

ANEXO 1

**Informe complementario de la investigación desarrollada en el marco de
la Beca Interna de Entrenamiento en Investigación**

**VALORIZACIÓN DE LA TIERRA VACANTE EN ÁREAS DE EXPANSIÓN
URBANA RECIENTE DE BAHÍA BLANCA**

Autor: Sr. Iñaki Pagalday

Directora: Dra. Arq. Licia Ríos

Centro de Estudios Urbanos y Territoriales

Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de La Plata

Índice

Capítulo 1: EXPLORACIÓN TEORICA

| | |
|--|--------|
| 1.1. Expansión urbana dispersa | pág. 3 |
| 1.2. Tierras vacantes y valor del suelo | pág. 4 |
| 1.3. Expansión urbana, valor de suelo y formas de producción urbana del mercado e informal | pág. 5 |

Capítulo 2: ESTUDIO DE CASO

2.1. Estructura urbana y expansión urbana reciente en Bahía Blanca

| | |
|---|---------|
| 2.1.1. Configuración urbana actual de la ciudad | pág. 6 |
| 2.1.2. Síntesis de la estructura urbana y principales factores generales de la valorización diferencial del suelo | pág. 15 |
| 2.1.3. Expansión urbana reciente | pág. 16 |
| 2.1.4. Síntesis de la expansión urbana reciente | pág. 21 |

2.2 Grandes espacios urbanos vacantes y valor de suelo

| | |
|---|---------|
| 2.2.1. Identificación de los espacios urbanos vacantes en Bahía Blanca | pág. 22 |
| 2.2.2. Evaluación de las características de los espacios vacantes por sub-áreas | pág. 24 |
| 2.2.3. Evaluación de las características de los espacios vacantes por sub-áreas (parte 2) | pág. 32 |
| 2.2.4. Síntesis acerca de las lógicas de producción del suelo diferencial | pág. 34 |
| 2.2.5. Exploración del valor del suelo y de sus lógicas generales | pág. 35 |
| 2.2.6. Síntesis sobre las lógicas generales del valor del suelo vacante | pág. 40 |

Capítulo 3: CONCLUSIONES FINALES

| | |
|-------------------|---------|
| 3.1. Conclusiones | pág. 41 |
|-------------------|---------|

Bibliografía

pág. 44

Capítulo 1: EXPLORACIÓN TEORICA

En este capítulo se hablara acerca de la exploración realizada sobre los conceptos que conformas los tres temas centrales sobre el que se desarrollara el tema de investigación: a). **forma de expansión urbana reciente**; b). **lógicas de valorización del suelo vacante**; c). **lógica de producción del suelo vacante**.

En el capítulo 2 se verificara si en la ciudad de Bahía Blanca se manifiestan o no estos conceptos.

1.1 Expansión urbana dispersa

En primer lugar decimos que estos procesos de expansión urbana se desarrollan sobre **áreas** definidos como **escenarios complejos** al ser centros de interés y de localización de sectores sociales de altos, medios y bajos ingresos económicos. Al mismo tiempo son soporte de diversas actividades urbanas. (Residenciales, Industrial, de Servicio). (Rocca, 2010)

El tipo de expansión que se manifiesta sobre estas áreas periféricas es de baja densidad poblacional, escasa jerarquización del espacio público, dispersión urbana y con distintos grados de consolidación formando intersticios de **tierras vacantes**. Por esto último se puede decir que este tipo de **expansiones urbanas** se desarrollan social y espacialmente de forma **fragmentada**.

Estas áreas están comprendidas dentro de la **estructura urbana** definida por componentes sociales, políticos, económicos y físicos. Las relaciones dinámicas entre estas partes expresan los **procesos de producción** de los espacios urbanos. (Baer, 2008)

La estructura urbana posee así un carácter dinámico que aumenta a medida que se aproxima a las áreas periféricas. En su afán por producir y apropiarse de estos elementos, **los actores urbanos intentan conservar o transformar la estructura urbana de acuerdo a sus intereses**. Es decir, las **relaciones sociales de poder y las diferentes lógicas de producción de la ciudad también son factores que condicionan la forma y dinámica de la estructura urbana**. (Barenboim, 2014)

Es por ello que en aquellos espacios vacantes que quedan definidos por la estructura urbana se desarrollan diversas relaciones sociales de poder y por ende diferentes lógicas de producción de la ciudad.

Varios autores argumentan que el **precio del suelo** en estas áreas periféricas manifiesta la **valoración social y económica** que se le atribuye a los componentes de la estructura urbana que la definen. Este es uno de los factores que influyen en los procesos de producción de ciudad configurando diversos resultados espaciales: proyectos sociales, desarrollos exclusivos, urbanizaciones cerradas. (Barenboim, 2014)

En el caso de las **urbanizaciones cerradas** ubicadas en áreas periféricas, estas actúan como enclaves urbanos y son uno de los principales factores de crecimiento desde el centro de la ciudad. En áreas periféricas estos grupos de altos ingresos con capacidad de elegir suelo urbano conviven con otros estratos socioeconómicos, algunos de ellos por elección y otros por no poder acceder a las áreas céntricas de la ciudad.

1.2 Tierras vacantes y valor del suelo

Al retomar el concepto de **tierra vacante** como resultado del tipo de expansión urbana disperso y fragmentado, es pertinente explicar cómo influye en los **procesos de producción de la ciudad**. La existencia de estas tierras, permanentemente desocupadas y localizadas dentro de los límites urbanos, genera disfuncionalidades en el área urbana. (Clichevsky, 2010)

Disfuncionalidad que impide el crecimiento continuo de la ciudad contribuyendo a la dispersión y a la fragmentación socio-espacial. Asimismo este tipo de ciudad es más costosa en términos de infraestructura y transporte.

En el **mercado de suelos**, ocurre que muchas de estas tierras son ofertadas y otras no. En áreas periféricas esta **restricción a la oferta de suelo** se hace recurrente y afecta en mayor medida a los sectores sociales de menor ingreso que no cuentan con la capacidad de elegir suelo urbano.

Si estas tierras se reincorporarían al mercado en pos de ampliar la oferta permitiría aumentar la capacidad de compra de aquellos conglomerados que se hallan en áreas de expansión. Se podrían corregir ciertas **desigualdades socio-territoriales**. (Clichevsky, 2010)

La oferta de suelo urbano es realizada por determinados **actores económicos** que utilizan la tierra vacante para satisfacer sus propios beneficios. Se transforman en objeto de disputa ya que sobre ellas se construyen **expectativas de ganancia y rentabilidad** definidas por el tipo e intensidad de **uso** que se espera de la posición relativa de ese suelo. (Barenboim, 2014)

Lo último descrito forma parte de las **características extrínsecas** del suelo, al igual que la intensidad de ocupación y la valoración social; mientras que el tamaño y forma del terreno son **características intrínsecas**. Estas particularidades se interrelacionan y **estructuran los procesos diferenciales de valorización económica y posterior definición del precio de ese suelo**. (Baer, 2008)

La tierra que se encuentra permanentemente sin uso en las áreas urbanas puede explicarse según estas expectativas de ganancia anteriormente descritas. Los propietarios se encuentran a la espera de procesos de valorización económica para sus tierras lo que posterga su venta, restringiendo la oferta en el mercado de suelos. (Baer, 2008)

Este accionar forma parte del **fenómeno de retención del suelo** en pos de captar beneficios sin incorporación de capital o trabajo por parte de sus propietarios. Este fenómeno, la restricción de oferta y posterior tendencia en los aumentos de los precios de los suelos **aumentan las desigualdades socio-territorial**. (Baer, 2008)

Estas cuestiones definen una **oferta restrictiva y una demanda selectiva** de determinada tierra vacante. Varios autores mencionan la falta de complementariedad entre las partes y situaciones de desequilibrio en este tipo de mercado. (Baer, 2008)

Cabe destacar las variaciones de precio que puede exhibir este bien económico como el suelo, al tratarse de una mercancía inmovible y de cantidad ofertada fija. (Barenboim, 2014)

1.3 Expansión urbana, valor de suelo y formas de producción urbana del mercado e informal

Continuando el análisis sobre los **actores económicos** que ofertan suelo urbano para satisfacer necesidades de consumo, es necesario comprender que su accionar influye en los **procesos de construcción y producción de la ciudad**; y que dicho accionar varía según el tipo de mercado al que formen parte: **formal o informal**. (Hardoy, 1989)

El **sector inmobiliario** incorpora a las áreas urbanas una cantidad de tierra que supera la demanda solvente (aquellos sectores que cuentan con el capital necesario para la compra del lote). Se crean así vastos espacios urbanos sin uso que entorpece la vida de los **sectores populares de la ciudad**. (Hardoy, 1989).

El **mercado de suelos** causa relaciones de competencia identificando a **la ciudad como espacio de competencias** donde las restricciones de acceso al suelo urbano aumentan a medida que los **ingresos económicos** de los sectores sociales disminuyen. Algunos pueden elegir donde construir y es esa decisión la que acota el espacio urbano de los que no lo pueden hacer. (Hardoy, 1989)

Esta forma de producción de la ciudad se caracteriza por la capacidad de elección de los individuos, donde aquellos que no disponen de demasiados ingresos les queda una sola opción: **el área de expansión urbana**. (Hardoy, 1989)

Esta problemática del Tercer Mundo se manifiesta en el **espacio vacío de la ciudad** y en mayor medida las que se encuentran en **áreas periféricas** donde las formas de producción del suelo son complejas y operan según el grado de desarrollo y organización de las sociedades.

En países desarrollados donde se dan ciertas condiciones para la **producción de la ciudad** como reglas urbanísticas claras, gobiernos locales fuertes, preminencia del circuito económico formal sobre el informal, fuerte mercado de capitales para la producción de la ciudad, etc.; es habitual el proceso primero urbanizo, después ocupo. Mientras que en países de nuestra región con menos desarrollo (se prestan condiciones contrarias a las anteriores) la producción de la ciudad opera a la inversa y la regla pasa a ser primero ocupo después urbanizo. (Reese en Barenboim 2014)

Como ya se dijo el sector inmobiliario incorpora tierra a las áreas urbanas para distintos sectores sociales, con mayores o menores regulaciones. Los precios de esos lotes y el financiamiento determinan el grado de accesibilidad para los distintos sectores sociales.

Mientras algunos sectores sociales obtienen beneficios por el solo hecho de poseer tierra urbana, otros sectores de menos ingresos ocupan ilegalmente las tierras y luchan por permanecer en ellas.

Por dichas razones, es necesario regularizar y controlar el mercado de suelos y actuar sobre el valor de la tierra para disminuir la problemática de las áreas de expansión urbana. (Hardoy 1989).

Concluimos diciendo que los **procesos de valorización del suelo vacante y su precio final en el mercado** guardan una relación directa con los procesos de construcción de la periferia urbana.

Además la tierra vacante es soporte indispensable para el desarrollo de las actividades urbanas, por ello es necesario **repensar su producción y comercialización** si se desea superar las contradicciones de las ciudades del Tercer Mundo. (Hardoy, 1989)

Capítulo 2: ESTUDIO DE CASO

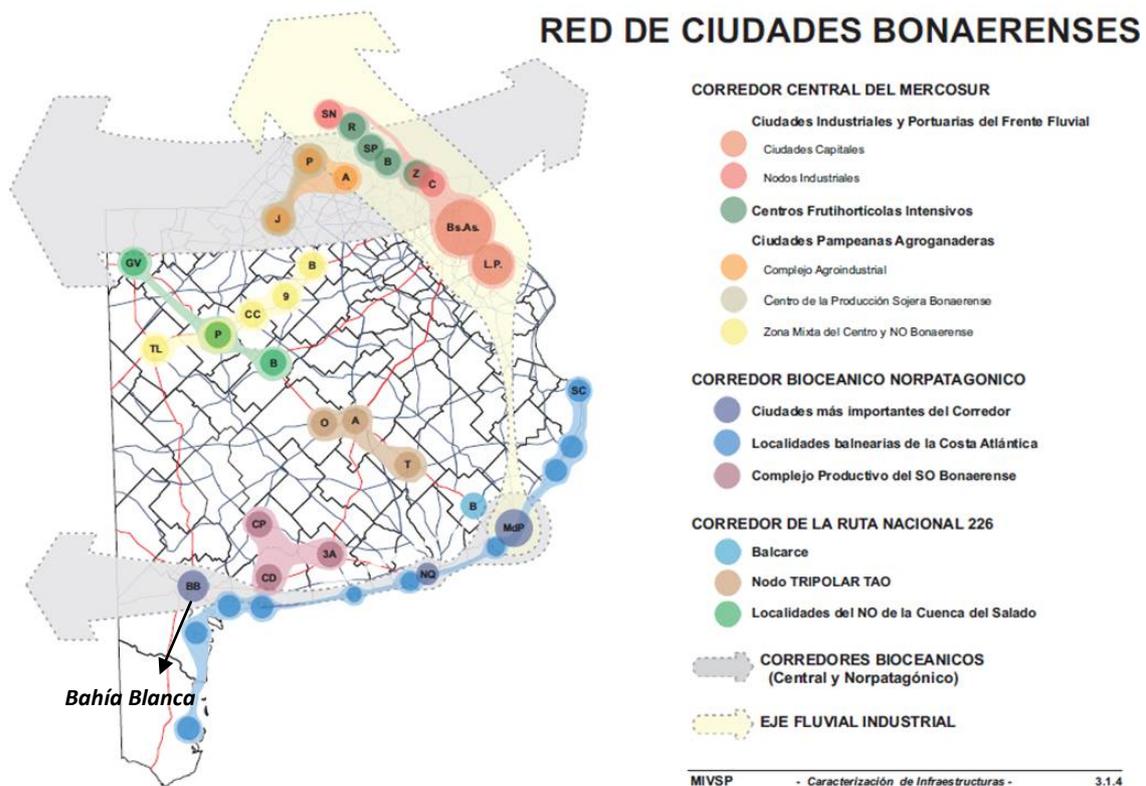
2.1. Estructura Urbana y expansión reciente en Bahía Blanca

2.1.1. Configuración urbana actual de la ciudad

En primera instancia, es importante mencionar la relación entre el concepto de **estructura urbana** y las **formas de producción del suelo**. En este sentido, cabe retomar las nociones de dinamismo, interacción y multidimensionalidad de la estructura urbana.

Desde el punto de vista regional los elementos más importantes de la estructura territorial de Bahía Blanca y que permiten la conexión con otras ciudades son los que permiten comprender y explorar las lógicas diferenciales de producción y valorización del suelo:

.El rol de Bahía Blanca en el **sistema económico de ciudades provincial**, ya que junto con Mar del Plata y Necochea forman parte de las ciudades más importantes del **Corredor Bioceánico Sur Nor Patagónico**.



Mapa 1 – Red de Ciudades Bonaerenses

Fuente: PET PBA. 2008

.Su función de nodo multimodal con alcance regional, ya que en ella convergen líneas de FFCC, rutas nacionales (33,35, 3 y 22) y la ruta provincial 51. Además cuenta con un Aeropuerto y dos Puertos: Galván, especializado en Petróleo e Ingeniero White, de cargas generales y cereales.



Mapa 2 – Red vial regional Fuente: CIUT 2013

.Su carácter de **ciudad Industrial**, ya que en el Sur además se localiza el Parque Industrial Bahía Blanca y el Polo petroquímico. Estas industrias se vertebran a partir del eje vial de la ruta nacional 3 en relación con el corredor enunciado anteriormente.

Por otra parte, desde la **perspectiva urbana**, para comprender y explorar las lógicas diferenciales de producción de suelo urbano que se dan en las distintas sub-áreas de expansión urbana de la ciudad es necesario analizarlas y relacionarlas conjuntamente con ciertos **aspectos de la estructura urbana**: a). el sistema de movilidad y los usos del suelo asociados, b) el equipamiento urbano, c) el medio natural y d) el medio social.

El **sistema de movilidad** se conforma por el anillo de circunvalación que incorpora los múltiples nodos regionales y distribuye los flujos de tránsito hacia el centro de la ciudad. Sobre las principales vías locales se detectan alineamientos para la actividad secundaria y terciaria según la sub-área.

Es importante remarcar que este sistema conecta tres grandes áreas urbanas con la región:

- A) La ruta nacional 3 que atraviesa toda la actividad portuaria desde el Oeste hasta el Sureste.
- B) La ruta provincial 51 que enlaza directamente con las áreas Este, Norte y el eje Av. Cabrera con el centro urbano.
- C) La ruta nacional 33 que ingresa directamente sobre el Norte y atraviesa el barrio cerrado Bosque Alto para luego conectarse con la Avenida Alem. (Hoy en día actúa como eje comercial, cultural y recreativo).

Cabe destacar la presencia de las vías del ferrocarril que parten desde el puerto hacia el interior de la provincia atravesando distintas partes de la ciudad. Muchas de ellas están en desuso y fragmentan los barrios de algunas áreas de expansión de la ciudad, por ejemplo las del suroeste y la del sur (**Mapa 3**).

Con respecto al **equipamiento urbano**, en el área Suroeste se observa que la **actividad portuaria** determina la dinámica económica-productiva que se desarrolla hacia el centro de la ciudad. Se observan tramos productivos sobre las vías que conforman el camino de circunvalación y sobre vías secundarias más céntricas.

Por ejemplo en la calle Don Bosco a partir de la ubicación de Codimat SA, se localizan galpones para almacenamiento de productos semielaborados y grandes supermercados hasta su conexión con la calle Parque Sesquicentenario. Aquí también aparecen empresas mayoristas de compra-venta de automóviles.

Por otro lado en el área Norte y Noreste se ubican las lógicas productivas asociadas a la actividad terciaria. Por la posición estratégica en relación a las vías de circunvalación con conexión directa con rutas principales hacia el centro de la provincia. (Ruta Nacional 33 y Ruta Provincial 51) y hacia otras ciudades de la región, estas áreas conforman el **acceso a la ciudad** a partir de la avenida Cabrera donde se localiza: actividad comercial en el rubro automotor, grandes supermercados como Wall Mart, Paseo del Sol, Hipertehuelche, entre otros.

En los últimos años, sobre vías locales secundarias, como avenida Pilmaiquen se localizan alineamientos de actividad terciaria minorista próximo a los nuevos emprendimientos inmobiliarios y al barrio parque Patagonia.

Se observa sobre estas áreas grandes espacios destinado a las actividades recreativas, (Club de Golf, Autódromo, Club Argentino, Club El Nacional) y también a la educación (**Mapa 4**).

Desde el punto de vista del **medio natural** el aglomerado de Bahía Blanca se destaca por localización en torno al estuario del mismo nombre, reconocido en su sector insular como reserva provincial, la presencia del arroyo Naposta y por los desniveles que varían entre los 0msnm y los 80msnm. Todos estos elementos definen las particularidades ambientales y paisajísticas de la ciudad.

Es importante remarcar el tratamiento paisajístico diferencial que hay por sub-área: En las áreas Norte y Noreste y próximo al centro urbano se configura el "Paseo de las Esculturas" que se conecta a su vez con el camino de la carrindanga. Este recorrido con trabajos de parquización, continúa el cauce del arroyo Naposta que por el momento recibe los respectivos trabajos de limpieza y mantenimiento.

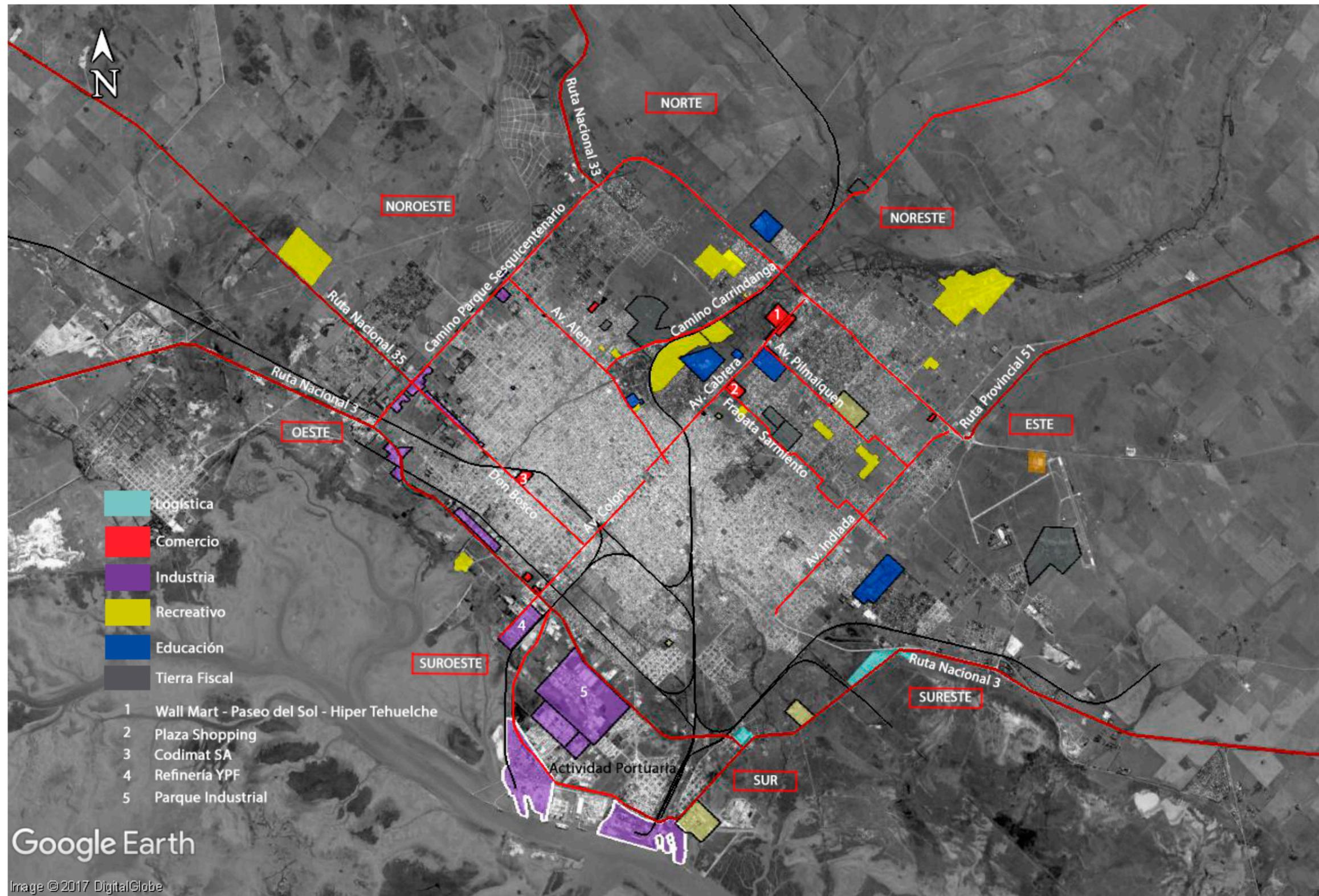
Es difícil encontrar este tratamiento en toda el área de expansión urbana. Por un lado en el área Este se localizan los hornos de ladrillo contaminando el aire y degradando el suelo en sus capas superficiales; en la sub-área sur se observa contaminación sobre el arroyo Naposta y por último la presencia de cavas en la sub-área Sureste.

Los **grandes espacios abiertos** sumado la presencia del arroyo Naposta, configuran un paisaje particular dentro del cuadrante de circunvalación al noreste de la ciudad (**Mapa 5**).



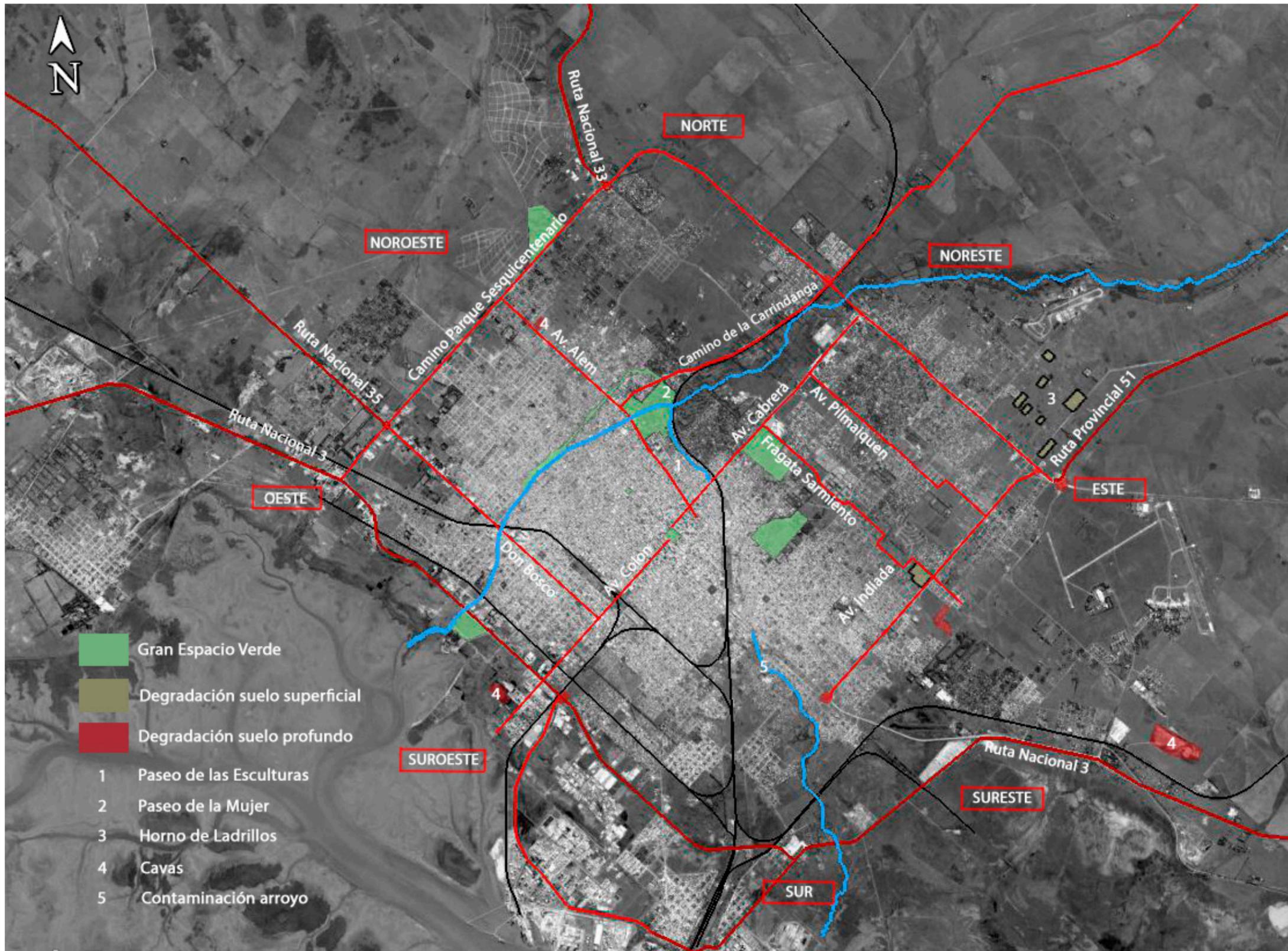
Mapa 3- Sistema de movilidad – Abril 2017

Fuente: Elaboración Propia



Mapa 4 – Equipamiento Urbano – Abril 2017

Fuente: Elaboración Propia



Mapa 5 – Medio Natural – Abril 2017

Fuente: Elaboración Propia

Respecto al medio social se observa en la franja territorial Norte-Noreste-Este la localización de urbanizaciones cerradas y barrios parque. Este tipo de escenario urbano propicia la localización de emprendimientos inmobiliarios del sub-mercado formal residencial.

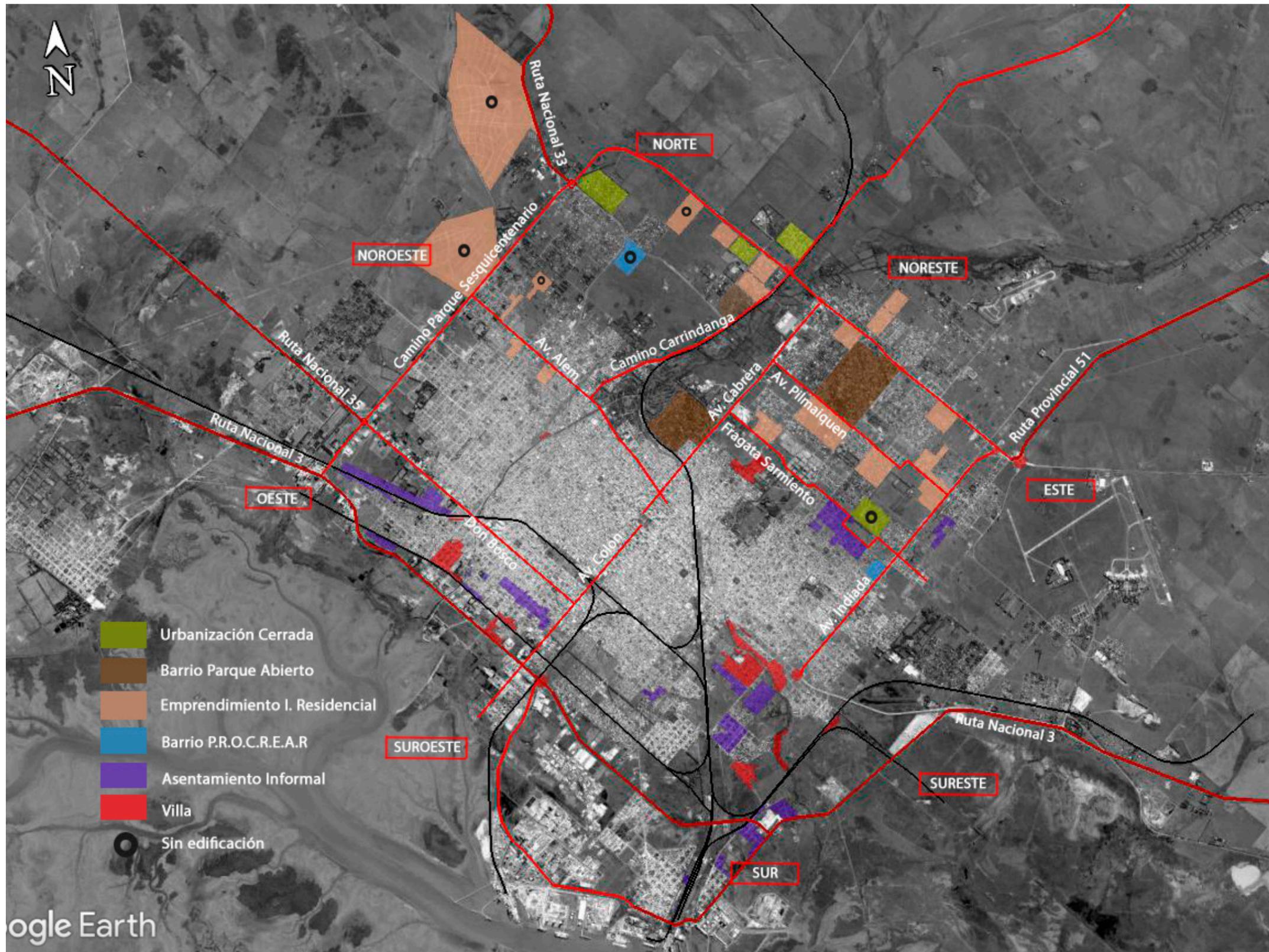
Como contraparte, al observarse las áreas Suroeste y Sur se observa que en la última década han aumentado la cantidad de asentamientos irregulares y villas.

Esto ocurre especialmente sobre los espacios urbanos de peor ubicación estratégica con respecto a los grandes equipamientos urbanos y distancia del eje estructurante Avenida Cabrera que conecta el anillo de la circunvalación con la Zona Centro.

Por último, sobre la sub-área Este se manifiesta de forma contundente el contraste social entre el asentamiento irregular y el barrio cerrado “La Merced”, (en construcción).

El espacio residencial para atender a los sectores de altos ingresos fue mayor que el solicitado para satisfacer a los estratos medios y medios-altos, lo que infiere por la gran cantidad de espacios ofertados.

(Mapa 6)



Mapa 6 – Medio Social - Abril 2017

Fuente: Elaboración Propia

2.1.2. Síntesis de la estructura urbana y principales factores generales de la valorización diferencial del suelo

Luego de haber analizado a la ciudad y los componentes que determinan su **estructura urbana**, se observa que ciertos elementos le dan un carácter propio y definen en parte los **procesos de producción del suelo urbano**.

Se reconocen tres partes de la ciudad interrelacionadas con lógicas diferenciales:

a). La lógica de producción del suelo en relación con la actividad económica-productiva propia del Puerto y las Industrias próximas localizada al **sur de la ciudad** y atravesada por la ruta nacional 3 de Este a Suroeste.

b). La ruta nacional 33 que ingresa directamente sobre el Norte y atraviesa el barrio cerrado Bosque Alto para luego conectarse con la Avenida Alem. (Hoy en día actúa como eje comercial, cultural y recreativo).

c). La **conexión de la ciudad con el interior de la provincia** determina una dinámica distinta y de preferencia para el sub-mercado residencial localizadas al norte de la ciudad acompañada de equipamiento urbano deportivo, educacional, cultural y comercial. Se estructura a partir del eje conformado por la ruta provincial 51 que enlaza directamente con las áreas Noreste, Norte el eje Av. Cabrera con el centro de la ciudad.

En relación al ítem c), al comparar sub-áreas Norte y Noreste se observa que estas presentan distintas instancias de consolidación urbana en lo que respecta al porcentaje de suelo edificado.

En el área Norte los emprendimientos inmobiliarios de La Huella, Los Fresnos y el área destinada para el Procrear continúan solo con la subdivisión de parcelas. Mientras que en el emprendimiento Altos del Norte solo se edificaron algunas viviendas.

Algo similar ocurre en la sub-área Este donde solo el Barrio Cerrado de La Merced continúa en etapa de subdivisión, ya que el resto de los emprendimientos próximas a los barrios parques y a las vías locales importantes se encuentran en gran parte consolidados.

Queda definido así, que el funcionamiento de la ciudad comprende diversas lógicas según el área al que nos refiramos. Esta **disparidad funcional** dentro de la ciudad determina distintos ritmos de crecimiento y por el momento la más acelerada es la que se manifiesta en las franjas territoriales Norte-Noreste-Este.

2.1.3. Expansión urbana reciente

Una vez analizadas las **particularidades territoriales** del caso de estudio, es pertinente constatar cómo influyen en las **lógicas diferenciales de expansión real urbana**.

Si bien se deduce que dichas particularidades territoriales que se analizan en la actualidad son producto de los procesos de expansión de la ciudad a lo largo del periodo de estudio, ambos procesos se interrelacionan, son recíprocos, simultáneos y se condicionan en su configuración.

En investigaciones precedentes se anunciaron los factores condicionantes y tendencias de **ocupación del suelo**:

- a). **La expansión urbana dentro del cuadrante de circunvalación** fue importante y absorbió grandes vacíos urbanos.
- b). Avance preponderante hacia el **noreste en tejido discontinuo**. En relación a eje estructurante centro urbano-avenida Cabrera-Ruta provincial 51.
- c). **Crecimiento menor hacia el Sur** condicionado por el medio natural. Las malas condiciones del suelo, la contaminación del aire producto por la actividad portuaria determinan que allí se desarrolle el mercado informal residencial dando lugar a la mayor cantidad de asentamientos irregulares y villas.
- d). **Urbanización cerrada** representa el 2% del crecimiento urbano. Este tipo de modalidad residencial no absorbe demasiada superficie, actúan como enclaves urbanos y su localización próxima a una vía de jerarquía determina el desarrollo del mercado formal.



Mapa 7 – Estructura Urbana Amarillo (Ocupación) Línea Roja (Vías regionales)

Fuente: Proyecto Marco 2013

También en investigaciones precedentes se enuncian los factores de ocupación del suelo:

- a) **Accesibilidad:** Las vías de jerarquía como las rutas provinciales y las rutas nacionales que unen a la ciudad con la región, son las que reciben alineamientos industriales o conformación de nuevos barrios residenciales.
- b) **Tensión del Polo Petroquímico:** La actividad portuaria, como ya se dijo, condiciona el uso del suelo en gran parte de la ciudad. A lo largo de la ruta nacional 3 se apoya la mayor parte de la actividad industrial e impide la expansión de pequeños barrios aledaños a estas grandes infraestructuras.
- c) **Medio natural:** La presencia del estuario, condiciona la expansión hacia el área Suroeste-Sur. Este ambiente bajo, de terrenos fangosos y a veces anegadizos dificultan todo tipo de urbanización.

Situación contraria ocurre en las “terrazas del sector alto” ubicadas en el norte y noreste de la ciudad. En los últimos años se ha afianzado la tendencia de expansión hacia estas áreas sobrepasando el anillo de circunvalación, manifestando un proceso de urbanización a saltos puesto que al interior de la mancha urbana permanecen importantes superficies sin ocupar.

- d) **Valor del Suelo:** Todos los atributos explicados anteriormente determinan el valor del suelo y por ende que sectores sociales pueden acceder a él y cuáles no.

De aquí la importancia de analizar en profundidad el valor del suelo y ver de qué forma influye en el crecimiento urbano.



Mapa 8 – Expansión urbana reciente – Periodo noviembre 2006 / abril 2017

Fuente: Elaboración Propia

En líneas generales, la **ocupación del suelo de la ciudad** exhibe distintas instancias de consolidación:

-En primer lugar, el área consolidada próxima a la **Zona Centro** que crece hacia el Noroeste y Sudeste dejando pequeños intersticios.

-Luego la consolidación se debilita al aproximarse al camino de circunvalación. En el área Suroeste donde se desarrolla la actividad portuaria se detecta mayor consolidación que en el resto de la periferia.

-En el Norte se percibe abruptamente como el crecimiento de la ciudad pasa de ser consolidado a disperso. Esta dispersión continúa según las vías de jerarquía donde se localizan las urbanizaciones cerradas.

Una segunda lectura sobre las áreas de expansión urbana reciente al 2017 demuestra que continúan de forma prioritaria la tendencia de **avance hacia el noreste**. Algunos sectores dentro del cuadrante de circunvalación ya se encuentran consolidados, por ejemplo los emprendimientos contiguos al barrio parque Patagonia.

Lo interesante para remarcar es que en los últimos años la **sub-área Norte** se ha expandido dentro y fuera del cuadrante de la circunvalación a través de **emprendimientos inmobiliarios**. Uno de ellos el de "La Huella" (el de mayor superficie detectada en el periodo de estudio y el más alejado del centro urbano consolidado) que continúa sin edificación.

Se observa que la **urbanización cerrada** continua siendo uno de los factores importantes que determinan la localización de **nuevos emprendimientos inmobiliarios** y por ende una de las formas de producción del suelo que transforma la estructura urbana.

Visualmente **la franja territorial Norte-Noreste-Este** aglomera la mayor superficie de expansión urbana. Si bien vale remarcar que esta parte de la ciudad es la que más posibilita el **crecimiento horizontal** por su orientación al interior de la provincia donde se localizan grandes superficies libres.

Esta franja cuenta con la mayor **diversidad de modalidades residenciales**: a). Urbanizaciones Cerradas, b). Barrio Parque Abierto, c). Barrios aptos para el crédito Procrear, d) Desarrollos inmobiliarios de pequeños conjuntos de viviendas unifamiliares, por ejemplo, las acacias, las cañitas, etc.

Esta diversidad de tipos residenciales determina que se configuren escenarios de complejidad en términos de configuración urbana. La **demandas de suelo** está dentro del **mercado formal**.

En el área urbana opuesta a esta franja la **sub-áreas Suroeste-Sur** que están condicionadas por la proximidad al Estuario y donde se desarrollan los procesos económicos- productivos de carácter dinámicos de la actividad portuaria. (Logística, Tránsito Pesado, Parques Industriales, Tramos productivos con localización de actividad secundaria).

Estos espacios son el **centro de atracción para el sub-mercado industrial** mientras que el sub-mercado residencial pareciera no ofrecer una oferta variada. En estas áreas periféricas se observa la mayor cantidad de **asentamientos irregulares y villas** de la ciudad.

Por último, en el **Noroeste-Oeste y Sureste** se detectan procesos de consolidación urbana y sobrepasando el límite de la circunvalación, expansión de baja densidad.

Se constata también que el **anillo de circunvalación** tiene un impacto significativo para toda el área de expansión ya que favorece a la **localización de nuevas actividades económicas**. Este anillo define nuevas conexiones entre el centro urbano y la región.

2.1.4. Síntesis de la expansión urbana reciente

Por todo lo descripto, las áreas de Bahía Blanca donde se desarrollan los procesos de expansión urbana exhiben ciertas características que podrían definirlos como **espacios complejos** debido a exhibir lógicas que se diferencian según la relación entre componentes sociales, económicos y físicos de cada sub-área en particular.

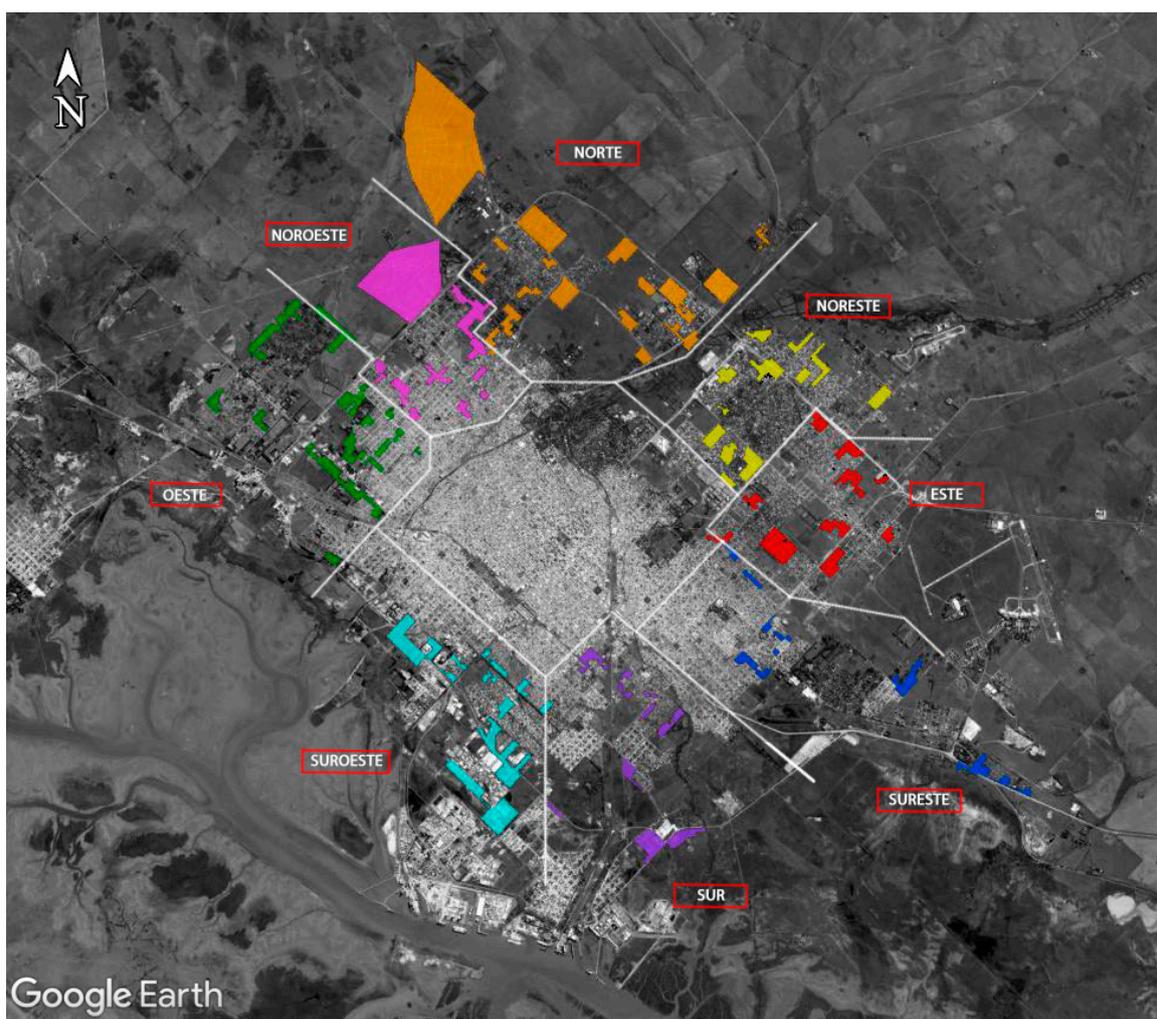
Se puede agregar que toda la superficie de expansión urbana presenta en mayor o menor intensidad **procesos de fragmentación socio-territorial** lo cual determina la aparición de **tierra vacante**.

Por último, en líneas generales se puede agregar que el **sub-mercado residencial** se desarrolla en el **área Norte** y el **sub-mercado industrial** en el **área Sur**. Este último en contacto directo con barrios pre-existentes lo cual deteriora la calidad de vida para aquellos habitantes.

2.2. Grandes espacios urbanos vacantes y valor del suelo

2.2.1. Identificación de los espacios urbanos vacantes en Bahía Blanca

Para el análisis del área de expansión se la divide en **ocho sub-áreas** que están en relación con las tres lógicas detectadas anteriormente: a) La **actividad económica-productiva Portuaria** que se desarrolla en las sub-áreas Suroeste y Sur; b) la **actividad residencial y comercial en Avenida Alem** desarrollada en las sub-áreas Norte y Noroeste; c) la **actividad residencial y comercial sobre la Avenida Cabrera** sobre las sub-áreas Noreste y Este en conexión con el interior de la provincia. Por último, las sub-áreas Sureste y Oeste se estructuran como extensión de la actividad portuaria y como conexión a otras localidades, Punta Alta y Cerri respectivamente.



Mapa 9 - Grandes espacios vacantes por sub-área Periodo noviembre 2006 / abril 2017 Fuente: Elaboración Propia

La cuantificación de las superficies de expansión urbana reciente en hectáreas permite una aproximación para la comprensión de los **procesos diferenciales de expansión urbana** que se dan en cada una de ellas. Se toman las superficies que forman parte de expansión urbana reciente dentro del periodo de estudio (2006-2017).

TOTAL SUPERFICIE DE EXPANSION URBANA RECIENTE (HA)

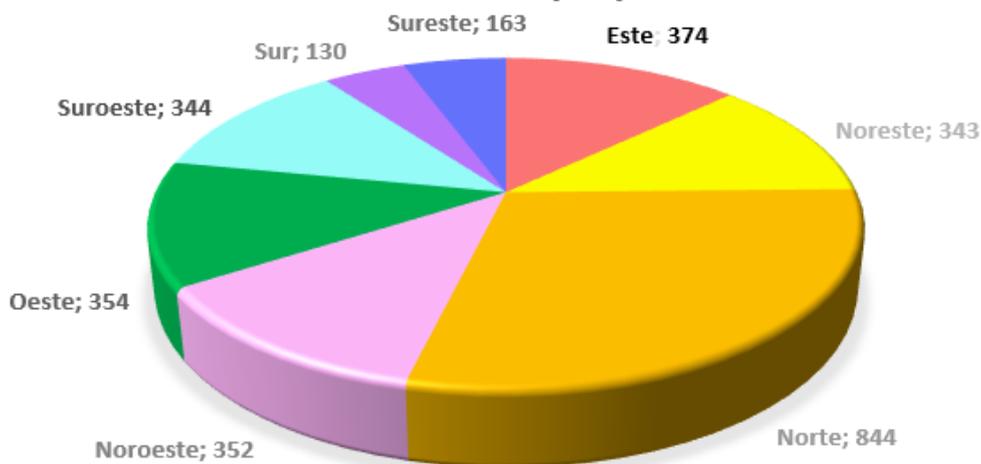


Grafico 1 Total Sup. Expansión Urbana Reciente en el periodo de estudio: 2900 ha Fuente: Elaboración Propia

Se observa que al tomar solo la superficie de expansión en el área Norte donde aparece la **urbanización cerrada** (844 ha) esta supera la expansión de las tres áreas Sur-Suroeste-Oeste donde aparece la presencia de la **actividad portuaria**, (828 ha).

Otra consideración importante es que mucha de la superficie que se toma en el Norte como área de expansión no tiene edificación. Esto la convierte en el área donde más se proyectan desarrollos inmobiliarios al corto plazo.

Las **sub-área Noreste y Este** presentan procesos de consolidación si se observa que solo tienen 90 ha y 114 ha de espacio vacante para las casi 350 ha y 375ha de expansión urbana reciente respectivamente.

GRANDES ESPACIOS URBANOS VACANTES (HA)

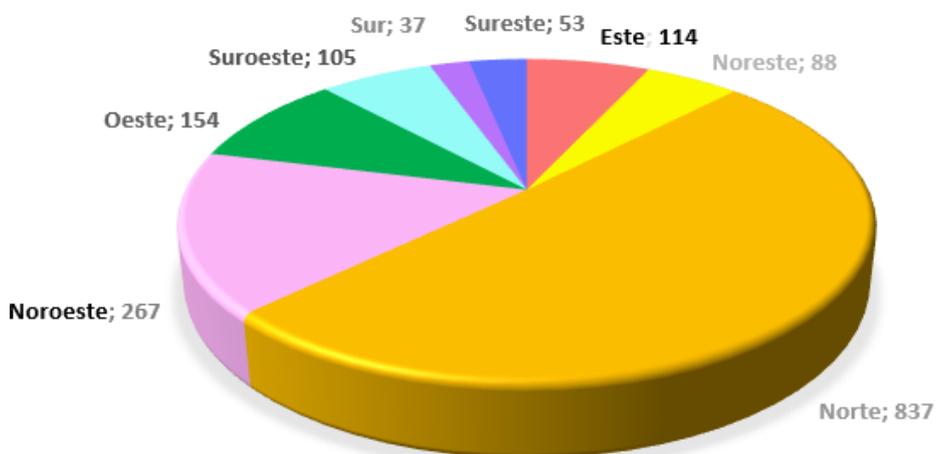


Grafico 2 Total Superficie Grandes Espacios Urbanos Vacantes: 1650 ha

Fuente: Elaboración Propia

2.2.2. Evaluación de las características de los espacios vacantes por sub-áreas

Sub área este:

Caracterización general: Por su proximidad al Barrio Parque Abierto Patagonia, la accesibilidad a nivel regional y local (Avenida Indiada) es un área que creció en el periodo de estudio.



10.a. Noviembre 2006



10.b Abril 2017 (Rojo claro superficie de expansion - Rojo oscuro gran espacio urbano vacante)

Lógicas de producción de suelo: Se hace presente como dominante la acción del mercado al detectar gran cantidad de desarrollos inmobiliarios. Todos ellos presentan características similares: baja densidad, cercos vivos, servicios (agua, luz, gas) y solo algunos de ellos con pavimento.

Estos emprendimientos junto con el barrio parque Patagonia, estructuran el mercado formal a través de procesos de producción que dejan intersticios sin ocupar. En esta área también se desarrollan conjuntos de viviendas dispuestas en el loteo tradicional.

Sobre la avenida Indiada y Jorge Newbery se produce suelo urbano que en algunas instancias logra consolidarse hacia el centro de la sub-área.

Caracterización de los espacios vacantes: La localización de diversos desarrollos inmobiliarios sin continuidad de tipo residencial (superficie promedio = 36 manzanas) que aún no han terminado de consolidarse determina la aparición de pequeños intersticios. Luego la interacción entre estos y con barrios pre-existentes determina espacios de mayor superficie.

Los espacios vacantes tienen entre 25 ha hasta las 80 ha y presentan diversas formas. Algunos contenidos por otros barrios en vías de consolidación y otros lindan con áreas rurales.

Sub área noreste:

Caracterización general: Esta área comprende el sector de “terrazas altas de la ciudad” lo cual las hace aptas para la urbanización. Cuenta con buena accesibilidad vial a través de tres calles que estructuran el centro de la ciudad con la región: Avenida Jorge Newbery, Avenida Cabrera y Avenida 14 de Julio. Sobre la primera se localizan galpones para compra-venta del sector automotriz, en la segunda aparecen los grandes equipamientos comerciales y sobre la tercera dos clubes deportivos.



11. a. Noviembre 2006



11.b. Abril 2017 (Amarillo oscuro superficie de expansión – Amarillo claro gran espacio urbano vacante)

Lógicas de producción de suelo: Alrededor del barrio parque Patagonia se localizan gran cantidad de emprendimientos inmobiliarios de tipo residencial. Algunos de estos, como Las Acacias 2, se estructuran sobre vías secundarias y otros como la ampliación del barrio Patagonia sobre vías locales principales como avenida Pilmaiquen.

Con respecto al equipamiento urbano, la localización de Wal-Mart en 1994 sobre la avenida Sarmiento, re direcciona las estrategias de inversión inmobiliaria y colaboro en la consolidación del sector.

Caracterización de los espacios vacantes: La avenida Cabrera desde avenida Pilmaiquen hasta Jorge Newbery se conforma como un tramo productivo en vías de consolidación ya que cuenta con grandes espacios vacantes.

En los últimos años se ha acentuado los procesos de expansión urbana sobrepasando la avenida Jorge Newbery. La aparición de nuevos emprendimientos inmobiliarios de tipo residencial que aparecen de forma dispersa y discontinua genera vacíos urbanos de pequeña y gran dimensión. Los espacios vacantes generan disfuncionalidades en el conjunto del área urbana debido a los elevados costos para proveer infraestructura y transporte público a los nuevos barrios más alejados del centro urbano.

Sobre la avenida Newbery es incipiente la localización de galpones para la actividad mayorista de compra-venta de automóviles no terminan de consolidarse como alineamientos. Entre ellos se manifiestan pequeños espacios vacantes.

En el área Noreste se detectan comportamientos similares al del Este solo que aquí la presencia de los grandes equipamientos urbanos y los alineamientos comerciales en torno a la Avenida Cabrera propician el completamiento de los pequeños intersticios resultantes de los nuevos emprendimientos inmobiliarios.

Sub área norte:

Caracterización general: Al igual que la Sub área noreste, se la reconoce dentro de las “terrazas altas de la ciudad” lo cual las hace aptas para la urbanización. Tiene buena accesibilidad vial a través de tres calles que estructuran el centro de la ciudad con la región: Camino Parque Sesquicentenario, Camino Carrindanga y Avenida Alem. Esta última vía se configura como alineamiento comercial para actividades terciarias.



12. a. Noviembre 2006



12.b. Abril 2017 (Naranja oscuro superficie de expansión – Naranja claro gran espacio urbano vacante)

Lógicas de producción de suelo:

Acción del Mercado: Se manifiesta una densificación de las urbanizaciones cerradas pre-existentes al periodo de estudio (Bosque Alto y Solares Norte), como acción característica del mercado, y la aparición de nuevas como en el caso de La Reserva localizada por fuera del camino de circunvalación.

Alrededor de estos enclaves, se observa gran cantidad de emprendimientos inmobiliarios. (Altos del Norte, Las Calandrias, La Cañada, El Maitén).

Acción del Estado: Se localiza el desarrollo procrear de 527 viviendas.

Caracterización de los espacios vacantes:

Sobre el camino Parque Sesquicentenario se aglomera el barrio cerrado Solares Norte con algunos emprendimientos inmobiliarios que se alejan de la urbanización pre-existente lo cual genera fragmentación espacial.

Se detectan pequeños intersticios urbanos en áreas consolidadas sobre el sector ubicado entre la avenida Alem, Camino Parque Sesquicentenario y José Hernández.

Sub área noroeste:

Caracterización general: Esta área está Estructurada por vías locales como la Avenida Alem, Estomba y Zelarrayan hasta el camino Parque Sesquicentenario. Si esta área si bien presenta procesos de densificación y completamiento de tejido urbano existente se observan grandes superficies de espacio urbano sin uso.

También se reconoce, la expansión por fuera del límite de la circunvalación donde se localiza el emprendimiento inmobiliario “La Huella” y el Predio Ferial Corporación “FISA”.



13. a. Noviembre 2006



13.b. Abril 2017 (Fucsia oscuro superficie de expansión – Fucsia claro gran espacio urbano vacante)

Lógicas de producción de suelo: La expansión en esta sub-área está determinada en parte por los emprendimientos inmobiliarios de tipo residencial que se localizan próximo a la Avenida Alem. En el caso de Santa Margarita y Los Teritos, su localización contigua al tejido pre-existente asegura que no se formen grandes espacios vacantes.

No ocurre lo mismo con el emprendimiento Los Fresnos 2, que en gran parte tiene suelo vacante y además se aleja de la avenida Alem como principal eje de conexión con el centro urbano consolidado.

Se observa que en otras vías paralelas a la Avenida Alem como Zapiola, Zelarrayan y Vieytes, aparecen grandes espacios urbanos vacantes.

Caracterización de los espacios vacantes: Como se dijo, por un lado la aparición de pequeños intersticios producto de la localización de nuevos barrios próximo al tejido pre-existente. Y también grandes espacios vacantes ubicados en relación al área Norte y al camino Parque Sesquicentenario.

Sub área oeste:

Caracterización general: Al igual que el área norte, el crecimiento urbano sobrepasa los límites de la circunvalación, (Camino Parque Sesquicentenario). El crecimiento se da en forma discontinua al centro urbano. Predomina el uso residencial a través de la vivienda unifamiliar conformando la expansión del Barrio “Los Chañares”.

A su vez, continuando la ruta nacional 3, se detectan los alineamientos industriales que conviven con nuevos asentamientos informales y villas pre-existentes. Estos a su vez se localizan sobre las vías del ferrocarril.



14. a. Noviembre 2006



14. b. Abril 2017 (Verde oscuro superficie de expansión – Verde claro gran espacio urbano vacante)

Lógicas de producción de suelo: Sobre los sectores próximos al estuario los terrenos son muy bajos sin pendiente natural y la napa freática se encuentra muy cercana a la superficie por lo que estos atributos no favorecen al desarrollo de la urbanización. Es aquí donde se localiza la mayor **informalidad**.

Sobrepasando el camino Parque Sesquicentenario y sobre la ruta provincial 35 los barrios “Los Chañares” y “Bordeau” se estructuran como anexos a la ciudad. Por último los sectores próximos al área urbana consolidada se localizan algunos conjuntos de vivienda social.

Caracterización de los espacios vacantes: Dentro del cuadrante de la circunvalación se detectan grandes vacíos urbanos vacantes ya sea por la extensión de los alineamientos industriales que no terminan de consolidarse. A su vez aparecen grandes espacios vacantes entre las vías locales de Sixto Laspiur y Vieytes.

En el barrio “Los Chañares” localizado en área periférica se detectan grandes espacios vacantes en relación a lo que formaría parte de su propia expansión y también pequeños intersticios en relación a la consolidación.

Sub área sudoeste:

Caracterización general: Situada dentro de la lógica económica- puerto – centro urbano. De allí la cantidad de suelo urbano destinado a uso industrial, donde se localizan lotes frentistas para las industrias de mediano y gran porte.

Estos alineamientos industriales se observan en las vías urbanas regionales más importantes, (Camino Parque Sesquicentenario, avenida del desarrollo presidente Frondizi).

También aparece un crecimiento de uso residencial sobre la Avenida General Arias conformando nuevos conjuntos de manzanas.



15. a. Noviembre 2006



15. b. Abril 2017 (Celeste oscuro superficie de expansión – Celeste claro gran espacio urbano vacante)

Lógicas de producción de suelo: Se detecta a las villas localizadas de forma contigua al tejido pre-existente antes de llegar a la calle Don Bosco.

De todas formas, esta sub-área se estructura a partir de las relaciones propias del mercado industrial. Suelo urbano destinado a la logística, playas de estacionamiento para transporte pesado, localización de parques industriales, etc.

Valoración de los espacios vacantes: La convivencia entre los barrios pre-existentes como Ingeniero White y 25 de septiembre con la localización de la actividad industrial configura grandes espacios urbanos vacantes.

Sobre la ruta nacional 3 se detecta la falta de consolidación de los tramos productivos-económicos lo cual define grandes espacios urbanos vacantes en relación a esta vía regional.

Sub área sur:

Caracterización general: Resultan las menos apropiadas para la urbanización puesto que los terrenos son bajos, sin pendiente natural y la napa freática se encuentra muy cercana a la superficie; a ello se suma la proximidad del Polo Petroquímico y el Parque Industrial del lado Suroeste.

Se estructura a partir del eje conforme al centro urbano y la terminal de colectivos sobre la calle Brown.



16. a. Noviembre 2006



16.b. Abril 2017 (Violeta oscuro superficie de expansión – Violeta claro gran espacio urbano vacante)

Lógicas de producción de suelo: La expansión que se ha dado en la última década tiene que ver con la localización de nuevas villas y la densificación de las pre-existentes. Se localizan por debajo de la calle Brown próximos al arroyo Naposta hasta el segundo eje definido por las vías del ferrocarril.

Este sector aumenta su fragmentación socio-espacial a medida que se aleja del centro urbano y aumentan las grandes superficies de suelo vacante.

En comparación con las otras sub-áreas, es la que cuenta con mayor cantidad de villas y asentamientos informales las cuales estructuran su crecimiento continuando el cauce del arroyo.

Caracterización de los espacios vacantes: La convivencia entre asentamiento informal y villa define espacios urbanos vacantes de mediano tamaño. Otros son de menor tamaño a causa de la falta de consolidación de dichos asentamientos.

Sub área sudeste:

Caracterización general: Es una de las sub-áreas de menor crecimiento urbano en los últimos años a pesar de que se detecta procesos de consolidación urbana dentro de los límites de las calles de circunvalación, (Avenida Indiada). Condicionada en parte por la presencia de Tierras Fiscales al Este, dificulta un crecimiento urbano continuo sobre estos sectores.

El poco crecimiento detectado se encuentra alejado de la mancha urbana y se estructura sobre la ruta nacional 3 donde se localiza vivienda extra-urbana de baja densidad.



17. a. Noviembre 2006



17.b. Abril 2017 (Azul oscuro superficie de expansión – Azul claro gran espacio urbano vacante)

Lógicas de producción de suelo: Sobre avenida Indiada y Fragata Sarmiento se observó la localización de asentamiento informal próximo al nuevo barrio cerrado “La Merced”.

Más al Sur sobre avenida Indiada aparecen proyectos sociales que consolidan barrios pre-existentes.

Caracterización de los espacios vacantes: Se detectan grandes vacíos vacantes próximos a la avenida indiada con continuidad del tejido pre-existente. La fragmentación espacial aumenta al alejarse de avenida Indiada.

2.2.3. Evaluación de las características de los espacios vacantes por sub-áreas (parte 2)

Para llevar a cabo el diseño de la matriz de datos se construyen distintas variables que hacen a la **descripción de las sub-áreas** que integran el área de expansión urbana reciente.

VARIABLES sobre el **medio construido** (equipamiento urbano, distancia a la actividad portuaria); **medio social** (sector social contiguo y residente) y **medio natural** (calidad de suelo urbano y tratamiento paisajístico).

Para determinar aspectos relacionados al **medio construido** se realiza foto-lectura de imágenes satelitales (Google Earth); páginas web (algunos con sistema SIG) para determinar la ubicación de los asentamientos irregulares, villas, barrios cerrados, emprendimientos inmobiliarios, etc.; y para tratar las dimensiones del **medio natural** la información que brinda la investigación de la geógrafa Urriza, (2014).

Estos elementos son los que estructuran y definen el carácter de cada sub-área:

| SUB-AREA DE EXPANSION URBANA RECIENTE (2006/20017) | Superficie Expansión Urbana Reciente | ESPACIO YACANTE URBANO | | Grado de conectividad local y regional | Grandes equip. urbanos contiguo | Temas fiscales | SECTOR SOCIAL | | Distancia actividad Portuaria | MEDIO NATURAL | |
|--|--|--|-------------------------------------|--|--|---|---|---|---|-----------------------------|--|
| | | Superficie total (más de 4 ha) | Promedio Superficie (ha) | | | | Residente | Contiguo | | Suelo para edificar | Tratamiento Paisaje |
| | 0. + 1 ha 1. + 201 ha 2. + 401 ha 3. + 601 ha | 0. + 1 ha 1. + 101 ha 2. + 201 ha 3. + 301 ha | 0. + 4 ha 1. +10 ha 2. +20 ha | 1. Baja 2. Media 3. Alta (al centro de la provincia) | 1. Solo Comercial/ Deportivo/ Educativo 2. Dos de ellos 3. Tres de ellos | 1. Fierabrú/ Área 2. De Itoldi/ Área | 1. Villa 2. Asentamiento Informal 3. Barrio Parque Abierto 4. Urbanización Cerrada 5. Procrear 6. Emprendimiento Inmobiliario | 1. Villa 2. Asentamiento Informal 3. Barrio Parque Abierto 4. Urbanización Cerrada 5. Procrear 6. Emprendimiento Inmobiliario | 1. Contiguo (+/km) 2. Cercano (+/km) 3. Alejado (+/5km) | 1. Malo 2. Regular 3. Bueno | 1. Degradado 2. Sin tratar 3. Con tratar |
| Este | 1. | 0. | 0. | 2. | 2. | 1. (Base Aeronaval) | 2. 4. 5. 6. | 2. 3. 6. | 3. | 2. | 1. |
| Noreste | 1. | 0. | 1. | 3. | 3. | | 6. | 1. 3. 6. | 3. | 2. | 3. |
| Norte | 3. | 3. | 2. | 1. | 3. | 1. (Base fuerza militar) 2. (Desarrollo Procrear 527 Viviendas) | 4. 5. 6. | 6. | 3. | 3. | |
| Noroeste | 1. | 2. | 2. | 2. | 2. | | 6. | | 3. | 3. | |
| Oeste | 1. | 1. | 1. | 1. | 2. | | 2. | 1. y 2. | 2. | 1. | |
| Suroeste | 1. | 1. | 1. | 2. | 2. | | 1. | 1. y 2. | 1. | 1. | |
| Sur | 0. | 0. | 0. | 1. | 1. | | 1. y 2. | 1. y 2. | 1. | 1. | 1. |
| Sureste | 0. | 0. | 0. | 2. | | 1. (Base Aeronaval) 2. Barrio spto Procrear (195 parcelas) | 2. | 2. | 2. | 2. | 1. |

Tabla 1 – Matriz con Sub-Áreas de expansión urbana

A partir de la información que brinda la matriz se puede deducir:

. La **sub-área Noreste** estructura su crecimiento en función del eje Centro Urbano y avenida Jorge Newbery conformando el acceso a la ciudad hacia el interior de la provincia. Presenta las mejores condiciones para la expansión urbana: equipamiento urbano diverso, buen tratamiento paisajístico y buen suelo para edificar.

. Al tomar sub-áreas próximas a la actividad portuaria (**suroeste y sur**) se observa que son más proclives a aglomerar asentamientos irregulares y villas (los valores en actividad Portuaria = 1 se asocian a los valores 1 y 2 en sector social contiguo y residente) al mismo tiempo que disminuye la oferta de emprendimientos inmobiliarios (no hay valor 6) y contar con un medio natural degradado.

. En las **sub-areas Norte, Este y Sureste** aparecen tierras fiscales. Algunas de estas se integran a los procesos de expansión urbana (lotes en el Norte).

. Al observar la **sub-área Norte y Noreste**, estas cuentan con superficies promedio de 20ha para los espacios vacantes al mismo tiempo de ser las que presentan las superficies más grandes en expansión urbana reciente.

2.2.4. Síntesis acerca de las lógicas de producción del suelo diferencial

Como conclusión acerca de las **lógicas de producción del suelo diferencial**, estas se ven condicionadas por la composición económica de cada una de ellas. Ya se observó como en las áreas Norte, Noreste y Este se localizan las urbanizaciones cerradas mientras que en las área Suroeste y Sur presentan la mayor cantidad de asentamientos informales y villas.

Con respecto a las formas de crecimiento urbano reciente en ellas se detectan áreas vacantes como espacio intersticial. En las sub-áreas analizadas se constató que los espacios de gran y pequeña magnitud difieren en función de:

A.) **Intersticios de poca superficie (menos de 4 ha o lotes dispersos):** **a)** Debido a la falta de consolidación del tejido pre-existente (Este, Norte, Noroeste, Oeste, y **b)** Por falta de consolidación de nuevas urbanizaciones (Noreste, Sur)

B.) **Intersticios de gran superficie (mayor a 4ha):** **a)** Entre nuevos enclaves urbanos para sector social de altos ingresos (Este, Norte); **b)** Entre nuevos asentamientos informales y villas (Sur); **c)** Entre barrios residenciales localizados por fuera del cuadrante sin relación con la ciudad pre-existente (Este, Noreste, Norte, Noroeste, Oeste, Sureste); **d)** Falta de consolidación de tramos productivos/comerciales. (Noreste, Oeste, Sudoeste).

Los intersticios de poca superficie toman protagonismo a la hora de hablar de los procesos de valorización económica de la tierra vacante. Estas superficies aumentan su valor a medida que el entorno se consolida. Este tipo de intersticios aparecen en urbanizaciones cerradas y el valor que de esos vacíos específicos interesan para realizar las comparaciones correspondientes con otros sectores de la expansión urbana.

2.2.5. Exploración del valor del suelo y de sus lógicas generales

Como se dijo anteriormente, el **valor del suelo urbano** condiciona los procesos de transformación de la Estructura Urbana. Es por ello que es necesario enunciar los **factores que influyen en los procesos de valorización del suelo** y que también lo hacen en los procesos diferenciales de producción de suelo urbano detectados en cada sub-área.

Se continúa con el análisis por sub-área a partir de lo dicho por Barenboim, (2014) sobre los **procedimientos de zonificación**. Este brinda un promedio flotante aproximado de los precios de los terrenos e inmuebles, que por supuesto no va a ser exacto al valor, debido a que va a haber situaciones puntuales diferenciales.

Baer y Barenboim a partir del estudio en los casos testigo, (Ciudad de Buenos Aires y Ciudad de Rosario respectivamente), determinan como principales factores:

A nivel sector-área:

- Situación económica del país
- Tendencias de crecimiento urbano
- Normativa local
- Nuevas obras de infraestructura
- Condiciones del entorno socio-económico
- Disponibilidad de suelo
- Proximidad a las centralidades lineales más importantes de la ciudad
- Grado de Accesibilidad

A nivel lote:

- Cuando los terrenos poseen superficies equivalentes, pero cambian su posición, para lotes en esquina el valor base aumenta entre 15% y 20%.
- Cuando es ofertado por una inmobiliaria tiene un incremento del 5%
- El tamaño es otra variable que influye, a menor superficie mayor precio de m².
- Dotación de infraestructura y servicios,
- Calidad de la construcción
- Cercanía de elementos positivos o negativos,
- Condiciones del entorno socio-económico.
- Composición socioeconómica de los barrios

Es importante definir la relación entre el lote y la proximidad a otros espacios urbanos de valor paisajístico, alineamiento comercial, barrios parques; es decir, todo lo que hace a la estructura de la ciudad y define las características extrínsecas de ese lote.

Para hablar de la valorización del precio de ese lote se ubica la normativa para indagar acerca del posible uso del suelo. Luego para el análisis del precio del lote se toma en cuenta el tipo de oferente y cuestiones que tienen que ver con los servicios urbanos con los que cuenta ese lote.

| Características extrínsecas del lote | | | | | | | | | | Características intrínsecas del lote | | |
|--------------------------------------|------------------|--|---|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--|--|---|--------------------------------------|-----------|-----------------|
| Localización (Sub-Area de Expansión) | Id (Sector.Lote) | Tipo de Sector 1. Barrio Parque Abierto 2. UC 3. PROCREAR 4. Emprendimiento Inmobiliario 5. Anexo a los nombrados 6.Tramo Productivo | Proximidad (-10 cuadras) | | | | Equipamiento Urbano Diverso (Deporte - Cultura - Salud - Educación) Contiguo | Edificación contigua - Vivienda (V) Galpon (G) | Ubiación Manzana 1 Esq./ 2 Int./3 Tramo | Dim. | | Superficie (m2) |
| | | | Proximidad a espacio verde con tratamiento paisajístico | Proximidad a alineamiento comercial | Proximidad a barrio parque abierto | Proximidad a vía local principal | | | | Ancho (m) | Largo (m) | |
| Este | 1.A | 5. Lote proxima a Ba Patagonia | No | No | Si | Si | Si | V | 3 | 17 | 50 | 850 |
| | 3.A | 5. Lote proximo a Harding Green | No | No | No | Si | No | G | 1 | 20 | 55 | 1100 |
| | 4.A | 2. La Merced | No | No | Si | Si | No | V | | 20,5 | 30 | 615 |
| | 3.B | 4. Las Cañitas (valor promedio) | No | No | Si | Si | No | V | - | 17 | 32 | 544 |
| Noreste | 9.A | 5. Lote proximo a Ba Patagonia | No | Si | Si | Si | No | V | 1 | 20 | 30 | 600 |
| | 9.B | 5. Lote proximo a Ba Patagonia | No | Si | Si | Si | No | V | 3 | 22 | 37 | 814 |
| | 1.A | 4. Las Acacias | Si | Si | Si | Si | No | V | 3 | 25 | 30 | 750 |
| | 1.B | 5. Lote proximo a Las Acacias | Si | No | Si | Si | No | V | 3 | 45 | 55 | 2475 |
| Norte | 15.A | 2. Bosque Alto | Si | No | - | Si | No | V | 3 | 20 | 38 | 760 |
| | 13.A | 2. Solares Norte | No | No | - | Si | No | V | 3 | 16 | 55 | 880 |
| NorOeste | 1.A | 4. Los Fresnos | Si | Si | No | Si | No | V | 3 | | | 450 |
| | 1.B | 4. Los Fresnos | Si | Si | No | Si | No | V | 1 | 16,7 | 18 | 307,28 |
| | 4.A | 4. Santa Margarita (valor promedio) | Si | Si | No | Si | No | V | - | 17 | 32 | 544 |
| Oeste | - | - | | | | | | | | | | |
| SurOeste | 1.A | 6. Sobre RN 3 | No | Si | No | Si | No | G | 1 | 90 | 225 | 20250 |
| | 1.B | 6. Sobre RN 3 | No | Si | No | Si | No | G | 1 | 225 | 225 | 50625 |
| SurEste | - | - | | | | | | | | | | |
| Sur | - | - | | | | | | | | | | |

Tabla 2 – Matriz de Lotes vacantes (parte 1)

Fuente: Elaboración propia

| Normativa | | | Precio del Lote | | | | | | | | | |
|------------------|------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------|-------------|----------|-----------------|---------------------------------|------|---------|-----|-----|
| Id (Sector.Lote) | Zonificación | | Valor Unidad U\$S (a febrero 2018) | Valor Unidad \$ | \$/m2 | Oferente | Servicio Urbano | | | | | |
| | Area Urbana (AU) | Area Complementaria (AC) | | | | | Area Rural (AR) | 1. Inmobiliaria / 2. Particular | Agua | Cloacas | Luz | Gas |
| 1.A | AU | | \$40.000,00 | \$800.000,00 | \$941,18 | 2 | Si | | Si | Si | Si | Si |
| 3.A | AU | | \$51.351,35 | \$1.027.027,00 | \$933,66 | 1 | Si | Si | Si | Si | Si | Si |
| 4.A | AU | | \$30.000,00 | \$600.000,00 | \$975,61 | 1 | Si | Si | Si | Si | Si | |
| 3.B | AU | | \$30.000,00 | \$600.000,00 | \$1.102,94 | | Si | Si | Si | No | No | |
| 9.A | AU | | \$55.000,00 | \$1.100.000,00 | \$1.833,33 | 1 | Si | Si | Si | No | No | |
| 9.B | AU | | \$65.000,00 | \$1.300.000,00 | \$1.597,05 | 1 | Si | Si | Si | No | No | |
| 1.A | AU | | \$65.000,00 | \$1.300.000,00 | \$1.733,33 | 1 | Si | Si | Si | No | No | Si |
| 1.B | | AC | \$50.000,00 | \$1.000.000,00 | \$404,04 | 1 | Si | Si | Si | Si | Si | |
| 15.A | | AC | \$110.000,00 | \$2.200.000,00 | \$ 2.894,74 | 1 | Si | Si | Si | Si | Si | Si |
| 13.A | AU | | \$95.000,00 | \$1.900.000,00 | \$2.159,09 | 1 | Si | Si | Si | Si | Si | Si |
| 1.A | | AC | \$20.000,00 | \$400.000,00 | \$888,89 | 1 | Si | Si | Si | No | No | |
| 1.B | | AC | \$20.000,00 | \$400.000,00 | \$1.301,74 | 1 | Si | Si | Si | No | No | |
| 4.A | AU | | \$40.000,00 | \$800.000,00 | \$1.470,59 | | Si | Si | Si | Si | Si | Si |
| - | | | | | | | | | | | | |
| 1.A | | AR | \$450.000,00 | \$9.000.000,00 | \$444,44 | 1 | | | | Si | Si | |
| 1.B | | AR | \$530.000,00 | \$10.600.000,00 | \$209,38 | 1 | | | | Si | Si | |
| - | | | | | | | | | | | | |
| - | | | | | | | | | | | | |

Tabla 2 – Matriz de Lotes vacantes (parte 2)

Fuente: Elaboración propia

Valor del Suelo por m2:

| | |
|--|-----------------|
| | \$2000 a \$3000 |
| | \$1500 a \$1999 |
| | \$1000 a \$1499 |
| | \$500 a \$999 |
| | Menos de \$500 |

Al sistematizar la información sobre el precio del suelo urbano vacante en Bahía Blanca se comparan las sub-áreas y se pueden evidenciar procesos de valorización del suelo diferencial.

Aspectos Generales:

- Los precios más elevados se encuentran a medida que aumenta la cantidad de atributos de ese suelo.
- Esos lotes aparecen en los **barrios cerrados** que tienen valores promedio \$ 2000 el m². Además de contar con los típicos servicios urbanos, se suma el servicio de seguridad, espacios verdes para realizar deportes y un entorno social-económico homogéneo.
- En segunda línea aparecen los valores de aquellos terrenos que se localizan en emprendimientos inmobiliarios de tipo residencial que se proyectan como barrio parque abierto. El valor promedio del m² va desde los \$1500 hasta los \$2000.
- En tercera línea los emprendimientos inmobiliarios que se alejan un poco más del centro urbano y de vías locales importantes manejan valores entre \$1000 y \$1500 el m².
- Por último en las sub-áreas donde hay proximidad al Puerto, como en el sur y suroeste se presentan los valores más bajos que no alcanzan los \$ 500 el m².

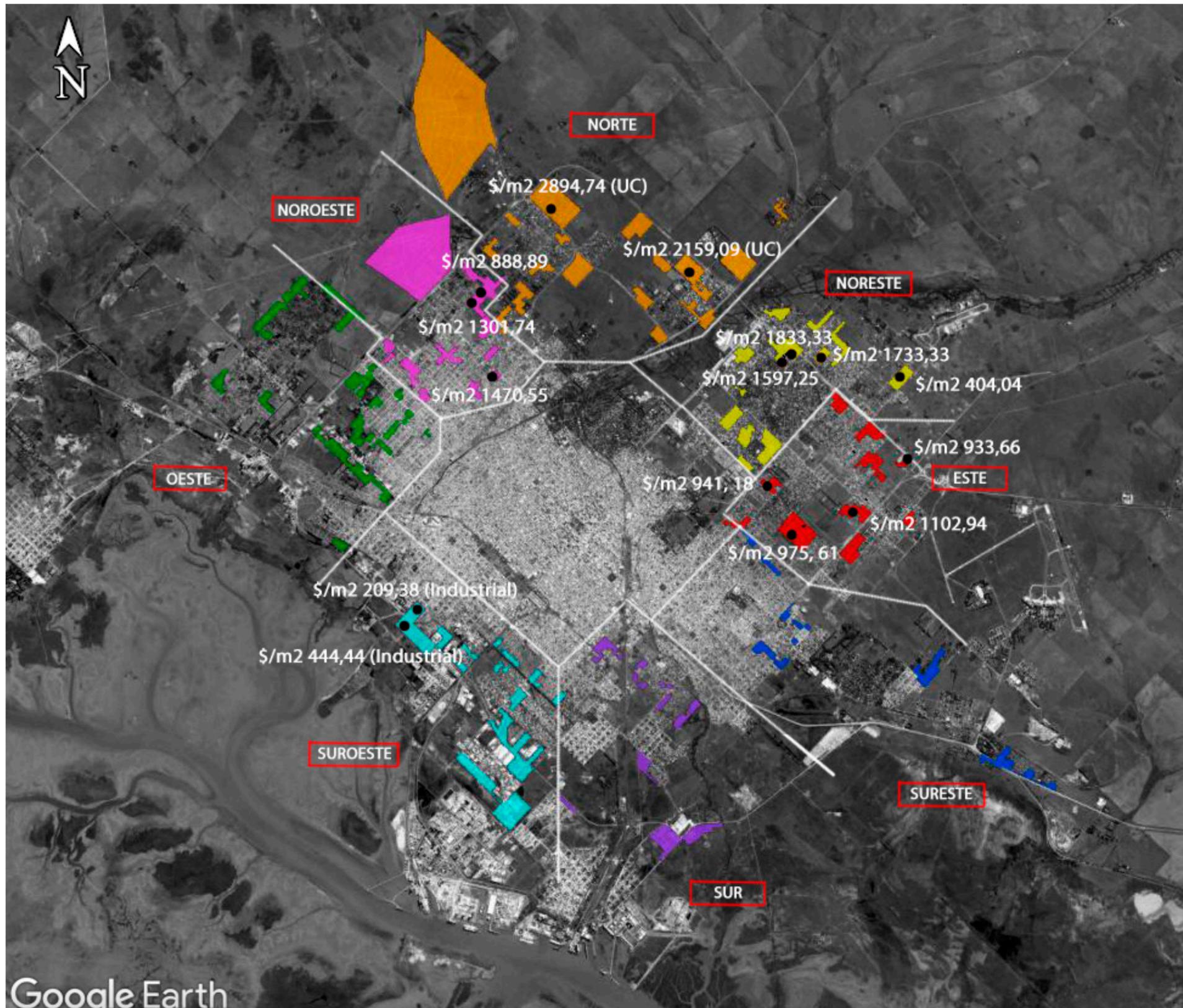
Aspectos Particulares:

- Los cuatro lotes localizados en la sub-área Este: 1.A, 3.A., 3.B y 4.A presentan valores similares. No obstante el 3.B se encuentra dentro del emprendimiento inmobiliario "Las Cañitas 2" y tiene un mayor valorización que el resto.
- Al observar el precio en dólares del lote 1.B localizado al Noroeste de la ciudad y compararlo nuevamente con el del lote 3.B en el Este, hay una mayor valorización del primero debido a que el primero se encuentra en una zona más céntrica y próximo a la avenida Alem.
- Es interesante comparar el valor del m² del barrio cerrado La Merced con los valores de Solares Norte y Bosque Alto. La diferencia se establece por los distintos grados de consolidación de dichos barrios.
- Si se compara el valor del metro cuadrado del lote de la urbanización cerrada Solares Norte en casi \$2200, este valor duplica al del lote 3.B ubicado más al Este.
- El máximo valor del m² registrado en el lote ubicado en la urbanización cerrada Bosque Alto en casi \$3000 es seis veces mayor que a los lotes próximos al Puerto.

Otra cuestión que remarcan autores como Barenboim (2014) es acerca de la realización de importantes obras y la concreción de grandes proyectos que varían la fisonomía de algunas áreas y por ende en la estructura del precio de la tierra: Instalación de shoppings, apertura de avenidas, recualificación de barrios.

Las entrevistas realizadas a inmobiliarias de la ciudad afirman esta cuestión. Sobre la avenida Cabrera partir del establecimiento de la cadena de supermercado Wall Mart y luego el shopping, la vía Avenida Cabrera con conexión directa al centro se estructura como principal eje para la localización de alineamientos comerciales.

En los últimos años estos alineamientos se han localizado sobre las vías secundarias en relación a la Avenida Cabrera. Es el caso de la avenida Pilmaiquen que actúa como vía principal articulando el barrio parque Patagonia con el resto de la ciudad.



Mapa 18-Grandes espacios vacantes con valor \$/m² de lote vacante (ítem negro) - Abril 2017

Fuente: Elaboración propia

2.2.6. Síntesis sobre las lógicas generales del valor del suelo vacante

La alternativa de dividir el área de expansión de la ciudad por sub-áreas retoma importancia debido a que de otra forma sería muy complicado realizar una estimación general para explicar el valor del suelo vacante.

Si se parte desde aspectos generales hasta los particulares propios del lote, se puede decir que en primera instancia los **elementos de la estructura urbana** como ser las vías importantes, la ubicación próxima o alejada del barrio respecto a las áreas consolidadas, los grandes equipamientos y las características geográficas del lugar inciden directamente en la estructura del precio.

En segunda instancia las **características del entorno próximo** del barrio. Este o no próximo a dichas vías importantes, con el grado de consolidación que cuente y calidad constructiva contigua, la estructura socio-económica que lo conforme. En este ítem, la franja territorial Norte-Noreste-Este se toma como terraza alta, se localizan los grandes equipamientos urbanos y los espacios verdes de mayor calidad urbana.

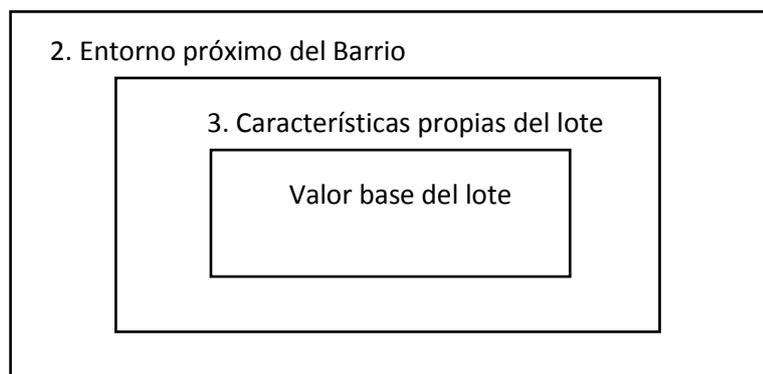
En contrapartida, la franja Suroeste-Sur no cuenta con ningún atributo anteriormente mencionado lo cual no manifiesta grandes desarrollos económicos

Por último, los **atributos referidos al lote** sean dimensiones, forma, ubicación en la manzana, servicios con los que dispone en caso de que se trate de aquellos lotes que no están dentro de un emprendimiento inmobiliario o barrio cerrado.

Es importante remarcar nuevamente que en el mercado de suelos la demanda selecciona solo aquellos lotes que cumplan con los atributos en relación de lo que pretenden realizar allí. Para el caso del mercado residencial las alternativas priman sobre la franja Norte-Noreste-Este y en menor medida sobre el Noroeste.

En otras palabras, el lote puede llegar a valer en función de lo que se puede llegar a construir encima y esto hace también define en gran parte su valor final.

1. Elementos de la Estructura Urbana



Con el siguiente esquema, se puede inferir que la ocupación de los lotes vacantes va a transformar el entorno próximo del barrio o elementos estructurantes de la estructura urbana lo cual afecta en los procesos de valorización de los otros lotes restantes.

Capítulo 3: CONCLUSIONES FINALES

El último capítulo agrupa los resultados más importantes de la relación entre el marco teórico y el análisis del caso que explican y argumentan los conceptos enunciados en los objetivos planteados al comienzo del trabajo.

Respecto al planteo del objetivo general del trabajo, *“explorar las lógicas de valorización del suelo en los grandes espacios vacantes de las áreas de expansión reciente e interpretarlas en relación a las distintas lógicas de su producción”* se puede decir que son procesos interrelacionados entre sí y que determinan la forma y la localización de los espacios vacantes en el territorio.

Al abordar el primer objetivo particular sobre la *“caracterización de las áreas de expansión urbana reciente en la ciudad de Bahía Blanca (en investigaciones precedentes)”* se pudo comprobar que son de tipo dispersa, de baja densidad y que el comportamiento del área de expansión urbana está directamente relacionada con los elementos urbanos que la estructuran. Esto dio como resultado la aparición de distintas formas de producción de suelo y por ende de espacio vacante.

Con respecto a la estructura urbana se detectaron tres lógicas que sintetizan los comportamientos del área de expansión. La lógica que conecta a la Ciudad con el interior de la Provincia en relación a la ruta provincial 33, una segunda sobre la ruta provincial 51, y una tercera en relación a la actividad portuaria con alcance regional que se vertebra por la ruta nacional 3.

Sobre las dos primeras lógicas se localizan las urbanizaciones cerradas, los barrios parques, los grandes equipamientos comerciales, el tratamiento paisajístico, la aptitud de los suelos para el desarrollo de la urbanización, y se vertebra a partir de las vías urbanas (con rápida conexión al centro de la ciudad) y regionales más importantes de la ciudad. Sobre estas áreas se detectó la participación dominante del mercado formal de suelos para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios de tipo residencial.

Se conforma así a la franja territorial Norte-Noreste-Este como la más demandada por los sectores sociales de altos y medios ingresos y la de mayor interés para los promotores inmobiliarios. Es por esta razón que decimos que el espacio queda construido por las lógicas “naturales” del mercado, similar a lo que explica la arq. Barenboim (2014) sobre la periferia de Rosario.

A su vez la sub-área Norte cuenta con los emprendimientos inmobiliarios de tipo residencial más extensos lo que determina la superficie de expansión más grande. Al mismo tiempo estos emprendimientos se localizan de forma no continua con el área urbana consolidada lo cual favorece a la producción de grandes espacios vacantes.

Se puede inferir que una de las causas de este tipo de crecimiento urbano disperso y fragmentado es producto de las formas de producción de suelo condicionadas por la acción del mercado.

Al analizar el comportamiento de la franja opuesta comprendida por las sub-áreas Suroeste-Sur-Sureste e insertas dentro de la lógica productiva de la ciudad que se desarrolla sobre la línea del Estuario se verifica que el proceso de expansión urbana no es tan acelerado en términos de

ocupación. De todas formas se evidencian intersticios urbanos entre los barrios pre-existentes y la localización de nuevos alineamientos de la actividad industrial.

Esta parte del territorio presenta características contrarias a las descritas anteriormente por eso se deduce que esto condiciona en los procesos de expansión urbana.

Esta diferenciación entre el comportamiento de la franja Norte y la franja Sur es similar a lo que detecta el geógrafo Baer (2008) en su caso de estudio sobre la Capital Federal. El agrega que la percepción colectiva de los barrios del eje norte como “espacios de distinción” opera en los procesos diferenciados de valorización del suelo.

Para el caso de Bahía Blanca la diferenciación de valorización del suelo podría estar condicionada no solo por los barrios cerrados en el área Norte sino también por los barrios parque localizados próximos a estos.

Respecto del segundo objetivo particular del trabajo acerca del *“reconocimiento del valor del suelo en los espacios vacantes de las áreas de expansión reciente”* se comprobó que los precios no son iguales para las distintas sub-áreas de la ciudad y que son muchos los aspectos que estructuran dicho precio. Esto dificulta la tarea de establecer un valor general promedio para la totalidad del área de expansión urbana.

Estas variables parten de aquellos elementos de la estructura urbana, del entorno próximo del sector donde se localiza, de la regulación del uso y ocupación del suelo y de las características propias del lote vacante.

Se puede decir que la misma indagación del valor del suelo resulto dificultosa en aquellas sub-áreas donde el mercado formal no es dominante como si lo hace en otras partes de la ciudad. Se detectó que las áreas de mayor demanda muestran los valores más altos, esto es en la franja territorial Norte-Noreste-Este.

Específicamente con respecto a los procesos de valorización económica para suelo vacante se verifica que en la franja Norte los valores van desde los \$/m² 1000 hasta los \$/m² 2000 en algunos casos, mientras que en los espacios localizados en las áreas próximas al puerto difícilmente los valores superen los \$/m² 500.

En primer instancia el uso posible, a partir de la regulación del uso y ocupación del suelo, que pueda darse sobre ese espacio condiciona su precio por lo tanto se deduce que el uso residencial (franja Norte) maneja precios más altos en comparación con el uso industrial. (Franja sur)

En segundo lugar, el entorno socioeconómico sería otro condicionante determinante a la hora de establecer el precio al suelo. Mientras que la franja sur localiza la mayor parte de la informalidad residencial, la franja norte cuenta con cuatro urbanizaciones cerradas (una de ellas no cuenta con edificación) y dos barrios parques con sesenta años de existencia lo cual favorece a que se den procesos de urbanización más acelerados.

Sobre la “identificación de las lógicas diferenciales de producción del suelo en las áreas de expansión reciente” estas se configuran en diversas formas a lo largo de toda el área de expansión urbana donde la acción del mercado cumple un rol fundamental.

Retomando las lógicas que estructuran a la ciudad, en la zona Norte y Este donde los precios son más altos se desarrollan los emprendimientos inmobiliarios de tipo cerrado dirigido a sectores altos y medios altos.

Mientras que en las zonas próximas al puerto los precios son más bajos y es allí donde se localiza la mayor parte de asentamientos irregulares y villas.

Las formas de producción del suelo en cada sub-área de expansión urbana condicionan directamente sobre el precio de los grandes espacios vacantes. Esto determina las posibilidades de desarrollo urbano que se puedan dar sobre estos espacios.

Esto se constató al tomar solo la superficie de expansión urbana en la sub-área Norte (844 ha) con la de las sub-áreas Oeste-Suroeste-Sur (828 ha).

Estas últimas explicaciones sirven a su vez para hablar sobre el último objetivo acerca de *“las relaciones entre las lógicas diferenciales de valorización del suelo vacante con las de producción”*.

Se verifico en el caso de Bahía Blanca la relación directa entre el **aumento del precio del suelo** y los **procesos de producción del suelo**. Se dice que estos procesos son dinámicos en la zona Norte-Noreste-Este por la constante localización de nuevos emprendimientos inmobiliarios de tipo residencial.

Estas localizaciones definen cuáles serán los espacios vacantes que podrían generar mayor **expectativa de ganancia**, más precisamente aquellos que se encuentran entre urbanizaciones con valores altos de \$/m². (Urbanización cerrada y Barrio parque abierto)

En contrapartida a estos fenómenos dinámicos, aquella tierra vacante que se localiza de forma contigua a los **asentamientos informales** y a las **villas** como en la zona Suroeste-Sur atraviesa procesos de producción menos acelerados.

Estos espacios vacantes cuentan con una **desvalorización económica** y se insertan en áreas de expansión con poco **desarrollo urbano** en la última década tanto en el medio natural como en el medio construido.

Por esto último se concluye con que los **procesos de producción y de valorización del suelo vacante descrito y explicado son recíprocos entre sí** y esta relación define las distintas formas de crecimiento urbano. Al mismo tiempo estos procesos toman distintas características en función de los actores que en ellos intervienen.

En relación al accionar de los actores económicos que operan en el mercado de suelos se pudo constatar que su comportamiento condiciona directamente en los procesos de expansión urbana, de producción y valorización de suelo vacante.

Bibliografía

Baer, Luis (2008): Mercado de suelo y acceso a la vivienda en Buenos Aires luego de la crisis de 2001/2002. Argentina

Barenboim, Cintia Ariana (2014): Mercado Inmobiliario, normativas e impacto territorial: Rosario y su Periferia. Argentina.

Clichevsky, Nora (2010) ¿La utilización del suelo vacante tiene posibilidades de disminuir las desigualdades socio-territoriales? Respuestas y redefinición de políticas de suelo. Argentina

Hardoy, J y Herzer H. (1989): Los actores sociales y la construcción de la ciudad. En Conversaciones sobre la ciudad del tercer mundo. Grupo Editor. Buenos Aires, Argentina.

Rocca y otros (2010): Procesos de expansión urbana: Políticas Territoriales y Transformaciones Emergentes: Los Casos de Berazategui, Bahía Blanca, Tandil y Trenque Lauquen. Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad Nacional de La Plata. Argentina

Urriza, Guillermina (2014): ¿Expansión urbana o desarrollo compacto? Estado de situación en una ciudad intermedia: Bahía Blanca, Argentina.