

## “Dimensiones sociales y espaciales del periurbano de Buenos Aires: el caso del partido de Exaltación de la Cruz”

María Carolina Feito (CONICET/FAUBA), [mcfeito@ciudad.com.ar](mailto:mcfeito@ciudad.com.ar)

### Resumen

Analizamos dimensiones sociales y espaciales de los conflictos producidos por la instalación de barrios residenciales en ámbitos tradicionalmente rurales, en el partido de Exaltación de la Cruz del conurbano bonaerense. Las nuevas formas de uso del espacio rural basadas en aspectos ya no productivos sino residenciales conllevan cierta mercantilización de lo rural, ligadas a cambios del modelo de desarrollo, donde pierden protagonismo actividades industriales frente a servicios. El aumento de heterogeneidad del espacio rural se da mediante instalación de *countries* en una zona con fuerte revalorización inmobiliaria, que compite con la tradicional actividad avícola. Estos productores intentan resistir embates del contexto macroeconómico que disminuye la rentabilidad de la producción, entrando en conflicto por uso del espacio rural con los nuevos vecinos que los acusan de supuesta contaminación ambiental. El municipio intenta crear nuevas regulaciones e instancias de concertación para participación consensuada entre distintos actores, para promover la convivencia de distintas ruralidades en el partido.

### Abstract

We analyzed spatial and social dimensions of conflicts caused by installation of residential neighborhoods in traditionally rural areas, at department of Exaltación de la Cruz, in Buenos Aires province. New ways of using space in rural areas (not agrarian but residential), involving some commodification of rural, linked to changes in the development model, where they lose prominence industrial versus service activities. Increased heterogeneity of rural areas is given through the installation of country clubs in an area with strong real estate appreciation, which competes with traditional poultry activity. These producers try to resist attacks of the macroeconomic environment that reduces the profitability of production, entering into conflict over use of rural space with the new neighbors who accused them of alleged environmental contamination. The municipality create new regulations that will support a residential area profile. It required the creation of consultation bodies for participation consensus between different actors, to promote coexistence of different farms in the game.

### La ¿dicotomía? “campo-ciudad” y el “neorruralismo”

La expresión “rural” proviene de la palabra latina “rus”, que refiere a grandes espacios abiertos. Lo rural en el discurso de las ciencias sociales se vincula a tres fenómenos relacionados (Llambí, 1994): baja densidad demográfica y patrón de población disperso; predominio de agricultura y actividades primarias o extractivas; patrones culturales o estilos de vida diferentes a los de grandes centros urbanos. El boom de la segunda posguerra mundial terminó en los 70 con sucesivas crisis con consecuencias económicas y sociales. Surgen dos grandes tendencias para explicar los cambios acelerados en el agro (Jean, 1989): la que predica el fin de lo rural, y la que afirma que la categoría conserva todavía su especificidad. Así como el campo se urbaniza la ciudad también se *ruraliza* (Ratier, 2001), apareciendo procesos y actores sociales diferentes en distintos escenarios: (1) poblaciones de origen u ocupación urbana, que resuelven vivir en el campo e influyen en la construcción de *otra ruralidad*, **residentes rurales con trabajo**

**urbano no agrícola;** (2) poblaciones que viven y trabajan en el campo en ocupaciones no agrícolas (ejecutivos de empresas de informática u otras de alta tecnología instaladas fuera de las ciudades), **residentes rurales con trabajo no agrícola en sede rural;** (3) poblaciones de residencia y ocupación urbana que deciden mudarse al campo y trabajar en él en ocupaciones ligadas a la tierra, basándose en una filosofía revitalizadora de la Naturaleza, los **neo-rurales propiamente dichos, o residentes rurales voluntarios con trabajo rural.** Ratier distingue respecto de nuevos pobladores rurales, tres tipos de situaciones: *contraurbanización* (migración al campo de clases medias que valorizan lo rural como entorno residencial. Pueden vivir en el campo y trabajar en la ciudad, o efectuar en el primero toda su actividad no agrícola -fábricas o empresas en el campo); *neo-ruralidad propiamente dicha* (mudanza de habitantes urbanos al campo donde emprenden actividades agrícolas innovadoras, se integra con la llamada *rurbanización* y con las *nuevas culturas aldeanas*- que actualizan de elementos campesinos en un contexto contemporáneo y suponen la confluencia de nuevos y viejos rurales en la construcción de principios comunes-); *ruralización urbana*: presencia de elementos culturales rurales en el medio urbano, llevados por migrantes.

Desde los 90, en Argentina ya se aprecian ciertos desplazamientos de población hacia áreas suburbanas, los llamados *countrys* o *barrios cerrados* de la periferia de Buenos Aires. Estos espacios son `vendidos´ por agentes inmobiliarios a los que buscan escapar de la ciudad, como mundos armoniosos, más cercanos a lo rural que a lo urbano, `naturales´, previsibles, en el opuesto de cierta visualización de la ciudad, como caótica, violenta, contaminada (Lacarrieu y Thuillier 2001). Lo suburbano se valoriza por su carácter semi-rural asociado a lo bucólico, de modo que se trastocan los valores entre el campo y la ciudad. Esa ruralidad sui-generis es rechazada por los auténticos habitantes del campo, de clase alta. Se rompe con la concepción tradicional europea de lo urbano como civilización y progreso frente al atraso del campo, agudizada entre nosotros por la oposición *civilización-barbarie*. En nombre de la "calidad de vida" lo urbano se identifica con lo malo, y el campo con lo bueno.

La antigua dicotomía campo-ciudad "se diluye ahora en un continuo que integra y conduce por gradaciones -como una especie de "gran cadena del ser urbano" (Capel. 1994:138, citado en Barsky, 2005) o *continuum* urbano-rural-, a los espacios circundantes<sup>1</sup>. En este sentido, nuevas posiciones académicas se refieren a la *neorruralidad* o al *neorruralismo* para explicar estos fenómenos de penetración de las lógicas urbanas en el medio rural<sup>2</sup>. Barros (1999, citado en Barsky, 2005) sostiene que "la idea de espacio rururbano puede asociarse a la de continuo rural urbano desarrollada por antropólogos como Redfield o Lewis, quienes contribuyeron a matizar la dicotomía que se expresa a través de la oposición campo-ciudad". García Ramón, Tulla Pujol y Valdovinos Perdices (1995, citado en Barsky, 2005) identifican distintas situaciones (anillos concéntricos) a lo largo de la geografía entre la ciudad y el campo: el espacio urbano propiamente dicho, el espacio periurbano o áreas urbanas discontinuas, el espacio semiurbano (con alternancia de usos), el espacio semirural urbanizado, el espacio rural dominado por la actividad agraria pero con algunas influencias urbanas como por ejemplo las derivadas de la descentralización industrial y, por último, el espacio rural "marginal". La perspectiva de la nueva ruralidad enfatiza la revalorización de los espacios rurales, que se transforman en bienes de consumo para los habitantes urbanos, dada la atribución de ciertas características diferenciales: tranquilidad,

<sup>1</sup> Véase también Redfield y Lewis, en Barros, 1999; García Ramón, Tulla-Pujol, Valdomiro Perdices, 1995.

<sup>2</sup> Para antecedentes sobre la evolución de estudios del "rur-urbanismo" relacionados con la historia de la disciplina geográfica y el planeamiento urbano, ver Barsky, 2005.

ambiente menos contaminado, etc. Estos procesos y dinámicas se visualizan mejor en los ámbitos locales, que poseen formas de inserción específicas en el espacio regional históricamente determinadas.

Las zonas periurbanas son particularmente interesantes para analizar tensiones entre diferentes modos de uso del suelo, ya que se caracterizan por su accesibilidad, precio elevado de la tierra, intensa competencia entre valores de producción, consumo y preservación y necesidad de establecimiento de formas de regulación del espacio rural, con especificación de los usos permitidos según las zonas; heterogeneidad y conflicto a escala local. Existen mercados de tierra múltiples, con incrementos favorecidos por inversiones especulativas que buscan ganancias a partir de cambios en los usos de la tierra. Estas áreas perimetropolitanas son de tamaño irregular y se encuentran generalmente entre unos 30 y 60 minutos de viaje desde el límite de la ciudad.

El estudio del periurbano supone el abordaje de un complejo territorial que expresa una situación de interfase entre dos tipos geográficos aparentemente bien diferenciados: el campo y la ciudad. De difícil definición conceptual y delimitación, se trata de un territorio en consolidación, bastante inestable en cuanto a la constitución de redes sociales, de una gran heterogeneidad en los usos del suelo. Es un espacio que se define por la indefinición: no es campo, ni es ciudad; constituye un “territorio de borde” sometido a procesos económicos relacionados con la valorización capitalista del espacio, como consecuencia de la incorporación real o potencial de nuevas tierras a la ciudad.

La organización espacial de la metrópolis Gran Bs As a lo largo del siglo XX se consolida geográficamente en un punto central (ciudad capital), sucediéndose en sus alrededores series de suburbanizaciones sucesivas desarrolladas al compás de procesos socioeconómicos. En torno a la Ciudad de Buenos Aires se observan diferentes lógicas de ocupación del espacio ligadas a territorios rurales y producciones agrarias (Benencia y Quaranta, 2005). Así, se destacan los nuevos usos residenciales y recreativos, las producciones intensivas de hortalizas <sup>3</sup> y la floricultura (Gutman et al. 1987), y actividades agropecuarias de corte extensivo, tradicionalmente pampeanas. Estos procesos, por un lado, reflejan el retroceso de la frontera agraria frente a la expansión de la frontera urbana y, por otro, los cambios en las actividades agropecuarias (Bozzano: 2000).

### **Caracterización territorial del partido de Exaltación de la Cruz**

El partido analizado se inscribe particularmente en las dinámicas “neorrurales” mencionadas. Ubicado a 80 km de la Metrópoli, conectado por rutas 8 y 9, en tercer lugar del conurbano por importancia de urbanizaciones (destinadas a sectores extralocales y con ingresos elevados) y por extensión ocupada, con superficie total de 63.417 hectáreas, este partido incrementó su población un 40% durante los años 90. La expansión residencial presenta un fuerte corte espacial: en los cuarteles III y IV del partido, al sur del Arroyo de la Cruz, se experimentaron los mayores cambios. La ciudad cabecera, Capilla del Señor, crece proporcionalmente menos por estar relativamente alejada de las vías rápidas de acceso a la ciudad. Las localidades eje del partido en expansión inmobiliaria son Parada Robles y Los Cardales.

En este contexto, emergen tensiones entre lo residencial y lo productivo. En el partido tienen importancia las actividades de servicios (tanto desde lo económico como del empleo), existiendo pocas industrias de cierta relevancia y actividad agraria extensiva

---

<sup>3</sup> Al respecto, ver la línea de trabajos desarrollada desde fines de los 80 por el equipo interdisciplinario de la Cátedra de Extensión y Sociología Rurales de la FAUBA, del cual forma parte la autora.

(soja, maíz, trigo, ganadería) e intensiva (avicultura y horticultura)<sup>4</sup>. En los últimos 70 años ocurrieron importantes cambios agroproductivos. Mientras se modificaban las condiciones de rentabilidad de las actividades agrarias, los emprendimientos residenciales tuvieron cierto impulso, redefinido, con características más selectivas: preferencia de la demanda por emprendimientos con buena accesibilidad y disponibilidad de servicios. El rol decreciente de la actividad agropecuaria ha disminuido su capacidad para retener mano de obra. En este contexto, se incorporan nuevas opciones de desarrollo de los espacios rurales (Craviotti, 2007).

La distribución espacial es la de un típico pueblo del interior: en cuadrícula con plaza central, el cual se desarrolla a orillas y a partir del ferrocarril. Las posteriores extensiones de la cuadrícula, con pequeñas variantes, han permitido que la ciudad conserve un perfil homogéneo. La planta urbana contrasta en cuanto a su inserción en el extenso entorno rural<sup>5</sup>.

En el partido existen 110 granjas avícolas que producen actualmente más de 23 millones de aves para consumo<sup>6</sup>. El avance descontrolado de las urbanizaciones amenaza esta actividad. La distribución de las granjas no es uniforme, se encuentran formando grupos; uno en zona relativamente urbanizada y otro ubicado más cercano al casco urbano de Capilla del Señor (5.725 habitantes).

### **La normativa municipal como reflejo del perfil de territorio**

Murdock et al (1994) proponen cambiar el foco del lugar *per se* hacia una comprensión conceptual de la vía más apropiada para situar una localidad en su contexto, considerando la localidad como un “lugar de encuentro” (“*meeting place*”), es decir, lugares particulares vistos como cruzando una variedad de relaciones sociales que se extienden en grados diversos a través de espacio y tiempo. Analizar cómo se conforman las relaciones sociales y mostrar cómo actores en diferentes localidades se introducen en redes de relaciones que determinan o condicionan sus acciones, una especie de geometría de poder (“*power geometry*”). El concepto de red describe cómo grupos de actores juntan fuerzas para promover o resistir el desarrollo, en pos de encontrar nuevas arenas en las cuales participar. Esto marca un cambio en la compleja red de relaciones alrededor del uso de la tierra, como también otorga un rol crucial al sistema de planeamiento para actuar determinando cuánta tierra puede mantener producción agrícola (Murdock et al, 1994).

El dinamismo selectivo de lo residencial y la reactivación de lo productivo orientado a exportación derivó en paradoja en el partido, que había apostado a promover el asentamiento y expansión de emprendimientos residenciales mediante nuevas reglamentaciones a partir de la competencia otorgada por las leyes provinciales al municipio para regular el uso del suelo<sup>7</sup>. Así, el partido sancionó en 1997 una ordenanza

<sup>4</sup> Se cultiva soja, maíz y trigo en una superficie de 22.872 has, así como ganadería en dos tercios de las explotaciones, incluyendo grandes establecimientos y algunos feed lots, con producciones innovadoras ligadas a exportación como cunicultura y arándanos, entre otras (Censo Nacional Agropecuario 2002).

<sup>5</sup> El pueblo de Capilla del Señor fue declarado Bien de Interés Histórico Nacional, por lo que el desarrollo de la actividad turística toma esta distinción como eje de las políticas a implementar en todo el distrito.

<sup>6</sup> La producción de carne aviar en el partido era de más de 200.000.000 de pesos anuales en el 2009, tratándose de una actividad productiva con alta capacidad multiplicadora. En efecto, desde los productores de granos, los molinos que balancean y producen alimento, la planta de incubación, los planteles de procesadoras, los transportistas, las plantas de faena, los frigoríficos, las procesadoras de plumas y vísceras, exportadores, comercios, comercializadores.

<sup>7</sup> Las regulaciones provinciales otorgan competencia primaria a los municipios en el ordenamiento territorial, aunque la normativa debe consolidarse por parte del Ejecutivo Provincial (Decreto-ley 8912/77 de la provincia de Buenos Aires). Este decreto regula con precisión el uso del suelo, la subdivisión, la ocupación y el equipamiento de las áreas

de uso del suelo (o código de planeamiento territorial) que favorece desde sus fundamentos ese tipo de asentamientos, llevando a segundo plano las actividades agrarias del medio rural, considerándolas negativas desde el punto de vista del empleo. Esta ordenanza preserva intereses de las principales industrias ya instaladas (calificando sus áreas de emplazamiento como “precintos industriales”) y las acota a su actual extensión. Sin embargo, en lo relativo a actividades agropecuarias intensivas (floricultura, horticultura, silvicultura, vivero, apicultura y criaderos de conejos, cerdos y aves) determina que sólo pueden instalarse en la zona agropecuaria siempre que estén a más de mil metros de sectores ocupados o destinados a vivienda. De este modo, se restringe el ejercicio de estas actividades en áreas donde existan proyectos habitacionales aprobados por el municipio, aún cuando no se hayan comenzado las obras. Esto provocó un conflicto manifiesto, entre avicultores y municipio<sup>8</sup>. El código territorial también afectó las actividades comerciales del partido. Las quejas de este sector motorizaron ajustes en la normativa, permitiendo la instalación de comercios minoristas en la zona residencial exclusiva. Por otra parte, parcelas que habían sido zonificadas como residenciales extraurbanas o “de reserva para ampliación urbana” pudieron destinarse a usos agropecuarios intensivos si no formaban parte de barrios ya construidos.

Debido a su impacto positivo en la generación de empleo y la posibilidad de ingreso monetario en concepto de impuestos, los municipios favorecen y privilegian la instalación de emprendimientos privados residenciales. Los actores locales se manifiestan débiles frente a los recursos económicos y de redes sociales que poseen los actores extralocales (particularmente los inversores inmobiliarios). En el caso analizado, el nuevo ordenamiento territorial considera a los barrios privados como “industrias sin chimenea” (Craviotti, 2007), fomentando su localización en el partido<sup>9</sup>.

### ***Impactos de la expansión de emprendimientos residenciales en el medio rural: tensiones y conflictos***

En cuanto al impacto que genera en el medio rural la expansión de emprendimientos residenciales desde el punto de vista de los actores y actividades preexistentes, la focalización en el nivel local permite visualizar el interjuego real entre fuerzas y actores

---

urbanas y extraurbanas, estableciendo por primera vez la figura de los clubes de campo y normas para su instalación, posteriormente ampliadas con el Decreto 8404/86. El Decreto 27/98 reguló los barrios cerrados. Para el resto de las urbanizaciones cerradas, no existe normativa específica (Carballo, 2005).

<sup>8</sup> Según estadística municipal de 2005, existen en el partido 72 establecimientos avícolas que reúnen unos 307 galpones, de los cuales sólo un 31% se encuentran ubicados en zonas donde esta actividad es permitida. Mas de la mitad estaría funcionando con habilitaciones provisorias o sin habilitación. Todos los cuarteles del partido, excepto uno, presentan situaciones problemáticas debido a la zonificación de grandes áreas como residenciales exclusivas.

<sup>9</sup> El municipio sancionó normas específicas para relocalización de establecimientos avícolas del partido. Se previeron plazos prolongados y se flexibilizó la distancia considerada perjudicial para los vecinos que residen en estas urbanizaciones. La Ordenanza 38 del 22/9/98 establecía un plazo máximo de 4 años para regularizar la localización de establecimientos avícolas que no se encontraran en zona rural. Esta norma flexibilizó la aplicación de la Ley de Ordenamiento Territorial de 1997, considerando que debían trasladarse las granjas que no estuvieran ubicadas a una distancia mínima de 300 metros (en lugar de 1.000) y exceptuó a las que hubieran sido habilitadas con anterioridad a dicha ley. La Ordenanza 80 del 23/10/02 prorrogó por 2 años el plazo para la relocalización de los establecimientos. Sin embargo, como no se verificaron traslados de granjas, en un contexto de repunte de la actividad posterior al 2002, se endurecieron los plazos para relocalización, así como las acciones concretas del municipio (envío de notificaciones a infractores, aplicación de multas. La Ordenanza 93 del 21/12/04 estableció un cronograma para relocalización de establecimientos que se encontraran a menos de 1.000 metros de núcleos habitacionales, variando el plazo de relocalización entre 90 y 365 días) de acuerdo a la cantidad de habitantes de dichos núcleos. A su vez, la norma facultaba al Departamento Ejecutivo a establecer excepciones, en tanto no se opusiera más del 35% de vecinos del núcleo habitacional de influencia.

sociales producido en un área determinada, donde la tensión entre usos residenciales y productivos del suelo adquiere particularidades dada su cercanía relativa a la ciudad de Buenos Aires. Las tensiones entre algunas actividades productivas y las neorurales se materializan en emprendimientos habitacionales para sectores de altos recursos, como también en barrios municipales para población de bajos recursos. La importancia de las fuerzas relacionadas con lo residencial e inmobiliario resultó en instrumentos regulatorios específicos sancionados por el municipio, en detrimento de las actividades agrarias tradicionales de fuerte arraigo en la zona. Sin embargo, tanto los actores como sus alianzas son difusos, porque no existen unívocamente efectos positivos o negativos relacionados con las diferentes actividades (Craviotti, 2007b). No está muy claro quiénes y cuántos respaldan las diferentes posiciones de los avicultores, quienes no están nucleados en organización. Por tanto, no existe un encuadre institucional de actores. La percepción de las supuestas “molestias” adjudicadas por parte de los habitantes de emprendimientos residenciales a la actividad avícola se encuentran influidas por aspectos tales como: la orientación productiva del establecimiento (cría de pollos o producción de huevos); el origen y ocupación de los vecinos. Esto daría cuenta de las diferentes *representaciones de la ruralidad*. Algunos plantean que lo ideal es trasladar la actividad a otro lado, pero, ¿a dónde ir?<sup>10</sup> La intensificación productiva no se relaciona directamente con el aumento del precio de la tierra por nuevos usos residenciales, sino que se explicaría en este caso por la peculiar relación con la industria integradora y la posibilidad de ésta de transmitir los efectos de las crisis al eslabón agrario. La avicultura es una actividad intensiva en sí misma, siendo la gran mayoría de avicultores propietarios de sus parcelas, y habiéndose establecido con anterioridad al boom inmobiliario (Craviotti, *op cit*).

### **Reflexiones finales**

Los cambios agroproductivos y la expansión residencial se combinan para recrear espacios rurales donde se incrementa la heterogeneidad, generándose nuevas configuraciones de actores y complejizándose su inserción social. Es necesario redefinir los vínculos problemáticos entre las “viejas” y las “nuevas” ruralidades, logrando compromisos entre las diferentes actividades y actores actuales presentes en los espacios rurales. Las dificultades para incorporar los intereses de los productores avícolas para definir el perfil productivo del partido se relaciona con la falta de capacidad de asociación y la escasa visibilidad pública del sector. La iniciativa del gobierno municipal, que privilegia un perfil de desarrollo materializado en normativa específica (ordenamiento de uso de suelo), es cuestionada por su origen unilateral, exento de una planificación participativa que hubiera podido reflejar una visión consensuada de la totalidad de actores involucrados. De tal modo que se requieren nuevas formas de regulación, normas y mecanismos de articulación público-privada, de tipo más inclusivo e incluyente (Craviotti, 2007<sup>a</sup>; Barsky, 2005).

La presencia de un segmento importante de productores que residen en sus explotaciones, plantea la necesidad de desarrollar una política para los mismos en función de su papel en la ocupación y configuración de los espacios rurales, políticas que podrían estar ligadas tanto a aspectos productivos como sociales. Sería importante favorecer la permanencia de este tipo de productor y de explotación para otorgar al territorio un perfil con diversidad de usos frente al avance de los *countries* sobre la

---

<sup>10</sup> Por el tipo de producción altamente intensiva y con alta inversión de capital en pequeña superficie, no es fácil para estos avicultores irse. No hay planificación, los galpones más equipados valen entre 300 y 400 mil pesos; el crédito bancario con hipoteca no es accesible a cualquiera.

tierra en producción. Respecto a estos últimos, la dispar aplicación de la normativa vigente, muchas veces de la mano de excepciones dictadas desde los Concejos Deliberantes, dificulta la regulación sobre los usos del suelo y la gestión del territorio para favorecer situaciones como la anteriormente planteada, y el mantenimiento de ciertas formas y grados de ruralidad, que constituyen un capital cultural (Benencia y Quaranta, 2005). Aunque las regulaciones influyen en el proceso, son los procesos macroeconómicos los que configuran los usos del suelo. En este sentido, no necesariamente los promotores del uso residencial del suelo rural son exclusivamente de origen extralocal, pudiendo converger sus intereses con los de actores locales (Craviotti, 2007a).

La opción del partido por un perfil residencial, avaló implícitamente la catalogación de actividades agropecuarias intensivas como avicultura y cunicultura como incompatibles con los desarrollos residenciales, prohibiéndose explícitamente su emplazamiento cerca de urbanizaciones actuales o proyectadas. Sin embargo, el inicio de un proyecto de desarrollo local que involucre a todos los actores del partido, es un signo de los cambios que pueden sobrevenir en un futuro inmediato. Los productores deberían aprovechar la oportunidad de articulación de acciones INTA-municipio, para lograr imponer sus necesidades y las soluciones a sus problemáticas actuales.

En relación a la instalación de los nuevos barrios, habría que considerar algunos elementos (Silla, 2000): relación de las nuevas urbanizaciones con las áreas a desarrollar y/o preservar; articular los emprendimientos con su ámbito de referencia local y con el resto del área, haciendo completar a los municipios las tres etapas previstas por las reglamentaciones vigentes<sup>11</sup> siendo que la mayoría no han cumplido con el tercer paso; considerar el cuidado del espacio público; jerarquización del casco histórico y área de influencia; las tierras de reserva; las densidades de población; los centros de equipamiento a escalas intermedias, locales y municipios adyacentes; etc. Estas consideraciones minimizarían las problemáticas que se desprenden de loteos indiscriminados y anárquicos; falta de legislación y normativas adecuadas de protección ambiental; libres interpretaciones de las confusas normativas (tanto por funcionarios como por profesionales y desarrolladores); anarquía e improvisación con que se materializan los nuevos emprendimientos urbanísticos; falta de políticas ambientales; etc. Los municipios deben reconocer la necesidad de apoyar los capitales privados invertidos, fomentando la ocupación de mano de obra durante la ejecución de los mismos y una vez habitadas las viviendas, utilización de tecnologías e insumos nacionales, puesta en funcionamiento de las pequeñas y medianas empresas de la construcción. De esto se desprende la necesidad de convocatoria a todos los actores sociales involucrados (gobiernos locales, empresas privadas, población local y población migrante, productores agropecuarios, etc) para trabajar con los criterios de un desarrollo sustentable, en distintas tareas: evaluación permanente de las tendencias urbanísticas imperantes en relación a este fenómeno migratorio; perfeccionamiento de la legislación, así como de las normas y los reglamentos referentes a emprendimientos urbanísticos; replanteo y profundización de los ítems que intervienen en el impacto ambiental de estos emprendimientos; promoción del intercambio de ideas e información con Entes Oficiales y Privados de incumbencia en el tema; formalización de grupos de trabajo con Universidades a fin de optimizar los recursos profesionales, técnicos y científicos; estudiar y prever las tendencias del mercado para orientar adecuadamente a los responsables de las inversiones; brindar información adecuada a compradores y vendedores de lotes y propiedades, a fin de evitar las crecientes y distorsivas políticas

---

<sup>11</sup> Ley 8912 (Solicitud Preventiva; Código de Planeamiento; Plan Urbano)

publicitarias que promocionan una mejora de la calidad de vida, sin considerar distintos niveles de conflictos que pueden producirse en el lugar de destino de la migración.

Los habitantes de los barrios cerrados del partido analizado se encuadran en lo que Ratier (2001) denomina “residentes rurales con trabajo urbano no agrícola”, es decir, no serían “neorrurales” *stricto sensu*, pero influirían en la construcción de otra ruralidad, formando parte del fenómeno de contraurbanización. Estos nuevos vecinos desarrollan su vida cotidiana en forma independiente a la población local, presentando hábitos de consumo y exigencias en los servicios, que difieren notablemente a las de los pobladores locales. Por otra parte, desde el punto de vista de estos últimos, se suelen crear resentimientos hacia los nuevos pobladores migrantes, debido a la escasa comunicación con los nuevos vecinos y a la ausencia de rédito económico de la instalación de estos emprendimientos urbanísticos en sus ámbitos locales.

Sería interesante analizar desde qué enfoques se está viendo el desarrollo en las políticas y cómo se relaciona esto con las nuevas ruralidades, ya que, para seguir manteniendo sostenibilidad en la actividad tradicional en una zona que está cambiando, deben organizarse cambios en la producción. Caben interrogantes tales como: ¿Cómo fueron jugando las políticas públicas? ¿Qué sustentabilidad tendrán en el tiempo, en función de la gestión? ¿Qué actividades de extensión se realizan, en relación a la concepción del municipio sobre qué tipo de espacio y de paisaje quieren tener? ¿Cómo evolucionará el perfil del territorio y qué rol cumplirán las políticas municipales en la definición y desarrollo del mismo? ¿Cómo operará esto en los cambios socioeconómicos del partido? De allí la importancia de realizar estudios microsociales focalizados para relevar en detalle la diversidad de situaciones posibles. El asesoramiento de profesionales en el área social podría contribuir a una correcta articulación entre los intereses de los habitantes de estos nuevos complejos y la población local. El nuevo emprendimiento urbanístico no existe aislado, necesariamente deberá tener algún tipo de relación con el exterior, específicamente con administradores y políticos de los municipios en que se instalan y con los pobladores en general. En este sentido, la totalidad de los actores sociales deben llegar a compromisos mutuos si es que desean mantener una convivencia con un bajo nivel de conflicto. Un punto central es la necesidad de que el partido esté previamente zonificado. Los servicios deben ser vendidos por empresas y personal local. Estos estudios presentarían valiosas herramientas de diagnóstico para ayudar a los decisores políticos a concretar políticas de desarrollo de estos emprendimientos que permitirán anticipar con la previsión debida posibles consecuencias negativas, tanto ecológicas como sociales, en los nuevos lugares de asentamiento de la población migrante. El tratamiento interdisciplinario de este importante tema puede convertirse en un freno idóneo y responsable a esta problemática y conflictiva situación, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de la población afectada (Feito, 2001).

### **Bibliografía**

Ávila Sánchez, H. (1999) “La dinámica actual de los territorios rurales en América Latina”. En: Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona, Nº 45 (40).

Barsky, A (2005) “El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires”. En: Scripta Nova, revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Vol. IX, núm. 194 (36), Barcelona.

Benencia, R. y Quaranta, G. (2005) “Transformaciones en la estructura, la producción y la mano de obra en la actividad agropecuaria en torno a la Ciudad de Buenos Aires”,

- Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, Pcia de Bs As.
- Bozzano, Horacio (2000) "Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles. Aportes para una teoría territorial del ambiente", Espacio Editorial, Buenos Aires
- Craviotti, C(2007a) "Tensiones entre una ruralidad productiva y otra residencial: el caso del partido Exaltación de la Cruz, Buenos Aires, Argentina". Economía, Sociedad y Territorio, vol VI, n 23, 2007, Toluca, Mexico.
- Craviotti, C (2007b) "Articulación público–privada y desarrollo local de los espacios rurales". Perfiles latinoamericanos, v.16 n.32 México
- Craviotti, C; Bardomas, S; Jiménez, D y Neiman, G (2005) "Cambios ocupacionales y demográficos asociados a situaciones de nueva ruralidad: el caso de Exaltación de la Cruz, provincia de Buenos Aires", IV Jornadas de Estudios Agrarios y Agroindustriales, Facultad de Ciencias Económicas, UBA.
- Feito, M. C. (2001): "Notas sobre el Primer Foro Interdisciplinario sobre Migraciones Internas y su Impacto Social para una Toma de Conciencia por un Justo Medio", Revista Estudios Migratorios Latinoamericanos, N° 47.
- Gutman, P.; Gutman, G., y Dascal, G. (1987)"El campo en la ciudad: la producción agrícola en el Gran Buenos Aires", CEUR, Buenos Aires.
- JEAN, B.(1989)"La question rurale: la ruralité et sa sociologie". Ren: Recherches sociologiques. Vol. 20, N° 3.
- Lacarrière, M.B. y Thuillier, G.(2001)"Las urbanizaciones privadas (Countries y barrios cerrados) en Buenos Aires: ¿Qué significa el 'cierre' para la ciudad y sus habitantes?", Buenos Aires, mimeo.
- Llambí, L (1994) "Globalización y Nueva Ruralidad en América Latina.Una agenda teórica para la investigación», en: Revista Latinoamericana de Sociología Rural, 2.Valdivia.
- Murdock, J.; Mardsen, T. (1994) "A reconstituted rurality?". En: Reconstituting Rurality. Class, community and power in the development process", Chap 10, UCL, London.
- Silla, R (2000): "Instalación de countries, barrios cerrados, clubes de campo y chacras en la provincia de Buenos Aires: la importancia de los estudios antropológicos" (mimeo).