

# Procesos socioterritoriales y cambios de usos del suelo en el espacio periurbano del Municipio de Esteban Echeverría, Región Metropolitana de Buenos Aires, Argentina



Juan Pablo Venturini

Universidad de Buenos Aires, Facultad de Filosofía y Letras, Instituto de Geografía "Romualdo Ardissonne". Buenos Aires, Argentina.

*Recibido: 27 de marzo de 2023. Aceptado: 6 de agosto de 2023.*

## Resumen

Los espacios periurbanos constituyen complejos y cambiantes territorios de borde con respecto a la ciudad, que expresan la transición espacial y temporal entre lo rural y lo urbano a través de determinadas articulaciones y tensiones. El objetivo de este trabajo es analizar los procesos socioterritoriales con incidencia en espacios periurbanos a partir del caso del Municipio de Esteban Echeverría, ubicado en la zona sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, Argentina. La metodología incluye la observación de imágenes satelitales, el procesamiento de los datos mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG) y la realización de entrevistas a informantes calificados. La presentación y discusión de los resultados se basa en el análisis de datos cuantitativos sobre las superficies ocupadas por los diversos usos del suelo urbanos y rurales en el período 2004-2022. Los cambios de usos observados se interpretan como indicadores de los siguientes procesos socio-territoriales: expansión residencial dispersa, fragmentada y segregada; consolidación de áreas industriales y logísticas; retroceso de actividades primario-intensivas; y agravamiento de externalidades urbanas negativas y de problemas urbano-ambientales. El trabajo se cierra con algunas recomendaciones de política territorial para la gestión local.

**PALABRAS CLAVE:** ESPACIO PERIURBANO. PROCESOS SOCIOTERRITORIALES. USOS DEL SUELO. EXPANSIÓN URBANA. ESTEBAN ECHEVERRÍA.

## Socio-Territorial Processes and Changes in Land Use in the Peri-Urban Space of the Municipality of Esteban Echeverría, Buenos Aires Metropolitan Region, Argentina

### Abstract

Peri-urban spaces constitute complex and changing border territories with respect to the city, which express the spatial and temporal transition between rural and urban space through certain articulations and tensions. The aim of this work is to analyze the socio-territorial processes with incidence in peri-urban spaces, taking the case

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

of the municipality of Esteban Echeverría, located in the southern zone of Buenos Aires Metropolitan Region, Argentina. The methodology includes the observation of satellite imagery, the processing of data through Geographic Information Systems (GIS) and interviews with qualified informants. Results and discussion are based on the analysis of quantitative data on the area occupied by the various urban and rural land uses in the period 2004-2022. Observed changes in land use are interpreted as indicators of the following socio-territorial processes: dispersed, fragmented and segregated residential expansion; consolidation of industrial and logistics areas; loss of areas of intensive primary activities; and aggravation of negative urban externalities and urban-environmental problems. The work closes with some recommendations on territorial policy for local administration.

**KEYWORDS:** PERIURBAN SPACE. SOCIO-TERRITORIAL PROCESSES. LAND USE. URBAN EXPANSION. MUNICIPALITY OF ESTEBAN ECHEVERRÍA.

**PALAVRAS-CHAVE:** ESPAÇO PERIURBANO. PROCESSOS SOCIOTERRITORIAIS. USOS DO TERRA. EXPANSÃO URBANA. MUNICÍPIO DE ESTEBAN ECHEVERRIA.

## Introducción

En las últimas décadas, las periferias metropolitanas han venido adquiriendo rasgos novedosos, complejos y cambiantes. Se habla de nuevas periferias, extendidas en el territorio, dispersas, fragmentadas y multifuncionales. Los límites de la ciudad tienden a desdibujarse, ya que la urbanización avanza con muy bajas densidades, mezclándose morfológica y funcionalmente con el entorno rural (Capel, 1994; Monclús, 1999). Estos procesos se vienen manifestando con fuerza en las metrópolis latinoamericanas desde los años noventa (Pradilla Cobos, 2015). En este marco, se ha centrado la atención en las complejas relaciones entre lo urbano y lo rural y en la competencia por el uso del suelo entre actores sociales de diversos ámbitos sectoriales. El concepto de espacio periurbano es frecuentemente utilizado como herramienta teórica para abordar estas cuestiones.

El objetivo del presente trabajo es identificar, describir y analizar procesos socioterritoriales con incidencia en espacios periurbanos a partir del caso del Municipio de Esteban Echeverría. Para ello, se parte de la observación de los cambios en los usos del suelo. Como muestra la Figura 1, Esteban Echeverría está ubicado en la zona sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA),<sup>1</sup> Argentina, y su área urbana corresponde al Aglomerado Gran Buenos Aires (AGBA). Este municipio presenta extensas áreas que cuentan con una variedad de usos del suelo y una heterogeneidad socioterritorial que las tornan representativas de los espacios periurbanos de la RMBA.

En cuanto a la estructura y contenidos del trabajo, en primer lugar, como parte de los fundamentos teóricos, se desarrolla una definición de espacio periurbano y se especifica su uso como herramienta teórico-conceptual, con foco en la interacción espacio-temporal entre tres procesos: la expansión urbana, el emplazamiento de actividades primario-intensivas y la recepción de externalidades urbanas negativas. En segundo lugar, se expone la metodología implementada, que está basada en la selección de un caso de estudio y es de tipo predominantemente cuantitativo. Se relevaron los usos del suelo en las áreas periféricas de Esteban Echeverría y se compararon las superficies ocupadas por

1. La Región Metropolitana de Buenos Aires es el conjunto conformado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y cuarenta municipios de la Provincia de Buenos Aires.

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

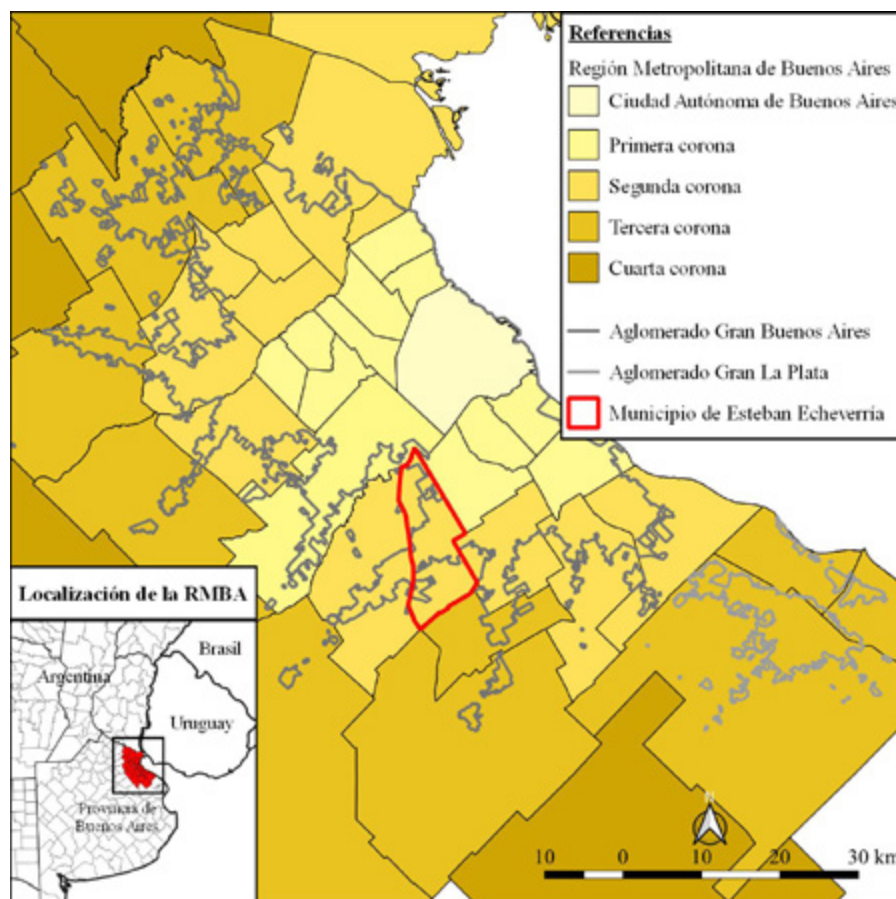


Figura 1. Localización del Municipio de Esteban Echeverría en la RMBA. Fuente: elaboración propia.

distintos tipos de uso en los años 2004 y 2022. Con dicho fin, se recurrió a la observación de imágenes satelitales y a la sistematización y procesamiento de los datos mediante un Sistema de Información Geográfica (SIG), con el que se desarrolló análisis espacial y geostatístico. Lo anterior se complementó con un abordaje cualitativo que incluyó recorridos de campo y la realización de entrevistas a informantes calificados.

En tercer lugar, se presentan los resultados de investigación, que constan fundamentalmente de la identificación y análisis de los procesos socioterritoriales y problemas urbano-ambientales con incidencia en el espacio periurbano del municipio, para lo cual los cambios observados en los usos del suelo operaron como principales indicadores. Como expresión específica de los procesos generales mencionados en el marco teórico-conceptual, en el caso de estudio se observa: expansión residencial dispersa, fragmentada y segregada, bajo modalidades sociohabitacionales contrapuestas (urbanizaciones cerradas, loteos populares y asentamientos informales); la consolidación de áreas industriales y logísticas; el retroceso de actividades primario-intensivas (horticultura y producción artesanal de ladrillos); y el agravamiento de externalidades urbanas negativas y de problemas urbano-ambientales, entre los cuales se destaca la urbanización de zonas de alto valor ambiental, con graves impactos sobre la dinámica hídrica. Finalmente, el trabajo se cierra con algunas reflexiones teórico-metodológicas y sobre las principales tendencias territoriales observadas, a partir de las cuales se realizan algunas recomendaciones de política territorial para la gestión local.

## Fundamentos teóricos

### *El espacio periurbano como herramienta teórico-conceptual*

Para definir los espacios periurbanos, en primer lugar, se recurre al concepto de interfase rural-urbana, tributario del paradigma del continuo o gradiente rural-urbano (Castro, 2018). Dentro de ese marco se puede trazar una distinción entre procesos y formas espaciales periurbanos y rururbanos. Las áreas rururbanas se vinculan al proceso de contra-urbanización y a la revalorización de los atributos rurales por sobre los urbanos (Cardoso y Fritschy, 2012; García-Ramón, Tullas i Pujol y Valdovinos Perdices, 1995). Por otro lado, hacia el interior de la ciudad, el espacio periurbano se diferencia de las áreas suburbanas por presentar un nivel de compacidad, densidad y consolidación urbana mucho menor (Bozzano, 1990; Hernández Puig, 2016; Pintos, 1995).

En este trabajo, se define a los espacios periurbanos como territorios de borde con respecto a la ciudad (Bozzano, 2000; Feito y Barsky, 2020), que constituyen una transición entre lo rural y lo urbano, y en los cuales se dan dinámicas particulares de valorización y conflicto entre usos del suelo que están vinculados fundamentalmente a las necesidades de expansión, consumo de alimentos y materias primas y depósito de residuos por parte de la ciudad (Morello, Matteucci y Rodríguez, 2003; Valenzuela Rubio, 1986).

Hay tres aspectos derivados de esta definición y estrechamente vinculados entre sí sobre los que vale la pena profundizar. El primero se refiere al carácter transicional entre lo urbano y lo rural, de lo cual se desprenden, a su vez, una serie de cuestiones. En primer lugar, los espacios periurbanos son áreas *de transición* (en el espacio) y *en transición* (en el tiempo). En ese sentido, Pintos (1995) resalta la alta variabilidad espacio-temporal periurbana, que se debe fundamentalmente a la configuración territorial que va adquiriendo el proceso de expansión de la ciudad. En segundo lugar, la transición urbano-rural (o rural-urbana) interpela a la definición de lo urbano y de lo rural de que se parte, que básicamente puede ser física, funcional o cultural. El proceso de urbanización dispersa (sobre el que se profundizará más adelante) implica que la delimitación funcional de la ciudad deja de coincidir con su delimitación física (Demateis, 1998). En tercer lugar, desde una perspectiva funcional, los espacios periurbanos están más condicionados por las dinámicas y necesidades de la ciudad que por las del campo (Barsky, 2018; Bozzano, 1990; Morello *et al.*, 2003; Valenzuela Rubio, 1986). En cuarto lugar, los gradientes de rentas del suelo aparecen como un eje central para entender el carácter transicional de lo periurbano, que se manifiesta en “formas de producción y reproducción social que se suceden, alternan y yuxtaponen en la periferia metropolitana por compartir en el territorio gradientes de rentas urbanas, industriales y agrarias” (Bozzano, 1998:17). En este sentido, la territorialidad periurbana se caracteriza por el cruce, combinación o competencia en un mismo territorio de los factores de valorización del suelo que hacen a las rentas agrarias y a las rentas urbanas e industriales o, en términos más precisos, de factores que valorizan el espacio desde la ruralidad (fertilidad, calidad ambiental, atributos naturales) o a partir de atributos más vinculados a lo urbano (accesibilidad, segregación residencial, cercanía a fuentes de trabajo y lugares de bienes y servicios).

El segundo aspecto importante de la definición antedicha tiene que ver con los usos del suelo. Se suele describir a los espacios periurbanos como “mosaicos”, compuestos por fragmentos heterogéneos y autónomos correspondientes a diversos usos del suelo (Allen,

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

2003; Hernández Puig, 2016; Monclús, 1999). Desde esta perspectiva, suele resaltarse el carácter indefinido, indeterminado y hasta caótico de dichos espacios, que no tienen límites claros y que no son *ni campo ni ciudad*. Matizando esta idea, otros autores remarcan que la estructura de los espacios periurbanos responde a un orden que es producto de lógicas de localización específicas (Allen, 2003; Barsky, 2018; Capel, 1994). Siguiendo a Bozzano, Carut, Barbetti, Cirio y Arrivillaga (2008:209), se entiende por uso del suelo real a “la manifestación visible en el territorio de determinadas actividades y/o formas de ocupación, a partir de las cuales pueden inducirse determinadas prácticas y/o formas de apropiación por parte de los actores en cada lugar”. De acuerdo con los autores, el análisis de los usos del suelo refleja las racionalidades de diversos actores sociales, cuya interacción moldea la conformación de los territorios bajo determinadas tendencias según el predominio de una u otra racionalidad. Entonces, el conflicto por la producción, uso y apropiación del espacio periurbano se da entre diversos actores sociales guiados por lógicas, intereses y estrategias particulares: desarrolladores inmobiliarios medianos y grandes; empresas y otros agentes dedicados a los loteos urbanos; terratenientes pequeños y terratenientes rurales o productores agropecuarios extensivos medianos y grandes; productores florihortícolas o de otras actividades agropecuarias intensivas, individuales o agrupados en colonias o asociaciones; dueños de canteras y productores ladrilleros; empresarios de la industria, el transporte, la logística y otros servicios; residentes de ingresos altos, medios o bajos; el Estado a través de los gobiernos municipales, provinciales y nacionales; movimientos y organizaciones sociales de base territorial, entre otros. Las relaciones espaciales y variación en el tiempo de los usos del suelo de los espacios periurbanos están asociadas fundamentalmente a complejas dinámicas de valorización y desvalorización que tienen su correlato en la evolución de las rentas y los precios del suelo.

El tercer y último aspecto que se desprende de la definición expuesta, y que surge como consecuencia de los dos anteriores, es que el espacio periurbano no es necesariamente todo aquello que rodea a la ciudad; si así fuese, el término no tendría ninguna capacidad semántica ni explicativa y, por lo tanto, no sería un concepto (Bozzano, 1990, 2000; Valenzuela Rubio, 1986). A partir de esta idea, y con la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) como referencia empírica, se entiende a la especificidad del espacio periurbano como la interacción espacio-temporal entre tres procesos socioterritoriales fundamentales.

### A) La expansión urbana

Un proceso determinante que se manifiesta en los espacios periurbanos es la expansión urbana, entendida tanto en términos físicos como funcionales. Desde este punto de vista, el espacio periurbano aparece como las afueras de las áreas periféricas de la ciudad (Barsky, 2010). En su desarrollo como forma espacial y como concepto, surgido en el ámbito latino-europeo a mediados de la década de los setenta, el espacio periurbano está vinculado a una modalidad específica de crecimiento de las ciudades, históricamente determinada, que es la urbanización dispersa, también conceptualizada como periurbanización. Sus principales rasgos son los siguientes: una gran extensión territorial de las áreas de expansión, con un alto consumo de suelo; la baja densidad edilicia y poblacional; la fragmentación y discontinuidad en la ocupación del suelo; el desarrollo de fragmentos urbanos monofuncionales, con baja mezcla de usos del suelo a su interior; accesibilidad dependiente casi exclusivamente del automóvil privado;

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

la implantación de desarrollos comerciales lineales; la falta de espacios públicos; y la tendencia en las periferias metropolitanas a una estructura urbana policéntrica (Angel, Parent, Civco y Blei, 2010; Dematteis, 1998; Feito y Barsky, 2020; Hernández Puig, 2016; Monclús, 1999; Valenzuela Rubio, 1986; Venturini, Rodríguez y González Roura, 2019; entre otros).

En las metrópolis latinoamericanas, esta forma de urbanización se encuentra presente desde los años noventa, con características de fragmentación física y funcional, y segregación y polarización socioeconómica, con las urbanizaciones cerradas y los asentamientos informales periféricos como principales exponentes de este proceso (Venturini, Apaolaza, Ferlicca y Sumiza, 2021; Pradilla Cobos, 2015; Vidal-Koppmann, 2015). Cabe mencionar que, además de los usos residenciales, la descentralización industrial y la localización de grandes equipamientos también son parte de la expansión fragmentada y dispersa de la ciudad (Bozzano, 2000; Monclús, 1999).

En este punto deben considerarse los particulares efectos sobre los espacios periurbanos de la valorización inmobiliaria progresiva y diferencial y la especulación inmobiliaria, que se manifiesta en una gran cantidad de terrenos baldíos o sin uso efectivo, lo cual refuerza el patrón disperso o discontinuo de urbanización (Bozzano, 1990; Pintos, 1995).

### ***B) El emplazamiento y desarrollo de actividades primario-intensivas que abastecen a la ciudad***

Entre estas actividades se destacan la horticultura y floricultura y las actividades extractivas de suelo (canteras y hornos de producción de ladrillo artesanal). Aquí el espacio periurbano aparece como entorno productivo o territorio de cercanías que abastece a la ciudad (Barsky, 2018). En el caso de la flori-horticultura, la localización periurbana se debe al carácter perecedero de los productos, al uso intensivo de los factores de producción y a la alta rentabilidad por unidad de superficie, lo que le permite soportar las altas rentas del suelo cercanas a la ciudad. En las actividades extractivas, el factor condicionante de la localización es el alto impacto de los costos de transporte sobre el valor del producto final. La presencia de lazos étnicos y culturales también explica la conformación y mantenimiento de las zonas hortícolas de la RMBA (Bozzano, 2000).

### ***C) La recepción de externalidades urbanas negativas***

Barsky (2018) sostiene que desde la ciudad se producen desequilibrios sociales, demográficos, económicos y ambientales que generan deseconomías de aglomeración y que estos “desajustes” se transfieren en gran medida al espacio periurbano, donde se socializan. Siguiendo esta línea, se entiende por externalidades urbanas negativas a los efectos del proceso de urbanización —ya sea que provengan de la ciudad consolidada como de la ciudad en expansión— que se manifiestan como problemas urbano-ambientales en el espacio periurbano. En este punto, el espacio periurbano aparece como receptor o “sumidero” de residuos y de restos de la actividad urbana en general (Barsky, 2018), que la ciudad no puede albergar y cuyo transporte a mayores distancias no se justifica, por lo cual se depositan en su periferia inmediata. Esto incluye el emplazamiento de

basurales, depósitos de chatarra y de escombros, rellenos sanitarios, depósitos fiscales de automóviles, entre otros.<sup>2</sup>

Otra externalidad negativa derivada de las necesidades de la ciudad es la “decapitación” de suelo o “geofagia” producida por las actividades extractivas (Morello *et al.*, 2003). Estas actividades modifican la topografía al extraer las capas superficiales del suelo y dejan como resultado terrenos inundables e improductivos en términos agropecuarios. Tanto la disposición de residuos de la actividad urbana como la decapitación del suelo constituyen verdaderos pasivos ambientales (DPOUyT, 2007), porque condicionan el aprovechamiento de los terrenos para otros usos productivos o residenciales.

Recuperando conceptos de Blanco y San Cristóbal (2012), entre los tres procesos mencionados pueden darse articulaciones y tensiones, lo cual funciona como un par dialéctico. Las primeras remiten a relaciones de complementariedad o retroalimentación, mientras que las tensiones pueden derivar en contradicciones, problemas o conflictos de tipo social, económico, político o urbano-ambiental.

## Metodología

En términos metodológicos, se tomó como caso de estudio al Municipio de Esteban Echeverría por ser representativo de las formas y procesos territoriales característicos del espacio periurbano de la RMBA y por la escasez de estudios sobre la zona sur de la región. El abordaje es predominantemente cuantitativo y se basa en el relevamiento, medición y comparación de las superficies ocupadas por distintos tipos de usos del suelo reales en dos cortes temporales. Con dicho fin, se llevó a cabo la observación de imágenes satelitales en la plataforma de acceso abierto Google Earth y la consulta de bases de datos georreferenciadas disponibles en internet correspondientes a organismos públicos y privados de distintos niveles y ámbitos sectoriales.

En cuanto al recorte temporal, el trabajo abarca las dos primeras décadas del siglo XXI para situar el análisis en el escenario socioeconómico y político postconvertibilidad y su evolución hasta los años recientes. Además, este recorte permite considerar los datos del Censo de Población, Hogares y Vivienda de 2001 y comparar datos demográficos a lo largo del período. En concreto, la variación temporal de los usos del suelo se abordó de acuerdo con la disponibilidad de imágenes satelitales. Entonces, se relevó el uso del suelo para un momento actual, comprendido entre los años 2019 y 2022, y para un momento anterior, fijado en la segunda mitad del año 2004.

Con respecto al recorte espacial, el relevamiento abarcó las áreas periféricas de Esteban Echeverría, es decir, aquellas comprendidas entre la mancha urbana consolidada del AGBA al año 2004 y los límites del municipio (ver Figura 1). De todas formas, para el análisis de los resultados se consideró la incidencia de procesos socioterritoriales de escala metropolitana. Para la delimitación del aglomerado se tomó como referencia la metodología de delimitación de localidades del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC, 1998), con las adaptaciones correspondientes. La unidad mínima de análisis a la cual se le imputó un tipo de uso del suelo es la parcela o predio catastral,

2. Para simplificar, a partir de aquí se hará referencia a todas estas actividades como “depósito de residuos”.

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

que es la unidad mínima en que se divide la propiedad del suelo. Previo al relevamiento se desarrolló una clasificación exhaustiva de usos del suelo periféricos con distintos niveles de desagregación a partir de la bibliografía sobre el tema y de diversos estudios antecedentes (Bozzano, 1990, 2000; Bozzano *et al.*, 2008; Lanfranchi *et al.*, 2018; Morello *et al.*, 2003, entre otros). La sistematización de los datos se realizó con Sistemas de Información Geográfica (SIG) de acceso abierto.

El abordaje cuantitativo se complementó con uno de tipo cualitativo basado en la realización de recorridos de campo y entrevistas semiestructuradas a informantes calificados correspondientes a los diversos ámbitos sectoriales involucrados en el espacio periurbano de Esteban Echeverría. Se llevaron a cabo once entrevistas entre los meses de mayo y noviembre de 2022, a saber: dos funcionarios públicos de la Municipalidad, uno de la Subsecretaría de Tierras y Vivienda y otro de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos; dos desarrolladores y comercializadores inmobiliarios de la zona de Canning, especializados en urbanizaciones cerradas; una empresa dedicada al desarrollo de loteos urbanos para sectores medios en Monte Grande y en otras localidades de la zona sur de la RMBA; tres productores hortícolas y dos productores de ladrillo artesanal; y un geógrafo investigador especializado en la zona de la Laguna de Rocha.

Para el análisis de los resultados se puso en diálogo el marco teórico-conceptual, en el cual se definieron procesos periurbanos generales, con el abordaje empírico, es decir, la observación de la dinámica concreta (cambios y permanencias) de los usos del suelo. En ese sentido, estos últimos funcionaron como indicadores fundamentales de procesos socio-territoriales específicos.

## Resultados y discusión

### *Presentación del caso de estudio*

De acuerdo con Barsky (2010), el espacio periurbano de la RMBA se desarrolla fundamentalmente en los municipios de la tercera corona y en cuñas remanentes de la segunda, y en forma incipiente en municipios de la cuarta corona. Como se muestra en la Figura 1, el Municipio de Esteban Echeverría se encuentra en la zona sur de la RMBA, en la segunda corona. Posee una superficie de unas 12.160 ha, con una forma alargada en sentido norte-sur y es atravesado en su parte central por el ramal Constitución-Ezeiza del Ferrocarril Gral. Roca. A partir de este eje se desarrolló desde fines del siglo XIX el proceso histórico de urbanización del municipio, hasta conformarse el brazo sudoeste del Aglomerado Gran Buenos Aires, fundamentalmente durante las décadas centrales del siglo XX. Sobre el eje del ferrocarril se encuentran las principales localidades del distrito: Luis Guillón, Monte Grande (cabecera) y El Jagüel. Como se observa en la Figura 2, la configuración territorial de Esteban Echeverría está asociada también a la influencia de varios ejes viales de escala regional-metropolitana: las autopistas Riccheri y Ezeiza-Cañuelas y la ruta provincial (RP) 58, que lo separan del Municipio de Ezeiza hacia el oeste, la RP 4 o *camino de cintura* (uno de los anillos de circunvalación de la RMBA), que lo separa de Lomas de Zamora el este, la ruta nacional 205, que corre paralela a las vías del ferrocarril, y la RP 16, que corre por el borde sur del municipio.



Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

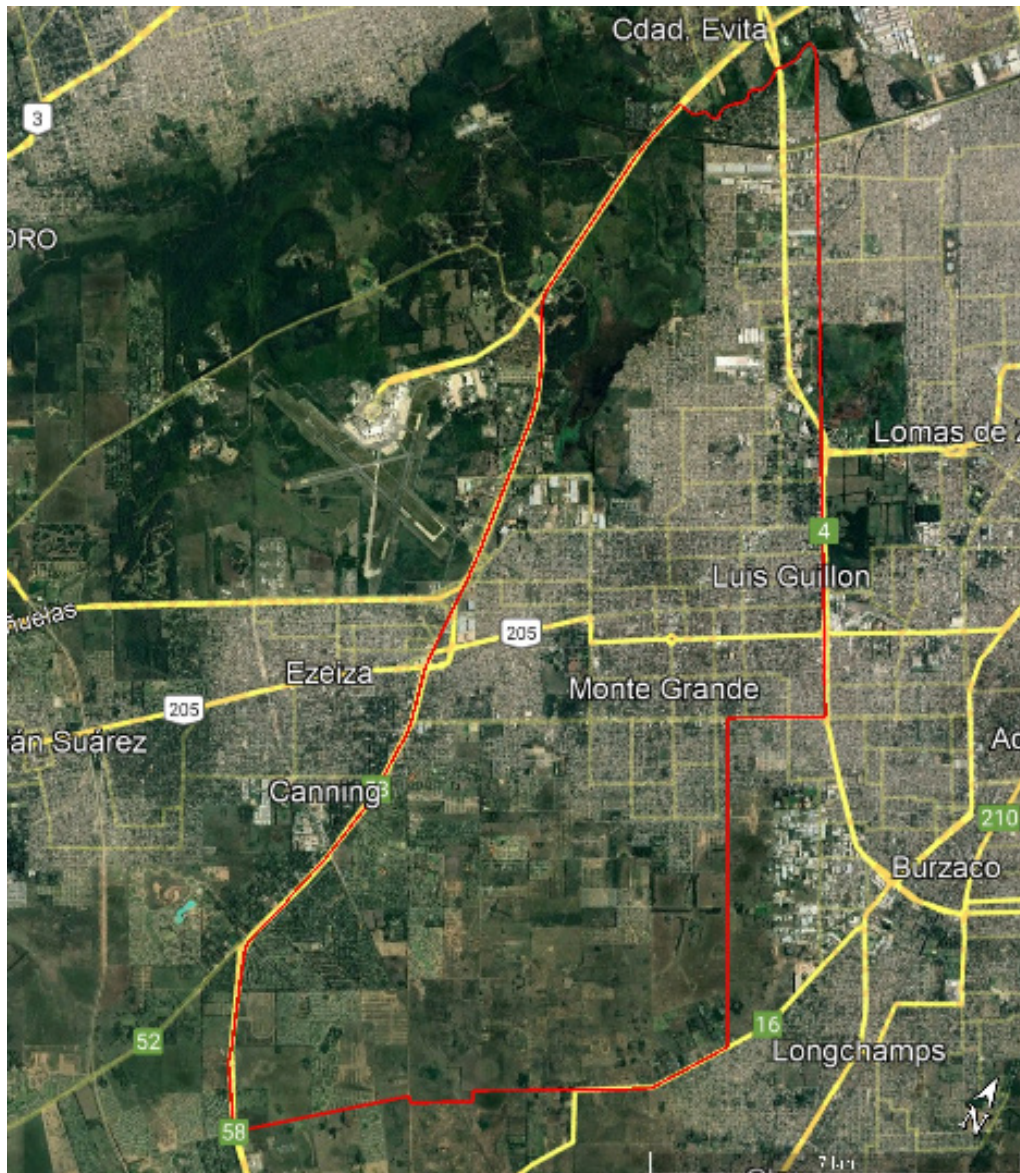


Figura 2. Municipio de Esteban Echeverría. Fuente: Google Earth.

Como la mayoría de los municipios de la segunda y tercera corona de la RMBA, Esteban Echeverría ha tenido un fuerte crecimiento poblacional en las últimas décadas, lo que puede observarse en el Cuadro 1. Durante las primeras décadas del siglo XXI, la población experimentó un aumento de aproximadamente un 25% y se estimó unas 370.900 personas para 2020. Su población es urbana prácticamente en su totalidad, y corresponde al Aglomerado Gran Buenos Aires. El crecimiento demográfico tuvo su correlato en un aumento de la superficie urbanizada, la cual era de 5.348 ha en 2004, de unas 6.000 ha en 2012 (Garay, 2012) y alcanza unas 7.787 ha en la actualidad, es decir, un 64% de la superficie del municipio.

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

*Cuadro 1. Evolución de la población urbana y rural del Municipio de Esteban Echeverría. Fuente: elaboración propia sobre la base de datos del INDEC: Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010, procesado con REDATAM+SP, y Dirección Provincial de Estadística (2016).*

Población	2001		2010		2020	Variación 2010-2001		Variación 2020-2010	
Urbana	243.186	99,7%	300.745	99,9%	s/d	57.559	23,7%	s/d	s/d
Rural agrupada	0	0%	0	0%	s/d	0	0%	s/d	s/d
Rural dispersa	788	0,3%	214	0,1%	s/d	-574	-72,8%	s/d	s/d
<b>Total</b>	<b>243.974</b>	<b>100%</b>	<b>300.959</b>	<b>100%</b>	<b>370.900(1)</b>	<b>56.985</b>	<b>23,4%</b>	<b>69.941</b>	<b>23,2%</b>

(1) La cifra de población total para el año 2020 corresponde a una proyección. Al momento de escritura de este trabajo no se contaba con los datos del Censo de Población, Hogares y Vivienda 2022 desagregados por municipio.

Como se observa en la Figura 2, Esteban Echeverría presenta dos extensas franjas periurbanas, sobre las cuales se focaliza este trabajo. Por un lado, la franja sur está compuesta básicamente por una matriz de áreas rurales y de actividades primario-intensivas sobre la que se desarrollan dos frentes de expansión urbana: uno de urbanizaciones cerradas y otro de urbanización popular. Por otro lado, el sector noroeste del municipio se caracteriza por la expansión de actividades industriales y logísticas, un frente de expansión urbana popular y la presencia del humedal Laguna de Rocha. Cabe mencionar que no hay en Esteban Echeverría pequeñas localidades periurbanas (lo que en el Cuadro 1 se refleja como ausencia de población rural agrupada), como sí ocurre en otras ciudades o en otros municipios de la RMBA.

### ***Evolución de los usos del suelo reales y problemas urbano-ambientales en la periferia del Municipio de Esteban Echeverría***

En este apartado se presentan los procesos socioterritoriales específicos con incidencia en el espacio periurbano de Esteban Echeverría a partir del análisis de la dinámica de los usos del suelo. El Cuadro 2 muestra la variación de la superficie ocupada por categorías y subcategorías de usos del suelo entre 2004 y 2022. Por su parte, la Figura 3 permite observar la manifestación de esa variación en la configuración territorial del municipio.

### ***Expansión residencial dispersa, fragmentada y segregada***

Como se observa en la Figura 3, la franja sur de Esteban Echeverría presenta dos frentes contrapuestos de expansión urbana. Por un lado, se destaca el avance de las urbanizaciones cerradas (UC) para sectores de ingresos medios y altos hacia el sur y hacia el este, desde el núcleo tradicional de la localidad de Canning, situada al sudoeste del municipio. Por otro lado, se observa la urbanización de tipo popular hacia el sudeste, mediante loteos y asentamientos informales. Este panorama constituye una clara expresión del proceso de urbanización dispersa, fragmentada, segregada y polarizada desarrollado en el marco teórico.

Como muestra la Figura 4, resulta notorio el predominio de las UC en la nueva superficie destinada a residencia, en la medida en que representan casi el 60%. La localidad

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

Cuadro 2. Superficie ocupada por uso del suelo en las áreas periféricas de Esteban Echeverría en 2004 y 2022. Fuente: elaboración propia.

Usos del suelo	Superficie en 2004		Superficie en 2022		Variación 2022-2004	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%
<b>Actividades primario-intensivas</b>						
Horticultura	259,73	4,2	106,71	1,7	-153,02	-58,9
Otras actividades intensivas	83,91	1,3	105,16	1,7	21,25	25,3
Actividad extractiva	150,96	2,4	73,69	1,2	-77,27	-51,2
<b>Subtotal</b>	<b>494,60</b>	<b>7,9</b>	<b>285,56</b>	<b>4,6</b>	<b>-209,04</b>	<b>-42,3</b>
<b>Industria y Equipamientos</b>						
Industria y logística	187,31	3,0	351,82	5,6	164,51	87,8
Equipamiento	444,55	7,1	571,65	9,1	127,10	28,6
<b>Subtotal</b>	<b>631,86</b>	<b>10,1</b>	<b>923,5</b>	<b>14,8</b>	<b>291,61</b>	<b>46,2</b>
Depósito de residuos	80,22	1,3	126,97	2,0	46,75	58,3
Suelos vacantes decapitados	1235,60	19,8	753,03	12,0	-482,57	-39,1
Usos residenciales (1)	430,28	6,9	1632,84	26,1	1202,56	279,5
Área mixta productiva-residencial	43,30	0,7	77,90	1,2	34,60	79,9
Comercio y servicios	15,01	0,2	50,68	0,8	35,67	237,6
Suelo vacante	444,38	7,1	305,16	4,9	-139,22	-31,3
Humedales	483,36	7,7	418,52	6,7	-64,84	-13,4
Áreas verdes	134,06	2,1	115,10	1,8	-18,96	-14,1
Área rural	2194,69	35,1	1429,47	22,9	-765,22	-34,9
Otros usos	64,28	1,0	132,94	2,1	68,66	106,8
<b>Total</b>	<b>6251,64</b>	<b>100</b>	<b>6251,64</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Los altos valores de variación de los usos residenciales se deben a que estos, sin importar el tipo de tejido, fueron considerados como parte del área urbanizada en 2004 si para ese entonces eran contiguos o tenían un alto grado de ocupación, por lo que no pasaron a formar parte del área relevada. Los valores de 2004 corresponden a urbanizaciones cerradas en construcción, a loteos urbanos baldíos o con muy pocos lotes ocupados y a asentamientos informales incipientes en ese momento.

de Canning es una de las zonas de UC más importantes del sur de la RMBA, cuyo desarrollo comenzó en la década de 1990 con eje en la RP 58 (Av. Mariano Castex) y bajo la influencia de la autopista Ezeiza-Cañuelas (Vidal-Koppmann, 2015). En la actualidad, lo que ocurre en la zona se articula con un proceso de mayor escala, esto es, la conformación del denominado “Corredor Verde Canning - San Vicente”, donde las UC se vienen multiplicando notablemente hacia el sur en torno a los ejes de la RP52 y la RP58 —recientemente transformada en autovía de dos carriles por mano—, y bajo la influencia de la nueva Autopista Presidente Perón, que continúa la traza del Camino del Buen Ayre y completa un tercer anillo de circunvalación de la ciudad (Venturini y Espínola, 2022).

Según Bertinetti (2021), un factor clave del auge inmobiliario de Canning en el contexto de la postconvertibilidad (2002-2015) fue la figura del fideicomiso inmobiliario, que permitió atraer inversiones y brindarles un marco de seguridad y rentabilidad. El

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
 JUAN PABLO VENTURINI

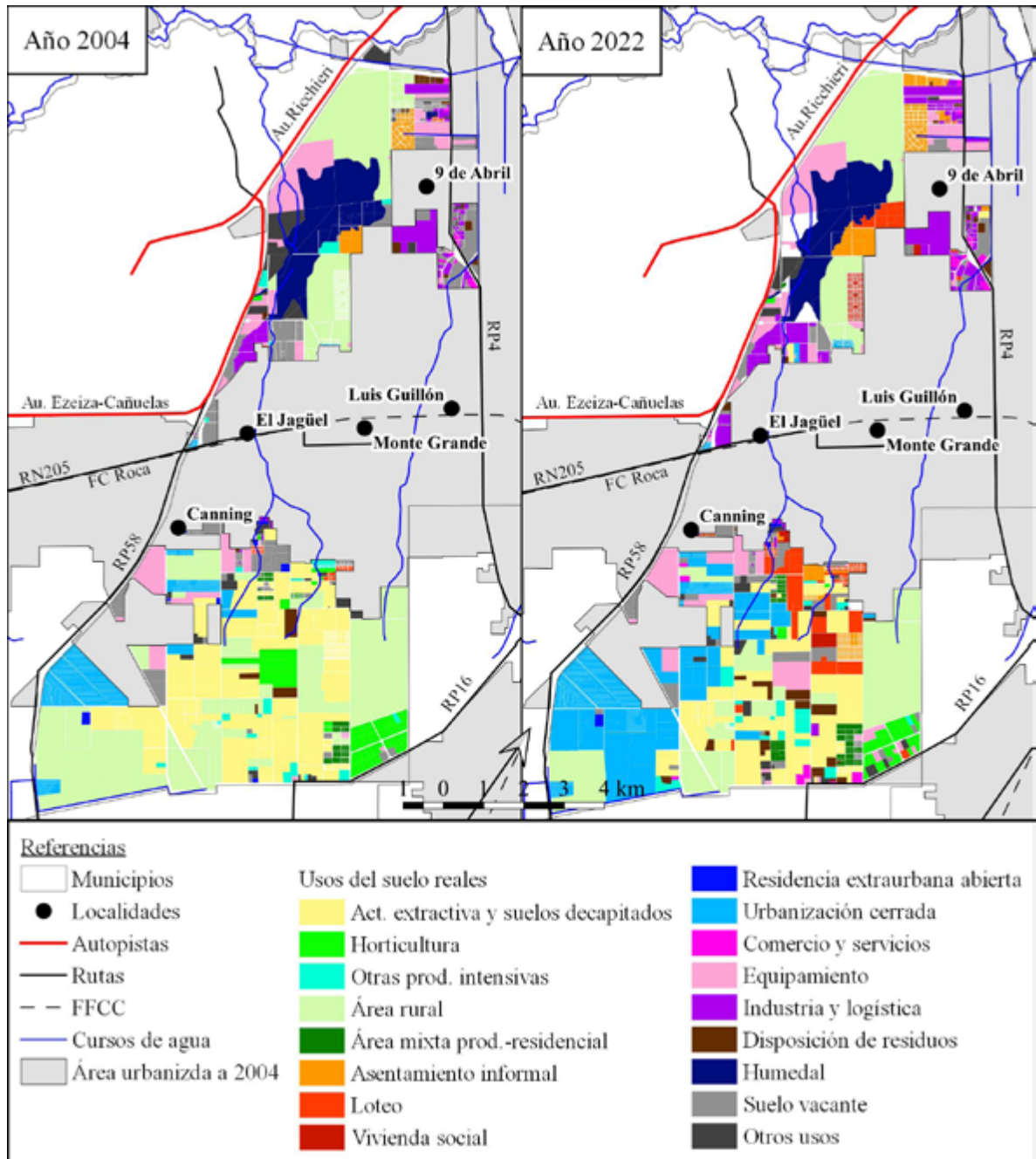


Figura 3. Usos del suelo reales en Esteban Echeverría en 2004 y 2022. Fuente: elaboración propia.

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

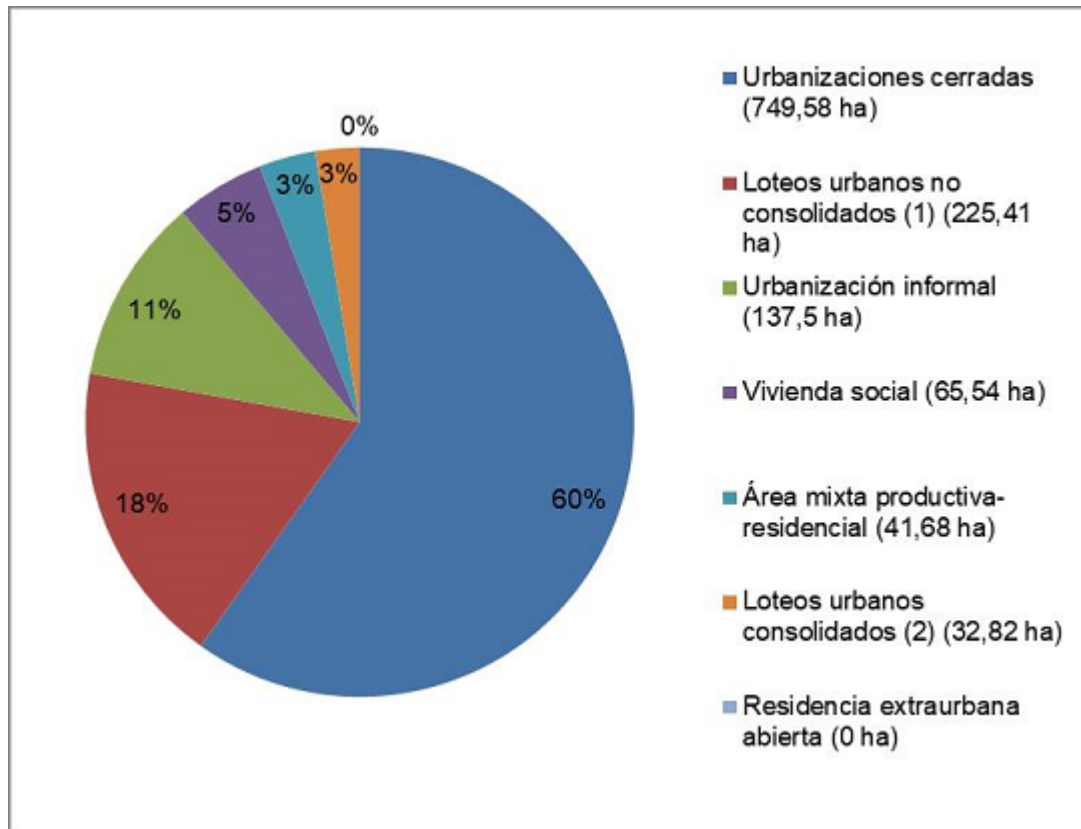


Figura 4. Expansión urbana residencial en Esteban Echeverría en el período 2004-2022 por tipo de tejido. Fuente: elaboración propia. (1) Aquellos loteos baldíos o con menos del 50% de los lotes edificados. (2) Aquellos loteos con más del 50% de los lotes edificados.

testimonio de un desarrollador inmobiliario refleja la importancia de dicho mecanismo también para el Estado municipal a la hora de aumentar la recaudación impositiva:

“Entonces el fideicomiso es una herramienta alucinante que te permite, bien llevada a cabo, por un fiduciario respetuoso, por gente que entienda lo que está comprando, sin engañar y con una prefectibilidad municipal y prefectibilidad de servicios, avanzar en un proyecto, que eso era imposible [...] hay muchos municipios que ahora cobran la Tasa por Servicios Generales sin llegar a tener la subdivisión oficial de la tierra en catastro a nivel provincial, es decir, los fideicomisos avanzan, te permiten hacer una subdivisión interna preliminar y eso ya te genera impuesto municipal y es mayor recaudación para el municipio. A mí eso me parece bien, con desarrolladores confiables, que le entreguen a la gente” (Testimonio de EDIUC2, desarrollador inmobiliario de Canning).

A medida que los desarrolladores inmobiliarios fortalecían su presencia en la zona, comenzaron a demandar al Estado municipal una intervención activa para la construcción de infraestructura y equipamientos públicos y la modificación de la normativa de zonificación de usos del suelo. El Código de Planeamiento Urbano (CPU) del municipio establece alturas máximas de edificación relativamente bajas para el área central (27

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

metros) y las áreas residenciales internas (13,5 metros), lo cual ha contribuido a orientar las grandes inversiones inmobiliarias hacia la expansión horizontal periférica. Ante la intensidad de este proceso, en 2013 el municipio sancionó la Ordenanza 8.199 para regular la ocupación de la “Zona Residencial Extraurbana”, que comprende el sector sudoeste del distrito, donde se ubican las UC (ver Figura 3). La ordenanza estableció dos subzonas que permiten distintos niveles de densidad de ocupación (más baja hacia el extremo sur del municipio) y planteó una urbanización gradual de cada una, por etapas, para evitar un crecimiento disperso. Si bien este instrumento contribuyó a ordenar en cierta medida la proliferación de UC en la zona, no puso en cuestión su perfil sociohabitacional de tipo exclusivo y no parece haber fomentado un crecimiento compacto. Además, las regulaciones que establece la ordenanza ya han sido sobrepasadas por las dinámicas del mercado inmobiliario, que se encuentra en alza en los últimos años, en gran parte debido al impacto de las medidas de aislamiento asociadas a la pandemia de COVID-19. En palabras de un funcionario público municipal:

“En esta parte de acá (borde de expansión de Canning) la puja se da entre los desarrolladores a ver quién va comprando los terrenos más grandes o terrenos acordes para hacer barrios cerrados, y hoy por hoy no es solamente el barrio cerrado porque estamos en un estadio en el proceso de urbanización de los barrios cerrados en que ya comienzan a demandar servicios, ¿por qué? Porque la pandemia aceleró un proceso de residencia permanente, entonces comienzan a demandar la escuela, sanatorio, comercio, eso con respecto al sector privado. Hacia el sector público comienza a haber mucha más demanda de iluminación, pavimentos, atención a las cuestiones hídricas, seguridad, y ‘una salita si no lo pone un privado lo tienen que poner ustedes, una escuela si no lo pone un privado lo tienen que poner ustedes’. Entonces, aunque el primer reclamo de la población que se asienta en esos lugares es hacia el privado, si el privado no da respuesta comienzan a pedir al Estado” (Testimonio de EFP1, funcionario público municipal).

Con respecto al frente de expansión urbana popular, este replica en gran medida el perfil socioeconómico de las áreas urbanas consolidadas contiguas, conformadas históricamente por sectores de ingresos medios y bajos. Se destaca el aumento de loteos, no consolidados casi en su totalidad (vacíos o con poca edificación), como muestra la Figura 4. La proliferación de loteos periurbanos en Esteban Echeverría durante la última década se debe fundamentalmente a la aplicación de la Ordenanza municipal 7.844 del año 2011, que creó el Programa de Loteos Sociales para promover la subdivisión de grandes superficies rurales y su puesta en el mercado a precios accesibles para familias de bajos ingresos. La norma contempla el desarrollo de convenios urbanísticos entre el municipio y los propietarios originales de las tierras, así como diversos incentivos para estos últimos. Establece que los inmuebles por subdividir deben contar con la infraestructura de servicios urbanos básicos o bien poder tenerla en un plazo no mayor a 10 años, de acuerdo con el plan director de infraestructura municipal. Esto explica que gran parte de estos loteos, además de tener en la actualidad un bajo grado de ocupación, no cuentan todavía con la infraestructura y servicios urbanos básicos (agua corriente, cloacas, gas, desagües, asfalto). Por otro lado, cabe resaltar que del total de nuevos loteos, unas 100 hectáreas (39%) forman parte del Registro Nacional

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

de Barrios Populares (ReNaBaP).<sup>3</sup> Se trata en muchos casos de loteos irregulares, es decir, que no cumplen con las habilitaciones correspondientes y donde la compra-venta se da de manera informal.

Un 11% de la nueva superficie residencial corresponde a asentamientos informales (AI) originados a partir de ocupaciones o *tomas* colectivas de tierras. Como muestra la Figura 3, los nuevos asentamientos se observan en tres sectores: el frente de expansión popular al sur, los bordes de la localidad de 9 de Abril, al norte del municipio, y el borde este de la Laguna de Rocha. La gran mayoría de estos nuevos asentamientos se conformó durante la primera década de este siglo, como parte de la oleada de tomas de tierras en la RMBA que sucedió a la crisis política y socioeconómica del año 2001 y que continuó a pesar de la recuperación económica del país en los años posteriores a la crisis. Según el trabajo de Apaolaza (2018), Esteban Echeverría concentró el 4% de los casos de nuevos AI en la RMBA en el período 2000-2015, que representaron el 6% de la superficie y el 6% de la población estimada. El asentamiento más reciente dentro del distrito es del año 2011. De acuerdo con las entrevistas, el municipio no habría afrontado en los últimos años grandes conflictos motivados por ocupaciones informales de tierras.<sup>4</sup> Cabe mencionar que todos los AI del municipio forman parte del ReNaBaP, lo que significa que se encuentran en proceso de regularización dominial y consolidación urbana, con distintos grados de avance según el caso.

El aumento de la superficie de vivienda social en el distrito se explica fundamentalmente por la construcción de un conjunto de unas 49 ha en el borde noroeste de la localidad de Monte Grande (ver Figura 3), perteneciente a los Programas Federales de Vivienda instrumentados en la segunda mitad de la década de 2000. El resto corresponde a conjuntos (denominados *soluciones habitacionales*) que en su mayoría aún se encuentran en construcción y que están destinados a la relocalización de familias en situación de riesgo ambiental por inundaciones, que habitan en las márgenes de la cuenca Matanza-Riachuelo, de la Laguna de Rocha y de los arroyos que atraviesan el distrito. Para ello, la Subsecretaría de Tierras y Vivienda del municipio debió articularse con la Autoridad de Cuenca Matanza-Riachuelo (ACUMAR). La construcción de estos conjuntos estuvo paralizada durante la gestión presidencial anterior (2015-2019) y fue recientemente retomada a través del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación. La reactivación de las obras incluye la extensión de las redes de agua y cloacas, lo cual puede beneficiar en el mediano plazo a los barrios populares circundantes que aún no cuentan con estos servicios.

El Cuadro 2 y la Figura 3 muestran que todavía es muy significativo en el espacio periurbano el peso del suelo vacante, a pesar de su disminución a lo largo del período estudiado. Esto se observa particularmente en la franja sur, donde la expansión urbana se da predominantemente a través de fragmentos urbanos dispersos. Este patrón de expansión es alimentado por la especulación inmobiliaria asociada a la expectativa de

3. El Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP), establecido por el Decreto 358/2017 del Poder Ejecutivo Nacional, es una de las principales herramientas de política pública en Argentina para abordar la informalidad y precariedad urbanas. Abarca villas, asentamientos y otras urbanizaciones informales que reúnan a un "mínimo de ocho familias agrupadas o continuas en donde más de la mitad de sus habitantes no cuenten con título de propiedad del suelo ni acceso formal a dos servicios básicos (luz, agua, cloaca)" (Ministerio de Desarrollo Social, s/f).

4. Sin embargo, se tiene conocimiento de al menos dos desalojos de intentos de tomas de terrenos, uno en 2016 (Mayor, 2016) y otro en 2020 (Fede, 2020).

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

urbanización, ya sea en la zona de UC como de loteos populares. Es común que los propietarios de grandes fracciones rurales decidan subdividir y lotear sectores alejados del tejido compacto para que cuando los servicios urbanos lleguen se produzca la valorización de los espacios vacíos entre medio. También hay grandes terrenos que permanecen ociosos, porque presentan imperfecciones en su dominio, lo cual bloquea las posibilidades de venta y cambio de uso.

El Estado municipal viene aplicando algunas herramientas de gestión de suelo, enmarcadas en la Ley de Acceso Justo al Hábitat 14.449 de la Provincia de Buenos Aires, sancionada en 2013. Por un lado, se están aplicando impuestos sobre las plusvalías urbanas generadas por la habilitación de grandes proyectos inmobiliarios. Por otro lado, tal como plantea la Ordenanza 8.199, en un artículo que replica la mencionada ley provincial, se les está exigiendo a los desarrolladores de esos proyectos la cesión al Estado municipal de lotes para fines sociales o su equivalente en dinero. Con ello se buscaría avanzar en la constitución de un banco de tierras municipal. El testimonio de un funcionario público refleja el desafío que enfrenta el Estado municipal en el contexto del complejo y variado proceso de expansión urbana descrito:

“El Estado siempre va con los recursos mucho más acotados en relación con las lógicas de necesidad o expansión, cuyas consecuencias hay que soportar tanto en términos sociales como económicos y físicos. Hoy también hay que entender eso: por definición, la ciudad es el soporte material de una estructura social y ese soporte es muy caro para el Estado. Ahí entran herramientas como la Ley 14.449 y la captación de plusvalías, pero mucho de la captación de plusvalía no se da en todas las zonas, se da en una parte, y si se aplica en esa parte realmente vamos a tener un territorio desequilibrado: por un lado, un territorio con todos los servicios y, por otro, un territorio que va como con ‘flecós’. Entonces me parece que hay que ponerse de acuerdo en que la expansión de los barrios cerrados debe solventar no solamente el soporte para que se siga dando el crecimiento de barrios cerrados, sino que también tienen que ‘volcar’ hacia los barrios populares” (Testimonio de EFP1, funcionario público municipal).

### **Consolidación y expansión de áreas industriales y logísticas**

Según el *Plan Estratégico para el Desarrollo Territorial de Esteban Echeverría* (Garay, 2012), el distrito posee una gran potencialidad para albergar actividades logísticas gracias a su localización estratégica a escala metropolitana. Como muestra el Cuadro 2, ha sido notable la expansión de la superficie ocupada por actividades industriales y logísticas, sobre todo en términos relativos, con un 87,8% de aumento. Como se observa en la Figura 3, estas son un componente muy importante de la expansión urbana en las localidades de El Jagüel y 9 de Abril, situadas en el centro-oeste y en el norte del municipio, respectivamente. La implantación de nuevas industrias (que incluye la creación de un pequeño parque industrial) y de grandes predios logísticos en 9 de Abril responde a la influencia de la RP 4, un eje muy importante a nivel metropolitano para el transporte de cargas. 9 de Abril ha tenido históricamente un perfil industrial, que se consolidó a partir de la década de 1990 y se combina con barrios obreros y populares (Caruso y Ríos, 2021), muchos de los cuales surgieron como AI durante las décadas de 1980, 1990 y 2000.



Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

La RP 16, que marca el límite sudeste del municipio y ha tenido recientemente obras de mejoramiento, constituye un eje incipiente de avance de actividades logísticas, comerciales y de servicios asociadas al transporte (por ejemplo, estaciones de servicio de combustible), en gran medida producto de la influencia del parque industrial de Burzaco, situado hacia el norte, y de la Au. Presidente Perón, ubicada al sur.

El crecimiento de la superficie destinada a equipamientos, que según el Cuadro 2 fue de 127 ha (28,6%), corresponde principalmente a nuevos campos de golf y predios recreativos de asociaciones civiles y sindicatos.

### ***Retroceso de las actividades primario-intensivas y del área rural***

En cuanto a las actividades primario-intensivas, se destaca el fuerte retroceso de las áreas hortícolas y de las actividades extractivas, mientras que se ve un leve aumento de la superficie ocupada por otras actividades intensivas, que incluyen pequeñas granjas precarias, cría de ganado menor y pequeños tambos. Aquí puede mencionarse también el importante crecimiento de las áreas mixtas productivas-residenciales. Se trata de fracciones rurales que son adquiridas en forma conjunta por varias familias, mayoritariamente de origen boliviano, y luego subdivididas informalmente en grandes lotes, en los cuales edifican residencias precarias y desarrollan producción en pequeña escala de animales de granja, principalmente de porcinos (“chancherías”), lo cual es característico de zonas populares periurbanas de la RMBA (Morello *et al.*, 2003).

En el extremo sudeste se encuentra la principal zona hortícola del municipio, correspondiente a la Asociación de Colonos Japoneses de Esteban Echeverría, quienes se establecieron a principios de la década de los setenta a través de un programa de fomento de colonias agrícolas de la provincia de Buenos Aires. Con los años, la zona se ha mantenido como un núcleo hortícola de importancia, con productores que son propietarios de las tierras, con mano de obra tanto familiar como asalariada y con cierta capacidad de acumulación. Sin embargo, en la Figura 3 se observa la pérdida de superficie de uso hortícola en el polígono de la colonia, fundamentalmente por la aparición de un loteo urbano informal y de equipamiento deportivo (canchas de fútbol). La zona está claramente bajo la presión del avance de usos urbanos en torno al eje de la RP 16. La otra zona hortícola de importancia que tenía el municipio en 2004, situada en el centro del sector sur, fue reemplazada por un campo de golf, asociado al consumo recreativo de la población de las UC de Canning. El testimonio de una familia de pequeños productores hortícolas agroecológicos, situada entre los dos frentes de expansión urbana del sur del municipio, muestra las ventajas y desventajas de la localización periurbana para este tipo de actividades:

“La urbanización está expulsando a los productores cada vez más hacia el centro de la provincia, ¿no? Más hacia el campo, pero para nosotros, como vendemos directo al público, nos beneficia porque cada vez tenemos la gente más cerca [...] El hecho de tener bastantes accesos nos ayuda comercialmente, pero también es una contra por la inseguridad. Si es fácil llegar, entrar y salir, es fácil entrar y salir para todos, no solo para nosotros [...] Nosotros ya sabemos que indefectiblemente la urbanización va a llegar y que no vamos a poder seguir produciendo acá, porque termina pasando lo mismo que les pasó a muchos, te terminan rodeando y... no te es sencillo producir, la gente ve que tenés un

montón de tierra y que se necesita lugar para vivir y esos lugares se van llenando con población [...] Y conlleva otro problema: al ir creciendo la urbanización cada vez hay menos lugares de producción, y cuanto menos lugares de producción hay, menos mano de obra capacitada hay [...] Es que va a haber un cambio de uso, porque desde el municipio es más fácil habilitar un *country* que habilitar una producción agrícola. Entonces, indefectiblemente, en algún momento vamos a tener que decir: ‘Bueno, nos vamos’” (Testimonio de EPH1, productor hortícola).

Con respecto a las actividades extractivas, la franja periurbana sur de Esteban Echeverría fue históricamente una de las principales zonas de producción de ladrillo artesanal de la RMBA, donde fue desarrollada tradicionalmente por inmigrantes portugueses que arribaron al país en las décadas de 1960 y 1970. La disminución de la superficie que se observa en el Cuadro 2 se explica por los hornos de ladrillo que fueron cesando su actividad, fundamentalmente debido al agotamiento de las capas de suelo extraíbles para producir. Además, es un rubro en vías de desaparición por la cada vez mayor competencia en el mercado con el ladrillo cerámico, de origen industrial. En el caso de Esteban Echeverría, esto se suma a la edad avanzada de los productores y las escasas perspectivas de continuidad de la actividad por parte de sus descendientes.

En lo que respecta al resto del área rural, se observa que las grandes fracciones destinadas a usos agropecuarios extensivos aún representan un amplio porcentaje de los suelos periféricos del municipio (22,9% en 2022). Se trata fundamentalmente de predios ganaderos, aunque también hay agricultura de oleaginosas (soja) y algunos predios dedicados al turismo rural, localizados hacia el sur del distrito.

### ***Agravamiento de las externalidades urbanas negativas y de los problemas urbano-ambientales***

Como se remarca en su plan estratégico de desarrollo territorial (Garay, 2012), el Municipio de Esteban Echeverría posee extensas áreas con un alto valor ambiental. Por un lado, al noroeste del distrito, se encuentra la Laguna de Rocha, uno de los mayores humedales de la RMBA, declarado Reserva Provincial Natural Integral y Mixta en 2012 mediante la Ley 14.488. Por otro lado, las áreas rurales del sur del municipio constituyen zonas de recarga de acuíferos y albergan las nacientes de arroyos, algunos de los cuales descargan sus aguas en la Laguna de Rocha. A continuación se exponen los principales problemas urbano-ambientales con incidencia en sendas áreas.

Como se observa en la Figura 3, los usos del suelo asociados a externalidades urbanas negativas (depósito de residuos y suelos decapitados por ladrilleras) se concentran en la franja periurbana sur del municipio y, de acuerdo con el Cuadro 2, ocupan una superficie para nada despreciable. Las áreas de depósito de residuos pasaron de 80,22 ha en 2004 a 127 ha en 2022. Incluyen basurales, depósitos de escombros y de estiércol de animales domésticos (*estercoleras*), dos depósitos fiscales de automóviles y dos *Ecopuntos*, que son dos grandes predios de gestión municipal donde se concentra, clasifica y fracciona distinto tipo de residuos previo a su disposición final.

Como se mencionó en páginas anteriores, los suelos decapitados han perdido el horizonte fértil y, por lo tanto, toda capacidad productiva. Sin embargo, la disminución que se observa en el Cuadro 2 se debe a la implantación de nuevos usos sobre estos suelos.

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

Por un lado, es muy común que se destinen al depósito de residuos. Como muestra el Cuadro 3, en Esteban Echeverría esto ocurrió en unas 43 ha. Ofrecer estos suelos como “sumideros” puede permitir a sus propietarios obtener, al menos, un mínimo beneficio mediante el cobro de un canon. Al ser suelos inundables, cuando se destinan a basurales, se convierten en graves focos de contaminación de acuíferos (DPOUyT, 2007).

*Cuadro 3. Superficie involucrada por cada tipo de reemplazo en el uso del suelo real en las áreas periféricas de Esteban Echeverría en el período 2004-2022. Fuente: elaboración propia.*

Tipo de reemplazo 2004 - 2022	Superficie	
	Ha	%
Área rural - Urbanización cerrada	406,47	19,1
Suelo vacante decapitado - Urbanización cerrada	249,20	11,7
Suelo vacante - Industria y logística	122,59	5,7
Suelo vacante decapitado - Loteo	95,12	4,5
Horticultura - Equipamiento	84,10	3,9
Área rural - Suelo vacante (1)	83,01	3,9
Actividad extractiva - Urbanización cerrada	67,38	3,2
Suelo vacante - Loteo	66,22	3,1
Suelo vacante decapitado - Otras producciones intensivas	60,12	2,8
Área rural - Suelo vacante decapitado	55,42	2,6
Suelo vacante decapitado - Asentamiento informal	54,95	2,6
Suelo vacante decapitado - Depósito de residuos	42,75	2,0
Humedal - Loteo	37,89	1,8
Horticultura - Suelo vacante	35,95	1,7
Área rural - Loteo	34,91	1,6
Área rural - Vivienda social	31,77	1,5
Depósito de residuos - Suelo vacante decapitado	29,11	1,4
Suelo vacante decapitado - Vivienda social	28,97	1,4
Área rural - Depósito de residuos	26,78	1,3
Área rural - Equipamiento	26,12	1,2
Área rural - Otros usos	25,17	1,2
Área rural - Industria y logística	24,77	1,2
Área rural - Otras producciones intensivas	24,12	1,1
Suelo vacante - Urbanización cerrada	22,16	1,0
Área rural - Asentamiento informal	21,92	1,0
Otros	376,03	17,6
<b>Total</b>	<b>2133,00</b>	<b>100,0</b>

(1) La cifra del cambio de área rural por suelo vacante debe tomarse con recaudo. El suelo vacante puede estar sobredimensionado porque en las imágenes satelitales es muy difícil diferenciarlo del uso ganadero.

Por otro lado, como se ve en la Figura 3 y en el Cuadro 3, gran parte de la expansión residencial de la franja sur del municipio se ha dado sobre suelos decapitados: el 42% de la nueva superficie de UC (317 ha), el 37% de la de loteos (95 ha) y el 40% de la de AI (55 ha). Debido a su topografía irregular, estos suelos son inundables y su urbanización conlleva mucho tiempo de trabajo y altos costos vinculados a rellenos, nivelaciones, etc.

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

En consecuencia, han sido tradicionalmente ocupados en forma informal por sectores populares, lo que dio lugar a situaciones de precariedad urbana-ambiental. Esto remite a una estrategia histórica de sectores populares empobrecidos basada en ocupar terrenos poco valorizados para disminuir el riesgo de desalojo. Sin embargo, como marcan Apaolaza y Venturini (2021) a nivel de la RMBA y como reflejan los datos de este trabajo, es notable el avance reciente de UC sobre suelos decapitados, lo cual se vincula con la posibilidad que tienen los desarrolladores de captar diferenciales extraordinarios de renta, dados por la diferencia entre el bajo precio al que pueden adquirir el suelo y la alta renta potencial vinculada al uso residencial exclusivo en UC.

El CPU de Esteban Echeverría prohíbe nuevos usos sobre suelos decapitados y los categoriza como “Zona de Recuperación”, la cual pasará a constituir un área de reserva para el crecimiento urbano con la condición del saneamiento hídrico, relleno y nivelación de acuerdo con lo establecido por las direcciones de Hidráulica y Geodesia de la Provincia de Buenos Aires. Sin embargo, dicha zona solo abarca los suelos decapitados comprendidos en una franja inmediata de expansión de la mancha urbana consolidada —que ya se encuentra en gran medida urbanizada—, lo que deja afuera el área rural y el frente de expansión de UC de Canning, donde este tipo de suelos ocupan grandes superficies (ver Figura 3). Más allá de esa norma, no hay desde el Estado municipal ninguna iniciativa o consideración especial hacia los suelos decapitados.

El avance de usos urbanos sobre toda la franja periurbana sur —tanto de UC en Canning como de actividades comerciales, industriales y logísticas en torno a la RP 16— amenaza con afectar seriamente la dinámica hídrica del municipio, al cambiar la topografía e impermeabilizar el suelo de una zona de nacimiento de arroyos y recarga de acuíferos (Garay, 2012). En cuanto a la expansión de UC, la Zona Residencial Extraurbana del CPU contempla bajas densidades de ocupación del suelo para preservar la superficie absorbente, mecanismos de almacenamiento transitorio de agua de lluvia dentro de los desarrollos inmobiliarios, preservación de la masa arbórea preexistente y conservación de las dinámicas naturales de las zonas atravesadas por arroyos. Desde los últimos años se vienen manifestando problemas urbano-ambientales que evidencian que estas medidas no son suficientes. Por un lado, en la franja periurbana sur está bajando el nivel freático y hay escasez de agua en los pozos de extracción, lo cual muestra que ha sido afectada la recarga de acuíferos. Por otro lado, en octubre de 2019 se produjeron inundaciones de una magnitud inédita que afectaron profundamente a los barrios populares del frente de expansión sur, situados en la cuenca media de los arroyos que atraviesan el distrito, que hasta entonces no habían enfrentado esa problemática.

Por su parte, el área del humedal Laguna de Rocha es quizás la zona más conflictiva de Esteban Echeverría en términos urbano-ambientales, sobre la cual han trabajado en profundidad autores como Caruso y Ríos (2021), entre otros. A pesar de ser una reserva natural provincial, no tiene un abordaje explícito en el CPU del municipio. La Figura 3 muestra la importancia del avance del hábitat popular sobre los bordes de la laguna, mediante loteos irregulares y AI. El mismo Estado municipal ha promovido la implantación de loteos de interés social en esta zona, en el marco de la mencionada Ordenanza 7.844/2011 y en asociación con inmobiliarias y empresas *loteadoras* privadas. De este modo, se transgredió la manda judicial dictaminada por la Suprema Corte de Justicia

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

de La Nación en la *causa Mendoza*,<sup>5</sup> respecto de la conservación del humedal Laguna de Rocha y de la relocalización del asentamiento 9 de Enero, emplazado dentro y en torno del primero. Además de una marcada precariedad socioeconómica, estos barrios se ven sujetos a un alto riesgo por inundaciones. El Estado municipal está trabajando renuentemente con ACUMAR para la relocalización de familias en la *solución habitacional* Juan Pablo II, situado en la franja de expansión sur del distrito, en un proceso no exento de resistencias, conflictos y situaciones de violencia por parte de personas vinculadas a loteos clandestinos de los bordes del asentamiento 9 de Enero. Además del avance del hábitat popular, ha habido presiones para cambiar la zonificación del área de la Laguna de Rocha para permitir la implantación de proyectos inmobiliarios, industriales y de servicios (Caruso y Ríos, 2021).

## Conclusiones

Este trabajo partió de la definición de los espacios periurbanos como territorios de borde de la ciudad, estructurados a partir de las relaciones espacio-temporales entre tres procesos fundamentales: la expansión urbana, el emplazamiento de actividades primario-intensivas y la recepción de externalidades urbanas negativas. Como primera conclusión, la estrategia teórico-metodológica implementada se evalúa como adecuada en relación con el objetivo, esto es, identificar, describir y analizar la incidencia de procesos socioterritoriales específicos en el caso del espacio periurbano del Municipio de Esteban Echeverría. En ese sentido, los cambios en los usos del suelo observados en un período de 18 años (2004-2022) han operado eficazmente como indicadores de dichos procesos, en combinación con lo aportado por las entrevistas a informantes calificados y la revisión documental.

De este trabajo se desprenden algunas tendencias territoriales cuyo análisis debe profundizarse en futuros estudios y cuyo grado de conflictividad social y ambiental puede aumentar en el corto plazo. En primer lugar, cabe destacar los aumentos en los contrastes sociorresidenciales en el Municipio de Esteban Echeverría. Si bien la fragmentación y segregación sociorresidencial son procesos observables a escala de toda la RMBA, se vienen profundizando particularmente en la zona sur, de carácter tradicionalmente popular. Allí se observa, por un lado, un fuerte avance de las urbanizaciones cerradas, sobre todo en las décadas de 2000 y 2010, lo cual llevó a un aumento generalizado de los precios del suelo periférico. Por otro lado, ante las escasas alternativas de acceso formal al suelo y a la vivienda para los sectores populares, se multiplican los loteos irregulares y siguen apareciendo asentamientos informales. Se llegó al punto de que UC y AI se disputan el mismo suelo periférico, como se vio en el grave conflicto por la tierra ocurrido en la localidad de Guernica en 2020 (Venturini *et al.*, 2021).

En segundo lugar, se observa la tendencia a la profundización de las problemáticas urbano-ambientales del municipio. En el marco general de una escasa regulación de los cambios en los usos del suelo, el avance de la urbanización está trastocando zonas de alto valor ambiental, como humedales (Laguna de Rocha) y zonas rurales de recarga

5. En esta causa se demandó a los gobiernos nacional, provincial y porteño y a empresas privadas por daño ambiental sobre la cuenca del Río Matanza-Riachuelo y se los obligó a desarrollar acciones en pos de su saneamiento integral.

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

de acuíferos y nacientes de arroyos. Esto está afectando la disponibilidad de agua potable y el normal escurrimiento, lo que agrava el problema de las inundaciones, fundamentalmente en barrios populares. En cuanto al avance de usos residenciales sobre humedales y suelos decapitados por actividades extractivas, cabe destacar particularmente la paradoja y la injusticia de que las mismas condiciones que para los sectores populares significan precariedad habitacional y riesgo ambiental, y que en muchos casos también son un argumento por parte de organismos del Estado para no urbanizar y no radicar allí a las familias, para los desarrolladores inmobiliarios, significan la posibilidad de obtener ganancias extraordinarias. Por otro lado, los suelos decapitados, que han sido definidos como “neorrelieves” (Morello *et al.*, 2003), tienen la capacidad de absorber excedentes hídricos en eventos de grandes lluvias y crecidas de arroyos, por lo que funcionan como “neohumedales” (Apaolaza y Venturini, 2021) que contribuyen a disminuir el riesgo de inundación en áreas urbanas. Para asegurar esta función ambiental, debe frenarse el avance inmobiliario sobre estos suelos y priorizarse su preservación. Siguiendo a Hernández Puig (2016), además de regular la expansión urbana en pos de un crecimiento compacto, los espacios periurbanos no urbanizables deben resignificarse y no ser considerados solo como áreas residuales, ya que esto contribuye a la localización de usos que producen degradación ambiental y paisajística. En cambio, deben fortalecerse sus funciones ecológicas, como espacios verdes, recreativos y de producción agrícola.

Los instrumentos e intervenciones del Estado municipal, analizados en su conjunto, vienen contribuyendo tímidamente a mantener cierto equilibrio entre los diversos y conflictivos procesos socioterritoriales observados. Sin embargo, se trata de un equilibrio inestable que tiende a romperse frente a la velocidad de la dinámica del mercado, la capacidad de los actores privados de decidir sobre los cambios en el uso del suelo y la escasez o debilidad de las herramientas de política pública disponibles. No hay que olvidar que, como se vio a lo largo del trabajo, en la dinámica socioterritorial del espacio periurbano de Esteban Echeverría intervienen procesos, políticas e instrumentos de gestión correspondientes a diversas escalas: municipal, provincial, nacional, metropolitana y de cuenca hídrica. A esto hay que sumar la falta de articulación entre municipios vecinos y la competencia entre ellos para atraer inversiones privadas (en grandes desarrollos inmobiliarios, residenciales o comerciales o en parques industriales) y públicas (del Estado provincial o nacional).

En términos concretos, el Estado municipal podría actualizar y fortalecer la aplicación de su plan estratégico de desarrollo territorial (Garay, 2012), que plantea un diagnóstico certero y completo y varias líneas interesantes. Asimismo, podría reactivarse la Sociedad Anónima con Participación Estatal Mayoritaria (SAPEM), que se creó en el municipio en 2012 para gestionar proyectos urbanos mediante consorcios y convenios con actores públicos y privados (Garay, 2012). No se encontraron indicios de la actuación de este organismo en las entrevistas realizadas. Por su parte, el CPU del municipio podría reconfigurarse hacia una política territorial integral, incorporando nuevas disposiciones y figuras que consideren la diversidad de procesos, usos del suelo y funciones ambientales del espacio periurbano, y que se articulen con medidas complementarias específicas para cada tema y zona. En ese sentido, y sin pretensión de exhaustividad, pueden mencionarse las siguientes recomendaciones: establecer una norma específica para el humedal Laguna de Rocha, en articulación con las regulaciones existentes a nivel provincial y de ACUMAR; adicionar zonas de protección ecológica que contemplen a las

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

áreas rurales de recarga de acuíferos y a los suelos decapitados; restringir la expansión de UC; establecer zonas prioritarias de urbanización de interés social, donde se fomente la producción de suelo y vivienda accesibles para sectores populares, en articulación con organizaciones sociales-territoriales de base; incorporar zonas específicas de protección y fomento de la producción hortícola, junto con programas de apoyo a las familias productoras; continuar y profundizar las políticas de captación de plusvalías urbanas y conformación del banco de tierras municipal. Intervenciones de este estilo podrían contribuir en forma más sólida y sostenible a un efectivo equilibrio en los espacios periurbanos de Esteban Echeverría, con justicia social, territorial y ambiental.

## Aclaración

*Este trabajo es parte de una investigación que está en desarrollo en el marco de una beca doctoral UBACyT dentro del Proyecto UBACyT “Metamorfosis metropolitana y pospandemia. Buenos Aires entre dispersión y nuevas de formas fragmentación y concentración”, del Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos (PDTEM) del Instituto de Geografía “Romualdo Ardissonne” (IG, UBA), y del Proyecto PIP CONICET “Crecimiento urbano y producción de suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires: actores, instrumentos y valorización (2002-2017)”.*

## Agradecimientos

*Se agradece a Sergio Caruso por haber respondido amablemente a las consultas realizadas y por la revisión de un pasaje de este artículo.*

## Referencias bibliográficas

- » Allen, A. (2003). La interfase periurbana como escenario de cambio y acción hacia la sustentabilidad del desarrollo. *Cuadernos del CENDES*, 1(53). Recuperado de [http://www.scielo.org.ve/scielo.php?%20script=sci\\_arttext&pid=S1012-25082003000200%20002&%20lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.org.ve/scielo.php?%20script=sci_arttext&pid=S1012-25082003000200%20002&%20lng=es&nrm=iso)
- » Angel, S., Parent, J., Civco, D. y Blei, A. (2010). *The Persisting Decline in Urban Densities: Global and Historical Evidence of 'Sprawl'* (Product Code: WP10SA1). Boston: Lincoln Institute of Land Policy.
- » Apaolaza, R. (2018). *Territorio, transporte y capitales. Dinámicas y efectos del aislamiento socioterritorial sobre los jóvenes residentes de los nuevos asentamientos periféricos del Área Metropolitana de Buenos Aires* (Tesis doctoral). Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. Recuperada de Repositorio Institucional Filo Digital: <http://repositorio.filo.uba.ar/handle/filodigital/4586>
- » Apaolaza, R. y Venturini, J. P. (2021). Cambios de usos del suelo en la periferia del Área Metropolitana de Buenos Aires. Aportes para una teoría del rent gap periurbano. *Geograficando*, 17(1), e087.
- » Barsky, A. (2010). La agricultura de cercanías a la ciudad y los ciclos del territorio periurbano. Reflexiones sobre el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. En A. Svelitza de Nemirovsky (Coord.), *Globalización y agricultura periurbana en Argentina. Escenarios, recorridos y problemas* (pp. 15-30). Buenos Aires: FLACSO.
- » Barsky, A. (2018). El periurbano como interfase urbano-rural y la afectación del cinturón productivo alimentario. En J. Silva Colomer, C. Dalmasso y J. Vitale (Comps.), *Foro Regional Los desafíos de la gestión territorial* (pp. 16-22). Mendoza: Ediciones INTA.
- » Bertinetti, A. (2021). *La producción social de la ciudad y la emergencia del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados : el caso de Canning en la postconvertibilidad* (Tesis de maestría). Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires. Recuperada de Repositorio Digital Institucional de la Universidad de Buenos Aires: <[http://repositorioubas.sisbi.uba.ar/gsd/cgi-bin/library.cgi?a=d&c=aaqmas&cl=CL1&d=HWA\\_6826](http://repositorioubas.sisbi.uba.ar/gsd/cgi-bin/library.cgi?a=d&c=aaqmas&cl=CL1&d=HWA_6826)>
- » Blanco, J. y San Cristóbal, D. (2012). Reestructuración de la red de autopistas y metropolización en Buenos Aires. *Revista Iberoamericana de Urbanismo riURB*, 8, 73-88.
- » Bozzano, H. (1990). Los procesos de estructuración de espacios periurbanos. Hacia una definición del borde metropolitano de Buenos Aires. *Revista Interamericana de Planificación*, 23(89), 264-284. Recuperado de <https://biblat.unam.mx/es/revista/revista-interamericana-de-planificacion/7>
- » Bozzano, H. (1998). Reflexiones sobre reestructuración económica, mutaciones productivas y reproductivas en territorios periféricos: el caso de Buenos Aires. En M. Escolar y A. Moraes (Comps.), *Los nuevos roles del Estado en el ordenamiento del territorio. Actas del Segundo Seminario Latinoamericano de Geografía Crítica* (pp. 215-234). Universidad de Buenos Aires, Facultad de Filosofía y Letras.



Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

- » Bozzano, H. (2000). Territorios de borde en la Región Metropolitana. En *Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles: aportes para una teoría territorial del ambiente* (pp. 81-108). Buenos Aires: Espacio Editorial.
- » Bozzano, H., Carut, C., Barbetti, C., Cirio, G., y Arrivillaga, N. (2008). Usos del suelo y lugares: Criterios teórico-metodológicos. Aplicación a un caso en Guatemala. *Revista Universitaria de Geografía*, 17, 189-231. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/3832/383239098008.pdf>
- » Capel, H. (1994). Las periferias urbanas y la geografía. Reflexiones para arquitectos. *Anthropos*, 43, 136-143.
- » Cardoso, M. M. y Fritschy, B. A. (2012). Revisión de la definición del espacio rururbano y sus criterios de delimitación. *Contribuciones Científicas GAEA*, 24, 27-39.
- » Caruso, S. y Ríos, D. (2021). Urbanización, conservación de humedales y conflictos ambientales: el caso de la Laguna de Rocha. *Boletín de Estudios Geográficos*, 114, 77-100. Recuperado de <http://revistas.uncu.edu.ar/ojs/index.php/>
- » Castro, H. (2018). Lo rural en cuestión: perspectivas y debates sobre un concepto clave. En H. Castro y M. Arzeno (Coords.), *Lo rural en redefinición. Aproximaciones y estrategias desde la Geografía* (pp. 19-47). Buenos Aires: Biblos.
- » Dematteis, G. (1998). Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En F. J. Monclús (Ed.), *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- » Dirección Provincial de Estadística (DPE). (2016). *Proyecciones de población por Municipio provincia de Buenos Aires 2010-2025*. La Plata: Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Ministerio de Economía, Subsecretaría de Coordinación Económica. Recuperado de [http://www.estadistica.ec.gba.gov.ar/dpe/images/Proyecciones\\_x\\_municipio\\_\\_2010-2025.pdf](http://www.estadistica.ec.gba.gov.ar/dpe/images/Proyecciones_x_municipio__2010-2025.pdf)
- » Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUyT) (2007). *Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, Ministerio de Infraestructura, Provincia de Buenos Aires.
- » Fede, F. (2020, septiembre 8). Desalojos, aprietes y amenazas de la policía tras desalojo en Echeverría. *Prensa Obrera*. Recuperado de <https://prensaobrera.com/libertades-democraticas/detenciones-aprietes-y-amenazas-de-la-policia-tras-desalojo-en-echeverria>
- » Feito, C. y Barsky, A. (2020). Periurbano. En J. Muzlera y A. Salomón (Eds.), *Diccionario del Agro Iberoamericano* (2da ed. ampliada) (pp. 907-918). Buenos Aires: TeseoPress. Recuperado de <https://www.teseopress.com/diccionarioagro/>
- » Garay, A. (2012) *Plan Estratégico para el Desarrollo Territorial del Partido de Esteban Echeverría de la Provincia de Buenos Aires* (Informe Final Consolidado). Recuperado de Ministerio del Interior de la Nación: <https://www.mininterior.gob.ar/planificacion/pdf/planes-loc/BUENOSAIRE/Plan-Estrategico-Desarrollo-Territorial-del-Partido-de-Esteban-Echeverria.pdf>
- » García-Ramón, M. D., Tullas i Pujol, A. y Valdovinos Perdices, N. (1995). El espacio rural. En *Geografía Rural* (pp. 27-51). Madrid: Síntesis.
- » Hernández Puig, S. (2016). El periurbano, un espacio estratégico de oportunidad. *Biblio 3W*, 21(1160). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w1160.pdf>

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

- » Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (1998). *El concepto de localidad: definición, estudios de caso y fundamentos teórico-metodológicos* [Censo Nacional de Población y Vivienda 1991 Serie D N°4]. Buenos Aires: INDEC.
- » Lanfranchi, G., Cordara, C., Duarte, J. I., Gimenez Hutton, T.; Rodriguez, S. y Ferlicca, F. (2018). *¿Cómo crecen las ciudades argentinas? Estudio de la expansión urbana de los 33 grandes aglomerados*. Buenos Aires: CIPPEC. Recuperado de <http://www.cippec.org>
- » Mayor, M. (2016, julio 21). Esteban Echeverría: por el triunfo de la toma de terrenos. *Prensa Obrera*. Recuperado de <https://prensaobrera.com/sindicales/esteban-echeverria-por-el-triunfo-de-la-toma-de-terrenos>
- » Ministerio de Desarrollo Social, Secretaría de Integración Socio Urbana (SISU). (s/f). ReNaBaP. Argentina: *SISU*. Recuperado de <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap>
- » Monclús, F. J. (1999). Ciudad dispersa y ciudad compacta. Perspectivas urbanísticas sobre las ciudades mediterráneas. *D´Humanitats*, 7, 95-110.
- » Morello, J., Matteucci, S. y Rodríguez, A. (2003). Sustainable Development and Urban Growth in the Argentine Pampas Region. *The Annals of The American Academy of Political and Social Science*, 590(1), 116-130. doi: 10.1177/0002716203256901
- » Pintos, P. (1995). Aproximaciones teóricas acerca de los procesos de periurbanización y suburbanización. En *Primeras Jornadas Platenses de Geografía II*, Departamento de Geografía, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata. Recuperado de [http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab\\_eventos/ev.6818/ev.6818.pdf](http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.6818/ev.6818.pdf)
- » Pradilla Cobos, E. (2015). De la ciudad compacta a la periferia dispersa. *Ciudades*, 106, 2-9.
- » Valenzuela Rubio, M. (1986). Los espacios periurbanos. En *IX Coloquio de Geógrafos Españoles. Actas, discursos, ponencias y mesas redondas* (pp. 81-123). Murcia, España: Asociación de Geógrafos Españoles-Sección de Geografía, Universidad de Murcia.
- » Venturini, J. P., Rodríguez, D. y González Roura, V. (2019). El periurbano en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Hacia una delimitación conceptual y espacial. En A. Potocko (Coord.), *Actas del 4to Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos* (Tomo II, pp. 1285-1313). Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento. Recuperado de: <http://urbared.ungs.edu.ar/project/4to-congreso-latinoamericano-de-estudios-urbanos/>
- » Venturini, J. P., Apaolaza, R., Ferlicca, F. y Sumiza, M. (2021). Periferias urbanas en disputa y modelos divergentes de producción de ciudad. El conflicto por la tierra en Guernica, provincia de Buenos Aires. *Papeles del Centro de Investigaciones*, 12(23), 290-308. doi: <https://doi.org/10.14409/p.v12i23.10798>
- » Venturini, J.P. y Espínola, O. (octubre, 2022). La ciudad que se pierde en la autopista: procesos territoriales asociados a la nueva Autopista Presidente Perón (Región Metropolitana de Buenos Aires, Argentina). *XI Jornadas de Jóvenes Investigadores del Instituto de Investigaciones Gino Germani*, Buenos Aires, Argentina.

Procesos socioterritoriales y cambios de usos del...  
JUAN PABLO VENTURINI

- » Vidal-Koppmann, S. (2015). Desarrollo desigual y combinado en la periferia metropolitana de Buenos Aires. Grandes emprendimientos privados y generación de cuñas de riqueza. En S. Vidal-Koppmann (Comp.), *Metrópolis en mutación*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.

**Juan Pablo Venturini / venturinijuanpablo@gmail.com**

Licenciado y doctorando en Geografía (UBA), becario doctoral UBACyT e investigador en formación del Instituto de Geografía "Romualdo Ardissonne" (UBA), pertenece al Grupo de Estudios de Geografía Urbana (GEGU) y al Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos (PDTEM). Es, a su vez, docente colaborador de la Cátedra de Geografía Urbana (FFyL, UBA) y estudia los procesos de valorización territorial, así como los cambios de usos del suelo en áreas periurbanas. Coordina proyectos de extensión universitaria en barrios populares del Área Metropolitana de Buenos Aires.