

XXXIV Encuentro Arquisur.  
XIX Congreso: "CIUDADES VULNERABLES. Proyecto o incertidumbre"

La Plata 16, 17 y 18 de septiembre.  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo – Universidad Nacional de La Plata

EJE: Investigación  
Área 4 – Ciudad, territorio y paisaje. Gestión

## **PERIURBANO PLATENSE** **Usos del suelo y dinámicas en curso sobre el área noroeste.**

**Mariana Slagter**<sup>(1)</sup>,  
**María Julia Rocca**<sup>(2)</sup>,  
**Alejandra Sgroi**<sup>(3)</sup>

Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de La Plata, La Plata, Argentina.

<sup>(1)</sup> [marianaslagter@yahoo.com.ar](mailto:marianaslagter@yahoo.com.ar); <sup>(2)</sup> [mariajuliarocca@hotmail.com](mailto:mariajuliarocca@hotmail.com); <sup>(3)</sup> [alejasgroi@hotmail.com](mailto:alejasgroi@hotmail.com)

### **Resumen**

Los espacios periurbanos, de ser considerados ámbitos residuales de lo urbano pasaron a constituir lugares estratégicos donde diversos actores y sectores sociales compiten por acceder. Allí crece la demanda de suelo residencial por sectores de mayor poder adquisitivo para un "acercamiento a la naturaleza"; por sectores medios en busca de valores del suelo accesibles, y por los bajos que se asientan de modo informal en tierras vacantes de baja aptitud. En todos los casos sus efectos se visualizan en el retroceso y desplazamiento de los usos agropecuarios intensivos característicos y necesarios de la dinámica del periurbano.

Como parte sur del cinturón hortícola metropolitano de Buenos Aires el periurbano platense genera una importante producción florhortícola, susuperficierepresenta el 9% de la superficie productivatotal provincial<sup>1</sup>. En la última década, se verificaron transformaciones en el uso del suelo sobre el eje de crecimiento Norte de la ciudad La Plata, que conjugan efectos de cambios en la dinámica productiva, y las nuevas tendencias de expansión urbana. Este trabajo<sup>2</sup> intenta describir y explicar las transformaciones en curso en la configuración de ese espacio periurbano, los vínculos entre los procesos sociales y económicos, y los cambios en los usos del suelo en el sector.

**PALABRAS CLAVE: PERIURBANO- USOS DEL SUELO – EXPANSIÓN URBANA-  
DINAMICAS**

### **1.- PROCESOS CONTEMPORANEOS DE EXPANSIÓN Y ESPACIO PERIURBANO.**

---

<sup>1</sup> 2.880ha en La Plata frente a 33.060 ha total de la provincia. Censo Hortiflorícola Provincia de Buenos Aires 2005.

<sup>2</sup> Este trabajo se realiza en el marco de la Beca "Estímulo a las Vocaciones Científicas" CIN UNLP (2014-2015) Proyecto "Crecimiento urbano y configuración del espacio periurbano. Procesos recientes en el eje Noroeste de La Plata" Dir: Arq. Esp María Julia Rocca, Cod:Mg. Alejandra Sgroi. CIUT-FAU-UNLP

Las áreas sujetas a la influencia de la expansión urbana resultan sensibles a las transformaciones de los factores económicos y sociales del contexto en el que se insertan, puesto que son espacios frágiles, donde se manifiestan tensiones latentes e intereses en pugna. Si bien la dinámica expansiva de la ciudad absorbe cíclicamente nuevos territorios, no rompe definitivamente la estructura funcional de los mismos, sino que se imbrica en ellos, y la mutación funcional definitiva no es más que el resultado de un largo encadenamiento de procesos que está directamente condicionado por estos factores. (Pintos 2010)

En términos generales, el concepto de expansión urbana, es entendido como el proceso de crecimiento urbano por extensión, que adopta modalidades específicas históricamente determinadas por el contexto social, económico y político en que se materializa. Dichas modalidades se expresan territorialmente en la estructura de la ciudad, así como en las nuevas relaciones entre la ciudad y su entorno, entre distintas ciudades, y el territorio en sus diferentes escalas. (Rocca et al 2014)

La expansión urbana reconoce además ciertos límites en su avance que principalmente están dados por las características del territorio de soporte, su extensión y sus condiciones naturales; por la lógica económica del mercado del suelo que privilegia los usos más rentables, y por la factibilidad de la normativa vigente. (Botana 2004)

Desde la década del 70 a la actualidad se produjo un cambio en la valoración de las periferias en tanto áreas de expansión, principalmente a partir del avance de la tecnología y la telecomunicación que permiten el traslado diario y mantener en áreas rurales parte del estilo de vida urbano; y también porque los centros urbanos fueron adquiriendo valoraciones negativas, especialmente respecto a requerimientos ambientales. Surgen así sectores sociales que tienen la posibilidad de vivir en áreas rurales sin estar vinculados socialmente al campo, y que se ven atraídos por la posibilidad de establecer contacto con la naturaleza y alejarse de condiciones de inseguridad, contaminación, hacinamiento, y congestión de la ciudad. Paralelamente a esta preferencia, las áreas periféricas siguen siendo el único lugar donde pueden acceder al suelo las clases medias bajas. En conjunto el crecimiento urbano se manifiesta bajo la tendencia de expansión urbana dispersa, de baja densidad y gran consumo de suelo en extensión.

Estos procesos de creciente periurbanización se inscriben en los modelos de ciudad desconcentrada, dispersa o difusa, por lo cual cada vez resultan más borrosas e imprecisas las fronteras físicas y sociales entre lo rural y lo urbano. En América Latina suelen darse de manera no planificada, conducidos mayoritariamente por las estrategias del mercado, que genera condiciones restrictivas para los sectores populares, y por lo tanto una gran parte de estas demandas se resuelven en el marco de la informalidad.

## **2. MIXTURA DE USOS EN LOS PROCESOS DE CONFORMACIÓN DEL PERIURBANO**

El espacio periurbano es conceptualizado de diversas maneras, unas veces como el límite de la ciudad, otras como una zona de amortiguación, otras como la confluencia diversa de usos del suelo, entre otros (LopezPerez, 2005). De manera general, el conjunto del periurbano se caracteriza por un gran dinamismo a partir de procesos activos tanto de interfaces de interculturalidad y desigualdad sociales, cuanto de movilidad social, interconexiones y flujos, en donde resalta la velocidad de los cambios y estos son indicadores sensibles de modificaciones regionales más generales. La interfase urbano-rural está también concebida como un espacio geográfico de carácter sistémico complejo, un campo relacional en proceso y en continua construcción.

Un rasgo particular está dado por constituir una frontera móvil, lugar de la marginación y, a su vez, lugar de encuentro y reorganización. También como territorio de contrastes a escala metropolitana, la región rural periurbana “se conforma a la vez como una frontera territorial y

simbólica. Este ámbito espacial y social ha constituido tradicionalmente a la vez un lugar de separación y un 'pasaje' para los diversos grupos de migrantes llegados a la zona en distintos momentos históricos." (Ringuelet, 2010)

El periurbano es, en cuanto a objeto de investigación, un territorio "resbaladizo", en permanente transformación (o con expectativas de ser transformado), frágil, susceptible de nuevas intervenciones. Con el paso del tiempo, el periurbano "se extiende", "se relocaliza", "se corre de lugar". Ha recibido diversas denominaciones: la periferia urbana, el rur-urbano, la "ciudad difusa", la frontera campo-ciudad, la "ciudad dispersa", territorios de borde, borde urbano/periurbano, el contorno de la ciudad, extrarradio, exurbia, etc. Es un espacio que se define por la indefinición: no es campo, ni es ciudad" (Barsky, 2004)

Desde un punto de vista morfológico podemos distinguir algunos elementos que lo caracterizan. Una de las manifestaciones paisajísticas y sociales más características del periurbano es el tipo particular de agricultura que se practica, que conforma un "entramado de explotaciones primario intensivo" en el denominado "cinturón verde", dando lugar a espacios abiertos en los que se combinan asentamientos residenciales de baja densidad y diversa extensión (Rocca et al 2014). A lo largo de la historia se han desarrollado teorías de localización para comprender la relación entre estas áreas cultivadas y los centros urbanos. Johann H. von Thunen fue precursor en estudiar esta lógica económica subyacente en la distribución espacial de los sistemas productivos, que explicó a través de Círculos concéntricos "ideales"; a medida que se alejan del centro urbano, disminuye en concentración de actividades. Estas nociones, aún son útiles en la actualidad para explicar las dinámicas económicas intervinientes en la localización de actividades agrícolas cercanas a centros urbanos.

Otros usos que suelen caracterizar las áreas periurbanas son los grandes usos industriales y extractivos, así como grandes usos recreativos. Estos se ven expulsados de los núcleos urbanos por resultar incompatibles con usos residenciales por sus emanaciones o ruidos generados en el caso de los industriales o por la gran demanda de superficie abierta que requieren en el caso de los recreativos, razón por la cual se ven localizados en las periferias.

Por otro lado, se verifican tendencias de localización residencial en las periferias, destacando valores antes mencionados relacionados con la vida en contacto con la naturaleza, en procesos que se han denominado de, "contraurbanización" o rururbanización.

Así, el sector periurbano está caracterizado por formas de ocupación y actores con vinculación diferente al espacio. Se pueden diferenciar lugares con producciones intensivas (explotaciones intensivas hortícolas, florícolas, frutícolas, avícolas, de granja y de otras actividades intensivas (viveros, conejos, ranas, lombrices, etc.), esparcimiento y segunda residencia (clubes de campo, barrios-parque, loteos de casa quinta, etc.); parajes rurales (subcentros urbanos de segundo y tercer rango, centro de servicios rurales, etc.); economía urbana periférica (industrias, depósitos, cementeras, etc.); grandes equipamientos (hospitales, escuelas, etc.) y una periferia débil (loteos baldíos o casi desocupados, cavas, canteras, así como suelos decapitados)." (Botana, 2004) Conformando un patrón de usos que resulta reconocible y que se utiliza para delimitar el fenómeno en el caso de estudio que se presenta.

En cuanto a los procesos intervinientes, que generan este tipo de mixturas y entramados, se destacan la lógica y funcionamiento del mercado del suelo, las transformaciones sociales y culturales (cambios demográficos), y finalmente los procesos económicos que se dan a nivel de contexto. Estas dinámicas y su interacción contribuyen a la conformación de los espacios periurbanos.

La lógica de funcionamiento del mercado del suelo se basa en el concepto de Renta Urbana/rural diferencial, que define que *No todos los terrenos ofrecen las mismas condiciones para producir espacio construido*; y los criterios básicos a través de los cuales se establece la diferenciación son la localización y la aptitud del suelo para determinada

actividad. En otras palabras, el precio que se paga por un terreno es la capitalización de la renta que se puede obtener de él (presente o futura), en la que se incluye el sobreprecio por su ubicación. Por ello son importantes las características territoriales de donde se encuentra el terreno, ya que la aptitud del suelo no es fácilmente modificable para un sector espacial dado que este concepto está en relación con la fertilidad del suelo para actividades agrícolas por ejemplo, la localización está sujeta a variaciones con mayor grado de relatividad. En tanto característica diferencial, está directamente ligada a las vías de comunicación, por cuanto éstas implican accesibilidad; la valorización del suelo es creciente a medida que aumenta la cercanía a centros urbanos (en tanto centros de producción y distribución de bienes) o es posible acceder fácilmente; esta lógica determina la localización de las actividades en el espacio, donde las actividades más rentables desplazan a las menos rentables en una localización preferencial.

En cuanto a los procesos sociales y culturales, se destaca el fuerte impacto de las innovaciones tecnológicas en la vida cotidiana, que originan la nueva valoración de las periferias y las nuevas tendencias de dispersión urbanas, sostenidas por la globalización y cambios socioculturales, que explican la proliferación de barrios cerrados, vinculados a los modos de vida asociados a "lo verde", y generan nuevos patrones de ocupación, de baja densidad y gran consumo de superficie de suelo. Como problemáticas asociadas a esta tendencia vale mencionar los procesos de segregación y polarización urbana, y la ocupación de áreas ambientalmente sensibles que incluye la alteración de cursos naturales de agua. Se suma a la problemática la incidencia de las dinámicas migratorias poblacionales, que tendrán un impacto particular según sean crecientes o decrecientes, en la configuración del periurbano.

Por otro lado, los cambios en los modelos económicos refieren a aquellos que, sin tener desarrollo en un territorio concreto específico, impactan de manera general en la conformación de los espacios periurbanos. Un ejemplo claro es el marcado con el "fin de la convertibilidad" a inicios del SXXI en la economía argentina, que cambió el sentido de las dinámicas económicas, afectando la configuración territorial. Estos efectos se observaron en la transformación de la rentabilidad de la producción agrícola (a partir de la valorización en el mercado internacional) que definen a los usos agrícolas en posición competitiva o no (según el caso) frente a la rentabilidad de la tierra con posibilidad de urbanización. En periodos económicos favorables la configuración territorial tenderá hacia estructuras más estables, la consolidación de la trama construida, la escasa movilidad productiva, la generalización de los efectos de aglomeración urbana y la inertización de conflictos sociales. Por el contrario, la incidencia de estos modelos recesivos es particularmente trágica en el espacio periurbano en términos de su inmadurez funcional y en el de la materialización de sus efectos. (Pintos 1995).

### **3. CASO DE ESTUDIO**

#### **3.1. EL PERIURBANO DEL EJE DE CRECIMIENTO NORTE DE LA PLATA COMO OBJETO DE ESTUDIO**

Con el propósito de analizar en el proceso de configuración del espacio periurbano, las tendencias de cambio en los usos del suelo, y los vínculos con procesos económicos, sociales y culturales se tomó como estudio de caso un sector de interfase urbano y rural del territorio de La Plata.

Con la ampliación de los circuitos hortícolas en los últimos veinte años, las producciones agrarias más significativas de las zonas rurales periurbanas de la RMBA pasaron a constituir un continuo regional, en el que se incluye La Plata en el sur en la tercera corona. En muchos aspectos, La Plata puede ser considerada como un conglomerado con dinámicas propias y

asimismo formando parte variadamente de procesos extralocales, de acuerdo a sus diversas actividades. Por esta misma lejanía relativa y por el peso de sus propias actividades, el municipio ha experimentado procesos sociales diferenciados de aquellos municipios más integrados a la Ciudad de Buenos Aires. El proceso de urbanización hacia el interior rural, fue más lento que en otros partidos del Gran Buenos Aires y el peso relativo de su superficie agrícola más importante (Gutman, Gutman y Dascal 1987 en Ringuelet 2008) en la que destaca la producción hortícola.

El periurbano platense constituye un área productiva de gran relevancia. Por sus suelos de gran calidad, es un área que abastece a la región; su producción de flores es la más importante del país y la hortícola representa el 10% de la producción provincial (Censo Hortiflorícola Provincia de Buenos Aires 2005)

El área de estudio corresponde al eje Norte del área urbana de La Plata y comprende un polígono delimitado por: el límite del partido con Ensenada al noreste, la Autovía 2 al sudoeste, la Avenida 520 al sudeste, y la calle 404 -límite del partido de La Plata con el partido vecino de Berazategui- al noroeste, abarcando las localidades de Villa Elisa, City Bell, Gorina, Gonnet, Hernández, Arturo Seguí y Ringuelet; gran parte de Melchor Romero y el sector Norte de las localidades de El Peligro y Abasto (Fig 1). En estas localidades además se asientan urbanizaciones cerradas, grandes áreas deportivas y de recreación (clubes de rugby, Estancia Chica), usos industriales y extractivos; por lo que se identifica como un espacio periurbano, que lo convierte en área de interés a los fines de este análisis. Los cortes temporales que se utilizaron fueron identificados como dos momentos históricos que resultan significativos en la dinámica de los procesos periurbanos. El primero tomado a partir de la caída de la convertibilidad en el año 2001, que modificó el contexto económico productivo de la región, y en coincidencia con los primeros años de vigencia del Código de Ordenamiento Urbano de La Plata (Ord.9231/00). El segundo corte corresponde a la situación actual, en vigencia de la normativa municipal Ord. 10.703/10, con el objetivo de visualizar la influencia del cambio de normativa dentro de los procesos económicos que se desarrollan en el periurbano.

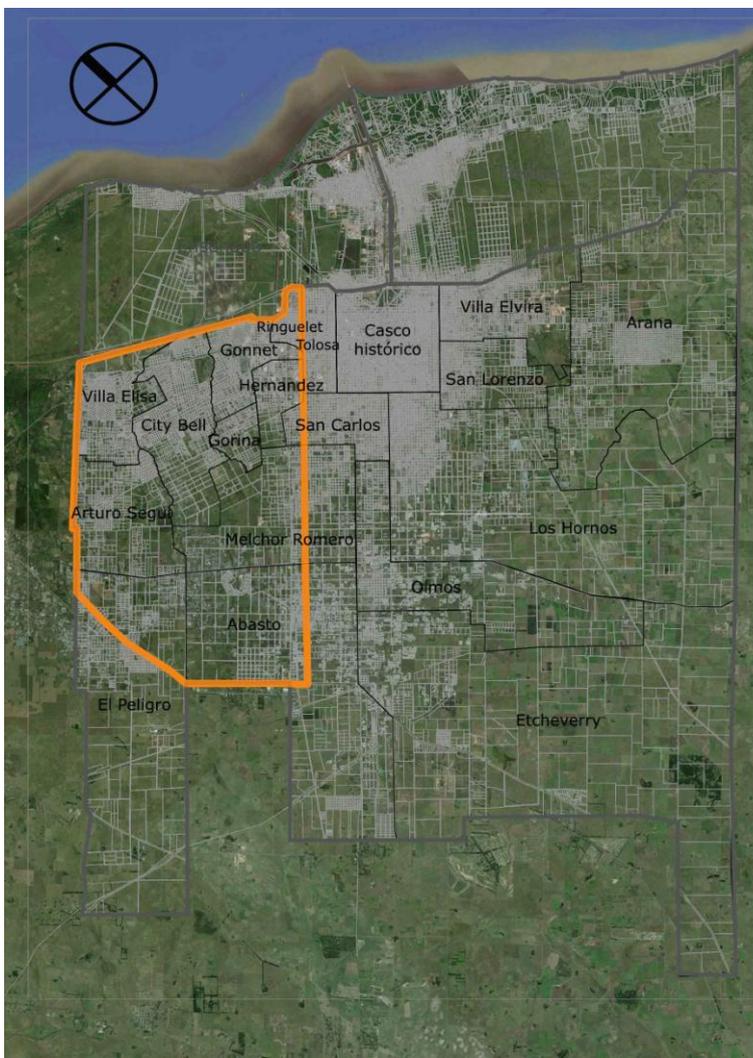




Fig 1. Área de Estudio en la micro región Gran La Plata. Elaboración Propia.

### 3.2. TRANSFORMACIONES SOCIALES Y ECONÓMICAS EN CURSO

Definiendo muy ampliamente el perfil territorial rural del gran La Plata en función del desarrollo territorial, una cuestión básica es la incidencia global de las crisis, como lo fueron los acontecimientos del 2001 – 2002 que provocaron un freno a las actividades productivas en todo el país.

En el contexto de la convertibilidad, los productores familiares locales, tradicionalmente “en negro”, entraron al circuito formal mediante el endeudamiento, proceso que no tuvo retorno. Continuó el desarrollo técnico y se expandió el cultivo de invernadero. Ya a finales de la década se prefiguró un flujo de sobreproducción derivada del mismo avance técnico y la apertura competitiva de los mercados. A raíz de esto, hubo una retracción de la demanda de trabajo con su consecuente desocupación.

Investigaciones realizadas por diversos autores dan cuenta que en el ámbito de la producción agrícola platense, luego del 2001, se paralizaron los cambios técnicos iniciados durante la década del '90 y se ajustaron los costos, básicamente porque los precios no acompañaron los costos. Según las informaciones de técnicos y productores, recién hacia 2005 se fue equilibrando el ciclo productivo, caracterizado por una oferta dispersa y una demanda más concentrada, cuyo ejemplo extremo es la demanda oligopólica de los hipermercados (Ringuelet, 2010).

Los cambios económicos acentuaron el proceso de diferenciación social, pudiendo reseñar algunos cambios y tendencias. Uno de ellos, es el crecimiento de un sector de medianos y grandes productores, a propósito de los cuales se acentuaron los avances técnicos, de gestión y comerciales. Por otra parte, una proporción significativa de productores pequeños y medios tradicionales entró en un proceso de retracción; muchos dan en arriendo su tierra o parte de ella, redireccionan sus capitales y ahorros, aceleran los traspasos generacionales. Más allá de la confiabilidad relativa de los datos censales, podemos observar tendencias a partir de la información del Censo hortiflorícola 2005: Un aumento en el número de establecimientos (761) superando la cifra de 1998, pero no así la superficie (4253). O sea: una reducción de superficie promedio de las explotaciones, pero el detalle de la producción muestra un aumento muy significativo de los cultivos bajo cubierta, lo que implica mayor productividad y flexibilidad comercial y un aumento proporcional del arrendamiento (Ringuelet 2010).

Un caso particular a destacar es la de los productores de origen boliviano, que se estima en aproximadamente un 35% del total de productores del partido. Este grupo ya venía

históricamente realizando una estrategia adaptativa en la que combinaban “formas resistenciales” de la producción familiar (de restricción del consumo e intensificación del trabajo), la construcción de redes con fines económicos y sociales en general e incursiones financieras y comerciales. Paulatinamente, comenzaron a desarrollar diversas cadenas formales-informales agro-comerciales con la multiplicación de negocio de venta de hortalizas y actualmente configuran un grupo (Ringuelet 2010).

En cuanto a los aspectos demográficos, según los últimos datos censales, las localidades del partido que han percibido un mayor aumento demográfico son Gonnet y City Bell, conformando un eje de crecimiento. Los sectores de borde de estos centros urbanos se han consolidado, extendiendo el frente sobre el cual compiten con las actividades agrícolas.

Asimismo, se perciben mejoras en los niveles de NBI en las áreas circundantes a estos sectores, muchos de ellos en urbanizaciones de baja densidad. Esto se explica por la existencia de barrios de segunda residencia o urbanizaciones cerradas. Y también por la implementación de planes y programas que son contemplados en el último censo a la hora de conformar los indicadores.

En cuanto al mercado del suelo se ha podido verificar que el aumento de valor de la producción agrícola operó como un “freno” a la expansión urbana y reactivó una porción territorial que aparentemente estaba ociosa en el corte 2004.

Sin embargo, las líneas de crédito Pro.Cre.Ar<sup>3</sup>, que están en auge en la actualidad, modifican este escenario, habilitando el fraccionamiento y urbanización de lotes no contemplados en este estudio.

### 3.3.MIXTURA DE USOS Y MORFOLOGÍA

A los efectos de observar los cambios en la configuración del espacio periurbano se tomó como variable de estudio el uso del suelo, y se analizó la condición de mixtura de usos y la morfología respectiva, tomandocomo indicador la superficie destinada a cada uso. Para reconocer las tendencias de transformación territorial en el área de estudio a partir de la técnica de fotolectura se elaboró la cartografía sobre usos del suelo en dos cortes temporales.

Se trabajó con una base de foto satelital correspondiente a cada corte temporal, y una base cartográfica que permite la cuantificación de las superficies. En primera instancia se delimitó en cada una el área correspondiente a la expansión urbana, e identificando particularmente las urbanizaciones cerradas; para luego identificar y delimitar espacialmente los usos característicos del periurbano: agricultura intensiva (bajo cubierta) y a campo abierto, grandes usos industriales y áreas de esparcimiento; para luego cuantificar la superficie destinada a cada uso en cada corte temporal.

De la comparación de ambos resultados, se observa en primera instancia que el uso que mayor aumento experimentó fueron las urbanizaciones cerradas y el cultivo bajo cubierta, con un crecimiento superior al 100% cada uno respecto a su superficie en 2004.(Cuadro 1)

Cuantificación Usos del suelo	Superficies		Variación	
	2004 (ha)	2014 (ha)	(ha)	(%)
Urbanización abierta	3314,05	4550	+ 1235,95	37,3
<b>Urbanización cerrada</b>	<b>107,69</b>	<b>266,2</b>	<b>+ 158,51</b>	<b>147,2</b>
Usos Industriales	165,69	177,66	+ 11,97	7,2

<sup>3</sup>Programa de Crédito Argentino del Bicentenario, creado por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012

Usos Recreativos y educativos	623,6	740	+ 116,4	18,7
<b>cultivo bajo cubierta</b>	<b>1147,63</b>	<b>2583,63</b>	<b>+ 1436</b>	<b>125,1</b>
cultivo a cielo abierto	1184,51	1601,89	+ 417,38	35,2

Cuadro 1: Variación en la Mixtura de usos verificada en el área de estudio. Período 2004-2014. (en superficie y porcentaje incremental). Elaboración propia sobre fotolectura Google Earth

Teniendo en cuenta que la competencia de usos por la localización desplaza a aquellas actividades menos rentables para dar lugar a las más rentables, se evidencia un claro aumento de la rentabilidad de la producción agrícola, siendo la actividad con más dinamismo en el sector. Esto puede explicarse a través de la reactivación del sector, como consecuencia del cambio de valor de la producción, que también conllevó en una intensificación de los cultivos. Áreas que podían identificarse como ociosas en el corte de 2004, entraron en el circuito productivo en 2014 por esta razón.

Por otro lado, se puede observar el desplazamiento y concentración de las superficies de suelo destinado a cultivos agrícolas que reconocela Ruta Provincial N°36 como el eje que ha estructurado el conjunto de establecimientos en concordancia con distribución de población dispersa. En oposición a este rasgo dominante, las superficies productivas cercanas a las áreas urbanizadas se han reducido.

Finalmente, respecto a la influencia de la normativa de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, cabe decir que desde el 2000 (Ord. 9231) se amplió el área complementaria como Zona de Reserva Urbana en relación a la regulación anterior (Ord 4495) y se definieron zonas para Clubes de Campo. En el año 2010 ante un nuevo cambio normativo (Ord 10703), la zona de Reserva Urbana mantiene prácticamente la misma superficie, ampliándose sólo el sector entre caminos de conexión a la Capital, pero se incrementan considerablemente los indicadores de ocupación del suelo y densidad poblacional con gran incidencia en el mercado inmobiliario (Barakdjian, Losano, 2012); otro cambio sustancial sería la admisión de urbanizaciones cerradas en toda el área rural<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup>Cabe señalar que la Ordenanza 10703 ha sido convalidada parcialmente por Decreto 466/11 y se ha sancionado una ordenanza modificatoria que aún está en proceso de convalidación provincial y de acuerdo al procedimiento que establece el Dto. Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, aún no estaría vigente.

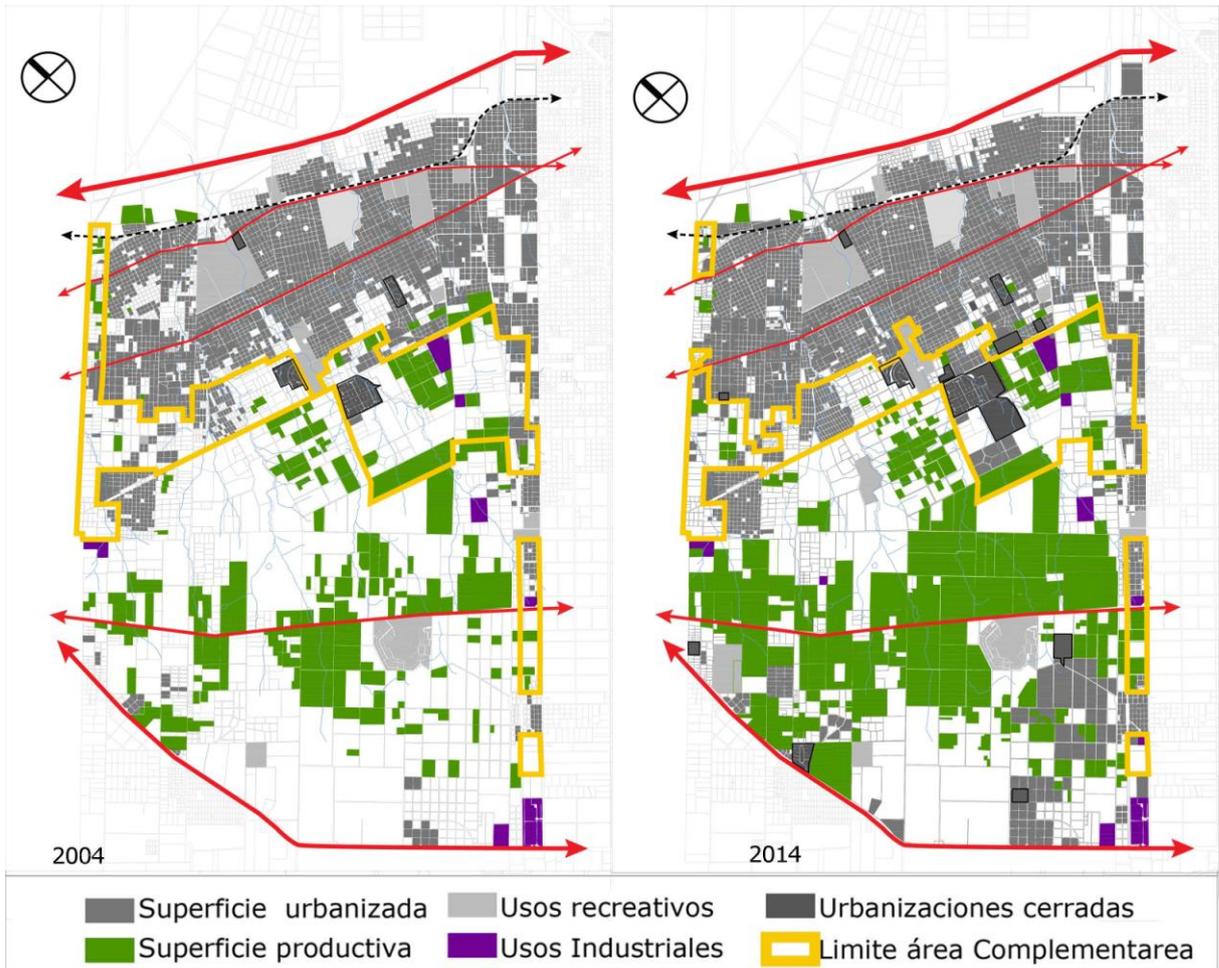


Fig 2. Usos detectados Cortes 2004 y 2014 respectivamente. Elaboración propia.

#### 4. CONSIDERACIONES FINALES

Del análisis realizado se pudo constatar que, en la condición de mixtura de usos, si bien se ampliaron las superficies de cultivo hortícola, también se completaron áreas de borde urbano y se incorporaron dentro del espacio periurbano importantes extensiones correspondientes a urbanizaciones cerradas, que duplicaron su superficie y constituyen otra de las modalidades que determinan la mixtura de usos del periurbano. A los preexistentes, San Facundo y Los Ceibos, se incorporó Lomas de City Bell y una ampliación del también existente Club de Campo Grand Bell; y vinculadas a las rutas que atraviesan el cinturón productivo, se instalaron urbanizaciones cerradas de menor tamaño (Swan, La Cándida, La Arbolada, La Torre).

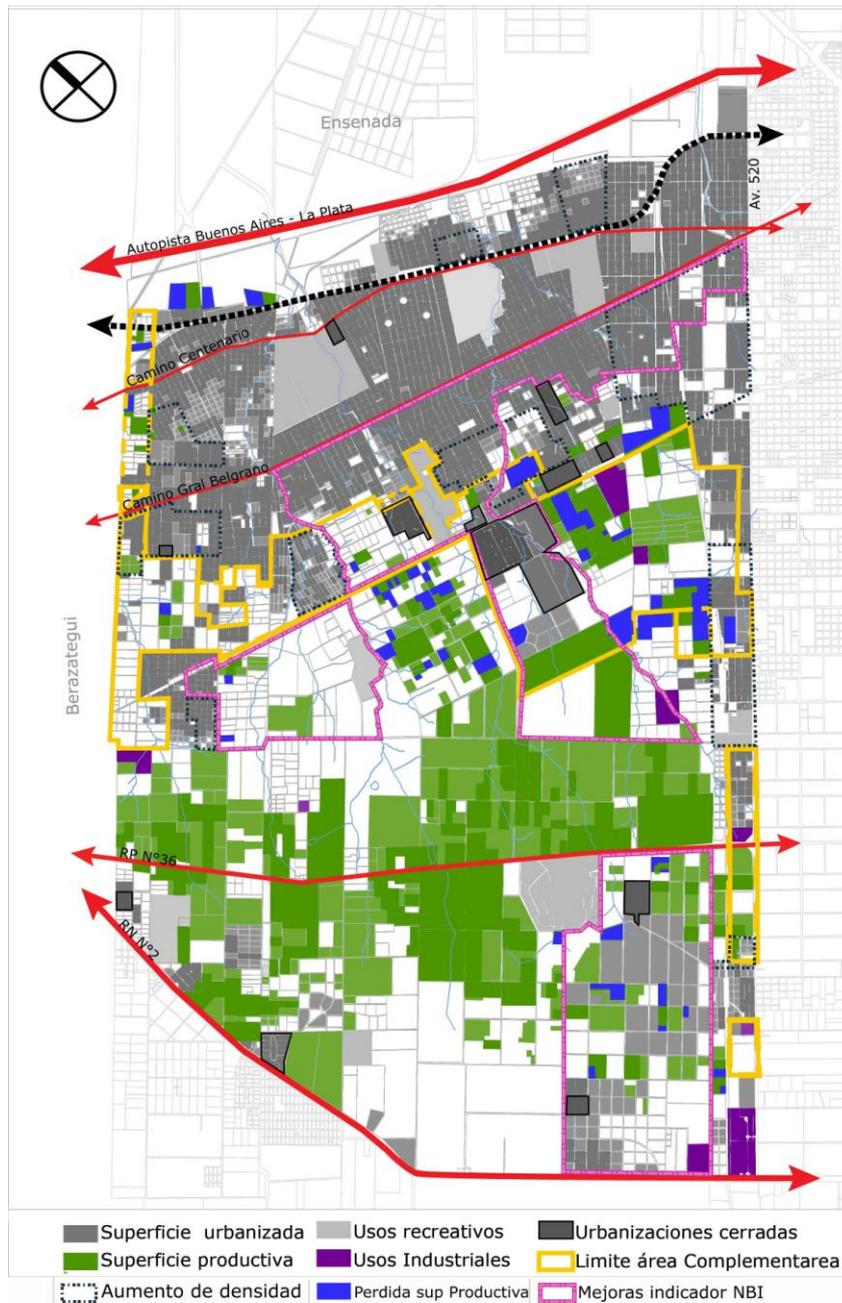


Fig. 3. Plano síntesis transformaciones detectadas 2004-2014. Elaboración propia.

Por otro lado, las políticas del Pro.Cre.Ar acontecidas desde 2014 a la fecha se empiezan a verificar como retrocesos y disminución de las áreas reconocidas hasta ahora en el sector de estudio. El impacto de esa política en el sector muy probablemente modifica parte de las transformaciones hasta aquí analizadas. También se identifican sectores de urbanización dispersa especialmente a partir de la 520 y Autovía 2 y la RP 36) con bajo índice NBI correspondiente a segundas residencias que manifiestan una nueva tendencia en el sector.

Si bien se ha podido verificar que el aumento de la rentabilidad de la producción agrícola operó como un “freno” a la expansión urbana y reactivó una porción territorial que aparentemente estaba ociosa en el corte 2004, también se verificaron sectores cercanos al límite del área complementaria, donde hubo pérdida de superficie productiva que en el segundo corte se encuentra expectante.

Del análisis del proceso reciente se concluye en afirmar el alto grado de fragilidad del espacio periurbano de La Plata y particularmente su condición de mixtura. La falta de políticas activas que promuevan las actividades económicas del cinturón hortícola en el contexto del periurbano, y de políticas de ordenamiento que reconozcan la especificidad de este espacio de mixtura de usos que revalorice el vacío en virtud de su identidad económica, social, cultural y ambiental.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Allen, A. (2002): La interfase periurbana como escenario de cambio y acción para la sustentabilidad del territorio. Colinas de Bello Monte, Caracas. Cuadernos del Cendes.
- Barakdjian, G y Losano, G. (2012) Mercado inmobiliario y código de ordenamiento urbano. Efectos en la ciudad de La Plata, Argentina. En Mundo Urbano, N°39. Universidad Nacional de Quilmes. Disponible en: <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2012/72-numero-39/233-mercado-inmobiliario-y-codigo-de-ordenamiento-urbano-efectos-en-la-ciudad-de-la-plata-argentina>
- Barsky, A. (2005): El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado de debate, con referencias al caso de Buenos Aires. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. Vol. IX, núm. 194.
- Botana, M I. y PerezBallari, A. (2005): Transformaciones espaciales en la frontera socio-productiva del periurbano platense. El caso de Gorina en la última década. ANALES, Laboratorio de Investigaciones del territorio y el ambiente (LINTA), Comisión de Investigaciones Científicas.
- Entrena Duran, F.(2005): Procesos de Periurbanización y cambios en los modelos de ciudad. Un estudio europeo de casos sobre sus causas y consecuencias. : Universidad de Granada, Departamento de Sociología, Granada.
- Frediani, J.C; Matti, C. (2006): Transformaciones urbanas en el partido de La Plata desde los años '90. ¿Hacia un modelo de ciudad compacta o difusa? Geograficando: Revista de estudios geográficos. ISSN E 2346-898 X
- López Pérez, J.E. et al (2005) La interfase urbano rural como territorio y espacio para la sostenibilidad ambiental. GEMA, Universidad de Medellín. Medellín.
- Pintos, P.(1995): Aproximaciones teóricas acerca de los procesos de periurbanización. Memorias de las Primeras Jornadas Platenses de Geografía. Depto de Geografía de la UNLP; La Plata.
- Ringuelet, R. (2010): Perspectivas de desarrollo territorial y situaciones de interfaz social en la región rural periurbana de La Plata (Argentina).VIII Congreso Latinoamericano de de Sociología rural, Porto Galinhas.
- Rocca, MJ.; Lancioni, A.; Ríos, L.; Sgroi, A. y Carol, I. (2014): Sustentabilidad territorial e instrumentos de regulación del periurbano. Ponencia presentada en el 11° Simposio de la Asociación internacional de Planificación Urbana y Ambiente (IUPEA). La Plata.