

# LA URBANIZACIÓN DE UNA CIUDAD INTERMEDIA ARGENTINA: TANDIL, BUENOS AIRES.

Raúl Castronovo<sup>1</sup>  
Silvia Valenzuela<sup>2</sup>

## El Crecimiento urbano

Durante los últimos cien años en todo el mundo se ha registrado un crecimiento de la población urbana y una concentración de la población en las grandes ciudades y conurbanos que no tienen precedentes en la historia del hombre. Apuntalando esta tendencia nos encontramos con el crecimiento de una economía mundial cada vez más integrada y basada en las ciudades: la producción, el comercio y las comunicaciones se realizan dentro de una red de ciudades cada día más interrelacionadas. (Hardoy, J; Satterthwaite, D; 1987)

A medida que las ciudades crecen de tamaño y población, y van albergando un porcentaje creciente de la población del Tercer Mundo, surgen problemas ambientales correlativos en tres escalas geográficas diferentes: el hogar y sus alrededores (lo que denominamos medio ambiente interno), la ciudad y la región ampliada. (Hardoy, J; Satterthwaite, D; 1987)

La rápida tendencia a la urbanización en marcha en la actualidad, se ve incrementada, tanto por el propio crecimiento poblacional como por el crecimiento económico de las ciudades, y esto provocará una intensificación de los problemas ambientales urbanos.

Los cambios más rápidos en cuanto al crecimiento urbano se están dando en los países en vías de desarrollo. Según el Banco Mundial, el 80 % del crecimiento económico futuro en estos países se generará en los núcleos urbanos. Los beneficios del crecimiento urbano llevan aparejados perjuicios ambientales y sociales, algunos de los cuales toman grandes proporciones. Existe una gran diversidad de ellos, que van desde el acceso a un servicio vital como el agua potable hasta hablar de contaminación urbana y pasar por la emisión de gases de efecto invernadero.

Para tener patrones de identificación de crecimiento urbano en Argentina, nos referiremos a las definiciones de Vapñarski, el cual establece que, los procesos de

---

<sup>1</sup> Prof.

<sup>2</sup> Ms. - CINEA (Centro de Investigaciones Ecogeográficas y Ambientales), Fac. de Ciencias Humanas. UNICEN. Tandil. Pcia. De Buenos Aires. Argentina.  
E-mail: racas@fch.unicen.edu.ar

crecimiento urbano se definen en base a distintos “patrones y definiciones” que se deben aclarar; una expresión es URBANIZACION, que se puede definir según la definición de Hope Tisdale, según la cual, la "urbanización", es “el aumento relativo de la población concentrada con respecto a la población total de un área”... “La urbanización es un proceso de concentración de la población”... “Se produce de dos maneras: por multiplicación de puntos de concentración y por aumento de tamaño de puntos de concentración específicos”.

La segunda expresión que tenemos que aclarar es precisamente CRECIMIENTO URBANO. La definiremos como aumento absoluto de la población que existe en puntos de concentración. *Genéricamente, a esas áreas se las suele llamar "localidades" (centros poblados en los viejos censos argentinos). Concebimos aquí la localidad como entidad física, como concentración espacial de edificios y calles: como AGLOMERACION.* (Vapñarski, 1986)

Vapñarski identifica para los años ochenta tres categorías de tamaño de aglomeración:

I.) Corresponde a la población dispersa o en campo abierto (fuera de cualquier aglomeración) y de aglomeraciones de menos de 50.000 habitantes. Dentro de esta categoría se ha diferenciado tres subcategorías:

a) Campo abierto y pueblos pequeños: menos de 2.000 habitantes

b) Pueblos grandes: de 2000 hasta 19.999 habitantes.

c) Ciudades pequeñas: de 20.000 hasta 49,999 habitantes.

II.) Corresponde a lo que hemos denominado aglomeraciones de tamaño intermedio (ATIs): de 50.000 hasta 999.999 habitantes. Hemos diferenciado dos niveles:

a) ATIs menores: cuando alcanzan los 400.000 habitantes

b) ATIs mayores: cuando superan este umbral.

III.) Corresponde a la única aglomeración que desde comienzos de siglo y hasta 1980 superaba el millón de habitantes: Buenos Aires.

Si seguimos esta clasificación creada por Vapñarski, colocamos a Tandil, en el Grupo II a), es decir, aglomeraciones de tamaño intermedio menores.

## **LAS CIUDADES Y LOS PROBLEMAS AMBIENTALES**

Las ciudades encarnan la diversidad y la energía de las aspiraciones humanas. Son en muchos aspectos los motores del progreso económico y social, ofrecen oportunidades de

empleo, entretenimiento y otras potencialidades difíciles de encontrar en otras partes, como en el campo de la salud, la educación y otros servicios sociales.

Pero las ciudades también desempeñan un importante papel en la degradación del medio físico y en la configuración espacial de los ambientes sociales. Los ambientes urbanos que se tornan disfuncionales, tienen un alto costo, que hacen que se torne más difícil el crecimiento económico necesario para mejorar los niveles de vida y por consiguiente esto tiende a perpetuar las injusticias sociales.

El medio ambiente donde moran los habitantes de bajos ingresos de las ciudades del Tercer Mundo se encuentra entre los más degradados e insalubres actualmente existentes. Entre un cuarto y la mitad de los habitantes de la mayoría de las ciudades del Tercer Mundo vive en alojamientos muy por debajo de las pautas mínimas de adecuación, con típicas carencias de provisión de agua potable suficiente, falta de conexiones de desagües cloacales (u otros métodos para disponer de esos residuos en forma higiénica), mala o ausente recolección de basura y medidas de prevención sanitaria. Las condiciones de vida incluyen generalmente el hacinamiento : no es raro encontrar seis o más personas compartiendo la misma habitación. Las enfermedades abundan, normalmente facilitadas en su desarrollo por la baja resistencia de la gente a causa de la desnutrición. Mucha de la gente más pobre, son inquilinos, o personas que viven en pensiones baratas, o gente que duerme a la intemperie por carecer sencillamente de alojamiento, dado que las casas o departamentos legales más baratos resultan para la mayoría onerosos, se ven obligados a construir casas o viviendas precarias de manera ilegal. Esparcidos en la mayoría de los países del Tercer Mundo encontramos pequeños y grandes enjambres de viviendas ilegales construidas sobre terrenos ocupados ilegalmente. (Hardoy, J; Satterthwaite, D; 1987)

Las ciudades consumen recursos naturales que provienen tanto de fuentes próximas como lejanas. Asimismo generan residuos, algunos de los cuales se depositan dentro y otros fuera del espacio urbano. En este proceso se observa que las áreas urbanas generan problemas ambientales que se podrían enunciar dándole una gradación, siguiendo por ejemplo, un orden en cuanto al área de incumbencia de cada habitante, de la siguiente forma: vivienda y lugar de trabajo; el barrio; la ciudad, el periurbano; el entorno rural, y así hasta regiones más amplias.

Las interacciones entre sociedad y territorio ambiente y las intervenciones sobre éste y las condiciones de vida de las poblaciones, también se manifiestan sobre los mismos escenarios en términos de conductas y acciones de actores sociales concretos. Los efectos de estas acciones, interacciones e intervenciones sobre el ambiente se van acumulando y dando procesos modeladores de dichos escenarios socioterritoriales, tanto en lo ambiental como en lo social.

Ahora, ¿qué se considera como problema ambiental?. Sintéticamente se podría definir como una deficiencia o merma de racionalidad entre la relación de dos subsistemas: el natural y el social, inmersos ambos en un sistema ambiental que los contiene. Dicha racionalidad se considera a su vez como la que procura un máximo beneficio social con un mínimo deterioro natural. Por consiguiente, la falta de racionalidad ambiental (o irracionalidad) repercute en la calidad de vida de la sociedad. Específicamente, cuando se trata el ambiente urbano, se puede hacer mención entonces a problemas ambientales urbanos, referidos a aquellos en los cuales la deficiencia en la racionalidad ambiental ha afectado la calidad de vida dentro del ámbito de una ciudad.

Este tratamiento de tipo sistémico del ambiente, dará posibilidades de considerar diversos subsistemas, por ejemplo subsistema urbano, periurbano, etc.; y también establecer escalas de problemáticas (locales, regionales, nacionales, etc.).

Los problemas medioambientales urbanos dan a su vez una serie de impactos sociales que pueden dañar la salud humana, causar pérdidas económicas y un descenso en la calidad de vida o directamente perjudicar a los ecosistemas de las cuales dependen tanto las áreas urbanas como las rurales. La mayor parte de estos problemas se hallan relacionados directa o indirectamente con los impactos mencionados. Vale citar como ejemplo que un caso de contaminación atmosférica incide directamente sobre la salud, pero indirectamente sobre la economía al estar relacionada por medio de las pérdidas en la productividad a causa de las bajas laborales.

Los problemas ambientales urbanos, varían de una ciudad a otra y de una región a otra. Asimismo, también tendrá influencia el tamaño de los centros urbanos, su tasa de crecimiento, las rentas, el marco natural en el cual la ciudad está inserta, el clima, las competencias de orden institucional, etc. De todas maneras existe una serie de patrones comunes en ciudades intermedias, los cuales hacen que las problemáticas que se presenten tengan ciertos rasgos de similitud y comportamiento, si bien debe quedar en claro, que cada ciudad tiene características propias y por ende las variaciones en sus problemas y consecuencias.

Las características naturales de una ciudad y su entorno espacial (geomorfología, topografía, clima, etc.) constituyen determinantes básicos de la naturaleza de sus problemas ambientales. Cuando los rasgos naturales entran en combinación con determinados tipos y niveles de actividad económica, pueden ser útiles su identificación, para detectar que clase de problemas serán los más graves, dependiendo de las características de la ciudad.

Los problemas ambientales urbanos se pueden encuadrar en dos grandes grupos bien definidos: los que están asociados a la pobreza y aquellos relacionados con el crecimiento económico, siendo ambas problemáticas coexistentes en un mismo ambiente

urbano. Los del primer tipo suelen acentuarse en las ciudades más pobres y que poseen un crecimiento demográfico muy rápido y con gobiernos que son incapaces de cubrir las necesidades más elementales de sus habitantes, como ocurre en núcleos urbanos de países del tercer mundo. La pobreza urbana suele cobrar un alto tributo en muertes y enfermedades que en otras circunstancias podrían evitarse.

La pobreza en el medio urbano ocasiona problemas ambientales que afectan la calidad de vida, ya que son los sectores pobres quienes deben soportar la mayor parte de los riesgos ambientales, y se pueden encontrar, en un ámbito urbano, tanto en zonas marginales (sectores periurbanos) como en zonas degradadas del centro urbano. Los sectores pobres están incapacitados de realizar gastos para alcanzar a una vivienda digna, existen hacinamientos o superpoblación, muchos asentamientos carecen de servicios elementales como agua, servicios sanitarios, recolección de basura, etc.; lo cual aumenta el riesgo de infecciones intestinales y otras enfermedades infecto-contagiosas, entre las patologías más comunes e inmediatas. Por ejemplo, la falta o discontinuidad en la frecuencia de la recolección de residuos, hace que la población deposite sus desperdicios en lugares absolutamente inadecuados (basurales espontáneos).

Los grupos sociales asociados al crecimiento económico, se relacionan con la demanda de espacio selectivo, es decir crear áreas para usos exclusivos. Los motivos pueden ser varios, entre los cuales se mencionan: un mayor y mejor acercamiento hacia los espacios más libres y cercanos a la naturaleza, para escaparle a la contaminación, alejarse de la “zona de stress”; para aumentar la seguridad perdida en la ciudad por aumento de marginalidad y delincuencia. Todas estas y más razones impulsan a la creación de sectores de uso exclusivo como los “countries”, “casas de campo” o “barrios cerrados”, como se los suele denominar, en los que el nivel económico se halla asociado a este nuevo tipo de urbanización periférica. Esta ocupación diferencial del espacio debido al crecimiento urbano, produce o aumenta la segregación espacial que se vuelve más disfuncional en tanto y en cuanto esa segregación se torne en social.

Los problemas ambientales urbanos dan a su vez una serie de impactos sociales que pueden dañar la salud humana, causar pérdidas económicas y un descenso en la calidad de vida; o directamente perjudicar a los ecosistemas de los cuales dependen tanto las áreas urbanas como las rurales. La mayor parte de estos problemas se hallan relacionados directa o indirectamente con los impactos mencionados. Vale citar como ejemplo que un caso de contaminación atmosférica incide directamente sobre la salud, pero indirectamente sobre la economía al estar relacionada por medio de las pérdidas en la productividad a causa de las bajas laborales.

## LA OCUPACION DEL ESPACIO

Casi como reglas generales, la bibliografía brinda parámetros que se identifican en la mayoría de las urbanizaciones. La ocupación del territorio puede dividirse en etapas. Tenemos una primera instancia o PRECURSORA: donde se subdivide la tierra agrícola, existen actividades productivas pero de carácter más intensivo, se introduce el mercado inmobiliario para producir loteos populares, hay cambios en el diseño de la topografía, y crece el control sobre el medio físico. Esta instancia es la que parte desde el núcleo fundacional y se comienza a desarrollar en el denominado periurbano.

En una segunda etapa o de CONSOLIDACION: se hacen efectivos asentamientos no agrícolas y disminución de las actividades agrícolas hasta casi su desaparición; hay diversificación de actividades productivas; aparece la industria; se produce cierta segregación social; se instalan barrios populares consolidados; en algunos sectores se radican quintas de fin de semana y de actividades recreativas; se lleva a cabo un proceso de acentuación de contradicciones en el uso del espacio; y por último se resuelven los asentamientos definitivos.

La tercer etapa o de DENSIFICACION, se está dando en estos momentos, con algunas irregularidades dentro de la zona, ya que se han aparentemente “priorizado” los lugares de asentamiento en forma diferencial. En algunos sectores se encuentran en la etapa precursora, otros en la de consolidación y otros en la última faz, ya con las características de una zona urbanizada..

Los cambios que se producen y que caracterizan a los periurbanos, se los puede identificar por:

- a) Un creciente control de la naturaleza (rectificación de arroyos, entubamientos, decapitación de lomas, etc.) con un rediseño del paisaje.
- b) Se produce un altísimo costo ecológico que acompaña la suba de los precios de la tierra.
- c) Confusión legal sobre el uso de la tierra que da lugar a especulaciones económicas, corrupción política, etc.
- d) Empeoramiento de las condiciones sanitarias (ej. contaminación del primer acuífero, etc.)
- e) A veces el proceso es inducido desde afuera, no existe una consulta popular sobre la decisión de ocupación territorial.
- f) Los frentes de avance no son nunca ni únicos ni uniformes; los sectores más carenciados suelen ser los "soldados de la city" en estos procesos.

## **Nuestro estudio de caso: TANDIL**

Recordemos que la ciudad, teniendo en cuenta la clasificación propuesta por Vapñarski, es una ciudad de rango intermedio y que actualmente cuenta con una población de 120.000 habitantes, siendo una de las ciudades de mayor crecimiento en la región.

### **CARACTERIZACION DEL AREA**

El proceso de crecimiento urbano, presenta problemáticas ligadas a las características físicas propias del entorno en el cual se desarrolla. La geomorfología de la región es el resultado de la acción de los agentes erosivos en un relieve de bloques fracturados de carácter cristalino y la acumulación loéssica ha suavizado el relieve primitivo donde se ha implantado el drenaje superficial actual. Por lo tanto, estratigráficamente se puede definir, en forma simple, como un área en la cual sobre el basamento cristalino precámbrico y algunas sedimentitas paleozoicas que no siempre están presentes principalmente en las cercanías del área urbana tandilense, se apoyan sedimentos cuaternarios (principalmente de loess y limos loéssicos) y recientes.

Los suelos en general podemos clasificarlos como de tipo chernozoide, con una capa inferior de tipo areno-arcillosa, predominando los loéssicos de compacidad elevada. Entre los 2 ó 3 m. de profundidad, se suelen presentar depósitos lenticulares de arena o tosca de espesor variable.

Hacia el piedemonte distal, es predominantemente un área de depósitos loéssicos y fluviales. Es a su vez una zona de transición a la llanura que se extiende hacia el norte, correspondiente a la unidad mayor de la Pampa Deprimida.

Sobre la base de estas características físicas, tenemos distintos usos del suelo, predominando el residencial. El crecimiento de la ciudad ha tenido como uno de sus ejes la dirección hacia el nor-noreste y oeste, ya que históricamente, el cordón serrano, imponía su poca adaptación a la ocupación por los consabidos accesos de infraestructura urbana, principalmente debido a sus costos.

Las causas de ocupación fueron variadas, desde las enmarcadas en políticas nacionales hasta reglamentaciones y ordenanzas municipales. Los bajos valores fiscales que poseen los terrenos en estos sectores han sido una de las causas principales de la ocupación de los mismos.

Históricamente, los usos de algunos sectores estuvieron relacionados a tareas vinculadas con el sector rural y sus industrias derivadas, algunas de las cuales hoy aún subsisten. Así tenemos por ejemplo, industrias como una planta de elaboración de lácteos, otra de recepción de leche, ubicada en cercanías de la primera y perteneciente a la misma

empresa; una curtiembre; una fábrica de confección de prendas de cuero que incluye, todo el tratamiento del cuero, su lavado, teñido, y posterior acabado; una acopiadora de miel; el matadero municipal; fábrica de embutidos; planta de silos cerealeros; planta de lavado de papas; en su extremo norte, un molino harinero, etc.

En general, la ciudad, se ha ido expandiendo desde el núcleo fundacional, hacia el sector de llanura principalmente y en mayor medida. Si bien el contexto regional es de características agrícola-ganaderas, esta ciudad, no solamente debe a ese sector su crecimiento. También se debe notar que los asentamientos de inmigrantes desde fines del siglo XIX, se debieron a las actividades de canteras de piedra que se realizaban en lugares muy cercanos al área urbana.

La expansión urbana en la ciudad de Tandil, es un proceso que se ha venido produciendo con mayor intensidad a partir de la actividad industrial, en especial, la actividad metalúrgica 1950. Su dinámica refleja la rejerarquización diferencial que han experimentado los asentamientos de tamaño intermedio a nivel nacional. En ese proceso de crecimiento se han establecido distintas pautas y condiciones para la ocupación del espacio, que repercutieron o repercuten en la calidad de vida de los habitantes. La urbanización debe contemplar una articulación entre el contexto físico existente (medio natural y medio construido) y la estrategia a utilizar, como una formulación prioritaria. Las políticas que estén en condiciones de inducir, desalentar o potenciar la transformación del territorio, son sin duda, el resultado de un proceso social.

La consecuencia es, que en ciertos aspectos, siempre el medio natural se ve afectado al sufrir una antropización acelerada y por consiguiente la alteración de su “status” original.

Como se expresa más arriba, una de las causas fue la industrialización, que se debió principalmente al desarrollo de la industria relacionada con la metalmecánica, y tuvo su continuidad hasta casi finales de la década del '70. Las medidas económicas tanto nacionales como mundiales, que se dieron en esa época, comenzaron a hacer sentir sus nuevos parámetros, y la ciudad empezó a tener las secuelas de las mismas.

Sin embargo, parte de esa industria subsistió y aún subsiste (a pesar de la globalización), bien tratando de reconvertirse o bien buscando nuevos campos de acción o bien con actualización de tecnología. Eso a permitido, que ha diferencia de otras localidades vecinas, que el sector industrial siga teniendo importancia en la economía de la ciudad.

La ciudad comenzó a buscar otros perfiles de caracterización, principalmente como proveedora de servicios. En este aspecto la Universidad ha sido y sigue siendo un elemento que trabaja como motor de parte de su desarrollo. Su crecimiento, tanto de personal



(profesores, estudiantes, etc) como de los servicios brindados, sigue creciendo en forma casi constante

Otro punto a tener en cuenta sobre todo en la última década, es el impulso dado al sector del turismo, si bien Tandil siempre se había presentado como un área turística, en general, al estar cercana a un gran centro turístico como Mar del Plata, fue tomado como lugar de paso. Solamente existía un período en el año de importancia, la Semana Santa. Actualmente, en este aspecto se conjugan varios elementos a considerar. Entre los más importantes podemos mencionar, y que han sido revalorizado por los visitantes, a las características físicas de la ciudad. Está emplazada en el piedemonte del sistema serrano más antiguo del país; lo cual ya lo hace distinguible de cualquier otra localidad de la región pampeana. El bucolismo de este paisaje, hace que sea una fuerte atracción para los habitantes de los grandes centros urbanos: Capital Federal, el conurbano bonaerense y La Plata. Este lugar les brinda tranquilidad, contacto con la naturaleza, actividades de turismo aventura, buenos servicios, un aceptable margen de seguridad y por sobre todas las cosas, la cercanía a sus lugares de origen.

A su vez estos mismos factores han incidido en la radicación de personas que por sus ocupaciones, no consideran ya imprescindible estar residiendo en la grandes urbanizaciones. Esto ha traído aparejado que en el rubro de la construcción, la movilidad no ha cesado a pesar de los momentos de crisis económica argentina reciente, siempre ha habido algún sector de la sociedad que ha movilizado esta actividad. Se puede citar como ejemplo, el crecimiento de la población estudiantil universitaria que no es local, la radicación de nuevos pobladores, la creación de nuevas residencias de hospedaje, etc.

El asentamiento de nuevos pobladores, ha provocado una evidente sectorización en la localización de los mismos. Se puede afirmar que las ocupaciones se van evidenciado en cuanto al nivel adquisitivo de los mismos. Aquellas personas que vienen a radicarse buscando mejorar situaciones de falta de trabajo en sus lugares de origen, ocupan los sectores tradicionales de crecimiento donde las tierras son de menor costo, o buscando alquileres bajos.

En cambio, aquellos nuevos residentes de mayor poder económico, van eligiendo lugares donde encuentren lo que ellos consideran mejorar condiciones de calidad de vida. Esto ha llevado a que en los últimos años se note la tendencia a ocupar las estribaciones serranas, con construcciones que pertenecen esta clase social de mayores ingresos. Los motivos que se emiten es que tratan de armonizar el mayor contacto con la naturaleza y la mejor percepción del paisaje circundante. Este se ha visto reflejado en la construcción en lugares que anteriormente eran dejado de lado por la accesibilidad de servicios urbanos, aún cuando la ubicación de los lotes eran de características bien urbanas. Generalmente

esos espacios muy linderos a las estribaciones serranas, no eran utilizados pues los costos, tanto de construcción como para la infraestructura urbana eran elevados. El poder adquisitivo de los nuevos ocupantes, hace que estos costos hayan sido dejado de lado, prefiriendo estar ante una contemplación del paisaje inmejorable. Ante esta situación se dan ejemplo de localizaciones diversas, que van desde barrios cerrados o "countries", urbanizaciones planificadas (barrios) de buena calidad de construcción o emprendimientos privados individuales de alta calidad. La falta de legislación y planificación ha posibilitado este tipo de emprendimientos urbanizantes.

En otros sectores del área periurbana, siempre cercano al entorno serrano, se ha visto la proliferación de construcciones dedicadas al turismo (cabañas, bungalows, etc), que han ido en crecimiento porque no hay ordenanzas municipales que condicionen este tipo de uso, ni que reglamente de manera concreta, calidades, requisitos, ubicaciones, cantidades, etc. para que respondan a una ordenación territorial. Esto habla también de la falta de planificación, pues no se han tenido en cuenta los impactos ambientales que provocan estas radicaciones en áreas que se ponen al servicio turístico, máxime teniendo en cuenta que la oferta es el ambiente serrano y sus riquezas naturales.

Como se expresa anteriormente, las consecuencias de estos procesos de crecimiento, cuya causa principal es la falta de planificación urbana, son variados y tiene su manifestación en los consecuentes impactos ambientales que se generan. Se incrementan los costos que tiene la comuna para llevar servicios a esos nuevos asentamientos; los problemas ambientales generados van desde los manejos de los residuos sólidos domiciliarios hasta la provisión de servicios básicos (agua, cloacas, gas, etc.); tratamientos de efluentes; manejo de drenajes superficiales; contaminación del acuífero, aumento de transporte y circulación, alteración de las diferentes capacidades de carga de ciertos lugares de interés turístico, etc.

Vale aclarar, que se podría incorporar a favor de este último tipo de uso (turístico), el impacto socioeconómico positivo generado por el incremento de la mano de obra ocupada en el sector, disminuyendo así el índice de desocupación local.

## **UN PROBLEMA: LA PLANIFICACION**

El crecimiento urbano no planificado y que fue ocupando los espacios que dejaban libres los usos de tipo rural se fue extendiendo hacia estos sectores sobre todo por las ventajas comparativas que ofrecían estas áreas. Si bien se intentó tener un Plan Regulador del crecimiento urbano hacia fines de 1979, este no pudo ser llevado adelante, quedando solamente para restringir algunos tipos de usos, ya que otros eran "salvados" mediante Ordenanzas Municipales de Excepción, las que permitían infringir la reglamentación "legalmente".

La ordenanza reguladora se promulga bajo el N° 2530/79 "Delimitación Preliminar de Areas. Primera etapa del Plan Regulador", y es un claro reflejo del impulso planificador que estableció la Ley Provincial N° 8912 del año 1977, denominada "Ley de Ordenamiento territorial y uso del suelo". Esta norma constituye un instrumento de política urbana, que define los estándares requeridos para la urbanización y explicita los criterios de actuación pública en los centros urbanos de la Provincia de Buenos Aires. El objetivo era contar con una normativa legal para dirigir el crecimiento y ordenamiento de las ciudades intermedias, al cual se lo calificaba como desordenado y de tipo espontáneo.

Los asentamientos en los sectores periurbanos de la ciudad, se comenzaron a dar cuando se modifican las estrategias de ciertos sectores populares para responder a sus necesidades habitacionales. La proporción de terrenos baldíos en el borde urbano permitió la dotación de tierra, con lo que se tornó incompatible la relación entre disponibilidad de tierras, demanda habitacional y costos de urbanización.

El proceso de urbanización de las áreas periurbanas en general, y esta en particular, se vio acelerada principalmente a partir de fines de la década del '70 y principios de la del '80; proceso que aún continúa por ser uno de los ejes de crecimiento ciudadano. Como testigo de ello es la presencia de casas quintas que han quedado englobadas por residencias unifamiliares ubicadas en loteos considerados normales, propuestos por la Ordenanza Municipal N° 2530 y el Decreto Reglamentario N° 2150/79.

El tipo de planificación tradicional a la que hace referencia esta ley municipal, pone en evidencia una vez mas el fracaso de este tipo de medidas, ya que no tenía en cuenta la realidad social en la que estaba inmersa y se puede también acusar de no poseer una visión futurista, pues profundizando en su análisis, se puede observar que sus fundamentos no se basan en ningún estudio prospectivo, por lo menos en el mediano plazo.

En el año 2.002 la Municipalidad recibió un subsidio del Banco Mundial, para llevar adelante un estudio para la planificación urbana, bajo el Programa de Municipios del Tercer Milenio (M3M). La adjudicación se hizo mediante concurso abierto recayendo en una sociedad constituida por una Consultora privada y la Universidad. Hasta el momento no se conocen los resultados y propuestas que se emitan desde este proyecto, que a su vez deberá ser tratado y aprobado por el poder político.

## **ALGUNAS CONCLUSIONES**

Todo este espectro presentado, dibuja la presencia de incompatibilidades y diversidades de usos, que generan los conflictos arriba mencionados, y los consiguientes problemas ambientales que surgieron y seguirán surgiendo si no se tienen en cuenta normas adecuadas para la ocupación y regulación de estos sectores.

El rol de los actores sociales para mejorar la situación de estas zonas es muy escasa. Es opinión de algunos de los habitantes, que el municipio debe regular los usos del territorio y por lo tanto evitar toda problemática que desmejore su calidad de vida. Es una posición cómoda y facilista, casi aceptada históricamente, que consideraba como eficiente la posición paternalista del estado. Existen algunas organizaciones barriales que luchan por conseguir un mejoramiento de su ambiente, pero casi siempre centran sus objetivos en lograr la llegada de los servicios públicos de los cuales carecen. La falta o el deseo de capacidad de gestión es una tarea a corregir mediante un verdadero plan de educación ambiental, probablemente único camino para revertir situaciones que sean capaces de mejorar sustancialmente la calidad de vida de estos sectores tan comunes en ciudades intermedias como Tandil.

La expansión urbana debe contemplar una articulación entre el contexto físico existente (medio natural y medio construido) y la estrategia a utilizar, como una formulación prioritaria. Las políticas que están en condiciones de inducir, desalentar o potenciar la transformación del territorio, son el resultado de un proceso social. Los procesos de planificación y gestión para el crecimiento urbano y sin ninguna duda, la educación ambiental, son el arma más efectiva para iniciar la etapa del cambio en el manejo de este tipo de sistemas.

#### REFERÊNCIAS

- Desert, B.; Metton, A.; Steinberg, J.: "La periurbanización en Francia". Ed. SEDES. París. Francia. 1991.
- Di Pace, M.: "Las utopías del medio ambiente". Centro Editor de América Latina. Buenos Aires. 1992.
- Fernández, R. 1994. "Teoría y Metodología de la Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano". Vol I y II. Publicaciones de la Maestría GADU, CIAM, Univ. Nac. de Mar del Plata, Argentina, 106 pp.
- Fernández, R. 1998.: "La ciudad verde. Manual de gestión ambiental urbana. , CIAM, Univ. Nac. de Mar del Plata, Argentina, 390 pp.
- Garay, A. 1995.: "Gestión ambiental de infraestructura y servicios urbanos". Centro de Investigaciones Ambientales. , Univ. Nac. de Mar del Plata, Argentina.
- Guía para la elaboración de estudios del medio físico. MOPT. Madrid. 1992.
- Hardoy, J. Y Satterthwaite, D.: "Las ciudades del tercer mundo y el medio ambiente de la pobreza". Editorial GEL. Buenos Aires. 1987.
- Inst. Geog. Agustín Codazzi. 1992. "Memorias del Taller Nacional sobre Ordenamiento Territorial", celebrado en Bogotá, Colombia. Diciembre de 1992, 298 pp.
- Kozłowski, J. and G. Hills (eds). 1993. "Towards planning for sustainable development. Edit Hartwolls Lim. Gran Bretaña, 373 pp.
- Kullock, D. 1994. "Planificación Ambiental Urbana". Publicaciones de la Maestría GADU, CIAM, Univ. Nac. de Mar del Plata, Argentina, 46 pp.
- Kullock, David. 1994.: "Planeamiento ambiental de asentamientos urbanos". Centro de Investigaciones Ambientales. , Univ. Nac. de Mar del Plata, Argentina.
- Méndez, E. 1992. "Gestión Ambiental y Ordenamiento Territorial", Universidad ed los Andes, Mérida, Venezuela, 184 pp.

Montenegro, R. 1994.: "Ecología de sistemas urbanos". Centro de Investigaciones Ambientales. , Univ. Nac. de Mar del Plata, Argentina Mar del Plata..

Morello, J. 1995.: "Manejo de sistemas periurbanos". Centro de Investigaciones Ambientales. , Univ. Nac. de Mar del Plata, Argentina.

Robirosa, Mario C. 1986. "Planificación y gestión ambiental del desarrollo". En : Leff, E. (Ed.): Los problemas del conocimiento y la perspectiva ambiental del desarrollo. Siglo XXI. México.

Robirosa, Mario C. 1989: "Planificación y gestión urbana en países en vías de desarrollo". Convenio de Cooperación científica FADU/UBA e IREC/Ecole Polytechnique Federale de Lausanne. Buenos Aires.

Robirosa, Mario C. 1994: "Organización y Gestión comunitaria". Publicaciones de la Maestría GADU, CIAM, Univ. de Mar del Plata, Argentina, 46 pp. 29 pp.

Vapñarsky, C. 1989: "El crecimiento urbano en la Argentina". Editorial GEL. Buenos Aires.