenazada tanto su seguridad física y material, como también su identidad individual y colectiva”.

La consecuencia de esta lógica, como ha sido señalado en el marco teórico, lejos de integrar a los ciudadanos, genera procesos de exclusión social, pudiéndose diferenciar dos grupos poblacionales: los de “adentro” y los de “afuera” de las urbanizaciones cerradas. Por ello, resulta necesario analizar bajo esta lógica el comportamiento de los dos grupos involucrados en este proceso.

- La **Lógica del Sector Privado** sustentada en la producción de la “ciudad” a través de la obtención del máximo beneficio económico, es decir, una lógica basada en la reproducción de las inversiones. El sector inmobiliario ha detectado los déficits y aspiraciones de los grupos sociales medio-altos y altos, y ha sabido aprovechar un nicho de oportunidades que le permitiera incrementar su capital. En este sentido, la seguridad que ofrece este tipo de emprendimientos consiste en uno de los elementos más destacados en las publicidades y por parte de los promotores inmobiliarios. Este accionar se ve favorecido además por la inexistencia de una política integral de desarrollo territorial que posibilite la coexistencia de la ciudad y la necesaria zona agrícola para abastecimiento urbano.

A continuación, y en base a información secundaria (documentos oficiales, bibliografía específica, revistas y periódicos, folletos publicitarios de urbanizaciones cerradas, normativa y planes urbanos, etc.) e información primaria recogida en trabajo de campo mediante entrevistas semiestructuradas, se analizan las lógicas de los actores sociales que participan en este proceso de urbanización al interior del periurbano platense. Previamente a dicho análisis realizaremos una caracterización general de las urbanizaciones cerradas del Partido que nos permita dimensionar la magnitud del fenómeno abordado.

5.1.1. Caracterización de las Urbanizaciones Cerradas en el Partido de La Plata

En el Partido de La Plata, si bien no existe un desarrollo de las urbanizaciones cerradas de la magnitud alcanzada en otros partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires (Pilar, Escobar o Tigre)¹⁸⁵, puede decirse que estos emprendimientos se

¹⁸⁵ Al respecto, cabe citar el ejemplo más emblemático para el estudio de estas transformaciones territoriales: el Partido de Pilar, que albergaba en el año 2007 aproximadamente 123 urbanizaciones

localizan principalmente en la zona noroeste y sudoeste del Partido, precisamente donde se localiza el corazón de las producciones hortícolas y florícolas del Partido. Así, los sectores localizados al interior del Eje Noroeste y a la vera de la Autovía Ruta 2, representan las zonas con mayor dinámica y transformación del territorio producto del emplazamiento de emprendimientos residenciales cerrados de baja densidad.

En este contexto, en el Partido de La Plata se contabilizaban en el año 2001, al menos once emprendimientos, entre finalizados y en proyecto. Sin embargo, al año 2003 sólo cuatro de ellos -San Facundo, el Grand Bell, Haras del Sur y Los Ceibos- habían obtenido la aprobación final por parte de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (Imágenes 2 a 5). Actualmente, en esta situación se encontrarían 11 clubes de campo y 6 barrios cerrados -estos últimos con aprobación de la Dirección Provincial de Catastro Económico-.



Imágenes Satelitales 2 y 3. Clubes de Campo Los Ceibos y Grand Bell



Imágenes Satelitales 4 y 5. Clubes de Campo San Facundo y Haras del Sur. Fuente: Google Earth, 2008.

En relación a las cifras que permitan dimensionar el fenómeno de las urbanizaciones cerradas en el Partido, se evidencia un subregistro de estos emprendimientos debido a que la tipología “barrios cerrados” no es reconocida formalmente por el Municipio a cerradas, entre clubes de campo, barrios cerrados y pueblos privados, es decir, el equivalente a una cuarta parte de los proyectos de urbanizaciones privadas de la región metropolitana (Vidal-Koppmann, 2007).

través de la normativa que regula los usos del suelo, pese a que en los hechos se ha podido comprobar que se encuentra ampliamente difundida.

Por otra parte, las aprobaciones de Prefactibilidad y de Convalidación definitiva requieren de la intervención de distintos niveles jurisdiccionales (Municipio y Provincia), como así también de distintas oficinas administrativas al interior de un mismo nivel (la Secretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia cuando se trata de Clubes de Campo y la Secretaría de Asuntos Municipales de la Provincia cuando se trata de Barrios Cerrados). Esta situación dificulta el registro de la cantidad final de urbanizaciones cerradas que se localizan en el Partido, a lo que se suman emprendimientos que habiendo obtenido la aprobación definitiva no se encuentran aún materializados por diversas razones, entre las que priman las de índole económica.

Si bien, la creación del Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas -por medio del Decreto 1727/02- parecía que iba a simplificar la situación antes descrita, en dicho registro el Partido de La Plata cuenta a la fecha (2009) con sólo 5 clubes de campo con convalidación técnica final: San Facundo, Los Ceibos, Gran Bell, Gran Bell II y Haras del Sur. Este número difiere del que actualmente dispone la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT), que da cuenta de un total de 17 emprendimientos cerrados, entre clubes de campo (11) y “barrios cerrados” (6).

Por lo expresado anteriormente, los datos que se presentan a continuación -correspondientes al año 2009- han sido el resultado del cruzamiento de múltiples fuentes (organismos públicos¹⁸⁶, fuentes periodísticas y empresariales vinculadas con el tema, y trabajos académicos¹⁸⁷). Así, el Partido de La Plata cuenta con un total de **21 emprendimientos cerrados**, 13 clubes de campo y 8 “barrios cerrados” o conjuntos de viviendas (según denominación del Municipio de La Plata) (Figura 33). Cabe destacar que tres clubes de campo, que cuentan con la convalidación final, no han puesto aún sus lotes a la venta, entre ellos: el Grand Bell II¹⁸⁸, Lomas de City Bell

¹⁸⁶ Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de La Plata, Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, Subsecretaría de Asuntos Municipales de la Provincia de Buenos Aires (Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas), Dirección de Catastro Económico del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires,

¹⁸⁷ Frediani, Julieta. Tesis de Maestría en Ciencias del Territorio: “La Periferia de la Ciudad de La Plata: hacia un espacio urbano fragmentado y disperso. El caso de las Urbanizaciones Cerradas”. Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de La Plata, 2008.

¹⁸⁸ En el caso del Grand Bell, y según nos explicó una familia residente en el mencionado Club de Campo, “se deberían resolverse primero problemas internos entre los residentes actuales del Grand Bell I que no quieren que este nuevo sector tenga la misma entrada ni use las mismas instalaciones porque

y La Emilia. A partir de lo informado por operadores inmobiliarios locales, está previsto en los dos primeros casos que su comercialización comience a partir del año 2010.

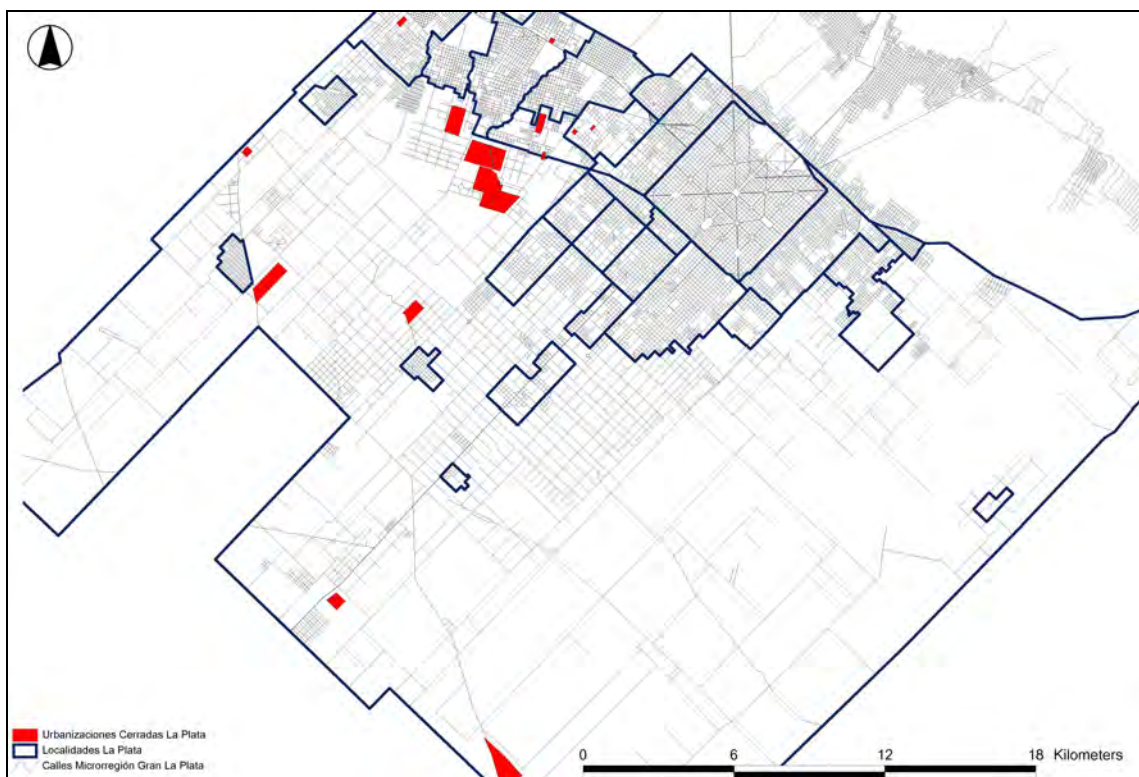


Figura 33. Urbanizaciones Cerradas en el Partido de La Plata. 2009.

Fuente: Elaboración Propia mediante SIG-Arc View 3.1., en base a datos proporcionados por la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT), Secretaría de Urbanismo y Vivienda, Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

En relación al fenómeno de las urbanizaciones cerradas es posible medir su impacto en el territorio, a partir de la consideración de la cantidad de población que podrían albergar los proyectos construidos y en desarrollo. Frecuentemente, para conocer el impacto generado por estas urbanizaciones, se considera la superficie del territorio que las mismas ocupan. Sin embargo, los porcentajes de tierra no constituyen por sí solos un buen indicador al respecto.

Para determinar la población potencial de habitar en Urbanizaciones Cerradas en el Partido de La Plata se siguieron los pasos que a continuación se detallan, basándonos en la metodología planteada por Vidal-Koppman (2000). En primer lugar, se calculó la *cantidad potencial de lotes* por urbanización cerrada. A esta cifra se arribó dividiendo la cantidad total de hectáreas de cada proyecto por el tamaño del lote promedio. El

consideran que su calidad de vida se vería afectada”.

resultado obtenido fue modificado según la tipología de los proyectos. Se consideró que los porcentajes de suelo para usos residenciales equivalían en los barrios cerrados al 70% del total de la superficie y en los clubes de campo al 60% del total de la superficie. El criterio planteado para hacer estas disminuciones se basó en considerar las necesidades de tierra para otros usos, por ejemplo: vías de comunicación e instalaciones sociales y deportivas.

Posteriormente, se calculó la población potencial de las nuevas urbanizaciones. Con este fin se multiplicó en cada caso la cantidad de lotes por una constante -de 4.5- que representaba el *número de habitantes de la familia tipo*. Posteriormente se procedió a la sumatoria de población. Finalmente, se calculó el aumento de población en porcentaje, relacionando la población proyectada con la población actual del partido. Se obtuvo así que la población potencial de vivir en urbanizaciones cerradas en el Partido de La Plata alcanzaría los 13.579 habitantes, el 2.24% de la población total al 2009 (Tabla 18).

| Urbanización Cerrada | Tipo | Superficie (Has.) | Cant. Lotes | Tamaño Lote Promedio (m2) | Sup. Residencial (Has.) | Sup. Espacios Comunes (Has.) | Población Potencial |
|---------------------------|------|-------------------|-------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------|
| 1. Haras del Sur | CC | 116 | 350 | 1990 | 70 | 35 | 1.575 |
| 2. Los Ceibos | CC | 37 | 128 | 1550 | 22 | 15 | 576 |
| 3. Lomas de City Bell | CC | 80 | 350 | 1050 | 40.5 | 38 | 1.575 |
| 4. San Facundo | CC | 22 | 103 | 800 | 13 | 9 | 464 |
| 5. Grand Bell | CC | 84 | 350 | 1.200 | 78 | 6 | 1.575 |
| 6. Grand Bell II | CC | 41 | 175 | 1400 | 25 | 16 | 788 |
| 7. Sta. María de La Plata | CC | 80 | 486 | 1.150 | 56 | 24 | 2.187 |
| 8. Las Calandrias | CC | 25 | 150 | 1.000 | 15 | 10 | 675 |
| 9. Swan | CC | 6 | 90 | 400 | 3.6 | 2.4 | 405 |
| 10. La Cándida | CC | 29 | 152 | 1025 | 17.4 | 11.6 | 684 |
| 11. La Arbolada | CC | 10 | 63 | 1590 | 6 | 4 | 284 |
| 12. La Emilia I | CC | 28 | 143 | 1.200 | 17 | 11 | 644 |
| 13. La Torre | CC | 37 | 128 | 400 | 22 | 15 | 576 |
| 14. La Lula | BC | 4 | 19 | 1.750 | 3 | 1 | 86 |
| 15. El Cedro | BC | 3 | 19 | 1500 | 2 | 1 | 86 |
| 16. La Elisa | BC | 4 | 23 | 1.200 | 3 | 1 | 105 |
| 17. El Solar del Aguador | BC | 17 | 170 | 700 | 12 | 5 | 765 |
| 18. San Joaquín | BC | 4 | 30 | 850 | 3 | 1 | 135 |
| 19. Las Araucarias 55 | BC | 3 | 19 | 1500 | 2 | 1 | 86 |
| 20. Las Mudecas I-II-III | BC | 8 | 50 | 1.000 | 5 | 3 | 225 |
| 21. Villa Las Marías | BC | 2 | 19 | 900 | 1.6 | 0.4 | 86 |
| TOTAL | | 641 | 3017 | | | | 13.579 |

Tabla 18. Población Potencial de las Urbanizaciones Cerradas en La Plata

Fuente: Elaboración Propia.

Si se compara este porcentaje con el de otros partidos limítrofes, como el Partido de Brandsen, en donde la población potencial en urbanizaciones cerradas alcanzaría al 35.3% de la población total (2002), puede observarse la escasa población involucrada en este proceso de urbanización residencial para el caso de nuestro partido¹⁸⁹.

¹⁸⁹ El estudio detallado de las urbanizaciones cerradas en el Partido de Brandsen puede consultarse en: Frediani, J. (2002). Informe Final Beca de Iniciación a la Investigación. SECYT, Universidad Nacional

Por otra parte, la cantidad de hectáreas destinadas en la actualidad a estos emprendimientos cerrados en el partido es de 641 has., es decir, el 0.69% de la superficie total del Partido, lo que representa una escasa porción de su territorio (Tabla 19). Estos guarismos, sumados a la política municipal que pretende ordenar la localización de clubes de campo en el parcelario rural del Partido -a la que hiciéramos referencia en el Capítulo 3-, ponen de manifiesto que el impacto generado por este tipo de emprendimientos urbanísticos en el Partido, no sería hasta el momento significativo (resta esperar los cambios que podrían producirse en esta situación a partir de la sanción de la reforma al actual Código de Planeamiento).

| La Plata | |
|------------------------------------|------------------------|
| Total Ha. | 94222 |
| Hectáreas destinadas a UC | 641 has. |
| % Superficie total Partido | 0.69 |
| Población en UC estimada | 13579 hab. potenciales |
| Población total del Partido | 574364 hab. |
| % sobre Población Actual | 2.36 |

Tabla 19. Urbanizaciones Cerradas en el Partido de La Plata

Fuente: Elaboración Propia.

Asimismo, si se comparan estas cifras con las correspondientes al Partido de Pilar, en donde el porcentaje de tierra ocupada por las 123 urbanizaciones cerradas llega al 15.27% (Vidal-Koppman, 2007), puede verse que nuestro partido se encuentra muy lejos de la crítica situación que caracteriza a este partido del Norte de la RMBA, en donde un número considerable de estas urbanizaciones sí se han localizado en tierras de gran aptitud agrícola.

En el cuadro que a continuación se presenta (Cuadro 2) se realiza una caracterización de las 21 urbanizaciones cerradas del Partido a partir de los siguientes indicadores: año de origen, localización, superficie, servicios, equipamientos, valor del m², cantidad total de lotes y tamaño promedio de los mismos.

Cuadro 2. Caracterización de las Urbanizaciones Cerradas del Partido de La Plata (datos a Noviembre de 2009).

| Urbaniz. Cerrada | Origen | Localizac. | Sup. | Servicios | Equipamiento | Valor del m2 | Total Lotes / Tamaño |
|---|---|--|----------|---|---|--|------------------------------------|
| 1.San Facundo (Club de Campo) | 1993 | Calles Cervantes y Mitre, Gorina. | 22 has. | Agua corriente. Red de energía eléctrica. Gas natural. Teléfono. | Club house. 4 canchas de paddle. 2 canchas de tennis. Cancha de fútbol. Cancha de hockey con riego. Cancha de golf. | Valor del m2 (2009): US\$ 155. Expensas:\$1.000 Valor del m2 (2001): \$88 | 103 lotes |
| 2.Las Calandrias (Club de Campo) | 1997 | Ruta 215 (Av.44) y 284 (Km. 31,3), Etcheverry. | 25 has. | Electricidad, Agua corriente, Gas natural y Teléfono. | Equipamiento social y deportivo: club house, pileta, equitación, fútbol, tenis. | Valor del m2 (2009): desde US\$ 25 Valor del m2 (2001): \$21 | 128 lotes, de 1.300 a 1.600 m2. |
| 3.Haras del Sur (Club de Campo) | 1998 | Ruta 2 Km. 69, Etcheverry. | 116 has. | Energía eléctrica, gas envasado, agua (de napas semisurgentes), teléfono, internet, TV por cable y efluentes (todos en forma subterránea). | 2 Club Houses, 2 piscinas. 2 canchas de polo, 2 pistas de salto, 6 Km. de senda ecuestre. Cancha de fútbol 11 y 5, Canchas de tenis, paddle. Añosa arboleda, 10 mil árboles nuevos. | Valor del m2 (2009): US\$ 30 En el año 2001, el Valor del m2: desde \$25. | 350 lotes, de 1.000 a 5.000 m2. |
| 4.Los Ceibos (Club de Campo) | 1999 | Calle 458 y 139, City Bell. | 37 has. | Agua corriente para uso domiciliario. Gas natural. Instalación eléctrica (todos en forma subterránea). | Proveeduría, club house, pileta climatizada, canchas de tenis, paddle y fútbol, equitación. | Valor del m2 (2009): US\$ 30. Valor del m2 (2001): \$44 - \$ 54. | 128 lotes, de 1.350 a 1750 m2 |
| 5 y 6. Grand Bell I y Grand Bell II (Club de Campo) | 1999 (Grand Bell I) Grand Bell II aún no se encuentra loteado. | Calle 11 entre 142 y 148, City Bell. | 130 has. | Red propia de agua potable. Red cloacal propia con planta de tratamiento de efluentes. Teléfono. Gas natural. Electricidad y alumbrado interno y perimetral con cableado subterráneo. | Club house. TV por cable. Telefonía interna. Cancha de golf. Equitación, pista de salto. Canchas de tenis, paddle, squash, fútbol, hockey. Piletas de natación. Añosa arboleda. | Valor del m2 (2009): US\$ 58. Valor del m2 (2001): \$70. | 350 lotes, de 1.200 m2 como mínimo |

| | | | | | | | |
|--|---|--|---------|--|--|---|-------------------------------------|
| 7.Lomas de City Bell (Club de Campo) | 2001 (Venta suspendida por crisis económ.) 2010 (Relanzamiento) | 11 y 148, City Bell. | 80 has. | Agua corriente, cloacas con tratamiento, gas natural, red eléctrica, telefonía y cable (todos en forma subterránea). | Clubhouse, gimnasio, vestuarios, piletas, canchas de fútbol y tenis, bicisendas. | No se dispone de los valores de venta para el año 2010. Valor del m2 (2001): desde \$35m2. | 350 lotes, de 900 a 2000 m2 |
| 8.Santa María de La Plata (Club de Campo) | Sin dato | Calle 501 a 480 entre 152 y 160. | 80 has. | Electricidad, Teléfono. | Club house, pileta, fútbol y tenis. | Valor del m2 (2009): desde US\$30 Valor del m2 (2001): \$29. | Lote promedio de 1180 m2 |
| 9.Swan (Club de Campo) | Sin dato | 492 entre 224 y 226, Abasto. Ruta 2 Km. 51,3 | 6 Has. | Electricidad, Gas, agua corriente y cloacas. Teléfono. | Club house, pileta, paddle, fútbol y tenis | Valor del m2 (2009): desde US\$50 Valor del m2 (2001): \$80. | 48 lotes de 600 m2. |
| 10.La Cándida (Club de Campo) | 2005 | Ruta 2 Km. 46, El Peligro. | 29 Has. | Red eléctrica subterránea; Red interna de agua potable y cloacas. Gas natural; Telefonía/ Internet. | Club house y pileta, cancha de tenis, canchas de fútbol. 14 has. de espacios verdes comunes. | Valor del m2 (2009): US\$ 32 a 47 | 152 lotes Lote promedio:10 24 m2 |
| 11.La Arbolada (Club de Campo) | 2007 | Calles 197 a 200 y de 404 a 406 bis. A 150 metros de Ruta 2, Km. 42. | 10 Has. | Red propia de agua potable. Red cloacal propia con planta de tratamiento de efluentes. Electricidad; telefonía (todos en forma subterránea). | Club house. Piscina. Gimnasio. Canchas de tenis. Cancha de fútbol. | Valor del m2 (2009): US\$: US\$ 47 | 63 lotes de 840 a 1100 m2 |
| 12.La Torre (Club de Campo) | Sin dato | Calle 202 a 198 y de 502 a 506, Abasto | 37Has. | Electricidad, Gas. Red propia de agua potable. Red cloacal propia con planta de tratamiento de efluentes. | Club house. Piscina. Canchas de tenis. | Valor del m2 (2009): desde US\$30 | 128 lotes Lote promedio:40 0 m2 |
| 13.La Emilia I (Club de Campo) | 2009 | Calle 448 entre Ruta N°2 y Estación Buchanan. | 28 Has. | Luz eléctrica. Red propia de agua potable. Red cloacal propia con planta de tratamiento de efluentes. Gas y telefonía. | Club house. Piscina. Canchas de tenis. | No se registran lotes en venta. | 143 lotes Lote promedio:12 00 m2 |

| | | | | | | | |
|---|---|--|---------|---|---|---|-----------------------------------|
| 14.El Cedro (Barrio Cerrado o Conj. Viv.) | 1998 | Calle 501 y 30, Gonnet. | 3 Has. | Luz eléctrica, agua corriente, cloaca, gas natural (todos en forma subterránea). | No presenta equipamiento social ni deportivo. Cuenta con 10 mil m2 de zonas comunes parqueizadas. | Valor del m2 (2009): desde US\$40 Valor del m2 (2001): de \$67 a \$82. | 19 lotes, de 665 m2 a 2.463 m2. |
| 15.El Solar del Aguador (Barrio Cerrado o Conj. Viv.) | Sin dato | Ruta 2 Km. 45,50 | 17 Has. | Red propia de agua potable. Red cloacal propia con planta de tratamiento de efluentes. Electricidad; telefonía. | Club house y pileta. | Valor del m2 (2009): desde US\$30-35 Valor del m2 (2001): \$40. | 170 lotes, Lote promedio: 700m2 |
| 16.La Elisa (Barrio Cerrado o Conj. Viv.) | 1997 | Martín Fierro (409) y 132. Villa Elisa. | 4 Has. | Todos los servicios, menos cloacas (todos en forma subterránea). | No cuenta con equipamiento deportivo, ni social (clubhouse). Abundante y variada forestación. | Valor del m2 (2009): desde US\$ 35 Valor del m2 (2001): desde \$65. | 19 Lotes, desde 1.200 a 3.400 m2. |
| 17.La Lula (Barrio Cerrado o Conj. Viv.) | Sin dato | Calle 140 (Chile) entre Lacroze y La Plata, Gorina. | 4 Has. | Luz eléctrica, gas natural, agua corriente, teléfono, cable TV, sistema de procesamiento de efluentes individual. | Salones de uso múltiple, gimnasio, playón multiuso (tenis, básquet, volley). Circuito aeróbico. | Valor del m2 (2009): desde US\$25 | 19 lotes, de 1.500 a 2.000 m2. |
| 18.San Joaquín (Barrio Cerrado o Conj. Viv.) | 2001 2007 (Construcción de primeras viviendas) | Calle Mitre (485) y 139. Gorina | 4 Has. | Luz eléctrica, gas natural, red interna de cloacas, agua corriente, teléfono, cable TV. | No cuenta con equipamiento deportivo, ni social. | Valor del m2 (2009): US\$20-25 Expensas:\$120 | 30 lotes. Lote promedio: 850 m2 |
| 19.Las Araucarias (Barrio Cerrado o Conj. Viv.) | Sin dato | Calle 476 entre 10 y 11, City Bell | 3 Has. | Gas, Cloacas, Agua corriente, Asfalto, Energía y Teléfono. | No cuenta con equipamiento deportivo, ni social. | Valor del m2 (2009): desde US\$35 | 19 lotes Lote promedio: 1500 m2 |
| 20.Las Mudecas (Barrio Cerrado o Conj. Viv.) | Sin dato | De Calle Pampa a San Martín, y de 19 a 21, Villa Elisa | 8 Has. | Gas, Cloacas, Agua corriente, Asfalto, Energía y Teléfono. | No cuenta con equipamiento deportivo, ni social. | Valor del m2 (2009): desde US\$ 25-30 | 50 lotes Lote promedio: 1000 m2 |

| | | | | | | | |
|---|----------|----------------|--------|--|--|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 21.Villa Las Marías (Barrio Cerrado o Conj. Viv.) | Sin dato | Calle 25 y 501 | 2 Has. | Gas, Cloacas, Agua corriente, Asfalto, Energía y Teléfono. | No cuenta con equipamiento deportivo, ni social. | Valor del m2 (2009): desde US\$40 | 19 lotes Lote promedio: 900 m2 |
|---|----------|----------------|--------|--|--|-----------------------------------|--------------------------------------|

Cuadro 2. Caracterización de las Urbanizaciones Cerradas del Partido de La Plata (datos a Noviembre de 2009).

Fuente: Elaboración Propia en base a datos obtenidos de la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT) de la Provincia de Buenos Aires, la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de La Plata, Inmobiliarias que comercializan los mencionados emprendimientos, Guías Intercountries 2001, Verde Country y Grupo Country, y relevamiento de campo.

Nota: Los valores en pesos (\$) para el año 2001 son equivalentes a US\$ americanos.

Como puede observarse, si bien existe una variada gama de precios en los lotes al interior de las distintas urbanizaciones cerradas del Partido, la tipología “clubes de campo” presenta valores más altos que la de “barrios cerrados” (o conjuntos de viviendas). Esto se debe a la oferta de equipamientos social y deportivo que caracteriza y diferencia a la primera de estas tipologías. Asimismo, se aprecia una relación entre el precio de los lotes y la localización diferencial al interior del Partido. Los “clubes de campo” localizados en el eje noroeste del Partido presentan valores más altos que aquellos localizados sobre el eje de la Ruta 2; mientras que en el caso de los “barrios cerrados” el comportamiento es medianamente homogéneo, no reconociéndose mayores diferencias en los precios en función de la localización que presentan. Esto se encontraría fundamentado en el hecho que prácticamente la totalidad de los emprendimientos correspondientes a esta tipología se localizan al interior del eje Noroeste.

De lo antes expuesto, se pone de manifiesto la incidencia de la lógica del Estado, a través de sus diversas regulaciones, en el ritmo de crecimiento alcanzado por las urbanizaciones cerradas en el Partido, como así también en la localización diferencial de estos emprendimientos al interior del mismo.

Asociado a la mencionada localización diferencial, merece destacarse la incidencia de las urbanizaciones cerradas en la configuración de nuevas centralidades emergentes en zonas periurbanas a partir de la articulación de las lógicas del Estado, del Sector Privado y de la Comunidad.

En el caso de las urbanizaciones cerradas del Partido de La Plata esta situación no ha producido por sí misma la emergencia de auténticas nuevas centralidades. Al interior del eje Noroeste, solamente se ha podido reconocer la localización de nuevos comercios en áreas próximas a las urbanizaciones cerradas. El emplazamiento del Club de Campo San Facundo, y posteriormente del “Barrio Cerrado” San Joaquín -ambos en Gorina-, propició el surgimiento de algunos comercios aislados en sus alrededores (Foto 22), en función de las demandas de los residentes de estas urbanizaciones.



Foto 22. Nuevos comercios en proximidades del San Facundo: Remisseria. Fuente: Foto de

“Los comercios nuevos se encuentran en la calle 485 entre 136 y 137; son locales grandes al frente de una quinta que produce verduras. Se localizan sobre la calle 485 porque tiene un flujo importante de automóviles. Los primeros comercios que surgieron a partir de la llegada de los barrios cerrados, fueron una heladería y una casa de venta de sándwiches de miga. Además hay un vivero importante en el barrio Colinas del Sol” (Vecino de Gorina, próximo al San Facundo).

Asimismo, entre las transformaciones que han podido observarse, asociadas al surgimiento de estos espacios residenciales cerrados, como así también al crecimiento poblacional registrado en el área durante las últimas décadas -a través de la modalidad expansiva “abierta formal”-, puede mencionarse la creación de nuevas sedes de centros educativos de prestigio que responden a la demanda de los nuevos habitantes. De este modo, se han localizado sobre el eje Noroeste nuevos colegios privados de calidad (Colegio Crisol, Colegio Bosque del Plata, el Colegio del Sol y el Colegio Patris - primer colegio trilingüe de la ciudad de La Plata-).

Si bien ha sido posible reconocer el desarrollo de una nueva centralidad emergente en la localidad de City Bell, debe señalarse que la misma no obedece únicamente al surgimiento de las urbanizaciones cerradas en dicho sector sino fundamentalmente a un proceso histórico de expansión residencial hacia el eje noroeste, que fuera analizado en el Capítulo 3, y que se profundizó en las últimas dos décadas.

A fines de la década del '90, la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de La Plata, reconocía a este centro como un “subcentro de primer rango”¹⁹⁰. En la actualidad, se localizan allí numerosos comercios, restaurantes y sucursales de las principales inmobiliarias y bancos que se encuentran en el casco urbano.

Al respecto, el Delegado Municipal de City Bell, Pablo Poggio afirma:

“El centro comercial creció mucho. Mucha gente le está apostando al comercio. La idea de nosotros es que siga creciendo, de la Plaza Belgrano para este lado (en

¹⁹⁰ Informe sobre Patrones Territoriales del Partido de La Plata. Dirección de Planeamiento, Municipalidad de La Plata, 1997.

dirección al Camino Belgrano). *Mucha gente viene de La Plata, de Hudson, de Berazategui a pasear al centro comercial de City Bell, fundamentalmente los fines de semana*”.

Una vecina countrista confirma lo anteriormente expuesto:

“Las actividades las traté de trasladar, todas las que pude, a City Bell. Además mucha gente de La Plata viene al centro de acá porque tenés más lugar para estacionar y es más tranquilo. Yo conozco una persona que tenía un negocio en La Plata y ahora la puso acá porque dice que se puede estacionar”.

En resumen, si bien las urbanizaciones cerradas adyacentes no han sido la causa del surgimiento de la centralidad emergente en City Bell, han contribuido a su proceso de crecimiento.

En relación al Eje Sudoeste, a partir de la localización de urbanizaciones cerradas (7 emprendimientos) se observa la intención de construir una *centralidad institucional*, a partir del nucleamiento de múltiples actividades (industrial, agrícola intensiva y residencial). Como consecuencia de este desarrollo, desde el año 1999 se ha profundizado un pedido por parte de los vecinos de Abasto y Etcheverry de crear un nuevo municipio con esas localidades. Este nuevo distrito abarcaría Etcheverry, Colonia Urquiza y parte del territorio de Brandsen, a la vera de la ruta 2, donde viven actualmente alrededor de 35.000 personas.

“Entre otros argumentos, vecinos de esa zona sostienen que el boom de los barrios privados ha empezado a transformarla en la “nueva Pilar”. Los integrantes de la Comisión Pro Autonomía de Abasto señalan la necesidad de que sean los habitantes de esas localidades quienes reciban de manera directa el beneficio del “boom de los barrios privados” que se ha manifestado en los últimos años. (...) “Somos la nueva Pilar y además tenemos fábricas, frigoríficos, el mayor cinturón hortícola de la Argentina, dos parques industriales y dos autódromos” (Diario El Día, 06/03/2008)

5.1.2. El Estado: ¿políticas públicas de regulación y desaliento a las urbanizaciones cerradas?

El origen multicausal y complejo que presentan las urbanizaciones cerradas hace necesaria una reflexión sobre las competencias municipales en la materia como así también acerca de las políticas públicas que el municipio ha elaborado e implementado tendientes a regular el emplazamiento de estas urbanizaciones y a su armonización respecto al entorno urbano, suburbano o rural donde se pretenden radicar.

Al respecto, el accionar del Municipio de La Plata se enmarca en tres tipos de normas jurídicas que confluyen para el tratamiento de la cuestión: normas de derecho de fondo¹⁹¹, normas de carácter urbanístico¹⁹² y normas de aprobación¹⁹³. Estas normas en sus diferentes tipologías deben ser aplicadas, según correspondan, en los distintos niveles jurisdiccionales: nacional¹⁹⁴, provincial y municipal (Cuadro 3).

En la Provincia de Buenos Aires, los textos legales que específicamente regulan esta temática son: el Decreto-Ley 8912/77, y los decretos 9404/86 para clubes de campo y 27/98 para barrios cerrados¹⁹⁵. En este sentido, la tramitación que debe realizar una firma para construir una urbanización cerrada en el Partido de La Plata debe responder estrictamente con lo que marca los mencionados decretos, que separan tres instancias de aprobación por parte de la autoridad pública: la Convalidación Técnica Preliminar -o aprobación de Localización Municipal-, la Convalidación Técnica Final, y la Aprobación de los Planos de Subdivisión.

Cabe destacar que la legislación de la Provincia de Buenos Aires es la más completa y antigua en esta materia. La implementación del Decreto-Ley 8912 implicó un cambio drástico en los modos de subdivisión, acceso, ocupación y uso de la tierra urbana o rural, al reducir las posibilidades de acceso legal a la tierra para amplios sectores de la población. El sector inmobiliario deja de lado el "loteo popular en mensualidades", para concentrarse en otros negocios inmobiliarios: la conformación y venta de "clubes de campo" o "countries", y en menor medida "cementeros-parque" y "barrios-parque".

¹⁹¹ Referidas principalmente a la relación jurídica que se da entre un inmueble y la persona que es dueño. Es la condición jurídica básica y esencial en la cual no es posible crear un régimen normativo especial, completo y concreto para esta problemática.

¹⁹² Regulan las características que se deben tener en cuenta a los fines de insertar ediliciamente este tipo de emprendimientos en forma armoniosa con el entorno urbanístico al cual se integrarán en el futuro. Esta regulación se da, entre otras, en la forma de apropiación del suelo o en las restricciones urbanísticas que se establecen en cada jurisdicción provincial y/o municipal.

¹⁹³ Reglamentaciones, del orden provincial y/o municipal, que ordenan los trámites de presentación, análisis y aprobación de estos emprendimientos por parte de la autoridad pública.

¹⁹⁴ Las relaciones que se desarrollan a través del quehacer de quienes crean, venden, adquieren y viven en los clubes de campo y barrios privados, si bien no se encuentran contempladas por un régimen especial y específico que las regule, quedan incluidas en las siguientes normas vigentes: los artículos 944 y 953 de nuestro Código Civil, la Ley 13.512 de propiedad horizontal, la Ley 19.724 de prehorizontalidad y la Ley 24.441 de fideicomisos y securitización hipotecaria.

¹⁹⁵ Normativas a las cuales se les deben agregar como antecedentes, entre otros, la Ley 9533 para toda la temática de calles y espacios públicos, el decreto 2489/63 sobre la posibilidad de inscribir títulos de dominio bajo el régimen de propiedad horizontal de unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción, y el Decreto 1549/83.

El Municipio, por su parte, contribuye a esta lógica del sector privado mediante la regulación de todo lo atinente al emplazamiento de estas urbanizaciones en el contexto de la planificación urbanística que diseñe y/o promueva.

| Tipología UC | Legislación Nacional | Legislación Provincial | Legislación Municipal |
|-------------------------|--|---|---|
| Clubes de Campo | <ul style="list-style-type: none"> - (1913) Ley Nacional 3487 "Ley de Creación de Nuevos Centros de Población y Ampliación de Ejidos" - (1948) Ley Nacional 13.512 "Ley de Propiedad Horizontal" - (1963) Decreto 2489 Reglamentario de la Ley 13.512 | <ul style="list-style-type: none"> - (1964) Disposición 195 de la Dirección de Geodesia de la Pcia. de Bs. As. - (1977) Decreto- Ley 8912 "Ley de Uso de Suelo". -(1986) Decreto-9404. Regl. de la Ley 8912/77 - (1996) Decreto 2815 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Pcia de Bs. As. - (1995) Ley Nº 11.723 "Ley Integral del Medio Ambiente " - (2002) Decreto 1727/02 Regularización Pcial. de Urbanizaciones Cerradas". | <ul style="list-style-type: none"> - (2000) Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo Nº 9231 y modificatorias |
| Barrios Cerrados | <ul style="list-style-type: none"> - (1948) Ley Nacional 13.512 "Ley de Propiedad Horizontal" - (1963) Decreto 2489 Reglamentario de la Ley 13.512 | <ul style="list-style-type: none"> - (1977) Decreto- Ley 8912 "Ley de Uso de Suelo". - (1986) Decreto- 9404 Reglamentario de la Ley 8912/77. - (1995) Ley nº 11.723 "Ley Integral del Medio Ambiente". - (1997) Resolución 74/97 - (1998) Decreto Provincial 2568 deroga la Res. 74/97. - (1998) Decreto 27 "Reglamentación para barrios cerrados". - (2002) Decreto 1727/02 "Regularización Provincial de Urbanizaciones Cerradas". | |

Cuadro 3. Antecedentes y reglamentaciones vigentes según las distintas tipologías de urbanizaciones cerradas. Fuente: Batalla y Carballo, 2005, adaptado al Partido de La Plata.

Al respecto, entre los temas que comprometen directamente al Municipio en sus responsabilidades, potestades y deberes como administrador de los intereses locales, y que deben ser tenidos en cuenta en cualquier intento de dar un marco legal y legítimo a las urbanizaciones cerradas, pueden mencionarse:

- *La trama vial.* Un emprendimiento cerrado puede implicar una modificación sustancial a la trama urbana, la trama circulatoria, el tránsito y el ordenamiento territorial en general, potestades locales por su naturaleza (Dec-Ley 6769/58), por lo que no puede instarse y legislarse a través de normativa provincial, que las vías circulatorias internas queden en dominio privado y ajenas a la injerencia de la administración municipal.

- *Los servicios públicos y potestad tributaria local.* Si bien, el Municipio tiene a su cargo la provisión de servicios públicos, en un emprendimiento cerrado, es el constructor y/o emprendedor quien ofrece brindar la totalidad de los servicios. Al respecto, es importante destacar que tanto la infraestructura como los servicios deben ser controlados y fiscalizados en su prestación por el gobierno local dada su naturaleza pública, debiendo ser coordinados con las obras y servicios públicos del resto del territorio.

- *La inserción y conectividad con el entorno.* Si el emprendimiento excede las dos hectáreas, se plantea el problema de su incidencia en la circulación y conectividad del territorio urbano donde se emplaza. El Municipio debe, entonces, preocuparse para que ninguno de los barrios y localidades que lo conforman quede aislado o en una situación de inferioridad en el acceso o conectividad con el entorno. Un territorio fragmentado espacialmente coloca a sus habitantes en una situación de desigualdad a la cual el Municipio debe dar respuesta.

- *Las relaciones de derecho privado y sus consecuencias sobre el gobierno local.* La ausencia de normativa específica que regule las relaciones que se establecen en los emprendimientos urbanísticos cerrados se ha solucionado en la práctica mediante la aplicación de figuras jurídicas existentes como la propiedad horizontal (Ley 13.512), el condominio, la figura de la administración de los espacios comunes (Decreto 9404), etc. El encuadre jurídico que se utilice para la construcción del emprendimiento tiene implicancias muy distintas con relación a las potestades del Municipio.

En el marco de las mencionadas competencias municipales, en el Partido de La Plata, la Ordenanza 9231 -como norma de carácter urbanístico- determina tres zonas para la localización de clubes de campo tendiente a ordenar su localización en la totalidad del parcelario rural del Partido, orientando su posible localización dentro de algunas zonas con mayor aptitud y menores niveles de conflicto con otras lógicas de ocupación. Se

promueve, de esta manera, la localización de los emprendimientos cerrados en zonas donde no se verifican conflictos territoriales o ambientales reales o potenciales, es decir, en zonas que no interfieran con los lugares donde dominan otros actores y circuitos socio-económicos. Se estima conveniente que no más del 20 al 30% de la superficie de las zonas seleccionadas puedan estar ocupadas por clubes de campo.

En este punto cabe consignar que la ordenanza municipal sólo reconoce la figura del club de campo, no así la del barrio cerrado, quedando este último tipo de emprendimiento comprendido bajo la figura de conjuntos de vivienda o viviendas de propiedad horizontal. Sin embargo, los "*developers*" o emprendedores utilizan el concepto de barrio cerrado o privado para publicitar y comercializar a los mismos.

Las tres zonas de clubes de campo se caracterizan por constituir ámbitos rurales y periurbanos del Partido, respetar las principales zonas productivas del cinturón verde y no generar enclaves cerrados dentro de áreas urbanas; éstas son: Ruta 2 detrás del barrio El Peligro; Ruta 2 de 530 hasta Haras del Sur; e Ignacio Correas (Figura 34). Cabe destacar que en las tres zonas mencionadas a la fecha no se encuentra localizado ningún emprendimiento cerrado, aunque sí lo han hecho en cercanías de las dos primeras, es decir, en proximidades de la Autovía 2. Esta localización por fuera de lo reglamentado por la normativa vigente se debe a que los pedidos de localización fueron realizados con anterioridad a la sanción de la mencionada ordenanza.

Entre los estudios antecedentes que dieron lugar a la determinación de estas tres zonas cabe destacar un trabajo realizado por la Dirección de Planeamiento Municipal¹⁹⁶, cuyos principales objetivos consistían en: establecer relaciones entre las "zonas de clubes de campo" y el tipo de parcelamiento dominante existente; determinar zonas según niveles de accesibilidad a La Plata y a Buenos Aires; no invadir colonias agrícolas ni zonas productivas consolidadas; reactivar espacios subutilizados, expectantes y en algunos casos degradados; no generar cortes entre patrones residenciales y patrones periurbanos, sino amortiguar el cambio; entre otros.

¹⁹⁶ "Estudio para la determinación de Zonas de localización de clubes de campo en el Partido de La Plata de acuerdo a la Ley 8912/77 y al Decreto 9404/86", Dirección de Planeamiento, Municipalidad de La Plata, 1998.

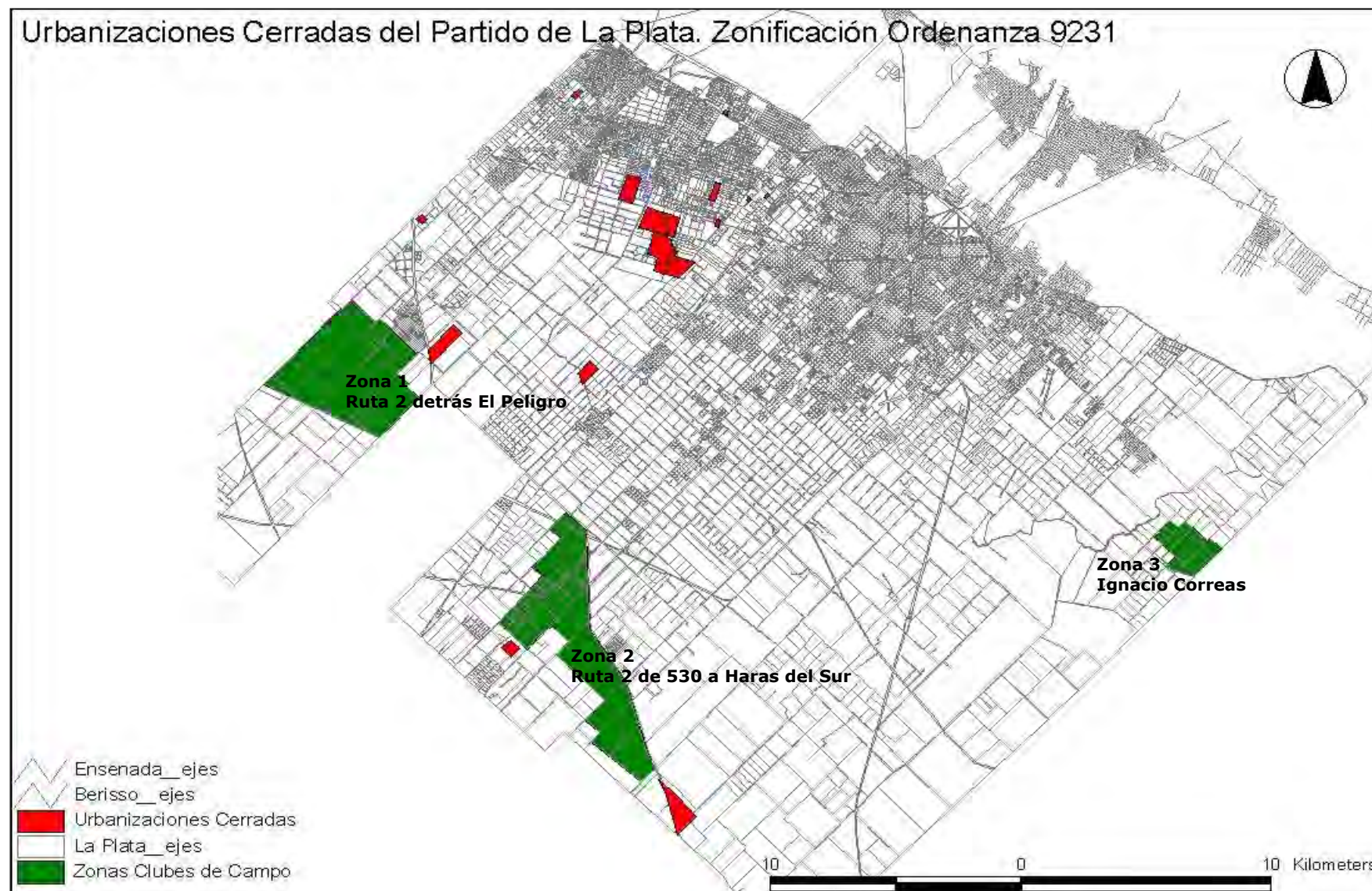


Figura 34. Zonas para la Localización de Clubes de Campo, según Ordenanza 9231/00 del Partido de La Plata. Fuente: Elaboración Propia

Del mencionado trabajo fueron seleccionadas a priori diez zonas -que posteriormente dieron lugar a la determinación de las tres zonas señaladas-: 1. A. Seguí-Los Porteños-Gorina. 2. Ruta 36-El Peligro-Colonia Urquiza. 3. El Peligro Chico. 4. Buchanan. 5. Ruta 36-Poblet. 6. Ruta 2-Los Cachorros. 7. Ruta 215- Gómez. 8. Villa Elisa. 9. Bañados de City Bell-V. Castells. 10. Zona Correas.

En particular, el criterio adoptado para la elección de la zona de Ignacio Correas -zona cuestionada desde el sector inmobiliario y los medios de prensa locales por su distancia al centro urbano de La Plata y a las principales vías rápidas a Capital Federal-, estuvo basado, según nos expresara el Director de Planeamiento en el período 1991-2007, Arq. Resa, en dos cuestiones principales: por una parte, lograr una distribución territorial equilibrada de las zonas al interior del Partido, y por otra, apuntar a un usuario diferente al de la Ruta 2, que presentaba un perfil “más metropolitano”. Esta zona, dada su localización, se orientaba a la población fundamentalmente local.

Asimismo, se pretendía mediante esta decisión jerarquizar el Eje Sudeste del Partido, considerando que la localización de emprendimientos cerrados en dicha zona atraería nuevas inversiones privadas. Si bien, esta medida por parte del Estado apuntaba a una necesaria articulación y complementariedad entre las lógicas público-privada tendiente al desarrollo de un sector urbano tradicionalmente postergado, en la práctica no se obtuvieron los resultados esperados. A la fecha no se ha localizado en esta zona ningún emprendimiento cerrado, poniéndose así de manifiesto que las lógicas del Estado y del sector privado se encuentran estrechamente ligadas pero sus intereses generalmente no son convergentes.

Entre los fundamentos en los que se basa la Municipalidad de La Plata para aprobar la localización de clubes de campo pueden mencionarse: el Art. 69 del Decreto/Ley 8912 y el Artículo 4º del Decreto 9404. Ante cada presentación se contemplan los cambios producidos por los emprendimientos aprobados en la zona, así como la evaluación de los posibles impactos que devengan de los emprendimientos (existentes y propuestos) analizados en forma conjunta, dando respuesta a la localización no sólo a través de la aptitud productiva del suelo (Ver Anexo VI - Tabla sobre Clubes de Campo con pedido de radicación en el Partido de La Plata en el período 1988-1998).

La determinación del COUT de no dar lugar a la excepción de los 7 Km. surge de la necesidad de preservar sectores extraurbanos y rurales, al observar el crecimiento desmedido del uso residencial que deviene de la construcción de la autopista Buenos Aires- La Plata. La construcción de un frente continuo de Clubes de Campo constituiría una barrera dificultando la adecuada vinculación de diferentes zonas.

En aquellos casos en que se han realizado excepciones¹⁹⁷ a lo dispuesto por la normativa en su momento vigente (Ord. 4495), como por ejemplo la localización de clubes de campo a una distancia menor a los 7 Km., las consideraciones que fundamentaron las mismas se basaron en el "Estudio de Suelos del Partido de La Plata"¹⁹⁸. Según dicho estudio los predios presentaban las siguientes limitaciones:

- respecto a los suelos: presencia del cauce permanente de un arroyo (Arroyo Martín, Arroyo Rodríguez), que conforma una zona que incluye a dicho arroyo con limitaciones por anegamiento, inundaciones frecuentes y un nivel freático alto, encontrándose sectores con riesgo de erosión hídrica y anegamiento.
- respecto al suelo en relación con los usos: presencia de una fase decapitada, de horizontes humíferos superficiales, originada por actividad extractiva, que según dicho estudio entra en conflicto con las áreas destinadas a uso agrícola intensivo o agropecuario.
- respecto del valor paisajístico: presencia de una importante y/o añosa arboleda, edificación a preservar, localización lindante a otros espacios que permiten conformar una unidad paisajística de relevancia, por ejemplo la presencia del Golf del Country Club de Estudiantes.

Por otra parte, la no aprobación por parte del Municipio a la localización de determinados emprendimientos cerrados en el Partido, ha estado sujeta a los siguientes fundamentos: 1. La superficie de los emprendimientos no cumple con la superficie mínima de 10 ha que establece el art. 66 de la ley 8912; 2. La localización no se da en un área no urbana; 3. La forma del predio no resulta apta para la

¹⁹⁷ Estos casos son: Club de Campo "Los Ceibos", Club de Campo "Gran Bell I" y Club de Campo "Estancia Grande de Bell". Estas consideraciones han sido presentadas al COUT y dicho Consejo se ha expedido acordando con los criterios con que la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de La Plata analiza la localización de Clubes de Campo.

¹⁹⁸ El "Estudio de Suelos del Partido de La Plata" efectuado por el Instituto de Geomorfología y Suelos permite establecer la utilización correcta y eficaz del territorio, de acuerdo con sus potencialidades y limitaciones, aprovechando la capacidad de las unidades territoriales, con la finalidad de atenuar impactos negativos, asignando a cada sector el uso adecuado y racional.

instalación de este tipo de emprendimientos; 4. El predio se encuentra atravesado por una calle abierta al uso público.

A partir de la creación del Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial (C.O.U.T.) en el año 1996, el Departamento Ejecutivo toma como criterio elevar a consulta de opinión al mismo, todos los temas que por su relevancia así lo requieran, y en forma particular, aquellos que conlleven excepciones a las normativas vigentes.

En este sentido, y en relación a la excepción que establece el Art.4° del Decreto 9404, el C.O.U.T. decidió no otorgar excepciones directas a la normativa entonces vigente, particularmente en lo relativo a intervenciones de gran impacto territorial, hasta tanto no se definan los lineamientos que al respecto establezca el nuevo Código de Planeamiento, para su correcto encuadre normativo (Ej. la aplicación de excepciones a la distancia mínima de 7 Km. entre Clubes de Campo). Al respecto, el Arq. Resa expresa que: *“tanto la posición del COUT como la del Ejecutivo local consistía en no absorber los clubes de campo en el cinturón hortícola del Partido y tomar medidas precautorias para controlar su localización en el mismo, aprobando únicamente los emprendimientos que estaban fuera de dicho cinturón productivo”*. La adopción de este criterio general motivó el rechazo, por parte de la Dirección de Planeamiento, de diversas propuestas de localización.

La cantidad de proyectos de urbanizaciones cerradas presentados ante el municipio en el período 1992 - 2000 ha sido de aproximadamente 50. Sin embargo, el gobierno local ha rechazado más de veinte emprendimientos de este tipo por tratarse generalmente de pedidos de localización en áreas con trayectorias productivas significativas. Según lo informado desde el Municipio, esta situación se debió a que los proyectos presentados no cumplían con el artículo 4 del Decreto 9404/86. El criterio general en el que se basaron fue el respeto de las áreas productivas del cinturón verde y el respeto de la trama vial, no debiendo (estos emprendimientos) interrumpir el normal trazado de los caminos y calles.

Dos *posturas diferenciadas* pueden observarse entorno al accionar del Municipio en materia de urbanizaciones cerradas. Por un lado, están quienes consideran que el gobierno local *“desalienta este tipo de inversiones inmobiliarias”*. Mientras que algunos partidos vecinos a nuestra ciudad, tal es el caso de Brandsen, Ensenada y Gral. Rodríguez, han iniciado una campaña para seducir a este tipo de emprendimientos,

invitándolos abiertamente con ciertos beneficios, algunos actores sociales involucrados sostienen que en La Plata se mantiene una política contraria a los mismos. La cantidad de años que han demorado algunos clubes de campo en obtener la habilitación son un claro ejemplo de lo anteriormente señalado; tal es el caso del Grand Bell que luego de siete años consiguió la factibilidad final.

Los que sostienen esta posición son quienes actualmente esperan que la Reformulación y Actualización del Código de Planeamiento Urbano permita la *“creación de clubes de campo en ambas manos de la Ruta 2 para promover el desarrollo de esa actividad que, en los últimos tiempos, aprovecharon distritos vecinos como Brandsen y Berazategui”*¹⁹⁹. De este modo, la sanción del nuevo Código conllevaría una “flexibilización” en la localización de estos emprendimientos cerrados al interior del Partido, con el consecuente beneficio para el sector privado (emprendedores o desarrollistas, sector inmobiliario, entre otros).

Por otro lado, están quienes sostienen que frente a una realidad caracterizada por el libre accionar del capital inmobiliario, movido por la búsqueda de los máximos beneficios y un Estado promotor de la inversión del capital privado, pero ausente en cuanto al diseño de políticas activas de ordenamiento territorial, el Partido de La Plata constituye -al menos hasta la fecha- un caso a destacar al observarse una fuerte presencia del Estado en el ordenamiento del territorio.

En este sentido, la intención desde la Municipalidad, en las últimas dos décadas, de impedir un crecimiento desordenado de este tipo de urbanizaciones pone de manifiesto la capacidad del municipio en la formulación de políticas explícitas que, si bien no impiden la lógica de realización del capital inmobiliario, enmarcan el uso y la apropiación del espacio urbano.

5.1.3. El Sector Privado: el mercado inmobiliario y la privatización de la ciudad

El fenómeno de las urbanizaciones cerradas en el Partido de La Plata se desarrolla fundamentalmente a partir de la década de los '90, favorecido entre otros factores, por la construcción de la Autopista La Plata-Buenos Aires, convirtiendo en áreas de atracción inmobiliaria a las tierras situadas en los bordes de su recorrido. Asimismo, el

¹⁹⁹ Diario El Día, 09/11/2009.

ensanche de la Ruta N°2 sirvió como disparador para la instalación de clubes de campo y barrios de chacras en su área de influencia, siendo La Plata, como así también Brandsen, los partidos más buscados. Ante el crecimiento de la demanda de barrios privados en otras zonas, los desarrolladores, descubrieron el potencial de este sector del Sur para la instalación de nuevas urbanizaciones. Diversos artículos periodísticos de los suplementos “Countries” de los principales medios gráficos del país, de los últimos diez años, corroboran lo aquí expresado:

“El Sur, en crecimiento” (La Nación, 23/01/1999)

“El Sur también se diversifica” (La Nación, 25/09/1999)

“Hay zonas que durante mucho tiempo permanecen ocultas a los ojos de los inversores inmobiliarios hasta que, en cierto momento, alguien las ve. Y llegan a convertirse en un polo atractivo para los desarrolladores. Es el caso del nuevo circuito Brandsen, sobre la Autovía 2 (...)” (Clarín, 06/12/2008)

“Una de las zonas más propicias para poner countries y emprendimientos privados es la zona sur” (Clarín, 05/10/2009)

“En los últimos tiempos, una de las zonas que crece con nuevas alternativas y donde la demanda tiene a su alcance la oportunidad de residir en un ambiente rural, pero muy cerca de la ciudad, es el tramo que comprende la ruta 2 entre los partidos de La Plata y Brandsen. En este sector hay más de 10 urbanizaciones, algunas en etapa de desarrollo y otras bastante consolidadas” (zonaprop.com, 11/10/2009)

Los dueños de los campos no tardaron mucho en percatarse de estos cambios, por lo cual los valores de las fracciones en los últimos años se habrían más que triplicado. En sólo dos años (1998-2000), un campo que valía 2 mil dólares por hectárea pasó a valer 6 mil y hasta 10 mil dólares (Frediani, 2006). También se modificó la forma de tratar un campo, porque ahora los compradores se fijan en otros detalles, como la calidad del acceso, la distancia respecto de la ruta, la antigüedad y el diseño de la forestación o las características del casco.

Al respecto, el Gerente General de la Federación Argentina de Clubes de Campo (FACC)²⁰⁰, Dr. Juliá, señala:

“El boom de los comienzos produjo un crecimiento de la demanda que hizo que los precios subieran enormemente. Pero ese es el comportamiento normal de la oferta y

²⁰⁰ Según nos informara el Dr. Juliá, la FACC es una asociación sin fines de lucro, que viene trabajando desde 1983, y que se orienta a la defensa y el desarrollo de la forma de vida que han generado no sólo los Clubes de Campo, sino además las denominadas Urbanizaciones Especiales (barrios cerrados, barrios privados, miniurbanizaciones, etc.).

la demanda del mercado inmobiliario en un mercado libre (...) Lo que es indudable es que el precio de la tierra en la periferia o bien a partir de los 60 Km. de la Capital Federal que antes se medía por hectáreas ahora se mide por m². Esto es lo primero que le indica a uno que el precio de la tierra se ha incrementado, y que aún lo sigue haciendo. Las tierras, en cualquier lugar donde se emplaza un emprendimiento de este tipo, se miden por m² y no por ha. (...) En conclusión, podemos afirmar que sí ha aumentado el valor del suelo. A ese valor hay que sumarle el de la infraestructura. Así que ¿cómo no decir que se le está agregando valor al suelo?. No creo que haya duda de eso. Ahora si usted me dice si vale más el m² en un barrio cerrado que en otro, depende de cada caso en particular, de lo que ofrece ese club o barrio, de la ubicación, de la infraestructura no sólo de adentro sino también de afuera, de los gustos de los compradores, etc. (Entrevista realizada en el marco de una Beca de Investigación, SCyT-UNLP, 2002).

En relación al **proceso de valorización del suelo** que ha acompañado en los últimos años al surgimiento de urbanizaciones cerradas en el Partido de La Plata, a *modo ilustrativo* abordamos el caso del Club de Campo San Facundo. La elección del mencionado club de campo se debe a que es el de más larga data en la zona, sus parcelas comenzaron a comercializarse en 1993 y actualmente la totalidad de sus lotes tienen dueño. En este sentido, puede afirmarse que este emprendimiento cerrado se encuentra bien consolidado, permitiéndonos una mejor evaluación de los cambios producidos en su entorno desde su emplazamiento.

Al respecto, se ha podido constatar²⁰¹ que dentro del área en la que se localiza el Club de Campo San Facundo, los precios de los terrenos varían fuertemente según se encuentren localizados en dirección a Gonnet o a Gorina:

- Del análisis de los precios por m² para mediados de la década del '90 (1995) y a dos años de construido el emprendimiento, en las proximidades del San Facundo, predominaba un valor medio-bajo (41-80\$/m²).
- Del análisis de los precios por m² para fines de la década del '90 (1999), se pudo observar que los valores decrecen desde Gonnet (107-120\$/m²) hacia Gorina (40-60\$/m²²⁰²), y a medida que nos acercamos al sector del arroyo Rodríguez, donde se localiza el asentamiento precario. De la calle 133 en dirección a Gorina-Hernández, el

²⁰¹ El análisis y la variación de los precios de los terrenos (por metro cuadrado) se llevaron a cabo a partir de datos obtenidos de las siguientes fuentes: Periódico La Plata- Compra y Vende, y Revista del Servicio Inmobiliario de Ofertas por Computación- SIOC. Se consideraron 40 casos, procurando incluir lotes situados en todas las direcciones respecto al Club de Campo, además fueron considerados lotes que se encontraban fuera del entorno de dicho Club, localizados en Villa Castells, en City Bell y en Hernández, para realizar de esta manera una mejor comparación de la variación de los precios de los terrenos en la zona.

²⁰² Estos valores, para el caso de Gorina, se dan en terrenos que presentan todos los servicios y/o que se encuentran muy próximos al Club de Campo San Facundo.

precio de los terrenos disminuye notablemente (22-33\$/m²) en comparación con los de Gonnet.

- Estas diferencias en los precios, se mantienen para el año 2001, con valores entre 50-100\$/m² en la zona de Gorina y 100-300\$/m² en el área de Gonnet.

- Actualmente (2009) se observa la misma relación que en el año 2001 entre los valores de ambas zonas, que oscilan entre 150-200\$/m² en Gorina y 400-500\$/m² en Gonnet.

Según informantes calificados de Gorina, el aumento en el precio del metro cuadrado se viene produciendo desde comienzos de la década del 90, acentuándose a partir de la llegada de los servicios a la zona (del agua potable en 1995 y del gas natural en 1998), y en los últimos años como consecuencia de una mayor demanda inmobiliaria de ciertos sectores de la población -sectores de clase media, media-alta y alta- que buscan en la zona la obtención de una mejor calidad de vida.

Este proceso de valorización ha sido acompañado, a partir de la localización del emprendimiento cerrado, por un intenso movimiento inmobiliario consistente en la venta de terrenos baldíos y/o construidos con viviendas de categoría media y media-baja. Las casas de reciente construcción o que actualmente están siendo construidas en la zona próxima a la urbanización cerrada son de categoría media-alta y alta, mientras que aquellas más humildes son de existencia previa, por dicha razón se podría hablar de un proceso de rejerarquización de la zona a partir del emplazamiento del Club de Campo.

En relación al **proceso de privatización residencial** en el Partido de La Plata, pueden reconocerse *tres etapas* o fases. Una *primera etapa*, caracterizada por el desarrollo lento pero continuo de estos espacios residenciales cerrados, con la participación de capitales nacionales-locales, que comenzaría en el año 1988 cuando se presenta la primera solicitud para radicar un emprendimiento de estas características, y cuyo final podría determinarse entre los años 2000 y 2001, con la sanción de la Ordenanza 9231 a fines del 2000 y que alcanzaría luego su punto culminante con la crisis del 2001. Al finalizar esta etapa, la cantidad de proyectos de urbanizaciones cerradas presentados ante el municipio ascendía a 48 presentaciones, 25 de ellas realizadas entre los años 1992 y 1998, y las restantes 23 entre 1998 y

2000. Se observa así que en el lapso de los últimos dos años, la cantidad de proyectos prácticamente se duplica.

Una *segunda etapa*, que podría delimitarse entre los años 2001 y 2003, y que estaría caracterizada por un impasse en las inversiones en este tipo de emprendimientos, una caída en las ventas y el aumento de la vacancia (lotes y casas libres). En este sentido, dos importantes acontecimientos -a nivel local y nacional- pueden reconocerse como las causas del mencionado escenario.

En primer lugar, la sanción de un nuevo Código de Ordenamiento Urbano y Territorial para el Partido en Diciembre del 2000, fue vista por algunos actores locales como desalentadora de las inversiones en este rubro. Al respecto, cabe citar algunas opiniones publicadas en uno de los diarios locales que manifiestan dicha postura:

"En los últimos días de este mes se aprobaría en el Concejo Deliberante el controvertido proyecto de Código de Ordenamiento Urbano (...). La norma que se pretende aprobar, genera reparos muy serios y hay numerosos especialistas y empresarios de distintos rubros que coinciden en que sólo servirá para limitar inversiones en La Plata. En el caso específico de los countries -que para muchos municipios bonaerenses representan una de las principales fuentes de inversión privada y una palanca de desarrollo- el proyecto incluiría limitaciones que, en la óptica de especialistas e inversores, apuntan nada menos que a impedir, o por lo menos desalentar, el desarrollo de ese tipo de emprendimientos" (Diario El Día, 14/12/2000).

"Es evidente que aunque se dediquen varios artículos a los clubes de campo, la idea es desalentar a los inversores para que se construyan en este partido. Los municipios vecinos están captando todos esos grandes emprendimientos y los platenses no tendremos acceso a ellos. ¿Por qué no puedo elegir dónde y cómo vivir?. (...) Las áreas elegidas para los countries (en referencia fundamentalmente a la localizada en el sur del Partido) no favorecen su radicación". (Entrevista al Ing. Daniel Mayocchi - Grupo Generar, Diario El Día, 18/07/2000).

Sin embargo, el fenómeno se vio fuertemente afectado por la crisis nacional de final de 2001, siendo el sector inmobiliario uno de los más golpeados. La depresión del mercado inmobiliario trajo aparejado que varios de los que estaban dispuestos a mudarse a una urbanización cerrada no pudieran hacerlo al no lograr vender su casa o departamento en la ciudad. La fuerte disminución en las ventas de lotes en las urbanizaciones cerradas reflejaba la situación de crisis y recesión económica por la que atravesaba nuestro país en estos años, siendo el resultado de un comportamiento cauteloso de los compradores por falta de confianza en las condiciones generales de la economía. Por su parte, los comercializadores sostenían que el mercado se

encontraba en estado de “demanda postergada”, a la espera de mejores condiciones económicas generales.

Sin embargo, también ha sido posible reconocer una “oferta postergada”; este ha sido el caso del Barrio Cerrado San Joaquín o del Club de Campo Lomas de City Bell, entre otros. Según nos informaron desde Walter Amado Propiedades -inmobiliaria que comercializa este último club de campo-:

“El country se había comenzado a comercializar en marzo de 2001, pero con la crisis económica y el dólar que se disparó, la venta tuvo que ser suspendida, y a los que ya habían comprado sus lotes (43 propietarios) les fue devuelto su dinero. (...) En febrero del año próximo saldrá nuevamente a la venta” (Floencia, Encargada de Venta de la División Countries).

Por último, una *tercera etapa* que se inicia a partir del año 2003 y continúa hasta la actualidad, y en la cual se observa una reactivación del negocio inmobiliario orientado a las urbanizaciones cerradas, favorecida por la devaluación y el crecimiento de la actividad económica general. Según nos informa el Gerente de la Inmobiliaria Building (una de las inmobiliarias más importantes de la ciudad de La Plata, que además cuenta con la Empresa Constructora Building Tower, y una de las que actualmente interviene en la discusión de la reforma al Código de Ordenamiento Urbano y Territorial):

“Recién en estos últimos años se observa un repunte en la actividad, (...) la crisis del 2001 implicó una merma en las ventas, (...), la venta de casas en esos años estaba floja, y sólo había más consultas por departamentos”.

Las inversiones en nuevos clubes de campo se localizan ahora preferentemente en dirección a la Ruta 2, mientras que nuevos “barrios cerrados” o conjuntos de viviendas se han localizado -o se encuentran actualmente en construcción- sobre la Avenida 25, hacia las localidades del Eje Noroeste.

Asimismo, en esta etapa se ha podido reconocer un aumento tanto en la venta de lotes como en la construcción de casas. A modo de ejemplo, en el Barrio San Joaquín, creado en el 2001, las viviendas han comenzado a construirse recién en el año 2007. Por su parte el Grand Bell, en el año 2001, tenía vendido el 52% de sus lotes, con 50 lotes construidos y sólo 20 lotes ocupados (sobre un total de 374 lotes). En el año 2009, registra el 80% de sus lotes vendidos, 110 lotes construidos y 40 en construcción. Se destaca también todos los lotes construidos se encuentran ocupados,

lo cual evidencia que el uso residencial de las viviendas es permanente y no temporario (vivienda secundaria).

En este contexto, a los 21 emprendimientos cerrados del Partido de La Plata, se sumaría en los próximos años, un megaemprendimiento denominado *Área 60*, con la participación de capitales internacionales, que constituiría el primero en su tipología no sólo del Partido sino de la zona sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Según se presenta en la publicidad sobre el mencionado proyecto, se indica que el mismo *“podrá plasmarse gracias al compromiso de empresarios europeos, capaces de facilitar no sólo los capitales necesarios, sino también la propia experiencia sobre la materia. (...) El accionista de control de Área 60 es una sociedad monegasca, Societe Europeenne D’Etude et de Promotion Immobiliere (SEPIMO SAM)”*. Éste constituiría el primer caso en el Partido de urbanizaciones cerradas realizadas por capitales extranjeros, lo cual podría estar marcando el comienzo de una nueva y diferente etapa en el desarrollo de este tipo de urbanizaciones.

Este emprendimiento, con una superficie de 815 hectáreas, tendría una capacidad habitacional para 20.000 habitantes, y se encontraría localizado en el Km. 64 de la Ruta 2, entre los partidos de Brandsen (Área Sur) y La Plata (Área Norte). El proyecto de esta *“ciudadela autónoma”* contempla 2900 lotes, y una amplia gama de servicios deportivos, sociales, educativos y de salud, entre los que se incluyen un hotel internacional, un centro médico y un colegio.

Según explica Manuel Valdés, gerente general del emprendimiento, el mismo constituirá un *“centro urbano inteligente”* que tendrá *“la particularidad de ser una de las pocas ciudades planeadas con antelación”* y, en este sentido, agrega que *“marcará un hito en la zona”* (InfoBan, 10/11/2008).

Las palabras precedentes nos llevan a reflexionar acerca del rol que desempeñan los desarrolladores y empresarios inmobiliarios en el proceso de *“hacer ciudad”*, donde la lógica de mercado gobierna el proceso de urbanización. Sin embargo, esta intención privada de *“hacer ciudad”*, dista mucho de la concepción de ciudad expresada en el marco teórico de nuestro trabajo -a través de autores como Ortega y Gasset (1967), Zunino (2000), Rueda (2001), entre otros-, donde la producción de la ciudad se encontraría asociada al beneficio público o a una *“rentabilidad colectiva”*,

generalmente incompatible con hacer negocios inmobiliarios o particulares. En este último sentido, la proliferación de conjuntos habitacionales cerrados no contribuiría a la formación de ciudad.

Otras dos modalidades asociadas a este proceso de “hacer ciudad” por parte del sector inmobiliario consisten en:

1. La comercialización y publicidad bajo el nombre de “barrios cerrados o privados” de sectores residenciales que formalmente no constituirían este tipo de emprendimiento. Se trata de barrios con cercamiento y/o con control de acceso y vigilancia, a pesar de que las calles de circulación, por ser del dominio público, deberían posibilitar el acceso de cualquier persona ajena a la urbanización. Ejemplos de esta situación serían, según lo confirmado por el Delegado Municipal de City Bell -Sr. Pablo Poggio-, los Barrios El Quimil y Building localizados en dicha delegación.
2. La comercialización de un nuevo tipo de emprendimiento urbanístico, que si bien reviste el carácter de “urbanización abierta”, presenta las características que distinguen a una urbanización cerrada, tales como pago de expensas por servicio de seguridad privada y mantenimiento de espacios verdes comunes. Asimismo, el discurso de la publicidad que oferta este nuevo “barrio abierto” no se diferencia del que se realiza para los emprendimientos cerrados, destacando entre otros aspectos positivos:

“Una nueva forma de vivir en sociedad”, “Lejos del ruido, cerca de todo”, “La mejor relación entre lo urbano y lo rural”, “Don Carlos es el lugar para que sus sueños se hagan realidad”, “Una cuidada propuesta paisajística que harán con el tiempo el lugar exacto para vivir”.

En sus 40 hectáreas, este emprendimiento contará con un parque urbano de uso público con espacios arbolados para el ocio y la recreación, senderos para ciclistas y peatones con facilidad de accesos y estacionamiento; una sede social y deportiva, una sede educativa, espacios comerciales y equipamiento gastronómico (Figuras 35 y 36). Por las características que presenta este nuevo tipo de urbanización, se ubicaría en una instancia “intermedia” entre un barrio abierto tradicional de la ciudad y una urbanización cerrada.



Figuras 35 y 36. Emprendimiento urbanístico: Don Carlos - Pueblo Nuevo.

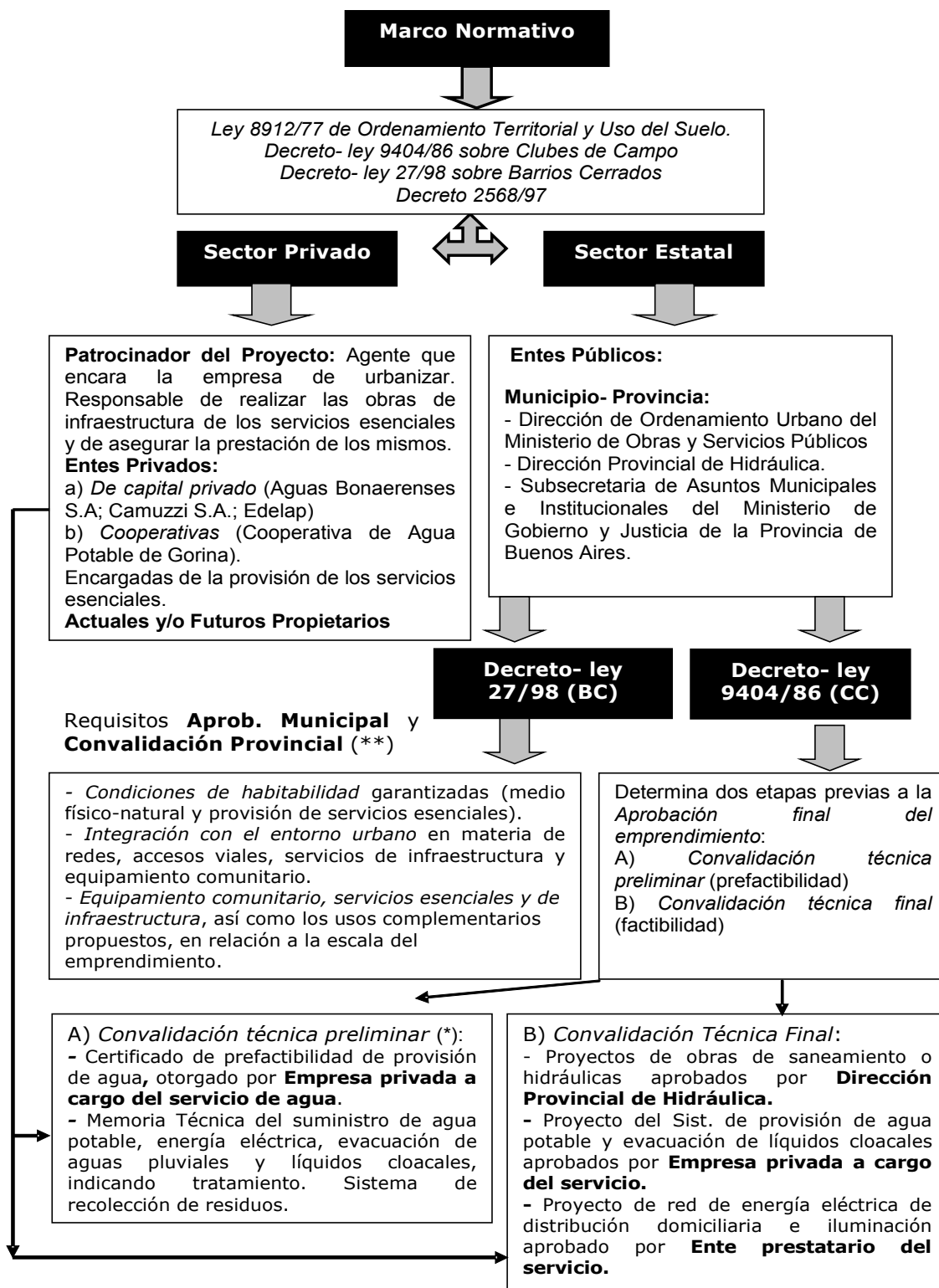
Fuente: www.ocsaweb.com.ar/don_carlos

El desarrollista y la “autosuficiencia” en los servicios: la utopía de la perfecta ciudad privatizada.

La problemática de la infraestructura de servicios básicos en relación con los espacios residenciales cerrados del Partido merece un abordaje particularizado debido a que estos emprendimientos se caracterizan por ofrecer una gran variedad de servicios en áreas periurbanas o rurales. Estas áreas generalmente carecen de redes de infraestructura, debiéndose *autogestionar* la provisión de servicios al interior de estos emprendimientos con la generación de circuitos independientes del resto de la red urbana.

Por ello, el desarrollo de las urbanizaciones cerradas debe ser analizado como una sustitución parcial de los servicios públicos y regulaciones públicas por organizaciones privadas y semipúblicas, en donde la esencia de la ciudad se va perdiendo. El desarrollo de infraestructuras urbanas de uso privado implica una ruptura de las “solidaridades funcionales” que antes tenían los grandes sistemas de infraestructuras urbanas. La conjugación de los procesos de mercantilización de los bienes y servicios del habitar, y de privatización del espacio, conducen a un escenario de mayor exclusión social.

La responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos queda en manos del patrocinador del proyecto o “*desarrollista*”, poniéndose en evidencia la rápida expansión y el creciente poder del sector privado (Esquema 7).



Esquema 7. Actores Intervinientes en la Problemática de los Servicios. Fuente: Elaboración Propia.

(*) La documentación pertinente debe ser presentada ante la **Dirección de Ordenamiento Urbano del Ministerio de Infraestructura de la Provincia**.

(**) El cumplimiento de los requisitos señalados debe ser formalizado por medio de un *Estudio Urbanístico del terreno y su área de influencia* que, junto a las *Certificaciones Técnicas* pertinentes emanadas de los **Organismos Municipales y Provinciales**, serán sometidas a aprobación ante la **Subsecretaría de Asuntos Municipales del Ministerio de Gobierno de la Provincia**.

A la mencionada fragmentación socioterritorial se suma, entonces, la fragmentación espacial de las redes de infraestructura generada tanto del "autogestionamiento" de las mismas, como del surgimiento de nuevas formas de gestión que todavía no han sido consideradas institucionalmente en los partidos en los que estos emprendimientos se localizan. La mayor parte de los servicios tendría así una configuración espacial en forma de manchas o "islas"²⁰³, muy difícil de revertir en un futuro y con serias consecuencias para la estructura urbana del Partido.

En este marco, la periferia del sector noroeste donde se localiza un importante número de las urbanizaciones cerradas del Partido presenta una cobertura deficitaria tanto en agua como en cloacas, sólo las áreas más consolidadas tienen servicio, con falencias notables en el resto. Estos sectores en el mejor de los casos poseen pozos absorbentes para los desechos cloacales que frecuentemente contaminan las napas freáticas. Al mismo tiempo, al carecer de redes de agua corriente, obtienen el fluido desde el subsuelo mediante pozos, los cuales son muchas veces inadecuados para el fin que se los utiliza, por su poca profundidad o deficiente aislamiento.

En particular, el sector donde se emplaza el Club de Campo San Facundo, se encuentra cubierto por las redes de agua potable y de gas natural, no así por la red de desagües cloacales. Sin embargo, este emprendimiento ofrece todos los servicios. Sus redes están hechas bajo tierra de manera que no hay postes ni tendidos que interrumpen visualmente las características del paisaje. El abastecimiento de agua potable se realiza por medio de la conexión a la red de agua corriente de la zona (Cooperativa COSEGO Ltda.), y a través de tres bombas. Este doble sistema de abastecimiento estaría pensado, según lo informado desde el Club de Campo, *"para garantizar en todo momento el servicio de agua a los habitantes del lugar"*. Por su parte, el sistema de desagües cloacales es propio del San Facundo, no existiendo conexión con la red cloacal del resto del Partido.

²⁰³ Para ejemplificar la fragmentación espacial que adquieren las redes de infraestructura de servicios en las periferias urbanas en donde se localizan las urbanizaciones cerradas, Fernández Wagner y Varela (2003) señalan: "En el municipio de Pilar, tres barrios cerrados gestionaron la construcción de una planta de tratamiento de aguas servidas propias, es decir, para su uso exclusivo. Como aún se encuentran pocas casas ocupadas en los barrios cerrados, la planta no tiene volumen de efluentes cloacales para poder funcionar. Es de destacar que la nueva planta de tratamiento y estos tres barrios servidos por ella, se encuentran rodeados de "ciudad abierta" con población de muy bajos ingresos y en condiciones de NBI, en gran medida por no disponer de retretes con conexión a red".

Cabe destacar que los servicios de agua potable y gas natural, llegaron a la zona con posterioridad a la localización de esta urbanización cerrada, viéndose así afectada el área positivamente a partir del emplazamiento y consolidación de este emprendimiento cerrado. Sin embargo, la localización del San Facundo trajo aparejada una disminución de la presión del gas natural para los habitantes de Gorina. El mayor consumo producto de las tomas realizadas para abastecer a las viviendas del interior de la urbanización cerrada produjo un déficit en la oferta de gas para los vecinos de Gorina. Con el fin de dar solución a este problema, fue necesario reemplazar el caño existente por uno de mayor tamaño, debiendo ser solventados los costos de esta obra por los propios habitantes de Gorina.

Al respecto, y frente a la privatización de las empresas de servicios, surge un punto de discusión interesante y complejo: ¿quién paga las redes?, ¿los frentistas o las empresas de infraestructura?. Actualmente, las Empresas son quienes deciden si un urbanizador puede construir redes autónomas, porque sigue prevaleciendo en la mentalidad de la expansión urbana que toda la ciudad se tiene que expandir como una red única. Este es un tema que confluye en la discusión de cuáles son o deberían ser las políticas urbanas al respecto. Si las redes deben ser la expansión de una única red, para lo cual se tiene un atraso notable con respecto a las áreas que hay que urbanizar, es necesario discutir el prorrateo de estos costos. Actualmente, frente a la expansión urbana y la necesidad de acompañar dicho crecimiento mediante el tendido de las redes de servicios básicos, son los propios usuarios quienes tienen que abonar la conexión domiciliaria porque la empresa privatizada solamente vende el servicio.

En este sentido, es dable señalar que en el marco del proceso de expansión urbana del Partido -acelerado fuertemente desde fines de 1980-, algunas urbanizaciones cerradas, en particular aquellas que localizadas a menor distancia del casco urbano, como es el caso del San Facundo, quedaron más integradas al área urbana consolidada, con el consecuente mejoramiento en la infraestructura y la calidad de vida. Sin embargo, esta no es la situación que prevalece para resto de las urbanizaciones.

Si se considera que el mayor número de estos emprendimientos se encuentra en zonas alejadas del casco de baja densidad poblacional, se desprende la baja rentabilidad que le significa a las empresas de servicios la extensión de las redes a

dichas zonas, teniendo cada emprendedor o "desarrollista" que autogestionar la provisión de servicios. En la Tabla 20, puede observarse que del total de las urbanizaciones cerradas del Partido, el 52% se encuentra conectado a la red de gas natural, el 14% a la red de agua corriente (el 86% restante se divide entre captación individual de agua o captación por pozo y por red de provisión interna), y sólo el 5% a la red de desagües cloacales (el 95% restante se divide entre emprendimientos con planta potabilizadora o mecanismo de cámara séptica).

| Urbanización Cerrada | Tipo | Red de Agua Corriente | Red de Desagües Cloacales | Red de Gas Natural | Red de Energía Eléctrica |
|-------------------------------------|------|-----------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| 1. Haras del Sur | CC | | | | x |
| 2. Los Ceibos | CC | | | x | x |
| 3. Lomas de City Bell | CC | | | | x |
| 4. San Facundo | CC | x | | x | x |
| 5. Grand Bell | CC | | | x | x |
| 6. Grand Bell II | CC | | | x | x |
| 7. Sta. María de La Plata | CC | | | | x |
| 8. Las Calandrias | CC | | | | x |
| 9. Swan | CC | | | | x |
| 10. La Cándida | CC | | | | x |
| 11. La Arbolada | CC | | | | x |
| 12. La Emilia I | CC | | | | x |
| 13. La Torre | CC | | | | x |
| 14. La Lula | BC | x | x | x | x |
| 15. El Cedro | BC | | | x | x |
| 16. La Elisa | BC | | | x | x |
| 17. El Solar del Aguador | BC | | | | x |
| 18. San Joaquín | BC | x | | x | x |
| 19. Las Araucarias 55 | BC | | | x | x |
| 20. Las Mudecas I-II-III | BC | | | x | x |
| 21. Villa Las Marías | BC | | | x | x |
| Total UC con servicio de red | | 3 (14%) | 1 (5%) | 11 (52%) | 21 (100%) |

Tabla 20. Urbanizaciones Cerradas conectadas a la red de servicio

Fuente: Elaboración Propia en base a datos de la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de La Plata, ABSA y Facultad de Ingeniería - UNLP (2002, 2007).

Si se analizan estos guarismos según tipologías, se aprecia que los barrios cerrados presentan una mejor cobertura de servicios básicos que los clubes de campo, resultante de su localización más próxima al casco urbano.

Puede afirmarse entonces que la expansión de la infraestructura en el área circundante a las urbanizaciones cerradas no se produce sino sólo en aquellos casos en que la densidad poblacional y/o el grado de consolidación del área en la que se localicen justifiquen la inversión. En este sentido pudo verificarse lo planteado en párrafos anteriores acerca de que el desarrollo de urbanizaciones cerradas,

caracterizadas por la autogestión de la infraestructura de servicios, trae aparejado una fuerte fragmentación espacial de dichas redes, que se suma a la ya reconocida fragmentación socioterritorial. Así, la “autosuficiencia” en los servicios, junto con la exclusividad social, la seguridad, la calidad ambiental y la funcionalidad constituyen características necesarias para mantener la utopía de la *perfecta ciudad privatizada*.

En resumen, la lógica del sector privado en la construcción de la ciudad, fundamentalmente en las últimas dos décadas, ha contribuido a ampliar la brecha existente entre los diferentes sectores sociales, al tiempo que acentúa los procesos de segregación y fragmentación, contraponiéndose así a una producción de la ciudad asociada al beneficio público y a la “rentabilidad colectiva” que caracterizaría a la lógica del Estado.

La lógica del capital privado, y en particular del sector inmobiliario, se identifica por su selectividad social (orientada fundamentalmente a los sectores de la población de ingresos altos y medio-altos) y territorial (inversiones destinadas principalmente sobre los ejes de expansión Noroeste y Sudoeste, asociados a las vías rápidas de circulación), como así también por la búsqueda de rentabilidad (en donde las urbanizaciones cerradas constituyen un lucrativo negocio inmobiliario). Esta lógica privada se traduce en una diferenciación social al interior de la ciudad cada vez más amplia, con notorias manifestaciones territoriales: la conformación de un patrón de expansión urbana residencial caracterizado por fragmentos privilegiados, que ponen en crisis los fundamentos de la vida urbana.

5.1.4. La Comunidad: “los de adentro” y “los de afuera”.

En el Capítulo dos hemos planteado la consideración de las urbanizaciones cerradas como enclaves urbanos, en donde la materialización de cercos o muros en torno a los mismos, lejos de integrar e incluir a los ciudadanos, repele, expulsa y excluye, restringiendo la libre circulación y el acceso a ciertos espacios públicos.

La existencia de estos muros permitiría así diferenciar entre “un afuera” y “un adentro”. Sin embargo, este cerramiento tendría un carácter “*permeable*” donde el “afuera” se hace presente en la urbanización cerrada (a modo de ejemplo vasta señalar la problemática de la inseguridad y el vandalismo juvenil que se produce al interior de este tipo de emprendimientos) y donde, a su vez, el adentro se escabulle hacia el

exterior (siendo un ejemplo de este último caso los barrios tradicionales abiertos con vigilancia privada o con cerramiento realizados por los propios vecinos). En este sentido, puede afirmarse que los límites entre un adentro y un afuera no son taxativos sino “porosos”, como quedara demostrado durante la crisis del año 2001. La crisis potenció la sensación de inseguridad en los habitantes de las urbanizaciones cerradas, quienes temían posibles saqueos e intrusiones masivas.

Pese a este reconocimiento, resulta innegable la “fractura social” que generan los muros, barreras y demás dispositivos de seguridad entre “los de afuera” y “los de adentro”. Es por esta razón, que utilizamos en el título del presente apartado dicha división para realizar el análisis de la población residente tanto al interior como en los alrededores de estos emprendimientos, quienes constituyen uno de los actores clave del proceso de la expansión residencial formal cerrada.

Asimismo, hemos señalado en capítulos anteriores el efecto multiplicador de la demanda de suelo hacia usos compatibles -nuevas urbanizaciones cerradas y comercios y servicios asociados-, que se producía a partir de la localización de estos espacios residenciales cerrados, lo cual obligaría a replantearnos la consideración de los mismos como verdaderos enclaves urbanos.

Con el fin de dar respuesta a los interrogantes planteados en el mencionado capítulo acerca de la lógica de la expansión residencial formal cerrada en áreas periurbanas, y de profundizar en el grado de integración entre los habitantes de estos espacios residenciales y aquellos que viven en las zonas próximas a los mismos, como así también en los cambios territoriales que se producen en sus alrededores, presentamos *a modo ilustrativo*, el caso del Club de Campo San Facundo. Sin embargo, es dable señalar que las características y procesos reconocidos para este emprendimiento, han sido igualmente observados en el resto de las urbanizaciones cerradas del Partido, manifestándose en todas ellas comportamientos similares. En este sentido, la inclusión de testimonios correspondientes a habitantes que residen en otras urbanizaciones privadas permite corroborar lo antes expuesto.

El Club de Campo San Facundo se localiza en el sector noroeste del Partido, a 5 kilómetros del casco urbano de La Plata, en la Delegación de Gorina y limitando con la Delegación de Gonnet (Figura 37). Presenta una superficie de 22 Has., dividida en 103

lotes de 800 m² cada uno. Si se lo compara con el resto de las urbanizaciones cerradas correspondientes a su tipología, se trataría de un club de campo pequeño dado que tanto su superficie como la cantidad de lotes se encontrarían por debajo del promedio del Partido (46 has. y 205 lotes, respectivamente). Sin embargo, distinguen a este emprendimiento otros factores, tales como: la antigüedad, el grado de consolidación del conjunto residencial, y la exclusividad. Esta última asociada fuertemente al precio de sus lotes, que resultan los más altos del mercado al interior de este segmento inmobiliario.

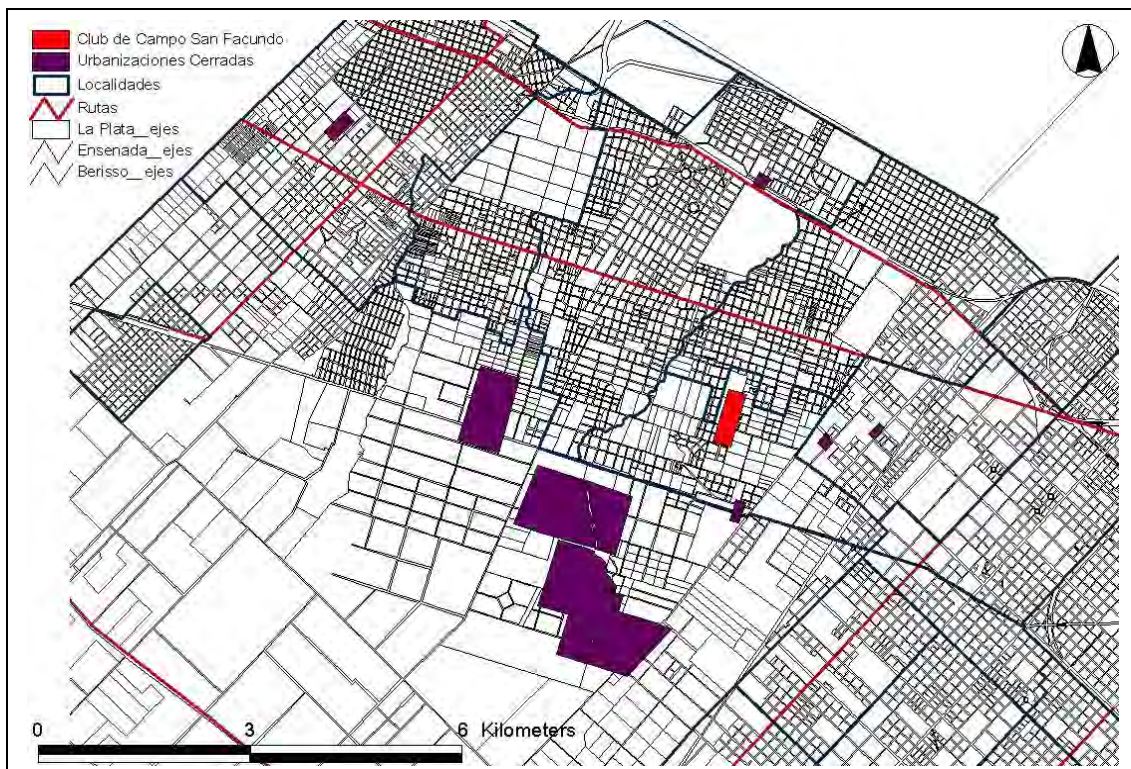


Figura 37. Localización del Club de Campo San Facundo al interior del Eje Noroeste.

Fuente: Elaboración Propia mediante Arc View 3.1

Competencia Urbano - Rural por el Uso del Suelo. En las tierras ocupadas actualmente por el Club de Campo San Facundo se encontraba la denominada Estancia del Inglés. Según nos informaron vecinos del lugar, “...podía ser visitada, ... algunos jóvenes pescaban en un pequeño arroyo que cruzaba la estancia... y contaba además con un gran cañaveral”. Si bien en los años previos a la localización del emprendimiento no se realizaba ningún tipo de producción, las personas de mayor edad recuerdan que “se iba al lugar a comprar leche que allí se producía”.

La situación descrita no ha sido exclusiva de este único emprendimiento sino que se ha dado también en los casos de otras urbanizaciones cerradas del Partido, tal es el caso de: Haras del Sur -en cuyas tierras funcionaba un establecimiento agropecuario-, Grand Bell y Lomas de City Bell -ambos clubes de campo localizados en las tierras pertenecientes a la Estancia Grande de la Familia Bell-, La Elisa -anteriormente una quinta perteneciente a la Familia Cánepa-, La Lula -cuyas tierras correspondían a la Estancia La Lula perteneciente a la Familia Gorina-, y el San Joaquín -antigua quinta dedicada a la horticultura intensiva a campo-. En estos últimos casos, con excepción de Haras del Sur y San Joaquín, al momento en que se compraron las tierras para la localización de estos emprendimientos cerrados, la actividad productiva ya había sido abandonada años antes.

En relación a los cambios producidos en el uso del suelo a partir de la localización del club de campo, cabe destacar que predominaba en la zona la actividad productiva (fundamentalmente en Gorina) junto a la segunda residencia y/o casas-quintas (especialmente en Gonnet). Sin embargo, se ha producido en los años '90 un avance del área residencial por sobre estos usos en dirección al Camino General Belgrano, como así también -en los últimos años- hacia el interior de la localidad de Gorina (Imagen Satelital 6).



Imagen Satelital 6. Competencia urbano - rural por el uso del suelo en proximidades del Club de Campo San Facundo. Fuente: Google Earth, 2008. Imagen correspondiente al año 2004.

El proceso de avance urbano es acompañado por una mayor subdivisión en parcelas de menor tamaño a medida que nos acercamos al mencionado camino, y por una

merma del suelo productivo -parcelas dedicadas a la horticultura a campo-, en dirección a Hernández-Gorina (Figura 38). Es posible reconocer además, la existencia de predios parquizados cuyos tamaños se encuentran en una posición intermedia entre las parcelas de uso residencial y aquellas dedicadas a la horticultura a campo, como así también de parcelas anteriormente dedicadas a dicha actividad pero que hoy han sido retiradas del circuito productivo, constituyendo terrenos ociosos a la espera de una mayor valorización inmobiliaria.

Del trabajo de campo realizado, y como puede observarse en la Figura 38, hemos podido reconocer el *efecto multiplicador* de la demanda de suelo hacia usos compatibles, a través del surgimiento de nuevas urbanizaciones cerradas en el eje noroeste del Partido, que se produjo a partir de la localización de este espacio residencial cerrado.

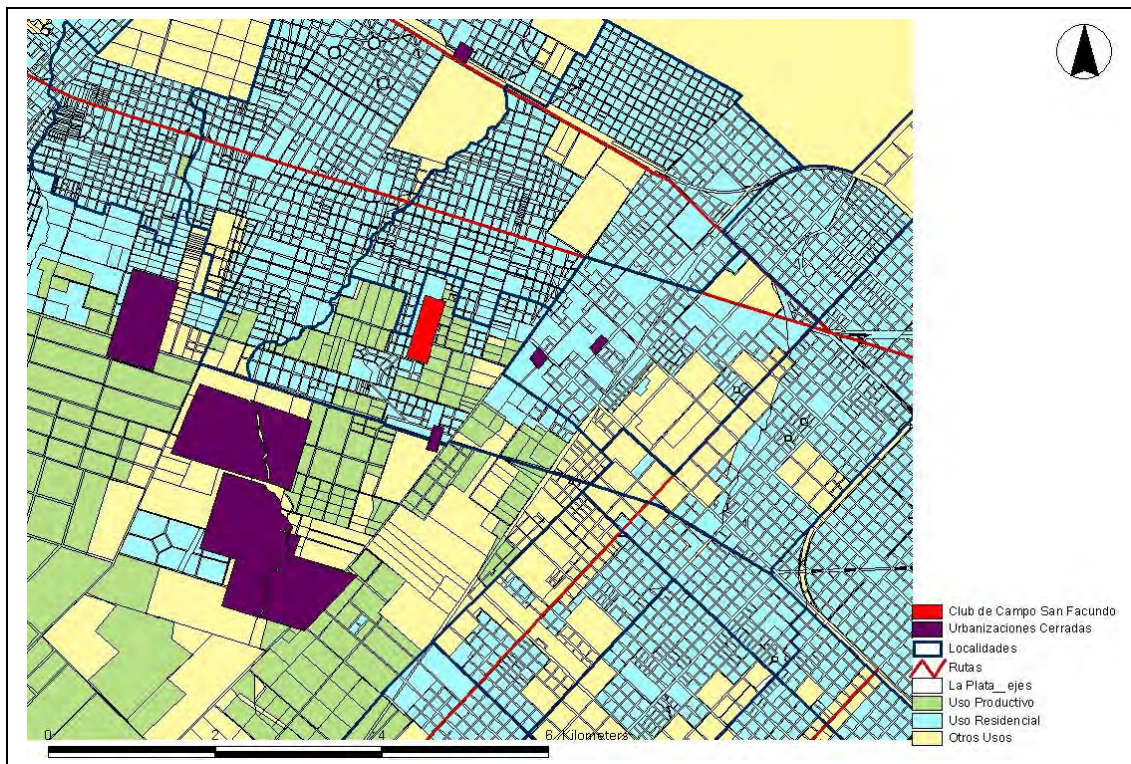


Figura 38. Usos predominantes residencial - productivo en el entorno del Club de Campo San Facundo. Fuente: Elaboración Propia mediante Arc View 3.1

Este proceso de *creación y expansión de suelo urbano* puede visualizarse en el Anexo II, en el cual se presenta una secuencia de fotos aéreas correspondientes a cuatro cortes históricos: años 1972, 1984, 1996 y 2009.

A mediados de los años '90, y según datos obtenidos a partir de la digitalización de la fotolectura (1996), las manzanas circundantes al Club de Campo presentaban porcentajes de superficie construida que variaban entre 0% y 25,4% del total del área de cada manzana. Estos valores ponen de manifiesto la escasa cantidad de viviendas construidas en la zona, lo que permitiría hablar de un área escasamente poblada y con una baja densidad de población. Aproximadamente diez años después (2004), el porcentaje de superficie construida por manzana se ha incrementado, registrándose porcentajes que varían entre 25% y 50%. Sin embargo, estos guarismos indican que pese a la expansión urbana y al crecimiento poblacional registrado (28% en el período 1991-2001), se ha mantenido el perfil de ciudad jardín, con predominio de un tejido abierto y/o semiabierto de baja densidad que ha caracterizado tradicionalmente al área en la que se emplaza esta urbanización cerrada.

El proceso expansivo urbano y la consecuente disminución de la actividad agrícola intensiva en la zona, han sido confirmados a través de las opiniones de vecinos de la zona y del Delegado Municipal de Gorina, quienes señalan:

“El carácter del barrio es predominantemente residencial, fundamentalmente hacia el lado de Gonnet. Mientras que hacia el lado de Hernández y Los Porteños es más productivo” (Sebastián, Vecino de Gorina, Estudiante universitario).

“(...) Ya las quintas no son tan importantes, sólo se encuentran en las afueras de Gorina” (María C. García, Profesional, Gorina).

En el mismo sentido, el Delegado Municipal de Gorina, señala:

“Se están construyendo muchas casas en terrenos que antes eran quintas, y que después se vendieron. Al lado de la estación de servicio, también había una quinta de 16 hectáreas, que se vendió y se construyó el San Joaquín (en referencia al barrio cerrado)”.

Y agrega:

“La familia que tenía la quinta, donde ahora está el San Joaquín, vendió y ahora se dedica a otra actividad. Son gente grande...y los hijos no estaban interesados en seguir en la quinta....Gorina es una zona predominantemente productiva,...se produce mucho...lo que más hay son quintas de verduras, fundamentalmente de tomate, morrón, lechuga y acelga (...). Lo urbano viene ahogando a lo productivo. Pero no van a dejar de producir (en referencia a los actuales quinteros) sino que van a vender la tierra acá y van a comprar en otros lugares más alejados para seguir produciendo. Porque la tierra acá tiene mucho más valor, al estar la zona poblada. Y con lo que te dan acá por la venta de 1000 has., en otro lugar podés comprar 1500 has., y seguir produciendo con muchos más invernaderos” (Vicente Bruera, Delegado Municipal de Gorina).

Los mencionados cambios en el uso del suelo fueron acompañados por la readecuación del marco normativo relacionado con el ordenamiento urbano del Partido, con el fin de impedir la expansión de este tipo de emprendimientos en el sector y la consecuente creación de barreras que dividan el territorio. En este sentido, y de acuerdo a la Ordenanza N° 4495, el área en la que se encuentra el Club de Campo San Facundo era considerada Zona Rural de Uso Intensivo, permitiéndose en ella la producción agropecuaria intensiva, extensiva, forestal, extractiva y otros usos (industriales, vivienda secundaria, etc.). La vigencia de dicha Ordenanza al momento de la creación del San Facundo permitió su localización en esta zona bajo la figura de Club de Campo.

En la actualidad, y a partir de la sanción de la Ordenanza N° 9231 que define a esta zona como Área Urbana Residencial de la Periferia del Eje Noroeste, no sería posible el emplazamiento de clubes de campo. A modo de ejemplo, la construcción bajo la normativa hoy vigente de un emprendimiento inmobiliario cerrado, el San Joaquín, localizado a sólo seis cuadras del San Facundo, se publicitaba hasta hace unos años con el nombre de "Country Urbano", figura que no existe legalmente (Fotos 23 y 24). Asimismo, y dado su ubicación al interior de una zona urbana está obligado a constituirse como "conjunto de vivienda" o Propiedad Horizontal, dado que como anteriormente señaláramos, desde el municipio no se reconoce la figura del "barrio cerrado".



Fotos 23 y 24. "Country Urbano" San Joaquín

Fuente: Foto de la Autora.

Conflictos por el Acceso al Suelo Periférico. La tendencia al aislamiento en complejos cerrados que se impuso en nuestra ciudad, produjo la llegada de sectores

de ingresos altos y medio-altos a zonas habitualmente populares, intensificando las desigualdades sociales y con ello la fragmentación socioespacial. Anteriormente los espacios suburbanos y periurbanos, donde se localizaron estos emprendimientos cerrados en el Partido, eran ocupados masivamente por sectores de bajos ingresos, mientras que en la actualidad están siendo habitados también por sectores alto y medio-alto de la sociedad a través de nuevas pautas de apropiación y consumo del espacio residencial urbano, donde prevalece lo privado e individual frente a lo público y colectivo. Estas diferentes pautas en el uso y la apropiación del espacio actuarían como un factor obstaculizador de la *integración social*.

Puede decirse así que el grado de integración entre los habitantes de estos nuevos espacios residenciales y los antiguos habitantes de la zona es muy bajo. De ahí que suele caracterizárselos como enclaves urbanos mínimamente integrados al área en la que se localizan. De nuestro caso de estudio, pudo comprobarse que la relación entre *los de adentro* y *los de afuera* se reduce a una relación de índole laboral. En el caso del Club de Campo analizado, los de afuera -vecinos de Gorina- sirven como mano de obra para la realización de trabajos precarios -personal doméstico, mantenimiento, seguridad, jardinería- al interior del emprendimiento cerrado. Así, la localización del San Facundo ha impactado en la creación de empleo asalariado directo, que pese a sus características -precariedad y baja renta-, representa una fuente de ingresos no despreciable para las poblaciones de bajos recursos de los alrededores de la urbanización cerrada. Desde la FACC, se estima que por cada vivienda en funcionamiento al interior de una urbanización cerrada, se generan 2.5 puestos de trabajo permanente y vinculados con el mantenimiento de la propiedad; mientras que en la etapa de construcción de la vivienda se crearían alrededor de 60 puestos de trabajo, sin considerar aquellos generados a partir de la instalación de nuevos equipamientos y servicios (comercios, restaurantes, bares, etc.).

En la misma dirección, las características urbano-morfológicas de este tipo de emprendimientos residenciales cerrados, a través de la materialización de cercos o muros en torno a los mismos, permiten considerarlos como "islas" que rompen con la trama urbana y generan una ruptura visual del barrio, al ocupar varias manzanas y apropiarse de espacios públicos.

Las palabras de un vecino próximo al Club de Campo San Facundo confirman lo anteriormente mencionado, al señalar:

*“Antes el barrio contaba con casas espaciadas, separadas unas de otras por lotes baldíos. Los usos estaban más claramente diferenciados, y eran más visibles. Había más espacios abiertos y verdes. La zona del Arroyo Rodríguez era toda de quintas, y se podían ver las plantaciones de maíz, árboles de ciruelas y muchos otros árboles frutales (...) Ahora, con la edificación se ha perdido la visibilidad continua entre lo urbano y lo hortícola, (...) y además con los **nuevos vecinos** hay otro tipo de vegetación, ya no ponen frutales en sus lotes y las viviendas presentan otro tipo de construcción, antes eran con galerías y ahora no”.*

“Los de adentro”. El perfil socioeconómico de la población que reside las urbanizaciones cerradas del Partido es homogéneo, caracterizado por sectores de ingresos medio-altos y altos. Estos emprendimientos, bajo sus distintas tipologías, ejemplifican de qué modo los grupos de más altos ingresos reservan para la localización de su vivienda determinados lugares de la ciudad, con exclusión de cualquier otro grupo social que no cuente con ese ingreso (Fotos 25 y 26).



Fotos 25 y 26. “Los de Adentro” y “Los de Afuera” del Club de Campo San Facundo.
Fuente: Fotos de la Autora.

Asimismo, la población que habita en este tipo de urbanizaciones se compone predominantemente por matrimonios jóvenes con hijos en edad escolar. Al respecto, Alejandra -del Club de Campo Grand Bell en City Bell- manifiesta:

“En el country hay muchos matrimonios jóvenes, con hijos chicos. Hay muchos chicos. También conocemos cuatro familias (sobre un total de 110 familias) que son matrimonios grandes que pasan acá seis meses al año, de septiembre a marzo... cuando hace más calor. Y el resto de los meses se quedan en su casa de La Plata” (Profesional, Casada, 4 hijos).

La población residente en las urbanizaciones cerradas del Partido proviene mayoritariamente del casco urbano de La Plata, y en menor medida de las localidades

del eje noroeste. De acuerdo a lo informado por agentes inmobiliarios que comercializan este tipo de emprendimientos (Mamberto, Building, Dacal, entre otros), la *procedencia geográfica de los nuevos habitantes* de los suburbios cerrados correspondería no sólo al casco urbano y al eje noroeste, sino también a los partidos limítrofes del Conurbano (Berazategui, Florencio Varela y Quilmes) y a la Ciudad de Buenos Aires, fundamentalmente para aquellas urbanizaciones cerradas localizadas en proximidades de la Ruta 2 y Villa Elisa.

En relación a los motivos por los cuales la población opta por esta modalidad de residencia, pueden mencionarse la búsqueda de una mejor calidad de vida, la búsqueda de una organización privada y eficiente que les provea de los servicios básicos que antes eran públicos. Además, la inseguridad generada por el fuerte aumento en la cantidad de delitos es considerada una de las principales motivaciones a la hora de optar por estos emprendimientos cerrados. En este sentido, un habitante del Club de Campo Grand Bell confirma lo anteriormente expresado:

“El motivo principal (por el cual ha decidido vivir en una urbanización cerrada) ha sido la seguridad. Yo tengo la siguiente idea: si roban un banco también pueden robar acá adentro pero uno trata de protegerse de alguna manera y como puede. De este modo tenés menos posibilidades. Porque si no te dan seguridad, uno intenta buscarla de alguna forma. El motivo no es el verde ni la naturaleza porque también lo podes encontrar en otros sectores de Gonnet o City Bell, sino fundamentalmente la cuestión de la seguridad. A mí no me gusta el hecho de la pared o el muro, el hecho de separarte del resto por una cuestión de diferenciación, pero si a mí me dieran seguridad en otro lado, sin tener que tener una pared de por medio, yo no lo elegiría, pero esto no sucede” (Esteban, Profesional, casado).

Asimismo, otro de los motivos aducidos reside en el menor valor del suelo al interior de estas urbanizaciones cerradas, comparativamente con otros sectores del Partido. En este sentido, para una persona que vive en un departamento en el casco urbano de La Plata, y aspira a vivir en una casa con parque o jardín, una urbanización cerrada en la periferia del Partido se constituye hoy en una alternativa, dado que un lote en un emprendimiento cerrado resulta más económico que un lote en el casco urbano de La Plata o en el centro de City Bell. Este motivo fue señalado entre los más importantes a la hora de decidir comprar un lote en una urbanización cerrada por parte de una residente del Club de Campo Grand Bell:

“Yo vivía en el casco, en la zona de 9 y 36, y queríamos un terreno grande por los chicos (...) Uno de los principales motivos por el cual decidimos venir a vivir acá fue el precio de los terrenos. Acá (en referencia al club de campo) son mucho más baratos que en el casco. Para darte un ejemplo, este lote de 30 x 45 m, me salió menos de la

mitad de lo que me pedían por uno de similar tamaño en 8 y 35. En La Plata un terreno grande es una fortuna!!”.

Asimismo, se ha podido observar que la relación que se genera entre “los de adentro” se ve fortalecida a partir de las distintas actividades sociales que se realizan al interior de estas urbanizaciones cerradas y por el hecho de compartir el uso de los equipamientos sociales y deportivos. La realización de este tipo de actividades se orienta a generar relaciones estrechas entre los habitantes que les permita construir un “*sentimiento de comunidad*”²⁰⁴. Sobre este aspecto, una vecina de una urbanización cerrada del Partido nos indica que las relaciones que mantiene con los demás residentes del club de campo se deben fundamentalmente al hecho de haber construido allí varias viviendas (ella es arquitecta), y por las actividades sociales que se realizan en el club:

“No he tenido muchas oportunidades de participar porque cuando se han hecho (las actividades o reuniones) no he estado pero, si estoy, participo. A parte, las actividades se organizan en forma familiar, entonces puedes ir y participar con toda la familia. No te puedo decir que tenga amistad con los demás vecinos pero sí conocidos. No amigos...Por ahora, mis relaciones sociales más importantes las tengo fuera del club de campo” (Cabe destacar que esta familia reside en el club desde hace sólo 8 meses).

“Los de afuera”. A diferencia de la homogeneidad que caracteriza al perfil socioeconómico de la población que reside al interior de las urbanizaciones cerradas, “los de afuera” se caracterizan por su heterogeneidad socioeconómica. En la zona nor-noroeste, en la que se localiza el Club de Campo San Facundo, si bien se ha diferenciado tradicionalmente del resto de la periferia del Partido por ser el sector de residencias de capas medias-altas del espectro social, es posible observar la existencia de heterogeneidades al interior de la misma (en relación al nivel de ingreso, nivel de instrucción, valor de la tierra y densidad de población). Situación que nos alerta frente a posibles y equivocadas generalizaciones.

En las últimas décadas, y fundamentalmente a partir de la localización de la mencionada urbanización cerrada, se produjo la llegada de grupos sociales de ingresos altos y medio-altos, acelerando el proceso de revalorización inmobiliaria de este sector del periurbano. Para el Delegado Municipal de Gorina, Vicente Bruera, el

²⁰⁴ En relación al tema, desde la FACC se señala que se genera también una fuerte relación *entre* urbanizaciones cerradas. Al año 2002, la Asociación de Football Intercontinies Zona Norte tenía 5.000 jugadores anotados y 130 equipos de football; mientras que la Liga Argentina de Tenis Intercontinies (TIC) tenía 60 clubes asociados.

mencionado proceso se encontraría relacionado con la tranquilidad y la seguridad que ofrece este sector a los habitantes del casco urbano:

“Acá compra gente de La Plata porque es un lugar tranquilo. No suele haber asaltos ni “malandraje”. No hay eso acá, el barrio es tranquilo. Usted lo habrá visto hoy?. Entonces, la gente ha venido, ha conocido, y le intereso el lugar. Viene y compra. Se está vendiendo mucho en toda esta zona (...)”.

Como resultado del proceso de valorización inmobiliaria, puede percibirse en el área, la coexistencia de grupos social y económicamente heterogéneos. Así, lo que antes era un territorio exclusivo tanto de familias tipo como de familias más numerosas, con preponderancia de vecinos de muchos años, predominantemente de ingresos medios a medio-bajos (fundamentalmente desde la calle 133 hacia Gorina), en los últimos años se ha convertido en un lugar elegido por matrimonios jóvenes con hijos (familias tipo), de ingresos medios a medios-altos (Fotos 27 y 28).



Fotos 27 y 28. Viviendas frente al Club de Campo.

Las palabras de un vecino del Club de Campo San Facundo confirman las transformaciones en el perfil del socioeconómico de los habitantes del área:

“Ahora hay mucha gente joven. Antes (el barrio) se caracterizaba por tener familias numerosas de 4 ó 5 hijos, y los terrenos se ocupaban por los hijos cuando éstos se hacían más grandes y se iban a vivir solos o formaban su propia familia. Ahora las familias que tienen muchos hijos son las que viven en el asentamiento La Fábrica (...)”.

Asimismo, los mencionados cambios en el perfil de la población, son puestos de manifiesto a través de las palabras de un vecino de Gorina (con 30 años de residencia en el lugar), al señalar:

*“El barrio **está mejor** que antes. Antes era predominantemente de clase media a media-baja, ahora los nuevos habitantes son de clase media a media-alta. Están localizados por sectores. Antes era socialmente más homogéneo, ahora es más heterogéneo, ya que por un lado aumentaron los que viven en los asentamientos y, por otro lado, los que vienen de La Plata y City Bell, que tienen un nivel socioeconómico más elevado que los antiguos habitantes de Gorina (...). Las nuevas casas son de otro tipo arquitectónico, diferentes a las casas más antiguas del barrio (...). Pero **está peor** en el tema de la ocupación precaria o asentamientos informales. El asentamiento de las vías del tren (Colinas del Sol), localizado en la zona de 141 entre 472 y 478, está en una zona inundable. Este asentamiento fue intentado desalojar en distintas oportunidades pero aún permanecen ahí”.*



Foto 29. Viviendas Humildes del Barrio Los Cardales, próximos al Club de Campo.
Fuente: Foto de la Autora.

Si bien no se registran en el área villas miseria, se observa la presencia de asentamientos precarios o informales, especialmente en las márgenes del Arroyo Rodríguez (Foto 29). Este asentamiento, en proximidades del Club de Campo San Facundo, presenta una ocupación espontánea, no planificada, aunque cuenta con un trazado regular. En el sector del arroyo la trama urbana se torna discontinua, producto del deterioro de la calidad habitacional.

El nivel socioeconómico de la población es bajo, con predominio de una estructura familiar numerosa, de más de cinco hijos. Las viviendas se materializan en su mayoría de madera y chapa -de aproximadamente 4 m² cada una-, donde claramente se puede observar la precariedad y el hacinamiento, aunque también hay una pequeña cantidad de viviendas que cuentan con una estructura portante sólida, con muros de ladrillo hueco y cubierta de chapa. Esta situación cambia a medida que nos alejamos del asentamiento, encontrándose viviendas humildes pero en buen estado de conservación.

Los párrafos citados de estas entrevistas permiten reflexionar acerca de las hipótesis que planteamos en nuestra tesis sobre la expansión urbana y el abandono de los sectores tradicionales de menores ingresos como habitantes originales, frente a la competencia por el territorio y el consecuente incremento en los precios de la tierra

que se produce en áreas periurbanas del Partido. En este contexto, se ha podido observar que la transformación en los precios del suelo urbano y periurbano ha sido un factor que ha contribuido con el fenómeno de la fragmentación y la segregación socioterritorial; pudiéndose observar la coexistencia en el área de dos lógicas de ocupación residencial diferentes: la inherente a los grupos sociales de ingresos altos (urbanizaciones cerradas) y las formas de urbanización informal (asentamientos precarios).

5.2. Las Lógicas de la Expansión Residencial Informal Abierta: Los Asentamientos Informales.

El abordaje del problema del hábitat informal necesita la articulación de los siguientes actores intervinientes. Por una parte, el *sector público* (lógica del Estado), como garante de las normas y condiciones que faciliten el acceso a una vivienda digna. Por otra parte, el *sector privado* (lógica del mercado), empresarial e inmobiliario -formal e informal-, en tanto ejecutor, constructor y/o comercializador de tierras y viviendas. Y por último, el *sector autogestor o autoconstructor* (lógica de la necesidad), es decir, aquel que necesita la vivienda. Se debe pues tomar en consideración la existencia de estos diferentes actores y de sus respectivos intereses, con el fin de lograr una mayor articulación e integración entre los mismos, sustentada en el entendimiento de la vivienda de los sectores de escasos recursos como un bien para la sociedad y no solamente como un bien de consumo.

En el proceso de expansión urbana, caracterizado por la heterogeneidad social, de estrategias y de modos de vida, los sectores de bajos y de altos ingresos compiten por los espacios intersticiales vacantes que se encuentran localizados en la periferia de la ciudad. La apropiación de mayor superficie urbana por habitante por parte de los sectores sociales altos condiciona el espacio residencial contiguo habitado tanto por sectores medios como de bajos ingresos. Así, la expansión residencial por parte de los sectores de bajos o casi nulos ingresos se caracteriza por una modalidad de tomas de tierra al no poder acceder a un lote en el marco del mercado.

La ocupación del espacio urbano a partir de la modalidad informal abierta responde fundamentalmente a la *lógica de la necesidad*, producto del crecimiento de las dificultades socio-económicas, el desempleo y la exclusión social. Esta lógica de la

necesidad no es acompañada por una política del Estado que oriente la localización de estos sectores de la población de bajos recursos, lo cual trae aparejado el emplazamiento de los asentamientos en terrenos periféricos (predios fiscales y/o particulares desocupados), muchas veces no aptos para el asentamiento humano, con riesgos sanitarios y de salud (márgenes de los arroyos, sectores anegadizos, en cercanía a áreas industriales)²⁰⁵.

En este sentido, en la Figura 39 se evidencian dos cuestiones centrales: por una parte, una lógica del Estado incapaz de dar respuesta a esta problemática, y que se manifiesta en la dispersión azarosa de estos asentamientos y, por otra parte, una lógica de la necesidad que se traduce en asentamientos ubicados en proximidades de canteras y basurales, como así también en las planicies de inundación de los arroyos del Partido o de algunos de sus afluentes. Terrenos que, por las características antes expuestas, carecen de valor de mercado y, por lo tanto, no entran en la lógica de los capitales inmobiliarios para el crecimiento formal ni tampoco para la construcción de urbanizaciones cerradas. De este modo, en el periurbano del Partido *“confrontan muchas veces lo formal de la ciudad tradicional con lo informal de los asentamientos, los cuales surgen en la morfología urbana como nexo forzado entre lo rural y lo urbano, desdibujando la trama y muchas veces por fuera de lo que llamaríamos integración urbana”* (Mattarolo y Marsili, 2008).

5.2.1. Caracterización de los Asentamientos Informales en el Partido de La Plata

En las últimas décadas, y más precisamente desde fines de los años '70, en el Partido de La Plata crecieron los asentamientos informales, caracterizados por invasiones masivas de predios fiscales y/o particulares desocupados.

Sin embargo, desde inicios de 2007 se ha registrado una escalada en el ritmo de crecimiento de esta modalidad de expansión urbana²⁰⁶. Al respecto, la Dirección General de Tierras y Viviendas del Municipio contabilizaba en dicho año, unos dos mil

²⁰⁵ A principios de esta década se estimaba que en el Gran La Plata, aproximadamente 80 asentamientos se localizaban en terrenos con riesgo ecológico, donde unas 50 mil personas vivían en zonas de alto riesgo ambiental, en medio de focos infecciosos (Diario El Día, 16/10/2000).

²⁰⁶ De los asentamientos que existen actualmente en el Partido de La Plata, más de la mitad se formó después de la década del '80; en su mayoría durante la década de los '90. Entre el 2008 y el 2009, el 87.3% de los asentamientos recibieron nuevas familias. Fuente: Relevamiento de Asentamientos Informales en el Gran La Plata, ONG “Un Techo Para mí País”, 2009.

lotes fiscales ocupados de manera ilegal, "*muchos en vías de regularización*", y alrededor de 30 asentamientos entre medianos y grandes -de varias hectáreas-. Algunos de estos asentamientos se han consolidado como parte de la ciudad como El Mercadito, La Laguna, los ubicados sobre la avenida 60 en dirección a la Ruta 36 y parte de El Palihue, entre otros.

En relación a las cifras que permiten dimensionar el fenómeno de los asentamientos informales en el Partido de La Plata, cabe destacar que, hasta fines del año 2009, no se disponía de información certera ni actualizada, evidenciándose un subregistro oficial de este tipo de viviendas. Esta situación se fundamentaba en la dificultad de censar a la totalidad de las poblaciones afectadas como consecuencia de la fuerte dinámica que caracteriza a esta modalidad expansiva.

De acuerdo a datos de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires²⁰⁷, correspondientes al año 2008, el Partido de La Plata contaba con un total de 38 villas y asentamientos (4% del total de los asentamientos precarios de la RMBA). Según esta fuente, y como puede observarse en la Tabla 21, el total de población residente en los mismos alcanzaba a los 19.068 habitantes (2.5% del total de la población que reside en asentamientos precarios en la RMBA), mientras que la cantidad de hogares presentes era de 5.514 (3% del total de los hogares en asentamientos precarios en la RMBA).

Dada la diversidad de fuentes y datos existentes en relación a la magnitud de la problemática, hemos podido reconocer a partir del cruzamiento de diversas fuentes²⁰⁸, un total de **55 asentamientos informales** (2009), cuya localización y distribución al interior del Partido de La Plata puede observarse en la Figura 39.

²⁰⁷ Estudio "Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires", Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, 2007.

²⁰⁸ Organismos Públicos: Dirección de Planeamiento y Dirección General de Tierras y Vivienda de la Municipalidad de La Plata, Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial y Ministerio de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires; Fuentes Periodísticas: Diarios Locales El Día y Hoy, período 1999-2009; Trabajos académicos sobre el tema; Entrevistas a Delegados Municipales del Partido.

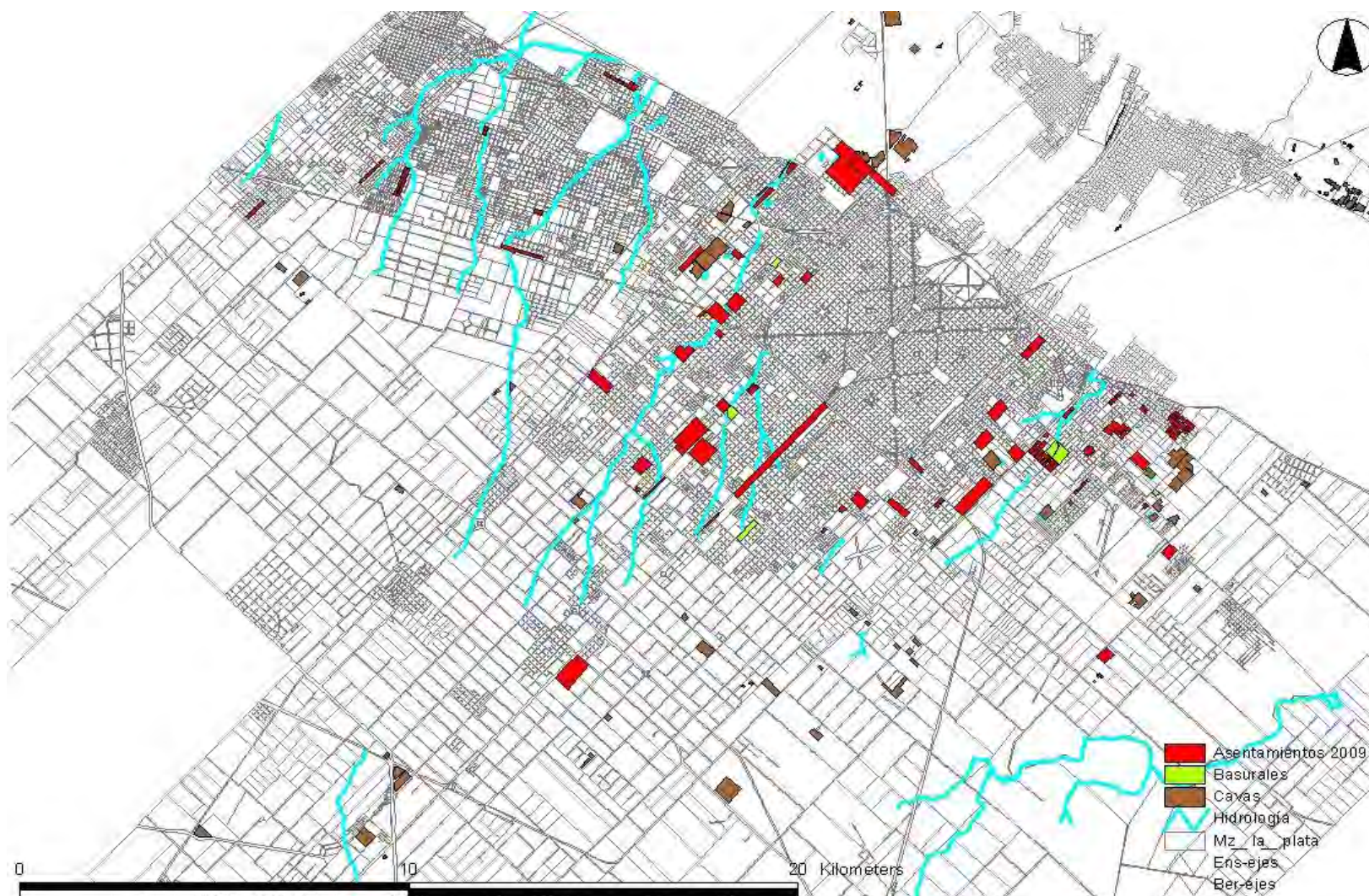


Figura 39. Localización de Asentamientos Precarios y Villas en el Partido de La Plata, según estimaciones propias al 2009.
Fuente: Elaboración Propia a partir del cruzamiento de las diversas fuentes citadas.

| Partido | Cantidad | Total Población | Total Hogares |
|---------------------------|------------|-----------------|----------------|
| Almirante Brown | 28 | 60.185 | 14.157 |
| Avellaneda | 38 | 32.210 | 8.373 |
| Berazategui | 7 | 15.990 | 3.781 |
| Ciudad Autónoma de Bs As. | 17 | 64.241 | 16.019 |
| Esteban Echeverría | 15 | 21.926 | 5.029 |
| Ezeiza | 7 | 5.646 | 1.352 |
| Florencio Varela | 29 | 13.391 | 3.000 |
| Hurlingham | 63 | 8.999 | 2.307 |
| Ituzaingó | 12 | 1.929 | 457 |
| José C. Paz | 19 | 9.742 | 2.191 |
| La Matanza | 58 | 77.058 | 17.451 |
| La Plata | 38 | 19.068 | 5.514 |
| Lanús | 32 | 49.712 | 12.171 |
| Lomas de Zamora | 54 | 119.013 | 28.414 |
| Malvinas Argentinas | 32 | 1.117 | 2.563 |
| Merlo | 5 | 3.022 | 667 |
| Moreno | 43 | 7.628 | 1.907 |
| Morón | 20 | 5.117 | 1.214 |
| Pilar | 39 | 23.952 | 6.540 |
| Quilmes | 36 | 64.568 | 15.102 |
| San Fernando | 34 | 13.036 | 3.134 |
| San Isidro | 14 | 13.959 | 3.550 |
| San Martín | 156 | 67.770 | 17.046 |
| San Miguel | 13 | 19.527 | 4.476 |
| Tigre | 33 | 15.365 | 3.640 |
| Tres de Febrero | 29 | 23.153 | 5.889 |
| Vicente Lopez | 21 | 2.457 | 635 |
| TOTAL | 892 | 769.835 | 186.579 |

Tabla 21. Población y hogares en villas y asentamientos por Partido de la RMBA.

Fuente: Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires, 2007.

Recientemente, se han dado a conocer los resultados de un relevamiento realizado por la ONG “Un Techo Para Mi País Argentina”²⁰⁹, con el fin de diagnosticar la crisis habitacional en la Región del Gran La Plata, y de determinar tanto la cantidad de asentamientos informales como de población residente en los mismos.

Este relevamiento se convirtió así en el primero en reunir datos precisos sobre el número de familias que viven debajo de la línea de la pobreza y detallar sus necesidades más primarias. Los resultados del trabajo arrojan un total de **89 asentamientos informales** sobre 104 “asentamientos irregulares” (villas, asentamientos y otros) localizados en el Partido de La Plata. Estos guarismos ponen de manifiesto el peso que revisten los asentamientos informales al interior del hábitat informal del Partido, donde el 85.5% del mismo estaría constituido por asentamientos informales, el 12.5% por villas, y el 2% por la categoría “otros”. La cantidad de familias que habita en los asentamientos informales del Partido de La Plata alcanzaría un total

²⁰⁹ Dicho relevamiento fue realizado en el marco de un Convenio entre la Dirección de Tierras y Vivienda de la Municipalidad de La Plata y la ONG “Un Techo Para Mi País Argentina” (UTPMPA). Los resultados del mismo fueron publicados a fines de Diciembre de 2009.

de **20.400 familias** (23.900 familias en asentamientos “irregulares”), es decir, aproximadamente 85 mil habitantes (14% de la población total).

Analizando las localizaciones de estos asentamientos, puede observarse que la distribución de los mismos al interior del Partido es más o menos equidistante respecto del centro de la ciudad, describiendo un anillo discontinuo alrededor del casco, con numerosas localizaciones en Melchor Romero, Los Hornos, San Lorenzo y Villa Elvira. Las dos primeras localidades son, según el Informe de la ONG UTPMPA, las que presentan la mayor cantidad de viviendas precarias y la mayor proporción de suelo ocupado por urbanizaciones informales (Tabla 22).

| Localidad | Asentamientos "Irregulares" | |
|----------------------|-----------------------------|-------------|
| | Cantidad | Porcentaje |
| Melchor Romero | 15 | 14% |
| Los Hornos | 10 | 10% |
| Villa Elvira | 8 | 8% |
| San Carlos | 8 | 8% |
| Ringuelet | 7 | 7% |
| City Bell | 7 | 7% |
| Tolosa | 7 | 7% |
| Etcheverry | 6 | 6% |
| Lisandro Olmos | 6 | 6% |
| San Lorenzo | 5 | 5% |
| Arturo Segui | 5 | 5% |
| Arana | 4 | 4% |
| Gorina | 4 | 4% |
| Abasto | 3 | 3% |
| Villa Elisa | 3 | 3% |
| Gonnet | 2 | 2% |
| El Peligro | 2 | 2% |
| Hernandez | 2 | 2% |
| Total General | 104 | 100% |

Tabla 22. Cantidad de Asentamientos "Irregulares" (Villas, Asentamientos Informales y Otros) de La Plata por Localidad. Fuente: ONG UTPMPA, 2009.

De este modo, los asentamientos informales presentan un patrón de localización que se diferencia del que caracteriza a las urbanizaciones cerradas; estas últimas predominantemente localizadas en el sector noroeste y sudoeste del Partido.

Asimismo puede afirmarse que si bien no existen áreas del Partido libres de radicaciones ilegales, se verifican algunas preferencias de localización: al interior del eje sudeste -Altos de San Lorenzo y Villa Elvira-, algunos sectores de la zona sudoeste -Los Hornos, San Carlos y El Retiro-; oeste -Hernández-; norte -Gorina-; y

este -Villa Elvira²¹⁰. Cabe señalar que al interior del eje sudoeste, y en particular en la Delegación de Los Hornos, se localiza el asentamiento más grande del Partido, donde viven actualmente unas 600 familias²¹¹.

Si bien, como ya se dijo, estas modalidades de hábitat popular se localizan generalmente en terrenos de alto riesgo ambiental, no aptos para el uso residencial y con dificultades en el acceso a las redes de servicios básicos, la lógica de necesidad está presente en cuanto todos se sitúan en las cercanías de una ruta y a una distancia media de aproximadamente 6 Km. del casco urbano fundacional (el asentamiento más alejado se encuentra a 17 kilómetros de distancia; mientras que los que se localizan más próximos, lo hacen a unos 2.5 Km. de distancia).

Esta localización, les permite “una vinculación con las posibilidades de “salida laboral”, aunque más no sea el cartoneo; y asimismo les garantiza la cercanía a centros educativos, de salud y demás. Estos asentamientos surgen así, no en zonas lejanas o distantes, sino en proximidades de la ciudad. Es el caso de “El Mercadito” que está ahí, a media cuadra de la circunvalación de La Plata, en proximidades de la Autopista. El carro tiene así muy fácil acceso a los medios de supervivencia que hay en la ciudad”. (Entrevista a la Arq. Marsili, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UNLP).

En la misma línea, el dirigente de la agrupación ambientalista platense Nuevo Ambiente, Sr. Pablo Mesa, señala que *“la localización de los asentamientos y villas en sectores inadecuados para la vivienda es el precio que estos habitantes deben pagar para poder tener un hospital cerca”*²¹².

En términos generales, puede decirse que los asentamientos informales del Partido, se asientan predominantemente sobre terrenos privados ajenos (39%), terrenos de propiedad mixta -tierras fiscales y de carácter privado, propio o ajeno- (36%) y terrenos fiscales (25%)²¹³. En relación a éstos últimos, la mayor porción de terrenos comprende

²¹⁰ Información proporcionada por la Dirección General de Tierras y Viviendas de la Municipalidad de La Plata a través de una entrevista realizada en el año 2009 a los siguientes funcionarios: Lic. Osvaldo Raino (Director General), Lic. Eduardo Mandes (Director de Normalización del Hábitat Social) y Arq. Romina Chiappa (Directora de Regularización Dominial).

²¹¹ Este asentamiento se localiza entre las calles 70 a 72 y 143 a 148, de la Delegación de Los Hornos. (Dirección General de Tierras y Vivienda de la Municipalidad de La Plata, 2009).

²¹² Entrevista realizada al Sr. Pablo Mesa. Diario El Día, 16/10/2000.

²¹³ Fuente: Relevamiento de Asentamientos Informales en el Gran La Plata, ONG “Un Techo Para mí País”, 2009.

antiguos ramales ferroviarios (ramal a Lisandro Olmos sobre el eje de la Calle 52; el ramal que conectaba La Plata con Hernández, Melchor Romero y Abasto; el ex provincial a Avellaneda -La Cumbre, Joaquín Gorina, Arturo Seguí; y el ramal del Roca a Pipinas por Rufino de Elizalde, Puente de Fierro y Arana).

Una aproximación a la lógica residencial informal a partir de los datos censales.

Partiendo de la consideración de una estrecha vinculación entre las condiciones de *informalidad* y *precariedad*, así como de la existencia de analogías entre las distintas modalidades de la urbanización informal, asociadas básicamente a la autogestión de la urbanización, a la tenencia precaria de la titularidad del bien -prácticamente inexistente- por tratarse de terrenos fiscales o predios privados con vacancia de ocupación, y a viviendas construidas con materiales precarios o de desecho, se presenta una caracterización de los once casos de estudio al interior del periurbano platense a partir de los datos del último Censo del 2001 -a modo de “*indicadores de la urbanización informal*”²¹⁴-, correspondientes a:

- Régimen de Tenencia de la Vivienda -propia, alquilada, prestada, cedida por trabajo, otra situación- y Propiedad del Terreno -propio, no propio y no aplicable-.
- Tipo de Tenencia y Ocupación -propietario vivienda y terreno, propietario vivienda solamente, inquilino, ocupación por préstamos, ocupación por cesión del terreno, otra situación-.
- Tipo de Vivienda -casa A, casa B, rancho, casilla, departamento, pieza inquilinato, pieza hotel/pensión, local no construido para habitación, vivienda móvil, otra situación-. Todas las categorías, salvo la “Casa A” se utilizan como indicadores de precariedad y se las denomina, también, *viviendas subestándar*.
- Calidad de los Materiales de la Vivienda -CALMAT I, II, III, IV, V-.
- Indicadores de Necesidades Básicas Insatisfechas: NBI hacinamiento, NBI vivienda, NBI instalaciones sanitarias, NBI escolaridad, NBI capacidad de subsistencia.
- Cobertura de Servicios Básicos: Hogares con Agua, Desagüe Cloacal y Gas de Red Pública.

De este modo, se intenta contrastar los datos proporcionados por el Censo Nacional de Población (2001) a nivel radio censal, con aquellos obtenidos a partir de diversas

²¹⁴ La selección de los indicadores que aquí se presentan ha sido el resultado de diversos trabajos consultados que abordan el tema de la urbanización informal, entre ellos: Grahl, Sandra (2009); Cravino *et al.* (2008); Mattarolo y Marsili (2008).

fuentes y del trabajo de campo. Si bien el dato cuantitativo representa sólo una parte de la realidad a analizar, y debe necesariamente ser complementado mediante el análisis en profundidad de las variables cualitativas, resulta importante a la hora de definir la magnitud de la problemática para poder actuar en consecuencia.

De la totalidad de los casos analizados, en tres de ellos se ha podido comprobar la presencia de asentamientos informales: Los Porteños (*Periurbano Tipo 5*), Villa Alba (*Periurbano Tipo 3*) y Aeropuerto (*Periurbano Tipo 1*). Si bien, en los tres casos se trata de tejidos semi-difusos, estos tipos de periurbanos se caracterizan por niveles de expansión y/o consolidación, lógicas de ocupación y tendencias de valorización diferentes. En este sentido, puede reconocerse que la localización de los asentamientos informales del Partido se da en espacios periurbanos con características heterogéneas en relación a estas tres dimensiones consideradas.

Al analizar el *régimen de tenencia de la vivienda*, no son los tres sectores mencionados los que presentan los porcentajes más bajos de hogares con régimen de *tenencia propia*, ni los más altos en relación a *tenencia prestada o cedida por trabajo*, situación que permitiría dar cuenta de una tenencia precaria característica del tipo de urbanización informal. Los casos de La Rueda y Ruta Sol son los que presentan los valores más altos en estos dos últimos tipos de tenencia (Gráfico 6).

Régimen de Tenencia de la Vivienda en Ámbitos Periurbanos del Partido de La Plata

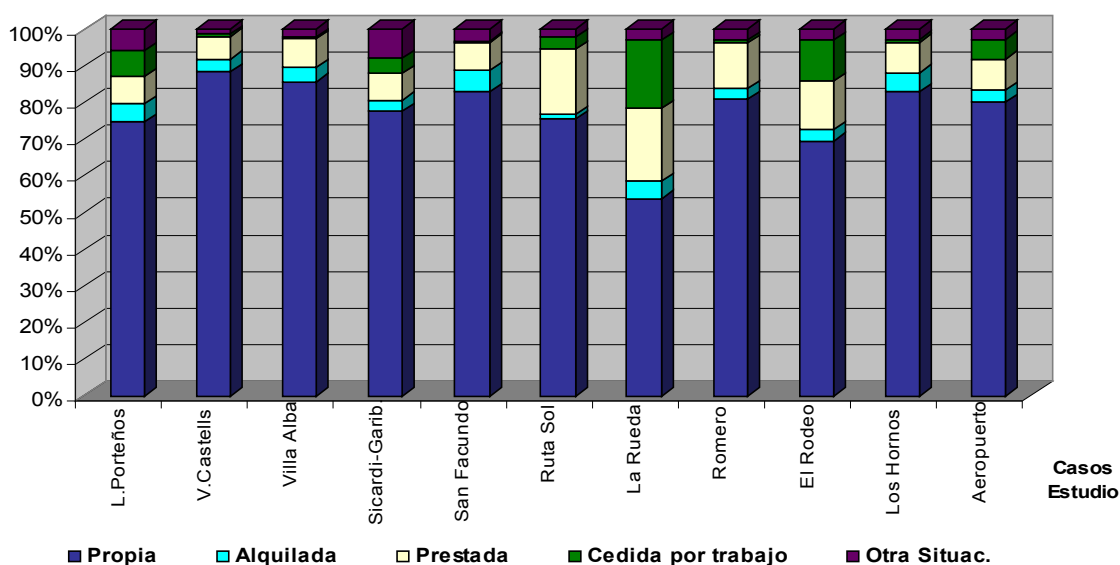


Gráfico 6. Régimen de Tenencia de la Vivienda en Ámbitos Periurbanos del Partido.

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2001

Una situación similar se presenta en relación al *tipo de tenencia y ocupación*, siendo La Rueda y Ruta Sol, los sectores que presentan los porcentajes más bajos de

“propietarios de vivienda y terreno”, y los más altos de ocupación por préstamo. Si se analiza el indicador “propietario de la vivienda solamente”, asociado frecuentemente con la urbanización informal, aparece nuevamente en primer lugar el caso de Ruta Sol (21%), y en segundo lugar, los casos de Aeropuerto y Romero (11% en ambos casos).

Por su parte, Los Porteños y Villa Alba presentan valores dispares. En el primer caso, y para los dos indicadores de tenencia y ocupación considerados, los porcentajes se encuentran por debajo de la media (70% y 5% respectivamente); mientras que en el caso de Villa Alba, los dos valores son superiores a la media (78% y 7% respectivamente) (Gráfico 7).

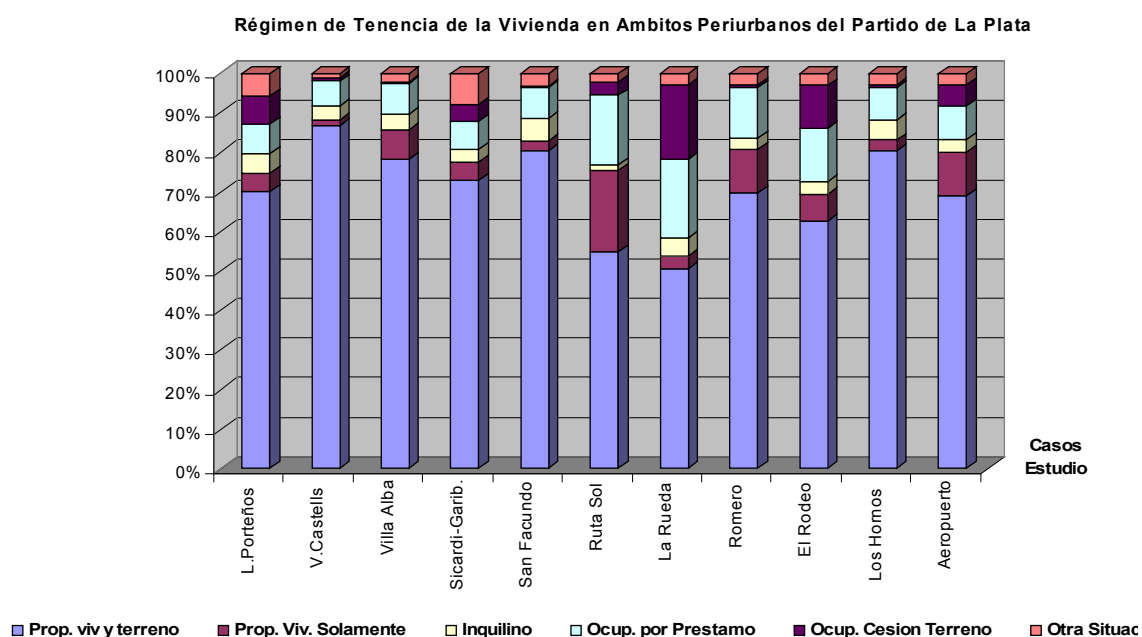


Gráfico 7. Tipo de Tenencia y Ocupación en Ámbitos Periurbanos del Partido.

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2001

En relación a la *propiedad del terreno*, entre los sectores que presentan los valores más bajos de hogares en terrenos propios, se encuentran Ruta Sol (73%), Aeropuerto y Romero (86% en ambos casos); mientras que los valores más altos corresponden a Los Hornos y San Facundo (97%). Por su parte, Los Porteños y Villa Alba presentan valores relativamente altos (94% y 91%, respectivamente).

Del análisis del *tipo de vivienda*, que permitiría dar cuenta de las condiciones de precariedad de la misma, se observa un comportamiento similar al presentado en los indicadores de régimen de tenencia y ocupación, siendo Ruta Sol (58%), La Rueda (46%) y Romero (49%) los que presentan los porcentajes más elevados de las denominadas *viviendas subestándar*. Mientras que para los tres casos en los que se

reconocen dentro de sus límites asentamientos informales -Los Porteños, Villa Alba y Aeropuerto-, los valores se sitúan en 36%, 42% y 41%, respectivamente (Gráfico 8).

Tipo de Vivienda en Ámbitos Periurbanos del Partido de La Plata

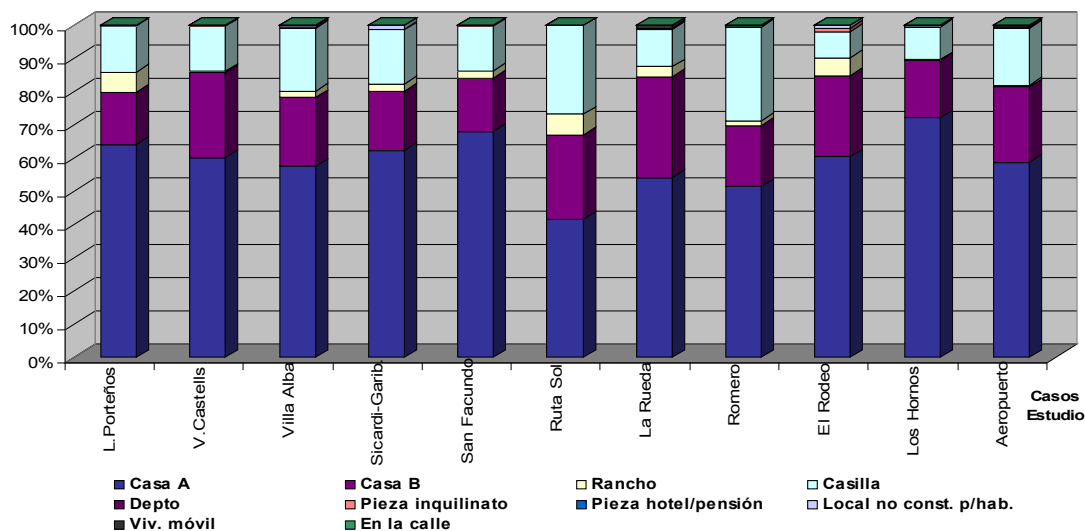


Gráfico 8. Tipo de Vivienda en Ámbitos Periurbanos del Partido.

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo del INDEC, 2001.

En relación a la *calidad de los materiales de la vivienda (CALMAT)*, y como puede apreciarse en el Gráfico 9, Ruta Sol, La Rueda y El Rodeo son los sectores que presentan los valores más altos para los tipos IV y V, es decir, para los tipos de vivienda que presentan materiales no resistentes ni sólidos o de desecho al menos en uno de sus componentes (tipo IV) o en todos los componentes básicos constituyentes de la vivienda (tipo V). Mientras que si se analizan los sectores que presentan los porcentajes más bajos en relación a las viviendas con calidad tipo I, se encuentran Ruta Sol (26%), Romero y Villa Alba (35% en ambos casos).

Otro de los indicadores considerados en nuestro análisis ha sido el de Necesidades Básicas Insatisfechas: NBI-hacinamiento, NBI-vivienda, NBI-instalaciones sanitarias, NBI-escolaridad y NBI-capacidad de subsistencia. En relación a este indicador, los sectores que presentan los valores más elevados varían según sea el motivo al cual se asignen dichas necesidades básicas insatisfechas. Sin embargo, en todos los casos se registra el porcentaje más alto de necesidades básicas insatisfechas en relación a la vivienda, y el más bajo en relación a la escolaridad.

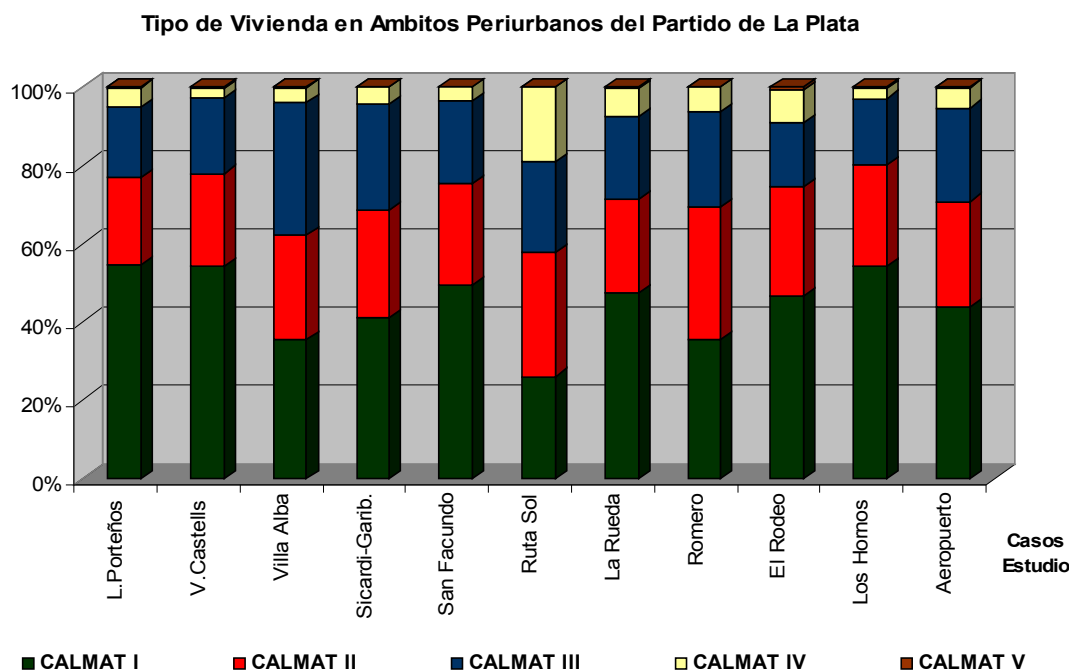


Gráfico 9. Calidad de los Materiales de la Vivienda en Ámbitos Periurbanos del Partido.
Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo del INDEC, 2001.

En este sentido, en cuanto a las *NBI por hacinamiento*, los sectores que presentan los porcentajes más altos son Villa Castells (34%), Ruta Sol (29%) y Los Porteños (25%). Mientras que en relación a las *NBI por vivienda*, los sectores que presentan los valores más altos son Romero (66%), Aeropuerto (59%) y Parque Sicardi - Villa Garibaldi (53%). Por su parte, Los Porteños (13%), El Rodeo (14%) y Villa Castells (19%) son los sectores que presentan las *NBI por instalaciones sanitarias* más importantes. En relación a las *NBI por escolaridad*, Parque Sicardi - Villa Garibaldi (6%), Romero (8%) y La Rueda (13%) son los sectores con porcentajes más importantes. Por último, y en cuanto a las *NBI por capacidad de subsistencia*, puede reconocerse a Los Hornos (24%), El Rodeo (25%) y La Rueda (31%), como aquellos casos con los valores más altos al interior de los once considerados (Gráfico 10).

Por último, y con el fin de dar cuenta de la presencia de servicios públicos y de infraestructura, consideramos el indicador *hogares con agua, desagüe cloacal y gas de red pública*. En este sentido, pudo observarse que los tres sectores con presencia de asentamientos informales no son precisamente los que presentan los porcentajes más bajos de hogares sin los mencionados servicios básicos, sino que son aquellos que se localizan a mayor distancia del casco urbano del Partido: Ruta Sol, La Rueda, El Rodeo y Parque Sicardi-Villa Garibaldi²¹⁵.

²¹⁵ En relación al *acceso a los servicios básicos*, cabe destacar que en el abordaje de los asentamientos informales es necesario distinguir entre “*acceso*” y “*acceso regular*”; éste último incluiría además el abono de los mismos. A modo de ejemplo, en relación a la energía eléctrica consistiría no sólo en el

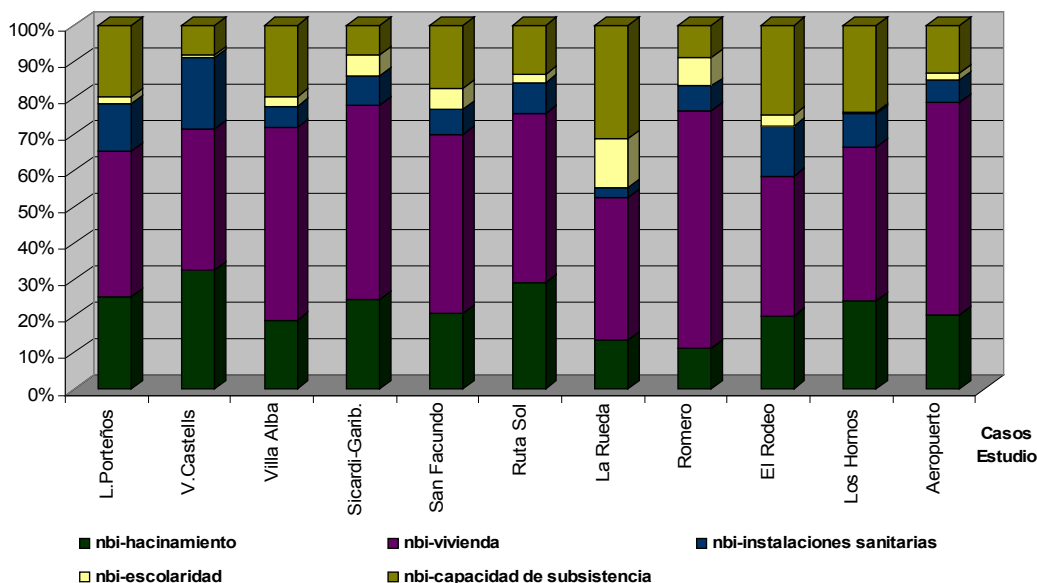


Gráfico 10. Hogares según Indicadores de NBI en Ámbitos Periurbanos del Partido.

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2001

Del análisis de los denominados “*indicadores de la urbanización informal*” al interior de los once casos de estudio del periurbano platense, se pone de manifiesto que la información disponible de los mismos a nivel radio censal no resulta la más apropiada para visualizar la relación existente entre informalidad y precariedad a una escala de trabajo como la de los casos de estudio presentados. Dado que los radios censales en las áreas periféricas, donde se localizan estos asentamientos, presentan mayores dimensiones que las que caracterizan a nuestras áreas de estudio, las cifras correspondientes a estas últimas pueden verse alteradas pues consideran parcialmente población con características socioeconómicas disímiles. Esta dificultad para el análisis podría ser solucionada complementando y/o ajustando la información disponible a través de un trabajo de campo, cuya magnitud excedía los alcances de este trabajo.

5.2.2. El Estado: entre la regularización y el desalojo.

En la producción del hábitat informal, el Estado -en sus distintos niveles- cumple un rol esencial. El poder público debe actuar con la máxima presteza, para responder a las demandas habitacionales de las familias de más bajos recursos, imposibilitadas de

acceso al mismo, sino además su abono (presencia de medidores). La diferencia entre ambos accesos permitiría identificar el alto porcentaje de conexiones precarias al sistema de electricidad que caracteriza a estos asentamientos con la consecuente peligrosidad que esta situación genera (incendios y accidentes domésticos).

acceder al mercado formal de tierras. Su ausencia ha generado la expansión de la precariedad habitacional y la ocupación no planificada de la tierra, con el consecuente riesgo para los propios habitantes de estos asentamientos por estar residiendo, muchas veces, en zonas de riesgo ambiental.

En la intervención Estatal pueden reconocerse **dos tipos de acciones: “correctivas” y “preventivas”**. Las primeras, que son las más frecuentes y factibles, se vinculan fuertemente a los programas de regularización dominial y urbana de los asentamientos informales; mientras que las segundas, las más inusuales y complejas, se relacionan con la planificación de la ciudad a corto y largo plazo, como así también con estrategias de gestión de las áreas urbanas, la regulación en el mercado del suelo y la intervención en el mercado de la vivienda, el mercado del crédito y el de los alquileres. Son precisamente estas últimas medidas, que favorecen la democratización del acceso al suelo y a la vivienda, las que tienen un fuerte impacto en el acceso a la vivienda de la población de menores recursos.

Si bien el desarrollo de políticas públicas en materia habitacional, tanto de políticas de vivienda como de regularización de la tenencia de la tierra, es fundamental para la solución del problema, no deben ser formuladas de manera aislada. El problema habitacional en los sectores de bajos recursos resulta de difícil resolución, debido a la falta de empleo o a la condición de informalidad del mismo que caracteriza a estos sectores de la población. Al no disponer de ingresos suficientes, estos sectores se ven imposibilitados de destinar un porcentaje de los mismos a resolver el problema de la vivienda.

Se desprende de lo anteriormente señalado, que el problema de la vivienda es un emergente de una problemática más amplia y compleja, la pobreza. Por ello, su resolución necesita de la intervención directa y de la inversión pública por parte del Estado, combinando las políticas habitacionales con un conjunto más amplio de políticas públicas -de carácter “preventivas”- que permitan quebrar el ciclo de exclusión que genera la informalidad.

El Estado debe definir una política de tierra y vivienda para los sectores más necesitados, que le permita superar su tradicional accionar “correctivo”, sustentado en respuestas puntuales y coyunturales. Esta modalidad de intervención resulta además

altamente costosa para el Estado frente a la posibilidad de adoptar políticas o medidas “preventivas”, que redundarían en menores costos y mayores beneficios -tales como viviendas más accesibles- para la población afectada. Regularizar sin interrumpir el ciclo que produce la informalidad implica el sufrimiento renovado de la población y una demanda de recursos públicos infinitamente mayor (Fernandes, 2003).

En este marco, desde el Municipio se puede hacer mucho para mitigar el desarrollo de este fenómeno a través del diseño de políticas públicas, y sus correlativas herramientas que las viabilicen, tendientes a: incidir en el mercado de suelos, democratizar el acceso a la tierra, producir opciones de vivienda, aplicar políticas fiscales adecuadas, desalentar la especulación mediante impuestos a las tierras e inmuebles ociosos. Las experiencias de países como Brasil y Colombia ponen de manifiesto que se puede avanzar en este sentido²¹⁶.

En el Partido de La Plata, y ante el acelerado crecimiento que registra la urbanización informal, en los últimos años se han adoptado una serie de políticas públicas, que enmarcadas en los planes y programas provinciales y federales, revisten principalmente un carácter “correctivo”. Entre ellas, cabe destacar la *Ordenanza 9332*, sancionada en el año 2001, en la que se plantean una serie de acciones tendientes a intervenir en la problemática de los asentamientos “irregulares” con el fin de consolidar, erradicar y/o relocalizar a los mismos, según el caso:

²¹⁶ En estos países fue sancionado un marco normativo a nivel nacional, a partir del cual se derivan las directrices de los niveles locales. En Brasil, el *Estatuto de la Ciudad* -aprobado en el año 2001- con el objetivo de reorientar la acción del poder público, del mercado inmobiliario y de la sociedad de acuerdo con nuevos criterios urbanísticos, económicos, sociales y ambientales, contiene *herramientas innovadoras* para el manejo de la política territorial.

Artículo 1º: El Departamento Ejecutivo, deberá en un plazo de seis (6) meses de promulgada la presente Ordenanza, efectuar un relevamiento a través de ONG y monitoreado por la UNLP mediante el organismo competente, de los asentamientos irregulares de la Ciudad de La Plata, tipificándolos en precarios, de transición o consolidados.

*Artículo 2º: Se considera **asentamientos precarios** aquellos que por su ubicación urbana, por las características de sus construcciones y sus condiciones ambientales requieren de un especial estudio urbano dominial que tienda a su recuperación e integración.*

Artículo 3º: Con posterioridad al relevamiento el Departamento Ejecutivo, gestionará la elaboración de proyectos integrales, de regularización urbana y dominial, según las particularidades de cada caso, tendientes a la consolidación, erradicación y/o relocalización de Asentamientos Poblacionales Precarios. A tales efectos podrá iniciarlos por sí, debiendo contar posteriormente con la convalidación provincial, o enmarcarlo en los planes que elabore la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires, el FONAVI, el BID o el Banco Mundial.

Asimismo, y como puede observarse en la Cuadro 4, en el año 2008 se implementa el *Primer Programa Municipal de Regularización Dominial*, con el fin de contribuir a la regularización de las tierras que presenten falencias en cuanto a la posesión o tenencia. Cabe destacar que la *regularización dominial* se encuentra normada por la *Ley Nacional 24374*, que permite brindar seguridad jurídica a las familias que habitan su vivienda única.

Ley 24374. Inmuebles del Estado - Regularización Dominial (27/09/94). *Establece un Régimen de Regularización Dominial a favor de ocupantes que acrediten posesión pública, pacífica y continúa durante tres años, anteriores al 1/1/92, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente. [Texto observado por Decreto 1661/94] [Texto actualizado con la modificación de la Ley 25.797]*

Por su parte, la *escrituración social gratuita* es un derecho adquirido a través de la *Ley Provincial 10.830*, que establece que los vecinos que no posean ingresos económicos suficientes para solventar los gastos necesarios para iniciar una escritura traslativa de dominio en forma particular, tienen la posibilidad de hacerlo de forma gratuita.

| POLITICAS HABITACIONALES | | | |
|--|---|---|---|
| FEDERALES | | | |
| Plan / Programa | Objetivos | Localización | Organismos Intervinientes |
| Programa Federal de Construcción de Viviendas | - Proponer soluciones a los problemas habitacionales de los sectores desprotegidos de la sociedad, localizados en las áreas con alto déficit de viviendas. | Se ejecutan en tierras cuyo dominio pertenece al Instituto de la Vivienda. | Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación. Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Prov. de Buenos Aires. Instituto de la Vivienda y Municipios de la Provincia. |
| Programa Federal de Reactivación de Obras FONAVI - Fondo Nacional de la Vivienda - Etapa II | - Reactivar la construcción de viviendas cuyo margen de avance en obras es de un nivel muy bajo o se encuentra directamente paralizado. - Promover e incentivar a que dicha reactivación de viviendas se lleve a cabo a través de los recursos del FONAVI. - Contribuir a la generación de empleo a través de la inserción de mano de obra actualmente desocupada dentro del mercado laboral. | | Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Prov. de Buenos Aires. Instituto de la Vivienda y Municipios de la Provincia. |
| Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas "Mejor Vivir" | - Contribuir a la resolución del déficit habitacional en viviendas individuales con necesidades de completamiento, ampliación, terminación y servicios sanitarios adecuados para los grupos familiares. | En terrenos de las familias beneficiarias con el dominio saneado o en vías de regularización. | Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Prov. de Buenos Aires. Instituto de la Vivienda y Municipios de la Provincia. |
| Programa Federal de Emergencia Habitacional (ex "Techo y Trabajo") | - Solucionar la emergencia habitacional y ocupacional mediante la implementación de planes de viviendas que se ejecutarán a través de cooperativas integradas por trabajadores desocupados. - Concretar proyectos sustentables por medio de la construcción de nuevas viviendas. Dejar instalada una salida laboral. - Movilizar los mercados locales de materiales, tanto en su comercialización como en su producción. | Las viviendas se deben edificar en terrenos cedidos al Instituto. | Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Prov. de Buenos Aires. Instituto de la Vivienda y Municipios de la Provincia. |
| Programa Mejoramiento de Barrios: PROMEBA I (1997) y PROMEBA II (2007) | - Mejorar la calidad de vida y contribuir a la inclusión urbana y social de los hogares de los segmentos más pobres de la población -villas y asentamientos irregulares-. - Mejorar de manera sustentable el hábitat de esta población. - Consolidar a la población beneficiaria en el lugar que habitan, brindando acceso a la propiedad de la tierra, contribuyendo en la provisión de obras de infraestructura urbana, equipamiento comunitario y saneamiento ambiental, y promoviendo el fortalecimiento de su capital humano y social. | | Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Secretaría de Obras Públicas, dependiente del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. |

| PROVINCIALES | | | |
|--|--|--|---|
| Programa Obras con Entidades | - Realizar una intervención en pos del mejoramiento de la calidad de vida en viviendas individuales. | En viviendas individuales destinadas al uso propio y permanente del grupo familiar, obras nuevas, terminaciones, ampliaciones, núcleo sanitario. | Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos. Municipios de la Provincia. |
| Programa Obras con Municipios | - Realizar una intervención en pos del mejoramiento de la calidad de vida en viviendas individuales. | | Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos. Municipios de la Provincia. |
| Programa Provincial de Vivendas Compartir "Nuestra Casa" | - Construir conjuntos habitacionales o viviendas individuales (completamiento de trama urbana) orientado a grupos familiares con poder de ahorro. | En terrenos municipales o lotes individuales de cada beneficiario. | Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos. Municipios de la Provincia. |
| Plan de Regularización Dominial y Escrituración Social (Ley Provincial 10.830 - Escrituración social gratuita) | <ul style="list-style-type: none"> - Convertir en titulares de dominio a todos los adjudicatarios de vivienda social financiada por el Estado, y garantizar sus derechos fundamentales. - Encarar la rehabilitación urbana para superar la precariedad de la situación habitacional. - Brindar seguridad jurídica a las familias que habitan su vivienda única. - Colaborar con la integridad social y fomentar espacios de inclusión. - Aportar al arraigo de los pobladores. - Contribuir a combatir la pobreza a partir de aumentar el valor de la casa, que se transforma en el primer capital social de la familia que la habita. | En complejos habitacionales de los 134 distritos de la Provincia de Buenos Aires. | Ministerio de Justicia, la Subsecretaría Social de Tierras. Escribanía General de Gobierno. Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. Municipios de la Provincia. |
| MUNICIPALES | | | |
| Primer Programa Municipal de Regularización Dominial (2008). (Ley 24.374 - Inmuebles del Estado - Regularización Dominial) | - Contribuir a la regularización de las tierras que presenten falencias en cuanto a la posesión. | | Municipalidad de La Plata -Dirección General de Tierras y Viviendas, y Dirección de Normalización de Hábitat Social. |

Cuadro 4. Políticas Habitacionales del Estado -Nacional, Provincial y Municipal-.

Fuente: Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación - Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios; Instituto de la Vivienda - Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires.

La importancia de obtener la tenencia de la tierra reside en que posibilita a los habitantes de estos asentamientos acceder a los programas de viviendas para entrega de materiales para la construcción. En este sentido, la Arq. Marsili -Directora del Programa de Extensión Producción Integral y Participativa del Hábitat Social, UNLP- señala: *“En todos los casos, nosotros tratamos de hacer gestiones con los vecinos para la búsqueda de recursos, y siempre nos encontramos con el freno de la tenencia de la tierra. Todos los programas, desde el Programa “Mejor Vivir” -que solamente da recursos para mejorar la habitación- hasta el Programa Federal de Construcción de la Vivienda, para empezar a hablar piden la tenencia de la tierra”.*

La situación de irregularidad dominial se interpone además como un importante obstáculo a cualquier obra pública relacionada con la vivienda. En efecto, para el desarrollo de los programas habitacionales y de equipamiento social comunitario, resulta necesario asegurar la provisión de tierras aptas para la localización de los proyectos de vivienda, infraestructura y equipamiento social. La Delegada de Villa Elvira, Dra. Alfonsín, confirma lo anteriormente expresado: *“Al no contar con certeza jurídica del suelo, los habitantes de estos asentamientos no tienen derecho a los servicios urbanos”.*

Frente a este complejo cuadro de situación, a partir del trabajo de campo realizado y las entrevistas a informantes clave, hemos podido reconocer distintas **modalidades de intervención** por parte del Estado local en relación a la problemática de los asentamientos informales, que van desde: (1) el aliento o fomento a la radicación de asentamientos irregulares con fines de tipo electoralista -a través de los denominados “punteros barriales”- (2) al desalojo o (3) la indiferencia por parte del Estado hacia esta problemática, pasando por (4) la localización de asentamientos por decisiones institucionales y (5) el rol de intermediario o mediador entre el “ocupante” y el “privado-usurpado”. A continuación, intentaremos aproximarnos a cada una de estas modalidades, que si bien han sido identificadas en forma individual, en la práctica -algunas de ellas- suelen darse en forma conjunta o complementaria.

1. Aliento a los asentamientos informales con fines electoralistas. La aparición de nuevos asentamiento en los últimos dos años en los barrios de Altos de San Lorenzo y San Carlos, permite ejemplificar esta modalidad de intervención del Estado. Vecinos de la primera de estas zonas manifestaron que llegaron al barrio numerosas personas

con maderas, chapas y otros materiales, y aludieron a la presencia de punteros políticos que propician la radicación de asentamientos ilegales, por cuestiones muchas veces relacionadas a un oportunismo de tipo electoralista. Mientras que en el segundo de los casos, los vecinos informaron que: *"no logramos que vengan a frenar esto y lo extraño es que vemos camionetas últimos modelos, tipo Kangoo, de donde bajan personas dispuestas a ayudar a los usurpadores"* (Portal Argentina Municipal, 19/02/09).

Por su parte, agentes inmobiliarios que operan en la zona norte de La Plata confirman esta situación, al afirmar que *"no hay indicios de que esta situación se revierta (...), la gente que se instala de manera ilegal suele llegar apoyada por "punteros" políticos que les dicen que los terrenos son fiscales y los pueden ocupar"*.

En otros sectores de la periferia del Partido, también se ha reconocido la *organización*, como así también la *celeridad*, que presenta la "toma de terrenos", poniéndose en cuestionamiento el carácter de "espontáneos" de estos movimientos. En general, hay coincidencia entre los vecinos en que suele producirse en horas de la noche o de madrugada. La distribución de los lotes entre los nuevos habitantes se produce con rapidez, delimitándolos con sogas u otro elemento bajo las órdenes de un "coordinador", casi siempre vinculado a algún "puntero" político, quien además les provee los materiales para construir las primeras viviendas.

Se pone de manifiesto una lamentable realidad, el rédito político que "algunas personas" intentan sacar frente a la necesidad de los sectores de más bajos recursos. Esta situación, sumada a la falta de inversiones públicas dirigida a estos sectores, ha dado lugar al descrédito de la población frente a soluciones provenientes del ámbito político pues vivir en los márgenes de la sociedad no sólo minimiza la calidad de vida sino además socava las expectativas. La existencia de relaciones clientelares que se dan en los barrios queda expuesto en las siguientes declaraciones: *"el problema con las viviendas que se construyan, es a quién las entregan... y qué te piden a cambio"*²¹⁷

La falta de esperanza por salir de esta situación de informalidad habitacional a través del accionar del Estado puede verse reflejada en las palabras de Luisa -de Altos del Sol en Romero-, cuando señala: *"tengo que ver para creer"*. Mientras que su

²¹⁷ Entrevista a Celina Bosso, militante del Movimiento de Unidad Popular, En: Revista La Pulseada, 2005.

compañera Irma agrega: “*si es con una cooperativa, que meten a la gente para trabajar, por ahí sí. Pero si el gobierno dice te vamos a dar la casa así completita, eso no me lo creo*”.

Así, la implementación de programas de regularización dominial o de mejoramiento de estos barrios carenciados, no sólo redundaría en mejoras en la calidad de vida de la población afectada sino también, y de manera muy importante, conllevaría al aumento de la credibilidad en el Estado.

2. El desalojo. Esta modalidad de intervención se sitúa en el otro extremo a la anteriormente presentada. Consumada la ocupación ilegal de sus tierras, el propietario del terreno inicia generalmente acciones legales tendientes a recuperar las parcelas ocupadas. Es en este punto, donde el Estado se enfrenta a una compleja situación.

Si bien en la mayoría de los casos se falla a favor de los propietarios -el Artículo 17 de la ley fundamental establece que “*la propiedad es inviolable...*”-, los derechos de los ocupantes también están siendo violados, dado que el Artículo 14 bis de la Constitución Nacional establece que: “*... El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: ...jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.*”

Según las normas vigentes, la usurpación puede definirse como un delito contra la propiedad inmueble de acción pública. Se considera que una o más personas incurrir en este delito cuando “por violencia, amenazas, engaños, abusos de confianza o clandestinidad despojaren a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real constituido sobre él; sea que el despojo se produzca invadiendo el inmueble, manteniéndose en él o expulsando a los ocupantes” (Art. 202 del Código Penal).

En este marco, y una vez dictada la orden de desalojo, suelen registrarse enfrentamientos entre los distintos sectores involucrados: los ocupantes y el personal policial. Ejemplos de esta situación se han registrado en distintos desalojos producidos por parte de la Justicia en los últimos años en la periferia del Partido: Los Hornos, San



Foto 30. Desalojo en Asentamiento del Barrio Aeropuerto. Fuente: Diario El Día, 20/07/2008.

Carlos, Barrio Aeropuerto, entre otros²¹⁸ (Foto 30). También se han podido reconocer casos de desalojos producidos por la intervención de los propios vecinos de los barrios afectados, no exentos de incidentes.

La inacción resulta así la actitud más nefasta de todas las observadas, dado que no sólo favorece el desarrollo de esta modalidad de urbanización sino que además contribuye a su crecimiento inorgánico como resultado de la ausencia de políticas y medidas al respecto.

4. Asentamientos por decisiones institucionales. La localización del asentamiento del Barrio San Carlos de Villa Elvira es un ejemplo de esta modalidad de intervención (Foto 31). Este barrio se originó en la década del '90 por decisión Municipal a partir de la relocalización de un grupo de familias ubicadas sobre la Avenida 90. La causa que motivó este traslado fue la necesidad de utilizar los terrenos sobre los que se emplazaba este asentamiento en la construcción del ensanche de mencionada avenida, con el fin de construir un segundo anillo de circunvalación de la Ciudad.



Foto 31. Asentamiento del Barrio San Carlos, Villa Elvira. Fuente: Diario El Día, 28/06/2009

La Municipalidad compró tierras en las calles 7 y 631, y realizó un loteo mínimo donde se instalaron las primeras familias originarias de ese asentamiento. Más tarde se fueron incorporando nuevas familias que venían del interior del País, aumentando la densidad del mismo. Desde el Municipio, se recomendó a los ocupantes que no se permitiera un crecimiento excesivo del barrio, con el

²¹⁸ Los desalojos se llevaron a cabo en los asentamientos localizados en Los Hornos -145 a 146 entre 70 y 72-, San Carlos -522 entre 133 y 135- y Barrio Aeropuerto -600 entre 5 y 6-.

fin de no dificultar aún más la resolución de los problemas generados en este tipo de hábitat. En ese sentido, los vecinos han sido muy cuidadosos, limitando la radicación únicamente a familiares cercanos.

5. El rol de mediador entre el “ocupante” y el “privado-usurpado”. Frente a la ocupación ilegal de tierras privadas, y el consecuente conflicto generado entre propietarios y ocupantes, el Estado adopta una actitud mediadora que trata de conciliar ambos intereses. La misma puede consistir tanto en la compra de las tierras a través del gobierno, y su asignación ordenada y planificada a los nuevos habitantes, como en la relocalización de los ocupantes ilegales en otras tierras -fiscales o privadas- disponibles. La Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Municipalidad de La Plata recibe periódicamente pedidos de mediación de estas características, siendo cada vez más los casos en los cuales los vecinos acuden a dicho organismo en lugar de realizar denuncias en comisarías y fiscalías.

5.2.3. El Sector Privado: el mercado inmobiliario “formal” e informal del suelo urbano.

Los asentamientos informales, como fuera expuesto en el Capítulo 2, constituyen una forma de acceso a los lotes urbanos por parte de la población de menores recursos, pues el mercado no lo provee a precios accesibles para estos sectores sociales.

Al respecto, desde el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de La Plata, su vicepresidente, Sr. López Akimenco, manifiesta que: *“Lamentablemente, yo reconozco que hay valores de diferentes tipos de propiedades que han dejado afuera un amplio porcentaje de la sociedad pero ese es un problema que no lo podemos atender nosotros. El Estado tiene que intervenir y dar solución a ese problema”*.

Con el fin de ampliar el acceso al mercado formal para una mayor parte de la sociedad y de evitar las ocupaciones ilegales, desde el mencionado Colegio se ha presentado recientemente, un Proyecto denominado *“Lote Social”*²¹⁹. Este proyecto trata de generar, a través del Estado, terrenos a los que puedan acceder a través de una cuota aquellos que tienen escasos recursos económicos. La implementación del mismo podría tener un impacto fuertemente positivo si se considera que un alto porcentaje de

²¹⁹ Sin embargo, cabe destacar que desde la Dirección General de Tierras y Viviendas de la Municipalidad de La Plata se atribuyen la autoría del mencionado proyecto.

los habitantes de estos asentamientos tiene “intención de compra”. Desde la Dirección General de Tierras y Viviendas de la Municipalidad se señala que ese porcentaje alcanzaría un 80-90% de la población afectada.

Para la concreción de este proyecto resulta fundamental la participación del Municipio, la Provincia y la Nación, contemplando la posibilidad de que, en el caso de aquellos terrenos que estuvieran ocupados desde hace varios años, el Gobierno pague la expropiación al titular y regularice la situación dominial del ocupante.

Asimismo, la denominada “venta informal” es otra de las características observables en este tipo de urbanización. La mercantilización de las viviendas y suelo en los asentamientos informales presenta una tendencia creciente en el Partido de La Plata. Se han podido reconocer *dos tipologías* diferentes de ventas irregulares de terrenos: las originadas en “pseudo-propietarios” que venden terrenos que no les pertenecen, y las ventas de terrenos indivisos en las zonas periféricas del municipio, que no pueden ser escriturados.

En relación al primer tipo de ventas, y a modo ilustrativo, en el asentamiento Altos del Sol de la Localidad de Romero se produjo un conflicto entre un propietario no debidamente autorizado para la venta de un terreno y sus compradores. El Movimiento de Trabajadores Desocupados (MTD) con la colaboración de los vecinos logró frenar dicha venta: *“Esto sucede en todos lados, aparecen supuestos dueños que reclaman el pago y amenazan con un desalojo. La gente tiene miedo y paga de donde no tiene. También hay ventas truchas. Alguien que va a un terreno, lo lotea, dice que es el dueño y lo vende. La gente le paga durante años a alguien que no es el dueño, y cuando llega el momento, está en cero y es ocupante ilegal (...)”* (Relli, Integrante del MTD, En: *Revista La Pulseada* N°31, 2005).

En relación al segundo tipo de ventas, se trata de terrenos indivisos en zonas periféricas de la ciudad que no pueden ser escriturados en forma independiente. Este tipo de operaciones constituye un “engaño”, pues los compradores desconocen los alcances reales de la reglamentación y compran parcelas que no se pueden escriturar. Estas situaciones están ocurriendo en la zona sur del Partido de La Plata, en sectores que de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano están categorizados como rurales, es decir, destinados a la actividad hortícola y donde cada parcela no es menor a una

hectárea. De acuerdo al mencionado Código, en esas áreas sólo se puede edificar una unidad funcional por manzana, pero inmobiliarias de la región las subdividen y venden a familias que, de otra manera, les sería muy difícil acceder a una propiedad. Parque Sicardi, Los Hornos y Villa Elvira son algunos de los sectores del municipio donde se produce este tipo de ventas.

Desde la Dirección General de Tierras y Viviendas de la Municipalidad se define como "*maniobras*" a estas ventas de terrenos que se lotean sin que la subdivisión pueda ser registrada en los organismos de control catastral y que luego se ofrecen por valores muy inferiores a los del mercado inmobiliario. Osvaldo Raingo, Director de la mencionada dependencia, señala al respecto que "*hay una gran cantidad de denuncias de gente a la que se le pide un anticipo y el pago de cuotas por una parcela. El boleto de compra-venta se firma una vez que se canceló la deuda, pero como cuando se paga la última cuota, a lo mejor, pasaron cuatro años, y la inmobiliaria dejó de existir, no se tiene a quien reclamar*".

El comprador responde a un determinado perfil socioeconómico, que se caracteriza por poseer ingresos que no le permiten acceder a un crédito hipotecario. Si bien esta modalidad de venta les permite acceder a la compra de tierras a un precio más bajo que el que ofrece el mercado formal, los compradores ignoran que no van a poder escriturar nunca en forma individual. Se trata de un "negocio inmobiliario", en el cual las Direcciones de Catastro y Geodesia son ignoradas como organismos de control, atentando de esta manera contra el ordenamiento territorial y la planificación urbana.

5.2.4. La Comunidad: los nuevos "ocupantes" y los antiguos "vecinos del barrio".

La urbanización informal se encuentra fuertemente vinculada a los procesos de migración, tanto internos como externos, motorizada por la búsqueda de oportunidades laborales y una mejor calidad de vida. Las familias de bajos recursos que llevan a cabo este tipo de urbanización se caracterizan no sólo por ser numerosas -a modo de ejemplo, en el Asentamiento La Aceitera de Arana, el promedio por familia es de seis hijos²²⁰, sino además por una importante *movilidad residencial*.

²²⁰ Fuente: Revista La Pulseada N°38, 2006.

En este sentido, pueden identificarse tres tipos de migraciones, que definen diferentes *trayectorias residenciales*: campo-ciudad, interurbanas e intra-urbanas. Estos últimos movimientos residenciales (intra-urbanos) son frecuentes entre la población de los asentamientos informales, encontrándose estrechamente relacionados con los desalojos a los que se ve enfrentada esta población. El testimonio de un vecino del barrio Altos de San Lorenzo permite visualizar lo anteriormente mencionado: *“evidentemente alguien manda a esta gente para este lado. Uno de ellos me dijo que ya habían estado en Gonnet y lo fue a sacar la policía, y que venían acá porque no tenían dónde vivir con su familia”* (Diario El Día, 21/02/2008). Cabe destacar que este es sólo uno de los casos, que hemos podido reconocer a partir de un relevamiento de documentación periodística correspondiente al período 1999-2009, y que da cuenta de la movilidad intra-urbana que caracteriza a estos sectores de la población.

En relación al origen de la población de los asentamientos del Partido, se destacan principalmente los inmigrantes de Paraguay, Bolivia y Perú -en ese orden de importancia- y los migrantes internos provenientes de Misiones, Corrientes, Chaco y Santiago del Estero, como así también de otras provincias del norte de nuestro país. Asimismo, en los últimos años se ha incrementado el número de personas provenientes del Conurbano Bonaerense²²¹.

Al respecto, el testimonio de un vecino de la zona de El Rincón, al interior del eje Noroeste, señala que en los primeros años, la mayoría de los que llegaban para construir sus viviendas provenían de los países limítrofes, mientras que *“ahora, son de El Pato y La Carolina, pero también de Fuerte Apache, Ciudad Oculta o Ciudad Evita”*.

En relación a los factores locacionales que inciden en la decisión residencial de estas familias, la existencia de *redes de parentesco* o de redes informales de connacionales cumple un papel significativo. Una vez instaladas las primeras familias, suelen sumarse después familiares o amigos de esos habitantes originarios, quienes terminan consolidando el asentamiento. La existencia de estas redes sociales permite que los familiares ya establecidos en un asentamiento ayuden a otros familiares a migrar o movilizarse. En este sentido, y como señala Abramo (2003), la sinergia familiar y los lazos de amistad alimentan una verdadera *“economía de solidaridad familiar”*,

²²¹ Al respecto, los distintos Delegados Municipales entrevistados (un total de siete) coinciden en señalar la importancia de los migrantes paraguayos y bolivianos -al interior de la población extranjera que habita en estos asentamientos-, como así también el creciente número de migrantes del Conurbano Bonaerense registrado en los últimos años.

fuertemente valorada por estos sectores al momento de decidir su localización residencial.

Otra característica que distingue a estos espacios residenciales informales reside en la *flexibilidad*, dada por la capacidad de *adaptación* al cambio. Frente a modificaciones en la conformación del grupo que co-habita la vivienda como así también por la necesidad de generarse fuentes de trabajo, la vivienda puede transformarse en un almacén, una verdulería o un taller. Asimismo, los cambios en la composición familiar son permanentes. Aún cuando la familia de origen consiga resolver su problema de vivienda a través de los planes del Estado, el crecimiento propio de cada núcleo familiar hace que el tamaño de las viviendas se vuelva insuficiente.

Al respecto, la Arq. Marsili señala que en el Asentamiento El Mercadito²²² -transformado en el Barrio Mercadito a través del Plan Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios-, *“las viviendas otorgadas han pasado a ser en muchos casos insuficientes porque rápidamente algunos de los hijos forma una nueva pareja, necesita otro lugar y aparece así una casilla en el fondo de estas viviendas”*. De este modo, las parcelas se van subdividiendo en otras nuevas de menor tamaño, alterándose el orden que caracterizaba al loteo original.

El “orden” que identifica a los asentamientos informales, y que puede visualizarse en la planificación y homogeneidad de sus trazados urbanos, permite reconocer una efectiva *apropiación* del territorio en el cual se localizan. Se observa en estos habitantes la preocupación por definir e identificar con la mayor precisión posible lo propio: “su sector” o “su lote”. En este sentido, los habitantes del Asentamiento San Carlos²²³, si bien aún no cuentan con la tenencia de las tierras, están convencidos de que ese es *“su lugar”*. Reconocen al asentamiento por ellos construido, no como un paso intermedio a una mejor ubicación en otro lugar de la ciudad, sino como el *“destino último”* de su vivienda. Su intención es mejorar su situación habitacional en dicho lugar, por ello invierten -cuando pueden- en la compra de materiales para mejorar sus viviendas.

A partir del trabajo de campo realizado, hemos podido reconocer *relaciones de aceptación-rechazo* entre los habitantes del tejido urbano formal e informal. Para el

²²² Este asentamiento se localiza entre la Avenida 520, calle 119 y la Autopista La Plata - Buenos Aires.

²²³ Asentamiento ubicado entre las calles 630 y 631 y entre 10 y la Avenida 7.

abordaje de las mencionadas relaciones resulta fundamental introducir el concepto de *integración*, tanto *física-espacial* como *socio-espacial*, de estos asentamientos al barrio o sector en el que se ubican.

En cuanto a la *primera modalidad* de integración, puede decirse que -ya sea el origen de los asentamientos de carácter espontáneo o institucional-, en prácticamente la totalidad de los casos se observa un cierto grado de vinculación con el resto de la trama urbana del Partido, al menos a través de alguna vía de comunicación que les permita a sus habitantes el acceso al casco urbano, como así también la posibilidad futura de conexión a la infraestructura de servicios existentes.

En relación a la *segunda modalidad*, y aún en aquellos casos en los cuales se ha alcanzado una mayor integración a la trama urbana, habiéndose llegado incluso a regularizar la situación dominial de los ocupantes por parte del Municipio, no se ha logrado necesariamente la integración socio-espacial entre los habitantes de los asentamientos y los "tradicionales vecinos" del barrio, registrándose una actitud de "*rechazo*" hacia los primeros por parte de los segundos.

En este punto, y ante la presencia de nuevos asentamientos en áreas periféricas del Partido, los vecinos "tradicionales" plantean un "evidente deterioro" en su calidad de vida, que se expresa a través de un mayor sentimiento de inseguridad, baja en la tensión del servicio eléctrico, problemas con la presión del agua corriente, "fricciones permanentes" con los nuevos ocupantes, desvalorización de las propiedades, entre otros argumentos aludidos.

Los Porteños es un claro ejemplo de la mencionada fricción entre los vecinos del barrio y los nuevos ocupantes. La posible formación de un nuevo asentamiento informal movilizó en el año 2007 a un grupo de vecinos de la zona que se reunió para denunciar la situación y exigir "inmediatas respuestas" por parte de las autoridades municipales. La confrontación se produjo cuando se intentaba ocupar un terreno vacante próximo a las vías del ex-Ferrocarril Provincial. La actuación de los vecinos logró frenar la ocupación, al considerar que: "*una vez formado, el asentamiento es imposible de erradicar; te cambia la vida, y no precisamente para mejor*".

Esta actitud de rechazo por parte de los habitantes de los barrios próximos a los asentamientos, y según se ha podido constatar a partir de las entrevistas realizadas, se fundamenta en dos aspectos: el aumento de la inseguridad y la pérdida del valor de mercado de la vivienda.

Al respecto, un vecino del Barrio Aeropuerto (dueño de un taller mecánico en la calle 607 y 10) señala:

“Yo llegué al barrio en el año 1973 y era muy tranquilo, (...) un barrio normal, alejado de la ciudad pero seguro, con pocas casas de gente trabajadora y con ganas de progresar. Con el tiempo fue creciendo y se fueron produciendo asentamientos en los bordes de calle 605 entre 9 y 13. Eso trajo la inseguridad (...) Esa zona es la que más desconfianza nos genera” (Fotos 32 y 33).

Asimismo, otro caso en el que se pone de manifiesto el mencionado “rechazo”, fue observado en el Barrio Las Colinas (Gorina), en un asentamiento localizado entre el Club de Campo Grand Bell, y un terraplén en desuso de la Empresa Estatal Ferrobaires. Una denuncia originada por los vecinos del club de campo, fundamentada en razones de inseguridad, “obstaculización por el desarrollo del medio ambiente” y “baja del valor de las propiedades”, generó una orden de desalojo de la Justicia en agosto de 2008.



Fotos 32 y 33. Asentamiento del Barrio Aeropuerto (Delegación de Villa Elvira). Fuente: Fotos de la Autora.

De lo expuesto, se pone de manifiesto que la expansión urbana informal, independientemente del grado de integración que presente a la trama urbana, se caracteriza por la falta de integración social entre los habitantes que llevan adelante esta modalidad expansiva y los “antiguos” habitantes del barrio en el que estos asentamientos se localizan. De este modo, el temor, la desconfianza y hasta el sentimiento de “rechazo” que se ha podido reconocer hacia estos “nuevos ocupantes”,

se traduce en una ruptura de las tradicionales relaciones entre los distintos grupos sociales, con el consecuente “empobrecimiento” de la vida urbana y la agudización de la segregación socio-territorial.

5.3. A Modo de Síntesis Final

El resultado de las dos modalidades de urbanización en las que hemos profundizado, conlleva a la conformación de una ciudad cada vez más extensa y difusa, que debe ser enfrentada por una gestión local con recursos económicos “siempre insuficientes”. La geografía socio-residencial resultante se materializa en el territorio en áreas de gran contraste, donde puede reconocerse la intervención de los mismos actores sociales (Sector Público -Estado-, Sector Privado -Sector Inmobiliario y Empresas Privadas prestadoras de Servicios Básicos-, y la Comunidad -los propios habitantes demandantes de vivienda-), pero desplegando lógicas y estrategias diferentes en cada caso, en función de sus intereses específicos.

En relación al accionar del *Estado* hemos podido reconocer en las últimas dos décadas una fuerte presencia en la denominada “urbanización cerrada formal”, en un intento por impedir un crecimiento desordenado de este tipo de urbanizaciones, determinando zonas para su localización, y no otorgando la factibilidad en caso de incumplirse con algunas de las condiciones requeridas. Este accionar pone de manifiesto la capacidad del municipio en la formulación de políticas explícitas que, si bien no impiden la lógica de realización del capital inmobiliario, enmarcan el uso y la apropiación del espacio urbano. Sin embargo, no se ha podido apreciar un comportamiento similar en relación a la problemática de los asentamientos informales, permitiendo la localización de los sectores de bajos o escasos recursos en áreas inundables, contaminadas y/o carentes de infraestructura básica. Situación que pone de manifiesto no sólo el desconocimiento de las consecuencias negativas de este accionar para la población de bajos ingresos que reside en estos asentamientos, sino también de los altos costos que implica para el propio gobierno local, y la población en general, la expansión urbana bajo condiciones de informalidad.

Mientras en la modalidad de la expansión urbana cerrada, el accionar del Gobierno Local se caracterizó por la adopción de medidas “preventivas” tendientes a preservar las colonias agrícolas y otras zonas productivas consolidadas del Partido ante el

crecimiento del fenómeno, en el segundo caso, se caracterizó fundamentalmente por la adopción de medidas “correctivas” vinculadas a programas de regularización dominial y urbana de los asentamientos informales.

En relación al accionar del *Sector Privado*, y más precisamente del Sector Inmobiliario, éste se ha orientado fundamentalmente a satisfacer las demandas de viviendas de los grupos sociales de ingresos altos y medio-altos a través de la modalidad de las urbanizaciones cerradas.

En este sentido, ha sabido aprovechar un redituable nicho de mercado donde poder obtener el máximo beneficio económico, en un contexto signado por una fuerte y creciente inseguridad. Sin embargo, guiado por esta lógica de obtención de la ganancia, y bajo el fuerte convencimiento de que el problema del acceso a la vivienda de una gran parte de la población local no puede ser atendido por este sector sino que debe serlo únicamente por el Estado, no se interesó en proporcionar espacios residenciales apropiados para los grupos sociales de bajos ingresos. De este modo, el accionar de este sector contribuyó a la expansión de los mercados inmobiliarios informales, y a una fuerte división del territorio entre *espacios estratégicos* (de fuerte concentración de inversiones de capital) y *espacios residuales* (sin interés para el capital y que evidencian un cierto abandono).

Por último, y en relación el accionar de la *Comunidad*, tanto en el caso de la expansión urbana “cerrada formal” como en la “abierta informal”, el fin que persigue el habitante involucrado, más allá del grupo social al que pertenezca, consiste en la demanda de vivienda para su residencia. Asimismo, en ambos casos, la periferia urbana se convierte en el lugar elegido por esas familias para tal fin, ya sea “por opción” o “por necesidad”.

No obstante, cabe destacar que el rol que desempeñan los actores en la segunda de las modalidades expansivas, y en especial en aquellas que revisten el carácter de espontáneas, es considerablemente más activo que en la primera de las modalidades aludidas. En este caso, son las propias familias quienes deciden su localización, ordenan las parcelas y las “calles”, consiguen los materiales y construyen sus viviendas, siendo el accionar colectivo una de las características que distingue a este tipo de ocupaciones.

En la urbanización cerrada formal es el sector inmobiliario, a través del empresario desarrollista o “developer”, quien asume un rol activo en el proceso de construcción del espacio residencial, siendo el encargado de imaginar, diseñar y llevar adelante los proyectos de emprendimientos cerrados, lo que en palabras de estos actores podría resumirse como el “hacer ciudad”. Queda así a cargo del privado, desde la elección del lugar de emplazamiento de la urbanización, el diseño de los espacios de uso común, la provisión de los servicios básicos, hasta la construcción del imaginario “country” mediante las publicidades que comercializan este tipo de urbanizaciones.

En referencia a las situaciones de *integración-rechazo* que se generan entre los habitantes que conviven al interior del periurbano platense, puede señalarse que en la urbanización informal, la relación entre los nuevos “ocupantes” y los anteriores “vecinos del barrio” pone de manifiesto la falta de integración socio-espacial, fundamentalmente asociada a la problemática de la inseguridad y la disminución en el valor de las propiedades que trae aparejado la localización de los asentamientos precarios al interior de la trama urbana inmediata en la que éstos se emplazan.

De esto modo, a la reconocida fragmentación socioterritorial que caracteriza a las áreas periurbanas del Partido entre, por un lado, la lógica de ocupación residencial inherente a los grupos sociales de ingresos altos -materializada a través de los espacios residenciales cerrados- y, por el otro, la lógica de ocupación residencial de los grupos sociales de menores recursos -materializada a través de la conformación de asentamientos informales-, se sumaría entonces aquella producida entre los “nuevos habitantes informales” y los “antiguos habitantes formales” al interior de grupos sociales con características socioeconómicas relativamente homogéneas.

Se pone de manifiesto así que la cercanía física entre las modalidades expansivas antes citadas, producto de la convivencia al interior de un mismo espacio, no alcanza a disminuir la distancia social que existe entre sus habitantes, sino que por el contrario, en algunos casos, tiende a acrecentarla en términos de *conflictos* de carácter económico, social y/o ambiental.

Frente a este cuadro de situación, consideramos que desde el Estado se debería trabajar fuertemente en el logro de una *urbanización inclusiva* de la formalidad y la

informalidad, a partir del reconocimiento de la estructura física y social del hábitat informal, que permita superar la mencionada fragmentación territorial y la segregación entre los nuevos y antiguos habitantes del periurbano platense, independientemente de si se tratase de una lógica residencial “abierta” o “cerrada”.

Capítulo 6

Tendencias de la Expansión Residencial en el Partido de La Plata

*"Sabemos cómo hacer ciudad en la ciudad existente, (...) pero no sabemos hacer aún ciudad en los espacios difusos y dispersos, fragmentados y lacónicos, privatizados y monovalentes (...). El siglo XXI nos exige una cultura de invención de futuros urbanos, y no únicamente de intervención en los presentes producto de la historia pasada y del mercado hoy dominante".
(Borja, 2004)*

El objetivo del presente Capítulo consiste en reconocer y evaluar las tendencias de la expansión urbana residencial en el Partido de La Plata. Con ese fin, en el primer apartado se realiza un análisis de la evolución urbana en *los últimos veinte años* -resultante de lo abordado en los capítulos anteriores de nuestra Tesis-, mientras que en un segundo apartado se aborda el escenario futuro más probable para el Partido, es decir, el denominado *Escenario Tendencial*. El reconocimiento de la mencionada tendencia permite vislumbrar el futuro de la expansión residencial en el periurbano platense al año 2031, según las diferentes modalidades expansivas analizadas en nuestra Tesis.

Si bien el concepto de *tendencia* nos da una idea de cambio, de movimiento, de una sucesión de hechos relacionados que se orientan hacia una determinada dirección como preludio de lo que vendrá, coincidimos con el planteo de Borja (2003) -en alusión al devenir de la ciudad contemporánea- acerca de que *“una tendencia, por fuerte que sea, no es un destino obligatorio”*.

La importancia de considerar en nuestro análisis el futuro de la expansión residencial de La Plata reside fundamentalmente, como señala Santos (1996), en que *“el presente es lo real, lo actual que se desvanece y sobre él, como sobre el pasado, no tenemos ninguna fuerza. El futuro es el que constituye el dominio de voluntad y es en base a él donde debemos centrar nuestro esfuerzo, para hacer posible y eficaz nuestra acción”*.

Considerando la importancia de verificar el escenario tendencial planteado, resultante del análisis de las modalidades de expansión del periurbano platense como así también de las opiniones recogidas en las entrevistas a informantes calificados, realizados a lo largo de nuestro trabajo, se ha elaborado otro escenario de expansión urbana a partir de la modelización que se presenta en el apartado 6.3.1, lo que contribuye a explicar cómo interactúan las variables que intervienen en el mencionado proceso.

El valor que presenta la modelización de las variables y la construcción del *escenario tendencial* propuestos -a mediano y largo plazo- reside fundamentalmente en contribuir a un mayor entendimiento de la dinámica de la expansión residencial de nuestra ciudad, a partir del reconocimiento de los patrones de comportamiento de las

variables que intervienen en dicho proceso y de la representación de imágenes de futuros posibles.

La modelización y el escenario tendencial planteados no deben entenderse como una “entelequia”, sino que subyace en la construcción de los mismos, la concepción de que las distintas formas de expansión urbana son la expresión y el resultado de una relación social cambiante e histórica en la que intervienen los distintos actores analizados en capítulos anteriores, guiados por sus lógicas predominantes y desarrollando estrategias diversas.

Asimismo, la consideración en este análisis de la *totalidad* del Partido, tanto en la etapa de modelización como de construcción del escenario urbano tendencial, se fundamenta en que en la dinámica residencial de los espacios periurbanos, intervienen de modo decisivo los procesos del “centro” urbano, resultando así imprescindible considerar los comportamientos de este último, de modo de pensar a la ciudad como un “todo” urbano-periurbano-rural, desde un enfoque integrado.

En este sentido, una vez seleccionadas las variables que consideramos relevantes en la explicación del mencionado proceso urbano, se realiza su modelización mediante la metodología del “*Panel Data*” o Datos de Panel. Los análisis de regresión realizados han permitido obtener resultados tanto para el Partido en su totalidad como para los distintos tipos de barrios que lo constituyen.

Este análisis de las variables, realizado mediante las citadas herramientas estadísticas, permitió establecer importantes relaciones de carácter “intuitivo-empírico”, a partir de las cuales, se formula la construcción del escenario urbano tendencial en una proyección a 15 y 30 años. Los resultados del escenario “con modelización” confirman, con una mayor precisión y nivel de desagregación, los guarismos arrojados por nuestro escenario tendencial “sin modelo”, poniendo de manifiesto la profundización de la tendencia de expansión urbana de los últimos veinte años.

En el último apartado del Capítulo se presentan *otros escenarios futuros posibles* para el Partido de La Plata. Se plantean así, dos escenarios alternativos “límites”: a) un *Escenario Compacto de Excelencia*, basado en un crecimiento poblacional con menor aumento de la superficie urbanizada, con densidades más altas y con consolidación

del suelo actualmente urbanizado; y b) un *Escenario Difuso*, caracterizado por un crecimiento con aumento del suelo urbanizado, bajas densidades y escasa consolidación del suelo ya urbanizado.

Dado que cada uno de estos escenarios supone racionalidades o lógicas diferentes por parte de los distintos actores sociales involucrados en el proceso de producción de la ciudad, las mismas son consideradas y explicitadas mediante la formulación de hipótesis previas a la construcción de los mismos. Dicha consideración permite describir y explicar los supuestos bajo los cuales se desarrollarían cada una de las distintas formas de crecimiento urbano del Partido.

Es muy importante destacar que no se desconoce que detrás de la modelización de variables, hay procesos y sobre todo actores. La construcción de escenarios urbanos a partir de la consideración y modelización de variables investigada en este capítulo puede entenderse como una *primera etapa* en la construcción de complejos escenarios urbanos, que ameritaría ser completada en futuras investigaciones, a partir de la perspectiva teórica de tendencias de Santos²²⁴ (1996), como así también de la perspectiva teórica de procesos, actores y lugares basada en Durkheim, Weber, De Ipola, Santos y otros, propuesta en Bozzano²²⁵ (2009).

6.1. Evolución de la Expansión Residencial en los últimos veinte años.

La construcción de escenarios urbanos futuros, como en general todo estudio de prospectiva, plantea la necesidad de comenzar tanto por la elaboración de una síntesis del pasado reciente como por la explicación de la situación urbana presente. Al respecto, Santos (1996) señala que la formulación de un escenario de organización espacial exige el conocimiento de la situación presente, de los elementos que explican

²²⁴ Al respecto Santos (1996) señala que una visión prospectiva que permita vislumbrar el futuro debe tener en cuenta diversos datos: “fijos y flujos; sistemas de ingeniería, paisajes, configuraciones territoriales y espacio; vida urbana y mundo agrícola, formas antiguas y nuevos procesos; regímenes y rupturas; procesos económicos, políticos y culturales, etc. Las tendencias que lo permiten son, entre otras, la nueva ecuación del empleo, la nueva estructura demográfica, la nueva estructura fundiaria, la participación en la economía del capital constante y variable”.

²²⁵ Por su parte, Bozzano (2009) escribe: “Habida cuenta del carácter complejo de la realidad social -cualquiera sea- no podemos pensar que el punto de vista del sistema excluya a los puntos de vista del territorio y de la acción; ni tampoco que el punto de vista del territorio excluya los del sistema y de la acción; ni que el punto de vista de la acción excluya a los puntos de vista del sistema y del territorio (...). Los procesos tienen una fuerza explicativa difícil de operacionalizar sin personas ni lugares; procesos determinados suelen constituir el *explanans* -factor explicativo- de variados *explanandum* -lo que se desea explicar- donde intervienen actores y lugares”.

la situación actual. Eso nos dará igualmente el conocimiento de los procesos subyacentes a la realidad y debe, también, permitir reconocer tendencias.

Esta condición resulta esencial para, a partir de allí, construir visiones alternativas del futuro y deducir las implicaciones que pueden derivarse de la expansión urbana. Asimismo, proyectar a futuro a partir del presente y pasado permite conocer de qué modo podría y/o debería evolucionar la ciudad, y precisar las estrategias o medidas a adoptar para alcanzar el escenario deseable que permita dar respuesta a las necesidades de la sociedad y a los nuevos tiempos.

Para cumplimentar dicha tarea, y a partir de lo desarrollado en los capítulos anteriores de nuestra tesis, se presenta una síntesis de la evolución del proceso de crecimiento urbano que caracteriza al pasado reciente y a la situación urbana actual, en particular aquella que corresponde al período delimitado entre los años 1990-2009. Entre las características principales de estas tendencias pueden mencionarse las siguientes:

- La *desaceleración en el ritmo de crecimiento de la población*, que no ha sido acompañada por una disminución similar en el ritmo de la expansión física. Esta desaceleración se pone de manifiesto en los siguientes guarismos: mientras que el crecimiento poblacional en el período 1980-1991 alcanzó el 13.5%, entre los años 1991-2001 fue de sólo el 6%. En las últimas dos décadas la superficie urbanizada se ha incrementado a un ritmo superior al de la población. En este sentido, en el primer período considerado (1980-1991) la superficie urbanizada creció un 15%, mientras que en el segundo período (1991-2001) se incrementó en un 12%. Estos valores muestran el fenómeno de dispersión urbana que ha caracterizado al Partido de La Plata en los últimos años.
- El proceso de *consolidación de antiguos subcentros* en áreas periféricas del Partido. El traslado de la población hacia las periferias, ha enfatizado fundamentalmente en el eje norte, centralidades embrionarias, dando lugar a un tejido de uso mixto -habitacional, comercial y de esparcimiento dirigido a un sector social medio y medio-alto. El *desarrollo de una nueva centralidad emergente* en la localidad de City Bell, al interior del mencionado eje, obedece fundamentalmente a un proceso histórico de expansión residencial hacia el noroeste del Partido, al que ha contribuido en los últimos años la construcción

de la Autopista La Plata-Buenos Aires y el surgimiento de urbanizaciones cerradas en dicho sector.

Sin embargo, no puede dejar de mencionarse el fuerte crecimiento que se ha registrado en este período en el centro de las localidades de Los Hornos (en el eje sudoeste) y de Villa Elvira (en el eje sudeste); en estos casos asociados a una expansión urbana fundamentalmente de sectores de la población de ingresos medio y/o medio-bajos.

- Una *expansión urbana residencial* caracterizada por su *dispersión, discontinuidad y baja densidad*. Se reconoce un crecimiento urbano difuso y/o semidifuso de baja densidad, con áreas en proceso de expansión y/o consolidación, sometidas a procesos de valorización espacial diferenciales. Considerando que la difusión de las nuevas pautas de organización territorial no es homogénea pueden reconocerse en el Partido dos tipos de espacios: los denominados “espacios estratégicos”, fuertemente asociados a las vías rápidas de comunicación y de interés para el sector inmobiliario, y los “espacios residuales”, con una localización menos favorable, de escaso interés para el mencionado sector y asociada fundamentalmente a la lógica de la necesidad de los sectores de menores recursos. La distribución geográfica de dichos espacios al interior del municipio presentaría un gradiente descendente en dirección noroeste - sudeste. En este sentido, y con excepción del casco urbano, el eje noroeste presenta los valores del suelo más elevados, seguido por el eje sudoeste y en tercer lugar, por el eje sudeste.
- Los *cambios en el patrón de movilidad* de la población, causa y consecuencia de la expansión urbana residencial. Se ha producido un incremento de los viajes y kilómetros recorridos en automóvil, al mismo tiempo que una disminución en los viajes en transporte público automotor de pasajeros. El análisis de los kilómetros recorridos por el *transporte masivo y no masivo* (automóvil, bicicleta y moto) por barrio en el período 2001-2005, pone de manifiesto un incremento en los kilómetros recorridos para ambos tipos de transporte. Sin embargo, este incremento resulta mayor en el caso del transporte *no masivo* (17%) que en el del transporte *masivo* (4%). Asimismo si se compara el comportamiento por sectores del Partido, se pone de manifiesto un incremento más elevado en los kilómetros recorridos, en aquellos barrios de la periferia que se encuentran más alejados del casco urbano, en particular

Villa Elvira y Villa Elisa. Estos dos sectores registran un aumento del 21% y 18% respectivamente en los kilómetros recorridos por el transporte no masivo; y de sólo un 7% y 5% respectivamente en los recorridos por el transporte masivo -ómnibus, taxis, remises y ferrocarril- (Ver Anexo VII, Kilómetros Recorridos del Transporte Masivo y No Masivo por Barrio).

Cabe destacar que el incremento en los kilómetros recorridos en transporte masivo -no así en los viajes- se debe principalmente a la modalidad de crecimiento de la ciudad. Así, la distribución de los recorridos de los servicios del autotransporte colectivo de pasajeros adopta una forma tentacular, debiéndose transitar largas distancias en áreas de baja densidad residencial, con el consecuente impacto negativo en la relación costo-beneficio de las Empresas de Transporte.

- Los *cambios en el uso del suelo* a partir del avance del área residencial por sobre los usos productivos, fundamentalmente parcelas dedicadas a la horticultura a campo. El proceso de producción de suelo urbano periférico en nuestro Partido, mediante la *retracción de los suelos agrícola-intensivos* frente a la ocupación urbana, se ha llevado a cabo en el marco de una tendencia de cambio de las máximas rentas diferenciales agrarias a las mínimas rentas diferenciales urbanas. Al respecto, el cinturón verde del Partido comenzó a urbanizarse a partir de 1970, y desde entonces hasta el año 2000 la población que habita en el mismo ha crecido en un 50%, originándose una urbanización no planificada de este espacio productivo. La necesidad de proteger a los productores y de valorizar la trayectoria flori-hortícola local sobre la urbanización indiscriminada, ha llevado al gobierno municipal a declarar, en el año 2000, al cinturón verde como *área protegida*. Esta medida ha permitido desde entonces frenar la urbanización en el mencionado cinturón. Sería “deseable” que la reforma del Código de Ordenamiento Urbano del Partido mantuviera el mencionado criterio general de protección del cinturón verde.
- El *desplazamiento de los usos productivos*, principalmente en dirección al sudeste, frente a la presión que ejerce el crecimiento del tejido urbano de las últimas décadas. En este desplazamiento, el sector que tradicionalmente era de uso agrícola intensivo comienza a ocupar áreas que antes eran utilizadas para el uso agropecuario (agricultura extensiva, ganadería de cría, tambo, haras, etc.).

- La *fragmentación y segregación socio-territorial* que caracteriza a la periferia urbana del Partido, puesta de manifiesto principalmente -pero no excluyentemente- a través de dos modalidades expansivas conducidas por grupos sociales con lógicas diferentes, y hasta contrapuestas. Esta situación permitiría diferenciar una “periferia por opción”, destinada a la población de ingresos altos y medio-altos, de una “periferia por necesidad”, destinada a la población de más bajos ingresos y a los excluidos del mercado de trabajo. La segregación socio-territorial no sólo se ha reconocido entre los habitantes que protagonizan la expansión residencial “cerrada formal” y aquellos que llevan adelante la expansión residencial “abierta informal”, sino además entre los “nuevos habitantes informales” y los “antiguos habitantes formales” al interior de grupos sociales con características socioeconómicas relativamente homogéneas.
- El *incremento en el valor del suelo* de áreas habitualmente populares como consecuencia de la llegada de sectores de ingresos altos y medio-altos. De este modo, se dificulta aún más el acceso a la vivienda para la población de menores recursos. Este aumento en los precios produjo el abandono de los sectores tradicionales de menores ingresos como habitantes originales, como así también el desplazamiento de la población dedicada a la actividad productiva (principalmente la agrícola intensiva) que, guiada por una *lógica de obtención de ganancia*, decide vender sus tierras cada vez más valorizadas frente al proceso expansivo urbano.
- El ritmo de crecimiento relativamente lento -en comparación con otros partidos del sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires-, continuo y territorialmente ordenado de la *expansión urbana residencial cerrada*. En este punto, la política adoptada por el gobierno local en torno a la temática, pese a ser considerada por algunos actores -fundamentalmente del sector privado- de corte “fuertemente restrictivo”, permitió en la década de 1990 (y hasta la fecha), controlar, moderar y ordenar la expansión de las urbanizaciones cerradas en el Partido; precisamente en una década que evidencia -a nivel nacional y particularmente regional- la más significativa expansión de esta modalidad residencial.
- El efecto multiplicador de la demanda de suelo hacia usos compatibles que se ha producido a partir de la localización de urbanizaciones cerradas al interior del Partido, fundamentalmente sobre los ejes noroeste y sudoeste. Asimismo,

el emplazamiento de estos emprendimientos ha generado en su entorno un intenso movimiento inmobiliario, consistente en la venta de terrenos baldíos o construidos con viviendas de categoría media y media-baja. La sanción de un nuevo Código de Ordenamiento Urbano, que propone la ampliación de las áreas permitidas y la creación de nuevos corredores para la localización de urbanizaciones cerradas, permitiría vislumbrar un escenario urbano caracterizado por un importante crecimiento en el número de emprendimientos cerrados del Partido.

- El *fuerte crecimiento* de la *expansión urbana informal*, caracterizada por la precariedad habitacional, la ocupación no planificada de la tierra y el aumento continuo de migraciones internas y externas de población. La retracción de la oferta de suelo urbano dirigida a los sectores populares trajo aparejada, como modalidad dominante de acceso al suelo, la ocupación de terrenos vacantes -fiscales y/o particulares- a través de nuevos asentamientos informales. Si bien la tendencia a la “periferización” de estos sectores resulta relativamente homogénea en cuanto a su patrón de localización (distancia al centro de la ciudad, proximidad a vías de comunicación, aptitud de los terrenos, proximidad a canteras y basurales), la mayor cantidad de asentamientos precarios se ha producido hacia el sector sur del Partido (principalmente en Romero, Los Hornos, San Lorenzo y Villa Elvira).
- El *incremento de la denominada “venta informal”* en los asentamientos precarios del Partido de La Plata. La mercantilización irregular de las viviendas y suelo adquiere dos modalidades diferentes: las ventas originadas en “pseudo-propietarios” que venden terrenos que no les pertenecen, y las ventas de terrenos indivisos en las zonas periféricas del municipio, que no pueden ser posteriormente escriturados en forma individual.
- La *densificación en altura en tejidos consolidados*, mediante la construcción de edificios en el casco urbano del Partido, fundamentalmente desde el año 2001. En este sentido, en el año 2005, en el casco urbano se encontraban en construcción aproximadamente 40 edificios, y medio centenar más en proyecto²²⁶. La recuperación de los indicadores de la actividad de la construcción se inició en la segunda parte del año 2003, y en el 2005 ya había alcanzado un nivel de actividad similar al de antes de la devaluación (años 1997 y 1998). Esta recuperación puede atribuirse a la reactivación económica

²²⁶ Fuente: Diario El Día, 10/07/2005.

general del país, viéndose reforzada además por la desconfianza de la gente en los bancos a partir de lo acontecido a fines del año 2001. Esta situación ha promovido así la apuesta “al ladrillo” como una inversión segura²²⁷.

En este sentido, *“la crisis del 2001 y los nuevos fenómenos emergentes han modificado algunas tendencias. La demanda de casas con jardín en nuevas urbanizaciones se debilita frente al incremento del valor en algunas áreas densas del tejido consolidado. Asumiendo que, coyunturalmente, el auge de la industria de la construcción induce un incremento del valor del suelo, observamos que en el centro de la ciudad y en algunas zonas residenciales se multiplica la construcción de edificios en altura, lo que desencadena un frente de conflicto entorno a las consecuencias de la densificación”* (DPOUT, 2007).

6.2. Tendencias Futuras de la Expansión Urbana Residencial

Del análisis de las modalidades de expansión del periurbano platense, como así también de la información relevada a partir de las entrevistas a informantes calificados²²⁸, y dadas las características de las políticas urbanas actuales, se avizora que el escenario futuro más probable para el Partido de La Plata, es el denominado ***Escenario Tendencial***.

En este sentido, la construcción de este escenario implica la continuidad de la tendencia de crecimiento urbano que se viene registrando en el Partido de La Plata desde fines de los años '80, con un área compacta -el casco urbano y barrios adyacentes (Tolosa, Ringuelet)- y áreas difusas -los barrios de las periferias más alejadas (Villa Elvira, City Bell, Villa Elisa, etc.)-. Al respecto, los datos presentados en el Capítulo 3, acerca del crecimiento demográfico diferencial por sectores urbanos al interior del Partido en el período 1991-2001, confirman una tendencia de crecimiento caracterizada por la disminución de la población al interior del casco urbano, fundamentalmente de su área central, y un fuerte incremento en los barrios de la periferia.

²²⁷ Dado el carácter relativamente reciente de este proceso y la ausencia de datos al respecto deberán esperarse los datos de los próximos censos, para cuantificar con precisión la incidencia de este fenómeno.

²²⁸ Esta visión se ha manifestado en forma recurrente en las entrevistas realizadas a los distintos informantes clave, tanto pertenecientes al Sector Estatal, al Sector Inmobiliario como al Sector de la Comunidad (especialmente profesionales y técnicos que trabajan en la temática urbana).

Este escenario supone la continuidad de las lógicas reconocidas y analizadas en profundidad en el Capítulo 5, y que en forma sucinta podrían caracterizarse de la siguiente manera:

Desde la ***lógica del Estado***, el crecimiento del Partido de La Plata se ha producido con una intervención estatal que no ha sido suficiente para impedir una configuración territorial diversificada y fragmentada, caracterizada por la disminución del suelo apto para usos productivos y la localización de asentamientos informales en planicies de inundación natural. En relación a las dos modalidades expansivas analizadas, la formal cerrada y la informal abierta, este escenario supone una mayor intervención relativa en la denominada “urbanización cerrada formal”, frente a un débil accionar relacionado a la problemática de los asentamientos informales.

Desde la ***lógica de la Comunidad***, se estima la persistencia de un comportamiento basado en un flujo migratorio de la población hacia las periferias urbanas bajo las tres modalidades expansivas reconocidas en capítulos anteriores: formal abierta, formal cerrada e informal abierta. En cuanto a la “segregación forzada” que caracteriza a la expansión urbana informal abierta de los sectores de menores recursos como la “autosegregación” producida por parte de los sectores de ingresos medio-altos y altos a través de las urbanizaciones cerradas, se prevé la continuidad de su actual ritmo de crecimiento.

Desde la ***lógica del Sector Privado***, se considera que los actores representativos del mismo, inmobiliarias y desarrolladores, mantendrán un rol protagónico en el proceso de construcción de la ciudad, “marcando el ritmo” de la urbanización ya sea mediante el completamiento del tejido urbano o la extensión de la ciudad en sectores periurbanos.

En relación a las dos modalidades de expansión urbana analizadas, la acción de este sector continuará orientada preferentemente hacia los grupos sociales medio-altos y altos, fortaleciéndose aún más como áreas de atracción inmobiliaria a las tierras situadas en proximidades de la Autopista La Plata-Buenos Aires y la Autovía 2. Este accionar inmobiliario, que no provee lotes urbanos a precios accesibles para la población de menores recursos, continuará favoreciendo así el acceso al suelo por parte de estos sectores, mediante urbanizaciones informales en tierras urbanas

vacantes privadas o tierras fiscales-, y el crecimiento de las ventas en el mercado inmobiliario informal.

En este marco, el escenario tendencial se construye a partir de un **escenario base** (año 2001) caracterizado por un 68% de la población total (387.845 hab. sobre un total de 574.369 hab.) viviendo fuera del casco urbano. De mantenerse las actuales tendencias de crecimiento poblacional, en la próxima década aproximadamente el 75% de la población de la ciudad vivirá en la periferia, donde coincidentemente se concentran los déficits más altos en la cobertura de servicios básicos (transporte, agua potable, cloacas).

Considerando las diferentes modalidades de expansión urbana que caracterizan a la periferia del Partido, el escenario base presenta una distribución de la población que habita en dichas áreas en: un 2% correspondiente a la urbanización formal cerrada (10.553 habitantes); un 8% a la urbanización informal abierta (43.941 habitantes) y un 58% a la modalidad formal abierta (333.351 habitantes). El restante 32% de los habitantes reside al interior del casco urbano, bajo la modalidad de urbanización formal abierta.

Asimismo, si se atiende a la superficie afectada al año 2001 por cada una de estas modalidades de expansión, puede observarse que 523 ha. corresponden a la urbanización formal cerrada; 557 ha. a la urbanización informal abierta, y 7689 ha. a la modalidad formal abierta. Mientras que la modalidad de urbanización formal abierta al interior del casco urbano fundacional ocupa una superficie de 2737 ha.

Por último, si se analiza la densidad de habitantes que caracteriza a estas diferentes modalidades de expansión urbana en el escenario base, los guarismos resultantes ponen de manifiesto el impacto negativo en el aprovechamiento del suelo comprometido en la expansión urbana formal cerrada. Frente a una densidad de 43,4 hab./ha para el caso de la urbanización formal abierta y de 78 hab./ha para la urbanización informal abierta, la modalidad formal cerrada del Partido se caracteriza por una densidad de tan sólo 20 hab./ha. Así, la expansión generada por este tipo de emprendimientos inmobiliarios trae aparejado un alto consumo de suelo por habitante, que define un patrón de urbanización de baja densidad sujeto a altos costos de urbanización.

El Futuro de la Expansión Residencial en el Periurbano Platense

En el Escenario Tendencial continuarían las actuales tendencias de crecimiento y expansión urbana, retroalimentando un modelo urbano poco sustentable y repercutiendo fuertemente en el espacio periurbano del Partido. Estas tendencias suponen, como hemos analizado en Capítulos anteriores, la competencia por el territorio entre diferentes usos y actividades, con el consecuente aumento en la cantidad de tierra productiva convertida al uso urbano. Al respecto, un trabajo realizado por el Centro de Investigaciones de Suelos y Aguas de Uso Agropecuario (UNLP, 2006), plantea una situación inferida al año 2052, a partir de la proyección de la tendencia actual, en la cual los suelos de alta calidad agrícola se reducirían fuertemente (del 51% al 13%), al mismo tiempo que se incrementaría la utilización de áreas inundables para la urbanización, como consecuencia del proceso expansivo de la ciudad.

La valorización del suelo en estas áreas periféricas producto de la llegada de sectores de ingresos altos y/o medio-altos favorece la venta de parcelas por parte de los tradicionales productores, particularmente de los pequeños y medianos, con el consecuente desplazamiento de la actividad productiva a sectores aún más alejados del casco. Asimismo, el mayor valor del suelo en áreas periféricas favorece el incremento de terrenos ociosos a la espera de un aumento en la valorización inmobiliaria, dificultando aún más la posibilidad de producir suelo para los sectores de menores recursos.

Si se tiene en cuenta el proceso de densificación en altura en el casco urbano que se ha reconocido en los últimos años, y que podría verse incentivado en caso de aprobarse los cambios a la actual normativa urbana, es de esperar que esta situación repercuta en las áreas periurbanas del Partido, a través de una desaceleración -al menos levemente- en el ritmo de la expansión urbana²²⁹. No obstante, la posible modificación a la actual *protección* del cinturón verde platense, que traería aparejada la mencionada reforma del Código, actuaría en sentido contrario, permitiendo la

²²⁹ Este proceso, dado su carácter embrionario y la ausencia de datos al respecto, dificulta su evaluación en este momento. Por lo tanto deberá esperarse los datos de los próximos censos, para cuantificar con precisión la incidencia de este fenómeno. Los resultados del modelo aplicado, que manifiestan una tendencia decreciente para el casco urbano seguramente sufrirán una leve modificación en este sentido que no alcanzaría a modificar sustancialmente dicho comportamiento.

urbanización del mismo y profundizando la tendencia que ha caracterizado a la década del '80 y fundamentalmente a la del '90.

De este modo, se intensificarían tanto la expansión urbana residencial "formal cerrada" como la "informal abierta", acelerándose la fragmentación y segregación socio-territorial que caracteriza actualmente a las áreas periurbanas del Partido. En el primer caso, y considerando un contexto económico similar al actual como así también los cambios propuestos al Código Urbano, que apuntan a flexibilizar la localización de urbanizaciones cerradas al interior del municipio, es de esperar el incremento en el número de este tipo de urbanizaciones. Situación que reforzaría los dos ejes (noroeste y sudoeste) en las cuales actualmente se localizan las mismas.

Por su parte, la lógica residencial "informal", en caso de continuar el accionar actual del Estado y del Mercado Inmobiliario registraría un mayor crecimiento, ampliando el denominado *periurbano o cinturón gris*, es decir, la interfase urbano-rural "pobre".

El crecimiento de estas dos modalidades de urbanización, al no ser acompañada por la correspondiente extensión de los servicios básicos -debido a los altos costos que conllevan al Estado y a las Empresas Privadas-, conduciría a diferentes niveles de accesibilidad a los mismos, resultando en gradientes de *integración* o *exclusión* de los habitantes al espacio urbano.

En este marco, se prevé una profundización de las *tendencias de valorización territorial* reconocidas en nuestra tipología de espacios periurbanos, en donde los sectores de Villa Alba, Romero, Capital Chica, La Rueda y Aeropuerto continuarían con una valorización territorial baja, al tiempo que Los Porteños, Villa Castells, San Facundo, Ruta Sol y El Rodeo valorizarían aún más sus territorios. Estas tendencias serían acompañadas por la continuidad y acentuación de las *tendencias de expansión y de consolidación urbana* en el caso de los Periurbanos Tipo 2 a 7, y del Periurbano Tipo 1, respectivamente.

A *modo de síntesis* de lo anteriormente expuesto, la tendencia de la expansión urbana residencial en áreas periféricas registraría en el período 2001-2031 un crecimiento poblacional del 93.1%. Al tiempo que el crecimiento población del total del Partido sería del 53%.

En cuanto a la superficie urbanizada, se observa un incremento del 82.5% en áreas periféricas, mientras que para la totalidad del Partido, la misma crecería sólo un 62.9%. Para este último año (2031), se estima que 748.970 habitantes residirían fuera del casco urbano fundacional del Partido, es decir, el 85% de la población total.

Si se analiza el crecimiento según las distintas modalidades expansivas consideradas, puede reconocerse el importante aumento que presenta, tanto en población como en superficie afectada, la urbanización informal abierta, que al año 2031 comprendería unos 177.326 habitantes (20% de la población total) y ocuparía una superficie de 2.247 ha. (12% del total de la superficie urbanizada) (Gráficos 11 y 12).

Evolución de la Población según Modalidad de Urbanización en Centro y Periferia

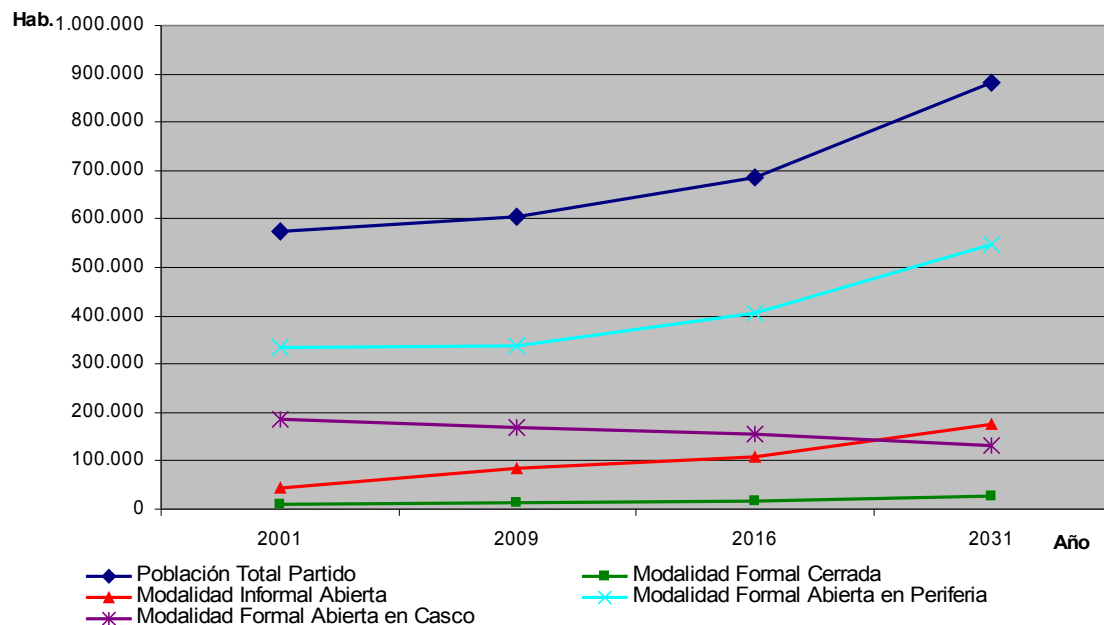


Gráfico 11. Evolución Tendencial de la Población según Modalidad de Urbanización en Áreas Centrales y Periféricas del Partido de La Plata. Período 2001-2031.

Fuente: Elaboración Propia.

Por su parte, la expansión urbana formal cerrada también presentaría en el período considerado un crecimiento significativo (5% anual), aunque visiblemente menor al de los asentamientos informales (10% anual). En este sentido, la población residente en este tipo de urbanizaciones alcanzaría al año 2031 unos 25.511 habitantes²³⁰ (3% de

²³⁰ Esta cifra corresponde a la cantidad de “*habitantes potenciales*” de residir en urbanizaciones cerradas en el Partido de La Plata, calculada considerando una ocupación del 100% de la capacidad total instalada de los emprendimientos. La tasa de crecimiento 2001-2009, del 3.6% anual, fue calculada a partir de datos obtenidos de diversas fuentes secundarias. Si se estima la cantidad de “*habitantes reales*” que residen en urbanizaciones cerradas, es decir, considerando una ocupación del 75% de la capacidad total

la población total), ocupando una superficie de 1.204 has. (6.4% del total de la superficie urbanizada). Como puede observarse en las Tablas 23 y 24, esta modalidad expansiva es la que representa, en valores absolutos, la menor cantidad de población afectada al crecimiento urbano horizontal de La Plata.

La expansión urbana abierta formal que caracteriza a los barrios y sectores residenciales tradicionales del suburbio en expansión y/o consolidación, presentaría el crecimiento poblacional más bajo (2.1% anual). Al año 2031, la población residente en áreas de la periferia bajo esta forma de urbanización, alcanzaría los 546.133 habitantes (63.8 % de la población total); siendo la superficie ocupada por dicha población de 12.556 ha. (67% de la superficie urbanizada del Partido en dicho año).

Evolución de la Superficie según Modalidad de Urbanización en Centro y Periferia

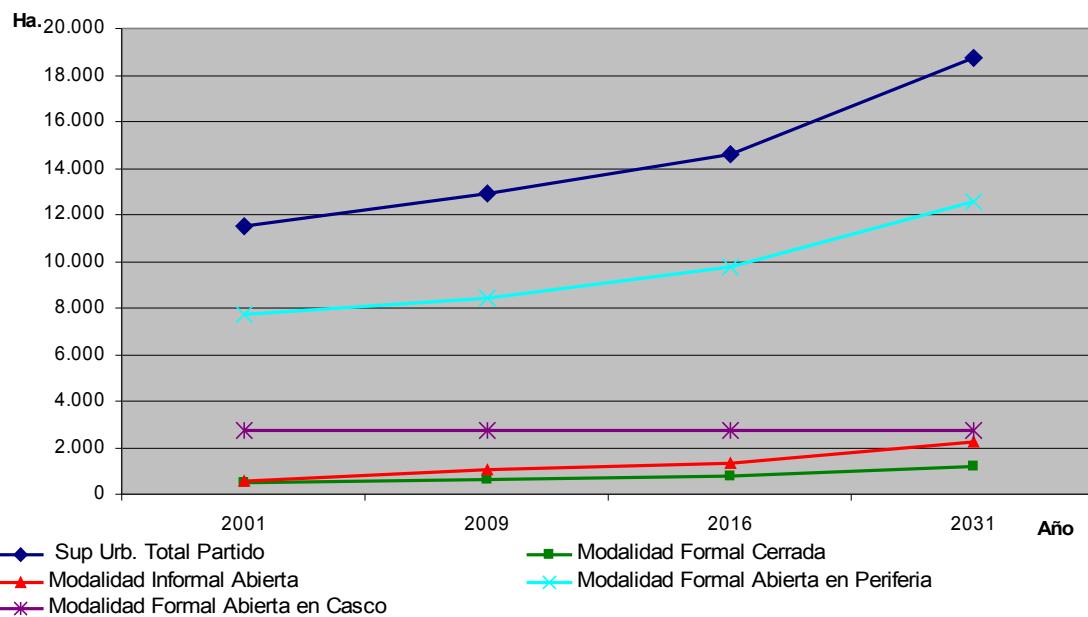


Gráfico 12. Evolución Tendencial de la Superficie Ocupada según Modalidad de Urbanización en Áreas Centrales y Periféricas del Partido de La Plata. Período 2001-2030.
Fuente: Elaboración Propia.

Este comportamiento de la periferia del Partido se contraponen con el que puede observarse para el casco urbano fundacional a través de la modalidad de urbanización abierta formal. En este caso, y como puede apreciarse en la Tabla 23, la población que residiría en el casco urbano al año 2031 sería de 131.820 habitantes (15% de la instalada (debido a que la misma se realiza paulatinamente a partir de su creación, encontrándose a la fecha un porcentaje promedio del 25% de los lotes al interior de estos emprendimientos aún sin ocupar), la cifra alcanzaría al 2031 unos 19.133 habitantes (2.1% de la población total).

población total), manteniendo la tendencia negativa en términos demográficos que ha caracterizado al período 1991-2001.

| Tendencias de la Expansión Urbana Residencial - Evolución de la Población | | | | | |
|---|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Año | Casco Urbano | Periferia | | | Población Total Partido |
| | Modalidad Formal Abierta en Casco | Modalidad Formal Cerrada | Modalidad Formal Abierta en Periferia | Modalidad Informal Abierta | |
| 2001 | 186.524 | 10.553 | 333.351 | 43.941 | 574.369 |
| 2009 | 169.508 | 13.579 | 337.931 | 84.367 | 605.385 |
| 2016 | 156.806 | 16.566 | 405.372 | 107.146 | 685.890 |
| 2031 | 131.820 | 25.511 | 546.133 | 177.326 | 880.790 |

Tabla 23. Evolución Tendencial de la Población según Modalidad de Urbanización en Áreas Centrales y Periféricas del Partido de La Plata. Período 2001-2031.

Fuente: Elaboración Propia.

| Tendencias de la Expansión Urbana Residencial - Evolución de la Superficie (en Has.) | | | | | |
|--|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Año | Casco Urbano | Periferia | | | Sup Urb. Total Partido |
| | Modalidad Formal Abierta en Casco | Modalidad Formal Cerrada | Modalidad Formal Abierta en Periferia | Modalidad Informal Abierta | |
| 2001 | 2.737 | 523 | 7.689 | 557 | 11.506 |
| 2009 | 2.737 | 641 | 8.436 | 1.069 | 12.883 |
| 2016 | 2.737 | 782 | 9.720 | 1.358 | 14.596 |
| 2031 | 2.737 | 1.204 | 12.556 | 2.247 | 18.744 |

Tabla 24. Evolución Tendencial de la Superficie Ocupada según Modalidad de Urbanización en Áreas Centrales y Periféricas del Partido de La Plata. Período 2001-2031.

Fuente: Elaboración Propia.

La guarismos resultantes de la continuidad de las tendencias actuales plantean la necesidad de una intervención del Estado de carácter redistributivo, que mediante la implementación de políticas directas y la generación de instrumentos fuertes -tanto de carácter *restrictivo* como de *incentivo*-, tienda a revertir y/o moderar los actuales desequilibrios territoriales y las asimetrías sociales, que han llevado al actual *modelo de fragmentación urbana, con zonas brillantes y zonas opacas*. Sin embargo, para que las mencionadas políticas puedan satisfacer este objetivo, en su formulación e implementación deberían participar los distintos actores -del sector público, privado y de la comunidad- intervinientes y afectados por las problemáticas urbanas a las que se pretende dar respuesta.

Para ello, resulta imprescindible revitalizar al Estado en su rol de planificador y regulador, controlando las acciones privadas en interacción con la comunidad. La implementación de un plan integrado para el tratamiento y resignificación del espacio periurbano, que compatibilice el uso residencial con el productivo, permitiría ir en esa dirección, pues consideramos que "*mejorando el periurbano*" se contribuye a la construcción de un territorio más sustentable y socialmente equitativo.

6.3. Construcción del Escenario Tendencial a partir de la Modelización de las Variables.

En este apartado se presenta la construcción de un escenario tendencial que contribuya a validar el escenario tendencial construido en el punto anterior.

Para aproximarnos a la explicación del fenómeno de expansión urbana del Partido, partimos de la consideración, como señala Santos (1996), que "una visión prospectiva que permita vislumbrar el futuro de "forma objetiva"²³¹ debe tener en cuenta diversos datos, bajo un mismo nexo.

6.3.1. Modelización de Variables de la Expansión Urbana en el Partido.

Para la elaboración del escenario presentado se seleccionaron distintas variables²³² que permitieran dar cuenta del proceso en análisis. Se examinaron doce variables de naturaleza socioeconómica, en base al conocimiento teórico-empírico de los factores que inciden en la expansión residencial, sus lógicas y sus tendencias.

Las variables seleccionadas resultaron: 1. Población; 2. Densidad de población; 3. Distancia al Centro; 4. Espacio construido; 5. Cobertura de Servicios Básicos; 6. Superficie construida nueva; 7. Trámites permitidos; 8. Valor del suelo; 9. Coeficiente de concentración poblacional; 10. Producto Bruto Interno; 11. Ingreso medio de la población; 12. Actividad o uso del suelo predominante.

Los datos correspondientes a las variables seleccionadas fueron considerados desagregados por *barrio* o delegación municipal²³³ para el período 1991-2001. Dado

²³¹ Entendemos la *objetividad* en las Ciencias Sociales, en el sentido planteado por Félix Schuster (1986) en *Los límites de la objetividad en ciencias sociales*.

²³² Si bien todas son variables algunas de ellas pueden ser entendidas también como indicadores, entendiendo por "indicador" -como fuera planteado en el Capítulo 4 de esta Tesis- a un ámbito específico o dimensión de una variable, que nos "indica" la situación de ésta.

²³³ A los fines de la modelización realizada, se entenderá por *barrio* a las diferentes unidades espaciales que forman parte de la Ciudad de La Plata, fundamentalmente desde un punto de vista físico y territorial. Se ha considerado para ello, dada la disponibilidad de los datos existentes, la delimitación utilizada por la Municipalidad de La Plata a partir del concepto de *delegación municipal*. Sin embargo, no se desconoce que tanto el concepto como la realidad que el barrio representa son más amplios. Cada barrio es una unidad física, espacial y social diferente a las restantes en la que se establecen relaciones humanas y con el entorno que son propias de la entidad y que contribuyen a generar representaciones e identidades territoriales colectivas particulares. En este sentido, dentro del espacio urbano pueden encontrarse diversos tipos de barrios, entendiendo a los mismos no sólo desde el punto de vista físico y territorial, sino también desde sus características sociales y culturales (Elizalde, Frediani, 2002).

que la caracterización de estas variables al interior del Partido ya ha sido realizada en capítulos anteriores de esta Tesis (Ver Capítulos 3 y 4), no profundizaremos en ellas nuevamente en esta instancia.

A continuación se desarrolla la metodología utilizada para la modelización de las variables, tanto para el Partido en su totalidad como para los distintos tipos de barrios.

Metodología

Para la elaboración de las estimaciones del comportamiento de las variables, se ha utilizado la *metodología del "Panel Data" o Datos de Panel*, que ha permitido aprovechar al máximo los datos disponibles, mediante la utilización conjunta de información temporal y espacial. Considerando estas estimaciones se generan los coeficientes para la elaboración del escenario tendencial.

Debe señalarse que para la realización de la modelización y construcción de los escenarios se trabajó conjuntamente con el Licenciado en Economía Cristian Matti, integrante del Equipo de Investigación del IIPAC (ex IDEHAB), FAU, UNLP.

Un *conjunto de datos en panel* es aquél que sigue a una determinada muestra de unidades individuales a lo largo del tiempo y provee por lo tanto múltiples observaciones de cada uno de ellos en la muestra sobre la cual se estimarán los resultados. Se busca tener así una base de datos no para responder a una pregunta concreta, sino una base de referencia para posibles consultas futuras, captando simultáneamente la evolución temporal de la variable analizada (al utilizar el corte temporal) y la estructura o distribución entre los elementos analizados (al aprovechar año a año el corte transversal).

Pueden distinguirse dos tipos de paneles: los *dinámicos*, donde se rotan los miembros del panel de forma tal de mantener una muestra representativa de la población, y para reducir los efectos de testeo o condicionamiento de panel, y los *estáticos*, donde solamente se retienen los miembros del panel original y, salvo por aquellos individuos que abandonan el panel, éste no cambia con el tiempo. En nuestro caso particular, utilizamos para el análisis de los distintos barrios del Partido de La Plata, el tipo de panel dinámico.

El uso de “panel data” presenta importantes ventajas sobre las formas tradicionales de estimación en forma de corte transversal o series de tiempo. En primer lugar, permite controlar el problema de la heterogeneidad individual que se presenta en los modelos de corte transversal. En segundo lugar, da al investigador un gran conjunto de puntos (producto de que se mide en dos dimensiones -espacial y temporal-) aumentando los grados de libertad y reduciendo la multicolinealidad²³⁴ entre las variables explicativas y en consecuencia, aumentando la eficiencia de las estimaciones. Asimismo, la estimación en paneles permite reducir el error de medición al considerar datos desagregados.

Diferenciación de los Barrios para la Modelización Particular

A los fines de la modelización de comportamientos diferenciales, que ponen de manifiesto la heterogeneidad interna de la ciudad, se ha realizado una caracterización de la totalidad de los barrios del Partido, clasificándolos en dos grandes grupos, en función de: la *distancia* al centro del casco urbano, el *ingreso* medio de la población residente, el *valor del suelo* y la actividad o *uso del suelo* predominante. Para ello se utilizan sólo dos clasificaciones por variable que toman los valores de 0 (cero) y 1 (uno).

En relación a las variables distancia al centro, ingreso por habitante²³⁵ y valor del suelo²³⁶, se asignó un valor 1 a todos aquellos barrios que registraran valores superiores a la media, y un valor 0 a aquellos barrios con valores inferiores a la misma. Finalmente, se ha agrupado a los barrios entre aquellos que presentan un uso del suelo predominantemente residencial, asignándoles a los mismos un valor 0; y

²³⁴ El proceso o término de *multicolinealidad* en Econometría es una situación en la que se presenta una fuerte correlación entre variables explicativas del modelo. La correlación ha de ser fuerte, ya que siempre existirá correlación entre dos variables explicativas en un modelo, es decir, la no correlación de dos variables es un proceso idílico, que sólo se podría encontrar en condiciones de laboratorio.

²³⁵ Se consideró un ingreso promedio por habitante a nivel del Partido para el año 2001 de \$577/hab. Fuente: Dirección General de Estadística y Evaluación de Programas Especiales, Municipalidad de La Plata a partir de datos de la Encuesta Permanente de Hogares, INDEC. El Ingreso Medio para el año 2001 (\$577) corresponde al promedio de las dos ondas anuales (mayo -\$587- y octubre -\$568-).

²³⁶ Se consideró un valor del suelo promedio para el año 2001 de \$87/m². Dicho promedio fue calculado sin considerar los valores del casco urbano, debido a que su inclusión en el promedio general, elevaba el valor del suelo resultante (con valores medios de \$164/m²), dificultando la clasificación entre los distintos barrios del Partido al situarlos a todos por debajo de la misma. Este procedimiento de no considerar los valores del casco se fundamenta en que los resultados a obtener mediante la modelización se refieren a relaciones entre los barrios y no a valores absolutos. Fuente: Relevamiento realizado por la Unidad Funcional N°2 (IIPAC-FAU-UNLP) para el período 1974-2004 a partir de avisos clasificados del Diario “El Día”. El valor promedio correspondiente al año 2001 se realizó sobre un total de 398 casos que comprendía a los distintos sectores del Partido de La Plata.

aquellos que presentan un uso del suelo mixto (residencial-productivo), asignándoles un valor 1.

Surgen así dos grandes grupos de barrios, que hemos denominado Barrios *Tipo 1* y Barrios *Tipo 2*. Al interior de la *primera categoría* quedan comprendidos los barrios que presentan un ingreso y un valor del suelo superior a la media del Partido y un uso del suelo predominantemente residencial (Casco Urbano, City Bell, Gonnet, Tolosa, Ringuelet, etc.). En relación a la variable distancia, estos barrios pueden localizarse tanto cerca como lejos del casco urbano.

Dentro de la *segunda categoría* se incluye a San Carlos, Villa Elvira, A. San Lorenzo, Olmos, Etcheverry, Abasto, Romero, A. Seguí, Villa Elisa, etc. Se caracterizan por tener un ingreso y un valor del suelo inferior a la media y un uso del suelo mixto, localizándose indistintamente cerca o lejos del casco urbano.

Debemos destacar en este punto, que esta clasificación de los barrios debe diferenciarse de la tipología de espacios periurbanos desarrollada en el Capítulo 4, dado que esta diferenciación fue construida únicamente a los fines de la presente modelización.

Resultados de la Modelización

En este punto se presentan los resultados obtenidos a partir de los análisis de regresión²³⁷ correspondientes a la totalidad del Partido y el realizado por tipo de barrios.

Consideramos que la modelización propuesta para el Partido de La Plata podría aplicarse en el análisis de procesos de expansión urbana residencial en otras ciudades, con las correspondientes adaptaciones, para obtener resultados ajustados a las distintas realidades urbanas.

²³⁷ Se ha podido encontrar una vasta cantidad de trabajos que utilizan los análisis de regresión aplicados al estudio del territorio, en particular en temáticas relacionadas con: desequilibrios territoriales; tributos inmobiliarios e informalidad urbana; distribución espacial de la renta del suelo; análisis de la “ultraperifericidad” en ciudades europeas; valoración económica social del ruido en entornos residenciales; entre otras (Rodríguez, 1988; Smolka y De Cesare, 2006; Marmolejo Duarte y Romano Córdoba, 2009; Trujillano; Font; Jorba, 2005). En relación al uso de estos análisis en Geografía, puede consultarse: Compan, D. Sobre el uso del análisis de regresión simple en Geografía. Aplicación al estudio de la renta en España, En: *Paralelo 37*, 1, pp. 83-102, 1977.

1. Modelización aplicada a la Totalidad del Partido

Para esta modelización, se consideró de suma importancia modelizar el comportamiento de la variable *densidad*, dada la fuerte correlación existente entre la expansión urbana y dicha variable.

Asimismo, y considerando que la expansión urbana trae aparejada un mayor consumo del suelo, fundamentalmente un aumento considerable del suelo urbanizado, se identificó a la variable *espacio construido* como relevante en el análisis del mencionado proceso urbano. Se utilizó como variable *proxy*²³⁸ la variación en la superficie construida nueva²³⁹ por barrio (o delegación) al interior del Partido de La Plata. Así se pudo analizar la relación existente entre la evolución de la superficie construida y las otras variables seleccionadas.

Cabe destacar que la lectura de los datos utilizados, como así también de los resultados obtenidos debe realizarse en términos de *cambio o evolución*, dado que no se trata de valores absolutos (Ej. cantidad de habitantes) sino de valores relativos (Ej. crecimiento de la población en el período 1991-2001). La lectura de estos datos nos indican las *variaciones en el comportamiento* (crecimiento y/o disminución) de cada una de las variables analizadas en el período de tiempo considerado en nuestro trabajo.

1.a. Modelización General basada en la Densidad

Esta modelización intenta mostrar una relación de cambio entre la densidad (variable dependiente) y las variables población, distancia al centro y habitantes con cloacas (variable *proxy* de la existencia de infraestructura). La ecuación (1) muestra simplificada el esquema teórico de relaciones que se utiliza mediante *análisis de regresión en el Panel Data*. El objetivo es estimar coeficientes que permitan ver cómo los cambios en las variables seleccionadas se relacionan con el cambio en la densidad.

²³⁸ En estadística, una *variable proxy* es un sustituto cercano (es decir, imperfecto) de la verdadera variable que no es observable o no está disponible. Para que esto sea posible, la variable proxy debe poseer una fuerte correlación, pero no necesariamente lineal o positiva, con el valor inferido. También suele ser definida como “variable sustitutiva” o “variable representativa”.

²³⁹ Fuente: Dirección General de Estadística y Evaluación de Programas Especiales de la Municipalidad de La Plata.

Densidad = f (Población + Distancia + Habitantes con Desagües Cloacales) (1)

Los coeficientes resultantes son *elasticidades*, y pueden entenderse como una medida de cambio porcentual entre las variables, es decir, nos permiten reconocer el cambio proporcional de una variable con respecto del cambio proporcional de otra variable.

Los resultados muestran que las variables explicativas resultan significantes para explicar el cambio en la densidad por los resultados de los coeficientes individuales.

Con respecto a la “población” se obtiene un coeficiente negativo y significativo, la lectura del coeficiente indica que por cada 1% de cambio en la población, la densidad se reduce en 0,19%. La variable “habitantes con cloacas” es positiva y significativa con respecto a la densidad, esto implica que por cada 1% de crecimiento en la cantidad de habitantes con cloacas, o mayor cobertura de servicios e infraestructura, la densidad crece 0,46%.

En relación con la “distancia al centro”, el coeficiente es negativo y significativo, ya que este es una *dummie* (variable indicadora²⁴⁰) que toma valores de cero y uno, su interpretación es que a mayor distancia al centro, menor es la densidad (Ver Anexo VIII, con los coeficientes de correlación y de significación arrojados por el Modelo). Seguidamente se interpretan los mencionados resultados obtenidos:

Resultado Positivo con respecto a los Habitantes con Desagües Cloacales. La provisión de los servicios urbanos, en este caso particular el de desagües cloacales, es una variable significativa que permite reconocer los diferentes grados de consolidación de localidades y barrios, como así también cuantificar y cualificar los "efectos útiles de aglomeración urbana".

Como señala Pírez (2000), en una sociedad caracterizada por la dispersión territorial, las necesidades familiares de la vida cotidiana pueden ser resueltas en forma individual (el agua, los desechos, etc.). Con la aglomeración urbana, y a medida que aumenta la densidad poblacional, eso deja de ser posible y esas necesidades deben ser atendidas en forma colectiva mediante la extensión de la red de servicios básicos. Las familias difícilmente pueden obtener por sí mismas el agua que necesitan para la

²⁴⁰ Las *variables dummy* o *indicadoras* toman dos valores usualmente, cero y uno. Los dos valores significan que la observación pertenece a una de dos categorías. Estas variables sirven para identificar categorías o clase a las que pertenecen las observaciones.

vida cotidiana ni pueden por sí mismas deshacerse de sus residuos líquidos y sólidos como pueden hacerlo en un asentamiento disperso y de baja densidad. Es muy claro que la capacidad de digestión del medio natural se altera esencialmente con la aglomeración y la consecuente densidad. La vida urbana genera necesidades que deben ser enfrentadas en forma colectiva, o bien cuyo enfrentamiento colectivo resulta conveniente.

En cuanto a los servicios de infraestructura, acorde aumenta la distancia al casco fundacional de La Plata, la cobertura de servicios disminuye progresivamente como consecuencia del notablemente incremento de los costos de urbanización cuando las densidades son muy bajas. En este sentido, sólo resulta factible que se lleve a cabo la extensión de las redes de servicios cuando los barrios se van poblando y densificando, pues en estos casos se reduce fuertemente el costo de los mismos.

Asimismo, la dotación de infraestructura y servicios urbanos promueve un fuerte proceso de valorización del suelo, con la consecuente disminución de la oferta de suelo urbano para los sectores de menores recursos.

Los datos correspondientes a la cobertura de los servicios de infraestructura para el Partido de La Plata son preocupantes, pues la disponibilidad de los mismos es considerada como un "bien social" escaso, de difícil y costosa producción. El crecimiento poblacional desordenado de los últimos años ha contribuido a dificultar la extensión de los servicios, siendo los sectores periféricos los que ostentan el mayor déficit, y coincidentemente aquellos que registran el mayor incremento poblacional. Al respecto, el eje sudeste comprendido desde la Avenida 90 hasta el límite del Partido es el que presenta el mayor déficit.

Por otra parte, las situaciones más favorables de cobertura se hallan en las zonas de bajo o nulo crecimiento, como es el caso del Casco Urbano. Por ese motivo, resulta importante contener y fijar límites a la expansión urbana, potenciando la capacidad habitacional de los lugares que ya disponen de infraestructura de servicios, permitiendo mayores densidades y parcelamientos de menor frente que los impuestos por las normativas vigentes.

Resultado Negativo con respecto a la Población. Uno de los rasgos característicos de la ciudad difusa es la disminución de las densidades en las áreas centrales mediante

la salida de contingentes significativos de población desde las áreas más densas hacia áreas vecinas de poblamiento más difuso. A medida que la población crece, la urbanización se expande en el territorio, haciéndose más difusa a través de la separación de funciones en el espacio.

Así, el crecimiento de la población en el Partido de La Plata en los últimos años, es acompañado por la expansión física de la ciudad hacia la periferia. Como ha sido descrito en el Capítulo tres, esto puede observarse en el crecimiento demográfico diferencial por sectores urbanos al interior del partido, en donde los barrios periféricos son los que registran los mayores incrementos en el número de habitantes frente a un estancamiento marcado en términos demográficos en el casco urbano fundacional, que mantiene casi inalterable el número de habitantes desde hace 40 años.

Los motivos de este desplazamiento de la población hacia la periferia son muy diversos: por un lado, la búsqueda de viviendas más asequibles, más amplias o con una aparente mayor calidad de vida, y por otro lado, el precio medio de la vivienda en el área central que expulsa a las parejas jóvenes hacia la periferia de las ciudades. El decrecimiento demográfico en el centro de nuestra ciudad estaría indicando una doble tendencia: por un lado, la consolidación y fortalecimiento de las funciones centrales, y por otro, el estancamiento y retracción de las funciones residenciales.

Negativo con respecto a la distancia. Este resultado significa que a medida que la ciudad se expande, y que aumenta la distancia de la población al centro del Partido, la densidad de población disminuye. Al respecto, el urbanismo en la ciudad dispersa se estructura en torno a las viviendas de baja densidad, en las grandes superficies y espacios comerciales, y en las grandes vías de locomoción, mediante transporte privado. Como señala Monclús (1996) el fenómeno de la dispersión urbana se basa en el predominio de las bajas densidades tanto en áreas residenciales de vivienda unifamiliar como en las agrupaciones de vivienda colectiva apoyadas en diversos sistemas de infraestructuras viarias y dotadas de extensos espacios libres.

En nuestro caso particular de estudio, y corroborando lo señalado en los dos capítulos anteriores, las áreas de expansión urbana del Partido se caracterizan por el predominio de usos urbanos, generalmente usos residenciales, de baja densidad demográfica que alternan con fracciones no urbanas en desuso o subocupadas a la espera de valorización por la aproximación de usos urbanos. La fuerte correlación

existente entre ambas variables en el Partido de La Plata se pone de manifiesto en el Gráfico 13.

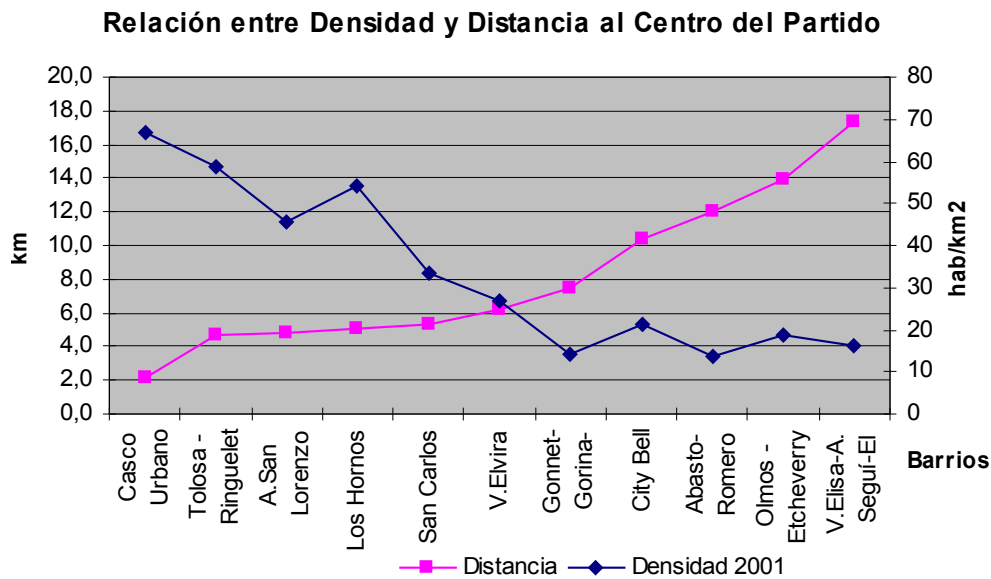


Gráfico 13. Relación Densidad-Distancia al Centro del Partido.

Fuente: Elaboración Propia.

1.b. Modelización General basada en la Superficie Construida

Esta modelización muestra una relación de cambio entre la superficie construida y las variables población, trámites permitidos, coeficiente de concentración y valor del suelo. La ecuación (2) muestra simplificada el esquema teórico de relaciones. Se buscan obtener coeficientes que permitan ver cómo los cambios en las distintas variables se relacionan con el cambio en la superficie construida.

$$\text{Superficie Construida Nueva} = f(\text{población} + \text{trámites permitidos} + \text{coeficiente de concentración} + \text{valor del suelo}) \quad (2)$$

Los resultados muestran que las variables explicativas resultan significantes para explicar el cambio en la "superficie construida" (SC). Se obtiene un coeficiente positivo y significativo con respecto a la "población". La lectura del coeficiente implicaría que por cada 1% de cambio en la población, la SC aumentaría en 0.52%. La variable trámites permitidos es positiva y significativa con respecto a la SC, esto implicaría que por cada 1% de crecimiento en la cantidad de trámites permitidos, o mejoras en las facilidades administrativas, la SC crece 1.04%.

El coeficiente de superficie construida nueva para el coeficiente de concentración es positivo y significativo, mientras que para la variable valor del suelo es negativo y significativo. Esto implica que por cada 1% de cambio en estas variables, la SC cambiaría, 0.77% y -0.36% respectivamente (Ver Tablas en el Anexo VIII, con los coeficientes de correlación y de significación arrojados por el Modelo). En relación con la distancia al centro, el coeficiente no es significativo. A continuación se explican los resultados obtenidos de este modelo general.

Positivo con respecto a la población. La superficie construida aumenta a medida que se incrementa la población en el municipio. En la última década, la emigración de la población desde el centro hacia la *periferia* en busca de nuevas oportunidades laborales y un nuevo hábitat, se traduce en un aumento de la ocupación de nuevas superficies en la frontera entre los ámbitos urbanos y no urbanos. Así los barrios que más incrementaron la superficie construida en los últimos años son aquellos que registraron el aumento poblacional más importante, Los Hornos y Romero-Abasto en los ejes sudoeste y sudeste respectivamente.

Positivo con respecto al coeficiente de concentración. La superficie construida aumenta al mismo tiempo que se incrementa el coeficiente de concentración. Recordemos que los valores más altos del coeficiente de concentración nos dan muestra de barrios localizados a poca distancia del centro y con densidades superiores a la media del Partido. De allí que resulte acertado que los valores más altos de superficie construida nueva se den en el casco urbano y en los barrios cercanos al mismo (Tolosa y Ringuelet), caracterizados por un tejido urbano fuertemente consolidado y compacto, y por altos coeficiente de concentración.

Positivo con respecto a los trámites permisados. Puedo decirse que este resultado obtenido a través del análisis de regresión es el deseable. Dado que las nuevas superficies a construir, como así también las ampliaciones realizadas a las viviendas deben obligatoriamente ser declaradas ante el municipio, es de esperar que el aumento de la superficie construida se de conjuntamente con el de los trámites permisados.

Negativo con respecto al valor del suelo. El valor del suelo es uno de los elementos determinantes a la hora de decidir donde se localiza la población, y constituye un factor importante para adoptar cualquier decisión de construir o de reconstruir un

inmueble. Los resultados obtenidos en los análisis de regresión realizados para el Partido de La Plata ponen de manifiesto que a medida que aumenta el valor del suelo la superficie construida disminuye.

Si se considera la estrecha relación existente entre segregación residencial y valor del suelo, en donde los estratos socioeconómicos más bajos se localizan en los “peores suelos” caracterizados por su bajo valor y, por el contrario, los estratos altos tienden a localizarse en los “suelos mejores” y de alto valor, el resultado obtenido nos estaría indicando que la mayor parte de la superficie construida nueva en nuestro Partido se estaría llevando a cabo por parte de los sectores de menores recursos, que sólo pueden acceder a los terrenos de menor valor que se localizan en la periferia; y/o en su defecto por sectores de ingresos medios o medio-altos que eligen vivir en las afueras de la ciudad, privilegiando la calidad de vida y el contacto con la naturaleza, en barrios que debido a su distancia al centro del Partido presentan valores considerablemente menores al del casco urbano.

En la búsqueda de obtener variables significativas con referencia a la superficie construida, se consideró el *Producto Bruto Interno (PBI)*. Al respecto, no se encontró significatividad entre ambas variables. Esto se debe fundamentalmente a que si bien el PBI es un indicador muy útil y razonablemente preciso del desempeño económico doméstico, no es un índice de bienestar general o de satisfacción total de la sociedad. Una mayor producción no debe necesariamente acercar a la sociedad a una buena calidad de vida. El PBI es simplemente un indicador cuantitativo del volumen anual de bienes y servicios producidos.

Debido a que el PBI mide el tamaño del producto total, puede ocultar o representar inadecuadamente los cambios en el nivel de vida de los individuos y las familias, debido a una desigual distribución de la riqueza en la sociedad. Asimismo, el PBI puede aumentar, pero si la población también crece rápidamente, el nivel de vida por persona puede ser constante y aun disminuir (Mc Connell y Blue, 2001).

En este marco, y dada la ausencia de correlación positiva entre el PBI y el “bienestar social”, en nuestro caso particular de estudio, el mayor o menor bienestar social puede leerse a través de las siguientes variables: superficie construida, cobertura de los servicios de agua potable, desagües cloacales y servicios de transporte público de pasajeros, valor del suelo y nivel de ingreso, entre otras.

2. Modelización por Tipo de Barrio

En este apartado se presentan los resultados de la modelización por tipo de barrio, cuyo objetivo consiste en indagar *relaciones más específicas* entre las variables analizadas, a expensas de que los coeficientes generales obtenidos en el punto anterior no se conserven en estos casos específicos (Ver Tablas en el Anexo VIII, con los coeficientes de correlación y de significación arrojados por la Modelización).

En los barrios con un uso del suelo *predominantemente residencial* (tipo 1), la densidad se relaciona positiva y significativamente con el crecimiento de la población y el número de habitantes con desagües cloacales. Es decir, que a medida que crece la población se produce un aumento en la densidad y en el número de habitantes cubiertos por el servicio de cloacas. Sin embargo, en este tipo de barrios la densidad no se relaciona significativamente con la variable distancia. Su alta densidad (Barrios del interior del Casco Urbano y Tolosa) o su baja densidad (Gonnet, City Bell) son independientes de la localización cercana o lejana al centro del Partido.

Por su parte, en los barrios con un uso del suelo *mixto -con predominancia productiva-* (tipo 2), la densidad no se relaciona positivamente con el crecimiento de la población. Al respecto, Olmos, Etcheverry, Abasto, Romero que registran los incrementos poblacionales más importantes presentan las densidades más bajas del Partido, precisamente por tratarse de delegaciones con una amplia superficie y una escasa población en valores absolutos.

En estos barrios, la relación existente entre densidad y distancia es negativa y significativa, es decir, a medida que aumenta la distancia al centro disminuye la densidad. Sin embargo, se encuentra una relación positiva entre el aumento de la densidad y los habitantes con desagües cloacales. Como también se ha observado en la modelización general, a medida que la aglomeración urbana crece y se consolida, la red de servicios también se expande. Sin embargo, el tiempo de adaptación de la oferta de servicios no acompaña al ritmo de la demanda generada por los cambios de la estructura urbana, debido a que las variaciones de la demanda siguen una función de crecimiento continuo, mientras que las modificaciones de la oferta se realizan según una función "escalón".

En los barrios de *ingresos altos* (en relación a los valores medios del Partido), la densidad no se relaciona directamente con el crecimiento de la población, es decir, pueden encontrarse barrios de altos ingresos con densidades altas -como es el caso del Casco Urbano- y con un estancamiento o crecimiento muy bajo de la población; como así también pueden hallarse barrios dentro de esta categoría con densidades bajas -como son los casos de Gonnet, City Bell y Villa Elisa- y con incrementos relativos significativos en el número de habitantes. Por otra parte, no es significativa la relación entre la densidad y la distancia al centro de la ciudad. Y al igual que en los barrios de ingresos bajos, es posible hallar una relación positiva y significativa entre el aumento de la densidad y los habitantes con desagües cloacales.

Finalmente, en los barrios de *ingresos bajos*, la densidad se relaciona directamente con el crecimiento de la población. En estos barrios la mayor densidad se corresponde con un mayor número de habitantes, dado que la población tiende a localizarse en las áreas ya urbanizadas, próximos a las viviendas ya existentes. Asimismo, se caracterizan por presentar los valores más altos de personas por hogar (4.2 habitantes por hogar en Romero y 4.1 hab./hogar en el Peligro frente a 2.6 para el Casco Urbano), lo cual se relaciona directamente con los mayores niveles de hacinamiento que caracterizan a los barrios de menores recursos. Por último, la densidad resulta negativa y significativa con respecto a la distancia. En este sentido, City Bell, Gonnet y Villa Elisa, que se localizan a mayor distancia del centro del Partido que Villa Elvira o Altos San Lorenzo, se caracterizan tanto por sus ingresos más elevados como por sus altos valores del suelo. En síntesis, los resultados ponen de manifiesto que una mayor distancia al centro no necesariamente significa que los barrios sean más pobres o que presenten peores condiciones de vida para los habitantes que en ellos residen.

6.3.2. Construcción del Escenario.

A partir de los resultados de la modelización de las variables y del reconocimiento de las relaciones existentes entre las mismas se plantea un *escenario tendencial*, que resulta de la proyección de la situación actual analizada, y que explican en forma detallada lo planteado en el apartado 6.2. (escenario tendencial sin modelización de variables).

Para la construcción del escenario se consideraron dos horizontes, a 15 y 30 años. La fundamentación del escenario a 30 años reside en la complejidad del fenómeno de

crecimiento-expansión urbana, a sus características estructurales y a los tiempos considerables que demanda la concreción de las transformaciones asociadas a estos procesos. Al respecto, cabe destacar que estas complejas transformaciones urbanas involucran cuestiones de diversa índole:

- Socioculturales, vinculadas con cambios de hábitos y costumbres, sentimientos de arraigo y pertenencia.
- Socioeconómicas, regidas por el nivel de ingresos medios, el nivel educativo, las condiciones de seguridad de la población, etc.
- Político-Administrativas, relacionadas tanto con los tiempos requeridos para la adopción e implementación de medidas y políticas de ordenamiento territorial por parte del gobierno local, tendientes a la compacidad o la dispersión urbana.

Construcción del Escenario Tendencial a 15 años

Dado que la construcción del escenario tendencial supone la continuidad del tipo de crecimiento urbano que se viene registrando en el Partido de La Plata, en la Tabla 25 pueden observarse las tasas de crecimiento promedio anual que se han utilizado para cada una de las variables consideradas.

| Tasas de Crecimiento Promedio Anual utilizadas en el Escenario Tendencial | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|--------------|-----------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Delegaciones Municipales | Población | Densidad | Hab. c/ agua | Hab. c/ cloacas | Trám. Permisados | Sup. Constr. Nueva | Esp. Constr. (m2) |
| 1. CU | -1,3% | -1,3% | 0,0% | 0,0% | 26,7% | 68,9% | 0,3% |
| 2. CB | 2,7% | 2,7% | 16,7% | 10,7% | 6,9% | -9,2% | 1,5% |
| 3. G-G-H | 2,6% | 2,6% | 12,6% | 11,5% | 40,0% | 18,1% | 1,5% |
| 4. LH | 1,2% | 1,2% | 6,0% | 6,6% | 27,3% | 279,0% | 6,9% |
| 5. O-E | 4,2% | 4,2% | 73,0% | 202,7% (*) | -20,0% | 94,0% | 6,9% |
| 6. R-A | 4,3% | 4,3% | 12,8% | 5,5% | 178,6% | 201,3% | 6,9% |
| 7. SC | 2,3% | 2,3% | 25,2% | 5,5% | 30,8% | 142,3% | 6,9% |
| 8. SL | 2,4% | 2,4% | 6,3% | 1,2% | 33,3% | 15,5% | 6,9% |
| 9. T-R | 0,1% | 0,1% | 2,5% | 0,7% | 50,0% | 30,0% | 1,5% |
| 10. VE -AS-EP | 2,0% | 2,0% | 7,7% | 34,0% | 33,3% | -6,3% | 1,5% |
| 11. VE | 2,1% | 2,1% | 6,3% | 2,5% | 0,0% | -26,3% | 6,9% |
| Total La Plata | 0,6% | 0,6% | 2,8% | 1,7% | 27,1% | 52,8% | 1,8% |

Tabla 25. Tasas de Crecimiento Promedio Anual, 1991-2001().** Fuente: Elaboración Propia en base a datos del INDEC, 1991 y 2001; Dirección Gral. de Estadística y Eval. de Programas Especiales, Municipalidad de La Plata; Fotelectura y digitalización de fotografías aéreas correspondientes a los vuelos 1972, 1985 y 1996.

Observaciones: 1.CU (Casco Urbano), 2.CB (City Bell), 3.G-G-H (Gonnet-Gorina-Hernández), 4.LH (Los Hornos), 5.O-E (Olmos-Etcheverry), 6.R-A (Romero-Abasto), 7.SC (San Carlos), 8. SL (San Lorenzo), 9.T-R (Tolosa- Ringuelet), 10.VE-AS-EP (Villa Elisa-Arturo Seguí- El Peligro), 11.VE (Villa Elvira).

(*) El incremento del 202.7% anual en la cantidad de habitantes con servicio de desagües cloacales para las Delegaciones de Olmos y Etcheverry (período 1991-2001) se justifica en un aumento en valores absolutos de 611 habitantes (1991) a 6.616 habitantes servidos (2001).

(**) Para el caso de las últimas tres variables los valores utilizados están calculados sobre la base de datos disponibles en períodos diferentes (años 2003-2004 y 1996). Su validez se justifica por tratarse de datos porcentuales. Se consideró dicha variación porcentual para el período de análisis del resto de las variables (1991-2001).

En la Tabla 26 puede apreciarse la población y la densidad por barrio o delegación del Partido al año 2016 resultante de la aplicación de la modelización, como así también la resultante de la proyección de la tendencia actual (sin modelo). La diferencia en los valores registrados entre ambos tipos de densidades, se debe fundamentalmente a que los valores calculados a partir de la modelización de las variables -análisis de regresión- considera que los cambios en esta variable se encuentran relacionados no sólo con el aumento y/o disminución de la población sino además con la distancia al centro y la población servida con desagües cloacales. Recordemos que esta última ha sido utilizada como variable *proxy* de la existencia de infraestructura y servicios básicos, dado que es el servicio que presenta menor cobertura en el Partido, y el que se ofrece en último lugar por los altos costos que implica su extensión.

| ESCENARIO TENDENCIAL A 15 AÑOS (2001-2016) | | | | | | | | | |
|--|------------|----------------|---------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Tipología | Superficie | Pob. 2001 | Densidad 2001 | Pob. 2016 sin modelo | Densidad 2016 sin modelo | Crecim. Pob. sin modelo 2001-2016 | Pob.2016 con modelo | Densidad 2016 con modelo | Crecim. Pob. con modelo 2001-2016 |
| Residenciales y Bajos Ingresos | | | | | | | | | |
| Los Hornos | 1.006 | 54.406 | 54,08 | 71.099 | 70,7 | 30,7% | 82.622 | 82,13 | 52% |
| Olmos / Etcheverry | 1.032 | 20.801 | 20,16 | 40.125 | 38,9 | 107,9% | 37.353 | 36,19 | 80% |
| Romero / Abasto | 2.030 | 29.310 | 14,44 | 44.279 | 21,8 | 58,1% | 40.703 | 20,05 | 39% |
| San Carlos | 1.289 | 43.266 | 33,57 | 58.230 | 45,2 | 34,6% | 61.656 | 47,83 | 43% |
| San Lorenzo | 665 | 30.192 | 45,40 | 38.878 | 58,5 | 28,8% | 33.348 | 50,15 | 10% |
| Villa Elisa / A. Seguí / El Peligro | 1.625 | 27.620 | 17,00 | 38.952 | 24,0 | 49,1% | 43.570 | 26,81 | 58% |
| Villa Elvira | 2.194 | 59.294 | 27,03 | 82.182 | 37,5 | 38,6% | 71.316 | 32,51 | 20% |
| Residenciales y Altos Ingresos | | | | | | | | | |
| Casco Urbano | 2.794 | 186.524 | 66,76 | 156.806 | 56,12 | -15,9% | 167.271 | 59,87 | -10% |
| City Bell | 1.523 | 32.646 | 21,44 | 48.684 | 31,97 | 49,1% | 49.675 | 32,62 | 52% |
| Gonnet / Gorina / Hernández | 2.335 | 34.804 | 14,91 | 44.823 | 19,20 | 34,6% | 52.342 | 22,42 | 50% |
| Tolosa / Ringuelet | 941 | 55.178 | 58,64 | 61.833 | 65,71 | 12,1% | 61.073 | 64,90 | 11% |
| TOTAL PARTIDO | | 574.369 | | 685.890 | | | 700.929 | | |

Tabla 26. Escenario Tendencial a 15 años por Barrio o Delegación.

Fuente: Elaboración Propia

Para ejemplificar lo anteriormente descrito, puede decirse que la población de Los Hornos en el escenario tendencial 2001-2016 calculada sin modelización de variables es de 71.099 habitantes, mientras que la población calculada con modelización arroja para el mismo año, unos 82.622 habitantes. La diferencia entre estas dos cifras nos estaría indicando el peso que tiene la existencia de servicios básicos y la distancia al centro, en la localización de la población, y por ende, en la densidad de cada uno de los barrios analizados (Tabla 26). A nivel de la totalidad del Partido, el factor de atracción que generan las áreas con buena cobertura de servicios y a menor distancia del centro produce un incremento de la radicación del orden de un 2% en 15 años.

El resultado previsible de este escenario consiste en una profundización de la dispersión urbana que se viene registrando en el Partido de La Plata, fundamentalmente desde fines de la década del ochenta. En este sentido, puede observarse en la Tabla 26 que los barrios de la periferia son los que presentan los crecimientos poblacionales más importantes para el período 2001-2016.

Asimismo, estos aumentos o disminuciones en la densidad y la población por barrio, se encuentran directamente relacionados con los cambios en la superficie construida (o espacio construido) y en el coeficiente de concentración. Los resultados obtenidos con el modelo han mostrado que por cada 1% de cambio en la población, la superficie construida aumentaría un 0.52%, y que por cada 0.77% de cambio en la superficie construida, el coeficiente de concentración cambiaría un 1%.

Así, de los valores de densidad obtenidos en el escenario tendencial al año 2016, puede decirse que si la población crece un 23%, la superficie construida se incrementaría un 12% y el coeficiente de concentración lo haría un 15.6% en los próximos 15 años. Estos datos generales a nivel Partido si se los analiza agrupados por tipo de barrio, ponen de manifiesto que el incremento de la población en los barrios del casco y adyacencias -que denominados barrios “*cercanos*”- en los próximos 15 años será del 11.3%, mientras que en los llamados barrios “*lejanos*”, el incremento alcanzará el 60.4%. Esto cuantifica claramente la dispersión urbana hacia la cual se dirige el crecimiento urbano futuro del Partido, si no se toman medidas que modifiquen este proceso.

En este sentido, bajo el escenario tendencial propuesto al año 2016, la población residente en la periferia del Partido, es decir, fuera de los límites del casco urbano fundacional, alcanzaría los 533.713 hab. (76% del total de la población del Partido), distribuida según las diferentes modalidades de expansión urbana en: 16.566 hab. (2%) modalidad formal cerrada; 410.001 hab. (58%) modalidad formal abierta en Periferia y 107.146 hab. (15%) modalidad informal abierta. Mientras que el restante 24% de la población (167.216 hab.) correspondería a la modalidad formal abierta al interior del Casco Urbano (Tabla 27).

| Tendencias de la Expansión Urbana Residencial - Evolución de la Población | | | | | |
|---|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Año | Casco Urbano | Periferia | | | Población Total Partido |
| | Modalidad Formal Abierta en Casco | Modalidad Formal Cerrada | Modalidad Formal Abierta en Periferia | Modalidad Informal Abierta | |
| 2001 | 186.524 | 10.553 | 333.351 | 43.941 | 574.369 |
| 2009 | 169.508 | 13.579 | 337.931 | 84.367 | 605.385 |
| 2016 | 167.216 | 16.566 | 410.001 | 107.146 | 700.929 |
| 2031 | 150.002 | 25.511 | 562.670 | 177.326 | 915.509 |

Tabla 27. Evolución Tendencial de la Población según Modalidad de Urbanización en Áreas Centrales y Periféricas del Partido de La Plata, mediante aplicación de la Modelización de Variables. Período 2001-2031. Fuente: Elaboración Propia.

| Tendencias de la Expansión Urbana Residencial - Evolución de la Superficie (en Has.) | | | | | |
|--|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Año | Casco Urbano | | Periferia | | Sup Urb. Total Partido |
| | Modalidad Formal Abierta en Casco | Modalidad Formal Cerrada | Modalidad Formal Abierta en Periferia | Modalidad Informal Abierta | |
| 2001 | 2.737 | 523 | 7.689 | 557 | 11.506 |
| 2009 | 2.737 | 641 | 8.436 | 1.069 | 12.883 |
| 2016 | 2.737 | 782 | 10.040 | 1.358 | 14.916 |
| 2031 | 2.737 | 1.204 | 13.295 | 2.247 | 19.483 |

Tabla 28. Evolución Tendencial de la Superficie Ocupada según Modalidad de Urbanización en Áreas Centrales y Periféricas del Partido de La Plata, mediante aplicación de la Modelización de Variables. Período 2001-2031. Fuente: Elaboración Propia. Observación: Cabe señalar que los valores correspondientes a la modalidad formal cerrada y a la modalidad informal abierta resultan de la aplicación de la evolución tendencial, por cuanto el mismo proporciona elasticidades a nivel Partido y Barrio (o Delegación Municipal), y no por tipo de modalidad expansiva.

La superficie ocupada por cada una de estas diferentes formas de urbanización en el año 2016 resultó la siguiente: 782 ha. corresponden a la urbanización formal cerrada; 1358 ha. a la urbanización informal abierta, y 10.040 ha. a la modalidad formal abierta. Por su parte, la modalidad de urbanización formal abierta al interior del casco urbano fundacional comprende una superficie de 2737 ha. (Tabla 28)

Construcción del Escenario Tendencial a 30 años

Mediante la aplicación de la modelización de variables se llega a los resultados que se presentan en la Tabla 29, y que registran un incremento en la población del 59.4% para el año 2031 para el total del Partido (915.509 habitantes). El análisis desagregado por barrio, pone de manifiesto comportamientos heterogéneos. Mientras que el Casco Urbano decrece un 19.6%²⁴¹ y Tolosa-Ringuelet crecen un 23% en el período considerado, Olmos - Etcheverry aumenta su población en un 275% y Villa Elisa - Arturo Seguí lo hacen un 178%, lo que extendido al resto del partido arroja el citado promedio del 61%.

En la Tabla 29 se muestra la densidad por barrio al año 2031 resultante de la aplicación de la modelización, como así también la resultante de la proyección de la tendencia de población actual. Como anteriormente se ha explicado esta diferencia en los valores entre ambas densidades, se debe a que la densidad calculada mediante el análisis de regresión considera otras variables que afectan a la misma.

²⁴¹En relación al caso particular del Casco Urbano, el comportamiento decreciente en la dinámica poblacional que surge de la aplicación del modelo debería ser tratado en forma particular, con una moderación de las cifras calculadas a partir del año 2016; lo que llevaría a estimar la disminución de la población del sector a un 15%.

Puede decirse que la población de los barrios en el escenario tendencial 2001-2031 calculada con proyección de la población difiere en un 3.9% de la población calculada por el modelo. Esta diferencia indica la importancia que tiene la existencia de servicios básicos y la distancia al centro, en la localización de la población, y por ende, en la densidad de cada uno de los barrios analizados.

| ESCENARIO TENDENCIAL A 30 AÑOS (2001-2031) | | | | | | | | | |
|--|------------|----------------|---------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Tipología | Superficie | Pob. 2001 | Densidad 2001 | Pob. 2031 sin modelo | Densidad 2031 sin modelo | Crecim. Pob. sin modelo 2001-2031 | Pob. 2031 con modelo | Densidad 2031 con modelo | Crecim. Pob. con modelo 2001-2031 |
| Residenciales y Bajos Ingresos | | | | | | | | | |
| Los Hornos | 1.006 | 54.406 | 54,08 | 92.914 | 92,4 | 70,8% | 125.470 | 124,7 | 131% |
| Olmos / Etcheverry | 1.032 | 20.801 | 20,16 | 83.418 | 80,8 | 332,2% | 72.288 | 70,0 | 248% |
| Romero / Abasto | 2.030 | 29.310 | 14,44 | 69.996 | 34,5 | 149,9% | 59.149 | 29,1 | 102% |
| San Carlos | 1.289 | 43.266 | 33,57 | 78.370 | 60,8 | 81,1% | 87.863 | 68,2 | 103% |
| San Lorenzo | 665 | 30.192 | 45,40 | 50.063 | 75,3 | 65,8% | 36.834 | 55,4 | 22% |
| Villa Elisa / A. Seguí / El Pelí | 1.625 | 27.620 | 17,00 | 58.088 | 35,7 | 122,4% | 72.679 | 44,7 | 163% |
| Villa Elvira | 2.194 | 59.294 | 27,03 | 113.904 | 51,9 | 92,1% | 85.776 | 39,1 | 45% |
| Residenciales y Altos Ingresos | | | | | | | | | |
| Casco Urbano | 2.794 | 186.524 | 66,76 | 131.820 | 47,2 | -29,3% | 150.002 | 53,7 | -20% |
| City Bell | 1.523 | 32.646 | 21,44 | 72.601 | 47,7 | 122,4% | 75.587 | 49,6 | 132% |
| Gonnet / Gorina / Hernández | 2.335 | 34.804 | 14,91 | 60.326 | 25,8 | 81,1% | 82.263 | 35,2 | 136% |
| Tolosa / Ringuelet | 941 | 55.178 | 58,64 | 69.290 | 73,6 | 25,6% | 67.598 | 71,8 | 23% |
| TOTAL PARTIDO | | 574.369 | | 880.790 | | | 915.509 | | |

Tabla 29. Escenario Tendencial a 30 años por Barrio o Delegación.

Fuente: Elaboración Propia

A partir de la relación existente entre las variables densidad, población, superficie construida y coeficiente de concentración, es posible prever el impacto que tendrá el incremento de la población al año 2031 del 2% anual sobre las restantes variables consideradas en este estudio. Así, puede decirse que si la población y la densidad crecen un 61% (en todo el período), la superficie construida se incrementaría un 32% y el coeficiente de concentración lo haría un 41% en el mismo lapso.

Bajo el escenario tendencial propuesto al año 2031, la población residente en la periferia del Partido alcanzaría los 765.507 hab. (84% del total de la población), distribuida según las diferentes modalidades de expansión urbana en: 25.511 hab. (3%) modalidad formal cerrada; 562.670 hab. (61%) modalidad formal abierta, y 177.326 hab. (19%) modalidad informal abierta. Mientras que el restante 16% de la población (150.002 hab.) correspondería a la modalidad formal abierta al interior del Casco Urbano (Ver Tabla 27).

La superficie ocupada por cada una de estas diferentes formas de urbanización en el año 2031 resultó la siguiente: 1.204 ha. corresponden a la urbanización formal cerrada; 2.247 ha. a la urbanización informal abierta, y 13.295 ha. a la modalidad formal abierta. Por su parte, la modalidad de urbanización formal abierta al interior del casco urbano fundacional comprende una superficie de 2737 ha. (Ver Tabla 28).

Si se compara la evolución tendencial de la expansión urbana, obtenida con y sin modelización, para los horizontes 2016 y 2031, surgen valores similares del porcentaje de población que habitaría en la periferia platense -fuera del casco urbano- (Tabla 30). Esta similitud en los guarismos pone de manifiesto que las variables, y sus interrelaciones, utilizadas en el modelo verifican adecuadamente el proceso expansivo tendencial analizado en el apartado 6.2.

La utilización de este procedimiento, como herramienta de análisis, permite definir la incidencia de cada una de las variables intervinientes seleccionadas y su importancia relativa en la expansión urbana residencial, posibilitando así una mayor desagregación del proceso respecto de los valores generales, arrojados por el cálculo de la proyección tendencial, como puede observarse en el apartado 6.3.1.

| Evolución de la Población Período 2001-2031 | | | | | | |
|---|----------------------|-----|------------------------|---------------------------------|-----|------------------------|
| Año | Escenario Tendencial | | | Escenario Tendencial Con Modelo | | |
| | Población Periferia | | Población Total (hab.) | Población Periferia | | Población Total (hab.) |
| 2001 | 387.845 | 68% | 574.369 | 387.845 | 68% | 574.369 |
| 2009 | 435.877 | 72% | 605.385 | 435.877 | 72% | 605.385 |
| 2016 | 529.084 | 77% | 685.890 | 533.713 | 76% | 700.929 |
| 2031 | 748.970 | 85% | 880.790 | 765.507 | 84% | 915.509 |

Tabla 30. Comparación de la Evolución de la Población en la Periferia del Partido. Escenario Tendencial con y sin Modelización. Período 2001-2031. Fuente: Elaboración Propia

6.4. Otros Futuros Posibles.

Como señaláramos anteriormente, una tendencia, por fuerte que sea, no es un destino obligatorio. En este sentido, podemos plantear “*otros futuros posibles*” para el crecimiento urbano de La Plata.

Considerando que los futuros posibles son varios, dependiendo de las decisiones y acciones que se tomen en el presente, la construcción de otros escenarios urbanos permitiría reducir la *incertidumbre* mediante la representación de diferentes imágenes de futuro. Los escenarios constituyen así una forma de pensar el futuro, contribuyendo en la toma de decisiones sobre lo que hay que hacer en el presente.

En consideración a lo expuesto, hemos planteado dos escenarios alternativos “límites”: un Escenario Compacto de Excelencia y un Escenario Difuso. Cada uno de los cuales

supone racionalidades o lógicas diferentes por parte de los distintos actores sociales involucrados en el proceso de producción de la ciudad: el Estado, el Sector Privado y la Comunidad. La formulación de hipótesis previa a la construcción de los escenarios se basa en la necesidad de describir y explicar los supuestos bajo los cuales se desarrollarán cada una de las distintas formas de crecimiento urbano del Partido.

El **Escenario Compacto de Excelencia** supone un crecimiento urbano basado en un mínimo aumento del suelo urbanizado, con densidades más altas y con consolidación del suelo actualmente urbanizado. En otras palabras, un escenario caracterizado por un diseño compacto y un uso mixto del suelo que tienda a la constitución de una comunidad que ofrezca comodidad, privacidad, esparcimiento y un tránsito manejable.

La construcción de este escenario presupone las siguientes lógicas por parte de los tres actores considerados en nuestro análisis:

Desde la **lógica del Estado**, la revitalización de su rol de planificador y regulador, controlando las acciones privadas en interacción con la comunidad. Un Estado que diseña políticas y adopta medidas efectivas que eviten la ocupación de suelos productivos, y que establezca criterios de control para la densificación del suelo urbano. Entre las políticas y acciones tendientes al logro de este escenario urbano por parte del Estado, pueden mencionarse aquellas que apunten a:

- Fortalecer y dirigir el crecimiento de la ciudad hacia urbanizaciones existentes, que cuentan con infraestructura y conservando así el valor de la inversión pública y privada.
- Modificar la normativa existente promoviendo un diseño de tejido urbano compacto, contemplando la edificación en altura en puntos estratégicos del área urbana.
- Ocupar los espacios vacíos existentes en áreas centrales, que producen desarticulación morfológica, mediante la búsqueda de homogeneidad de perfiles y densidades evitando ocupaciones discontinuas del loteo.
- Plantear instrumentos regulatorios y de orientación que permitan reformular las actuales normativas.
- Limitar la localización de los asentamientos informales en áreas periurbanas carentes de servicios básicos, y promover la regularización dominial en aquellos asentamientos ya consolidados, con el objetivo de que, a partir de la

seguridad jurídica de la tierra, los habitantes tengan “derecho” a los servicios urbanos.

- Fomentar mediante incentivos apropiados los usos mixtos de los terrenos -comercial, residencial, recreativo, etc.- en los barrios o lugares que son accesibles a pie o en bicicleta, mediante el otorgamiento de premios a las construcciones que establezcan un equilibrio entre los lugares de trabajo y las necesidades de vivienda.
- Concentrar los centros de actividades alrededor del servicio de transporte colectivo, garantizando una accesibilidad adecuada.
- Incentivar impositivamente diseños de edificación compacta.
- Implementar un programa para identificar y disponer de edificios desocupados y abandonados, aplicando una tasa preferencial que estimule la construcción en terrenos vacantes o abandonados.

Desde la ***lógica de la Comunidad***, el presente escenario supone el regreso a las ciudades²⁴². En este sentido, y como señala Cambor (2007), la vuelta de la gente a las ciudades sería una tendencia irreversible, simplemente porque en el mediano plazo los desarrollos para un solo uso, como son los barrios cerrados y clubes de campo, ya no serían sustentables. El proceso de expansión urbana formal cerrada resulta social, económico y energéticamente insustentable: “el aumento del combustible, así como el desencanto con la promesa incumplida (seguridad, descongestión, libertad, etc.), originaría un retorno a las ciudades”²⁴³.

En la misma dirección, Álvarez, Suárez y Borthagaray²⁴⁴ (2004) señalan que para el 2014, miles de porteños que actualmente viven en los *countries* y barrios privados en las afueras de la ciudad volverán a elegir la ciudad por múltiples motivos, que van desde lo económico, la total dependencia del automóvil, hasta el cansancio por los traslados²⁴⁵.

²⁴² Al respecto, pueden verse los siguientes documentales que abordan la crisis del estilo de vida estadounidense (*The american way of life*) sustentado en la relación suburbio-“modelo automotor” - petróleo barato: *The End of Suburbia* (El Final del Suburbio, 2004), *Radiant City* (Ciudad Radiante, 2006) y *Escape From Suburbia* (Escape del Suburbio, 2007).

²⁴³ Entrevista realizada a la Arq. Cambor, Diario La Nación, 12/08/2007.

²⁴⁴ Entrevista realizada a los Arqs. Álvarez, Suárez y Borthagaray acerca de cómo sería la Ciudad de Buenos Aires en el año 2014, en: Diario La Nación, 09/05/2004.

²⁴⁵ Se estima que en la década del '90 el 35% de los porteños de clase media-alta se mudó a este tipo de urbanizaciones. En una década, sólo el 12% se va a quedar en forma permanente y el 23% va a volver.

Las opiniones expuestas por estos profesionales ratificarían la hipótesis de un escenario futuro de ciudad compacta, a partir de considerar la reversión de las tendencias actuales caracterizadas por un flujo poblacional en dirección centro-periferia.

Asimismo, este escenario supone la profundización de la tendencia señalada en el apartado 6.1. del presente Capítulo, acerca de la densificación del área central y el incremento en la demanda de departamentos en áreas centrales originado en el debilitamiento en la demanda de casas con jardín en nuevas urbanizaciones.

En relación a la lógica de la expansión residencial informal, se estima que los asentamientos informales continuarán creciendo aunque a un ritmo más lento, a partir de la adopción por parte del Estado de acciones no sólo “correctivas” sino además “preventivas”, tendientes a intervenir en el mercado de la vivienda, el mercado del crédito y el de los alquileres. Asimismo, y dado el patrón de localización que caracteriza a estas modalidades de hábitat popular, en zonas próximas a la ciudad (a una distancia media de 6 Km. del casco urbano fundacional), su crecimiento no implicaría un escenario urbano difuso.

Desde la ***lógica del Sector Privado***, y frente a la insustentabilidad de la modalidad expansiva urbana cerrada y el consecuente regreso a la ciudad de los habitantes de las urbanizaciones cerradas, el sector inmobiliario -atento a estos cambios en el mercado- se orientará fundamentalmente a la construcción de edificios en el casco urbano del Partido, contribuyendo así a su mayor densificación en altura.

Este accionar del sector inmobiliario asume un contexto económico caracterizado por el auge de la industria de la construcción, que induce un incremento del valor del suelo en el centro de la ciudad y en algunas zonas residenciales, que se traduciría en un aumento en la construcción de edificios en altura. Este proceso se vería fortalecido por las sucesivas crisis financieras del País que hacen que la población encuentre un nicho seguro para sus ahorros en este tipo de inversión inmobiliaria.

Por su parte, la construcción del ***Escenario Difuso*** supone un crecimiento del Partido con aumento del suelo urbanizado, bajas densidades y escasa consolidación del suelo ya urbanizado.

Desde la ***lógica del Estado***, el escenario difuso presupone la falta de control y planificación en materia de ordenamiento urbano-territorial, permitiendo así la ocupación de suelos productivos por una urbanización de baja densidad. Este accionar por parte del Estado implicaría la aplicación de las siguientes políticas y acciones tendientes a alcanzar los resultados de esta hipótesis:

- Modificar la normativa existente estableciendo normas de diseño a nivel municipal que promuevan un tejido urbano difuso, limitando la edificación en altura en el casco urbano.
- Promover la localización de actividades y de población mediante incentivos económicos en áreas escasamente desarrolladas.
- Promover la descentralización de actividades institucionales, comerciales y de servicios.
- Permitir la urbanización en el denominado Cinturón Verde, eliminando su actual carácter de *área protegida*.
- Flexibilizar la localización de urbanizaciones cerradas, con el fin de promover la inversión privada-inmobiliaria en este tipo de emprendimientos inmobiliarios.
- Establecer costos promedios de infraestructura de servicios básicos, subsidiando las localizaciones de la periferia de la ciudad en detrimento de los habitantes del casco.
- Zonificar áreas por el uso del suelo y no por tipo de edificación.
- Establecimiento de sistemas tarifarios del transporte público de estructura plana, favoreciendo las localizaciones alejadas del casco urbano.

Desde la ***lógica de la Comunidad***, el presente escenario supone la acentuación del accionar de los actores observado en la hipótesis del escenario tendencial, es decir, una aceleración en los movimientos migratorios de la población del centro urbano hacia las periferias en las tres modalidades expansivas -formal abierta, formal cerrada e informal abierta-. Un constante incremento de la inseguridad actuaría como un factor de aceleración del proceso de crecimiento de las urbanizaciones cerradas. En el mismo sentido, un previsible crecimiento de la pobreza y el desempleo, y la consecuente falta de soluciones habitacionales, aumentaría en mayor medida la expansión urbana informal abierta de los sectores de menores recursos.

Desde la ***lógica del Sector Privado***, este escenario presupone un aumento del rol protagónico que actualmente tienen las inmobiliarias y los desarrolladores en el

proceso de construcción de la ciudad. La localización de usos y actividades estaría principalmente determinada por criterios económicos del sector empresarial privado. Este sector profundizaría su actividad orientada preferentemente hacia los grupos sociales medio-altos y altos, en desmedro de la población de menores recursos.

La reforma actualmente en ejecución al Código de Planeamiento vigente, constituye un claro ejemplo de la importancia de este sector en el proceso de construcción de la ciudad, haciendo prevalecer la lógica de obtención de ganancia del sector privado sobre las necesidades del sector público y la ciudadanía.

Construcción de los Escenarios Compacto de Excelencia y Difuso a 30 años

Para la construcción del escenario compacto a 30 años se plantea la hipótesis de que la población que habita en el casco urbano y barrios adyacentes, incrementaría su crecimiento en un 30%, mientras que la población que habita en la periferia más distante del casco, reduciría su crecimiento en un -46%, en ambos casos respecto al crecimiento tendencial.

Por su parte, para la construcción del escenario difuso se plantea la siguiente hipótesis: la población que vive “cerca” reduciría su crecimiento en los próximos treinta años en un 10% respecto al crecimiento tendencial correspondiente, mientras que la población que habita “lejos” lo aumentaría en un 15% en los próximos 30 años, manteniéndose así constante la población total bajo análisis.

Los valores adoptados en estas hipótesis resultan de una estimación basada en el análisis de la evolución del crecimiento tendencial y de las lógicas diferentes de los actores intervinientes consideradas para cada uno de estos dos escenarios futuros.

A partir de la aplicación de los coeficientes antes mencionados se calculó la densidad y la población por barrio para los *escenarios urbanos compacto y difuso* al año 2031 (Tabla 31).

La *distribución actual* (escenario base 2001) de la población en nuestro Partido se caracteriza por un 75% de la población total habitando en los barrios “cercanos” y un 25% en los barrios más alejados. El *escenario tendencial* indica para el período 2001-2031 un incremento de la población total del Partido del 59.4%, que pasaría de

574.369 habitantes a 915.509 habitantes en dicho período. Esta población no se distribuye homogéneamente al interior del municipio, localizándose un 60.5% en los barrios cercanos (553.543 hab.) y un 39.5% (361.966 hab.) en los barrios de la periferia más alejados.

| Tipo de Barrio | | Escenario Base (2001) | | Escenario Tendencial 2031 | | Escenario Compacto 2031 | | Escenario Difuso 2031 | |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|----------------|---------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-----------------------|----------|
| | | Densidad | Sup. | Pob. | Densidad | Pob. | Densidad | Pob. | Densidad |
| B° Cerca | Los Hornos | 54,08 | 1.006 | 125.470 | 124,72 | 163.111 | 162,1 | 112.923 | 112,2 |
| | San Carlos | 33,57 | 1.289 | 87.863 | 68,16 | 114.222 | 88,6 | 79.077 | 61,3 |
| | San Lorenzo | 45,40 | 665 | 36.834 | 55,39 | 47.884 | 72,0 | 33.151 | 49,9 |
| | V.Elvira | 27,03 | 2.194 | 85.776 | 39,10 | 111.508 | 50,8 | 77.198 | 35,2 |
| | Casco Urbano | 66,76 | 2.794 | 150.002 | 53,69 | 195.003 | 69,8 | 135.002 | 48,3 |
| | Tolosa / Ringuel. | 58,64 | 941 | 67.598 | 71,84 | 87.877 | 93,4 | 60.838 | 64,7 |
| B° Lejos | Olmos / Etchev. | 18,70 | 1.032 | 72.288 | 70,05 | 39.124 | 37,9 | 83.343 | 80,8 |
| | Romero/Abasto | 13,80 | 2.030 | 59.149 | 29,14 | 32.013 | 15,8 | 68.195 | 33,6 |
| | V.Elisa/Seguí /El Pelig. | 17,00 | 1.625 | 72.679 | 44,73 | 39.335 | 24,2 | 83.793 | 51,6 |
| | City Bell | 21,44 | 1.523 | 75.587 | 49,63 | 40.909 | 26,9 | 87.146 | 57,2 |
| | Gonnet / Gor./ Hern. | 14,91 | 2.335 | 82.263 | 35,23 | 44.523 | 19,1 | 94.844 | 40,6 |
| | Total B° Cerca | | | 553.543 | | 719.606 | | 498.189 | |
| Total B° Lejos | | | 361.966 | | 195.903 | | 417.320 | | |

Tabla 31. Densidad y Población por Barrio para los Escenarios Urbanos Tendencial Compacto y Difuso a 30 años. Fuente: Elaboración Propia

En el *escenario compacto* la población residente en el primer tipo de barrio alcanzaría el 79% (719.606 hab.) de la población total, mientras que la residente en los barrios periféricos más alejados del casco urbano sería del 21% (195.903 hab.). Mientras que en el *escenario difuso* el porcentaje de población que habitaría en las áreas centrales y próximas al casco urbano se reduciría al 54.4% (498.189 hab.) y el de la población localizada en las áreas periféricas aumentaría al 45.6% (417.320 hab.). Como puede apreciarse en este último caso la población de los barrios periféricos y la de los barrios más cercanos al casco tiende a equilibrarse notablemente.

Las cifras discriminadas para cada uno de los barrios o delegaciones del municipio pueden verse en la Tabla 31 y en el Gráfico 14 para cada uno de los tres escenarios planteados. Estos valores indican para el escenario tendencial 2031 importantes incrementos en la densidad de población por barrio, con excepción del Casco Urbano, que presenta una disminución de su densidad. En el escenario compacto los barrios de San Carlos y Los Hornos, registran los mayores crecimientos en su densidad (el 7% y 5% anual respectivamente), mientras que los barrios de Romero y Abasto presentan los valores más bajos para el período considerado (0.48% anual).

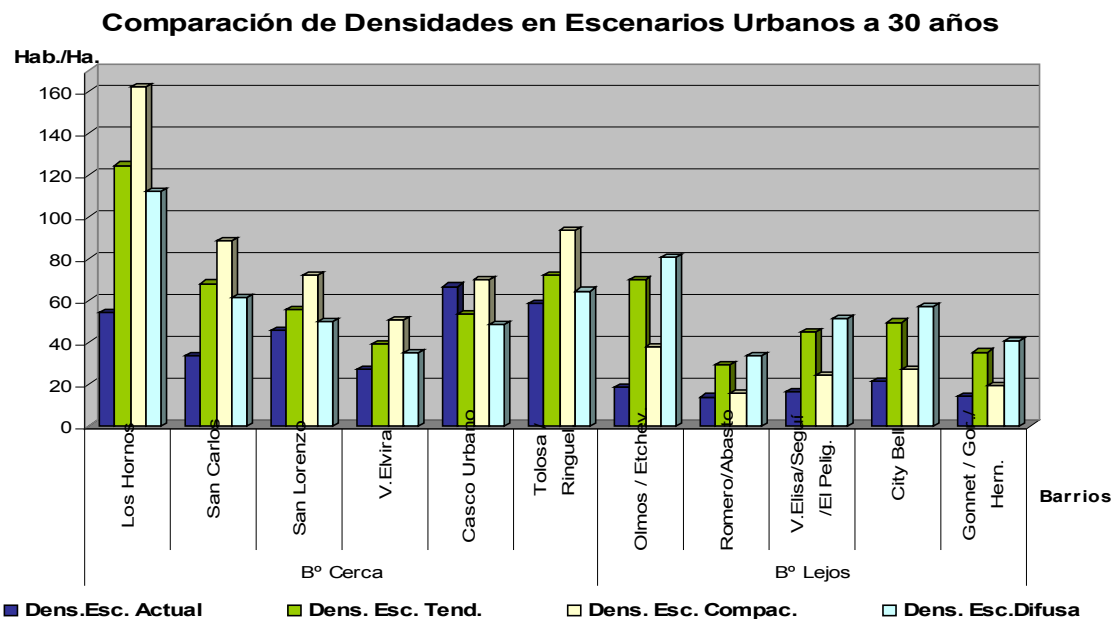


Gráfico 14. Comparación de la Densidad de Población en Escenarios Urbanos a 30 años.
Fuente: Elaboración Propia.

En el escenario difuso, estas variaciones poblacionales invierten su dirección, siendo los barrios de la categoría “lejos” los que presentan los valores más elevados. Al respecto, Olmos y Etcheverry aumentarían su densidad en los próximos 30 años al 11% anual, seguido por Villa Elisa y Arturo Seguí que lo harían en un 7% anual; mientras que por otro lado, los denominados barrios “cercanos” registran valores muy bajos de crecimiento o aún negativos, como es el caso de Tolosa y Ringuelet (0.34% anual) y el Casco Urbano (-0.9% anual).

En la Tabla 32 pueden observarse las variaciones en el crecimiento de la población en los tres escenarios considerados, según pertenezcan a una u otra de las categorías de barrios propuestas (casco urbano y barrios próximos al mismo, y periferia), tanto a mediano como a largo plazo (Ver Gráfico 15).

| | ESCENARIOS URBANOS A 30 AÑOS | | | | | | | |
|------------------------------|------------------------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | ACTUAL | | TENDENCIAL | | COMPACTO | | DIFUSO | |
| Casco y Barrios Próx. | 430.777 | 75% | 553.543 | 60% | 719.606 | 79% | 498.189 | 54% |
| Periferia | 143.592 | 25% | 361.966 | 40% | 195.903 | 21% | 417.320 | 46% |
| TOTAL | 574.369 | 100% | 915.509 | 100% | 915.509 | 100% | 915.509 | 100% |

Tabla 32. Escenarios Urbanos Tendencial, Compacto y Difuso a 30 años.
Fuente: Elaboración Propia.

Los resultados arrojados por los distintos escenarios urbanos planteados permiten visualizar diferentes tendencias en relación a la expansión residencial al interior del espacio periurbano platense, según el escenario de que se trate. Como hemos expresado, en cada uno de estos escenarios, los distintos actores involucrados en las

transformaciones urbanas asumirían roles diferentes y hasta opuestos. Mientras en el escenario compacto se espera por parte del Estado una fuerte intervención que permita controlar el crecimiento y la expansión urbana, a través de políticas que fortalezcan el tejido residencial consolidado y desalienten la expansión urbana, en el escenario difuso se privilegia el protagonismo de los desarrolladores inmobiliarios y el capital financiero, en desmedro del rol del Estado.

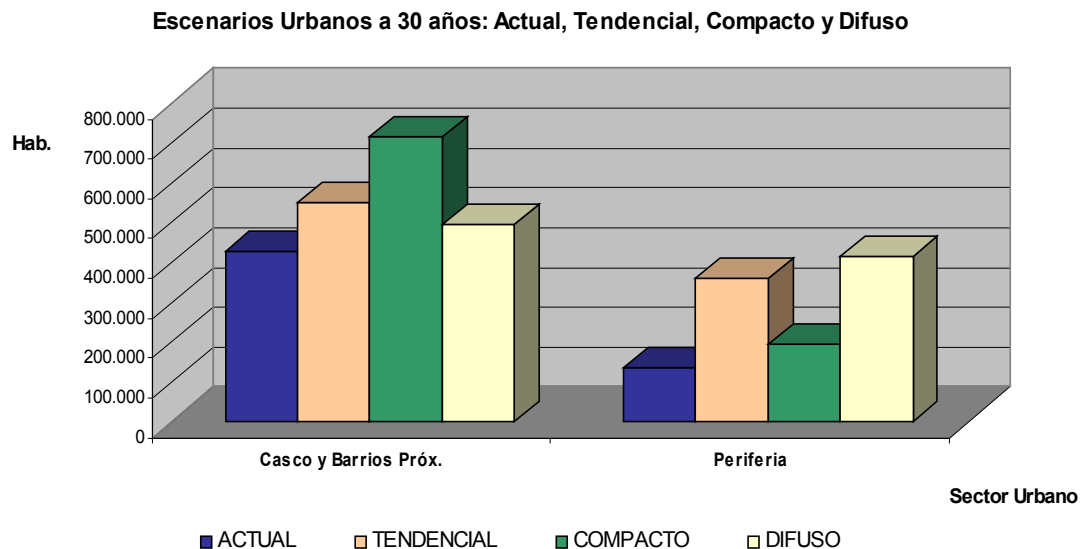


Gráfico 15. Comparación del Crecimiento Poblacional Centro-Periferia en Escenarios Urbanos a 30 años. Fuente: Elaboración Propia

De la cuantificación de los escenarios de crecimiento urbano para el Partido de La Plata, se desprende que la proximidad que trae aparejada la compacidad urbana conlleva, entre sus ventajas más destacables, un crecimiento de la población y de la densidad del Partido acompañado por:

- Una disminución del consumo del recurso suelo debido a la menor cantidad de superficie o espacio construido. La conversión de las tierras de uso productivo a urbanas se vería limitada, desacelerándose fuertemente la retracción de los usos agrícola intensivos.
- Un menor consumo energético como consecuencia de la disminución de las necesidades de transporte, al acortarse las distancias entre las diferentes actividades pues existen importantes ahorros por habitante en movilidad (aproximadamente del 33%) cuando se trata de tejidos urbanos consolidados y con alto grado de accesibilidad que inducen el uso de modos no motorizados²⁴⁶.

²⁴⁶ A partir de estudios específicos realizados por el equipo de investigación de la UFN°2 del IIPAC - FAU - UNLP sobre la relación entre el consumo energético, la movilidad y la forma urbana, hemos podido corroborar para el Partido de La Plata que un tejido urbano con un alto grado de cohesión

- Una mayor cantidad de habitantes por hectárea redundaría en redes de servicios públicos más eficientes y económicas.
- Una mejora en la calidad de vida de la población al aumentar el número de habitantes con cobertura de servicios básicos (agua, desagües cloacales, etc.).

En este marco, consideramos que la visión a largo plazo debería estar implícita en la planificación territorial, siendo la prospectiva una herramienta de ayuda en la toma de decisiones al permitir reducir la incertidumbre. La metodología desarrollada mediante la definición de coeficientes de elasticidad entre variables que intervienen en el proceso de expansión urbana residencial, sería un aporte más en el camino de la investigación de una problemática de suma complejidad.

La construcción de escenarios permitiría así advertir a los gobiernos -en sus diferentes niveles- sobre las implicancias de la continua expansión urbana, y además disponer de parámetros que ayuden a los planificadores urbanos a adoptar decisiones sobre la ciudad en expansión.

posibilita niveles de ahorro energético en transporte más importantes que un tejido disperso que se presenta como generador de mayor movilidad y por ende mayor consumo energético. Asimismo, ambos tipos de consumo se encuentran estrechamente vinculados al nivel socio-económico de la población, constituyéndose en determinantes a la hora de señalar la complejidad de las interrelaciones entre la organización urbana y el grado de consolidación del tejido.

Capítulo 7

Conclusiones

El análisis realizado sobre las lógicas y tendencias de la expansión residencial en áreas periurbanas del Partido de La Plata, permitió arribar a las conclusiones finales que exponemos en este último Capítulo. Con el fin de ordenar su presentación, las mismas han sido estructuradas en cinco apartados. Los cuatro primeros presentan un carácter fundamentalmente empírico, metodológico y propositivo, y el último, apunta a abrir nuevos interrogantes y líneas futuras de investigación surgidos del trabajo realizado y asociados a la temática de la expansión residencial en áreas periurbanas.

A partir de un ejercicio teórico-metodológico²⁴⁵ de reflexión final se ha podido identificar en el interior de una “*tríada de contenidos*”, al primer y tercer apartado con un contenido predominantemente *empírico*, al segundo con uno fuertemente *metodológico* y al cuarto con uno de carácter *propositivo*.

Habiendo planteado al *abordaje dialéctico* como camino metodológico del presente trabajo de Tesis, el cual supuso una continua problematización tanto teórica como empírica de nuestro objeto de estudio, para la elaboración de las conclusiones se construyó una matriz que permitió interrelacionar las temáticas abordadas y reconocer en qué medida cada una de ellas estaba presente en los demás apartados.

De este ejercicio de reflexión acerca del nivel de articulación entre los contenidos teóricos, metodológicos y empíricos que dan cuenta de la realidad social abordada, hemos podido concluir que:

- La temática del periurbano se encuentra presente en un nivel alto en el apartado de las tipologías de espacios periurbanos, como así también en el de las lógicas y las tendencias.
- La temática de las tipologías se encuentra presente en un nivel medio en el apartado de las lógicas, y en un nivel bajo en el del periurbano y las tendencias.
- La temática de las lógicas se presenta en un nivel medio en el apartado de las tipologías y en un nivel bajo en el del periurbano y las tendencias.
- Por último, la temática de las tendencias se encuentra contenida en un nivel medio en el apartado de las tipologías y las lógicas, y en un nivel bajo en el del periurbano.

²⁴⁵ Un ejercicio similar de reflexión lo desarrollamos con los alumnos y sus respectivos objetos de estudio en el marco de la Cátedra de Metodología y Técnicas de la Investigación Geográfica. Departamento de Geografía, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata.

Cada una de estas temáticas fue abordada a lo largo de nuestra investigación, a partir del empleo de métodos y técnicas variadas, basándonos en la denominada convergencia o triangulación metodológica como procedimiento de investigación. Esta estrategia metodológica nos ha permitido aproximarnos a nuestro objeto de estudio desde distintas perspectivas -cualitativas y cuantitativas- que se retroalimentan mutuamente, enriqueciendo tanto una comprensión integral de la problemática analizada como las conclusiones obtenidas. En este sentido, la construcción de una tipología de espacios periurbanos, la realización de entrevistas para el tratamiento de las lógicas, y la modelización-prospectiva mediante construcción de escenarios urbanos para el análisis de las tendencias, entre otras técnicas empleadas en esta Tesis, han contribuido a garantizar la validez del trabajo y contrastar la consistencia interna del trabajo.

7.1. El Periurbano: ¿Espacio de Competencia o Complementariedad?

Durante el desarrollo de la presente investigación hemos podido corroborar nuestra hipótesis originalmente planteada acerca de que las lógicas y las tendencias dominantes de la expansión urbana residencial en el Partido de La Plata traen aparejadas competencias por el territorio entre diferentes usos del suelo y actividades, con el consecuente incremento en los precios de la tierra, abandono de los sectores de bajos ingresos como habitantes originales y disminución del uso de tierra rural.

El análisis realizado del espacio periurbano del Partido de La Plata, nos ha permitido confirmar empíricamente lo planteado en el marco teórico de nuestra Tesis acerca del dinamismo, heterogeneidad y riqueza que le confiere a este espacio la convivencia de diversos usos del suelo y actividades. Los cambios producidos en el uso del suelo a partir del avance del área residencial por sobre los usos productivos, y las dificultades para “delimitar” el ámbito correspondiente a las áreas rurales frente a las urbanas, ponen de manifiesto desequilibrios en la relación sociedad - naturaleza que en él se presentan, y una consecuente *territorialización de conflictos*.

La producción de suelo urbano periférico, mediante la retracción, relocalización y desplazamiento de los suelos agrícola-intensivos frente a la ocupación urbana, adquiere una particular relevancia en el caso de La Plata, debido a la importancia que reviste el periurbano desde el punto de vista productivo para la región y el país. Este

proceso se ha llevado a cabo en el marco de los menores precios de la tierra productiva-rural en comparación con los precios de la tierra urbana. Al respecto, y pese a reconocerse loteos periurbanos ya desde comienzos del siglo XX, la urbanización “no planificada” del cinturón verde del Partido se ha acelerado desde 1970, y desde entonces hasta el año 2000 -cuando el gobierno municipal declara al cinturón verde como *área protegida*- la población que habita en este espacio ha crecido en un 50% con el consecuente detrimento en las tierras del sector y el abandono de un porcentaje importante de productores en pos de encontrar otras tierras para su actividad.

Si bien esta medida de protección ha permitido hasta la fecha controlar la urbanización en el mencionado cinturón, debería ser complementada con una medida de recuperación e innovación de modo que apunte al fortalecimiento de su sostenibilidad y de su compatibilidad con la totalidad de la ciudad.

La presión que ejerce el avance urbano sobre el cordón productivo platense ha puesto de manifiesto el dinamismo espacial y tecnológico que caracteriza a la actividad agrícola intensiva, motivado por la necesidad de reubicarse espacialmente y de intensificar la producción para lograr competitividad en el uso del suelo valorizado por la expansión urbana. En este sentido, la actividad productiva ha sufrido un desplazamiento lento en dirección al sudeste del Partido, corroborado por:

- i. Pequeños productores que al carecer de recursos suficientes para modernizarse (invernaderos y otras tecnologías) y adecuarse a las necesidades del mercado, no pueden competir y, por lo tanto, venden sus terrenos en áreas valorizadas por el proceso expansivo, comprando luego tierras en áreas más alejadas y de menor valor;
- ii. La venta de tierras desafectadas de la producción. A modo ilustrativo, en las tierras que en la actualidad ocupa el Club de Campo San Facundo se encontraba la denominada "Estancia del Inglés", caracterizada por la producción láctea. Situaciones similares han podido reconocerse en tierras ocupadas en nuestros días por otras urbanizaciones cerradas del Partido. Así, el desarrollo de esta modalidad de expansión urbana al interior del periurbano ha contribuido, conjuntamente con la modalidad “abierto formal”, a la pérdida de suelos aptos para la producción.
- iii. La existencia de lotes vacantes en el medio periurbano aptos para ser urbanizados, a la espera de un aumento en el precio de los mismos.

La expansión de la ciudad ha sido acompañada por una revalorización del suelo, que desencadena una acelerada especulación por parte de los agentes inmobiliarios. Esta especulación ha hecho variar los precios de la tierra a lo largo de las últimas décadas, estableciéndose una marcada diferencia de precios entre diversas zonas del Partido. El análisis del valor de la tierra al interior del periurbano platense pone de manifiesto que sólo en las áreas periurbanas del eje Noroeste -caracterizadas predominantemente por la residencia de grupos sociales de más altos ingresos-, se observan valores similares a los del casco urbano fundacional.

En relación al incremento en los precios de la tierra que trae aparejado el proceso de expansión urbana pudo comprobarse que en aquellos lugares donde se han emplazado urbanizaciones cerradas, los valores de las fracciones se habrían más que triplicado en los últimos años. La evolución del precio de la tierra desde mediados de la década del '90 hasta la actualidad en el entorno al primer club de campo del Partido (San Facundo), corrobora el proceso valorización del suelo que ha acompañado en los últimos años a la expansión residencial "formal cerrada", registrándose en el período 1995-2009 incrementos superiores al 200%.

El incremento en el valor del suelo en estas áreas periféricas, si bien no ha producido el completo "abandono" de los sectores tradicionales de menores ingresos como habitantes originales, ha ocasionado un paulatino y continuo desplazamiento de los mismos por parte de una población de mayor poder adquisitivo. Esta situación se traduce en una rejerarquización del área, caracterizada por una progresiva sustitución de terrenos baldíos y/o construidos con viviendas de categoría media y media-baja, por nuevas viviendas de categoría media-alta y alta, produciéndose así un periurbano residencial de características socioeconómicas heterogéneas, que dificulta el acceso al suelo por parte de los sectores de menores recursos.

Dada la diversidad de situaciones que tienen lugar en el interior del espacio periurbano platense, se ha diferenciado en el análisis realizado, una interfase rural-urbana "pobre" denominada "cinturón gris" o "periurbano débil", en oposición al "cinturón verde", o "periurbano fuerte".

El periurbano débil se caracteriza por el retiro de la actividad productiva y la presencia de vacíos urbanos y áreas en las cuales suelen localizarse asentamientos precarios o informales. Es pues sobre este cinturón o periurbano al que deberían estar orientadas

las políticas y medidas del gobierno local tendientes a revertir esta situación: la creación de la figura del *sistema de urbanización forzosa*; la constitución del *Ente de Desarrollo Urbano*; la creación de una *ruta agroalimentaria* en el cinturón verde del Partido, que permitiera integrar e incorporar al paisaje y al uso a los productores pequeños mediante la *pluriactividad*; y la implementación del denominado *sello verde* o sello de calidad para la producción del cinturón verde platense, con el fin de revalorizar a los productos locales. Estas medidas oportunamente desarrolladas, y quedaron sólo en proyecto, debieran ser actualmente reconsideradas.

En este contexto, se plantea la necesidad de rescatar e incrementar la heterogeneidad, el dinamismo, el cambio y la mixtura de usos que caracterizan al periurbano como esencia de la diversidad urbana. Para ello, y tendiente al logro de un territorio diverso y equilibrado, desde el ordenamiento territorial debe tenderse a favorecer las relaciones de complementariedad y sinergia frente a las de competencia y disfuncionalidad. La complementariedad entre usos urbano-residenciales y productivos, ya ampliamente desarrollada y con comprobados beneficios económicos y sociales en ciudades europeas, a través del denominado *Urban Farming* o Agricultura Urbana, parecería ser una nueva tendencia, a consolidar en el futuro, en nuestras ciudades.

El abordaje del espacio periurbano no debe llevarnos a intentar establecer límites “fijos” o a definir si el mismo es “más urbano” o “más rural”. La cuestión central no debería pasar por establecer meras clasificaciones, a modo de territorios estáticos y congelados. La difusión de la ciudad dificulta cada vez más el establecimiento de límites, dando lugar a la formación de límites cada vez más imprecisos. La diversidad de usos que se presentan en el periurbano impide calificarlo como “urbano” o “rural”; la tradicional dicotomía campo-ciudad se diluye ahora en un continuo que permite asociar a este espacio con el concepto de “*continuo rural-urbano*”. Al mismo tiempo, el dinamismo que caracteriza a estos espacios hace que sus límites se encuentren en continuo proceso de cambio. Por el contrario, el estudio de los espacios periurbanos amerita un enfoque geográfico que entienda al territorio en su multidimensionalidad y totalidad, rescatando un abordaje del territorio en movimiento, a partir de las transformaciones que en él se producen y que al mismo tiempo lo constituyen. El emplazamiento de los diversos usos periurbanos a modo de fragmentos aislados y dispersos en el territorio, no debería impedir el tratamiento del periurbano bajo los conceptos antes citados.

7.2. La Construcción de Tipologías como Camino Explicativo en materia de Espacios Periurbanos.

La construcción de tipologías en materia de espacios periurbanos, entendida tanto como procedimiento de conceptualización y análisis empírico, constituye un recurso apropiado para la explicación de dichos espacios desde un enfoque geográfico. La identificación y construcción de siete “tipos de periurbanos” al interior del Partido, resultantes de las relaciones emergentes entre los indicadores y dimensiones propuestas en nuestro trabajo, muestra una vía ventajosa para el análisis de un territorio en continua transformación.

La tipología de espacios periurbanos de La Plata nos ha permitido reconocer las particularidades que adquiere la expansión residencial según el “tipo” de periurbano en el que este proceso se desarrolle. Asimismo, la caracterización de los estudios de caso al interior del periurbano platense permitió comprobar que la acelerada expansión urbana no ha sido acompañada por una gestión institucional que dote a las periferias de los servicios básicos y equipamientos necesarios para responder a las necesidades de la población. En este sentido, la localización diferencial de la población en el territorio ha conducido a diferentes niveles de accesibilidad a los mencionados bienes urbanos, resultando en gradientes de integración o exclusión de los individuos al espacio urbano.

Del análisis de la tipología resultante, se ha puesto de manifiesto que la tendencia de la expansión residencial en el Partido reconoce un crecimiento urbano difuso y/o semidifuso de baja densidad, con áreas en proceso de expansión y/o consolidación, y sometidas a procesos de valorización espacial diferenciales.

En relación a la primera de las dimensiones consideradas -“*expansión y/o consolidación urbana*”-, pudo observarse que los tejidos “difusos” en expansión corresponden a los casos de estudio localizados a mayor distancia de la casco de la ciudad, tanto sobre el eje metropolitano conformado por la Autovía 2, como en proximidades de la misma (periurbanos tipo 6 y tipo 7). Por su parte, los periurbanos tipo 2 a 5 corresponden a tejidos “semidifusos” en expansión, siendo únicamente el periurbano tipo 1 (Villa Alba y Capital Chica -Los Hornos) el que presenta un tejido urbano semidifuso en consolidación. La localización geográfica de los casos de

estudio en el periurbano, a distancia considerable del centro urbano y próximos a vías rápidas de circulación, han revelado una fuerte dependencia del automóvil para los movimientos diarios de la población.

La segunda de las dimensiones utilizadas para la construcción de la tipología -“*uso del suelo y lógicas de ocupación*”-, puso de manifiesto la predominancia en los casos analizados de una lógica de ocupación mixta. Sólo en los periurbanos tipo 1 y 2 (Villa Alba, Capital Chica y Villa Castells) predomina una lógica de ocupación residencial; mientras que en los restantes casos es mixta, pudiéndose diferenciar al interior de estos últimos entre los periurbanos tipo 3 (Romero y Aeropuerto) y 6 (Ruta Sol y El Rodeo), de ocupación mixta con mayor peso del uso residencial; y los periurbanos tipo 4 (Parque Sicardi-Villa Garibaldi), 5 (Los Porteños y el Barrio San Facundo) y 7 (La Rueda), de ocupación mixta con similar peso entre los usos residencial y productivo.

A partir del trabajo de campo realizado, se ha podido apreciar que el periurbano localizado sobre el *eje metropolitano* presenta una lógica expansiva y de ocupación que lo diferencia del resto del periurbano platense y lo asemeja al comportamiento de los partidos limítrofes del Conurbano de Buenos Aires. En la actualidad, la población residente proviene principalmente de los Partidos de Berazategui, Florencio Varela y Quilmes, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y en menor medida de la ciudad de La Plata.

De la tipología propuesta surge que la “*tendencia de valorización*”, tercera dimensión considerada, al interior de dicho eje no es homogénea; mientras en el periurbano tipo 6 la tendencia es alta, en el periurbano tipo 7 es baja. Esta diferencia radica en que el primer “tipo” de periurbano se sitúa al interior o próximo a las zonas aptas para la localización de clubes de campo establecidas por la actual Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo del Partido, lo cual ha favorecido el surgimiento de este tipo de emprendimientos en sus cercanías. Mientras que la proximidad del periurbano tipo 7 a los dos parques industriales del municipio ha contribuido a su menor valorización.

Asimismo, los periurbanos tipo 1 y 3, localizados al interior de los ejes sudoeste y sudeste, presentan una tendencia de valorización baja. Entre los factores que inciden en dicha valorización pueden señalarse: la presencia de asentamientos informales,

suelos decapitados y canteras -al interior o en áreas colindantes al mismo-, como así también la escasez de lotes en venta y de construcciones nuevas.

Por su parte, los espacios periurbanos tipo 2 y tipo 5, localizados al interior del eje noroeste, se caracterizan por una tendencia de valorización alta. Mientras el “tipo 2” corresponde a territorios de borde con un uso residencial, el “tipo 5” presenta una lógica de ocupación mixta residencial - productiva, caracterizada por la convivencia de urbanizaciones cerradas junto a lotes destinados a la actividad agrícola intensiva. En el caso del periurbano “tipo 2”, el avance urbano residencial se ha producido en un área de alta fragilidad ambiental, con riesgo de anegamiento. La elección de este territorio frágil como lugar de residencia, estaría sustentada en una cuestión de “*status*”, en donde la localización residencial al interior del eje noroeste constituiría un indicador de las condiciones socioeconómicas de la población que allí habita.

Por último, el periurbano tipo 4, localizado al interior del eje sudeste y a una distancia relativamente importante del centro urbano, es el único que presenta una tendencia de valorización media. Allí, el perfil “rural” y los precios del suelo comparativamente menores a los de otros sectores del Partido, han constituido los factores principales que motivaron en los últimos años la elección de este espacio periurbano como lugar de residencia permanente.

Los resultados obtenidos de la relación entre los distintos tipos de periurbanos con el nivel socioeconómico de la población residente han puesto de manifiesto la inexistencia de una correspondencia directa entre los mismos. Los valores que dan cuenta del nivel socioeconómico de la población resultan difícilmente asignables a un único tipo de espacio periurbano. Situación que estaría asociada no sólo al dinamismo territorial y a la importante variabilidad espacio-temporal de usos que caracteriza a estos espacios, sino fundamentalmente a la heterogeneidad socioeconómica resultante de la coexistencia de distintos grupos sociales en cada uno de ellos.

De las distintas formas que adquiere la expansión residencial en ámbitos periurbanos del Partido en las últimas décadas, se han podido identificar a partir de la tipología propuesta, tres modalidades principales: la *formal abierta*, a través de barrios y sectores residenciales “tradicionales” del suburbio en expansión y/o consolidación, y que sería característica de los sectores de ingresos medios de la sociedad; la *formal cerrada*, a través de las urbanizaciones privadas cerradas dirigidas a los sectores de

ingresos medio-altos y altos de la sociedad; y la *informal abierta*, a través de los asentamientos precarios, que caracterizarían la expansión residencial de los sectores de bajos ingresos. La primera de estas modalidades está presente en la totalidad de los “tipos” de periurbanos resultantes, mientras que la segunda se encuentra fundamentalmente al interior -o en cercanías- de los periurbanos tipo 5 y 6; y la última modalidad expansiva se presenta predominantemente al interior -o adyacencias- de los periurbanos tipo 1, 3 y 4.

En este sentido, y como se desprende de las características presentadas para los distintos tipos de espacios periurbanos, la expansión periférica de la ciudad se presenta a modo de un *patchwork* compuesto por fragmentos territoriales con usos, lógicas y actores diferentes. El territorio así resultante constituye un complejo mosaico, en el cual se yuxtaponen usos residenciales y productivos; áreas luminosas y áreas opacas; guetos ricos y guetos pobres, reforzando el concepto de “hibridez” y heterogeneidad que caracteriza a los espacios periurbanos.

7.3. Lógicas Residenciales Periféricas: la “Privatópolis” y la “Precariópolis”.

Partiendo del reconocimiento de las tres modalidades de expansión residencial antes mencionadas -formal abierta, formal cerrada e informal abierta-, el análisis de las dos modalidades que consideramos representativas de un espacio periurbano fragmentado socioterritorialmente y de un modo de acceso desigual al espacio residencial: la expansión residencial formal cerrada o “*privatópolis*” y la informal abierta o “*precariópolis*”, nos ha permitido arribar a dos primeras reflexiones generales.

En primer lugar, la dificultad en establecer una distinción tajante entre lo formal e informal. En este sentido, se podría hablar de una cierta “*informalidad de lo formal*” como así también de una cierta “*formalidad de lo informal*”. En relación al primer caso, existen urbanizaciones cerradas que comercializan sus lotes sin haber obtenido la convalidación final por parte de la Provincia, situación que impide a los propietarios escriturar los lotes comprados en estas urbanizaciones cerradas. En relación al segundo caso, puede señalarse la venta a familias de bajos recursos de terrenos indivisos en zonas periféricas del municipio, que no pueden ser escriturados en forma independiente.

En segundo lugar, la *falta de información* certera y actualizada, tanto en relación a las cifras que permiten dimensionar el fenómeno de las urbanizaciones cerradas como el de los asentamientos informales en el Partido de La Plata. En este punto, se evidencia un subregistro oficial de estos dos tipos de espacios residenciales, como así también la existencia de variadas fuentes que estiman datos diversos en relación a la magnitud de estas dos problemáticas urbanas como consecuencia de la utilización de métodos de generación de datos no siempre comparables. Esta situación nos lleva a reflexionar acerca de la importancia que reviste la información en la toma de decisiones e implementación de medidas y políticas por parte de la Administración Pública. Volveremos sobre este tema en el apartado referente a “los desafíos de la planificación urbana”.

Profundizando en el conocimiento específico sobre la temática, las primeras reflexiones antes mencionadas fueron complementadas con las que a continuación se detallan.

La “privatópolis” inmobiliaria. En el proceso de expansión residencial puede reconocerse a las urbanizaciones cerradas como la materialización de la desarticulación y fragmentación territorial resultante de la creciente inseguridad ciudadana en urbes con deficiencias en sus servicios y dotaciones urbanas. Es así que el análisis de estos espacios residenciales cerrados, ajenos a la trama continua de espacios públicos y usos heterogéneos, resulta un eslabón necesario para la comprensión del nuevo urbanismo.

En el Partido de La Plata, la problemática de las urbanizaciones cerradas se enmarca en las transformaciones territoriales ocurridas a partir de fines de los años '80. Si se lo compara con otras zonas de la Región Metropolitana de Buenos Aires, la localización de urbanizaciones cerradas en el Partido es un fenómeno relativamente reciente. Si bien en los últimos años la cantidad de proyectos para la radicación de este tipo de urbanizaciones ha ido en franco crecimiento, el número de los emprendimientos finalmente concretados continúa siendo relativamente bajo, en comparación con otros municipios de la mencionada región. Sin embargo, de continuar la tendencia que ha resurgido con fuerza luego de la crisis del 2001, y de implementarse las modificaciones propuestas al Código de Ordenamiento Urbano tendientes a flexibilizar la localización de estos emprendimientos al interior del Partido, es de prever que estos cambios sean mayores en el futuro.

La modalidad de urbanización residencial formal cerrada en el Partido de La Plata se localiza predominantemente al interior de dos ejes de crecimiento: el Eje Noroeste, que conecta La Plata con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y el Eje Metropolitano conformado por la Autovía 2, al sudoeste del Municipio.

Cabe destacar que si bien al interior de estos ejes no se ha reconocido el surgimiento de auténticas nuevas centralidades, generalmente asociadas al desarrollo de este tipo de urbanizaciones, se han podido distinguir dos situaciones particulares relacionadas a esta modalidad expansiva:

- i. El desarrollado, en el eje Noroeste, de una nueva centralidad emergente en la localidad de City Bell, a partir de un proceso de consolidación de este antiguo subcentro. Si bien esta situación obedece fundamentalmente a un proceso histórico de expansión residencial hacia el eje que une La Plata a la Capital del País, el surgimiento de urbanizaciones cerradas al interior del mismo ha contribuido en los últimos años -al menos parcialmente- a su proceso de crecimiento. Sin embargo, conforme a la jerarquía y a la diversidad de servicios y actividades que se emplazan en esta centralidad emergente, la misma mantiene aún su dependencia con el centro del casco fundacional.
- ii. La intención de construir una centralidad institucional, a partir del nucleamiento de múltiples actividades (industrial, agrícola intensiva y residencial) en el eje Sudoeste. Voluntad que se ha visto fortalecida a partir de la localización de urbanizaciones cerradas sobre dicho eje.

En este sentido, la ausencia de nuevas centralidades en áreas periurbanas del Partido permite corroborar una de nuestras hipótesis originalmente planteadas, pudiéndose afirmar así que la ocupación de la periferia en áreas desprovistas de redes de servicios, equipamientos y comercios mantiene la dependencia funcional con el centro de la ciudad con el consecuente incremento de los movimientos pendulares y disminución de la calidad de vida de sus habitantes.

Los cambios en el patrón de movilidad de la población que han acompañado una expansión urbana residencial caracterizada por su dispersión, discontinuidad y baja densidad, traducidos en un incremento de viajes y kilómetros recorridos en automóvil particular, y una disminución en viajes y un aumento en kilómetros recorridos en transporte público automotor de pasajeros, confirman lo antes expuesto. En efecto, la

segregación espacial de las funciones cotidianas en la ciudad de La Plata ha aumentado las distancias relativas entre ellas, sustituyendo los recorridos cortos por los recorridos largos, e imponiendo el uso del vehículo privado por sobre otros medios de transporte.

La “precaríopolis”. La urbanización informal en el Partido de La Plata se ha ido incrementando de manera significativa en las últimas décadas, más precisamente a partir de finales de los años ‘70. Sin embargo, desde inicios de este nuevo siglo se ha registrado una escalada en el ritmo de crecimiento de esta modalidad expansiva. La complejidad que reviste esta problemática plantea al Municipio importantes desafíos, entre ellos, exige una *visión integrada* que aborde conjuntamente las políticas urbanas y las sociales, es decir, requiere una resolución que no se centre solamente en la producción de viviendas sino que integre la cuestión de la pobreza (empleo, educación, salud) y el hábitat.

Los asentamientos informales se encuentran localizados predominantemente en el periurbano platense, como “nexo forzado entre lo rural y lo urbano”, presentando una distribución relativamente homogénea y equidistantes respecto del centro de la ciudad. Sin embargo, como pudo reconocerse a partir de los casos analizados para la construcción de la tipología, la localización de estos asentamientos se da en espacios periurbanos con características heterogéneas en cuanto a niveles de expansión y/o consolidación urbana, lógicas de ocupación dominantes y tendencias de valorización. Al respecto, los ejes de crecimiento sudoeste y sudeste del Partido son los que presentan la mayor cantidad de asentamientos.

Lógicas y actores de la “privatópolis” y la “precaríopolis”. En este contexto, y considerando que el abordaje de la complejidad que caracteriza a los espacios periurbanos plantea la necesidad de estudiar los actores sociales que están detrás de su construcción, se han reconocido las diferentes estrategias que adoptan los actores sociales involucrados en este proceso expansivo, de acuerdo a sus lógicas e intereses específicos.

Para comprender la geografía socio-residencial resultante de la expansión urbana ha sido importante analizar el rol del *Estado*, dado que es precisamente este actor quien tiene el poder de ordenar el territorio en la búsqueda de la satisfacción del interés social y la utilización racional del territorio. Sin embargo, en el afán por conseguir su

modernización, el Estado fue perdiendo la capacidad de regular y controlar funciones y actividades que requieren de su intermediación, tales como ordenar la expansión residencial y limitar el crecimiento difuso de la población.

En este contexto, y en relación a la urbanización “formal cerrada”, la gestión local aparece como una excepción pues, en las últimas dos décadas, y fundamentalmente desde el año 2000, se reconoce una fuerte presencia del gobierno municipal, con el propósito de ordenar la localización de estas urbanizaciones dentro del Partido. Este accionar priorizó la protección de los productores del periurbano platense por sobre los urbanizadores de estos emprendimientos, en un intento por disminuir la competencia por el espacio entre diferentes usos.

Esta política municipal ha merecido valoraciones encontradas. Por un lado, quienes consideran que el gobierno local ha desalentado este tipo de inversiones inmobiliarias, y esperan que la reformulación y actualización del Código de Planeamiento Urbano permita promover el desarrollo de esa actividad que, en los últimos tiempos, supieron aprovechar los municipios vecinos. Por otro lado, quienes sostienen que frente a una realidad caracterizada por el libre accionar del capital inmobiliario, el Municipio de La Plata constituye un caso a destacar por su capacidad en la formulación de políticas explícitas tendientes al ordenamiento de este tipo de emprendimientos.

En este contexto, creemos que el gobierno local debe utilizar diversas herramientas para regular estos emprendimientos que, sin impedir la lógica de realización del capital inmobiliario, posibiliten enmarcar el uso y la apropiación del espacio urbano en la búsqueda de un equilibrio entre una sociedad urbana deseable y una sociedad urbana posible para los próximos años.

En relación a la urbanización “informal abierta”, no se ha podido apreciar por parte del Estado un comportamiento similar al observado para el caso de las urbanizaciones cerradas, permitiendo la localización de los sectores de bajos o escasos recursos en áreas inundables, contaminadas o carentes de infraestructura básica.

La intervención por parte del Estado local en relación a los asentamientos informales permite reconocer las siguientes modalidades: el aliento o fomento a la radicación de asentamientos irregulares con fines de tipo electoralista -a través de los denominados “punteros barriales”-; el desalojo; la indiferencia por parte del Estado hacia esta

problemática; la localización de asentamientos por decisiones institucionales; y el rol de intermediario o mediador entre el “ocupante” y el “privado-usurpado”.

La ineficiencia de las políticas públicas dirigidas al espacio residencial de la población de escasos recursos pone de manifiesto no sólo el desconocimiento de las consecuencias negativas de este accionar para la población que reside en estos asentamientos, sino también de los altos costos que implica para el propio gobierno local, y la población en general, la expansión urbana bajo condiciones de informalidad. Mientras en la modalidad de la expansión urbana cerrada, el accionar del Gobierno Local se ha caracterizado por la adopción de medidas “preventivas” tendientes a preservar las colonias agrícolas y otras zonas productivas consolidadas del Partido ante el crecimiento del fenómeno, en el segundo caso, se caracterizó fundamentalmente por la adopción de medidas “correctivas” o “curativas” vinculadas a programas de regularización dominial y urbana de los asentamientos informales.

Por su parte, el *Sector Privado*, y más precisamente el Sector Inmobiliario, se ha orientado fundamentalmente a satisfacer las demandas de viviendas de los grupos sociales de ingresos altos y medio-altos a través de emprendimientos residenciales cerrados. En este sentido, ha sabido aprovechar un redituable nicho de mercado donde poder obtener el máximo beneficio económico, en un contexto de fuerte y creciente inseguridad. Guiado por esta lógica de obtención de la ganancia, y bajo el convencimiento de que el problema del acceso a la vivienda de una gran parte de la población local debe ser atendido únicamente por el Estado, no se ha interesado en proporcionar espacios residenciales apropiados para los grupos sociales de bajos ingresos.

El avance del modelo privado de “*hacer ciudad*” contribuyó a la expansión de los mercados inmobiliarios informales y a una oferta inmobiliaria fuertemente segregada. La concepción de ciudad que subyace a este modelo privado dista mucho de aquella en la cual su producción se encontraría asociada al beneficio público o a una “rentabilidad colectiva”, difícilmente compatible con hacer negocios inmobiliarios o privados; bajo esta concepción, la proliferación de conjuntos habitacionales cerrados no contribuiría a la “formación de ciudad”.

Frente a esta situación, el fenómeno de *privatización del espacio* debe ser tenido en cuenta en toda reflexión crítica acerca de la evolución de nuestras sociedades

urbanas. En el Partido de La Plata, el rol que desempeña actualmente el Sector Inmobiliario al interior de la discusión planteada sobre la reforma del Código de Ordenamiento Urbano amerita dicha consideración.

En relación el accionar de la *Comunidad*, tanto en la expansión urbana “cerrada formal” como en la “abierta informal”, el fin que persigue el habitante involucrado consiste en la demanda de vivienda para su residencia. En ambos casos, tanto “por opción” como “por necesidad”, la periferia urbana se convierte en el lugar elegido para ese fin. Sin embargo, es posible diferenciar el rol que desempeñan estos actores en la primera y segunda de las modalidades expansivas, siendo en la urbanización informal considerablemente más activo que en la urbanización formal cerrada. En esta última, es el empresario desarrollista -sector inmobiliario-, quien asume un rol activo en el proceso de construcción del espacio residencial.

La cercanía física entre estas dos modalidades expansivas no alcanza a disminuir la “*distancia social*” que existe entre sus habitantes sino que, por el contrario, tiende a acrecentarla, traduciéndose en términos de conflictos entre los distintos grupos sociales que conviven en el periurbano. En el caso de las urbanizaciones cerradas, la relación que se establece entre los habitantes de estos espacios residenciales y los antiguos habitantes de la zona se limita a una relación de índole laboral, en donde “los de afuera” sirven como mano de obra para la realización de trabajos precarios -personal doméstico, mantenimiento, seguridad, jardinería- al interior del emprendimiento cerrado.

El reconocimiento de la *escasa o nula integración*, y de situaciones de *rechazo*, que se generan no sólo entre los grupos sociales de ingresos altos y los de menores recursos, sino también entre grupos con características socioeconómicas relativamente homogéneas (“nuevos habitantes informales” y “antiguos habitantes formales”), confirman la fragmentación socioterritorial que caracteriza a las áreas periurbanas del Partido.

Las mencionadas relaciones entre los distintos grupos sociales revelan la necesidad de revisar y discutir el concepto de “límite”. Al respecto, el cuestionado límite “físico-material” -a través cercos o muros- que divide entre “un adentro” y “un afuera” en el caso de las urbanizaciones cerradas, constituye al mismo tiempo un límite social, al igual que lo es el límite “inmaterial” que diferencia y distancia a los asentamientos

informales del barrio o sector urbano en el que se ubican. En ambos casos -emprendimientos cerrados y asentamientos informales-, la falta de *integración*, tanto *física-espacial* como *socio-espacial*, al resto del tejido urbano en el cual se asientan, constituye una característica distintiva. Sin embargo, se ha podido reconocer que los límites físicos son permeables, al permitir que el “afuera” se haga presente en la urbanización cerrada y el “adentro” se escabulla hacia el exterior.

En este contexto, y corroborando lo planteado en las hipótesis iniciales de nuestra Tesis, podemos afirmar que el planeamiento municipal no ha sido capaz de formular “*políticas integrales*” dirigidas a ordenar la expansión residencial en ámbitos periurbanos de nuestro municipio, limitando el crecimiento difuso de su población, y a lograr una *urbanización inclusiva* de la formalidad y la informalidad, que permita superar la mencionada fragmentación territorial y la segregación urbana.

Consideramos que ningún actor -ni público ni privado- consigue por sí sólo abordar esta compleja tarea. Las nuevas formas urbanas imponen nuevas políticas urbanas capaces de *articular* entre sí a actores sociales con lógicas e intereses diferentes, y muchas veces contrapuestos. Sin embargo, es al Estado -en sus distintos niveles, pero fundamentalmente a nivel local- al que le corresponde desempeñar un rol activo en el logro de la mencionada articulación.

7.4. Tendencias Residenciales Periféricas: Los Desafíos de la Planificación Urbana.

El análisis de las tendencias de la expansión residencial en el Partido de La Plata para los próximos años, presentado en el Capítulo 6, ha permitido reconocer los principales problemas y desafíos de las actuales políticas urbanas en el contexto de las tendencias hacia formas difusas de ciudad.

Desde el punto de vista metodológico, la modelización de las variables que intervienen en el proceso de expansión urbana intenta constituir un aporte en la investigación de procesos urbanos, permitiendo disponer de parámetros que ayude a los planificadores urbanos a desarrollar mecanismos y adoptar decisiones sobre la ciudad en expansión más eficientes en el mediano y largo plazo. En el mismo sentido, la construcción de escenarios urbanos demostró ser una herramienta metodológica útil para advertir al

gobierno local sobre las implicaciones que traería aparejada la consolidación de las tendencias actuales.

Los distintos escenarios urbanos planteados *-tendencial, compacto de excelencia y difuso-* a mediano y largo plazo para el Partido de La Plata, permiten visualizar tendencias más sustentables o menos sustentables en relación a la expansión residencial al interior del espacio periurbano, dependiendo del escenario de que se trate y de las lógicas predominantes de los distintos actores sociales que intervienen en cada uno de ellos.

Del análisis de estos escenarios se desprende que la proximidad que trae aparejada la compacidad urbana conllevaría, entre sus ventajas más destacables, un crecimiento de la población y de la densidad del Partido acompañado por: una disminución del consumo del recurso suelo debido a la menor cantidad de superficie o espacio construido; una desaceleración en la retracción de los usos agrícola intensivos; una fuerte reducción de las inversiones en infraestructura de servicios por parte del gobierno local y del sector privado; un menor consumo energético como consecuencia de la disminución de las necesidades de transporte, al acortarse las distancias entre las diferentes actividades; y finalmente una mejora en la calidad de vida de la población al aumentar el número de habitantes con cobertura de servicios básicos, disminuyéndose así el acceso desigual a los bienes urbanos.

De los tres escenarios presentados, el escenario tendencial constituye el *escenario más probable*, aunque no así el más deseable. Si bien algunos urbanistas consideran el regreso a las ciudades como una “tendencia irreversible”, basados en la insustentabilidad social, económica y energética del proceso de dispersión urbana, los resultados obtenidos para este escenario fueron confirmados en las entrevistas con actores del Sector Público, Privado y de la Comunidad, que ratifican la profundización de las actuales tendencias hacia una mayor dispersión urbana, la retracción y desplazamiento de los usos agrícolas frente al avance urbano, y una mayor fragmentación y segregación urbana, tanto en su modalidad de autosegregación como de segregación forzada.

En este sentido, los guarismos resultantes de la continuidad de las tendencias actuales -elaboradas mediante la modelización del comportamiento de variables que intervienen en el proceso de expansión urbano- plantean al año 2031, un 84% de la

población (765.507 habitantes) residiendo en áreas de la periferia del Partido y sólo un 16% (150.002 habitantes) en el casco urbano fundacional. Asimismo, la intensificación tanto de la expansión residencial “formal cerrada” como la “informal abierta” traería aparejado para dicho año un crecimiento poblacional del 5% y 10% anual, respectivamente. La primera de estas modalidades expansivas alcanzaría así en el año 2031, un total de 25.511 habitantes (3% de la población total), y ocuparía una superficie de 1.204 has. (6.2% del total de la superficie urbanizada). Por su parte, la segunda de estas modalidades, llegaría a los 177.326 habitantes (19.4% de la población total), ocupando una superficie de 2.247 ha. (11.5% del total de la superficie urbanizada).

Sin embargo, una tendencia, por fuerte que sea, no debería constituir un “destino obligatorio”. Frente a esta realidad urbana, las políticas territoriales se enfrentan a importantes *desafíos* que deben ser entendidos como *oportunidades de cambio*. Para ello, y como fuera señalado en el marco teórico de nuestra Tesis, al pensar la ciudad del futuro deberíamos tener en claro cómo queremos que sean nuestras ciudades. Sólo respondiendo a este interrogante, que excede ampliamente la discusión de la forma física de la ciudad y que exige la participación-articulación de los distintos actores involucrados, seremos capaces de resolver los problemas actuales y los futuros.

El escenario tendencial plantea la necesidad de revitalizar al Estado en su rol de planificador y regulador, controlando las acciones privadas en interacción con la comunidad. Con la finalidad de gestionar eficazmente un territorio materializado actualmente a modo de mosaico de fragmentos yuxtapuestos, el accionar del Estado debería orientarse a la implementación de políticas directas de carácter integral y a generar instrumentos, tanto de carácter restrictivo como de incentivo, que tiendan a revertir -o al menos disminuir- los actuales desequilibrios territoriales y las asimetrías sociales. Las medidas y acciones a la que hicieramos referencia en los Capítulos tres y seis, podrían ciertamente contribuir en esa dirección, disminuyendo la presión sobre los ámbitos periurbanos y rurales del Partido con la consecuente desaceleración en la retracción de las tierras de uso productivo.

Asimismo, el desarrollo -aún incipiente- de nuevas formas de urbanización residencial abierta como la “Don Carlos, Pueblo Nuevo”, destinado a la población con mayores ingresos, y el proyecto “Lote Social” dirigido a los habitantes de menores ingresos,

podrían entenderse como alternativas y proyectos que permitirían disminuir la actual fragmentación territorial y segregación urbana.

En este marco, la acelerada expansión que caracteriza los actuales patrones de urbanización nos lleva a reflexionar acerca de la escala de ciudad sobre la cual se pretende intervenir. La dispersión urbana trae aparejado un cambio en la escala de ciudad que requiere superar la intervención a escala municipal, considerando la relación de la ciudad con la región en la que se inserta, es decir, precisa de una intervención a *nivel supramunicipal*. En este sentido, la evolución histórica de la configuración urbana y el análisis de las transformaciones urbano-territoriales del Partido desde su fundación a la actualidad, presentados en el Capítulo tres, corroboran esta exigencia.

Las consecuencias de la profundización de las actuales tendencias de crecimiento urbano plantean el desafío de adoptar para los espacios periurbanos -caracterizados por su dinamismo, complejidad y conflictividad-, un ordenamiento territorial más sustentable y socialmente equitativo, que permita la *integración*, tanto física como socio-espacial, de los habitantes que en él residen. Creemos que esta integración permitiría no sólo una mejor convivencia entre los diferentes grupos sociales sino también la apropiación social del espacio urbano. Sin una verdadera *apropiación*, sentido de *pertenencia* ni *identificación* con la ciudad en la que habitan, no podrá lograrse la participación ciudadana que se necesita para la resolución de los problemas actuales.

Partiendo de la consideración de que la planificación urbana no es una cuestión exclusivamente técnica sino principalmente política, el desafío del presente es desarrollar un profundo debate que involucre una acción coordinada de todos los actores sociales en la definición de la ciudad en la que desean para vivir. Consideramos importante que en esta discusión la Universidad participe activamente, fortaleciéndose las relaciones de cooperación y colaboración con el Municipio a partir de una asistencia técnica y académica que contribuya a la toma de decisiones que afecten a la Comunidad.

El debate actual sobre el modelo de ciudad es complejo, no reside meramente en la elección entre uno u otro, es decir, no pasa por hallar un modelo de ciudad "ideal". El modelo único es incapaz de responder a las diferentes realidades locales. Por ello,

consideramos que el intento por conformar un modelo urbano ideal no pasa por moldear esta realidad heterogénea, sino por que cada ciudad encuentre sus propios mecanismos, soluciones y formas urbanas, a partir del reconocimiento explícito de sus diferencias y guiada por la búsqueda de un *“urbanismo de la multiplicidad”* (Muxí, Z., 2004). Asimismo, se reconoce la dificultad de clasificar a las ciudades bajo una u otra de estas formas de organización, ya que haciendo uso de las palabras de Borja (2004), la ciudad actual *“puede ser a la vez ciudad densa y difusa, (...) ya que tanto la concentración que incluye mixtura y alta densidad, como la dispersión y la segregación por composición social y por funciones caracterizan la ciudad actual”*.

Si bien se ha identificado que la dicotomía ciudad difusa - ciudad compacta no ha sido saldada aún, como así también la ausencia de consenso acerca de los beneficios de uno u otro modelo urbano, sobre lo que sí se ha podido hallar acuerdo en la bibliografía nacional e internacional, es que las ciudades han de ser *sostenibles*, entendiendo esto como un concepto amplio, que conjuga lo social, lo económico y lo ambiental. La construcción de ciudades sostenibles pasaría por ser capaz de regenerar las formas urbanas y los significados, creando nuevos paradigmas según las diferentes realidades, en la búsqueda de un modelo urbano que rescate la vida colectiva y las identidades locales.

Consideramos que plantear el debate únicamente en torno a la configuración física de la ciudad resultaría en una visión demasiado simplista y poco beneficiosa. La cuestión de fondo tiene que ver con el *modelo de ciudad* que realmente queremos. La respuesta a este interrogante no podrá darse sin la participación de los distintos actores sociales intervinientes en el proceso de construcción de la ciudad, y hasta tanto no nos planteemos previamente objetivos que tiendan a una ciudad más justa y sostenible, que promueva la cohesión social y el respeto a la diversidad.

En este contexto, el modelo urbano, los criterios y objetivos que se escojan para el Partido de La Plata deberían orientarse a la búsqueda *“de una ciudad sostenible social, económica y ambientalmente, reduciendo las disfunciones de la ciudad existente y evitando las disfunciones potenciales en la ciudad de futura construcción”* (Rueda, 1997). Frente al avance urbano, y con el fin de moderar y controlar los procesos en curso, la discusión debería centrarse en las posibilidades de utilización de terrenos urbanos existentes en lugar de utilizar nuevas extensiones periurbanas. La consolidación del suelo actualmente urbanizado permitiría disminuir así la presión

constructiva y el loteo de tierras productivas en ámbitos periurbanos y rurales del Partido, de cara a mejorar la habitabilidad de nuestra ciudad en los próximos años.

Otro importante desafío que debe superarse para que las políticas puedan resultar efectivas: el relacionado con *la información*. En este sentido, resulta necesario superar las dificultades que se presentan actualmente en cuanto a la escasez de información actualizada y la dificultad en su accesibilidad como resultado de la dispersión de información entre las distintas administraciones públicas -local, provincial y nacional-, como así también al interior de una administración entre las diversas oficinas o departamentos. Esta situación dificulta enormemente el diseño, la formulación y la evaluación de políticas públicas que atiendan la problemática urbana por parte del Estado. Asimismo, impacta negativamente en la producción de conocimiento desde los ámbitos académicos y en el accionar del sector privado y de la comunidad. Una reglamentación clara referida a la accesibilidad de la información como así también la capacitación de los cuerpos técnicos de la administración pública en el contexto de una sistematización metodológica de la recolección, actualización y validación de la información, implicaría un importante cambio en este sentido.

Finalmente, cabe destacar un último desafío que compete a nuestra profesión y a la investigación urbana. Desde nuestra profesión y conocimiento, en el actual escenario de las nuevas transformaciones urbano-territoriales, el desafío que se nos presenta como geógrafos reside en comprometernos como actores a formar parte del proyecto común de desarrollo de nuestro territorio.

Desde la investigación, la complejidad y multidimensionalidad que caracteriza al territorio, y a la problemática urbana en particular, implican un abordaje que excede ampliamente a una única formación disciplinar, tornándose así necesario un abordaje transdisciplinario -entre y a través de las distintas disciplinas-. Este abordaje implica un cambio en la manera de pensar frente a los hibridismos del mundo actual -del cual el espacio periurbano resulta un claro ejemplo-, y requiere que nos ocupemos de los problemas hoy. En este sentido, los cambios a los que están sujetas las ciudades exigen de nuestra capacidad de intervención en el presente para aproximarnos a la construcción de un territorio más sustentable.

7.5. Nuevos Interrogantes y Perspectivas surgidos de esta Tesis

Durante el desarrollo de la presente Tesis hemos podido ir respondiendo a los diversos interrogantes originalmente planteados, que motivaron la investigación acerca de las lógicas y tendencias de la expansión residencial en áreas periurbanas del Partido de La Plata. Pero al mismo tiempo el avance en el conocimiento ha contribuido a disparar nuevos interrogantes que necesitarán ser profundizados en otros trabajos e investigaciones.

- En relación a la dispersión urbana que caracteriza a la urbanización actual: ¿cuáles son los niveles de densificación adecuados para contrarrestar el incremento de la insustentabilidad que caracteriza al actual crecimiento urbano disperso?.
- En cuanto a las tres modalidades de expansión residencial reconocidas en el Partido de La Plata, y habiendo profundizado en las lógicas y tendencias de dos de ellas -la residencial informal abierta a través de los asentamientos informales y la residencial formal cerrada a través de las urbanizaciones cerradas-: ¿cuáles son las lógicas y tendencias de la expansión residencial “formal abierta” que se produce a través de la consolidación y/o expansión de barrios periféricos en loteos regulares?.
- Habiendo reconocido que la ocupación residencial del suelo se encuentra regida, entre otros, por factores de carácter económico relacionados fuertemente con el valor del suelo urbano, surgen los siguientes interrogantes como línea futura de investigación: ¿qué factores intervienen en la formación de los valores del suelo urbano y en la diferenciación espacial del mercado inmobiliario en el territorio platense?, ¿cuáles son los factores objetivo-urbanísticos y sociales (prestigio social, grado de deseabilidad social) que intervienen en el valor diferencial del suelo urbano del Partido de La Plata?, ¿cuál es el nivel de correlación entre valor del suelo, nivel socioeconómico de la población y localización de la población en zonas de riesgo ambiental?, ¿cuál es el rol que desempeña el Estado mediante sus intervenciones directas e indirectas en la valorización diferencial del suelo en el Partido?, ¿cuáles son los mecanismos de compensación o recuperación de plusvalías inmobiliarias, -entendidos como herramienta de gestión territorial y desarrollo urbano-, existentes y/o con posibilidades de aplicar en el Partido?.

A estos últimos interrogantes vinculados con el valor del suelo urbano intentaremos dar respuesta en los próximos años (2010-2012) a través de la realización de una Beca Postdoctoral que me ha sido recientemente otorgada por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET).

- Las perspectivas de esta investigación -reforzadas con la Beca Postdoctoral citada- están relacionadas con un proyecto de investigación científica aplicada más amplio en el marco de la Red Mundial *Territoriesnet* y el Parlamento del MERCOSUR. Se trata del Proyecto “Armonización de legislaciones nacionales sobre política urbana y uso social de la propiedad urbana”²⁴⁶, donde se abordan temáticas tales como: “planificación del desarrollo de las ciudades, de la distribución espacial de la población (...) de modo de evitar y corregir las distorsiones del crecimiento urbano y sus efectos negativos sobre el medio ambiente”; “integración y complementariedad entre las actividades urbanas y rurales, teniendo en vista el desarrollo socioeconómico de la ciudad y del territorio bajo su área de influencia”; entre otras.

El Equipo de Investigación TAG Red Latinoamericana Territorios Posibles²⁴⁷ -del que formo parte-, comenzó, en el año 2009, una relación formal con el Parlamento del MERCOSUR, promoviendo iniciativas comunes, una de las cuales es el mencionado proyecto. Se prevé así desarrollar un vínculo con especialistas de diversos países del MERCOSUR y la Unión Europea, en particular de Brasil, Uruguay, Francia, España y Argentina, con el fin de generar conocimiento científico que pueda ser aplicado con fines sociales y permita mejorar las condiciones de vida de nuestras ciudades.

²⁴⁶ Anteproyecto de Norma- AE/VII SO/2007/NRO 59, Comisión de Desarrollo Regional Sustentable del Parlamento del MERCOSUR.

²⁴⁷ Existe un Convenio *Red Mundial Territoriesnet* entre TAG-UNLP y la Red Europea de Inteligencia Territorial ENTI Unión Europea (Mayo de 2009). El Equipo TAG-UNLP integra el GRI (Groupe de Recherche International) promovido por el CNRS (Centre National de la Recherche Scientifique - Francia) y coordinado por el Dr. Girardot. Asimismo integra dos presentaciones: en el FP7 (Seventh Framework Programme) y en la Comisión de Desarrollo Regional Sustentable del Parlamento del MERCOSUR. La UNLP es una de las cuatro Coordinaciones Científicas de la Red Mundial *Territoriesnet*, junto a UFC (Francia), UHU (España) y UQO (Canadá).

Bibliografía

Libros y Capítulos de Libros

Análisis Ambiental del Partido de La Plata. Aportes al Ordenamiento Territorial. Instituto de Geomorfología y Suelos, CISAUA - Convenio Ministerio de Asuntos Agrarios Prov. de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Naturales y Museo Universidad Nacional de La Plata. La Plata, 2006.

ANDRADE; PLOT; INFESTA; SCARPATI; PINTOS; PAPALARDO; VALLEJOS; MONTES; GRATTI; LOSANO; CARUT; BENITEZ y DEL RÍO. Problemática de inundaciones en el Gran La Plata: Mapa de Riesgo Hídrico desde la Teoría Social del Riesgo. En: Pintos, P. (Comp.), Pensar La Plata. Políticas públicas, sociedad y territorio en la década de los noventa (pp. 71 - 99). Colección Universitaria. Ed. Al Margen, 2003.

ARIAS SIERRA, Pablo. Periferias y nueva ciudad. El Problema del paisaje en los procesos de dispersión urbana. Ed. Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla. Sevilla, 2003.

ASCHER, François. Los Nuevos Principios del Urbanismo: el fin de las ciudades no está a la orden del día. Alianza Editorial. Madrid, 2004.

AUGÉ, Marc. Los no-lugares. Espacios del anonimato. Una antropología de la modernidad. Editorial Gedisa. Madrid, 1993.

BARRIOS, Sonia. Las Metrópolis al Principio del Nuevo Milenio: Una Agenda para el Debate. En: Repensando la Experiencia Urbana de América Latina: Cuestiones, Conceptos y Valores. Ana Torres Ribeiro Compiladora. CLACSO/ASDI. Buenos Aires, 2000.

BRAKARZ; ROJAS; GREENE. Ciudades para todos: la experiencia reciente en programas de mejoramiento de barrios. Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Washington, 2002.

BORJA, Jordi. La Ciudad Conquistada. Alianza Editorial. Madrid, 2003.

BOURDIEU; PASSERON; CHAMBOREDON. El oficio del sociólogo. Siglo XXI Editores, México, 1996.

BOTANA, M. I. Aplicación de la Gestión Ambiental en el Área Norte del Periurbano Platense: Tendencias de Desarrollo e Incidencia de Actores Sociales en el Territorio. En: Pintos, P. (Comp.), Pensar La Plata. Políticas públicas, sociedad y territorio en la década de los noventa (pp. 35-56). Colección Universitaria. Ed. Al Margen, La Plata, 2003.

BOZZANO, Horacio. Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles. Espacio Editorial, Buenos Aires, 2000.

BOZZANO, H. Territorios posibles. Procesos, lugares y actores. Editorial Lumiere, Buenos Aires, 2009.

BRIONES, Guillermo. Metodología de la Investigación Cuantitativa en las Ciencias Sociales. En: Especialización en Teoría, Métodos y Técnicas de Investigación Social. Instituto Colombiano para el Fomento de la Educación Superior (ICFES). Bogotá, 1996.

BUNGE, M. La Ciencia. Su método y su filosofía, Ediciones Siglo Veinte, Buenos Aires, 1972.

BUZAI, G. D. Mapas Sociales Urbanos. Cap. 2. pp. 63-103. Lugar Editorial S.A. Buenos Aires, 2003.

CABRALES BARAJAS, Luis F. (Coord.). Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas. Ed. Universidad de Guadalajara - UNESCO. México, 2002.

CALDEIRA, T. P. R. City of Walls: Crime, Segregation and Citizenship in Sao Paulo, University of California Press, Berkeley, 2000.

CASTELLS, Manuel. La Cuestión urbana. Ed. Siglo XXI. Madrid, 1974.

CASTELLS, Manuel. La era de la información: economía, cultura y sociedad. Ed. Alianza, Madrid, 1995.

- CHUECA GOITIA, Fernando. Breve Historia del Urbanismo. Alianza Editorial. Buenos Aires, 1990.
- CICOLELLA, P. y MAGNAQUI, I. Prólogo del libro La ciudad Global de Saskia Sassen. Ed. Eudeba. Edición Argentina, 1999.
- CORAGGIO, José Luis. Territorios en Transición, Ed. Ciudad, Quito, 1987.
- CRAVINO, María Cristina (organizadora). Los mil Barrios Informales. Universidad Nacional de General Sarmiento -UNGS-, Buenos Aires, 2007.
- CRAVINO, M. C. Las Villas de la Ciudad. Universidad Nacional de General Sarmiento -UNGS-, Buenos Aires, 2006.
- CURTIT, G. Ciudad, Gestión Local y Nuevos Desafíos Ambientales. 1º ed. CIAM - Espacio Editorial. Buenos Aires, 2003.
- DAVIS, Mike. City of quartz. Excavating the future in Los Angeles. Vintage Books, New York, 1992.
- DE PAULA, Alberto. La ciudad de La Plata, sus tierras y su arquitectura. Ediciones del Banco de la Provincia de Buenos Aires, 1987.
- ESTEBANEZ ALVAREZ, J. Los espacios urbanos. En: Pujol, R. Geografía Humana. Ed. Cátedra. Madrid, 1988.
- FAJNZYLBER, F. La industrialización trunca de América Latina. Ed. Centro Editor de América Latina. México, 1983.
- FERNÁNDEZ, Roberto. La Naturaleza de la Metrópolis. Unidad de Gestión y Coordinación del Área Metropolitana-UGYCAMBA-, FADU, Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires, 1999.
- FERRARI, Celson. Diccionario de Urbanismo. Editorial Disal. San Pablo, 2004.
- FISHMAN, Robert. Más allá del Suburbio: El nacimiento del Tecnoburbio (1987). En: Lo Urbano en 20 autores contemporáneos. Ed. Universitat Politècnica de Catalunya. Barcelona, 2005.
- GARCIA, Rolando. El Conocimiento en Construcción. Ed. Gedisa. Barcelona, 2000.
- GARNIER, Alain. El cuadrado roto. Sueños y realidades de La Plata. Ed. Municipalidad de La Plata. 1984.
- GARREAU, Joel. Edge city: life on the new frontier. Ed. Doubleday, Nueva York, 1991.
- GUTIÉRREZ, Gabriel. Metodología de las ciencias sociales-II, Harla, México, 1986.
- HAESBAERT, Rogério. O mito da desterritorialização: do "fim dos territórios" à multiterritorialidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.
- HALL, Peter. Ciudades del mañana. Ed. Del Serbal. Barcelona, 1996.
- HARVEY, David. La condición de la posmodernidad. Ed. Amorrortu. Buenos Aires, 1998.
- HARVEY, David. Urbanismo y desigualdad social. Ed. Siglo XXI, Madrid, 1992.
- HOBSBAWM, Eric. Historia del Siglo XX, Biblioteca E. J. Hobsbawm de Historia Contemporánea. Ed. Crítica. Traducción Castellana 1998.
- KINGSLEY, Davis. La Sociedad Humana, Eudeba, Buenos Aires, 1986.
- KOSACOFF, Bernardo. La Industria Argentina, un Proceso de Reestructuración Desarticulada, En: Bustos Pablo (Comp.), Más allá de la estabilidad. Argentina en la época de la globalización y la regionalización, Fundación Friedrich Ebert, Buenos Aires, 1995.
- LACARRIEU, Mónica. La comunidad en el mundo imaginado en las urbanizaciones privadas en Buenos Aires. En: Cabrales Barajas, L. (Coord.), Latinoamérica Países abiertos, ciudades cerradas (pp.177-216). Ed. Universidad de Guadalajara - UNESCO. México, 2002.
- LEFEVRE, Henri. El derecho a la ciudad. Ed. Península, Barcelona, 1976.
- MARRADI; ARCHENTI; PIOVANI. Metodología de las Ciencias Sociales. Emecé, Buenos Aires,

2007.

MAYA SIERRA, TANIA. Áreas residenciales y Desarrollo Urbano en Bogotá. La Intervención Estatal. Urbanismos N°2: Áreas Residenciales En Bogotá, ISBN: 978-958-701-821-9, Vol., pp. 28-68, Ed. Unibiblos Publicaciones, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, 2007.

MOROSI, Julio y DE TERÁN, Fernando. La Plata ciudad nueva, ciudad antigua. Universidad Nacional de La Plata - Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 1983.

ORTEGA Y GASSET, José. Ensayos Escogidos. Editorial Aguilar. Madrid, 1967.

ORTEGA VALCÁRCEL, José. Los horizontes de la Geografía. Editorial Ariel. Barcelona, 2000.

PEYLOUBET, P.; DE SALVO, L.; ORTECHO, E.; Ciencia y tecnología para el hábitat popular: Construcción y participación del conocimiento, Ed. Nobuko, Buenos Aires, 2007.

PORTER, Michael. The competitive Advantage of nations, Free Press, Nueva York, 1990.

POTRYKOWSKI, M. y TAYLOR, Z. Geografía del Transporte. Ed. Ariel. Barcelona, 1984.

PIREZ, Pedro. Servicios urbanos y equidad en América Latina. Un panorama con base en algunos casos. Santiago de Chile, 2000.

PUJADAS, Roma; FONT, Jaume. Ordenación y planificación territorial. Ed. Síntesis. Madrid, 1998.

RAVELLA, Olga. La Planificación Urbana-Regional. Orígenes, Presente y Futuro. Ed. de la Universidad Nacional de La Plata. La Plata, 2001.

RUSSO, Cintia. La Argentina de los '90: Transformaciones macroeconómicas y reestructuración productiva. En: Notcheff compilador. La economía argentina a fin de siglo: fragmentación presente y desarrollo ausente. FLACSO-EUDEBA; Buenos Aires, 1998.

SABORIDO, Jorge. Sociedad, Estado, Nación. Una Aproximación Conceptual. Ed. EUDEBA. Buenos Aires, 2002.

SALTALAMACCHIA, Homero R. Del Proyecto al Informe Final: Aportes a una Investigación cualitativa útil. Primer Tomo: Sujetos, Teoría y Complejidad. Buenos Aires, 2005.

SAMAJA, Juan. El Proceso de la Ciencia, una breve introducción a la investigación científica. Ed. Serie Difusión. Dirección de Investigaciones. Secretaría de Investigación y Postgrado. FADU. UBA, 1996.

SAMAJA, Juan. Epistemología y metodología. Elementos para una teoría de la investigación científica. Eudeba, Buenos Aires, 1999.

SANTOS, Milton. La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción. Ed. Ariel Geografía, Barcelona, 2000.

SANTOS, Milton. Metamorfosis del Espacio Habitado. Ed. Oikos-Tau, Barcelona, 1996.

SASSEN, Saskia. La ciudad global: Nueva York, Londres, Tokio. Ed. Eudeba, Buenos Aires, 1999.

SAUTU; BONIOLO; DALLE; ELBERT. Manual de metodología. Construcción del marco teórico, formulación de los objetivos y elección de la metodología. Colección Campus Virtual, Clacso Libros, Buenos Aires, 2005.

SEGUÍ PONS, J. y PETRUS BEY, J. Geografía de Redes y Sistemas de Transporte. Colección Espacios y Sociedades. Serie General, N°16. Ed. Síntesis. Madrid, 1991.

SOJA, Edward. Postmetropolis. Critical Studies of cities and regions. Oxford, Blackwell, 2001.

SOJA, Edward. Thirdspace. Journeys to Los Angeles and Other Real-and-Imagined Places. Ed. Blackwell. Cambridge, Massachusetts, 1996.

SMOLKA, Martim. Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. En: Land Lines. Volume 15, Number 1, January 2003. <http://www.lincolninst.edu/pubs/825>

SMOLKA, Martim y MULLAHY, Laura. Informalidad, Regularización y Derecho de Propiedad

(Cap. 2, pp. 65-143). En: *Perspectivas Urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en America Latina*. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Mass., 2007.

SMOLKA, Martim y DAMASIO, Claudia. *El Urbanizador Social: un experimento en políticas del suelo en Porto Alegre* (Cap.2, Sección 2.13, pp. 135-142), 2005. En: *Perspectivas Urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en America Latina*. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Mass., 2007.

SUÁREZ, Francisco. *Nuevas tendencias residenciales en la ciudad de Buenos Aires*. En: *Economía internacional*. Año 9, núm.52. INESER. Universidad de Guadalajara. México, 1996.

SVAMPA, Maristella. *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Ed. Biblos. Buenos Aires, 2001.

SVAMPA, Maristella. *La Brecha Urbana. Countries y Barrios Privados*. Ed. Capital Intelectual, Buenos Aires, 2004.

TELLA, Guillermo. *Del Suburbio a la post-periferia. Efectos de una modernización tardía de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires, 2001.

TOPALOV, Christian. *La Urbanización Capitalista. Elementos para su análisis*. Edicol, México, 1979.

TORRES, Horacio. *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*. Ed. FADU-Universidad Nacional de Buenos Aires. Buenos Aires, 1999.

YIN, Robert K. *Case Study Research - Design and Methods, Applied Social Research Methods* (Vol. 5, 4th ed.), Sage Publications, California, 2008.

ZAMORANO, Mariano. *Geografía Urbana*. Editorial CEYNE. Buenos Aires, 1992.

ZEMELMAN, Hugo. *Conocimiento y sujetos sociales. Contribución al estudio del presente*. Centro de Estudios Sociológicos, El Colegio de México, 1997.

Publicaciones periódicas e institucionales y Mimeo

ABADIA PÉREZ, J. *El fenómeno periurbano: caracterización y propuestas de regulación en el marco del Área Metropolitana de Barcelona*, Instituto de Estudios Territoriales, Universidad Politécnica de Catalunya, 2002. <http://hdl.handle.net/2099.1/4940>

ABBA, Artemio P. *El fuego fatuo del emergente periurbio y las luces del atardecer suburbano Problemas metropolitanos y dilemas políticos*. En: *Revista Café de las ciudades*. Año 6, Número 61, Noviembre 2007. http://www.cafedelasciudades.com.ar/politica_61_2.htm

ABRAMO, Pedro. *La teoría económica de la favela*. En: Pedro Abramo (org). *A Cidade da Informalidade O desafio das cidades latino-americanas*. Livraria Sette Letras, FAPERJ, Lincoln Institute of Land Policy, 2003.

AGUILAR, Adrián G. *Las mega-ciudades y las periferias expandidas*. En: *Revista EURE*, Vol.28, Nº 85, pp.121-149. Santiago, Diciembre 2002.

AGUILÓ, Juan Carlos y BENEDETTO, Andrea. *Competencia por el uso del suelo: impactos socio-Territoriales en áreas rurales*, Insp. Vertiente Los Corralitos, Guaymallén, Mendoza. CONAGUA -XX Congreso Nacional de Agua y III Simposio de Recursos Hídricos del Cono Sur, Mendoza, 2005.

ALEXANDER, Christopher. *The City is Not a Tree*, En: *Architectural Forum*, Vol. 122, Nº 1 y 2, Abril/Mayo, 1965. Versión en español en: *Biblioteca virtual Ciudades para un futuro más sostenible (CF+S)* (40), 2006. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n40/acale.es.html>

ALLENDE, Heriberto. *Las Estructuras Urbanas. Lo permanente, lo efímero, la diversidad y el futuro*. En: *Revista Sociedad Central de Arquitectos -SCA-* Nº 218, pp. 33-37. Buenos Aires, Septiembre de 2005.

- ÁLVAREZ UREÑA, Mario. Las Ciudades del Futuro. En: Revista Urbana en Línea Número 12. Abril 2003. <http://www.urbanaenlinea.go.to>
- ANDRÉS LÓPEZ, Gonzalo. Geografía y ciudades medias en España: ¿a la búsqueda de una definición innecesaria?. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 2008. <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/50.htm>
- AÓN; ELIZALDE; FREDIANI; RAVELLA. Planificación y cambios en los sistemas de transporte público colectivo de pasajeros: La relación Estado-Empresas-Sociedad para los casos del Gran La Plata y de Neuquén. Congreso de Ingeniería de Tránsito y Transporte- XII PANAM, Quito, 2002.
- AÓN, Laura; FREDIANI, Julieta. La Categoría de Patrón Territorial y el Concepto de Lugar aplicados al Espacio Residencial de la Periferia del Partido de La Plata. En: Revista Estudios del Hábitat N°11. Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. UNLP, 2009 (En prensa).
- AÓN; ELIZALDE; FREDIANI; MORO; OLIVERA, RAVELLA. Patrones de apropiación del espacio residencial en áreas urbanas en expansión: El caso de la localidad de Gonnet, Partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires. IV Coloquio sobre Transformaciones Territoriales, Montevideo, 2002.
- ARIAS VALENCIA, María M. La triangulación metodológica: sus principios, alcances y limitaciones. En: Revista de Ciencias Sociales N°5. UNQ. Argentina, 1999.
- ARIZAGA, M. C. La morfología social-espacial del ajuste. Reflexiones sobre la suburbanización intramuros en el marco de la ciudad pauperizada. XXII Congreso de ALAS. Universidad de Concepción, Chile, 1999.
- ARIZAGA, M. C. Los barrios cerrados y el mito de la comunidad purificada, En: Revista SCA-Revista de Arquitectura, 194. Buenos Aires, 1999.
- ARIZAGA, M. C. y SZAJNBERG, D. "Nuevas Ciudades" en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Una aproximación desde el imaginario fundacional. En: Revista THEOMAI. Estudios sobre Sociedad, Naturaleza y Desarrollo. Número 6. Segundo Semestre de 2002.
- AZÓCAR, G.; SANHUEZA, R.; HENRIQUEZ, C. Cambio en los patrones de crecimiento en una ciudad intermedia: el caso de Chillán en Chile Central. En: Reviste Eure, Vol. XXIX, N° 87, pp. 79-92, Santiago de Chile, Septiembre 2003.
- BAIGORRI, Artemio. Hacia la Urbe Global. ¿El fin de las jerarquías territoriales?. Comunicación al XIV Congreso Mundial de Sociología de la ISA, RC07 Future Research Session, Montreal, Julio 1998.
- BARSKY, Andrés. El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires. En: Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. Vol. IX, núm. 194 (36), Agosto de 2005.
- BARSKY, Andrés; VIO, Marcela. La Problemática del Ordenamiento Territorial en Cinturones Verdes Periurbanos sometidos a Procesos de Valorización Inmobiliaria. El caso del Partido del Pilar, Región Metropolitana de Buenos Aires. IX Coloquio Internacional de Neocrítica. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2007.
- BATALLA, M.; CARBALLO, C. El papel ordenador del estado y la expresión territorial de las urbanizaciones cerradas (Argentina). Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (58). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-58.htm> [ISSN: 1138-9788].
- BAXENDALE, Claudia. Geografía y Planificación urbana y regional: una reflexión sobre sus enfoques e interrelaciones en las últimas décadas del siglo XX. En: Revista Reflexiones Geográficas de la Agrupación de Docentes Interuniversitarios de Geografía, pp.58-70, Río Cuarto, Diciembre de 2000.
- BELLET, C. y LLOP TORNÉ, J.M. Ciudades intermedias: entre territorios concretos y ciudades

y espacios globales. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales XXXVI (141-142), p 569 - 582, 2004.

BEVILACQUA, Claudia. Estructuración de La Periferia Urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires, 1945-1990. El Caso del Municipio de Marcoz Paz. En: Boletín de Estudios Geográficos, N°89, Vol. XXV. Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza, 1992.

BORJA, Jordi. Barcelona y su urbanismo. Éxitos pasados, desafíos presentes, oportunidades futuras. En: Revista Digital Café de las Ciudades. Año 3, N° 21, Julio de 2004.

BORSDFORF, A. Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. En: Revista EURE, Vol. 29, N° 86, mayo de 2003, Santiago, Chile, 2003.

BOZZANO, Horacio. La Plata, sistemas de objetos, sistemas de acciones. Propuesta de territorialización. En: Pensar La Plata. Políticas públicas, sociedad y territorio en la década de los noventa. Patricia Pintos-compiladora. Colección Universitaria-Geografía, Ediciones Al Margen, La Plata, 2003.

BOZZANO, Horacio. Territorio, híbridos de base dialéctica. Reflexiones sobre el objeto de la Geografía. Autor. En: Reflexiones Geográficas, N° 10, Universidad Nacional de Río Cuarto, 2003.

BOZZANO, Horacio. El Cinturón Verde Platense: Sistemas de objetos, sistemas de acciones. Foro CIVEBA, Cinturón Verde Metropolitano de Buenos Aires. Jornadas AADER de Argentina y el Mercosur, Facultad de Agronomía, UNLP, La Plata, 2002.

BOZZANO, Horacio; RESA, Sergio y Equipo. Patrones territoriales y Zonas de una Ordenanza Municipal de Usos. El caso de La Plata, Argentina. En VI EGAL Encuentro de Geógrafos de América Latina. Buenos Aires, 1997.

BOZZANO, Horacio. Informe de Investigación: Región Metropolitana de Buenos Aires. Proceso de subdivisión y ocupación de tierra urbana. Proyecto Análisis de la periferia urbana de la región Metropolitana de Buenos Aires, Buenos Aires, 1995.

BOZZANO, Horacio. Los procesos de estructuración de espacios periurbanos. Hacia una definición del borde metropolitano de Buenos Aires. En: Revista Interamericana de Planificación. SIAP - Sociedad Interamericana de Planificación. Volumen XXIII, N°89, pp.264-284. Antigua Guatemala, 1990.

BOZZANO, Horacio. Límites a la estructuración de espacios periurbanos: ¿Legalidades naturales o efectos útiles de aglomeración?. El caso del Sureste de la R.M.B.A. En: II Jornadas Regionales sobre Medio Ambiente. Municipalidad de La Plata - Facultad de Ciencias Naturales y Museo, UNLP. La Plata, 1990.

BORJA, Jordi. Barcelona y su urbanismo. Éxitos pasados, desafíos presentes, oportunidades futuras. En: Revista digital Café de las Ciudades. Año 3, N° 21, Julio de 2004.

BORSDFORF, Axel. Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. En: Revista EURE, Vol. 29 no.86 Santiago. Mayo, 2003.

BOTANA, M. I. y NIETO, D. El rol de los actores sociales en las transformaciones del espacio periurbano norte del Partido de La Plata: el impacto sobre las producciones intensivas. La Plata, 2004.

BROWER, S. Territory in urban settings. En I. Altman, A. Rapoport y J. Wohlwill. (Eds), Human behavior and environment, Nueva Cork: Plenum, 1980.

CABARROU, Alicia. Hacia una nueva ruralidad urbana: diversidad y pluriactividad en la producción y en el territorio metropolitano. Tesis de Maestría en Desarrollo Sustentable, FLACAM-UNLA-UNESCO. La Plata, 2004.

CALDEIRA, T. P. R. Enclaves fortificados: a nova segregacao urbana. En: Novos Estudos, Sao Paulo, 1997.

CARUT, C. Ordenamiento territorial en la ciudad de La Plata. Determinación de la importancia de los conflictos ambientales en la conformación del espacio periurbano. Beca de estudio. LINTA - CIC. Ministerio de la producción y el empleo. Prov. de Buenos Aires. (Inédito), 1998.

- CHUDNOVSKY, D., LÓPEZ, A. Y PORTA, F. Más allá del flujo de caja. El boom de la inversión extranjera directa en la Argentina. En: Desarrollo Económico, N° 137, Abril - Junio, Buenos Aires, 1995.
- CICCOLELLA, Pablo. Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. En: Revista EURE, diciembre, Vol. 25, N° 76. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, 1999.
- COMPAN, D. Sobre el uso del análisis de regresión simple en Geografía. Aplicación al estudio de la renta en España, En: *Paralelo* 37, 1, pp. 83-102, 1977.
- CORAGGIO, José L. De la Descentralización Intraurbana a la Descentralización Regional. Instituto del Conurbano. Universidad Nacional de General Sarmiento, Buenos Aires, 2000.
- COWMAN, S. Triangulation: a mean of reconciliation in nursing research. Journal of Advanced Nursing, N° 18, pp. 788-792, 1993.
- CRAVINO, M. C.; DEL RÍO, J. P.; DUARTE, J. I. Magnitud y crecimiento de las villas y asentamientos en el AMBA en los últimos 25 años. Instituto del Conurbano, UNGS, Bs. As. XIV Encuentro de la Red Universitaria Latinoamericana de Cátedras de Vivienda, FADU - Universidad de Buenos Aires, Octubre de 2008.
- CURIHUINCA, M. Crecimiento de Ciudades y Generación de Nuevas Periferias Urbanas. Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Escuela de Geografía. Chile. Septiembre, 2001.
- DE MATTOS, Carlos A. Metropolización y suburbanización. En: Revista EURE. Santiago, Vol.27, no.80. Mayo, 2001.
- DE MATTOS, Carlos A. Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?. En: Revista EURE (Santiago), Vol.28, N° 85, pp.5-10. Diciembre, 2002.
- DEMATTEIS, Giuseppe. Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En: Revista Urbanitats, N° 4, 1996. <http://www-cpsv.upc.es/CITiC/documents/dematteis.pdf>
- DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL, "Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires", Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, 2007.
- ELUSTONDO, Georgina. Vuelve el boom de los countries y barrios cerrados en el conurbano. Clarín, 27 de Febrero de 2004.
- ENTRENA DURÁN, Francisco. Los límites difusos de los territorios periurbanos: una propuesta metodológica para el análisis de su situación socioeconómica y procesos de cambio. En: Sociologías, Porto Alegre, Año 6, N° 11, pp. 28-63., jan/jun 2004.
- ENTRENA DURÁN, Francisco. Problemas y retos de las actuales políticas urbanas en el contexto de las presentes tendencias hacia formas urbanas difusas. En: Revista Pampa, Año 1, N°1, pp. 87-116, Santa Fe, 2005.
- ESCOLAR, Cora y BESSE, J. De los problemas del método a los métodos cualitativos en geografía, En: Cuadernos de Epistemología y Metodología, N° 1, Departamento de Geografía, OPFyL, UBA, 1996.
- FERNANDES, Bernardo Mançano. Sobre la Tipología de los Territorios, San Pablo, 2008. En: www.acciontierra.org
- FERNANDES, Edesio. Programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana y pobreza urbana en Latinoamérica. Revista Vivienda Popular 12, pp. 5-16, Agosto 2003, Facultad de Arquitectura, Uruguay.
- FERNÁNDEZ WAGNER, Raúl. Rumbo al bicentenario: políticas públicas para la metrópolis. Informe Digital Metropolitano N° 65. Fundación Metropolitana. Octubre de 2009. www.metropolitana.org.ar

- FERNÁNDEZ WAGNER, R.; VARELA, O. Mercantilización de los servicios habitacionales y privatización de la ciudad (Cap.). En: La Cuestión Urbana en los '90 en la RMBA. Catenazzi y Lombardo (Org.), Buenos Aires, 2003.
- FERRÁS SEXTO, C. Contraurbanización y planificación territorial: los casos de Irlanda y Galicia. En: Ciudad y Territorio-Estudios Territoriales, Vol.3, N° 106, p. 861-875, 1995.
- FERRÁS SEXTO, Carlos. Ciudad Dispersa, Aldea Virtual y Revolución Tecnológica. Reflexión acerca de sus relaciones y Significado Social. En: Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. N° 69, Agosto, 2000.
- FREDIANI, Julieta. Las Nuevas Periferias en el Proceso de Expansión Urbana. El Caso del Partido de La Plata. En: Geograficando. Revista de Estudios Geográficos N°5. Depto. de Geografía. Universidad Nacional de La Plata. 2009 (En Prensa).
- FREDIANI, J. y MATTI, C. Transformaciones Urbanas en el Partido de La Plata desde los años '90. ¿Hacia un Modelo de Ciudad Compacta o Difusa?. En: Revista Geograficando. Número 2. Departamento de Geografía, Facultad de Humanidades y Cs. de la Educación, Universidad Nacional de La Plata, 2006.
- FREDIANI, J. Modelos Urbanos: La ciudad compacta y la ciudad difusa. Su análisis a través de las redes de servicios y transporte en el Partido de La Plata. En: Revista Estudios del Hábitat N° 9. Volumen II. Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. UNLP, 2006.
- FREDIANI, J. La Problemática del Crecimiento Urbano y el Transporte Público de Pasajeros. El Caso del Partido de La Plata. Séptimo Encuentro Internacional Humboldt. "América Latina en el Sistema Mundial". Centro de Estudios Alexander Von Humboldt y Red Latinoamericana de Estudios Geográficos de la UGI. Villa de Merlo, 2005.
- FREDIANI, Julieta. "La Infraestructura y Servicios del Transporte Público Automotor de Pasajeros y su relación con la Expansión Urbana en la Microrregión del Gran La Plata". Informe Final de Beca de Perfeccionamiento a la Investigación. Secretaría de Ciencia y Técnica, Universidad Nacional de La Plata, 2004.
- FREDIANI, J. Transformaciones en el Paisaje de la Periferia del Partido de La Plata en los años '90 a partir de la localización de Urbanizaciones Cerradas. En: Revista Urbana en Línea, Número 10, 2002. www.urbanaenlinea.go.to
- FREDIANI, J. Fragmentación Territorial y Segregación Residencial: El Fenómeno de las Urbanizaciones Cerradas. En: Revista "Estudios Socioterritoriales", Año 4, N° 4. Tandil. Diciembre, 2003.
- FREDIANI, J. La Infraestructura y Servicios del Transporte Público Automotor de Pasajeros y su relación con la Expansión Urbana en la Micro región del Gran La Plata. Informe de Avance. Beca de Perfeccionamiento en la Investigación de la UNLP. La Plata, 2003.
- FREDIANI, J. y ELIZALDE, E. Los territorios de la expansión urbana. Estudio de caso: urbanizaciones periféricas del Partido de La Plata. IX Jornadas Cuyanas de Geografía. Universidad Nacional de Cuyo. Mendoza, 2002.
- FREDIANI, J. y ELIZALDE, E. La Geografía y la Investigación Social Actual. IV Jornadas de Investigación "Movimientos sociales, representación política y transformaciones sociales: desafíos a la investigación en trabajo social." Escuela Superior de Trabajo Social. Universidad Nacional de La Plata. La Plata. 2002.
- FREDIANI, J.; MORO, S. y RAVELLA, O. Nuevas formas de ocupación del territorio en el Partido de La Plata en los años '90. Las urbanizaciones cerradas como nuevos espacios residenciales. Primer Congreso Nacional sobre Problemáticas Sociales Contemporáneas. Universidad Nacional del Litoral. Santa Fe, 2001.
- FORMIGA, Nidia. La Construcción del Periurbano y la apuesta por el verde. NCEHu 1646/04. 2004.
- GARCÍA ESPIL, Enrique. Vivir la Ciudad. En: Revista Sociedad Central de Arquitectos -SCA- N° 218. pp. 18-20. Buenos Aires, Septiembre de 2005.

GARCÍA ORTIZ, Griselda. "Breve estudio sobre la Normativa Provincial que regula las Urbanizaciones Cerradas en la Provincia de Buenos Aires y las competencias Municipales". Municipalidad de Malvinas Argentinas, Provincia de Buenos Aires, 2002.

GIACOBBE, N; FREDIANI, J.; MARTÍN, I.; ÁLVAREZ, A. "La Insustentabilidad de la Inmovilidad: Elementos para analizar causas, medidas para revertir efectos". En: CD del XV Congreso Latinoamericano de Transporte Público y Urbano -CLATPU- "¿Movilidad o Inmovilidad?", Ciudad de Buenos Aires. 31 de Marzo al 3 de Abril, 2009. ISBN: 978-987-22324-6-7.

GIROLA, María Florencia. "Nuevos paisajes residenciales en el Gran Buenos Aires: los emprendimientos cerrados entre el urbanismo escenográfico y el urbanismo afinitario". En: Revista Litorales. Año 5, N°6, agosto de 2005.

GOYTIA, C; LANFRANCHI, G. Barrios informales en la región metropolitana de Buenos Aires: los efectos de la regulación del suelo en el bienestar de los hogares de menores ingresos, Urban Research Symposium. Banco Mundial, 2007.

GORDON, P.; RICHARDSON, H. W. Los Angeles isn't that bad compared to Portland. Portland Oregonian newspaper. February 4, 1997.

GHORRA- GOBIN, Cynthia. Estados Unidos: gated communities y ciudades privadas. En: Revista Urbanisme. Mayo-Junio. N°312, 2000.

GRAHL, Sandra N. Características e Indicadores de la Territorialidad Informal en el AMBA. 3° Congreso de Derecho Administrativo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Septiembre de 2009.

GUREVICH, R., FERNÁNDEZ CASO, V.; BLANCO, J. Espacios y sociedades de América contemporánea. Ed. Grupo Editor Aique, Buenos Aires, 1997.

HARVEY, David. El nuevo urbanismo y la trampa comunitaria. En: Revista [La Vanguardia](#). 26 de Noviembre de 2000.

HEINRICHS, Dirk; NUISSL, Henning y RODRIGUEZ SEEGER. Dispersión urbana y nuevos desafíos para la gobernanza (metropolitana) en América Latina: el caso de Santiago de Chile. EURE (Santiago). 2009, Vol. 35, N°104, pp. 29-46.

[HERNÁNDEZ, Rafael](#). [Periferias urbanas y nuevas formas espaciales](#). Ed. digital: Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes, Alicante, 2005. Edición original: Coloquio de Geografía Urbana (3°. 1996. Antequera), La ciudad: tamaño y crecimiento [actas del III Coloquio de Geografía Urbana], coordinador Rafael Domínguez Rodríguez, Málaga, Departamento de Geografía de la Universidad, 1999, pp. 201-233.

HERRERO, María C. Reglas para la convivencia. La Nación, 10 de Octubre de 1998.

HIDALGO, R.; BORSDORF, A.; ZUNINO, H.; ÁLVAREZ, L. Tipologías de expansión metropolitana en Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/434.htm>

HIERNAUX, Daniel; LINDÓN, Alicia. La Periferia: voz y sentido en los estudios urbanos. En: Papeles de la población, Octubre-Diciembre, N° 42. Universidad Autónoma del Estado de México. Toluca, 2004.

JANOSCHKA, Michael. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. EURE (Santiago), Vol. 28, N° 85, pp.11-20, Diciembre, 2002.

JÁUREGUI, Jorge. Traumas urbanos: "urbanización" fuera de control, "urbanismo explosivo" en América Latina. Conferencia pronunciada en el marco del debate "Traumas urbanos. La ciudad y los desastres". Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona, 7-11 Julio, 2004. <http://publicspace.org/ca/text-biblioteca/>

KAROL, Jorge. Actores sociales y gestión de la ciudad. Cátedra Planeamiento Urbano, FADU, UNLP (inédito), 2004.

- KOCHANOWSKY, C. CURTIT, G. y otros. Transformaciones territoriales y valor del suelo. Intervenciones urbanas y proceso de valorización del suelo en la ciudad de La Plata. Premio Anual de Arquitectura, Urbanismo, Investigación y Teoría 2001- Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Dirección de Planeamiento. MLP. La Plata, 2001.
- LARA, Albina L. Dinamismo funcional del eje de crecimiento Sudeste del Gran Buenos Aires: Avellaneda-La Plata. Convenio OIKOS-CONICET. Buenos Aires, 1982.
- LEKERMAN, Vanina. Procesos informales de ocupación de tierras en la Ciudad de Buenos Aires. ¿Villas o asentamientos?: El caso del asentamiento Costanera Sur. Los excluidos del sueño. Cuadernos de Antropología Social, Julio/Diciembre N° 22, pp.115-135., 2005.
- LÓPEZ ROLDÁN, Pedro. La construcción de tipologías: metodología de análisis. En: Revista Papers, Vol. 48, pp. 9-29, Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelona, 1996.
- LORDA, María Amalia. Tesis Doctoral "El Desarrollo Local, estrategia de gestión ambiental de la actividad agrícola en espacios próximos a la ciudad de Bahía Blanca". Departamento de Geografía y Turismo. Universidad Nacional del Sur. Bahía Blanca, 2005.
- LOUGE, ROCCA y BONO. Mundialización y reestructuración territorial. El caso de los nuevos asentamientos urbanos cerrados en el sistema metropolitano bonaerense. Primer Coloquio sobre Transformaciones Territoriales. Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, 1998.
- LUNGO, Mario. Expansión urbana y regulación de la tierra en Centroamérica antiguos problemas, nuevos desafíos. En: Mario Lungo (Comp.). Riesgos Urbanos. San Salvador, El Salvador. PNUD, OPAMSS, Istmo Editores, Mayo, 2002.
- MAO, C. E.; PERDOMO, R.; PALACIOS, E. P.; NIETO, D.; RIVAS, G.; VELOSO, C. Agricultura intensiva en el espacio periurbano de La Plata. 2das. Jornadas Platenses de Geografía. Ed. Departamento de Geografía. FHCE- UNLP. Septiembre, 2000.
- MARCHETTI, John. The New Urbanism: Reviving Cities, Spirits?. En: The Harvard University Gazette. Boston, EE.UU., 1998. <http://www.news.harvard.edu/gazette.html>
- MARCUSE, Peter. The Layered City. Conferencia del Departamento de Arquitectura Contemporánea de la Universidad Di Tella. Buenos Aires, 1998.
- MARTÍNEZ CARAZO, Piedad Cristina. El método de estudio de caso. Estrategia metodológica de la investigación científica En: Pensamiento y Gestión, N° 20. Universidad del Norte, pp.165-193, 2006.
- MATTAROLO, Carolina; MARSILI, Luciana. La transformación del territorio a partir de los asentamientos informales. El potencial de integración de su estructura con la trama urbana del Gran La Plata. Encuentro de Becarios de la UNLP, EBEC-2008, La Plata, 2008.
- MATHEY, D. DI FILIPPO, M. Los Indicadores Sociales en el Enfoque de Desarrollo Territorial. XIV Jornadas Nacionales de Extensión Rural y VI del Mercosur. San Miguel de Tucumán, 8 - 10 de Octubre, 2008.
- MC CONNELL, C. Y BLUE, S. Economía. Principios, Problemas y Políticas. Cap. 7; pp. 145-146. Ed. Mc Graw-Hill. Bogotá, 2001.
- MC. KENZIE. Privatopia. En: Revista Urbanismo N° 312, Mayo/Junio, 2000.
- MIGNAQUI, Illiana. Dinámica inmobiliaria y transformaciones metropolitanas. La producción del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los '90: Una aproximación a la Geografía de la riqueza. 4º Seminario Int. Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio. Bogotá, 1998.
- MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL. Informe Situación Desalojos de "Nuevos Asentamientos Urbanos". Buenos Aires, Julio de 2006.
- MONCLÚS, J. Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas. La ciudad dispersa, suburbanización y nuevas periferias. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1997.
- MONCLÚS, F. Ciudad dispersa y ciudad compacta. Perspectivas urbanísticas sobre las

- ciudades mediterráneas. En: D'Humanitats, N°7, pp. 95-110. Universitat de Girona. Girona, 1999.
- MONCLÚS, F. Teorías y Formas de Intervención Urbanística en los años '90: Tradiciones y Paradigmas. Curso: Globalización: nuevo escenario de la ciudad contemporánea. Universidad de Chile. 2000. <http://www.cfg.uchile.cl>
- MONTANER, J. M. y MUXÍ MARTINEZ, Z. Urbanismo Tardo-racionalista. En: Revista Sociedad Central de Arquitectos -SCA- N° 218. pp. 21-25. Buenos Aires, Septiembre, 2005.
- MORELLO, J.; BUZAI, G. Y MATTEUCCI, S. En: Revista Ciencia Hoy. Volumen 10 N° 55, Febrero/Marzo, 2000.
- MORELLO, J.; RODRÍGUEZ, A. F. Funciones educativas de las manchas de naturaleza en las ciudades y sus bordes: el caso de Buenos Aires. En: Mancione M.; De Francesco V. y Bosso Eds. Reservas Naturales urbanas en la Argentina. Una respuesta ambientalista para mejorar nuestra calidad de vida. Aves Argentinas (en Prensa).
- MORSE, J. M. Approaches to Qualitative-Quantitative Methodological Triangulation. Methodology Corner. En: Rev. Nursing Research, N° 40, pp.23-45., 1991.
- MUNICIPALIDAD DE LA PLATA. Estudio para la determinación de zonas de localización de clubes de campo en el Partido de La Plata de acuerdo a la Ley 8912/77 y al Decreto 9404/86. Dirección de Planeamiento. Agosto, 1998.
- MUXÍ, Zaida. La ciudad dual. El reto de la globalización sobre las ciudades. En: Revista Summa + 68. pp. 62-69. Buenos Aires, Septiembre, 2004.
- NAREDO, J. M. Y RUEDA, S. La ciudad sostenible: Resumen y Conclusiones, 1997. <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a010.html>
- NELLO, Oriol. Los confines de la ciudad sin confines. Estructura urbana y límites administrativos en la ciudad difusa. Revista Urbana en Línea N° 12. Abril de 2003. <http://www.cccb.es>
- NIETO, D.; RIVAS G. Evolución de la producción hortícola y florícola en el cinturón verde del Partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires. Período 1998 - 2002. Publicada en Anales. Ed. Sociedad Chilena de Ciencias Geográficas. Santiago de Chile, 2005.
- NIETO, S. Ciudad Ideal. El Futuro. Revista Urbana en Línea. N° 13. Agosto de 2003. <http://www.urbanaenlinea.go.to>
- NIÑO SOTO, Alexander. Instrumentos de Gestión del Suelo-Planeación y Desarrollo. Una mirada desde la academia.
- Seminario Instrumentos de Gestión del Suelo Planeación y Desarrollo. Dpto. Nacional de Planeación. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial República de Colombia. Bogotá. Julio, 2003.
- NOCHTEFF, Hugo. Los Senderos Perdidos del Desarrollo. En: El Desarrollo Ausente. Restricciones al desarrollo, neoconservadorismo y elite económica en la Argentina. Ensayos de Economía Política. Azpiazu, Daniel; Nochteff, Hugo. Ed. Tesis Norma/FLACSO, Buenos Aires, 1994.
- Observatorio Calidad de Vida La Plata. Dirección de Asuntos Municipales. Secretaría de Extensión Universitaria, UNLP. Tauber, F. (Coord.), Sánchez, M. (Director). La Plata, 2001.
- PASQUALE, F. Asentamientos informales, la otra cara del "boom" inmobiliario. La Voz del Interior, 23 de Noviembre de 2009.
- PÉRGOLIS, J.C. "Bogotá fragmentada: Cultura y espacio urbano a fines del siglo XX", TM Ed., Bogotá, 1998.
- PINTOS, Patricia. Aproximaciones teóricas acerca de los procesos de periurbanización y suburbanización. En: Primeras Jornadas Platenses de Geografía. Tomo II. Universidad Nacional de La Plata. Departamento de Geografía. La Plata, 1993.
- PINTOS, Patricia. La estructuración de los espacios periurbanos. Consideraciones sobre el

hábitat y propuesta de delimitación en la RMBA. El caso de Municipio de Moreno, en el Seminario de Investigación Geográfica. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. UNLP. 1989.

PIRES DO RIO CALDEIRA, T. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. En: Revista Novos Estudos, N° 47. Centro Brasileiro de Análise e Planejamento. San Pablo, 1997.

PÍREZ, Pedro. Actores Sociales y Gestión de la Ciudad en Ciudades 28. RNIU, México, Octubre - Diciembre, 1995.

PÍREZ, Pedro. Servicios urbanos y equidad en América Latina. Un panorama con base en algunos casos. CEPAL, Naciones Unidas. Santiago de Chile, 2000.

PÍREZ, Pedro. Servicios Urbanos y Equidad. En: Revista Dlocal, del Centro de Estudios Desarrollo y Territorio. Número 4. Junio de 2008. <http://www.cedet.edu.ar>

PRADILLA COBOS, Emilio. Teoría Territorial: Entre Totalización y Fragmentación. Ciudades N° 29. RNIU. México, 1996.

PRATESI, Juan Carlos. Dominio, vecindad y comunidad. *Ámbito Financiero*, 4 de Agosto de 2000.

PRÊVOT SCHAPIRA, Marie-France. Buenos Aires en los años '90: metropolización y desigualdades. *EURE (Santiago)*, Vol. 28, N° 85, pp. 31-50. Diciembre, 2002.

RAVELLA, O., GIACCOBE, N. y FREDIANI, J. Movilidad y expansión urbana en el contexto de la globalización: El Caso del Gran La Plata. VI Seminario de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio. Rosario, 2001.

RAVELLA, O., GIACCOBE, N. y FREDIANI, J. Rupturas y tendencias en la expansión urbana analizadas desde la movilidad. *Revista Estudios del Hábitat* N° 8. Volumen II. IDEHAB. Fac. de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata. La Plata, 2003.

RAVELLA, O., GIACCOBE, N. y FREDIANI, J. El transporte como factor de integración-desintegración de las regiones urbanas. El caso de la ciudad de La Plata. 42nd International Society of City and Regional Planners Congress (ISoCaRP). Estambul, 2006.

RAVELLA, Olga. Las Ideas sobre la Configuración Urbana en el Contexto Histórico (Inédito). Cátedra de Planeamiento Físico, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de La Plata. La Plata, 2005.

RAVELLA, O., GIACCOBE, N. y FREDIANI, J. Forma Urbana, Movilidad e Insustentabilidad. El Caso de la ciudad de La Plata. Seminario "La Cuestión Ambiental Urbana: Experiencia y Perspectiva". NEUR/CEAM/UnB, Centro de Estudios Avanzados Multidisciplinarios. Brasilia, 2004.

RAVELLA, O., GIACCOBE, N. y FREDIANI, J. "Hábitat y Movilidad en la Reestructuración Urbana del Siglo XXI. El Caso del Gran La Plata". XXVII Reunión de Trabajo Asociación Argentina de Energías Renovables y Ambiente- ASADES. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata. 2004.

RAVELLA, O.; ROSENFELD, E. El Plan URBIS y la planificación regional en La Plata. La Plata, 1997.

RESA, Sergio (Dirección) y Equipo. Ideas para un Nuevo Régimen Legal de Planeamiento Urbano. Dirección de Planeamiento Urbano. Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano. Secretaría de Gestión Pública. Municipalidad de La Plata, 1995.

RINGUELET, Roberto et al. Análisis social global de la región rural periurbana de La Plata. La Plata: Jornadas Bonaerenses de ciencia y tecnología. CIC. La Plata, 2003.

RINGUELET, R.; CAVICIO, R.; SIMONATTO, S. Trama Política, Formas Organizativas y Desarrollo Local en el Mundo Rural Periurbano del Gran Buenos Aires. *Revista Textual. Análisis del medio rural latinoamericano. Tercera época. Número 47* enero-junio. Universidad Autónoma Chapingo, México, pp. 43-71, 2006.

RINGUELET, Roberto. La complejidad de un campo social periurbano centrado en la zonas

- rurales de La Plata. En: Mundo Agrario, jun./dic. 2008, Vol. 9, Nº 17. <http://www.scielo.org.ar>
- ROBERT, Federico G. La gran muralla: aproximación al tema de los barrios cerrados en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Seminario de Investigación Urbana: El nuevo milenio y lo urbano. Buenos Aires, Noviembre, 1998.
- ROBIROSA, Mario. Private-topia, ¿Estilos de vida?. En: Revista Ambiente Nº 79, Fundación CEPA, La Plata, 1999.
- ROGERS, Richard. Hacia un desarrollo sostenible. En: Cities for a small planet, 2000.
- ROITMAN, Sonia. Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. Revista de Geografía Norte Grande Nº 32. pp. 5-19., 2004.
- ROITMAN, Sonia. Planificación urbana y actores sociales intervinientes: el desarrollo de urbanizaciones cerradas. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, Agosto de 2008, Vol. XII, Nº 270. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-54.htm>
- ROSENFELD, E., RAVELLA, O. Confrontación entre planeamiento y realidad. CEA, UBA, mimeo. 1993.
- RUEDA, Salvador. La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa. En: Biblioteca virtual Ciudades para un futuro más sostenible (CF+S). 1997. <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a009.html>
- RUEDA, Salvador. Modelos de Ordenación del territorio más sostenibles. Zaragoza, Abril, 2001, <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a009.html>
- RUEDA, Salvador. Modelos de ciudad: indicadores básicos. Revista Quaderns Nº225. Barcelona, 2000.
- RUIZ, J. y CORTÉS, L. Modelos de Desarrollo Urbano/Modelos de Ciudad. Revista Ciudad, Vivienda y Ciudadanía. 25 Junio de 2002. Madrid.
- SALORD, Denis. El Desarrollo de Urb-AI (Prólogo). Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU), Seminario Anual de la Red Nº6 "Medio Ambiente" del Programa URB-AL, Málaga, 2002.
- SÁNCHEZ, Héctor Ávila. Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América. En: Investigaciones Geográficas. Boletín del Instituto de Geografía. UNAM. Núm. 45. pp. 108-127. 2001.
- SÁNCHEZ-MELLADO, Luz. La Urbanización. ¿Horizontal o Vertical?. En Revista El País Semanal. Nº 1391. Madrid, 2003.
- SEIMANDI, M.; CICCHINO, C.; ANDRIEU, D.; ALASINO, G. Movilidad urbana sustentable: Una aproximación posible. Premio Bienal de Arquitectura, Urbanismo, Investigación y Teoría. La Plata, 2003.
- SILVEIRA, María Laura. Totalidad y Fragmentación: El Espacio Global, El Lugar y La Cuestión Metodológica, Un Ejemplo Argentino, 2007.
- Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación. Informe "Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios en la Ciudad de La Plata. Buenos Aires, 19 de Abril de 2007.
- SZAJNBERG, Daniela. Urbanización Cerrada en la Región Metropolitana de Buenos Aires. ¿Se ha de replantear la estructura de centralidades suburbanas?. 2º Jornadas Platenses de Geografía, Universidad Nacional de La Plata, La Plata, 2000.
- SOJA, Edward. The City. Los Angeles and Urban Theory at the End of the Twentieth Century. Allen Scott [eds.], University of California Press. Berkeley, 1996.
- SOJA, Edward. Lo macro, lo mezzo, lo micro. En: Revista Digital Café de las Ciudades, año 3-número 22, Agosto 2004. <http://www.cafedelasciudades.com.ar>
- SUAREZ, F. Nuevas tendencias residenciales en la ciudad de Buenos Aires. En: Carta Económica Regional Nº 52, Universidad de Guadalajara, Guadalajara, 1997.

- TARDIN, Raquel. La Ciudad Informal. En: Nogué Joan; Romero, Joan (Org.). Las Otras Geografías. Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 389-404, 2006.
- TERRENO, Cristian. Tesis de Maestría en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano F.A.U.D.-U.N.C. "Proceso de crecimiento de las localidades del área metropolitana de la ciudad de Córdoba. El eje Noroeste: El caso de Río Ceballos- La gestión de territorios periféricos urbanizables". Córdoba, 2008 (Inédito).
- TORRES, Horacio. Cambios socio-territoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. EURE (Santiago), mayo, Vol.27, N° 80, Santiago, 2001.
- TORRES, Horacio. Procesos recientes de fragmentación socio espacial en Buenos Aires: la suburbanización de las élites. En: Mundo Urbano, N° 3, 2000. <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/articulos.htm>.
- TORRES, Horacio. El mapa social de Buenos Aires (1940-1990), Serie Difusión N° 3. Buenos Aires: SICyT, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires, 1993.
- United Nations Urban Management Program (UN/UMP). Report of the Urban Management Program of UN-HABITAT 2003. Nairobi, Kenya, 2003. <http://hq.unhabitat.org/programmes/ump/publications.asp>.
- URBIS, "Plan Regulador Conjunto de los Partidos de La Plata y Ensenada", 2 Vol. La Plata, 1961.
- U.S. Environmental Protection Agency, Smart Growth Network y la Internacional City/ County Management Association Cómo Alcanzar el Desarrollo Inteligente: 100 Estrategias para su Implantación, Estados Unidos, 2002.
- VALENZUELA RUBIO, M. Los espacios periurbanos. En: IX Coloquio de Geógrafos Españoles. Murcia, Asociación de Geógrafos Españoles. pp. 81-123, 1986.
- VÁZQUEZ ROMERO, Antonio. Los aportes de Henri Lefebvre a la Geografía urbana. Un corpus Teórico para entender las nuevas especialidades. En: 12° Encuentro de Geógrafos de América Latina -EGAL-, Montevideo, 2009. <http://www.egal2009.com>
- VERDECCHIA, C. Residencias. Los clubes de campo. En Revista ARQUIS N° 5, Universidad de Palermo, Editorial CP 67. Buenos Aires, 1995.
- VIDAL-KOPPMAN, Sonia. "Transformaciones en el Área Metropolitana de Buenos Aires o la sincronía de la riqueza y la pobreza", Serie Documentos del Prigeo, N° 74, Buenos Aires noviembre de 2000.
- VIDAL-KOPPMAN, Sonia. "Las urbanizaciones privadas ¿una innovación para la transformación del territorio?", Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona (España), Vol. VI, N° 69, 2000. <http://www.ub.es/geocrit/sn-69-69.htm>.
- VIDAL-KOPPMANN, Sonia. La Expansión de la Periferia Metropolitana de Buenos Aires. "Villas Miseria" y "Countries": De la *Ghettización* a la Integración de Actores en el Desarrollo Local Urbano. IX Coloquio Internacional de Geocrítica. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2007.
- VIDAL-KOPPMAN, Sonia. Transformaciones Socio-Territoriales de Grandes Áreas Metropolitanas: urbanizaciones privadas y nuevas áreas de centralidad en la periferia de Buenos Aires. En: 12° Encuentro de Geógrafos de América Latina -EGAL-, Montevideo, 2009. <http://www.egal2009.com>
- VIDAL ROJAS, R. Metrópolis en recomposición: elementos para una teoría de la fragmentación urbana. En Actas del 6° Encuentro de Geógrafos de América Latina. Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras. Buenos Aires, 1997.
- WARD, Peter M. Foro internacional sobre regularización y mercados de la tierra, Julio de 1998, pp.98-105, En: Perspectivas Urbanas. Temas Críticos en Políticas del Suelo, Smolka y Mullahy (Editores), Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

WORTMAN, A. y ARIZAGA, C. Buenos Aires está cambiando: entre los consumos culturales y los barrios cerrados. Facultad de Cs. Sociales. Universidad de Buenos Aires, 1998.

ZUNINO, Hugo M. La Teoría de la Estructuración y los Estudios Urbanos. ¿Una aproximación innovadora para estudiar la transformación de ciudades?. En: Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona N° 69. Agosto, 2000.

ZUÑIGA COLLADO, Liza. Urbanizaciones Cerradas: Seguridad y Segregación. Congreso Ciudades, Urbanismo y Seguridad. Ayuntamiento de Madrid, Área de Gobierno de Seguridad y Servicios a La Comunidad. Madrid, 2007.

Fuentes Periódísticas

Diario El Día. Año 1999 (4/06/1999; 14/02/1999; 7/05/1999); Año 2000 (20/03/2000; 19/05/2000; 20/06/2000; 2/07/2000; 18/07/2000; 16/10/2000; 14/12/2000; 18/12/2000; 22/12/2000; 27/12/2000; 28/12/2000); Año 2001 (29/01/2001; 17/04/2001; 16/06/2001; 18/06/2001; 23/07/2001; 26/07/2001; 08/09/2001); Año 2002 (06/02/2002); Año 2003 (22/03/2003; 18/06/2003); Año 2004 (2/12/2004); Año 2005 (26/07/2005); Año 2006 (22/01/2006; 3/09/2006); Año 2007 (31/01/2007; 12/01/2007; 15/01/2007; 16/01/2007; 06/03/2007; 14/03/2007; 20/05/ 2007; 23/07/2007); Año 2008 (21/02/2008; 12/05/2008; 20/07/2008); Año 2009 (25/06/2009; 28/06/2009; 06/07/2009; 03/09/2009).

Diario Hoy. 8/09/2000; 20/07/2002; 8/10/2005; 4/01/2007.

Diario La Nación. 10/10/1998; 09/05/2004. <http://www.lanacion.com.ar>

Diario Página 12. 04/09/2009. <http://www.pagina12.com.ar>

Portal Argentina Municipal. 19/02/2009. <http://www.argentinamunicipal.com.ar>

Municipios Argentinos. 01/06/2009. <http://www.muniarg.com.ar>

Fuentes Normativas

Decreto-Ley N° 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo. Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires. 1977.

Ordenanza N° 4495/78 de Adecuación Preliminar de la Zonificación según usos. Municipalidad de La Plata. Diciembre de 1978.

Ordenanza N° 8733/96 de Creación del Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial. Municipalidad de La Plata. Diciembre de 1996.

Decreto-Ley N° 24 sobre Barrios Cerrados. Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires. Subsecretaría de Asuntos Municipales. Enero de 1998.

Ref. Resolución N° 98/98. Dirección de Planeamiento Urbano. Julio de 1998.

Ordenanza N° 801. Honorable Concejo Deliberante de Brandsen. Diciembre de 1998.

Ordenanza N° 9231 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo. Partido de La Plata. Diciembre de 2000.

Decreto 1727/02. Descentralización del Otorgamiento de la Prefactibilidad y Factibilidad a Urbanizaciones Cerradas. Provincia de Buenos Aires, Julio de 2002.

Fuentes Cartográficas

Planos de: Uso del Suelo- año 1996, escala 1:60.000. Pavimentación- actualizado a la fecha. Red de Gas- año 1993. Red de Cloacas- años 1992,1996 y 1999. Red de Agua- años 1992 y 1998. Escala 1:50.000. Dirección de Planeamiento. Municipalidad de La Plata.

Planos de: Variación del Área Urbana. Superficie de Parcelas. Ocupación del Suelo. Cantidad de Servicios en las Zonas de Extensión Urbana. Variación de la Población 1978-2000, por

sectores urbanos. Informe de Convalidación Ordenanza 9231/00. Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano. Municipalidad de La Plata. La Plata, 2001.

Fotos aéreas del Partido de La Plata. Vuelos de los años 1972, 1984-85, 1992 y 1996. Ministerio de Obras Públicas. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico.

Anexos

Anexo I

| Transporte Público Automotor de Pasajeros | | | | |
|---|-------------|---------------------------|--------------|---|
| Barrios | Cobertura | Frecuencia | Conectividad | Problemas Relevados |
| 1. a. Barrio Norte | 100% | sobreoferta (+1) | 100% | Problemas con el Sistema Urbano de Transporte: boleto, trasbordo, frecuencias, señalización. |
| 1. b. Barrio El Mondongo | 100% | sobreoferta (+1) | 100% | Ineficiencia del nuevo Sistema Urbano de Transporte (frecuencia, recorrido, trasbordo, mantenimiento, paradores, costo del boleto, etc.). Falta de información del SUT. |
| 1. c. Barrio Pza. Castelli | 100% | sobreoferta (+1) | 100% | |
| 1. d. Barrio La Loma | 100% | sobreoferta (+1) | 100% | |
| 1. e. Barrio Hipódromo / Pza. Alsina | 100% | sobreoferta (+1) | 65% | |
| 1. Casco Urbano | 100% | sobreoferta (+1) | 93% | |
| 2. a. Tolosa | 100% | valores medios (0) | 85% | |
| 2. b. Ringuelet | 100% | valores medios (0) | 85% | Caos informativo, tarifas altas, poca frecuencia, falta de trasbordo. |
| 2. Tolosa / Ringuelet | 100% | valores medios (0) | 85% | |
| 3. a. Gonnet | 100% | suboferta (-1) | 68% | |
| 3. b. Gorina | 47% | suboferta (-1) | 65% | |
| 3. c. Hernández | 47% | suboferta (-1) | 68% | |
| 3. Gonnet / Gorina / Hernández | 65% | suboferta (-1) | 67% | |
| 4. City Bell | 38% | suboferta (-1) | 57% | Problemas de accesibilidad y conectividad por falta de pavimentación de calles.2. Falta de señalización en los paradores de colectivos. |
| 5. a. Villa Elisa | 50% | suboferta (-1) | 50% | Deficiente frecuencia del servicio del Transporte Público. |
| 5. b. A. Seguí | 30% | suboferta (-1) | 50% | |
| 5. c. El Peligro | 30% | suboferta (-1) | 50% | |
| 5. Villa Elisa / A. Seguí / El Peligro | 37% | suboferta (-1) | 50% | |
| 6. San Carlos | 68% | suboferta (-1) | 50% | Problemas de accesibilidad y falta de señalización para el transporte. |
| 7. a. Romero | 69% | suboferta (-1) | 50% | |
| 7. b. Abasto | 69% | suboferta (-1) | 50% | Problemas de conectividad de la zona; zonas sin cobertura de transporte (Ruta 36 y Av. 44; sin conexión entre las Av. 44 y 520, ni con Gorina y Urquiza). |
| 7. Romero / Abasto | 69% | suboferta (-1) | 50% | |
| 8. a. Olmos | 68% | suboferta (-1) | 50% | Dificultad de accesibilidad (por distancia al centro, estado de caminos, etc.). Aislamiento de ciertas zonas en ambas localidades (Barrio Santa Rosa, Ruta 2 y 44) por déficit del transporte público de pasajeros y pérdida de la conexión con los Hospitales. |
| 8. b. Etcheverry | 68% | suboferta (-1) | 50% | |
| 8. Olmos / Etcheverry | 68% | suboferta (-1) | 50% | |
| 9. Los Hornos | 65% | valores medios (0) | 100% | Problemas de accesibilidad y falta de señalización para el transporte. |
| 10. Altos San Lorenzo | 85% | valores medios (0) | 85% | |
| 11. Villa Elvira | 75% | valores medios (0) | 85% | No se conocen los recorridos ni las frecuencias. Faltan posibilidades de trasbordo. |

Cuadro A1. Caracterización del Servicio de Transporte Público de Pasajeros por Localidad y/o Barrio. Fuente: Elaboración Propia a partir de datos del Informe de Beca de Perfeccionamiento de la UNLP, 2002-2004.

Observación: Para esta caracterización, además de fuentes secundarias, se realizaron en el año 2003, 160 encuestas en el Partido de La Plata, con el fin de obtener la opinión del usuario en relación al sistema de transporte de la ciudad: el SUT. La muestra abarcó hombres y mujeres, entre 10 y 75 años de edad, de distintos barrios platenses -tanto del casco como de la periferia-, e inclusive de los Partidos vecinos de Berisso y Ensenada. Los resultados completos de este trabajo pueden verse en el mencionado Informe de Beca.

Anexo II - A

Situación Actual de los Sectores de Estudio ^(*)

(*) A modo ilustrativo se presentan en este Anexo, sólo tres de los Sectores de Estudio analizados al interior del Periurbano del Partido, correspondientes a los tres ejes de crecimiento del Partido -Noroeste (San Facundo), Sudeste (Aeropuerto) y Sudoeste (Romero)-. En el CD que se adjunta a la presente Tesis podrán apreciarse las fotos correspondientes a la totalidad de los sectores relevados.

Anexo Fotográfico San Facundo

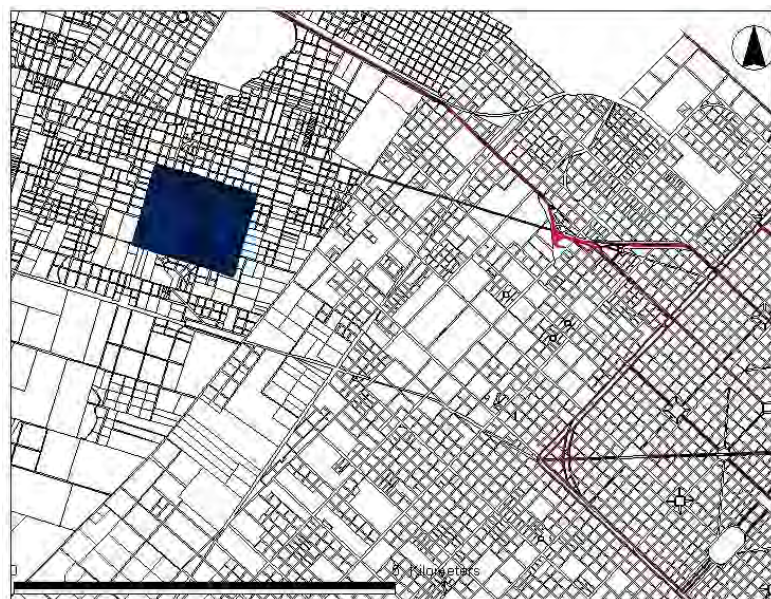




Foto A1. Barrio Cerrado San Joaquín. Foto A2. Nuevas Viviendas en el Barrio San Facundo.

Fuente: Foto de la Autora.



Fotos A3 y A4. Viviendas Precarias próximas al Arroyo Rodríguez

Fuente: Foto de la Autora.



Fotos A5 y A6. Viviendas del entorno del Club de Campo San Facundo, correspondientes al sector más consolidado del Barrio en dirección al Camino Gral. Belgrano.

Fuente: Foto de la Autora.



Fotos A7 y A8. Nuevas Viviendas y Viviendas en Venta, que dan cuenta del proceso de valorización inmobiliaria del Sector. Fuente: Foto de la Autora.



Fotos A9 y A10. Viviendas en Venta y Nuevas Viviendas del Sector de Estudio.
Fuente: Foto de la Autora.



Foto A11. Nuevos Comercios del Sector. Foto A12. Viviendas del entorno del Club de Campo San Facundo, correspondientes al sector más consolidado del Barrio.
Fuente: Foto de la Autora.

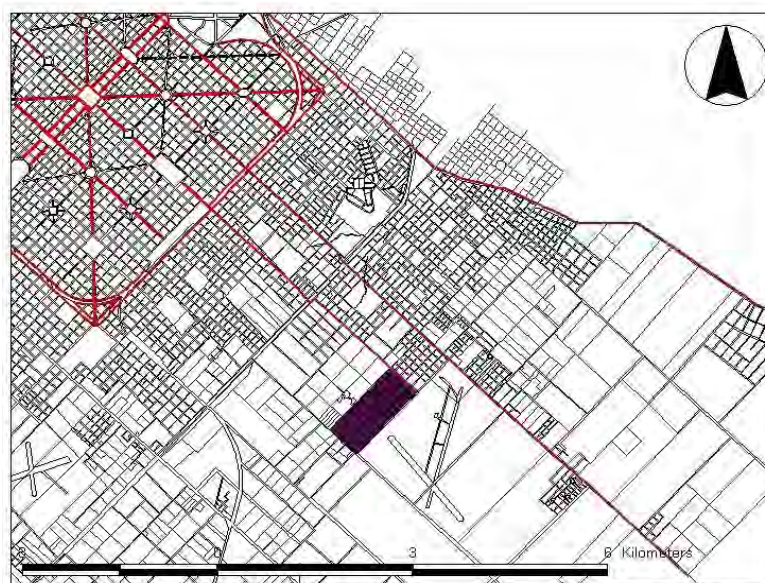


Fotos A13 y A14. Viviendas al Interior del Club de Campo San Facundo.
Fuente: Foto de la Autora.



Fotos A15 y A16. Viviendas Humildes del entorno del Club de Campo San Facundo
Fuente: Foto de la Autora.

Anexo Fotográfico Aeropuerto





Fotos A17 y A18. Aeropuerto del Partido de La Plata.

Fuente: Foto de la Autora.



Foto A19. Viviendas en Av. 13 y 603. Foto A20. Nuevas Viviendas al Interior del Barrio Aeropuerto. Fuente: Foto de la Autora.



Foto A21. Sector correspondiente a Calle 606 y 13bis. Foto A22. Línea de Transporte Municipal “Este”, que brinda el servicio de transporte público al interior del Sector de Estudio. Fuente: Foto de la Autora.



Fotos A23 y A24. Viviendas del Asentamiento Precario, localizadas en Calle 606 y 15. Fuente: Foto de la Autora.



Foto A25. Plaza Los Robles. Foto A26. Extensas Superficies Vacantes o Sin Uso aparente.

Fuente: Foto de la Autora.



Foto A27. Cultivo de Maíz al interior del Sector de Estudio. Foto A28. Uso Residencial de Baja Densidad.

Fuente: Foto de la Autora.



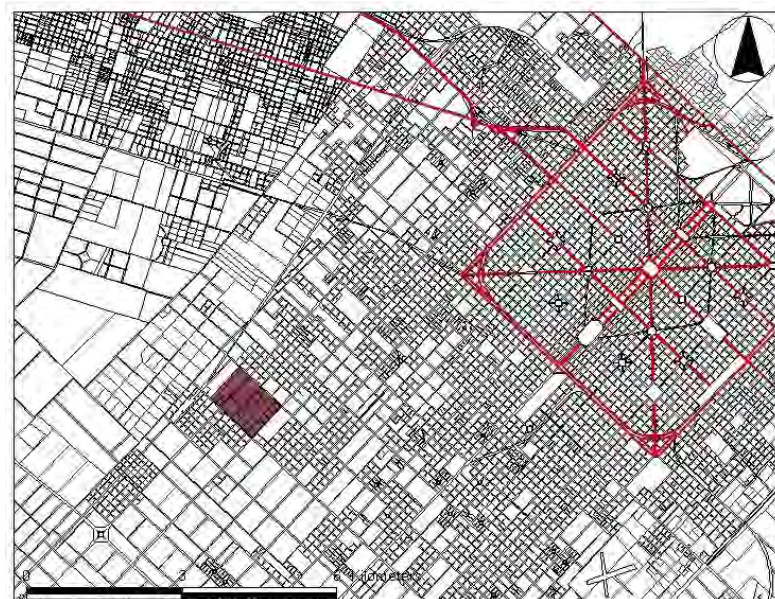
Foto A29. Viviendas localizadas en Calle 610 y 15, límite Sur del Sector de Estudio. Foto A30. Terrenos Vacantes situados sobre Av. 13, próximos al Aeropuerto del Partido.

Fuente: Foto de la Autora.



Fotos A31 y A32. Uso residencial correspondiente al sector relativamente más consolidado y de viviendas de mejor calidad constructiva. Fuente: Foto de la Autora.

Anexo Fotográfico Romero





Fotos A33 y A34. Sector de Baja Densidad de Viviendas, en Calle 161 y 516.
Fuente: Foto de la Autora.



Fotos A35 y A36. Protilo SCA. - Fábrica de Productos Químicos (Colorantes para Plásticos), localizada en Calle 161 y 518.
Fuente: Foto de la Autora.



Fotos A37 y A38. Sector de Viviendas Humildes y Numerosos Lotes Baldíos, en proximidades de la Calle 162 y 522.
Fuente: Foto de la Autora.



Foto A39. Depósito de Autos Siniestrados de la Federación Patronal Seguros S.A. Foto A40. Extensas Superficies Vacantes que caracterizan a este sector del Periurbano Platense. Fuente: Foto de la Autora.



Foto A41. Sector Residencial de Baja Densidad de Viviendas. Foto A42. Uso residencial correspondiente al sector relativamente más consolidado del Barrio.

Fuente: Foto de la Autora.



Foto A43. Sector de Calle 524 y 167. Foto A44. Zanjas a cielo abierto, Ausencia de Alumbrado Público y Veredas, caracterizan a gran parte de este Sector de Estudio del Periurbano. Fuente: Foto de la Autora.



Foto A45. Viviendas Humildes al interior del Sector de Estudio. Foto A46. Colegio Religioso en Calle 523 entre 171 y 172. Fuente: Foto de la Autora.



Foto A47. Fábrica ADELFA (Pinturas, Lacas, Diluyentes y Abrasivos), situada en Calle 173 y 526. Foto A48. Alto Flujo Vehicular sobre el Corredor de la Av. 520.

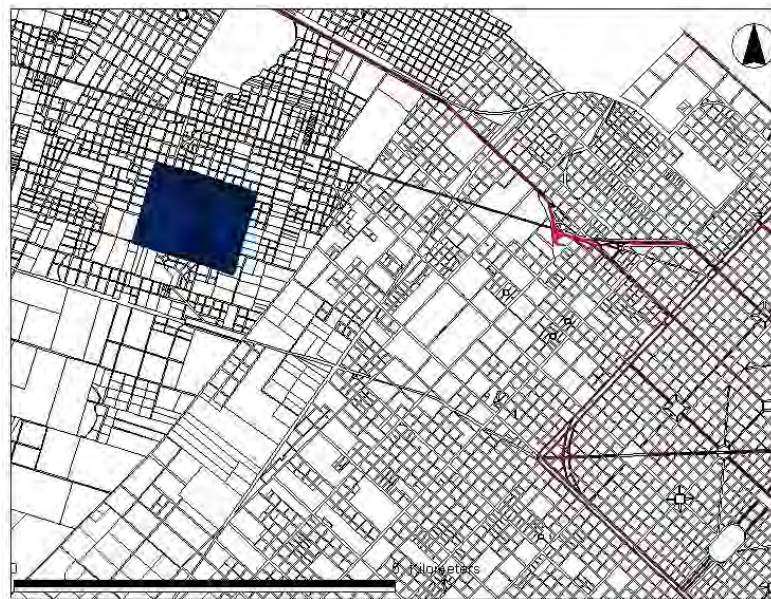
Fuente: Foto de la Autora.

Anexo II - B

Evolución del Espacio Construido (*)

(*) A modo ilustrativo se presentan en este Anexo, sólo tres de los Sectores de Estudio analizados al interior del Periurbano del Partido, correspondientes a los tres ejes de crecimiento del Partido -Noroeste (San Facundo), Sudeste (Aeropuerto) y Sudoeste (Romero)-. En el CD que se adjunta a la presente Tesis podrán apreciarse las fotos correspondientes a la totalidad de los sectores relevados.

Anexo Fotográfico **Evolución del Espacio Construido** **San Facundo**



Evolución del Espacio Construido en el Caso de Estudio: San Facundo. Período 1972-2009

Año 1972



Foto A49. Foto Aérea Sector Norte del San Facundo. Año 1972.

Fuente: M.O.P. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico. Zona: La Plata; Corrida: 17; Fotograma: 89. Escala de Vuelo: 1:20.000; Fecha de Vuelo: 10/02/72



Foto A50. Foto Aérea Sector Sur del San Facundo. Año 1972.

Fuente: M.O.P. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico. Zona: La Plata; Corrida: 18; Fotograma: 18. Escala de Vuelo: 1:20.000; Fecha de Vuelo: 09/02/72

Año 1984



Foto A51. Foto Aérea Sector San Facundo. Año 1984.

Fuente: M.O.P. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico. Zona: La Plata; Corrida: 1151; Fotograma: 28. Escala de Vuelo: 1:20.000; Fecha de Vuelo: 25/04/84.

Año 1996



Foto A52. Foto Aérea Sector San Facundo. Año 1996.

Fuente: M.O.P. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico. Zona: La Plata; Corrida: 23; Fotograma: 38. Escala de Vuelo: 1:20.000; Fecha de Vuelo: 19/03/96



Foto A53. Foto Aérea Sector San Facundo. Año 1996.

Fuente: M.O.P. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico. Zona: La Plata; Corrida: 23; Fotograma: 38. Escala de Vuelo: 1:20.000; Fecha de Vuelo: 19/03/96

Año 2009



Foto A54. Foto Aérea Sector San Facundo. Año 2009.

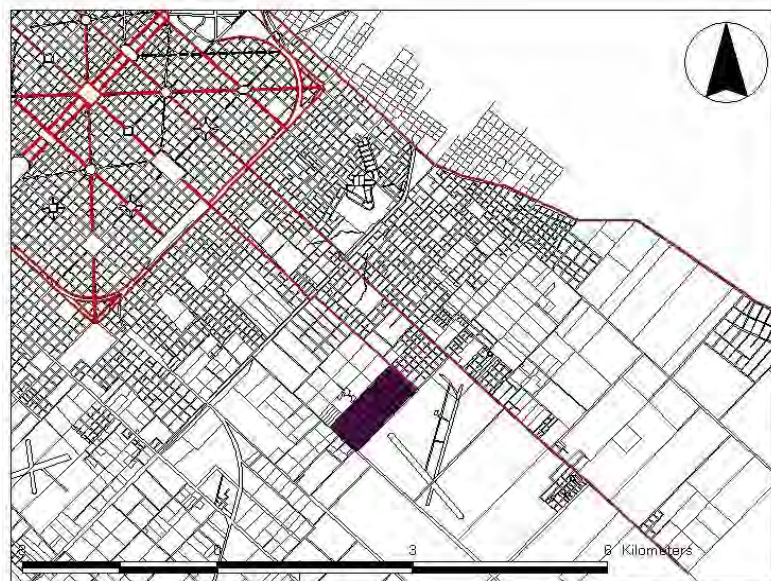
Fuente: Google Earth, 2009



Foto A55. Foto Aérea Sector San Facundo. Año 2009.

Fuente: Google Earth, 2009

Anexo Fotográfico Evolución del Espacio Construido Aeropuerto



Evolución del Espacio Construido en el Caso de Estudio: Aeropuerto. Período 1972-2009.

Año 1972



Foto A55. Foto Aérea Sector Aeropuerto. Año 1972.

Fuente: M.O.P. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico. Zona: La Plata; Corrida:19; Fotograma:80. Escala de Vuelo: 1:20.000; Fecha de Vuelo: 09/02/72.

Año 1985



Foto A56. Foto Aérea Sector Aeropuerto. Año 1985.

Fuente: M.O.P. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico. Zona: La Plata; Corrida: 1154; Fotograma: 34. Escala de Vuelo: 1:20.000; Fecha de Vuelo: 12/07/85

Año 1996



Foto A57. Foto Aérea Sector Aeropuerto. Año 1996.

Fuente: M.O.P. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico. Zona: La Plata; Corrida: 25; Fotograma: 38. Escala de Vuelo: 1:20.000; Fecha de Vuelo: 21/03/96

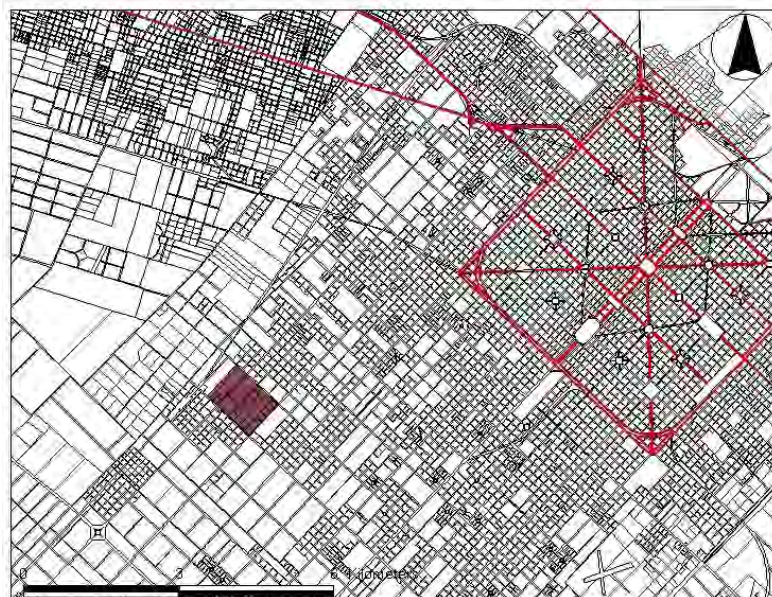
Año 2009



Foto A58. Foto Aérea Sector Aeropuerto. Año 2009.

Fuente: Google Earth, 2009.

Anexo Fotográfico **Evolución del Espacio Construido** **Romero**



Evolución del Espacio Construido en el Caso de Estudio: Romero. Período 1972-2009

Año 1972



Foto A59. Foto Aérea Sector Aeropuerto. Año 1972.

Fuente: M.O.P. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico. Zona: La Plata; Corrida: 19; Fotograma: 74. Escala de Vuelo: 1:20.000; Fecha de Vuelo: 09/02/72.

Año 1985

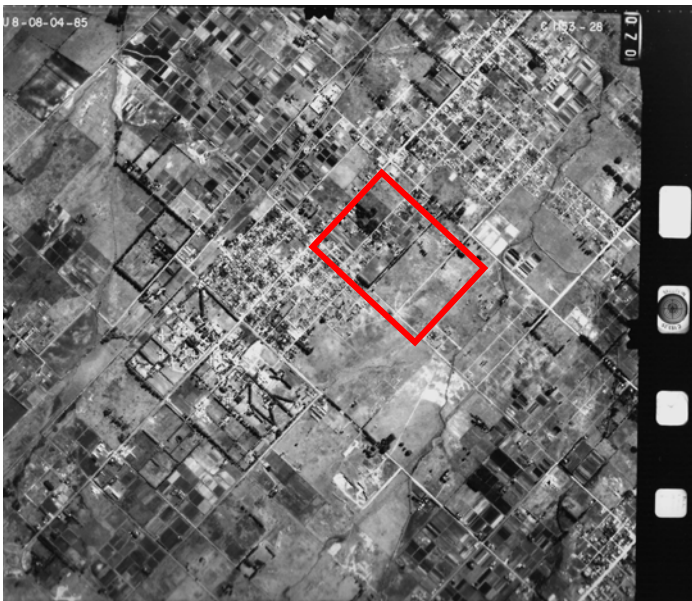


Foto A60. Foto Aérea Sector Aeropuerto. Año 1985.

Fuente: M.O.P. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico. Zona: La Plata; Corrida: 1153; Fotograma: 28. Escala de Vuelo: 1:20.000; Fecha de Vuelo: 08/04/85

Año 1996



Foto A61. Foto Aérea Sector Aeropuerto. Año 1996.

Fuente: M.O.P. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico. Zona: La Plata; Corrida: 25; Fotograma: 32. Escala de Vuelo: 1:20.000; Fecha de Vuelo: 21/03/96



Foto A62. Foto Aérea Sector Aeropuerto. Año 1996.

Fuente: M.O.P. Dirección de Geodesia. Dpto. Fotogramétrico. Zona: La Plata; Corrida: 24; Fotograma: 32. Escala de Vuelo: 1:20.000; Fecha de Vuelo: 21/03/96

Año 2009

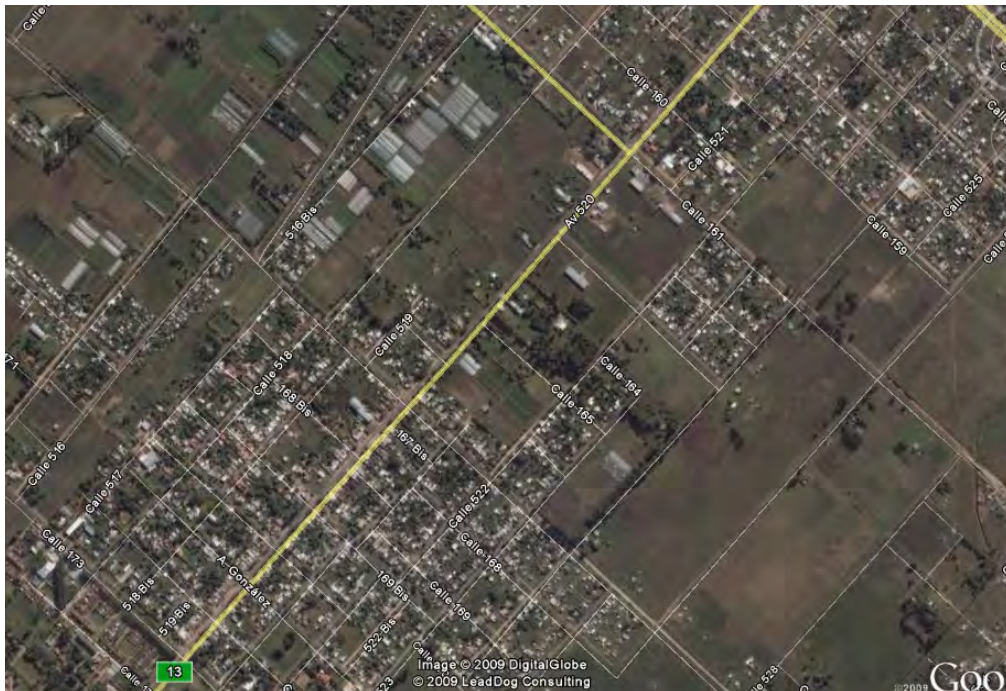


Foto A63. Foto Aérea Sector Aeropuerto. Año 2009.
Fuente: Google Earth, 2009.



Foto A64. Foto Aérea Sector Aeropuerto. Año 2009.
Fuente: Google Earth, 2009.

Anexo III

Criterio de Asignación de la Población del Radio Censal al Sector de Estudio.

| 1. Los Hornos (Capital Chica) | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------|-----------------|--|
| fracrad | Area (m2) | Superficie afectada (m2) | Superficie afectada (ha) | % | Pob_Viv. | |
| 4401 | 10.621.808 | 121.924 | 12,2 | 1,1% | 1,1% | |
| 4403 | 1.069.951 | 99.389 | 9,9 | 9,3% | 35,0% | |
| 4404 | 354.753 | 307.071 | 30,7 | 86,6% | 86,6% | |
| 4405 | 362.098 | 362.098 | 36,2 | 100,0% | 100,0% | |
| 4406 | 235.424 | 235.424 | 23,5 | 100,0% | 100,0% | |
| 4407 | 273.060 | 155.067 | 15,5 | 56,8% | 40,0% | |
| Total | 12.917.094 | 1.280.973 | 128,1 | 9,9% | | |

Tabla A3a. Asignación de la Población de Radios Censales al Sector de Estudio: Los Hornos - Capital Chica.

Fuente: Elaboración Propia.

| 2. Aeropuerto | | | | | | |
|----------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------|-----------------|--|
| fracrad | Area (m2) | Superficie afectada (m2) | Superficie afectada (ha) | % | Pob_Viv. | |
| 4604 | 5.485.742,625 | 580.497 | 58,0 | 10,6% | 50,0% | |
| 4610 | 537.437,875 | 74.649 | 7,5 | 13,9% | 20,0% | |
| 4611 | 382.903,750 | 117.961 | 11,8 | 30,8% | 35,0% | |
| Total | 6.406.084 | 773.107 | 77,3 | 12,1% | | |

Tabla A3b. Asignación de la Población de Radios Censales al Sector de Estudio: Aeropuerto.

Fuente: Elaboración Propia.

| 3. Sicardi - Garibaldi | | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------|-----------------|--|
| fracrad | Area (m2) | Superficie afectada (m2) | Superficie afectada (ha) | % | Pob_Viv. | |
| 4618 | 11.824.426 | 1.660.461 | 166,0 | 14,0% | 50,0% | |
| 4619 | 14.623.185 | 4.665.480 | 466,5 | 31,9% | 100,0% | |
| Total | 26.447.610 | 6.325.942 | 632,6 | 23,9% | | |

Tabla A3c. Asignación de la Población de Radios Censales al Sector de Estudio: Parque Sicardi - Villa Garibaldi.

Fuente: Elaboración Propia.

| 4. Villa Alba | | | | | | |
|----------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------|-----------------|--|
| fracrad | Area (m2) | Superficie afectada (m2) | Superficie afectada (ha) | % | Pob_Viv. | |
| 4702 | 319.684 | 319.684 | 32,0 | 100,0% | 100,0% | |
| 4703 | 219.654 | 219.654 | 22,0 | 100,0% | 100,0% | |
| 4704 | 224.919 | 224.919 | 22,5 | 100,0% | 100,0% | |
| 4705 | 3.152.320 | 429.533 | 43,0 | 13,6% | 46,34% | |
| Total | 3.916.576 | 1.193.789 | 119,4 | 30,5% | | |

Tabla A3d. Asignación de la Población de Radios Censales al Sector de Estudio: Villa Alba.

Fuente: Elaboración Propia.

| 5. Villa Castells | | | | | | |
|--------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------|-----------------|--|
| fracrad | Area (m2) | Superficie afectada (m2) | Superficie afectada (ha) | % | Pob_Viv. | |
| 3810 | 408.915 | 76.047 | 7,6 | 18,6% | 10,00% | |
| 3809 | 302.410 | 143.711 | 14,4 | 47,5% | 30,00% | |
| 3807 | 889.561 | 577.893 | 57,8 | 65,0% | 40,00% | |
| Total | 1.600.885 | 797.651 | 79,8 | 49,8% | | |

Tabla A3e. Asignación de la Población de Radios Censales al Sector de Estudio: Villa Castells.

Fuente: Elaboración Propia.

| 6. Los Porteños | | | | | |
|-----------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|----------|
| fracrad | Area (m2) | Superficie afectada (m2) | Superficie afectada (ha) | % | Pob_Viv. |
| 4005 | 18.041.440 | 1.649.740 | 165,0 | 9,1% | 9,1% |
| 4006 | 18.406.235 | 1.313.196 | 131,3 | 7,1% | 7,1% |
| 4007 | 917.523 | 447.668 | 44,8 | 48,8% | 10,0% |
| 4008 | 723.350 | 92.806 | 9,3 | 12,8% | 12,8% |
| 3514 | 1.327.784 | 363.841 | 36,4 | 27,4% | 27,4% |
| 3515 | 713.718 | 188.001 | 18,8 | 26,3% | 4,0% |
| Total | 40.130.049 | 4.055.251 | 405,5 | 10,1% | |

Tabla A3f. Asignación de la Población de Radios Censales al Sector de Estudio: Los Porteños.

Fuente: Elaboración Propia.

| 7. Romero | | | | | |
|--------------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|----------|
| fracrad | Area (m2) | Superficie afectada (m2) | Superficie afectada (ha) | % | Pob_Viv. |
| 4204 | 1.268.631 | 227.021 | 22,7 | 17,9% | 17,9% |
| 4207 | 949.024 | 702.315 | 70,2 | 74,0% | 74,0% |
| Total | 2.217.655 | 929.336 | 92,9 | 41,9% | |

Tabla A3g. Asignación de la Población de Radios Censales al Sector de Estudio: Romero.

Fuente: Elaboración Propia.

| 8. Ruta Sol | | | | | |
|--------------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|----------|
| fracrad | Area (m2) | Superficie afectada (m2) | Superficie afectada (ha) | % | Pob_Viv. |
| 4103 | 1.899.459 | 1.505.345 | 150,5 | 79,3% | 79,3% |
| Total | 1.899.459 | 1.505.345 | 150,5 | 79,3% | |

Tabla A3h. Asignación de la Población de Radios Censales al Sector de Estudio: Ruta Sol.

Fuente: Elaboración Propia.

| 9. La Rueda | | | | | |
|--------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|----------|
| fracrad | Area (m2) | Superficie afectada (m2) | Superficie afectada (ha) | % | Pob_Viv. |
| 4107 | 14.454.931 | 3.542.718 | 354,3 | 24,5% | 24,5% |
| Total | 14.454.931 | 3.542.718 | 354,3 | 24,5% | |

Tabla A3i. Asignación de la Población de Radios Censales al Sector de Estudio: La Rueda.

Fuente: Elaboración Propia.

| 10. El Rodeo | | | | | |
|--------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|----------|
| fracrad | Area (m2) | Superficie afectada (m2) | Superficie afectada (ha) | % | Pob_Viv. |
| 4108 | 47.688.049 | 1.269.417 | 126,9 | 2,7% | 75,0% |
| Total | 47.688.049 | 1.269.417 | 126,9 | 2,7% | |

Tabla A3j. Asignación de la Población de Radios Censales al Sector de Estudio: El Rodeo.

Fuente: Elaboración Propia.

| 11. Gonnet-Gorina (B° San Facundo) | | | | | |
|------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|----------|
| fracrad | Area (m2) | Superficie afectada (m2) | Superficie afectada (ha) | % | Pob_Viv. |
| 3611 | 399.210 | 31.999 | 3,2 | 8,0% | 8,0% |
| 3513 | 459.359 | 366.154 | 36,6 | 79,7% | 95,0% |
| 4008 | 723.350 | 7.944 | 0,8 | 1,1% | 1,1% |
| 3512 | 753.371 | 504.100 | 50,4 | 66,9% | 66,9% |
| 3514 | 1.327.784 | 593.609 | 59,4 | 44,7% | 25,0% |
| Total | 3.663.073 | 1.503.808 | 150,4 | 41,1% | |

Tabla A3k. Asignación de la Población de Radios Censales al Sector de Estudio: Barrio San Facundo.

Fuente: Elaboración Propia.

Total de Hectáreas analizadas: 2474

Anexo IV

| Caracterización Grado de Consolidación de Áreas Periurbanas del Partido de La Plata | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|-------------|----------------------------|------------|------------|--------------|------------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Indicadores | Bajos de Villa Castells | Villa Alba | P. Sicardi-Villa Garibaldi | La Rueda | Ruta Sol | Los Porteños | El Rodeo | Capital Chica (Los Hornos) | Romero | San Facundo | Aeropuerto |
| Densidad de Habitantes | 3 | 4 | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 | 4 | 3 | 3 | 3 |
| Densidad de Viviendas | 3 | 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 5 | 3 | 3 | 3 |
| Equipamiento Educativo | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Equipamiento Salud | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamiento Cultural | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Equipamiento Social y Deportivo | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0,5 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Equipamiento Religioso | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Cant. Total de Servicios Presentes | 4 | 4 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 5 | 4 | 5 | 4 |
| Cobertura Energía Eléctrica | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 |
| Cobertura Agua Potable | 0,5 | 0,75 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | 0,5 | 0,75 | 0,75 |
| Cobertura Cloacas | 0 | 0,5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,75 | 0 | 0,75 | 0 |
| Cobertura Gas | 0,5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | 0 | 1 | 0,5 | 0,75 | 0,5 |
| Cobertura Transporte Público | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,75 | 1 |
| Existencia de Pavimentos | 0,25 | 0,5 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,5 | 0 | 0,75 | 0,25 | 0,75 | 0,5 |
| TOTAL CONSOLIDACIÓN URBANA | 17,3 | 21,8 | 7,3 | 8,3 | 7,3 | 11,0 | 9,5 | 23,0 | 13,3 | 16,8 | 15,8 |

Tabla A4a. Grado de Consolidación de Áreas Periurbanas del Partido de La Plata.

Fuente: Elaboración Propia

| Sector de Estudio | Densidad Viviendas | Codificación |
|-------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| La Rueda | menos 100 viv./km ² | 1 |
| Parque Sicardi - V. Garibaldi | menos 100 viv./km ² | 1 |
| Los Porteños | menos 100 viv./km ² | 1 |
| Ruta Sol | menos 100 viv./km ² | 1 |
| El Rodeo | entre 101 y 250 viv./km ² | 2 |
| Villa Castells | entre 251 y 450 viv./km ² | 3 |
| Romero | entre 251 y 450 viv./km ² | 3 |
| Aeropuerto | entre 251 y 450 viv./km ² | 3 |
| San Facundo | entre 251 y 450 viv./km ² | 3 |
| Los Hornos (Capital Chica) | entre 750 y 1000 viv./km ² | 5 |
| Villa Alba | entre 750 y 1000 viv./km ² | 5 |

Tabla A4b. Densidad de Viviendas en Áreas Periurbanas del Partido de La Plata.

Fuente: Elaboración Propia

| Sector de Estudio | Densidad Población (hab/ha) | Codificación |
|----------------------------|-----------------------------|--------------|
| La Rueda | (-) Menos de 1 hab./ha | 1 |
| Sicardi-Garib. | (-) Entre 1 y 10 hab./ha. | 2 |
| L.Porteños (Comp.) | (-) Entre 1 y 10 hab./ha. | 2 |
| Ruta Sol | (-) Entre 1 y 10 hab./ha. | 2 |
| L.Porteños (Catast.) | (-) Entre 1 y 10 hab./ha. | 2 |
| El Rodeo | (-) Entre 1 y 10 hab./ha. | 2 |
| V.Castells (Comp.) | (+) Más de 10 hab./ha. | 3 |
| Romero | (+) Más de 10 hab./ha. | 3 |
| Aeropuerto | (+) Más de 10 hab./ha. | 3 |
| V.Castells (Reduc.) | (+) Más de 10 hab./ha. | 3 |
| San Facundo | (+) Más de 10 hab./ha. | 3 |
| Los Hornos (Capital Chica) | (++) Más de 25 hab./ha | 4 |
| Villa Alba | (++) Más de 25 hab./ha | 4 |

Tabla A4c. Densidad de Población en Áreas Periurbanas del Partido de La Plata.

Fuente: Elaboración Propia

Anexo V

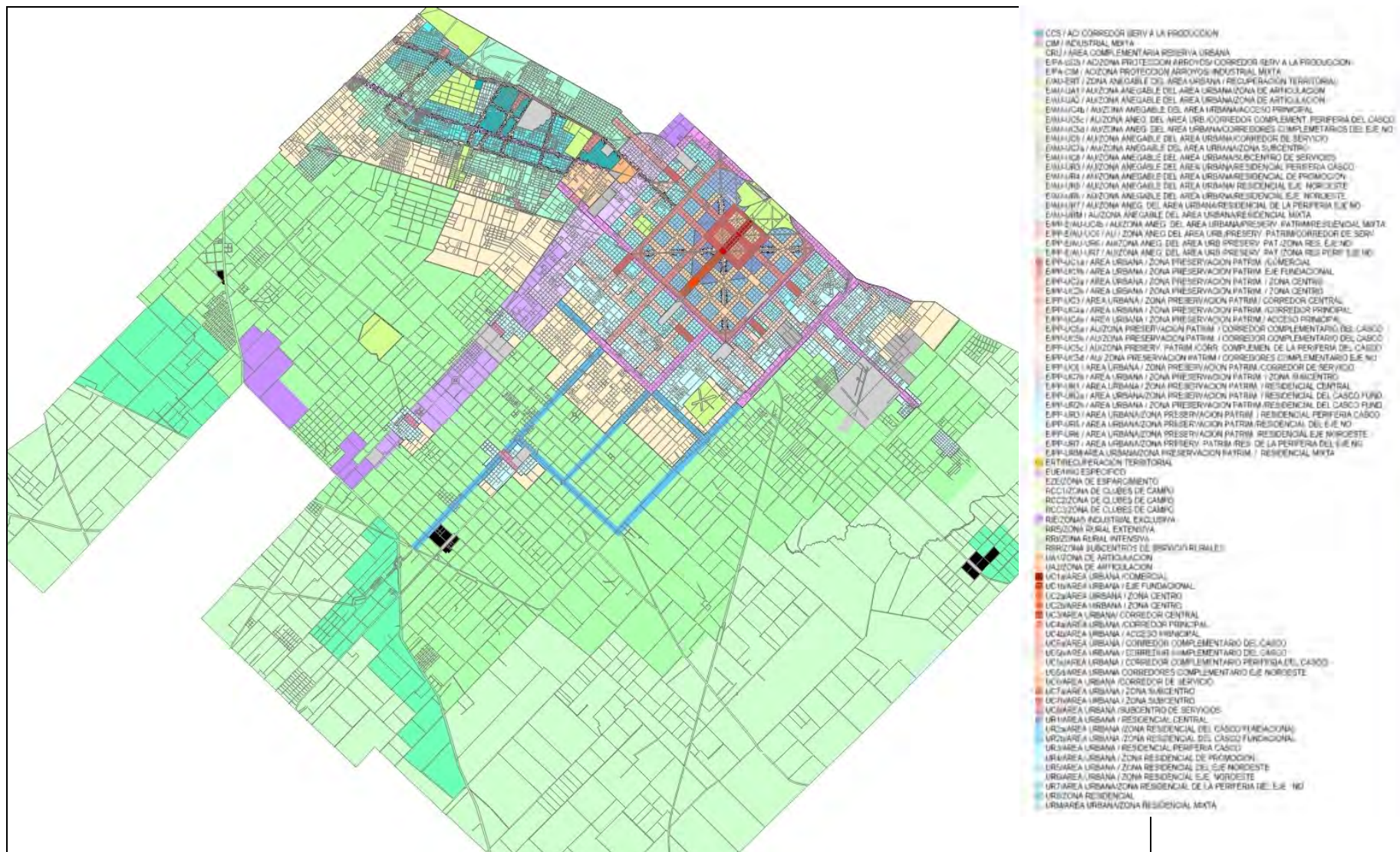


Figura A5a. Zonificación de Usos del Suelo del Partido de La Plata según Ordenanza 9231/00 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo.
 Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de La Plata.

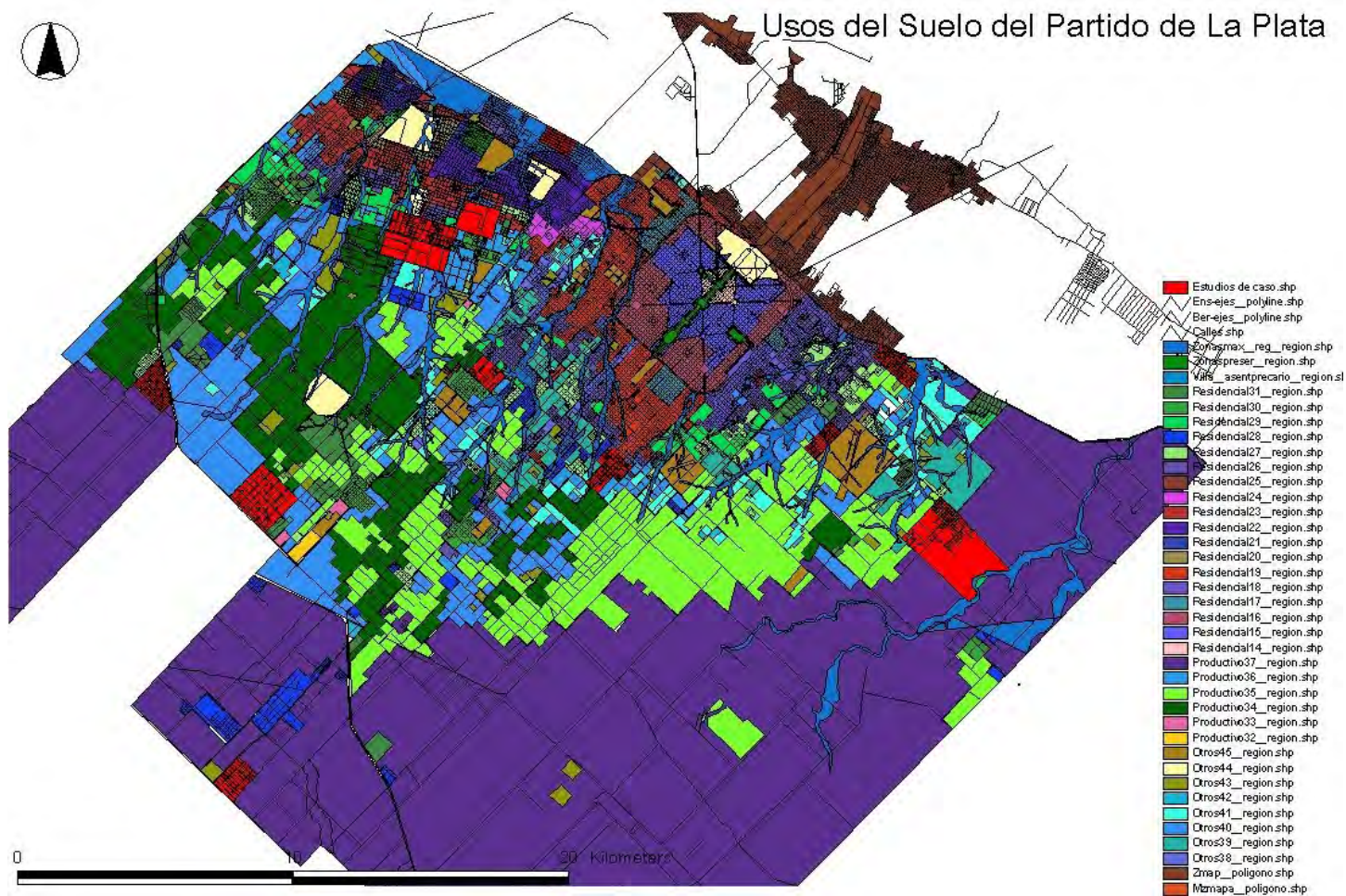


Figura A5b. Patrones Territoriales de Usos del Suelo y Localización de los Casos de Estudio. Fuente: Elaboración Propia mediante SIG - Arc View 3.1 a partir de datos proporcionados en la Dirección de Planeamiento Urbano, Municipalidad de La Plata (MLP).

Observación: Los más de cuarenta patrones territoriales (patrones de centralidad, residenciales, productivos, y otros patrones) fueron realizados en el ámbito de la Dirección de Planeamiento Urbano- MLP con el propósito final de su aplicación al Código de Ordenamiento Territorial del Partido de La Plata. Este trabajo, resultado de un conjunto de investigaciones colectivas realizadas entre 1995-1999, consistió en un aporte más en la elaboración del mencionado Código. En este sentido, los mencionados patrones sirvieron como base para la realización de la zonificación de usos del suelo propuesta en la actual Ordenanza 9231/00, que puede verse en la Figura anterior.

Anexo VI

Tabla A6. Clubes de Campo con pedido de radicación en el Partido de La Plata. Período 1988-1998.

| Nº | EXPEDIENTE | CLUB DE CAMPO/ TITULAR. | SUP. HAS. | LOCALIZACIÓN |
|----|--|---|--|---|
| 1 | 4061-70.641/88 | "SAN FACUNDO" | 20Has 48a17c | Circ. VI; Secc. N; Parc.1096 y 1101 |
| 2 | 4061-75.371/92 | COSATA, José | 13Has49a42c | Circ.VIII; Secc.G; Parc. 2285e |
| 3 | 4061-92.661/92 | "CABAÑAS LA ARMONIA S. C." ROSAS, Germán | 9Has40a62c | R/R2b Ord. 4495 Circ. IX; Parc.3013b |
| 4 | 4061-5.518/93 | "LA PLATA POLO CLUB" Arq. BERGAMINI, Ricardo | No hay información | Zona U/RE 2 Ord. 4495 |
| 5 | 4061-71.860/92 4061-9.530/97 4061-2.487/94 2423-1180/94 | "GRAN BELL I" TEPER, Adolfo LISANDA, Danilo | 81Ha 35a17c | 11, 148, ex vías del F.C.G.B. Circ. VI;Parc.957 ^a , 968a, 968b de City Bell |
| 6 | 4061-36593/94 | "ESTANCIA GRANDE DE BELL" Arq. GIL, Carlos Alberto | EGB I:81Ha EGBII: 104Ha47a31c | EGBI: Circ. VI; Parc. 970, 971, 1063 ^a . EGBII: Circ. VI; Parc. 973, 1065 ^a , 1065b, 1065c, 1063c, 1063d, 1064b, 1064c, 1064d y 1066, de City Bell. |
| 7 | 4061-36605/94 | LATTANZIO, Julio E. | 2Ha17a67c | Av.44, 46,164 y 164 bis. |
| 8 | 4061-62.309/96 | ARPECO | 1º present. 12Ha39a15c 2º present. aprox.10Ha | R/R1a Ord.4495 1º presentación: Circ. VI, Secc. I; Parc.729 2º presentación: 728 ^a , 728i, 729 a (parte) |
| 9 | 4061-70.768/96 | "LOS RETOÑOS" GIL, Jorge Ernesto | 30Has36a21c | R/R3 Ord. 4495 Circ. VIII; Parc.2443h. Ruta 6 e/ Ruta 56 y límite del Pdo. con Brandsen. Estación Buchanan |
| 10 | 4061-158/96 | "LOS CEIBOS" | 37Ha | Circ. VI; Secc. I; Fracc. III; Parc. 1,2y7, Fracc. IV; Parc.1 a 7; Fracc. IV Fracc. X; Parc.2,864,865,866,868,86 9,870,872,873,874,876,877 y878. |
| 11 | 4061-73.528/96 | "CHACRAS DE URQUIZA" MORETTO, Guillermo | 12Ha63a29c | Circ. VIII; Secc. L; Parc. 2448f, 2448m; calle 448 y 186. Colonia Urquiza. Melchor Romero |
| 12 | 4061-87.832/96 | LORENZO, María Susana | 215Has | R/R3 Ord. 4495 Circ.X;Parc.3395 ^a . Poblet |
| 13 | 4061-90.059/96 | DORADO, Roberto Asociación Mutua de Trabajadores Camioneros | 26Has76a83c50d m2 | R/R2c Ord. 4495 Circ.III; Secc.G, Chacra 384. Av.44, 55, 214 y 217. |

| | | | | |
|----|--|--|--------------------|---|
| 14 | 4061-91.474/96 | LEAL, Jorge | 9Has | C/CI-Ord.4495-Ord.4780 Area Complementaria, Complejo Integral de Interés comunitario. Circ. VI, parc. 576(City Bell) |
| 15 | 4061-3487/97 | SIST, Gustavo Adrián | 3Ha84a | R/R1a- Ord.4495 Circ.VI, Parc.330f. |
| 16 | 4061-5187/97 | "BELL RETIRO S.A." | 42Has84a | R/R2a- Ord.4495 Circ. VI, Parc.482s,482k,481ar Vías en desuso de FFCC y Arroyo Carnaval. V. Elisa |
| 17 | 4061-7743/97 2147-1220/97 | "AGRYCON S.A." | 123Has85a10c | R/R2a- Ord. 4495 Circ.VI; Parc.965c,967c |
| 18 | 4061-92050/97 y agregado (4061-91753/97) | "EL PORTON" VECE S.A. ("LA GUARDA S.A.") | 15Ha91a16c | Ru1-Ord.8644 Calles 501, 507, 133 y 137. Circ. III, Secc. A, Ch. 32; Parc.10 |
| 19 | 4061-92.425/97 | "FUNDACIÓN AUTODROMO CIUDAD DE LA PLATA" | 80Ha67a44c | R/R3- Ord.4495 Circ. VIII,Parc.2421a |
| 20 | 4061-94177/97 | "LA POTRANCA S.A." | 243.635m2 | R/R3 Ord. 4495 Circ. VIII, Parc. 2652,2653 y 2654. Ruta 215 (Av. 44) y calle 284 Etcheverry |
| 21 | 4061-99957/97 | "HARAS DEL SUR" FRECCERO, Guillermo | 116Ha57Ds58Cs | R/R3 Ord. 4495 Ruta N°2- Km 68 a 70. Circ. X, Fracc. 9, Parc. 3335 |
| 22 | 4061-4905/97 | RUBENS SPINA, Hugo | 29Ha81a54c | R/R3 Ord.4495 Circ. VIII, Parc.2410d y 2410e |
| 23 | 4061-10441/98 | BOZZOLO, Jorge y Asociados | 34Ha71a5c 75dm2 | R/R3 Ord. 4495 Circ VIII, Secc.G, Fracc.V,PARC.2287a y 2414a . |
| 24 | 4061-12847/98 | "EL SOLAR DEL AGUADOR" B° cerrado- Fundación Acuario | 16Ha87a40c | R/R3 Ord. 44950 Circ. VIII,Parc. 2286 |
| 25 | 4061-12351/98 | DEWEY, Jorge | 6Ha14a88c | Ru2. Ord. 8644 Circ. III; Secc. D; Chacra 156; Fracc. II; Parc. 6,7,10,11,17,18,19 y 20. |

Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano. Municipalidad de La Plata. 1998

Anexo VII

| Barrios | Total Km. Recorridos | | |
|--------------|----------------------|-------------|------------|
| | Año | No Masivos | Masivos |
| Villa Elisa | 2001 | 118.891.130 | 9.230.939 |
| | 2002 | 117.524.435 | 9.269.747 |
| | 2003 | 124.765.095 | 9.425.272 |
| | 2004 | 133.677.558 | 9.564.379 |
| | 2005 | 140.346.744 | 9.691.251 |
| Villa Elvira | 2001 | 219.148.941 | 17.014.968 |
| | 2002 | 218.059.566 | 17.162.727 |
| | 2003 | 232.917.130 | 17.527.567 |
| | 2004 | 250.920.610 | 17.853.562 |
| | 2005 | 264.740.577 | 18.147.521 |
| Casco Urbano | 2001 | 117.668.657 | 11.344.234 |
| | 2002 | 114.969.029 | 11.239.459 |
| | 2003 | 120.909.882 | 11.291.359 |
| | 2004 | 127.678.583 | 11.335.158 |
| | 2005 | 132.169.086 | 11.376.702 |
| Los Hornos | 2001 | 161.857.468 | 15.604.263 |
| | 2002 | 160.112.220 | 15.649.891 |
| | 2003 | 170.127.818 | 15.892.429 |
| | 2004 | 181.284.999 | 16.106.643 |
| | 2005 | 189.169.092 | 16.299.681 |

Tabla A7. Kilómetros Recorridos del Transporte Masivo y No Masivo por Barrio.

Fuente: Unidad Funcional N°2, IIPAC-FAU-UNLP (ex - Unidad Investigación 6B - IDEHAB).

Anexo VIII

Resultados de la Modelización de las Variables

1.a. Modelización General basada en la Densidad

| Variable | Coefficiente de Correlación | Coefficiente de Significación (t) |
|---|-----------------------------|-----------------------------------|
| <i>Inpob</i> (población) | -0,191 | (-2,483)** |
| <i>InHABCC</i> (habitantes con cloacas) | 0,466 | (-6,986)*** |
| <i>Dis</i> (distancia al centro) | -0,117 | (-1,917)* |
| <i>N</i> | 22 | |
| <i>R</i> ² | 98% | |

Tabla A8a. Resultados del Modelo Densidad.

Fuente: Lic. Matti, Cristian (datos procesados con el Programa Estadístico SPSS - Statistical Package for the Social Sciences).

* Significativo al 10% de error de estimación

** Significativo al 5% de error de estimación

*** Significativo al 0% de error de estimación

N = número de observaciones

1.b. Modelización General basada en la Superficie Construida

| Variable | Coefficiente de Correlación | Coefficiente de Significación (t) |
|--|-----------------------------|-----------------------------------|
| <i>Inpob</i> (población) | 0,528 | (2,888)*** |
| <i>InTRAP</i> (trámites permisos) | 1,04 | (6,083)*** |
| <i>InCCON05</i> (coeficiente de concentración) | 0,777 | (2,228)** |
| <i>InVS05</i> (valor del suelo) | -0,363 | (-1,879)* |
| <i>Dis</i> (distancia al centro) | 0,188 | 0,628 |
| <i>N</i> | 22 | |
| <i>R</i> ² | 98% | |

Tabla A8b. Resultados del Modelo Superficie Construida.

Fuente: Lic. Matti, C. (datos procesados con el Programa Estadístico SPSS).

* Significativo al 10% de error de estimación

** Significativo al 5% de error de estimación

*** Significativo al 0% de error de estimación

N = Número de observaciones

2. Modelización según Tipo de Barrio: Densidad

| Criterio | Categoría | Signo y significatividad de los estimadores | | | | | | | |
|---------------|-------------|---|----------|----------------|------------|------------|-----------|----------|-----------------------|
| | | Coefficientes y valores t | | | | | | | |
| | | <i>Inpob</i> | t | <i>InHABCC</i> | t | <i>Dis</i> | t | <i>N</i> | <i>R</i> ² |
| Uso del suelo | Residencial | 0,1 | (4,10)** | 0,39 | (18,42)*** | - | - | 12 | 0,99 |
| | Productivo | 0,02 | 0,335 | 0,35 | (10,66)*** | -0,3 | (-2,82)** | 32 | 0,99 |
| Ingresos | Altos | 0,09 | 1,17 | 0,38 | (9,17)*** | -0,25 | -1,63 | 16 | 0,99 |
| | Bajos | 0,09 | (2,22)** | 0,4 | (13,60)*** | -0,09 | -0,97 | 28 | 0,99 |

Tabla A8c. Resultados del Modelo Densidad según Tipos de Barrio.

Fuente: Lic. Matti, C. (datos procesados con el Programa Estadístico SPSS).

* Significativo al 10% de error de estimación

** Significativo al 5% de error de estimación

*** Significativo al 0% de error de estimación

t = Coeficiente de Significación.

N = Número de observaciones

*R*² = Coeficiente de Determinación. Expresa la proporción de la varianza de la variable dependiente explicada: Densidad. Su valor indica la bondad del *ajuste* del modelo.