

Ángela Elisabet Rojas | angelarojas.arq@gmail.com
CIUT - Centro de Investigaciones Urbanas y
Territoriales. Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad Nacional de La Plata
La Plata, Buenos Aires, Argentina.

CONJUNTOS HABITACIONALES Y ARTICULACIÓN URBANA. ANÁLISIS E IDEAS PARA LA TRANSFORMACIÓN

RESUMEN

“En los procesos de expansión urbana los usos dominantes han sido los residenciales, conducidos en parte por el sector privado, así como también por una importante acción pública en materia habitacional y de producción de infraestructuras, siendo también claves en su configuración los usos industriales y de servicios que compiten por el mismo espacio”. (Rocca, et al. 2008-2012). Se evidencia entonces que las políticas de tierra y vivienda junto con las urbanizaciones cerradas, constituyen uno de los factores más importantes en la conformación de las áreas de expansión urbana, contribuyendo a la dispersión y fragmenta-

ción socio espacial.

Con la investigación que aquí se expone, se buscó estudiar y profundizar la forma en que los conjuntos habitacionales promovidos por el Estado se articulan en sus entornos urbanos en el interior de la provincia de Buenos Aires, con el fin de reflexionar sobre formas alternativas para mejorar dicha articulación de manera sustentable

PALABRAS CLAVE: EXPANSIÓN URBANA-
CONJUNTOS HABITACIONALES- ARTICULACIÓN
URBANA- IDEAS

ABSTRACT

"In the processes of urban expansion are the dominant residential uses, driven in part by the private sector, as well as a significant public action in housing production and infrastructure, industrial uses also be key in its configuration and services competing for the same space". (Rocca et al. 2008-2012). It is then clear that the policies of land and housing along with gated communities are one of the most important factors in shaping the urban expansion areas, contributing to the socio-spatial dispersion and fragmentation. With the research presented here, we sought to study and deepen the way housing projects promoted by

the State articulate their urban environments within the province of Buenos Aires, in order to reflect on alternative ways to improve said joint sustainably.

KEYWORDS: URBAN EXPANSION - HABITACIONALES SETS- URBAN ARTICULATION- IDEAS

INTRODUCCIÓN

La investigación que aquí se expone ha sido desarrollada en el marco de una beca de entrenamiento en la investigación FAU, cuyo tema planteado buscó estudiar y profundizar la relación existente entre los conjuntos habitacionales realizados por el Estado y su inserción en la ciudad. El trabajo se inscribe en un proyecto de investigación finalizado en 2012¹ que ha permitido reconocer que en "los procesos de expansión urbana los usos dominantes han sido los residenciales, conducidos en gran fuerza por el sector privado, pero también con una importante acción pública en materia habitacional y de producción de infraestructu-

1 PROCESOS DE EXPANSION URBANA, POLITICAS TERRITORIALES Y TRANSFORMACIONES EMERGENTES. El caso de la Provincia de Buenos Aires. (11-U098)". Dirigido por Arq. María Julia Rocca y desarrollado en el ámbito del Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales, FAU-UNLP

ras, siendo también claves en su configuración los usos industriales y de servicio que compiten por el mismo espacio". (Rocca, et al. 2011); y se encuadra también en un proyecto, iniciado en 2013, que continúa esta línea de investigación.

Durante el desarrollo de la primera beca de investigación², los avances del proyecto marco referidos a Tierra y Vivienda junto con el análisis de material bibliográfico han permitido articular los conceptos principales de la investigación: Vivienda y Articulación Urbana. También se ha estudiado la articulación urbana, en dimensiones funcionales, tipológicas, ambientales y sociales en tres conjuntos habitacionales del Partido de Berazategui.

Los resultados obtenidos han permitido reconocer que "las acciones públicas en la construcción

2 Beca de entrenamiento en Investigación FAU-UNLP.2012. "Conjuntos Habitacionales y Articulación Urbana. El caso de Berazategui" ROJAS.

de conjuntos habitacionales en áreas de expansión urbana reciente presentan distinto grado de articulación urbana, siendo factores de gran importancia su localización en áreas urbanas, suburbanas y rururbanas y la interrelación de las dimensiones mencionadas anteriormente, demostrando la incapacidad del Estado de generar propuestas habitacionales integradoras". (Rojas, 2012)

Con la investigación que aquí se expone, se buscó aportar conocimientos sobre la forma en que los conjuntos habitacionales promovidos por el Estado se articulan en sus entornos urbanos en el interior de la provincia de Buenos Aires, con el fin de reflexionar sobre formas alternativas para mejorar dicha articulación de manera sustentable. Para ello, se puso a prueba la metodología estudiada en conjuntos habitacionales localizados en las áreas de expansión urbana reciente de las ciudades de Tandil, Bahía Blanca y Trenque Lauquen.

En este contexto, el trabajo se ha estructurado en tres capítulos principales. El primero que expone el marco teórico de la investigación, profundizando sobre los conceptos de vivienda y articulación urbana, y estrategias de políticas que colaboren a la articulación urbana de conjuntos habitacionales realizados por el Estado. El segundo que presenta el análisis de la articulación urbana en conjuntos habitacionales de los municipios anteriormente nombrados y finalmente, el tercero que expone las principales conclusiones tras la confrontación de los unidades de análisis y reflexiones sobre las posibilidades de implementar estrategias integradoras y sustentables.

CONCEPTUALIZACIONES EN TORNO A LA VIVIENDA Y SU ARTICULACIÓN URBANA.

El trabajo de investigación “Conjuntos Habitacionales y Articulación urbana. El caso de Berazategui” ha permitido elaborar la trama conceptual que aborda el estudio de los conjuntos habitacionales realizados por el estado y su inserción en la ciudad. Para ello, se han reconocido diferentes miradas sobre la vivienda, como objeto de estudio, desde distintos escenarios, el académico, el estatal y el de algunos organismos internacionales que se ocupan del tema y lo entienden en su complejidad. Tras el estudio del concepto de vivienda de autores como Pradilla Cobos, Fermín Estrella, Oscar Yujnovsky y la mirada de distintos instrumentos jurídicos y organismos internacionales se puede concluir que “la Vivienda constituye una de las necesidades primordiales del hombre y de la familia, que el Estado debe asegurar como derecho esencial. Más allá del espacio físico y como objeto-mercancía, la vivienda se inserta dentro de la ciudad, en una estructura social que comprende un conjunto de actividades urbanas en el espacio que se relacionan intrínsecamente con los servi-

cios habitacionales que no solo dependen de la relación entre otras unidades físicas de vivienda sino también de la accesibilidad relativa a los empleos, a lugares de compra, a establecimientos educativos y sanitarios, entre otros”. (Rojas, 2012). Es decir, el concepto de vivienda está indisolublemente vinculado al concepto de Derecho a la Ciudad (Lefebvre, 1973; Borja, 2003; Harvey, 2009, Foro Social de las Américas, 2004). Este es ampliatorio del derecho a la vivienda, y busca articularlo con otros derechos ciudadanos, complejizándose. Puede resumirse como el derecho de los ciudadanos a participar equitativamente de los beneficios públicos de la ciudad, según Harvey: lazos sociales, relaciones con la naturaleza, estilos de vida, tecnologías, valores estéticos, y cambio social. Es entonces, donde “aparece como un factor de fundamental importancia la Articulación Urbana entre áreas de la ciudad como objetivo y estrategia para hacer frente a la marcada diferenciación social entre áreas ricas y áreas de mayor pobreza”. (Rojas, 2012)

A partir del análisis de nuevo material bibliográfico, se ha sumado al concepto de vivienda construido anteriormente, el concepto de Vivienda Productiva que utiliza Fermín Estrella (2012) para referirse a aquella que colabore con el crecimiento del salario y la generación de empleo, siendo sus espacios interiores y exteriores aquellos que permitan la producción y el desarrollo de diversas actividades para mejorar la calidad de vida. Asimismo, la vivienda debe adecuarse a la familia que la habita, ser progresiva y ampliable en su cantidad de espacios para adaptarse a los cambios de la familia en el tiempo.

Fermín Estrella también vincula la vivienda al concepto de urbanismo social, como urbanismo de la gente que usa los espacios urbanos. Los barrios tienen que ser social, económica y ecológicamente sustentables, que faciliten las relaciones vecinales y provean los servicios urbanos y socia-

les necesarios, operados por los propios usuarios para mejorar la calidad de vida de la familia, disminuyendo los costos.

En síntesis, plantea el uso intensivo y productivo de todos los espacios de la vivienda y propone su articulación urbana haciendo énfasis en el urbanismo social y en la importancia de las relaciones sociales como valor agregado en la economía urbana.

Política urbana con énfasis en la articulación urbana. Estrategias de políticas: Urbanización con articulación urbana y Participación Democrática.

En la investigación precedente, se ha estudiado la Articulación Urbana entre áreas de la ciudad como un factor de fundamental importancia cuyo objetivo y estrategia es disminuir la marcada diferenciación social, económica y urbana entre áreas de la ciudad. Jáuregui

(2003) expresa que esta articulación implica provocar la conectividad del sistema urbano y poder conectar todos los fragmentos, articulando diferentes sistemas, lo físico con lo social, lo económico y lo jurídico. Del Río (2008), al respecto, señala que la calidad urbana es la cualificación del espacio urbano que expresa la articulación compleja entre accesibilidad a las infraestructuras, conectividad al transporte público y proximidad a la centralidad urbana. En términos generales la articulación urbana es un indicador que permite aproximar el nivel de calidad urbana de una ciudad, siendo la integración social un proceso vinculado y condicionado por la misma. La articulación urbana se puede caracterizar en términos tipológicos, funcionales, sociales y ambientales.

ARTICULACIÓN URBANA	ARTICULACIÓN TIPOLOGICA	Trazado y subdivisión Tipologías edilicias Límites Tejido
	ARTICULACIÓN FUNCIONAL	Accesibilidad: Infraestructura Vial-Transporte/ FFCC- Centros Urbanos. Infraestructura de servicios: Agua, Cloacas, Luz, Gas
	ARTICULACIÓN AMBIENTAL	Inundación Contaminación Forestación
	ARTICULACIÓN SOCIAL	NBI Pobreza Empleo Equipamiento: Educativo, Sanitario, Recreativo, Cultural

Figura 1 - Cuadro Síntesis Articulación Urbana **Fuente:** Elaboración propia 2012

Es decir, la articulación urbana es diferencial según cómo se relacionen los distintos componentes de la ciudad. En este sentido, resulta fundamental la consideración de la articulación urbana como expresión de los distintos componentes físicos, ambientales y socioeconómicos de la ciudad. **La articulación tipológica** hace referencia a la relación del conjunto habitacional, en términos morfológicos, con su entorno inmediato. Es decir, interesa saber, si hay continuidad de la trama urbana, si se reconocen diferencias en el tejido, si los límites que presenta producen barreras urbanas, si la forma de implantación produce ais-

lamientos y si las tipologías edilicias son muy diferenciadas respecto a las de su entorno. Los factores que la determinarían podrían ser el trazado y subdivisión (continuidad, discontinuidad), las tipologías edilicias (articulación, ruptura), los límites (difusos, marcados) y el tejido (compacto, semi compacto o abierto).

La articulación funcional e infraestructural hace referencia a cómo el conjunto habitacional se incorpora a la ciudad a través del sistema de movimientos. Aquí interesa la accesibilidad del conjunto en relación a la infraestructura vial principal, al transporte público y a los centros urbanos, como

también la accesibilidad a la infraestructura de servicios básicos (agua, cloacas y pavimentos).

La articulación ambiental refiere a cómo el conjunto habitacional incorpora los recursos ambientales. Es importante reconocer si el conjunto habitacional está implantado en una zona degradada, con riesgo ambiental como inundaciones o con presencia de focos contaminantes, o si estos recursos ambientales contribuyen a la degradación o al riesgo o al contrario, mejoran el entorno de los mismos porque aprovecha las forestaciones, los cursos de agua o los espacios abiertos.

La **articulación social**, por su parte, está determinada por diferentes indicadores, como demografía, economía y pobreza, salud y nutrición, educación, trabajo y empleo, accesibilidad a equipamientos para la reproducción social (educativos, recreativos, culturales y sanitarios) y fundamentalmente las posibilidades de acceso a la ciudad, en la cual es fundamental las posibilidades de acceso al suelo.

La construcción de la ciudad, a través de conjuntos habitacionales, responde a diferentes paradigmas de Estado que demuestran distintas formas de intervenir y reflejan sus resultados en el territorio donde, muchas veces, la política está más relacionada con la política de obras públicas que con las políticas urbanas y de hábitat en un sentido integral, contribuyendo a la fragmentación urbana, que se expresa no solo en términos físicos, sino también socioeconómicos, culturales y ambientales. En este contexto, los conjuntos habitacionales, analizados en la beca de entrenamiento antecedente, en el municipio de Berazategui¹ reflejaron distintos tipos de articulación urbana en las áreas de expansión y uno de los factores que tiene peso significativo está en relación a la localización de los mismos en áreas urbanas, periurbanas y rururbanas.

1 1- Barrio Juan el Bueno, Berazategui, 2- Barrio 3 de Junio, Plátanos, 3- Barrio Federal I y Federal II, El Pato

Otra estrategia que surge como iniciativa para la transformación del accionar del Estado es la implementación de la Participación Democrática en los procesos de formulación e implementación de la política habitacional, que tiene como objetivo generar propuestas integrales de planificación urbana y territorial.

En la actualidad son, cada vez, más las propuestas habitacionales que parten de la estrategia de gestión social de vivienda apuntando a la satisfacción de las necesidades de la gente, del derecho del habitante a ser partícipe.

Entonces, el diseño participativo es una herramienta de transformación, que tiene como objetivo definir colectivamente propuestas integrales de proyectos para el desarrollo de la vida, y a partir de ellas, los espacios físicos que permitirán sus desarrollos. Su espíritu, radica en la transferencia de conocimientos y saberes entre los diferentes actores que permitan comprender los múltiples aspectos que intervienen en el proceso de producción social del hábitat, intentando disminuir la fragmentación socio-urbana.

En este contexto, existen algunas experiencias que implementan estrategias de articulación urbana participativa, entre las más reconocidas se encuentran la intervención Favela Barrio (1993), el PROMEBA (1997), o el Plan Ahí (2008), que apuntan articuladamente al mejoramiento de las viviendas existentes y a la provisión de servicios públicos que permitan disminuir las diferencias entre integrados y excluidos de la ciudad.

Estos programas son herramientas con las que cuenta el Estado como estrategia de acción para favorecer la inserción socio urbana de los excluidos de la ciudad formal. Si bien, tienen objetivos claros desde su abordaje conceptual es necesario estudiar cómo se implementa la metodología en cada gobierno local y provincial, según el contexto histórico dado. Lo que interesa destacar, es que estos programas

reafirman la necesidad de pensar los conjuntos habitacionales articulados social, ambiental, funcional y espacialmente. Es decir, se piensa la Articulación Urbana como la interrelación de componentes para mejorar las condiciones socio urbanas de sus habitantes.

PROPUESTA DE LA RECIENTE LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT

Los planes nombrados anteriormente no han sido concebidos como programas de construcción de viviendas sino como planes complementarios de mejoramiento de las condiciones socio urbanas de las mismas.

En la actualidad, la construcción de ciudad afronta el problema de la falta de tierras vacantes. Como se ha verificado en el proyecto de investigación marco², la expansión urbana se genera en mayor medida por el uso residencial, junto a los usos industriales y de servicio que compiten por el mismo espacio.

El análisis de la presente ley se realiza considerando que es un aporte en la incorporación de tierra urbana para los sectores populares, debiéndose evaluar en su aplicación la aptitud e integración de las mismas a la ciudad y los procesos de expansión propios de cada contexto.

Al respecto, el escribano Luciano Scatolini (2013), señala que si el mercado inmobiliario, por su misma lógica, genera precios inaccesibles dentro del mercado formal, la única alternativa que tienen los sectores de menores posibilidades es acceder al mercado informal, que es donde están las villas y asentamientos. Asimismo el problema de déficit habitacional afecta a la clase media que por el precio del suelo le resulta muy difícil acceder a un lote.

Por eso, y respetando la economía del mercado

2 6 PROCESOS DE EXPANSION URBANA, POLITICAS TERRITORIALES Y TRANSFORMACIONES EMERGENTES. El caso de la Provincia de Buenos Aires.

y el libre juego de la oferta y la demanda, lo que el Estado debe hacer es buscar los mecanismos y herramientas para que haya más oferta (Scatolini, 2013) y una de sus herramientas fuertes es regular el mercado del suelo.

Es en este contexto que surge la Ley de Acceso Justo al Hábitat (Ley 14.449), sancionada en 2012, en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, y reglamentada un año después, como un nuevo instrumento jurídico que establece el derecho a la vivienda y un hábitat digno para todos los ciudadanos y en especial para aquellos en situación de pobreza.

La ley modifica la normativa de Ordenamiento Territorial y uso del suelo (Decreto Ley 8912/78), y tiene por objetivos promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales; abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional; y generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo, intentando así, generar un banco de tierras para la construcción de nuevos programas habitacionales como el plan Procrear (Programa Crédito Argentino).

Se puede afirmar entonces, que la Ley de Acceso Justo al Hábitat surge como nueva herramienta del estado para intentar regular y ordenar el espacio urbano y proveer de nuevo suelo urbanizado a los sectores populares, aspirando a generar mayor igualdad social. Si bien la ley ya está en vigencia y tiene aportes positivos que significan avances para el hábitat popular, hay cuestiones que están en discusión porque redefine el concepto de propiedad privada conocido hasta el momento y afecta los intereses de muchos.

CONJUNTOS HABITACIONALES Y ARTICULACIÓN URBANA EN MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

Presentación de los casos de Estudio

Los casos de estudio seleccionados responden a criterios establecidos en el proyecto marco donde se determinó que los municipios debieran tener ciudades cabeceras con crecimiento poblacional intenso y estar localizados sobre corredores pertenecientes a regiones agrícolas e industriales; que reconozcan una activa acción del estado en materia de Tierra y Vivienda; que cuenten con plan de ordenamiento municipal o zonificación aprobada según las previsiones de la Ley 8912/79; y donde se identifiquen nuevas modalidades de sub urbanización que puedan estar vinculadas a las tendencias a estudiar.

Para el análisis se seleccionaron los municipios de Bahía Blanca, como uno de los tres aglomerados extensos de la provincia, y Tandil y Trenque Lauquen, representativos de centros dinámicos del interior provincial; se tomó como espacio temporal el período de vigencia del Decreto Ley 8912/1977 y se avanzó en tres campos de estudio: el reconocimiento y análisis en el territorio del proceso de expansión urbana, la consideración de la normativa municipal de uso del suelo; y de la política de Tierra y vivienda, coincidencia en la expansión urbana.

Este último campo es el que interesa para el desarrollo y estudio de las unidades de análisis en cada uno de los municipios enunciados. Respecto a la política de Tierra y Vivienda, se identificaron y localizaron espacialmente las acciones informadas por la Dirección de Política Habitacional del MOP de la Pcia. de Buenos Aires, Municipio, e información disponible (1983-2010), y las Urbanizaciones Cerradas registradas en Pcia. e Buenos Aires y municipios.



Figura 2 - Criterios de Selección de unidades de análisis. Categorías de centros urbanos representativos de la Provincia de Buenos Aires. Fuente: Proyecto de Expansión Urbana, Políticas Territoriales y Transformaciones Emergentes. El caso de la provincia de Buenos Aires

EXPANSIÓN URBANA Y POLÍTICA HABITACIONAL EN TANDIL, BAHÍA BLANCA Y TRENQUE LAUQUEN.

Para el desarrollo de la investigación, fue necesario reconocer los avances de los estudios de caso producidos en la investigación marco. Para ello se hizo énfasis a las características principales de cada uno de los Municipios en referencia a su estructura urbana y a las políticas de tierra y vivienda implementadas por el Estado.

La ciudad de **Tandil**, es la ciudad cabecera del partido y se ubica al sureste de la provincia de Buenos Aires, sobre la cadena serrana del sistema de Tandilia. Acceden en forma directa a la ciudad la ruta nacional N° 226 y las rutas provinciales N°30, N°74, que se abren en abanico al interior y la ubican en un centro estratégico de comunicaciones, facilitando acceso a otras rutas provinciales hacia poblaciones que quedan fuera de la traza de las rutas principales de salida.

Las conclusiones del proyecto marco han permitido advertir que en la ciudad los espacios transfor-

mados demuestran como lógica preponderante el avance de la mancha urbana en los sentidos NE, O y SE, con un impulso importante hacia dos vías estructurales del sistema circulatorio: la Ruta 226 y la Avenida Don Bosco respectivamente. Las áreas de expansión demuestran dos lógicas, hacia el NE, una tradicional con un consumo de suelo intermedio, y hacia el SE, con características asimilables a estadios rururbanos, y con un alto consumo.

El crecimiento hacia el O, toma como eje la RP 226 desde su cruce con la RP 30. El mayor compromiso del área en relación a los usos del suelo se relaciona con instalaciones industriales, dado que allí se ubica el Parque Industrial Tandil, y es utilizada como espacio de logística y de localización de servicios de ruta.

Por su parte, la expansión desarrollada hacia el SE, adquiere patrones rururbanos, en tanto se trata de asentamientos dispersos, en forma de islas, con una alta dotación de equipamientos, mayormente asociados a localizaciones residenciales destinadas al alojamiento turístico.

En cuanto a los factores que han conducido estos patrones de expansión, puede relacionarse al primer tipo con la construcción de conjuntos habitacionales, que ha significado un importante impulso en la extensión de la mancha urbana hacia todas las direcciones geográficas. También puede inferirse como otro factor importante el menor valor del suelo de estas áreas de borde, en relación a los altos precios de las áreas centrales, por lo que resultan atractivas para la localización de viviendas individuales. Este sector presenta una alta accesibilidad en relación a su proximidad a la Ruta 226, y cuenta con la localización de equipamientos importantes de escala local y regional, como la sede de la Universidad Nacional de Centro, el Hipódromo, y el Golf Club Tandil. En relación al segundo tipo de patrones, además del uso turístico mencionado, puede inferirse como

el factor fundamental al soporte natural, considerando los beneficios, atractivos paisajísticos ambientales que ofrecen las sierras, asociados al ideal de bienestar y calidad de vida.

Específicamente, en cuanto a las políticas de tierra y vivienda, en Tandil se implementaron 33 acciones o barrios con un total de 1396 viviendas en el período de estudio materializándose el 27% (380 viviendas) en el período 1979 a 1990; el 54% (758 viviendas) en el período 1991 a 2000 y el 19% (258 viviendas) en el período 2001-2010.

La ciudad de **Bahía Blanca** se sitúa al sur de la provincia de Buenos Aires. Es la cabecera del partido y se ha consolidado como uno de los centros comercial, cultural, educativo y principalmente deportivo, más importantes del país. Constituye también un importante nodo de transportes y comunicaciones entre los flujos económicos del suroeste de la provincia de Buenos Aires y del valle del Río Negro y cuenta con infraestructura terrestre, marítima y aeroportuaria que le permite establecer relaciones a nivel regional, nacional e internacional. Así lo evidencian los diferentes accesos con los que cuenta: Rutas Nacionales N° 3, N° 33, N° 35, N° 252 y La Ruta Provincial N° 51.

En Bahía Blanca, la expansión urbana demuestra una lógica preponderante, de avance de la mancha urbana en dirección NE, hacia el Camino Parque Sesquicentenario, en forma de malla con grandes discontinuidades provocadas por la presencia de espacios abiertos. Este patrón de crecimiento se desarrolla con un alto consumo de suelo por la baja intensidad de ocupación, de forma planificada sectorialmente por unidades de actuación de iniciativa privada o estatal de muy distinta envergadura. Como resultado se observa una gran diversidad de trazados y subdivisiones, siendo los parcelamientos localizados hacia el NO del Arroyo Napostá los de mayores dimensiones, conformando un área de marcados rasgos extraurbanos.

La actividad predominante es la residencial, acompañada de equipamientos comerciales, educativos, recreativos, localizados mayormente sobre las principales vías de acceso. En el área de expansión también se localiza gran cantidad de conjuntos habitacionales con patrones de expansión por continuidad de la ciudad consolidada.

La ciudad de **Trenque Lauquen** se encuentra al oeste de la provincia de Buenos Aires.

Está ubicada estratégicamente en la convergencia de dos rutas nacionales: la N° 5, que conecta Capital Federal y Santa Rosa, capital de la provincia de La Pampa, y la N° 33, que une dos puertos de singular relevancia, los de Rosario y Bahía Blanca. En el período que abarca desde 1987 a 2010 puede visualizarse un crecimiento de la ciudad a través de la expansión urbana, sobre el borde inmediato del tejido original ya consolidado, esta expansión perimetral solo alcanza la primera línea de manzanas. En esta área predomina el uso residencial, con una importante presencia de conjuntos habitacionales. Al mismo tiempo, se observa una tendencia de expansión predominante sobre el eje de la Avenida Montes de Oca en la orientación sudoeste, hasta la intersección con la Ruta Nacional N° 5, como completamiento de la expansión. En este caso puede verificarse el completamiento de lotes vacantes con uso comercial. Este crecimiento no solo se formaliza linealmente sobre el eje, sino que va extendiéndose el trazado original, completando las áreas vacantes hacia la Ruta Nacional N° 5, con uso residencial de menor densidad, no obstante se evidencia que sobre el eje de la Ruta N° 5 la expansión se desplaza hacia la intersección de la Ruta Nacional N° 33, atravesando la misma, consolidando áreas de uso residencial con presencia, en menor escala, del uso industrial.

El partido no posee urbanizaciones cerradas pero sí un importante desarrollo de viviendas del

estado donde de las 60 acciones en el total del partido, 34 (56%) se localizaron en el Área de Expansión. El resto se encuentran dentro del área urbana de la localidad cabecera o en las otras localidades del partido. Los Barrios del Estado se ubican en los bordes urbanos mayoritariamente en el sector sudeste (vértice sur y este) y el resto de las acciones hacia el borde oeste y solo un barrio en el vértice norte del damero urbano.

ANÁLISIS DE LA ARTICULACIÓN URBANA EN CONJUNTOS HABITACIONALES

En este contexto, interesa entonces indagar sobre las estrategias de articulación urbana implementadas en los conjuntos habitacionales producidos por el Estado, desde 1972 hasta la actualidad, en los municipios de Tandil, Trenque Lauquen y Bahía Blanca y aportar ideas para su transformación. El criterio de selección de las unidades de análisis corresponde a conjuntos habitacionales desarrollados en diferentes cortes temporales (1980-1990; 1991-2000; 2001-2011) y con distintos tipos de operatorias de vivienda llevadas a cabo por diferentes entidades (nación, provincia, municipio).

Las unidades de análisis seleccionadas corresponden al Barrio FONAVI en el municipio de Tandil, al Barrio Patagonia Norte de Bahía Blanca, de la operatoria SOLIDARIDAD y el último corresponde al Barrio Aramendi de la operación del PLAN FEDERAL del municipio de Trenque Lauquen.

Se estudiara la articulación tipológica, que hace referencia a la relación del conjunto habitacional, en términos morfológicos, con su entorno inmediato; la articulación funcional e infraestructural que hace referencia a cómo el conjunto habitacional se incorpora a la ciudad a través del sistema de movimientos; la articulación ambiental que refiere a cómo el conjunto habitacional incorpora los recursos ambientales y la articulación social, determinada por diferentes indicadores,

como demografía, economía y pobreza, salud y nutrición, educación, trabajo y empleo, accesibilidad a equipamientos para la reproducción social.

	TANDIL	BAHIA BLANCA	TRENQUE LAUQUEN
BARRIO	BARRIO FONAVI	BARRIO PATAGONIA NORTE	BARRIO ARAMENDI
Ubicación	Portugal, Caseros, Labarden, Casacauberta, Portugal, Italia.	Caleu, Salliqueló, Sarrautea, Costalezzi, Tres Sargentos.	Ellana, Brigadier Gral. M. Rodríguez, Robles, Gdor. Oscar Alende
Nomenclatura Catastral	Circ. 1 - Sec. C - Mz. 118 C; Circ. 1- Sec. C- Qta 128- Pias 1ª y 1b; Circ. 1- Sec. C - Mz. 100b y Mz. 110 f	Circ. 2- Secc. B- Qta. 129. Mz. 129F, Mz. 129G, Mz. 129H, Mz. 129 S, Mz. 129X, Mz. 129Y, Mz. 129Z, Mz. 129 AS, Mz. 129BA, Mz. 129BT, Mz. 129BX, Mz. 129E.	Circ. 1- Secc B- Qta 3- Fr 1
Operatoria	FONA.VI	SOLIDARIDAD-BHN	PLAN FEDERAL 2
Tipología Edificia	Vivienda Unifamiliar de 2 y 3 dormitorios	Vivienda individual lote propio	Vivienda en lote propio
Cantidad de Viviendas	120	193	64
Fecha de Terminación	1989	1998	2011
Densidad estimada (Grupo familiar conformado por cuatro personas)	480	772	256

Figura 3 - Síntesis de las características de las unidades de análisis seleccionadas. **Fuente:** Elaboración propia, 2013.

CASO 1- BARRIO FONAVI, TANDIL

El barrio FONAVI presenta buena articulación urbana en función a su inserción en la estructura urbana. Se localiza dentro del área de expansión reciente en el estadio urbano.

El análisis de las cuatro dimensiones, anteriormente mencionadas, permite reconocer que el conjunto habitacional presenta condiciones positivas que hacen a la articulación urbana del mismo:

Como aspectos positivos se pueden nombrar los referidos a su articulación tipológica, funcional y social. La articulación ambiental, parece no presentar condiciones negativas. Presenta muy buena articulación tipológica. El trazado y subdivisión regular permiten continuidad con el entorno. La tipología edificia es buena porque permite la posibilidad de crecimiento de la vivienda y el cambio en la morfología brinda identidad propia al barrio. Respecto a su articulación funcional el conjunto cuenta con buena accesibilidad con el centro urbano y las vías principales. La accesibilidad a las

infraestructuras y servicios también es buena. Finalmente su articulación social se presenta de manera positiva ya que la zona cuenta con variada oferta educativa, cultural y recreativa.



Figura 4 - Análisis Articulación Urbana en conjunto habitacional FONAVI, Tandil. **Fuente:** Elaboración propia, 2013.

CASO 2- BARRIO PATAGONIA NORTE, BAHIA BLANCA.

El barrio Patagonia Norte presenta articulación urbana regular a su inserción en la estructura urbana. Se localiza dentro del área de expansión reciente en el estadio suburbano.

El análisis de las cuatro dimensiones permite reconocer que el conjunto habitacional presenta condiciones positivas y negativas que hacen a la articulación urbana del mismo: Como aspectos positivos se pueden nombrar los referidos a su ar-

ticulación tipológica, y ambiental. Presenta buena articulación tipológica. El trazado y subdivisión regular permiten continuidad con el entorno. La tipología edificia es buena porque permite la posibilidad de crecimiento de la vivienda. Como aspectos negativos se pueden nombrar los referidos a su articulación funcional y social. Respecto a su articulación funcional el conjunto cuenta con accesibilidad regular con el centro urbano y las vías principales. Finalmente su articulación social se presenta de manera negativa porque posee poca oferta educativa, sanitaria, cultural y recreativa.

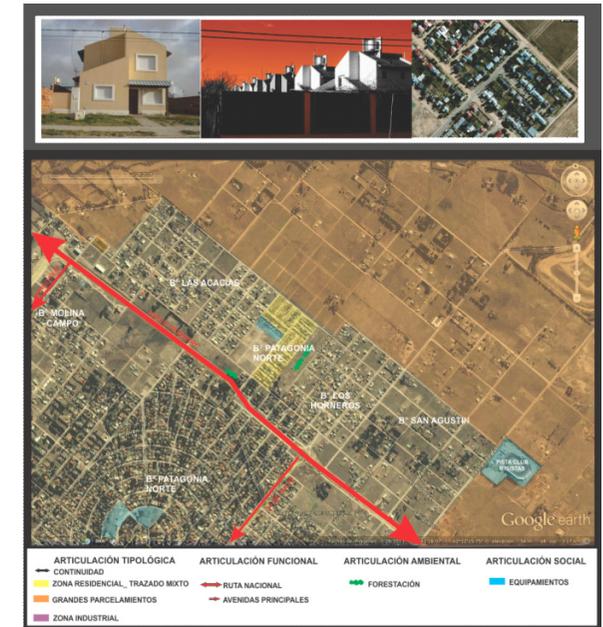


Figura 5. Análisis Articulación Urbana en conjunto habitacional Barrio Patagonia Norte, Bahía Blanca. **Fuente:** Elaboración propia, 2013.

CASO 3- BARRIO ARAMENDI, TRENQUE LAUQUEN

El barrio Aramendi presenta articulación urbana buena a su inserción en la estructura urbana. Se localiza dentro del área de expansión reciente en el área urbana.

El análisis de las cuatro dimensiones permite reconocer que el conjunto habitacional presenta condiciones positivas y negativas que hacen a la articulación urbana del mismo: Como aspectos positivos se pueden nombrar los referidos a su articulación tipológica, ambiental y social.

Presenta buena articulación tipológica. El trazado y subdivisión regular permiten continuidad con el entorno. La tipología edilicia es buena porque permite la posibilidad de crecimiento de la vivienda.

Como aspectos negativos se pueden nombrar los referidos a su articulación funcional. El conjunto

cuenta con accesibilidad regular con el centro urbano y las vías principales.

CONCLUSIONES

Durante el desarrollo del trabajo de investigación se reconoció el grado de articulación urbana que presentan los conjuntos habitacionales implementados por el Estado en las áreas de expansión urbana reciente de los municipios de Tandil, Bahía Blanca y Trenque Lauquen, reflexionando sobre los temas urbano- territoriales necesarios de considerar cuando se planifica un conjunto habitacional, que sirvan para aportar ideas a las estrategias de la expansión urbana con nuevas urbanizaciones y de consolidación de áreas de borde.

Para lograr el objetivo de la investigación, fue necesario profundizar y reflexionar sobre las conceptualizaciones en torno a la vivienda y su articulación urbana, en particular referidas a las relaciones entre conjuntos habitacionales y crecimiento urbano. Para luego abordar las políticas urbanas con énfasis en la articulación urbana.

También se recuperó material teórico que permitió reconocer diferentes estrategias de políticas que plantean la Articulación urbana desde la mirada de la Participación Democrática, es decir, haciendo énfasis en la articulación social como una de las dimensiones, que junto a las dimensiones ambiental, funcional y tipológica permitirán una favorable inserción de los conjuntos habitacionales en la ciudad.

Se han incorporado otros elementos de análisis aunque no como variables específicas por razones de tiempo e información disponible, la participación democrática como instrumento, que es en sí un aporte a la articulación urbana. Otro instrumento posible de incorporar o profundizar en futuros trabajos es la regulación del mercado del suelo por parte del Estado con el fin de generar bancos de tierra y recursos destinados a vivienda

social, como es utilizado en uno de los estudios de caso. (Trenque Lauquen).

Estos avances en la conformación del cuerpo teórico permitieron definir con mayor precisión la metodología para el abordaje del estudio y la selección de las unidades de análisis en cada municipio.

El resultado de este camino, permitió reconocer y poner a prueba que aspectos son importantes para definir la articulación urbana de los conjuntos habitacionales de la ciudad.

Los aspectos reconocidos como fundamentales, en la beca anterior, son los referidos a la articulación tipológica, funcional, ambiental y social, porque cada uno de ellos da cuenta de aspectos positivos y negativos que permiten distintos grados de articulación urbana y uno de los factores que se había determinado tiene peso significativo está en relación a la localización del conjunto habitacional en áreas urbanas, periurbanas o rururbanas. Con esta investigación, también se puede afirmar que existen distintos tipos de articulación urbana en referencia a la escala de los municipios de la Provincia de Buenos Aires.

Las conclusiones obtenidas del proyecto marco, comprobaron la continuidad del proceso de expansión metropolitana y verificaron la existencia de procesos de expansión con características específicas en ciudades no metropolitanas.

Así lo demuestra el conjunto habitacional del FONAVI en TANDIL, que se ubica en el área urbana de expansión reciente y presenta buena articulación en función a su articulación funcional, social, tipológica y ambiental.

El crecimiento de la expansión hacia el NE como consecuencia de la alta accesibilidad en relación a su proximidad con la ruta 226 y la localización de equipamientos importantes de escala local regional, como la sede de la Universidad Nacional de Centro, el Hipódromo y el Golf Club Tandil permiten la inserción favorable del conjunto en

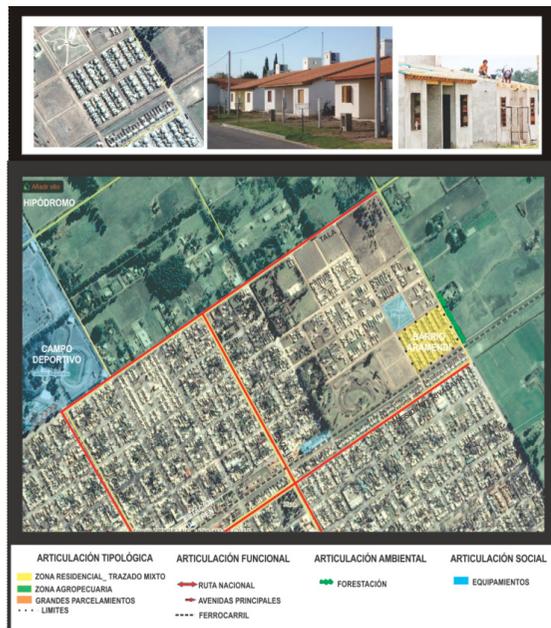


Figura 6 - Análisis Articulación Urbana en conjunto habitacional Barrio Aramendi, Trenque Lauquen. Fuente: Elaboración propia, 2013

la ciudad. El Barrio Patagonia Norte, por su parte, se localiza en el área suburbana. Presenta condiciones positivas en función a su articulación tipológica y ambiental, pero no lo hace en su articulación funcional y social. Estas condiciones permiten determinar que posee una articulación urbana regular en relación a su inserción en la estructura de la ciudad. Finalmente, el Barrio Aramendi de Trenque Lauquen, presenta aspectos positivos en su articulación tipológica, ambiental y social, pero no lo hace en su articulación funcional.

Estas condiciones permiten determinar que posee buena articulación urbana en relación a la estructura de la ciudad. En este Municipio, se puede advertir una de las estrategias que ha sido nombrada anteriormente, que es la regulación del mercado del suelo a través del concepto de Plusvalía. Éste, es una ampliación de la contribución por mejoras, aprobada en 2008, e implica que los propietarios de quintas aledañas a la ciudad que pretendan subdividir las y venderlas como terrenos privados deberán tributar a la comuna un porcentaje de estos terrenos. Esta política de tierras se traduce en la creación de un banco de tierras que brinda al municipio de disponibilidad de lotes para la comunidad a precios sociales y a su vez, parte de la tierra que se incorpora a la ciudad, es comercializada por inmobiliarias y emprendimientos privados, que generan un gran movimiento económico. De este modo, se observa que los tres conjuntos habitacionales presentan distinto grado de articulación urbana en función a su localización respecto del centro urbano de cada municipio. El acelerado crecimiento urbano de baja densidad producido durante el periodo de estudio demuestra la coexistencia de rasgos urbanos, con otros suburbanos y rururbanos que actúan provocando conjuntamente la expansión de los límites urbanos, la complejización de los entornos periurbanos y la incorporación de nuevos usos y conflictivi-

dades a las áreas rurales (Rocca, et al. 2011). Asimismo, las políticas de tierra y vivienda junto con las urbanizaciones cerradas, constituyen uno de los factores más importantes en la conformación de las áreas de expansión urbana, contribuyendo a la dispersión y fragmentación socio espacial. Tras el estudio representativo de las unidades de análisis seleccionadas, se evidencia la complejidad del tema abordado, donde la búsqueda de articulación urbana de los conjuntos habitacionales en la ciudad, dependen de una multiplicidad de actores, factores y decisiones políticas y económicas en las diferentes escalas de gobierno según el momento histórico dado.

BIBLIOGRAFÍA

- Borja, Jordi (2003): La ciudad conquistada. Madrid: Alianza Editorial.
- Clichevsky, Nora (2000): Informalidad y Segregación Urbana en América Latina. Una aproximación. Buenos Aires, 2000.
- CAPBA (2010): La mirada del CAPBA sobre el plan federal de viviendas. Revista del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.
- Cravino, María Cristina y otros (2009): Los mil barrios (in)formales. Aporte para la construcción de un observatorio del hábitat popular del Área Metropolitana de Buenos Aires. Universidad Nacional de General Sarmiento. 2009. Buenos Aires, Argentina.
- Clichevsky, Nora (2000): Informalidad y Segregación Urbana en América Latina. Una aproximación. Informe de investigación CONICET UBA. Buenos Aires.
- Del Río, Juan Pablo (2008): El acceso al suelo en la política habitacional en el área metropolitana de Buenos Aires. Notas metodológicas sobre un objeto problemático. X Jornadas de Investigación del Centro de Investigaciones Geográficas y del Departamento de Geografía. Memoria Académica, 2008. La Plata, Argentina.
- Del Río, Juan Pablo (2011): Política de vivienda y acceso a la ciudad. Las tierras y los proyectos urbanos en el conurbano bonaerense. Ponencia presentada a XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. UBA Septiembre, 2011.
- Diez, Fernando E. (1996): Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas. Editorial de Belgrano, 1996. Argentina.
- Duhau, Emilio (1998): Hábitat popular y política urbana. Universidad Autónoma Metropolitana, 1998. México.
- Equipo "Mejores Prácticas" SYCIT/ FADU-UBA (2003): "Mejores prácticas" de producción de hábitat social. Evaluación de operaciones público- privadas recientes en la Ciudad de Buenos Aires. Ediciones de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, 2003. Buenos Aires, Argentina.
- Fernández Wagner, Raúl (2008): Los asentamientos informales como cuestión. Revisión de algunos debates. En Los mil barrios (in)formales. Aporte para la construcción de un observatorio del hábitat popular del Área Metropolitana de Buenos Aires. Universidad Nacional de General Sarmiento. 2009. Buenos Aires, Argentina.
- Gazzoli, Rubén (2007): Vivienda Social. Investigaciones, ensayos y entrevistas. Nobuko, 2007. Buenos Aires, Argentina.

- Hardoy, Enrique (1989): Las ciudades del Tercer Mundo y el Medio Ambiente de la Pobreza. Grupo Editor Latinoamericano GEL. Buenos Aires.
- Harvey, David (2009): El Derecho a la Ciudad. Revista Café de las Ciudades. Año 1. http://www.cafedelasciudades.com.ar/carajillo/1_art5.htm
- JÁUREGUI, Jorge Mario (2003): Estrategias de articulación urbana: proyecto y gestión de asentamientos periféricos en América Latina, un enfoque transdisciplinario. Buenos Aires: Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. .
- Lefebvre, Henri (1973): El derecho a la ciudad. Ediciones Península. España.
- Pirez, Pedro (1995): Actores Sociales y Gestión de la Ciudad. Publicado en Ciudades 28, octubre- diciembre, RNIU, México.
- Pradilla Cobos, Emilio (1983): El problema de la vivienda en América Latina. Tercer Mundo. 1983. Ecuador.
- 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, 2010. La Plata, Argentina.
- Yujnovsky, Oscar (1984): Claves políticas del problema habitacional argentino 1955-1981. Grupo Editor Latinoamericano 1984. Buenos Aires, Argentina.