

SORIA, María Lidia, CHIASSO, Cecilia María, et al. (2022). Avances de investigación en Geografía: las formas residenciales y las lógicas de producción del hábitat en diferentes contextos. *Red Sociales, Revista del Departamento de Ciencias Sociales*, 9(1), 171-195.

---

## **AVANCES DE INVESTIGACIÓN EN GEOGRAFÍA: LAS FORMAS RESIDENCIALES Y LAS LÓGICAS DE PRODUCCIÓN DEL HÁBITAT EN DIFERENTES CONTEXTOS**

**María Lidia Soria<sup>1</sup>, Cecilia María Chiasso<sup>1</sup>, Pablo Alejandro Gamundi<sup>1</sup>,  
Paola Mariana Ventura<sup>1</sup>, Rosana Elizabet Demichuk<sup>1</sup>, Paula Daniela Garay<sup>1</sup>,  
Adriana Liliana Echeverría<sup>1</sup>, María Alejandra Rodríguez<sup>1</sup>, Araceli Luján  
Salvatierra<sup>1</sup>, Florencia Silvana Jara<sup>1</sup> y Raí Nunes dos Santos<sup>1 2</sup>**

Universidad Nacional de Luján (Argentina), Departamento de Ciencias Sociales

Grupo de Estudios sobre Procesos Socioespaciales – GEPSE<sup>1</sup>

Universidade Federal do Rio Grande do Sul (Brasil)<sup>2</sup>

[profesoriaunlu@gmail.com](mailto:profesoriaunlu@gmail.com) - [cechiass@gmail.com](mailto:cechiass@gmail.com) - [pablogamundi8@gmail.com](mailto:pablogamundi8@gmail.com) -  
[paolaventura67@gmail.com](mailto:paolaventura67@gmail.com) - [demichuk.79@gmail.com](mailto:demichuk.79@gmail.com) - [paulagaray30@yahoo.com.ar](mailto:paulagaray30@yahoo.com.ar) -  
[adrianaecheverriageo@gmail.com](mailto:adrianaecheverriageo@gmail.com) - [mar23alej@gmail.com](mailto:mar23alej@gmail.com) -  
[aracelisalvatierra16@gmail.com](mailto:aracelisalvatierra16@gmail.com) - [jaraa.1@hotmail.com](mailto:jaraa.1@hotmail.com) - [rai\\_nunes\\_santos@hotmail.com](mailto:rai_nunes_santos@hotmail.com)

### **RESUMEN**

Este texto reúne avances de informe del proyecto de investigación “Las nuevas formas residenciales, calidad de vida y lógicas de producción del hábitat. Realidad, oportunidades y desafíos en diferentes contextos socio-económicos.” Se presenta una discusión inicial sobre las metodologías elegidas para los distintos casos que se abordan, en concordancia con los supuestos teóricos de la Geografía crítica y social, no solo presentando los problemas, sino también se propone una discusión hacia los procesos, los actores sociales y las posibilidades y oportunidades que pudieran tener estos espacios investigados. Se parte de ciertos interrogantes, tales como: ¿Qué cambios de hábitat se producen? ¿Por qué? ¿Quiénes los promocionan e intervienen? ¿Cómo modifican el espacio geográfico?, a fin de

ir respondiendo y entrelazando el común denominador que surge de la aplicación de la metodología de estudios de caso, en esta instancia, ubicados en la Región Metropolitana de Buenos Aires, en la provincia de Mendoza, Argentina y en la ciudad de Porto Alegre, Brasil. Se sintetizan los avances teórico-metodológicos correlacionando las vivencias del empírico que cada localidad proporciona, relacionando a todas las investigaciones, con el propósito de demostrar que, aunque se dan procesos singulares, ciertas dinámicas se repiten en cada estudio de caso. Es decir, de las geografías singulares hacia las geografías tendenciales, en particular con respecto a la impronta en el territorio.

**Palabras clave:** Espacio Geográfico - Hábitat - Actores Sociales - Formas Urbanas

## **ADVANCES IN GEOGRAPHY RESEARCH: RESIDENTIAL FORMS AND LOGIC OF HABITAT PRODUCTION IN DIFFERENT CONTEXTS**

### **ABSTRACT**

This text brings together progress reports from the research project “New residential forms, quality of life and habitat production logics. Reality, opportunities and challenges in different socio-economic contexts.” An initial discussion is presented on the methodologies chosen for the different cases that are addressed, in accordance with the theoretical assumptions of Critical and Social Geography, not only presenting the problems, but also a discussion is proposed towards the processes, the social actors and the possibilities and opportunities that these investigated spaces could have. It is based on certain questions, such as: What habitat changes occur? Why? Whose promote and intervene? How do they modify the geographical space?, in order to respond and intertwine the common nominator that arises from the application of the case study methodology, in this instance, located in Metropolitan Region of Buenos Aires, in province of Mendoza, Argentina and Porto Alegre city, Brazil. The theoretical-methodological advances are synthesized by correlating

the empirical experiences that each locality provides, relating to all the investigations, with the purpose of demonstrating that, although singular processes occur, certain dynamics are repeated in each case study. That is to say, from the singular geographies towards the tendential geographies, in particular with respect to the imprint on the territory.

**Keywords:** Geographic Space - Habitat - Social Actors - Urban Forms

## INTRODUCCIÓN

En este artículo se presenta los avances del Proyecto de Investigación denominado: *Las nuevas formas residenciales, calidad de vida y lógicas de producción del hábitat. Realidad, oportunidades y desafíos en diferentes contextos socio-económicos*, radicado en el Departamento de Ciencias Sociales y llevado a cabo por el Grupo de Estudios Sobre Procesos Socio-Espaciales (GEPSE)<sup>1</sup> del Programa de Estudios Geográficos (PROEG) e integrante del Instituto de Investigaciones Geográficas (INIGEO) de la Universidad Nacional de Luján (UNLu) de la República Argentina.

Este Proyecto es abordado como continuación de investigaciones anteriores relacionadas con cambios en el patrón de urbanización, usos del suelo e impactos socio-económicos y ambientales asociados. Por ello, el objetivo principal es analizar las nuevas formas residenciales, calidad de vida y lógicas de producción del hábitat, oportunidades y desafíos en diferentes contextos socio-económicos teniendo presente las problemáticas, cambios e impactos socio-ambientales que se vienen gestando a raíz de los nuevos patrones de urbanización y usos del suelo en las ciudades, localidades y pueblos de las áreas de estudio.

---

<sup>1</sup> Directora: Dra. Lidia Soria y Codirectora: Lic. Cecilia M. Chiasso, (Universidad Nacional de Luján-UNLu), Integrantes UNLu: Prof. Pablo Gamundi, Lic. Paola Ventura, Lic. Rosana Demichuk, Lic. Paula Garay, Prof. Mariana Alvarenga, Prof. Adriana Echeverría y estudiantes Araceli Salvatierra y Paloma Alonso. Externo: Mg. Nunes Dos Santos, Rai (Universidade Federal Do Rio Grande Do Sul, Brasil). Adscriptas al Proyecto: Prof. Alejandra Rodríguez y Téc. Florencia Jara (UNLu)

En este contexto, decíamos inicialmente en el Proyecto que “en América Latina las nuevas formas residenciales en la que se asienta la población durante las últimas décadas trajeron aparejado un panorama muy diverso en el ámbito urbano y periurbano tales como asentamientos populares, *countries* y barrios cerrados, condominios horizontales y verticales, entre otros. Esto genera no solo procesos de expansión urbana sino también fragmentación socio-espacial, procesos de verticalización y densificación edilicia de la ciudad como ha sucedido en nuestro país, con la implementación de los Planes Federales de viviendas sociales, el surgimiento de otras villas y asentamientos, en algunos casos con urbanización de las mismas e incorporación a la trama de la ciudad. También las torres, algunas llamadas torres-jardín y la realización de desarrollos urbanísticos propios de la ciudad dual y fragmentada territorialmente.” (Soria y Chiasso, 2019).

En este sentido, y en concordancia con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS-PNUD)<sup>2</sup> para el año 2030 y con las diferentes temáticas de investigación del Departamento de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Luján se aprobó la siguiente línea de investigación: *Desarrollo Sustentable, Calidad de vida, Trabajo decente y Crecimiento económico, Género y Curso de la vida en el área de influencia de la Universidad Nacional de Luján* (Disposición Departamental N°012/2019). Por ello, en nuestra investigación nos focalizaremos en parte de esa línea y en aquella relacionada con uno de los diecisiete objetivos de Desarrollo Sostenible, aprobados por la agenda 2030 en la Cumbre del Desarrollo Sostenible. El objetivo al que adherimos en el Proyecto es el N°11 que dice: *Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles*<sup>3</sup> (Soria y Chiasso, 2019)

Al respecto, en América Latina la cuestión del hábitat, con desigualdad de recursos económicos, gestión y actores sociales (privados o estatales, formales o informales)

---

<sup>2</sup> Aprobados en Setiembre de 2015 (Ver más en: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollosostenible>).

<sup>3</sup> <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

destinados a grupos socioeconómicos altos, medios y bajos, es incursionada por nuevas formas residenciales en las últimas décadas, como asentamientos populares, countries, barrios cerrados, condominios horizontales y verticales, entre otros. Como se explicitó supra, esto genera no solo procesos de expansión urbana sino también fragmentación socio-espacial, verticalización y densificación edilicia de la ciudad. Por ello, se toman como estudio de caso algunas localidades en partidos del área de influencia de la UNLu, tales como Luján, Moreno, General Rodríguez, San Miguel, José C. Paz y otras como Uribelarrea en Cañuelas, Adrogué en Almirante Brown y Escobar, en la provincia de Buenos Aires, Argentina. También, se busca correlacionar con otros fenómenos espaciales asociadas a la temática de investigación en casos de Luján de Cuyo en la provincia de Mendoza, Argentina y externos como en realidades de la Ciudad de Porto Alegre, Brasil.

Dada la etapa inicial del proyecto se han definido los objetos de estudio y se continúa con el relevamiento bibliográfico, estadístico, jurídico y cartográfico en organismos públicos y privados; así como también búsqueda de procesos histórico-geográficos y ambientales mediante fuentes escritas, historias de vida y actores sociales de los lugares de estudio. Al respecto, a través de esta investigación, se espera contribuir a la comprensión de los procesos urbano-territoriales y socio-ambientales que se vienen manifestando en diferentes espacios geográficos, además de obtener insumos científico-académicos para los ámbitos que aborden estas temáticas y ofrecer a los municipios un diagnóstico desde el análisis socio-espacial y ambiental, multifactorial, crítico y propositivo para el diseño de políticas de hábitat, vivienda y uso del suelo en el marco de la ordenación territorial.

## **METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN**

La metodología de la investigación sigue las consideraciones de la Geografía crítica, social y de la Geografía de la percepción a partir de estudios de caso centrados en el trabajo de campo, en técnicas cuali-cuantitativas: observación directa y registro fotográfico, encuestas

y entrevistas, cartografía temática mediante Sistemas de Información Geográfica (SIGs). Para ello, se requiere la articulación de múltiples variables teniendo en cuenta técnicas propias de la investigación social y ambiental: relevamiento bibliográfico, estadístico, jurídico y cartográfico.

Asimismo, es necesario la identificación y evaluación de planes y normativas urbanas de hábitat, de ordenamiento territorial y el análisis de los problemas e impactos ambientales, tales como la segregación socio-territorial y las consecuencias que tienen estos tipos de emprendimientos residenciales en los mercados de suelo y tierras vacantes en las áreas de estudio. En estos espacios, se identifican los actores sociales involucrados en la producción del hábitat, quienes generarían con sus acciones consecuencias socio-ambientales y territoriales.

Como se ha mencionado, este texto hace un compilado de distintas iniciativas de investigación que están relacionadas formando parte de un proyecto de investigación más amplio. En este marco, las metodologías son variadas y multiescalares en sus análisis, entre las cuales se destacan aquellas que orientan las investigaciones y sus avances; de esa manera, se sostiene que se parte de investigaciones de carácter exploratorio, que presuponen como punto de partida una revisión bibliográfica y documental, como base fundamental para la comprensión de los conceptos claves del proyecto, tales como espacio geográfico, ambiente, territorio, urbanización, actores sociales, producción del hábitat.

Después de estas fases iniciales, y con una reflexión teórica más apropiada, las investigaciones parten para un segundo momento de sus proyectos, que corresponden al trabajo de campo, visitando los lugares bajo estudio, en los cuales se podrá dialogar con los actores sociales y, a su vez, obtener información primaria a través de diversas técnicas. Además, de la fase de levantamiento de datos secundarios y avances teóricos y con las observaciones directas en territorio, se propone construir cartografías que localicen y

expliquen los procesos contextualizados. Como corpus de investigación, la siguiente tabla muestra en resumen las principales formas de obtención de información de las investigaciones, los tipos de datos y las fuentes a las que se pueden acceder.

**Tabla 1**

*Corpus de Investigación*

<b>Forma</b>	<b>Tipo</b>	<b>Fuentes</b>
Relevamiento Bibliográfico y Jurídico	Lectura y discusiones teóricas y metodológicas. Análisis de normativas	Bibliografía, artículos en general y literatura jurídica
Cartografías	Mapas de ubicación y temáticos	Qgis, Arcgis, Google Earth, Datos públicos
Registro Fotográfico	Fotos y vídeos	Registros personales y secundarios
Diario de campo	Apuntes manuales	Registros personales y secundarios
Entrevistas / Encuestas	Entrevistas a actores claves Encuestas por muestreo	Registro personales y secundarios
Relevamiento de Datos	Datos económicos, socio-demográficos, ambientales, catastrales, inmobiliarios, otros	Datos públicos, IDERA, INDEC, Censos, Sitios web,

Fuente: Elaborada por los autores, 2021.

En esta etapa de la investigación, se destacan cuatro fases respecto de la organización y construcción de la metodología: 1) revisión bibliográfica y documental; 2) observación de campo; 3) entrevistas y encuestas con actores sociales; 4) Análisis de datos y sistematización de la información. Con estas estrategias investigativas se propone un camino metodológico que irá desde las concepciones teóricas de los conceptos, pasando por parámetros normativos que regulan y guían los espacios estudiados, para luego alcanzar presupuestos teóricos que den cuenta de la realidad bajo estudio. A partir de esta base teórico-conceptual-normativa se avanza hacia las fases de observaciones de campo y construcción de cuestionarios y entrevistas para conocer realidades desde los actores sociales. Finalmente, la fase de análisis y sistematización que busca conectar el camino metodológico, entrelazando lo teórico y lo práctico, en la búsqueda de responder a las preguntas de investigación y proponer reflexiones junto al grupo de investigación para seguir aportando avances en el marco del proyecto en curso.

#### **DIFERENTES CONTEXTOS CON PROBLEMÁTICAS SEMEJANTES**

El primer estudio de caso que se destaca en este artículo es la localidad de Adrogué<sup>4</sup>, ciudad cabecera del partido de Almirante Brown en la zona Sur del Gran Buenos Aires, a 23 km de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). En una caracterización de su formación, Adrogué fue planteada con un concepto urbanístico de avanzada para la época, donde se incorporaron las diagonales, plazas y bulevares, modificando el hasta entonces tradicional modelo español en damero. Consiste en una zona residencial con calles empedradas y arboladas que cuenta con un centro comercial de gran importancia donde se concentran numerosas actividades administrativas y económicas representadas por negocios, restaurantes y entidades bancarias. El recorte temporal seleccionado se concentra entre los años 1990 y 2021 porque permite vislumbrar las aceleradas transformaciones

---

<sup>4</sup> A cargo de la estudiante avanzada Adriana Echeverría, TFI de la carrera de Licenciatura en Geografía. UNLu.



territoriales que ocurren en este espacio, donde se destacan los cambios en el uso del suelo, la especulación inmobiliaria y los procesos de financiarización de la propiedad.

El estudio de caso de Adrogué permite hacer una investigación donde se analiza cómo se están desarrollando los cambios en el uso del suelo residencial y comercial. Se trata de comprender sus impactos en las zonas residenciales donde se manifiestan emprendimientos inmobiliarios en altura y comercios con características diferentes a las tradicionales; identificar sus causas y sus probables consecuencias y, de esta manera, se podría realizar una proyección de los cambios en la incipiente organización del espacio.

En estas últimas décadas el paisaje ha ido cambiando, creando un nuevo escenario más atractivo para la relocalización del capital privado, la ubicación de nuevos usos ligados al sector terciario y la localización de fracciones más jóvenes y más solventes de la población. A raíz de esto, surgieron de manera aislada los primeros edificios originando una nueva identidad al barrio y cambiando totalmente su paisaje. De esta manera, la mayor parte de estos procesos se manifiestan a través de la actividad inmobiliaria, comercial y los cambios en el espacio público, como la puesta en valor de calles y plazas.

Los cambios en el uso de suelo, la especulación inmobiliaria y la financiarización de la propiedad permiten observar la acelerada transformación territorial que ocurre en este espacio desde comienzos de los años '90 hasta la actualidad. Como consecuencia de estos cambios, el municipio ha aplicado planes urbanísticos con objetivos de recuperación física, económica y social. A partir de los procesos de renovación en las áreas urbanizadas junto con la especulación inmobiliaria se puede observar que ocupan un lugar prioritario en muchos municipios de la Región Metropolitana de Buenos Aires, donde constantemente se construyen espacios nuevos o se modifican o se desplazan; estas diversas situaciones generan litigios entre los sectores públicos y privados y la población local. Es decir, esta organización del espacio genera procesos y efectos socioeconómicos y ambientales que

deben ser analizados y estudiados por su vinculación con la fragmentación de los sectores urbanos y los actores sociales para la elaboración de políticas públicas que mejoren la calidad de vida de la población. Los espacios urbanos son modelos en construcción continua, y responden a intereses económicos, políticos e ideológicos. Las actividades terciarias y las tendencias influyen y acompañan también este proceso de modificación de los usos del suelo.

Siguiendo con el propósito de analizar las transformaciones urbanas que se produjeron en la última década, se selecciona el partido de Moreno<sup>5</sup> como segundo estudio de caso. Este partido se ubica en el noreste de la provincia de Buenos Aires a 37 km de CABA. Para esta investigación se observan dos casos testigos, siendo uno la localidad de Moreno Centro, la misma en las dos últimas décadas ha sufrido grandes transformaciones dándole mayor protagonismo y desarrollo comercial que también constituye un gran foco de posibles especulaciones inmobiliarias, impacto ambiental, cultural y en la calidad de vida. El otro caso refiere al reciente barrio Aras de San Juan en la localidad de Cuartel V, que se constituye a partir de loteos de las grandes quintas hortícolas del partido, dando como consecuencia un cambio en el uso del suelo, con la necesidad de la instalación de servicios e instituciones que contribuyan a la mejora de la calidad de vida de los nuevos habitantes.

En las últimas décadas, y a causa del crecimiento poblacional, las ciudades van expandiéndose, dando paso a un proceso de urbanización que según Pérez (2013:46) “es un proceso complejo de producción de un conjunto de soportes materiales necesarios para la aglomeración de población y actividades, que hacen posible que las sociedades urbanas contribuyan a la reproducción social.” El partido de Moreno no escapa a esta realidad, el crecimiento de la población está dando paso a grandes modificaciones y, probablemente, a una mayor inversión, lo que ha sido el causante de que en este partido se vaya produciendo

---

<sup>5</sup> A cargo de la Lic. Rosana Demichuk. TFI de la carrera de Licenciatura en Geografía. UNLu.

un cambio en el paisaje. Por ello, se busca investigar y registrar esos cambios y las posibles consecuencias en las condiciones de vida, desde los dos casos testigos mencionados.

En el caso de Moreno centro, la inauguración de la Estación de trasbordo ha sido un punto de inflexión en cuanto al ordenamiento territorial, luego, paulatinamente, se han dado modificaciones del centro comercial en la Avenida Mitre y, en la actualidad, se puede observar que este fenómeno se va extendiendo a calles aledañas convirtiéndose en áreas comerciales y residenciales en alturas. En 2016, se dio otro cambio fundamental para el paisaje de esta localidad a partir de la apertura de un centro comercial perteneciente a la familia Coto, que se erigió sobre una antigua quinta en la Avenida Victorica, la cual es una de las avenidas que nos permite tener paso directo hacia la autopista “Acceso Oeste” que conecta al partido con CABA.

Estas modificaciones traen aparejadas preguntas que guían la investigación: ¿estas nuevas centralidades impulsan un proceso de especulación inmobiliaria? ¿Es posible acceder a viviendas con facilidades en estos nuevos centros urbanos? ¿Qué consecuencias ambientales y efectos en la calidad de vida de los habitantes locales provoca el crecimiento urbano?

En tanto el loteo que se produce en la localidad de Cuartel V, se emplaza en una zona con características rurales, los terrenos que hoy se están ofreciendo para que la población acceda a la vivienda pertenecían a viejas quintas que se dedicaban a la producción frutihortícola. En ese sentido, dada la estructura y posible dinámica de dicho loteo, muchas familias están accediendo al sueño de la vivienda propia, pero acá los interrogantes son: ¿tiene esta zona los servicios para soportar este crecimiento de la población? ¿Hay planificación desde el Estado municipal y provincial respecto a los mismos (escuelas, hospitales, transporte público, entre otros)? ¿Se produce un proceso de especulación inmobiliaria?

En ambos casos, el enfoque teórico-metodológico es desde la Geografía Crítica, que tiene la concepción del espacio como una construcción social, es decir el escenario de innumerables conflictos, donde como refiere Balaguer Mora (2018, p. 82) “...lejos de ser concebido como un concepto absoluto y cerrado el espacio, cualquier espacio, ha de ser visto más bien como espacio social: un producto de nuestras relaciones sociales que necesita ser explicado precisamente mediante dichas relaciones.”

Otra investigación que se suma a las discusiones está ubicada en el partido de José C. Paz<sup>6</sup>, en el noroeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires, pero a nivel de escala de un asentamiento informal. De esa manera la mirada en que se inscribe la investigación tiene como objetivo analizar las nuevas formas residenciales, calidad de vida y lógicas de producción del hábitat a partir de un asentamiento, donde se busca discutir oportunidades y desafíos en diferentes contextos socioeconómicos teniendo presente las problemáticas, cambios e impactos socioambientales que se vienen gestando a raíz de los nuevos patrones de urbanización y usos del suelo.

“A ese respecto, en América Latina la cuestión del hábitat, con desigualdad de recursos económicos, gestión y actores sociales (privados o estatales, formales o informales) destinados a grupos socioeconómicos altos, medios y bajos, es incursionada por nuevas formas residenciales en las últimas décadas, como del presente estudio de caso, donde destacamos los asentamientos populares (Cravino M.C., 2012) countries y barrios cerrados (Vidal Koppmann S., 2018), condominios horizontales y verticales, entre otros, generando fragmentación socioespacial, verticalización y densificación edilicia de la ciudad.” (Soria y Chiasso, 2019)

La formación de los asentamientos se realiza generalmente en espacios considerados no habitables, degradados ambientalmente y, generalmente, sin directrices de uso del suelo,

---

<sup>6</sup> A cargo de la estudiante avanzada Araceli Salvatierra. Profesorado en Geografía. UNLu.

por tal condición no presentan una infraestructura urbana previa. En este caso la formación del asentamiento “Barrio Unión Néstor Kirchner” fue el resultado de una ocupación organizada y desarrollada en las primeras semanas del año 2012. Los ocupantes se instalaron colectivamente en parcelas de tierra privadas vacantes, ocupando un área de aproximadamente 110 has. en el partido de José C. Paz, entre los límites municipales de San Miguel y Moreno, sobre las cuales construyeron velozmente sus primeras viviendas con materiales precarios, a partir de autoconstrucción, que con el pasar del tiempo fueron siendo mejoradas en términos de materiales y ampliaciones.

Desde esta perspectiva, se puede considerar que el problema es la falta de acceso al suelo o vivienda dentro del marco legal y formal. Esta situación de imposibilidad de los sectores populares y más vulnerables genera el surgimiento y crecimiento de modalidades de ocupación y autoconstrucción en tierras vacantes, contribuyendo a la informalidad y la precarización al acceso a la ciudad, demandando nuevas formas planificación urbana, para llevar servicios hacia esos nuevos espacios productores de la ciudad, el urbano de la necesidad. Ante esta situación se producen tensiones entre los moradores de las ocupaciones con el sector privado y el poder público, frente a las reivindicaciones de mejoras urbanas en las ocupaciones y las tentativas de remoción de los asentamientos a partir del poder público, en diferentes instancias jurídicas y políticas.

Otra investigación en desarrollo en el marco del proyecto principal corresponde a la localidad de Uribelarrea, ubicada en el partido de Cañuelas<sup>7</sup> en la provincia de Buenos Aires, a 35 km de CABA. En ese caso se parte de la hipótesis de que las nuevas planificaciones urbanas en esa localidad generan cambios significativos y transforman los vínculos, y sobre todo la manera de relacionarse entre los habitantes locales.

---

<sup>7</sup> A cargo de la estudiante avanzada Alejandra Rodríguez. TFI de la carrera de Licenciatura en Geografía. UNLu.

En este sentido, los modos de vivir de los habitantes de esa localidad están muy implicados con las costumbres vinculadas al campo y a las actividades agropecuarias, por ello, entran en contraste con los nuevos residentes que provienen de grandes ciudades, y se instalan en las nuevas planificaciones urbanas. Otra ruptura de ese territorio se debe a la proliferación de barrios cerrados, que hacen un *city marketing* para aquellos que buscan una mejor calidad de vida y fuga de los grandes centros urbanos, pero traen consecuencias y cambios para los moradores más antiguos, entre ellos, el incremento del valor del suelo y alteraciones en las fachadas históricas y en el paisaje de la localidad.

En general este fenómeno es observado en muchas localidades de Latinoamérica, donde la búsqueda por suelos más baratos alejados de los centros urbanos, proyectan atractivos hacia la construcción e inversión de nuevos loteos y viviendas, incluso por el capital internacional. Además, sus estrategias son de presentar esas nuevas incorporaciones urbanas como alternativas al modo de vivir de las metrópolis, dentro de los barrios cerrados, estos nuevos moradores poco tienen que ver con la identidad de los pueblos y la reproducción social de ese espacio. Son espacios cerrados que fragmentan el territorio de esas localidades, aislando a los residentes tradicionales y los nuevos. Entonces, en esta investigación se plantean y se espera responder ciertas preguntas: ¿qué conllevan esas nuevas inversiones inmobiliarias?, ¿cuáles son los actores involucrados en esos procesos? y ¿cómo esas nuevas urbanizaciones afectan a los habitantes locales y del partido?, ¿cómo influye el factor turístico con la promoción del lugar como destino? y ¿cómo ese atractivo de turismo rural se transforma en *marketing* para atraer nuevos habitantes hacia esa localidad?

En tanto el otro estudio de caso abordado investiga acerca de las dinámicas en el partido de Zárate<sup>8</sup>, en el noreste de la provincia de Buenos Aires. Zárate es una ciudad que ha ido

---

<sup>8</sup> A cargo de la estudiante avanzada Florencia Jara. TFI de la carrera de Licenciatura en Información Ambiental. UNLu.

creciendo desde su centro hacia la periferia, caracterizándose por tener una planificación y orden insuficiente o inadecuado, lo que deriva a que barrios de diferentes condiciones se vayan consolidando con un patrón en común, la falta de servicios esenciales.

En este sentido, se detectan los siguientes problemas relacionados con la ordenación del territorio en la zona sur de la ciudad cabecera: a) surgimiento de barrios en zonas alejadas de las redes de infraestructura y servicios públicos esenciales; b) falta de implementación de políticas públicas en esta zona como en otras áreas de la ciudad con asentamientos con necesidades básicas insatisfechas (NBI) y población perteneciente a los sectores más desfavorecidos de la sociedad); c) desarrollo extensivo de la ciudad con bajas densidades que dieron lugar a numerosos vacíos urbanos diseminados.

En este sentido, se busca alcanzar una definición teórica sobre la calidad de vida, a fin de relacionar este concepto con la prestación de los servicios públicos y conflictividades de usos del suelo que se dan en las nuevas urbanizaciones del área bajo estudio. Por lo tanto, se hace necesario estudiar los avances de esas urbanizaciones y relacionarse con la incorporación de nuevas áreas que también llegan los servicios de infraestructura urbana, sobre todo acerca de los planes y directrices urbanas para esas nuevas zonas. Por ello, se busca evaluar la calidad de vida de esas urbanizaciones frente a las presencias y ausencias de servicios esenciales. Además de una evaluación, esta investigación se propone una discusión y diagnóstico de los problemas urbanos enfrentados e información hacia una primera discusión del plano urbano con cambios para una mejora de calidad de vida de la población.

Respecto del estudio de caso que sigue, el partido de Escobar<sup>9</sup> no escapa a los procesos de crecimiento y expansión urbana que se vienen dando en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) en las últimas décadas. El avance urbano se da sobre la cuenca baja del río

---

<sup>9</sup> A cargo de la Lic. Paola Ventura, integrante del equipo y proyecto de investigación.

Luján, en las llanuras de inundación y zonas de humedales, ambos ambientes de gran fragilidad, apoyado en la modificación radical del territorio mediante tecnologías de polderización. Este proceso se manifiesta especialmente en un contexto socioeconómico en el que el Estado, ya sea a nivel nacional, provincial o municipal, estaría delegando sus funciones de ordenador y regulador del territorio y actuaría como facilitador de la inversión privada; en la cual la lógica de los procesos de urbanización se rige por las leyes del mercado con urbanizaciones cerradas en aumento en zonas de bajo valor o tierras vacantes, asociadas a las principales autopistas.

Es decir, estos procesos se ven favorecidos por el mejoramiento realizado en las autopistas que posibilitan el acceso rápido en áreas del suelo vacante a lo largo de la traza, las que aumentaron rápidamente su precio y en las que se pueden realizar lucrativas inversiones inmobiliarias. En esa área se ha canalizado la demanda de vivienda de altos ingresos y de todo tipo de inversiones (bancos, centros de diversión, supermercados, etc.). En otros términos, se crean a lo largo de las autopistas “áreas de oportunidad de inversión” (Lombardo, 2014). En Escobar, no sólo se producen cambios en los espacios frentistas de las autopistas, sino también se crean nuevos accesos independientes, avenidas de doble mano tipo boulevard y puentes que conectan los barrios cerrados con la autopista Panamericana.

Con esta investigación se propone analizar cómo las nuevas formas residenciales y lógicas de producción del hábitat producen impactos socioambientales que devienen a raíz de los nuevos patrones de urbanización y usos del suelo en la región. Por ello, se propone investigar: ¿cómo ocurren las aplicaciones de los planes y normativas urbanas en torno al hábitat y el ordenamiento territorial y ambiental en el área?, ¿qué cambios se produjeron en términos directivos en las últimas décadas? ¿Cuáles son los medios que se utilizan para autorizar el cambio de uso del suelo en esa región? y ¿cuáles son los actores sociales que promueven, financian y organizan esas nuevas formas urbanas?



El proceso de globalización genera nuevos cambios y acentúa otros persistentes tanto sobre los municipios bonaerenses de la RMBA como sobre CABA. Estos territorios han sido testigos de la transformación de los espacios cotidianos en pos de la rentabilidad del suelo urbano impulsada por el capital privado. Esta intervención privatizadora del suelo urbano impulsa las nuevas formas de ocupación residencial, productiva, comercial y de ocio, desplazando los usos tradicionales de la ciudad, situación que se replica de una o de otra manera en los estudios de casos presentados en este documento.

En este contexto, también se presenta el caso que se investiga en el partido de San Miguel<sup>10</sup>, ubicado a unos 30 km de CABA, cuya ciudad cabecera homónima, se emplaza como un nodo importante en el sector noroeste de la RMBA, conectado por tres rutas provinciales y una autopista al resto de la región, condiciones que favorecen la histórica función de ciudad dormitorio.

Estas características permiten que en San Miguel se desarrollen dos tipos de uso de suelo residencial: uno asociado a “la irrupción de la torre como nueva tipología urbana” (Goldwasser; B. y Soria, L., 2012), el otro relacionado con la construcción de nuevas urbanizaciones cerradas bajo el formato de *dúplex* en los barrios adyacentes a la ciudad cabecera. Este último estilo de urbanización, que se extiende y consolida rápidamente en la última década, constituye el objeto de investigación en este partido. Esta forma de urbanización se desarrolla en parcelas que pueden variar en su tamaño, sin embargo, la lógica de explotación del suelo es la misma. El máximo aprovechamiento de los terrenos deriva en la construcción de numerosas unidades habitacionales, generando la densificación de los barrios residenciales.

En este sentido, las construcciones avanzan sobre edificaciones históricas, afectando y hasta perdiéndose el patrimonio urbano de la ciudad. Otro de los factores a tener en cuenta,

---

<sup>10</sup> A cargo del estudiante avanzado Pablo A. Gamundi. TFI de la carrera de Licenciatura en Geografía. UNLu.

es el impacto sobre el paisaje urbano, ya que genera una homogeneización del mismo e incluso una pérdida de identidad. De esta manera, la ciudad se alejaría de la inclusión, de la sostenibilidad urbana y de la idea del hábitat como construcción social.

Para esta investigación se plantea el objetivo de analizar la consolidación de los usos del suelo a partir de una forma particular de residencias y la vinculación de esto con la construcción del hábitat y sostenibilidad urbana en el partido de San Miguel durante la última década. En primer término, es necesario identificar las formas residenciales presentes en el partido de San Miguel, focalizando en las residencias denominadas dúplex, más precisamente en aquellas que muestran un formato de urbanización cerrada. Vinculado a lo anterior, se buscará explicar las lógicas que intervienen en el cambio de uso del suelo urbano y la explotación derivada. Asimismo, se buscará reconocer la existencia de procesos de segregación socio-territorial y ambiental en la zona de estudio. También, se destaca la necesidad de identificar los actores sociales involucrados y cómo se estructura la noción de hábitat en ellos.

Por otro lado, resulta necesario conocer los planes y normativas municipales y provinciales que estructuran el espacio urbano. Esta investigación se enmarca en el punto 11 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) haciendo foco en algunos de los ítems que lo componen y que están relacionados con la idea de una ciudad inclusiva y sostenible. Finalmente, a partir de los resultados obtenidos se espera que este análisis pueda servir de insumo y aporte para el municipio escogido, dando a conocer los problemas identificados en la investigación, mediante un diagnóstico unificado de su estado de situación, mirado desde el análisis socio-espacial y ambiental crítico.

En este momento del presente artículo, cabe señalar que se observa que las problemáticas relacionadas con el cambio de uso del suelo y las lógicas de producción de hábitat poseen ciertas características y dinámicas en común, en particular, en los diferentes espacios bajo

estudio de la provincia de Buenos Aires. El ejercicio ahora es expandir los estudios de caso hacia otras regiones, por ejemplo, en la provincia de Mendoza, donde se observa que en las últimas décadas se ha desplegado una importante presión antrópica sobre el medio natural de piedemonte ubicado en el departamento de Luján de Cuyo<sup>11</sup>. De esa manera, se aborda la investigación de cómo la presión antrópica sobre el medio natural y el rápido crecimiento de la población hacia la zona de piedemonte genera riesgos y vulnerabilidad en la calidad de vida, así como también impactos socio-ambientales en la zona.

En este caso, la característica principal es que se trata del piedemonte, que es una franja que comprende entre 15 y 20 km de ancho y se extiende entre la vertiente oriental de la precordillera y la llanura, aproximadamente entre los 1500 m.s.n.m. y los 800 m.s.n.m. Tiene cualidades físicas que lo convierte en una zona de alta vulnerabilidad para la urbanización, y ante lineamientos no tan claros de ordenamiento territorial, dicho espacio es ocupado de manera acelerada y desordenada.

La zona es de alta vulnerabilidad, la cual se podría acentuar con el rápido crecimiento de la población urbana de los sectores de menor recursos, pues en la búsqueda de terrenos, con valor del suelo más accesible, llegan hacia las zonas de gran “fragilidad natural”. Además de esa injusticia ambiental, en general esas áreas no tienen servicios básicos, accediendo de esta forma a un terreno, por medio de operatorias de vivienda social a través del Estado o como sucede en muchos casos, por la ocupación de propiedades fiscales. La falta de conciencia y de conocimiento sobre los problemas que genera estos loteos constituye una amenaza frente a la probable ocurrencia de fenómenos de origen hídrico como el riesgo aluvional, fallas sísmicas, pendientes pronunciadas, zonas de riesgo de erosión y degradación ambiental, poniendo en riesgo a los habitantes del lugar y atentado de esta manera contra las condiciones óptimas de habitabilidad.

---

<sup>11</sup> A cargo de la Lic. Paula Garay. TFI de la carrera de Licenciatura en Geografía. UNLu.

En ese sentido, esta investigación se propone caracterizar los avances de urbanizaciones sobre el piedemonte desde una visión integrada entre naturaleza-sociedad sobre las formas de ocupación de la región. Es decir, las características del medio deben ser consideradas ante las nuevas urbanizaciones para que se reduzcan las vulnerabilidades del hábitat de la zona. A su vez, se propone encontrar mejores alternativas de sitios y llegar a una reflexión crítica con relación a la reproducción del modelo de expansión inmobiliaria, que en su mayoría no considera las características particulares de cada espacio.

A esta altura de la presente síntesis, cabe preguntarse si esas problemáticas solo afectan y atañen a las ciudades argentinas. En ese sentido, se busca ampliar el intercambio propuesto de áreas de conocimiento y posibilidades de escalas, contando con investigadores externos asociados al grupo de investigación. Tal como estudios de caso en Porto Alegre<sup>12</sup>, Brasil. La ciudad de Porto Alegre es una metrópolis regional en el sur de Brasil en el Estado del Rio Grande do Sul, y cuenta con una población de cerca de 1,5 millones de habitantes. En la última década, ha sido elegida como una de las ciudades sede del Mundial de Fútbol de 2014 realizado en Brasil, ante lo cual la ciudad tuvo un acelerado proceso de inversiones extranjeras y muchas intervenciones llamadas obras de “modernización” que buscaban ese momento para promocionar el *city marketing*, ocasionando miles de remociones de comunidades periféricas hacia proyectos de reasentamiento y vivienda social.

En el marco de experiencias previas, para esta investigación, se hace foco en la *Ilha Grande dos Marinheiros*, en la cual durante los años de 2010-2020 sus moradores enfrentaron a un proceso de remoción y reasentamiento frente a la construcción del segundo puente del Río *Guaíba*. Durante esa década de incertidumbre el territorio fue aislado y poco a poco borrado por esta obra de infraestructura. En las audiencias públicas entre los residentes y el gobierno federal, queda en claro la exposición de los residentes que quieren seguir siendo

---

<sup>12</sup> Raf Nunes dos Santos. Geógrafo, Magíster en Geografía y Doctorando en Geografía por la Universidade Federal do Rio Grande do Sul - Brasil.

una zona cercana al río, ya que su sustento de vida es a partir de su relación con las aguas, con la pesca, con los barcos e incluso con los sonidos de la orilla del río. Del otro lado del río, los vecinos de las *Vilas Tio Zeca e Areia*, también afectados por la construcción del puente, nunca han tenido relación directa con el río, pero sus discursos están marcados por la cercanía al centro de la ciudad y su conexión con un tradicional barrio popular, el barrio *Farrapos*. De toda manera, también han sufrido y aún siguen con el proceso de remoción, donde el nuevo puente corta su territorio por los accesos de las diferentes vías de circulación.

Estas cuestiones son simples muestras de lo que se ha podido observar en el campo, pero sirven de punto de partida para justificar que todos estos espacios tendrían sus territorios marcados por una lógica de dominación formal y colonial por parte del Estado. Sus territorios entraron en disputa por diferentes razones y proyectos, por ejemplo, actores hegemónicos que utilizaron tácticas agresivas para ejercer el control de los mismos. Todos estos proyectos de "modernización" propuestos por el Estado constituyen nuevas formas de colonizar y estandarizar los territorios; sin embargo, los territorios de *Ilha Grande dos Marinheiros* y *Vilas Tio Zeca y Areia* han sido reducidos a problemas de vivienda. Es decir, se ignora toda la trayectoria de vida y la relación con el espacio que ellos mismos produjeron, llevándose a cabo un cambio estructural de estos espacios con fines de reasentamiento, desestabilización y rapidez de remociones. Todo ese proceso ha sido legitimado por los discursos de los medios de comunicación con reproducciones casi a diarias; por entonces, la prensa afirmaba, y aún sigue haciéndolo, que estos territorios causan lentitud a los proyectos de desarrollo, y que la "remoción de residentes retrasa las entregas de obras e inversiones" Santos, (2016 y 2019).

Al reflexionar sobre la no limitación del territorio, se puede seguir desarrollando este argumento a partir de la idea de Rogério Haesbaert (2014) de que las territorialidades son concepciones más amplias que el territorio. Esta comprensión nos permite pensar en el

territorio más allá de los límites, pensar en el territorio en otras lógicas y epistemes. Es la oposición al sentido de que en la lógica formal-colonial se establece que el territorio incluye todas las prácticas y las contiene dentro de sus límites. De esa manera, esta investigación tiene el interés de develar y hacer registro de geografías periféricas que no están en los planes oficiales de urbanización, ni en los proyectos urbanos, dado que son periferias que producen la ciudad y el hábitat a partir de la autoconstrucción y por necesidades de acceso a la ciudad y a la reproducción social. De toda forma, con el paso del tiempo si una ocupación permanece, es convertida en ciudad con las reivindicaciones por mejores condiciones de infraestructura urbana y también porque se establecen allí relaciones socio-económicas.

En este contexto, se propone observar atentamente a las diversas comunidades periféricas: indígenas, *quilombolas*, ocupaciones, barrios populares, entre otros, señalando que estas comunidades no pueden ser simplificadas y limitadas dentro de proyectos y políticas públicas específicas, pero, sí, hay una necesidad de respetar su constitución e inserción dentro del espacio urbano. Esto se relaciona con el raciocinio de las territorialidades que transbordan los territorios, donde se concuerda con Porto-Gonçalves (2017) que afirma explícitamente que en un mismo territorio siempre hay múltiples territorialidades. Por lo tanto, diferentes actores y prácticas conforman el mismo territorio, y esto tampoco puede ser leído como un factor limitante, porque las prácticas pueden ocurrir más allá del territorio.

## **A MODO DE CONCLUSIÓN**

En concordancia con los objetivos centrales del proyecto de investigación, los casos que se han expuestos conllevan especificidades a la vez que contienen ejes estructurantes que los atraviesan a modo de común denominador, en tanto semejanza en la problemática y posible solución, cuyo sustento desde la teoría y la praxis, en esta investigación, se enmarca tanto

en la Geografía de la singularidad como en la tendencial, interpeladas por los supuestos conceptuales de la Geografía crítica, social y de la percepción.

En este sentido, con diferentes niveles de investigación y con investigadores de distintas formaciones y experiencias, se logra abordar presupuestos metodológicos y teóricos en común, los cuales con interpretaciones, vivencias y discusiones ofrecen avances analíticos que contribuyen con preguntas y respuestas frente a las dinámicas y procesos socioespaciales que cada uno se propone investigar.

Otro aporte significativo, que el trabajo en grupo ofrece, es una mirada integrada de los procesos que suceden en diferentes partes del mundo, por ejemplo, en América Latina, a partir de una producción del espacio de dominación de los grupos hegemónicos que reproducen los modos de producción dominantes. Pasando a la esfera de la subjetividad, también se plantea cada vez más una reproducción de los modos y ritmos de vida, principalmente en las metrópolis y áreas metropolitanas; es decir, la vida de los habitantes urbanos cada vez más se parece con la vida de otros conciudadanos que ni se conocen. También, a través de esta investigación, sustentada en el trabajo colaborativo, se contempla la posibilidad de analizar otras lógicas de producción y apropiación del espacio, tal como la intervención de ciertos actores sociales que buscan otras formas de vivir y determinadas relaciones con el territorio. Esas otras maneras van desde una búsqueda de un hábitat más sostenible, de preservación de recursos y áreas naturales, hasta la preservación de los modos de producción capitalista creando paisajes “naturales” para vivir.

Desde la concepción teórico-metodológica planteada acerca de la producción del espacio se sostiene que, a partir de las acciones e interacciones de los actores sociales, el mismo está siempre en constante transformación. De esa manera, a través de los estudios de caso se busca analizar e interpretar los cambios de uso del suelo con relación a las lógicas de producción del hábitat y sus improntas en el territorio; aún más al trabajar en equipo se

tiene la oportunidad de contar con diferentes concepciones teóricas y herramientas metodológicas que permiten relevar, analizar y registrar esas diferentes formaciones socioespaciales, las cuales son únicas y cambiantes, pero, a la vez, tienen puntos en común. Por ello, se continúa desarrollando las diferentes iniciativas de investigación que paulatinamente van dando forma y respuestas al proyecto que las contiene y perfila para alcanzar el objetivo central.

En suma, el desafío es continuar con el proyecto de investigación sobre la base del trabajo colaborativo de investigadores principales y en formación que abordan cuestiones socioespaciales con foco en el cambio de uso del suelo y la problemática del acceso justo al hábitat, teniendo en cuenta los principales lineamientos de la ordenación territorial.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BALAGUER MORA, P. A. (2018). Geografía crítica y pensamiento crítico. *Actualidades Pedagógicas*, 72, 73-95, Alicante: Universidad de Alicante. <https://doi.org/10.19052/ap.5232>
- Cravino, M. C. (2012). Habitar nuevos barrios de interés social en el área metropolitana de Buenos Aires: el espacio construido por el Estado y vivido por los vecinos. *Dimensiones del hábitat popular latinoamericano*, 101-120, Quito: FLACSO Ecuador – CLACSO. <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/clacso/gt/20120409121451/gthi2-5.pdf>
- GOLDWASER, B. (2012). Fragmentación territorial. Los nuevos paisajes urbanos en la Región Metropolitana de Buenos Aires. En SORIA, L Y GOLDWASER, B (dirs.-eds.), *Problemáticas geográficas argentinas* (pp. 111-142). Buenos Aires: GEPSE ediciones.
- HAESBAERT, R. (2014). Por uma constelação geográfica de conceitos. *Viver no Limite: território e multi/transterritorialidade em tempos de in-segurança e contenção*, 19-51, Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.
- LOMBARDO, J (2014). *La construcción del espacio urbano: sus características en el Área Metropolitana de Buenos Aires*. Los Polvorines: Universidad Nacional de General Sarmiento; CABA. Fundación CICCUS .
- PÍREZ, P. (2013). La urbanización y la política de los servicios urbanos en América Latina. *Andamios, Revista de Investigación Social*, 10(22), 45-67, México: Universidad Autónoma de la ciudad de México.
- PORTO-GONÇALVES, C. W. (2017). De saberes e de territórios: Diversidade e emancipação a partir da experiência Latino-Americana. En: Valter do C. CRUZ y Denílson A OLIVEIRA (orgs),



SORIA, María Lidia, CHIASSO, Cecilia María, et al. (2022). Avances de investigación en Geografía: las formas residenciales y las lógicas de producción del hábitat en diferentes contextos. *Red Sociales, Revista del Departamento de Ciencias Sociales*, 9(1), 171-195.

---

*Geografia e giro decolonial: experiências, ideias e horizontes de renovação do pensamento crítico* (pp. 37-54), Rio de Janeiro: Letra Capital.

SANTOS, R. N. (2016). Territórios em transição: mudanças territoriais nas comunidades das Vilas Tio Zeca e Areia frente à construção da segunda ponte do Guaíba, no município de Porto Alegre, RS. (Monografía de conclusión de curso). Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

SANTOS, R. N. (2019). Territórios discursivos: discursos sobre a Vila Dique e suas aplicações para o entendimento do território. (Dissertação de Mestrado). Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

SORIA L. Y CHIASSO C. (2019). Balance del estado actual del conocimiento sobre el tema. En *Proyecto de Investigación Las nuevas formas residenciales, calidad de vida y lógicas de producción del hábitat. Realidad, oportunidades y desafíos en diferentes contextos socio-económicos*. Luján: Departamento de Ciencias Sociales. Universidad Nacional de Luján. CDDCS 185/19.

VIDAL KOPPMANN, S. (comp.) (2018). *Dinámica socio-espacial de regiones metropolitanas. Claves para el análisis de un fenómeno complejo*. Buenos Aires: IMHICIHU. CONICET.