

# Proceso de Gentrificación en Áreas Periféricas del Partido de La Plata, Argentina

**Frediani, Julieta**

Doctora en Geografía por la Universidad Nacional de La Plata.  
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas e Instituto de  
Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido de la Universidad Nacional de  
La Plata. Argentina.  
E-mail: [jfrediani@yahoo.com](mailto:jfrediani@yahoo.com)

**Rodríguez Tarducci, Rocío**

Arquitecta por la Universidad Nacional de La Plata.  
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas e Instituto de  
Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido de la Universidad  
Nacional de La Plata. Argentina.  
E-mail: [rociotarducci@gmail.com](mailto:rociotarducci@gmail.com)

**Cortizo, Daniela**

Arquitecta por la Universidad Nacional de La Plata.  
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas e Instituto de  
Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido de la Universidad  
Nacional de La Plata. Argentina.  
E-mail: [cortizodaniela@gmail.com](mailto:cortizodaniela@gmail.com)

**Fecha de recepción: 13/9/2017**

**Aceptación final del artículo: 8/2/2018**

*En la actualidad la gentrificación puede concebirse como un fenómeno global, que adquiere distintas particularidades según las especificidades locales, regionales y nacionales donde se desarrolla. Los procesos de gentrificación varían respecto de los países anglosajones y europeos de aquellos que tienen lugar en las realidades urbanas de América Latina. De este modo, es posible reconocer que el concepto de gentrificación en los últimos años da cuenta de un proceso altamente diversificado, calificado por muchos autores como un concepto de difícil delimitación. En el primer grupo de países se asocia fundamentalmente a la renovación de las áreas centrales, mientras que en los segundos se aplica también a procesos de transformación urbana tanto en áreas centrales como periféricas. Es pues, en este último sentido que se abordará el análisis de la gentrificación en el Partido de La Plata (Prov. de Buenos Aires, Argentina), en particular, en su periferia noroeste.*

*El objetivo del presente trabajo consiste en analizar los cambios acontecidos en dicha periferia a partir del proceso de expansión residencial a través de la modalidad de urbanizaciones cerradas. Este proceso de "suburbanización de las elites" se asocia al desplazamiento de la población de altos ingresos a la periferia, con el consecuente abandono de los sectores tradicionales de menores ingresos como habitantes originales, frente a la competencia por el territorio y el consecuente incremento en los precios de la tierra.*

*La estrategia metodológica adoptada es de carácter preferentemente cualitativo. Se hace uso de la técnica de la entrevista para dar cuenta de las opiniones de los actores intervinientes en el proceso de estudio. El enfoque se sustenta en la comprensión y reconocimiento de la integralidad y multidimensionalidad del objeto de estudio. Entre los resultados alcanzados cabe destacar un mayor conocimiento teórico-empírico de la problemática de la gentrificación en la periferia platense tendiente a contribuir a un crecimiento urbano integrado y sustentable.*

**Palabras clave:** *Gentrificación, Periferia Urbana, Urbanizaciones Cerradas, Renovación Urbana, Valorización Inmobiliaria.*

### **Gentrification Process in Peripheral Areas of La Plata County, Argentina.**

*Nowadays gentrification can be conceived as a global phenomenon, which acquires different peculiarities according to local, regional and national specificities where it develops. The processes of gentrification vary with the Anglo-Saxon and European countries of those taking place in the urban realities of Latin America. In this way, it is possible to recognize that the concept of gentrification in recent years realizes a highly diversified process, described by many authors as a concept difficult to define. In the first group of countries it is fundamentally associated with the renovation of the central areas, while in the second group it is also applied to processes of urban transformation in both central and peripheral areas. It is in this latter sense that the analysis of gentrification in the County of La Plata (Province of Buenos Aires, Argentina), in particular, in its northwest periphery will be approached.*

*The objective of the present work is to analyze the changes that took place in this periphery from the process of residential expansion through the modality of closed housing developments. This process of "suburbanization of the elites" is associated with the displacement of the high income population to the periphery, with the consequent abandonment of the traditional sectors of lower income as original inhabitants, against competition for the territory and the consequent increase in land prices.*

*The methodological strategy adopted preferably qualitative. The technique of the interview is used to account for the opinions of the actors involved in the study process. The approach is based on the comprehension and recognition of the integrality and multidimensionality of the object of study. Among the results achieved, it is worth to highlighting a greater theoretical-empirical knowledge of the problem of gentrification in the Platense periphery tending to contribute to an integrated and sustainable urban growth.*

**Key Words:** *Gentrification, Urban Periphery, Gated housing developments, Urban renewal, Property valuation.*

## Introducción

La gentrificación se define tradicionalmente como un proceso de transformación urbana en el que la población original de un sector o barrio es progresivamente desplazada por otra de mayor nivel adquisitivo a la vez que éste se renueva. Sin embargo, “la gentrificación en la actualidad representa uno de los principales campos de batalla teóricos e ideológicos para el urbanismo y la geografía urbana, con posturas epistemológicas y políticas contrastadas” (López Morales, 2009 citado en Amado, 2013).

En América Latina se observa que la gentrificación adquiere rasgos distintivos a lo que ocurre en Europa y Estados Unidos, como así también diferentes de una ciudad a otra al interior de la región. En este sentido, Sabatini (2009) señala que la gentrificación latinoamericana se despliega en la periferia urbana y otras áreas de cada ciudad; y que no necesariamente implica el desplazamiento o expulsión de los residentes antiguos de las áreas afectadas (Amado, 2013). Se produce así, en palabras de Sabatini (op.cit.), una “gentrificación sin expulsión”. El fenómeno puede implicar sólo el desplazamiento de actividades económicas, propiciando un cambio de uso del suelo. Al respecto, existen nuevos espacios que se están gentrificando a través de vivienda residencial.

En este sentido, Lees et al. (2008, citado en Colín Espinosa et al., 2015) señalan que el uso del término se está ampliando para definir otras realidades tales como procesos de nueva construcción en espacios vacíos o de uso no residencial, la transformación de barrios previamente renovados o “supergentrificación”, como así también a cambios producidos en espacios rurales o periurbanos.

En las ciudades de nuestra región se asiste en las últimas décadas a un desplazamiento de la población de altos ingresos del centro a la periferia, acentuándose así un proceso de crecimiento dispersa en forma de “islas urbanas”. Un crecimiento metropolitano en islas que nada tienen que ver con su entorno inmediato (“islas residenciales de riqueza”, “islas de consumo”, “islas productivas” e “islas de la decadencia”), reemplaza a un crecimiento en forma de mancha de aceite o tentacular, acentuándose la segregación socio-espacial existente y la constitución de ghettos. Los procesos de urbanización privada y la tendencia al aislamiento de complejos habitacionales se impusieron en la mayoría de las ciudades de la región. El aumento masivo de barrios residenciales de acceso restringido incluye a las capas de altos ingresos y en creciente medida a las de ingresos medios (Janoschka, 2002).

El actual modelo urbano estaría caracterizado por una expansión acelerada que consume espacios periféricos de modo disperso y fragmentado, siendo las urbanizaciones cerradas localizadas en las “nuevas periferias” la materialización de dicha desarticulación y fragmentación territorial.

Las nuevas periferias emergentes de este proceso constituyen la parte de la ciudad más receptiva a los cambios y transformaciones que van a producirse, viéndose afectadas por la localización de nuevos objetos urbanos, entre los que se

encuentran las alternativas residenciales cerradas que ponen en crisis el tejido urbano y, al mismo tiempo, parecen convertirse en motores de nuevas urbanizaciones, al inducir usos de suelo comercial, residencial o recreativo. Al respecto, cabe señalar que el tema de las urbanizaciones cerradas ha sido en los últimos años objeto de numerosas investigaciones; registrándose una importante bibliografía en torno al mismo (Arizaga, 2001; Vidal-Koppmann y Morano, 1999; Pires do Rio Caldeira, 1997; Borsdorf, 2002; Rovira, 2002; entre otros). En el tratamiento de esta temática pueden reconocerse dos posturas en torno a las urbanizaciones cerradas; por un lado, aquellos que consideran a las mismas como verdaderos enclaves urbanos, al menos por la complejidad que han alcanzado. Los servicios propios de la ciudad, servicios eléctricos, de agua y cloacas, de telecomunicaciones, de limpieza y de seguridad, son reproducidos y autogestionados por los actores en el interior de estos espacios residenciales asegurando su funcionamiento. Por otro lado, los que señalan el efecto que ocasiona la localización de urbanizaciones cerradas en el área de su emplazamiento, destacando tres procesos: el primero, de carácter inmobiliario, a partir de la revalorización del suelo urbano; el segundo, la generación de una novedosa demanda de bienes y servicios de alta calidad, y el tercero, la creación de empleos (Frediani, 2010).

Como señala Borsdorf (2003) “en la actualidad (...) las zonas periféricas y periurbanas volvieron a ser atractivas para las clases medias y altas”. Esta nueva localización de la elite, según Janoschka (2002), es la que está brindando nuevas formas a las ciudades del siglo XXI, en donde las urbanizaciones privadas son mucho más que un fenómeno de naturaleza arquitectónica, constituyendo así nuevas formas urbanas en donde se desenvuelven nuevas prácticas sociales y principalmente una importante manifestación de la polarización social. La difusión de nuevas pautas de organización territorial en la ciudad actual no es homogénea, produciéndose por un lado, una fuerte concentración de inversiones de capital en ámbitos precisos considerados como espacios estratégicos a nivel urbano y, por otro, un relativo abandono de amplias zonas residuales. Dentro de los espacios considerados estratégicos cabe destacar, entre otros, los cambios en la estructura socio-espacial urbana, que implican transformaciones de los procesos residenciales y el surgimiento de nuevas tipologías edilicias (Torres, 2001).

En este complejo proceso, el dinamismo que se imprime a la ocupación del espacio depende, en gran medida, de los intereses que guían a los agentes intervinientes cuyas estrategias inciden de manera directa en la organización y la incorporación de las nuevas áreas, particularmente debido la revalorización del suelo que se produce ante las expectativas creadas al inicio de los procesos (Formiga, 2003). Así, los actores insertos en el proceso de producción de suelo periférico desarrollan sus actividades, defienden sus intereses y se guían en sus actividades por las lógicas predominantes en cada uno de ellos.

En este marco, el presente trabajo indaga en el proceso de gentrificación que ha tenido lugar en las últimas décadas en la periferia del Partido de La Plata, en particular, en su periferia noroeste. Gentrificación entendida como el desplazamiento de la población de altos ingresos del centro a la periferia, con la consecuente reocupación del sector o barrio afectado por parte de una clase

socioeconómica en detrimento de otra. El objetivo del presente trabajo consiste en analizar los cambios acontecidos en dicha periferia a partir del proceso de expansión residencial a través de la modalidad de urbanizaciones cerradas.

En este sector de la periferia platense puede reconocerse en los últimos años, una estrecha relación entre la expansión urbana y el desplazamiento de los sectores tradicionales de menores ingresos como habitantes originales, frente a la competencia por el territorio y el consecuente incremento en los precios de la tierra que se produce en áreas periféricas del Partido. En este contexto, se ha podido observar que la transformación en los precios del suelo urbano y periurbano ha sido un factor que ha contribuido al desplazamiento de las actividades tradicionales a través de cambios en el uso del suelo por la llegada de la población de altos ingresos a un sector que era de ingresos medio-bajos y población agrícola. Se observa así el avance del área residencial sobre parcelas destinadas a la actividad productiva, fundamentalmente a la horticultura intensiva a campo. El proceso de avance urbano es acompañado por una subdivisión en parcelas de menor tamaño y por una merma del suelo productivo. Es posible reconocer además, la existencia de predios anteriormente dedicados a la actividad primaria pero que hoy han sido retirados del circuito productivo, constituyendo terrenos ociosos a la espera de una mayor valorización inmobiliaria.

La tendencia al aislamiento en complejos cerrados que se impuso en nuestra ciudad intensificó las desigualdades sociales y con ello la fragmentación socioespacial. El desplazamiento de la población original del sector, acompañado de los cambios en el uso del suelo, trajo aparejado nuevas pautas de apropiación y consumo del espacio residencial urbano, donde prevalece lo privado e individual frente a lo público y colectivo.

A partir de las consideraciones expuestas en esta introducción, y tendiente a dar cumplimiento al objetivo propuesto en nuestro trabajo, el presente documento se estructura en cinco apartados principales. En el primero de ellos se pretende dar cuenta de la evolución del concepto de gentrificación, desde su origen hasta nuestros días, identificando aspectos que caracterizan y distinguen al proceso acontecido en los países de Latinoamérica de aquel que tiene lugar en países europeos y de América del Norte.

En el segundo apartado se describe el abordaje metodológico adoptado para la realización del trabajo, identificando los métodos y las técnicas utilizados en el desarrollo de la investigación. En el tercer punto del documento se analiza la expansión urbana residencial cerrada en el Partido de La Plata y el proceso de gentrificación asociado a la misma, profundizándose en el tratamiento de esta problemática en el caso particular de estudio: la periferia noroeste del Partido. Un cuarto título en el que se indaga en la relación entre el proceso de gentrificación periférico anteriormente analizado y los procesos de valorización inmobiliaria y renovación urbana que han tenido lugar en los últimos años al interior del eje noroeste de crecimiento como resultado de la expansión residencial cerrada. Posteriormente, en el quinto apartado se analiza el papel del Estado en el proceso de gentrificación; reconociendo la importancia que reviste este actor en la construcción de la ciudad, y en particular, en los procesos de gentrificación que tienen lugar en ella. Para ello, se analiza la normativa urbanística que surge del

Código de Ordenamiento Urbano del Municipio en materia de urbanizaciones cerradas.

Por último, a modo de reflexiones finales, se señala el aporte original que se pretende hacer mediante el presente artículo y se profundiza en el análisis de los principales aspectos que caracterizan al proceso de gentrificación que tiene lugar en las últimas décadas el Partido de La Plata.

### **Evolución del concepto de Gentrificación: del centro europeo a la periferia latinoamericana.**

La ciudad contemporánea se ve actualmente signada por un orden urbano caracterizado por grandes inversiones, diferenciación de estatus sociales, segregación y polarización de espacios. Las transformaciones más notables en las ciudades, luego de un proceso extendido de suburbanización, comienzan a observarse en las áreas centrales y se caracterizan especialmente por afectar la composición social, la actividad económica y las prácticas culturales preexistentes; traduciéndose en desplazamientos de población y cambios de usos y costumbres locales.

En las grandes ciudades, las costumbres, identidades, sectores sociales y lugares preexistentes se ven relegados, desplazados y hasta expulsados ante estos nuevos procesos; perdiendo sus espacios tradicionales. Este tipo de situaciones han sido analizadas desde los años sesenta bajo el concepto de gentrificación. Este concepto es entendido como un proceso que ha pasado de ser descrito como propio de algunas ciudades de Europa y Estados Unidos, a formar parte de una conceptualización de alcance global (Smith, 1996).

En 1964, la socióloga británica Ruth Glass introdujo el término gentrificación siendo la pionera en el uso del concepto. En un primer momento se utilizó para denominar los cambios ocurridos en determinados barrios londinenses en creciente deterioro ante la llegada de nuevos residentes de poder adquisitivo medio-alto ("the gentry"). La posterior renovación y rehabilitación provocó una revalorización del parque habitacional, lo que produjo un gradual desplazamiento de los residentes de bajo poder adquisitivo que habitaron esas zonas con anterioridad.

Por otro lado, desde fines de 1970 en los Estados Unidos durante su etapa fordista, la Comisión para la Agenda Nacional del presidente Carter advertía que el declive de las áreas urbanas centrales era inevitable. En los siguientes años, en el marco de la desindustrialización, el discurso fue reemplazado por el de regeneración de las despobladas áreas centrales y el renacimiento de lo urbano (Sargatal Bataller, 2001).

Si bien estas primeras aproximaciones al concepto de gentrificación tendieron a hacer hincapié en las transformaciones en los aspectos demográficos y físico-espaciales, a la idea fundacional de Glass se sumaron otras que hablan de un aspecto de tinte más social en cuanto a la ocupación del espacio y el rol predominante del Estado (Castells, 1974).

Los alcances y definiciones del concepto nunca han tenido una delimitación unívoca, así como tampoco se ha llegado a un consenso en el enfoque metodológico de su análisis (Sargatal Bataller, 2000). En este contexto, la gentrificación aparece como un paradigma amplio y mutable desde donde parten numerosos estudios acerca de una serie de transformaciones ocurridas en diferentes ciudades; que si bien cuentan con una serie de características comunes, parecieran destacarse más por sus divergencias que por sus similitudes (Hamnett, 1991). Esta idea preliminar manifiesta desde ya algunas de las dificultades y problemáticas que ocurren cuando un concepto desarrollado en diferentes contextos históricos sociales y geográficos se intenta adaptar y trasladar a las realidades urbanas en América Latina. Sin embargo, es posible observar que la utilización del propio término gentrificación se difunde rápidamente para identificar algunos de los múltiples procesos de transformación urbana, desde la renovación de las áreas centrales (Jones y Varley, 1999; Delgadillo, 2008) a la producción de urbanizaciones privadas para las clases altas, ubicados muchas veces en una periferia ocupada por las clases populares (Janoschka y Glasze, 2003; Álvarez-Rivadulla, 2007).

En América Latina las referencias a la gentrificación aparecen más tarde que en Europa y Estados Unidos, y con características distintivas, estos fenómenos comienzan a analizarse recién a principios del siglo XXI. Esto se debe a las propias características del proceso de urbanización latinoamericano, que tiene lugar en un período posterior; así como también a condiciones socioeconómicas y políticas particulares. En Ciudad de México, Buenos Aires y en Santiago de Chile, por citar ejemplos latinoamericanos, la inversión inmobiliaria ha propiciado por distintas iniciativas de los gobiernos locales y nacionales, fuertes transformaciones socio-espaciales que han iniciado en una nueva discusión acerca de la emergencia del proceso de gentrificación.

Algunos autores diferencian el sentido tradicional de gentrificación con lo que ocurre en América Latina introduciendo la idea de “procesos de gentrificación” (en vez de gentrificación), definiéndolo como “gentrificación sin expulsión” (Sabatini, Serella Robles, Vásquez, 2009); y hasta expresando marcadas diferencias entre ciudades. Tal es el caso de la llamada “gentrificación institucional” introducida para el caso de Buenos Aires (Cicollella, 1999) o la “gentrificación a la chilena” (Álvarez, 2010). En el caso chileno, la gentrificación en la metrópolis de Santiago y, por extensión, en las principales ciudades no es un caso que atañe a barrios centrales históricos particularizados, sino que es un proceso de segregación a gran escala.

La gentrificación en Chile comienza a partir de la llegada de poblaciones más acomodadas a la periferia, disminuyendo la oferta de suelo para los más sectores más pobres (Janoschka, 2011). La gentrificación en las ciudades chilenas es social y espacialmente mucho más abarcativa de lo que se le supone, en escala, magnitud de la inversión financiera involucrada, tipo de agentes participantes, y sus prácticas; es decir, es un problema de política pública habitacional, complejo y mayúsculo (López Morales, 2013).

En el caso mexicano, según Olivera (2014) se presentan tres formas que se pueden asociar al proceso de gentrificación: La primera es la vinculada a la patrimonialización de la centralidad tradicional urbana iniciada con la confinación

de un espacio para la rehabilitación de inmuebles históricos del Siglo XIX. El segundo tipo es la gentrificación asociada con la nueva edificación en un entorno pauperizado en Santa Fe y la conformación de una nueva centralidad urbana y finalmente, con la reestructuración económica y relocalización industrial, la tercera es la gentrificación en áreas industriales abandonadas o en proceso y el reciclamiento de usos, que ha implicado la destrucción de entornos patrimoniales por la transformación de desarrollos urbanos intensivos (Olivera 2014:167, en Colin, 2015)

Autores como Sabatini, Serella Robles y Vásquez (2009) advierten que la gentrificación latinoamericana puede ser en la periferia urbana y otras áreas dependiendo de cada ciudad. De este modo se puede observar que los procesos de gentrificación en América Latina están emergiendo con trazos inéditos, con rasgos distintivos y muchas veces diferentes de una ciudad a otra.

La gentrificación también es comparada como sinónimo de renovación, regeneración, y revitalización urbana, estos procesos se consideran como resultados políticos deseados y como un signo de mercado inmobiliario. Algunos autores observan con respecto a la experiencia Latinoamericana que la gentrificación en este contexto no necesariamente implica el desplazamiento o expulsión de los residentes antiguos de las áreas afectadas. Existen procesos de desplazamiento indirecto en zonas adyacentes a las áreas reurbanizadas, por lo cual los procesos de reurbanización y de construcción de nuevas áreas residenciales en las ciudades deberían ser analizadas a través de la perspectiva de la gentrificación (Casgrain y Janoschka, 2013).

Se entiende entonces que la gentrificación aparece como un fenómeno urbano complejo, y que es causa, además de consecuencia, de muchos otros. Esta complejidad convierte a los procesos de gentrificación en un tema interesante de abordar en los contextos de expansión urbana actuales al intentar aplicarse en casos de América Latina debido a la diferencia en el origen, etapas, causas y consecuencias de los mismos.

### **Abordaje Metodológico**

El presente trabajo se inscribe en el marco de las líneas de trabajo del Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido (IIPAC), de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de la Plata (FAU-UNLP). El mismo desarrolla desde 1985 amplias aportaciones al estudio de las problemáticas urbano-territoriales asociadas al crecimiento de las ciudades, contando con una línea de investigación que aborda especialmente el estudio de las periferias urbanas y su crecimiento expansivo a partir de la relación entre los usos de suelo, el transporte y la energía<sup>1</sup>. Estos antecedentes han permitido contar con una

---

<sup>1</sup>En este marco, cabe mencionar que la investigación realizada, y que ha dado lugar al presente documento, se vincula fundamentalmente con el proyecto PPID-UNLP denominado "Problemáticas Territoriales y Ambientales de las Periferias Urbanas del Gran La Plata. Aproximaciones teórico-metodológicas a un Crecimiento Urbano con Grandes Espacios Vacantes". El mencionado proyecto se considera como una continuidad temática de anteriores proyectos de investigación financiados



amplia y actualizada base de datos sobre la temática, como así también constituyen un sólido basamento conceptual y metodológico como línea base para el desarrollo del presente trabajo.

El abordaje metodológico parte desde una visión sistémica y de la complejidad que el tema de estudio necesita. Para esto se requiere de la convergencia metodológica o el empleo de métodos variados para obtener distintos puntos de vista sobre el objeto que se estudia. El camino metodológico que se adopta en este trabajo se sustenta en un camino de confrontación de ida y vuelta entre el cuerpo teórico y la realidad, revalorizando así el abordaje dialéctico.

Asimismo, se utiliza el método del estudio de caso como herramienta de investigación. Desde el diseño hasta la presentación de sus resultados, este método está estrechamente vinculado con la teoría y permite indagar detalladamente en el mecanismo causal que encierra generalmente una teoría.

La perspectiva o enfoque adoptado ha sido fundamentalmente de carácter cualitativo, aun cuando el acercamiento cuantitativo se revela esencial para analizar una realidad que se presenta múltiple y fragmentada como la estudiada. En este sentido la articulación de diversos métodos- estadísticos y de interrelación de variables cuali-cuantitativas- nos permite construir una visión integral de la problemática territorial. Es por esto que se plantea la articulación de métodos con el objeto de construir una visión integral y coherente que posibilite comprender la problemática territorial de la periferia de la ciudad de La Plata como un espacio urbano fragmentado y disperso.

El trabajo de campo -entendido como el momento en la investigación que lleva a aplicar los instrumentos de recolección de datos a la población, fenómeno o proceso objeto de estudio-, ha constituido un proceso en sí mismo, permitiéndonos abordar aspectos diversos de la periferia del Partido. Este trabajo ha consistido en la realización de diversas tareas tales como:

- La realización de entrevistas a informantes calificados, que apuntaron a reconstruir la lógica de las diversas perspectivas de los actores involucrados en la problemática analizada. Al respecto, y en el marco de la convergencia metodológica planteada, para abordar el objeto de estudio se ha recurrido a la realización de entrevistas. De este modo se identificó y seleccionó a aquellos que constituirían los "informantes clave". Al respecto, la población entrevistada corresponde a diferentes niveles de actores, entre los que pueden mencionarse : delegados municipales del Partido de La Plata, funcionarios públicos municipales y provinciales, profesionales y técnicos de la administración pública, investigadores y académicos sobre la temática urbana, representantes del sector inmobiliario - agentes inmobiliarios y comercializadores de emprendimientos residenciales cerrados-, residentes en urbanizaciones cerradas, y otros vecinos de la periferia de la ciudad.

---

por organismos públicos y privados (CONICET, CIC, UNLP, FONCYT, entre otros) realizados por nuestro equipo de trabajo.

- La observación se realizó a través de las visitas pormenorizadas al caso particular de estudio, que permitió aprehender procesos de significación no verbales, vinculado a las prácticas que despliegan los actores sociales de la periferia y, en particular, aquellos directamente relacionados con las urbanizaciones cerradas del Partido. La observación nos ayudó a ubicar con precisión hechos, lugares y actores.
- El registro fotográfico ha sido un elemento que permitió captar los diversos lenguajes que representan a las principales fuerzas que actúan en áreas periféricas del Partido.

Como parte del abordaje cuantitativo, y tendiente a dar cuenta del proceso de valorización diferencial del suelo en las últimas dos décadas (1991-2010) asociado al proceso de gentrificación analizado, se procedió al relevamiento de información sobre el mercado inmobiliario del Partido de La Plata a partir de publicaciones especializadas<sup>2</sup>. Se relevaron un total de 2 mil registros, mientras que unos 1800 registros fueron los finalmente considerados y geocodificados exitosamente mediante Sistema de Información Geográfica (SIG), una vez descartados los errores y/o datos incompletos.

A su vez, se realizó la recolección y sistematización de información primaria y secundaria sobre urbanizaciones cerradas y precios del suelo del partido, complementado con la fotolectura de imágenes satelitales de Google Earth (año 2017). La integración de la información se realizó a partir de un Sistema de Información Geográfica (software gratuito gvSIG versión 1.12) para la obtención de la cartografía temática. Esta herramienta nos permitió la identificación, cuantificación y análisis de la distribución espacial del fenómeno urbano estudiado, dando como resultado las distintas cartografías, como instrumentos síntesis que expresan en forma gráfica el esquema general de funcionamiento de la problemática analizada, teniendo en cuenta el soporte natural, las infraestructuras, las zonas urbanizadas, las actividades y sus interrelaciones. La potencialidad de esta herramienta reside en la asistencia para la interpretación y análisis de relaciones, patrones y tendencias que no son posibles de ver con los mapas tradicionales.

De este modo, la metodología utilizada nos permitió dar cuenta del proceso de gentrificación en la periferia del Partido de La Plata a partir de un abordaje integral y multidimensional de los distintos aspectos de la problemática en cuestión.

### **Expansión Urbana Residencial Cerrada y Proceso de Gentrificación en el Partido de La Plata.**

---

<sup>2</sup> "La Plata Compra y Vende", SIOC -Sistema Inmobiliario de Ofertas por Computación-, Revista Propiedades y avisos clasificados del diario local "El Día".

En las últimas décadas, la emigración de la población desde el centro de la ciudad de La Plata hacia la periferia se traduce en un aumento de la ocupación de nuevas superficies en los límites físicos de la ciudad, concretamente en la frontera entre los ámbitos urbanos y no urbanos. Con la expansión de la ciudad, tierras que se destinaban a explotaciones primarias intensivas presentan ahora otros usos del suelo propios de un área urbana. Estos cambios en el uso y ocupación del suelo que caracterizan a la periferia del Partido, conllevan una modificación de los patrones de comportamiento de los actores sociales involucrados, dando cuenta no sólo de cambios en el proceso de valorización del suelo urbano, sino también de un nuevo modelo de producir, organizar y consumir la ciudad.

En este marco, la periferia de La Plata<sup>3</sup> se ve afectada por una dinámica de retención-especulación en el marco de un proceso de suburbanización que progresa principalmente hacia el NO tendiendo a conectar la ciudad con Buenos Aires. La expansión urbana hacia el N-NO del Partido obedece fundamentalmente a un sector de clase media y media alta que busca alejarse del centro por propia elección, dando prioridad a la calidad de vida antes que a la proximidad al casco. Al respecto, del total de población que vive fuera del casco urbano, el 38% reside en la periferia noroeste (INDEC, 2010<sup>4</sup>).

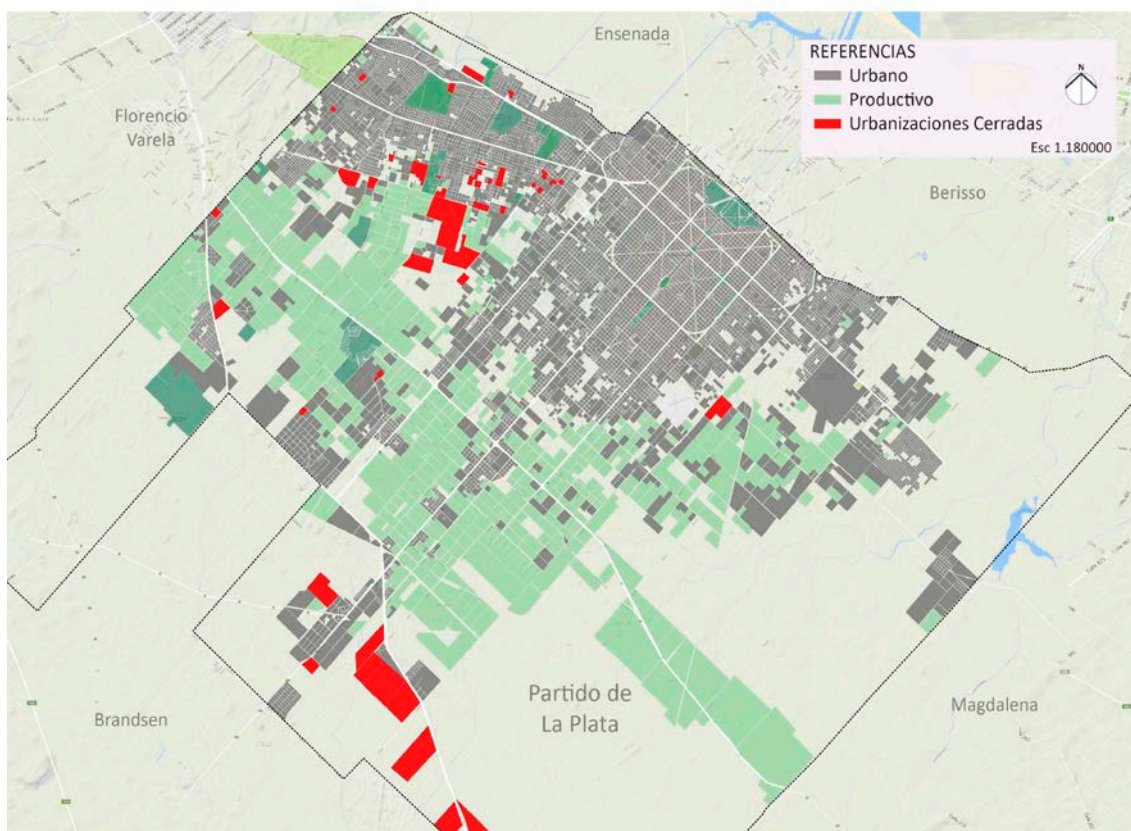
Al analizar el avance urbano hacia la periferia del Partido de La Plata, es decir, el proceso de producción de suelo urbano periférico, debe considerarse en particular la competencia entre actividades que se produce como consecuencia de los cambios en los usos del suelo. En el eje NO de crecimiento, cabe destacar la tendencia al aislamiento en complejos cerrados que se impuso, fundamentalmente desde los años '90, y que produjo la llegada de sectores de ingresos altos y medio-altos a zonas habitualmente populares, intensificando las desigualdades sociales y con ello la fragmentación socio-espacial. Cabe destacar que el 70,5% de las urbanizaciones cerradas (36 urbanizaciones cerradas) del Partido se localizan en el sector noroeste (Figura 1).

### **Figura 1: Localización de las Urbanizaciones Cerradas del Partido de La Plata.**

---

<sup>3</sup>El Partido de La Plata, ubicado a 56 km al sudeste de la Ciudad de Buenos Aires, contiene la Ciudad de La Plata, la capital de la Provincia de Buenos Aires. Es la cuarta ciudad más poblada del país y el quinto aglomerado urbano con más habitantes después de Buenos Aires, Córdoba, Rosario y Mendoza. Su población, según datos del último Censo Nacional de Población y Vivienda alcanza los 654.324 habitantes (INDEC, 2010).

<sup>4</sup> Censo Nacional Población, Hogares y Vivienda. Año 2010. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INDEC-.



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento del Grupo de Investigación sobre Periferias Urbanas del IIPAC FAU UNLP.

En los últimos años, se ha registrado un fuerte incremento en el número de emprendimientos cerrados en el Partido de La Plata. Al respecto, en el año 2009 se registraban un total de 21 urbanizaciones cerradas, lo que equivalía a una superficie total de 641 ha., mientras que en el año 2017 se contabilizan unos 53 emprendimientos, que comprenden una superficie de 2300 ha. (Tabla 1). Estos datos permiten confirmar que los procesos de urbanización privada y la tendencia al aislamiento de complejos habitacionales se han impuesto en nuestra ciudad desde hace ya algunos años.

Anteriormente los espacios suburbanos y periurbanos, donde se localizaron estos emprendimientos cerrados en el Partido, eran ocupados masivamente por sectores de bajos ingresos, mientras que en la actualidad están siendo habitados también por sectores de ingresos altos y medio-altos de la sociedad a través de nuevas pautas de apropiación y consumo del espacio residencial urbano, donde prevalece lo privado e individual frente a lo público y colectivo. Estas diferentes pautas en el uso y la apropiación del espacio actuarían como un factor obstaculizador de la integración social.

**Tabla 1: Urbanizaciones cerradas en el Partido de La Plata.**

Urbanización cerrada	Tipo	Sup (ha)	Localización según COU	Localización por área
<b>Hasta el año 2009</b>				

1	Haras del Sur	Club de campo	116	Área rural	Ruta 2
2	Los Ceibos	Club de campo	37	Área complementaria	<b>Eje noroeste</b>
3	Lomas de City Bell	Club de campo	80	Área complementaria	<b>Eje noroeste</b>
4	San Facundo	Club de campo	22	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
5	Grand Bell	Club de campo	84	Área complementaria	<b>Eje noroeste</b>
6	Grand Bell II	Club de campo	41	Área complementaria	<b>Eje noroeste</b>
7	Sta Maria de La Plata	Club de campo	80	Área rural	
8	Las Calandrias	Club de campo	25	Área rural	Ruta 2
9	Swan	Club de campo	6	Área rural	Ruta 2
10	La Cándida	Club de campo	29	Área rural	Ruta 2
11	La Arbolada	Club de campo	10	Área rural	Ruta 36
12	La Emilia I	Club de campo	28	Área rural	
13	La Torre	Club de campo	37	Área rural	Ruta 36
14	La Lula	Barrio cerrado	4	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
15	El Cedro	Barrio cerrado	3	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
16	La Elisa	Barrio cerrado	4	Área complementaria	<b>Eje noroeste</b>
17	El Solar del Aguador	Barrio cerrado	17		
18	San Joaquín	Barrio cerrado	4	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
19	Las Araucarias 55	Barrio cerrado	3	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
20	Las Muñecas I-II-III	Barrio cerrado	8	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
21	Villa Las Marías	Barrio cerrado	2	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
Total al año 2009: 21 urbanizaciones cerradas			640 ha		
<b>Período 2009-2017</b>					
22	Estancia Grande de Bell	Club de campo	136	Área complementaria	<b>Eje noroeste</b>
23	Cava Pampa Club	Club de campo	127	Área rural	Ruta 2
24	Miralagos	Club de campo	256	Área rural	Ruta 2
25	Haras de Sur IV	Club de campo	142	Área rural	Ruta 2
26	Hamilton	Club de campo	116	Área rural	Ruta 2

27	Saiint Jhon	Club de campo	117	Área rural	Ruta 2
28	La Victoria	Club de campo	177	Área rural	Ruta 2
29	Antigua	Club de campo	103	Área rural	Ruta 2
30	Las Carolinas	Club de campo	17	Área complementaria	<b>Eje noroeste</b>
31	La Florida I	Club de campo	124	Área rural	Ruta 2
32	Clementina	Barrio Cerrado	8	Área complementaria	<b>Eje noroeste</b>
33	Pastizales	Barrio Cerrado	22	Área rural	<b>Eje noroeste</b>
34	La Cañada	Barrio Cerrado	89	Área complementaria	<b>Eje noroeste</b>
35	El Quimilar	Barrio cerrado	40	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
36	Barrio Parque	Barrio cerrado	13	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
37	Altos del Golf	Barrio cerrado	3	Área complementaria	<b>Eje noroeste</b>
38	La Paulina	Barrio cerrado	5	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
39	Don Rolando	Barrio cerrado	10	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
40	El Cauce	Barrio cerrado	10	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
41	El Roble	Barrio cerrado	5	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
42	San Benito	Barrio cerrado	9	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
43	Barrio Angosto	Barrio cerrado	5	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
44	Gonnet 1	Barrio cerrado	2	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
45	San Jorge	Barrio cerrado	2	Área urbana	
46	La Juanita	Barrio cerrado	2	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
47	Altos de Don Jose	Barrio cerrado	7	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
48	16 de Septiembre	Barrio cerrado	4	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
49	Las Cañitas	Barrio cerrado	1	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
50	Elida III	Barrio cerrado	1	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
51	Fincas de Duggan	Barrio cerrado	81	Área rural	Sector sureste
52	Solares II	Barrio Cerrado	4	Área urbana	<b>Eje noroeste</b>
53	San Efren	Barrio Cerrado	22	Área rural	<b>Eje noroeste</b>

Total al año 2017: 51 urbanizaciones cerradas 2300 ha

Fuente: Elaboración propia en base a Tesis Doctoral en Geografía de Frediani, J. (2010).

En este sentido, si se analiza la localización de estos emprendimientos según el Código de Ordenamiento Urbano<sup>5</sup>, se observa que el 45% se emplaza en la denominada “área urbana”, el 20% en “área complementaria” y el 35% en el “área rural” (Figura 2). Estas cifras se encuentran relacionadas con el tipo de urbanización cerrada que puede localizarse en cada una de dichas áreas. Así, los clubes de campo sólo pueden localizarse en áreas rurales o complementarias, mientras que la tipología del barrio cerrado puede hacerlo en áreas urbanas. Cabe destacar que esta última modalidad no se encuentra reconocida como tal en el Código Urbano del Partido, enmarcándose para su materialización en la figura del PH horizontal. Asimismo, los porcentajes antes mencionados ponen de manifiesto el avance urbano sobre la zona productiva del Partido, con la consecuente subdivisión en parcelas de menor tamaño y disminución de la superficie dedicada a las actividades fruti-hortícolas<sup>6</sup>.

Por otra parte, se puede observar que el 64% de las urbanizaciones cerradas del partido se localizan en el sector noroeste (34 UC, Figura 2), incrementándose en los últimos años este número de manera exponencial, lo cual pone de manifiesto que esta forma de expansión residencial modifica –y ha modificado– el perfil del eje noroeste, fragmentando el espacio urbano y privatizando el espacio público. A su vez, si se analiza el grado de consolidación que presentan las urbanizaciones cerradas en este eje, se observa que sólo el 37% de los mismos se encuentra consolidado, el 30% se encuentra en consolidación y el restante 33% se encuentra aún vacante.

Sin embargo, cabe destacar que la modalidad de expansión residencial cerrada impulsó además una revalorización del suelo, acompañada por nuevos loteamientos y por una aceleración en la especulación por parte de los agentes inmobiliarios. Las tierras de este sector de la periferia urbana pasaron a ser accesible sólo para una parte de la población que podía hacer frente a los precios altos del suelo que caracterizaban a esta zona del Partido.

En este proceso de gentrificación de la periferia platense, el grado de integración entre los habitantes de estos nuevos espacios residenciales y los antiguos habitantes de la zona es muy bajo. De ahí que suele caracterizárselos como enclaves urbanos mínimamente integrados al área en la que se localizan. De nuestro caso de estudio, pudo comprobarse que la relación entre “los de adentro” y “los de afuera” se reduce a una relación de índole laboral, sirviendo como mano de obra para la realización de trabajos precarios -personal doméstico, mantenimiento, seguridad, jardinería- al interior de los emprendimientos cerrados de la zona. A modo de ejemplo, la localización del Club de Campo San Facundo (primera urbanización cerrada del Partido que data del año 1991) ha impactado en la

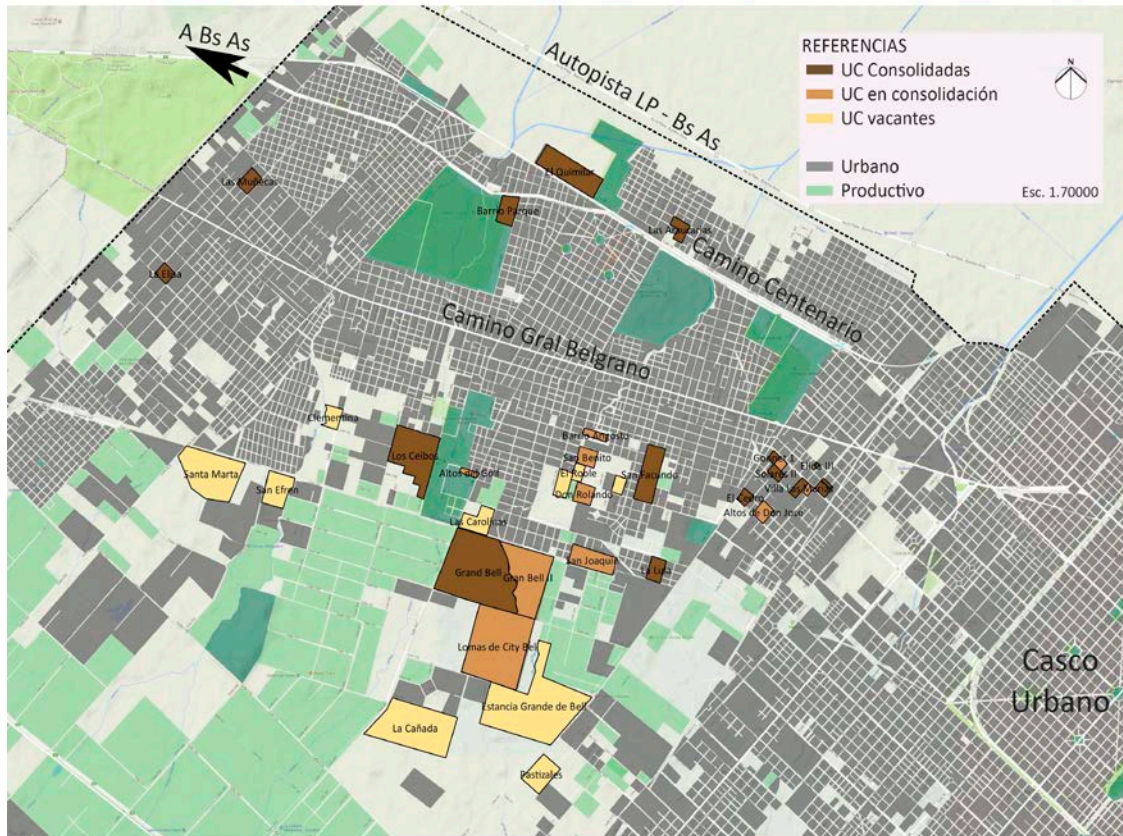
---

<sup>5</sup> Código de Ordenamiento Urbano. Ordenanza 10703. Municipalidad de La Plata. Año 2010.

<sup>6</sup> Para dimensionar la importancia que reviste esta problemática es dable señalar que en el periurbano del Partido de La Plata se concentran el 49,2% de las explotaciones del Cinturón Verde de la Región Metropolitana de Buenos Aires -RMBA- y el 25% de las explotaciones de la Provincia de Buenos Aires, lo que arroja una producción anual promedio de 75 mil toneladas (Fuente: Censo HortiFlorícola de Buenos Aires-CHB-, 2005).

creación de empleo asalariado directo, que pese a sus características -precariedad y baja renta-, representa una fuente de ingresos no despreciable para las poblaciones de bajos recursos de los alrededores de la urbanización cerrada<sup>7</sup>.

**Figura 2: Localización según el Código de Ordenamiento Urbano -COU- y grados de consolidación de las UC del Eje NO del Partido de La Plata.**



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento del Grupo de Investigación sobre Periferias Urbanas del IIPAC FAU UNLP.

En la misma dirección, las características urbano-morfológicas de este tipo de emprendimientos residenciales cerrados, a través de la materialización de cercos o muros en torno a los mismos, permiten considerarlos como “islas” que rompen con la trama urbana y generan una ruptura visual del barrio, al ocupar varias manzanas y apropiarse de espacios públicos.

Las palabras de un vecino próximo al Club de Campo San Facundo confirman lo anteriormente mencionado, al señalar que antes, el barrio contaba con casas espaciadas, separadas unas de otras por lotes baldíos, en donde los usos estaban

<sup>7</sup> Desde la Federación Argentina de Clubes de Campo -FACC-, se estimaba en el año 2008 que por cada vivienda en funcionamiento al interior de una urbanización cerrada, se generan 2.5 puestos de trabajo permanente y vinculados con el mantenimiento de la propiedad; mientras que en la etapa de construcción de la vivienda se crearían alrededor de 60 puestos de trabajo, sin considerar aquellos generados a partir de la instalación de nuevos equipamientos y servicios (comercios, restaurantes, bares, etc.).



más claramente diferenciados, eran más visibles, y había más espacios abiertos y verdes. Luego, con la edificación se ha perdido la visibilidad continua entre lo urbano y lo hortícola, y con los nuevos vecinos hay otro tipo de vegetación, ya no ponen frutales en sus lotes y las viviendas presentan otro tipo de construcción.

El perfil socioeconómico de la población que reside las urbanizaciones cerradas del Partido es homogéneo, caracterizado por sectores de ingresos medio-altos y altos. Estos emprendimientos, bajo sus distintas tipologías, ejemplifican de qué modo los grupos de más altos ingresos reservan para la localización de su vivienda determinados lugares de la ciudad, con exclusión de cualquier otro grupo social que no cuente con ese ingreso.

A diferencia de la homogeneidad que caracteriza al perfil socioeconómico de la población que reside al interior de las urbanizaciones cerradas, “los de afuera” se caracterizan por su heterogeneidad socioeconómica (en relación al nivel de ingreso, nivel de instrucción, valor de la tierra y densidad de población). En las últimas décadas, se puede percibir en el área, la coexistencia de grupos social y económicamente heterogéneos. Así, lo que antes era un territorio exclusivo tanto de familias tipo como de familias más numerosas, con preponderancia de vecinos de muchos años, predominantemente de ingresos medios a medio-bajos, en los últimos años se ha convertido en un lugar elegido por matrimonios jóvenes con hijos, de ingresos medios a medios-altos.

Las palabras de un vecino del Club de Campo San Facundo confirman las transformaciones en el perfil del socioeconómico de los habitantes del área, al señalar que hay mucha gente joven, siendo que antes (el barrio) se caracterizaba por tener familias numerosas de 4 ó 5 hijos, y los terrenos se ocupaban por los hijos cuando éstos se hacían más grandes y se iban a vivir solos o formaban su propia familia. En la actualidad, las familias que tienen muchos hijos son las que viven en el asentamiento La Fábrica (localizado en Gorina).

Asimismo, los mencionados cambios en el perfil de la población asociados al proceso de gentrificación periférico, son puestos de manifiesto a través de las palabras de un vecino de Gorina (con 30 años de residencia en el lugar), al señalar que el barrio estaba mejor que antes, ya que era predominantemente de clase media a media-baja, y ahora los nuevos habitantes son de clase media a media-alta, localizados por sectores. Antes era socialmente más homogéneo, ahora es más heterogéneo, ya que por un lado están los que viven en los asentamientos y, por otro lado, los que vienen de La Plata y City Bell, que tienen un nivel socioeconómico más elevado que los antiguos habitantes de Gorina. Las nuevas casas son de otro tipo arquitectónico, diferentes a las casas más antiguas del barrio.

Lo expresado en las entrevistas<sup>8</sup> pone de manifiesto una estrecha relación entre la expansión residencial cerrada registrada en las últimas décadas en el eje noroeste del partido y las transformaciones en el perfil socioeconómico de la población tradicionalmente residente en el área. Sin embargo, no podría hablarse de una “expulsión” o “abandono total” de los sectores tradicionales de menores ingresos

---

<sup>8</sup> Fuente: “Lógicas y tendencias de la expansión residencial en áreas periurbanas. El Partido de La Plata, Buenos Aires, Argentina, entre 1990 y 2010” Julieta Frediani, año 2010.

como habitantes originales, dado que aún es posible observar la coexistencia de lógicas de ocupación residencial diferentes. Se produce así, lo que Sabatini (2009) denomina “gentrificación sin expulsión”, con el consecuente incremento de la fragmentación y la segregación socioterritorial.

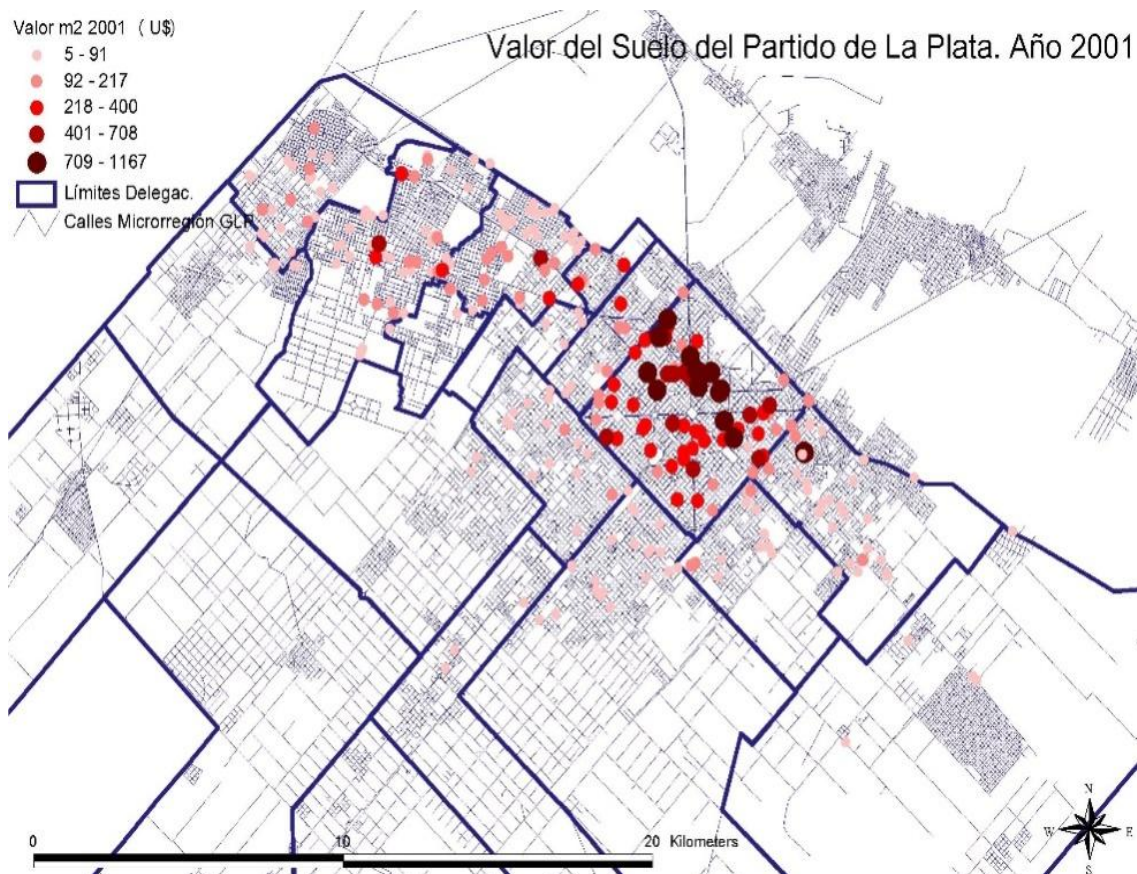
### **Gentrificación, Valorización Inmobiliaria y Renovación Urbana.**

La expansión residencial cerrada ha transformado en los últimos años la estructura urbana de las áreas periféricas, con el surgimiento de nuevos usos en sus áreas circundantes, tales como actividades comerciales, recreativas y servicios, y que han dado lugar a procesos de valorización y renovación urbana.

En primer lugar, en el marco del proceso de gentrificación anteriormente descrito, la periferia de La Plata -y en particular su eje noroeste-, se ve afectada por una fuerte valorización del suelo, resultante de la especulación desencadenada sobre los precios de la tierra urbana y periurbana. Esta dinámica de retención-especulación, causa y consecuencia del desborde de la mancha urbana, ha hecho variar los precios de la tierra a lo largo de las últimas décadas, estableciéndose una marcada diferencia relativa de precios entre las diversas zonas del Partido como así también en la evolución de los precios al interior de un mismo sector o área urbano (Figuras 3 y 4).

La ciudad de La Plata, como señala Hlaczik (2009), ha presentado a lo largo del tiempo una gran actividad en su mercado inmobiliario, constituyéndose debido a su importancia económica, en un caso de estudio altamente representativo de la realidad del mercado inmobiliario argentino. En esta ciudad presenta una demanda constante en el tiempo dado su carácter de ciudad administrativa -capital provincial-, universitaria -sede de una de las Universidades más importantes del país- y habitada por un gran porcentaje de población de clase media.

### **Figura 3: Valor del Suelo del Partido de La Plata. Año 2001.**

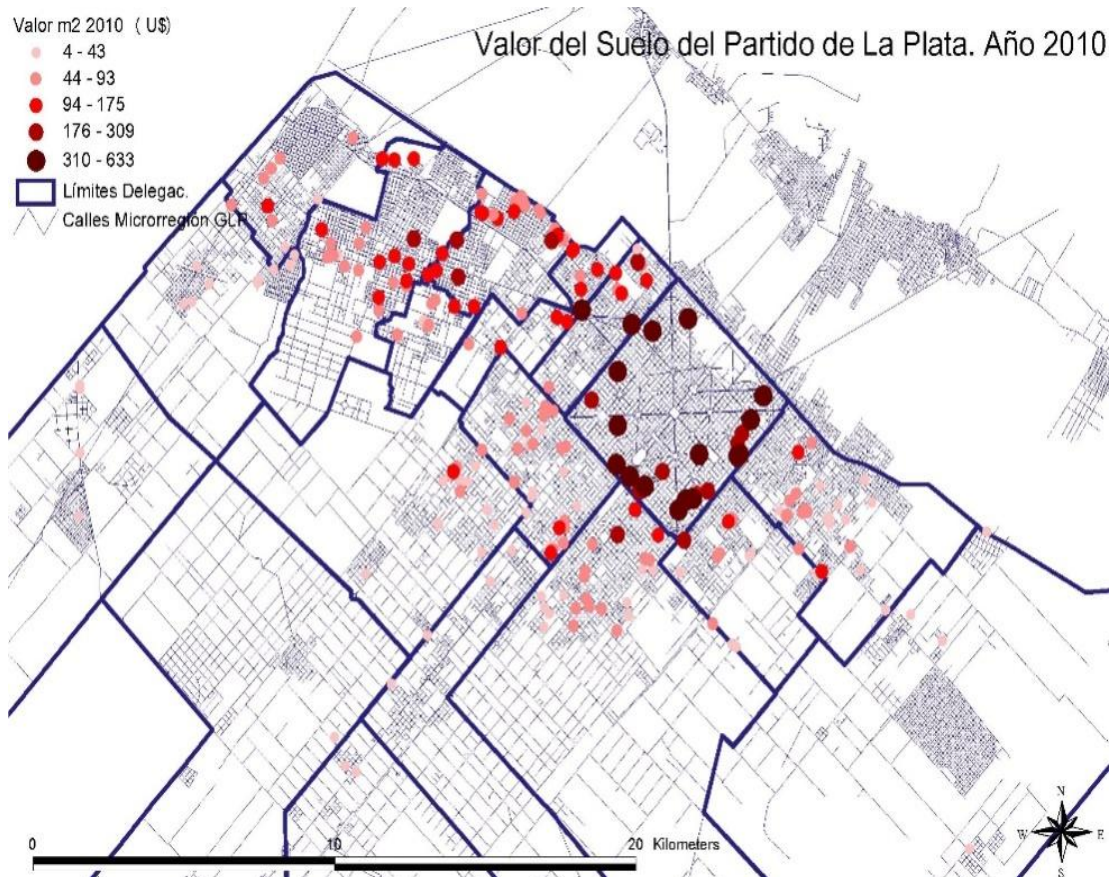


Fuente: Elaboración Propia en base a relevamiento del Grupo de Investigación sobre Periferias Urbanas del IIPAC FAU UNLP.

El estudio del valor del suelo por sectores al interior de La Plata permite observar una muy marcada la diferencia entre el casco urbano y su periferia. Sin embargo, los valores en la periferia registran un comportamiento fuertemente heterogéneo por eje de crecimiento y/o expansión urbana. En este sentido, los ámbitos que han registrado una mayor valorización del suelo son el eje noroeste, el eje sureste y las localidades del cinturón verde, pudiéndose reconocer diferentes variantes en la valorización de cada uno de estos tres casos. Pero si se analiza en valores absolutos, en el año 2001 y en el 2010, tanto la periferia del eje noroeste -Gonnet y City Bell- como el desborde noroeste del casco -Tolosa y Ringuélet- constituyen los sectores que registran los precios/m<sup>2</sup> más altos del Partido (Figuras 3 y 4).

Mientras que la valorización inmobiliaria del eje sureste, e intersticios desocupados del eje suroeste, responde a una expansión urbana asociada a la búsqueda de tierras de menor valor, donde los sectores involucrados -mayoritariamente de bajos ingresos- desarrollan en general un lento proceso de autoconstrucción, el proceso de valorización territorial del eje noroeste se ve afectado por cambios en el uso de la vivienda, de residencia secundaria a permanente, y por una revalorización como hábitat alternativo para un sector de la sociedad platense de ingresos medios y altos. La localización de las urbanizaciones cerradas en este eje durante las últimas décadas corrobora esta afirmación.

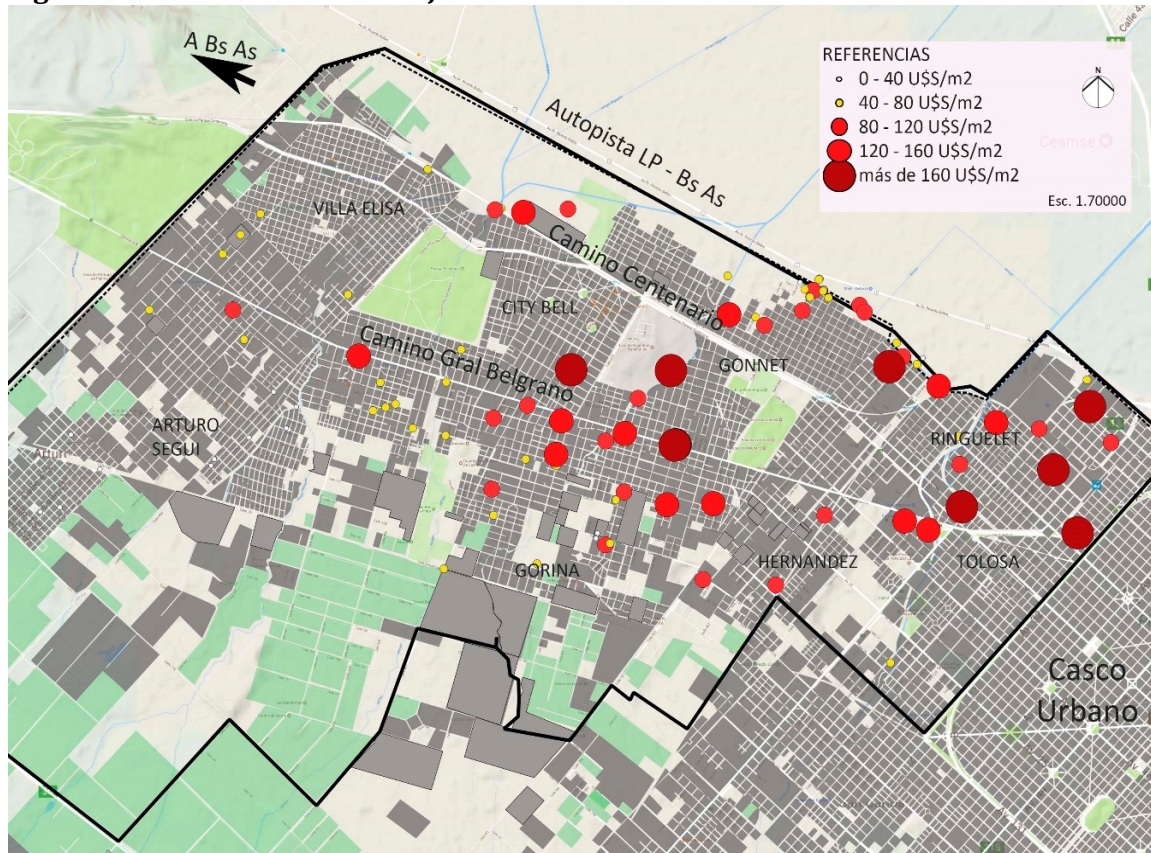
**Figura 4: Valor del Suelo del Partido de La Plata. Año 2010.**



Fuente: Elaboración Propia en base a relevamiento del Grupo de Investigación sobre Periferias Urbanas del IIPAC FAU UNLP.

A su vez, al interior del eje noroeste en particular, se pueden observar variaciones en los valores del suelo. Las áreas más consolidadas de las delegaciones de Gonnet y City Bell presentan los valores más elevados, como así también los lotes entre los caminos Centenario y Belgrano, y al interior de las urbanizaciones cerradas (Figura 5). Si se analiza la periferia en forma desagregada, el factor distancia no incide directamente en el valor del suelo. Al respecto, en la periferia noroeste se aprecia incrementos de los valores pese a la mayor distancia al centro del casco urbano, como en el caso de las Delegaciones de Gonnet y City Bell que registran valores muy por encima de otras zonas mucho más cercanas como por ejemplo Los Hornos, Villa Elvira, Hernández, etc. Esta situación pone de manifiesto la incidencia en el valor del suelo de otros elementos que, van más allá de la distancia, tales como el entorno social, la escasez en la oferta de terrenos, la centralidad y la accesibilidad, entre otros. La elección de este sector de la ciudad como lugar de residencia, cuando en otros sectores del Partido pueden encontrarse lotes de similares dimensiones, con una mejor cobertura de servicios, sin riesgo de anegamiento y a precios más bajos, parecería relacionarse con una cuestión de “status” dada por el hecho de residir en el eje noroeste.

Figura 5: Valor del suelo en el eje noroeste. Año 2010.



Fuente: Elaboración Propia en base a relevamiento del Grupo de Investigación sobre Periferias Urbanas del IIPAC FAU UNLP.

Al respecto, puede señalarse que la localización residencial constituye un indicador de las condiciones socioeconómicas. Estas condiciones hacen que personas con niveles de renta e instrucción, y con valores culturales similares ocupen y se apropien de espacios y viviendas próximos entre sí (proximidad física), generando un paisaje con determinadas características que les es propio y difiere de otros. Esta es una estrategia para mantener contactos y relacionarse con individuos afines, de manera de reproducir las condiciones socioeconómicas (Frediani, Elizalde, 2002).

La mencionada valorización inmobiliaria, resultante del proceso de expansión urbana, fue acompañada de un proceso de renovación urbana al interior del eje de crecimiento noroeste, y que tuvo su mayor manifestación en una subcentralidad histórica del Partido, como es el caso de la Delegación de City Bell.

Al respecto, cabe señalar que suele realizarse un uso indistinto de conceptos como *rehabilitación urbana*, *refuncionalización*, *revitalización*, *renovación* y *recuperación urbana* para describir y analizar las transformaciones producidas en determinados sectores de la ciudad, áreas estratégicamente ubicadas que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado. Pueden ser centros históricos u otros sectores (Hernández, 2014).

La renovación urbana implica una transformación de la apariencia y de la estructura de un área urbana, y en ocasiones afecta a su población. Renovar el área urbana conlleva en ocasiones la destrucción de los edificios preexistentes, y de esta manera se diferencia la renovación de la rehabilitación. La renovación también implica una reestructuración de la dinámica del distrito y su acceso, y puede fomentar una especulación inmobiliaria (Brunet, 1993, citado en Hernández, 2014).

Entre las múltiples transformaciones territoriales que se dieron en este sector de la periferia del noroeste platense en los últimos años, y que permitirían hablar de una importante renovación urbana asociada al proceso de gentrificación periférica y dinamismo inmobiliario, cabe señalar la variada oferta comercial (de primeras marcas) que concentra City Bell sobre su arteria principal (Calle Cantilo), constituyendo un circuito estéticamente cuidado<sup>9</sup>. La actividad comercial ha crecido y se ha diversificado fuertemente a través de usos comerciales más "sofisticados" tales como restaurantes de categoría, cafés boutiques, tradicionales confiterías y paseos cuidadosamente diseñados, ampliándose el circuito tradicional e incorporando a los caminos Belgrano y Centenario.

Durante los fines de semana, el centro comercial de City Bell -tanto por las características naturales del paisaje como por su atractivo diseño- suele ser muy visitado, no sólo por los habitantes de dicha localidad sino también por centenares platense y de turistas de otras ciudades vecinas, que lo eligen para hacer compras y como una salida atractiva de esparcimiento. El particular crecimiento de City Bell ha generado un fuerte interés en la Región a nivel turístico, fundamentalmente por su emergente cuadro comercial, sus viviendas con atractivas fachadas y una concepción estética que le da un definido estilo a la localidad.

Asimismo, y como parte del "efecto derrame" que ocasiona la localización de urbanizaciones cerradas en el área, interesa destacar además que junto a estos nuevos espacios vinculados al consumo, se han establecido otros usos complementarios, tales como hotelería internacional, equipamientos privados de salud o centros educativos, etc., que intentan dar respuesta a la demanda de bienes y servicios de alta calidad por parte de un segmento de la población de ingresos medio-altos y altos, y que actualmente permitirían reconocer el surgimiento de una nueva centralidad periférica sobre el eje noroeste.

Por último, cabe destacar que si bien el mencionado proceso de renovación urbana ha sido motorizado principalmente "vía mercado", es decir, a través de capitales del sector privado, en los últimos años aparece también fomentado por políticas urbanas de regeneración de centros comerciales e intervenciones sobre el espacio público, que contemplan tareas de mantenimiento de las veredas existentes,

---

<sup>9</sup>Fuerte crecimiento comercial en City Bell. (10 de Julio de 2013). *El Día*. Recuperado de: <http://www.eldia.com/nota/2013-7-10-fuerte-crecimiento-comercial-en-city-bell>

nuevas señalizaciones, la ampliación de esquinas y ramblas, la instalación de un nuevo sistema de alumbrado y la renovación de todo el mobiliario urbano<sup>10</sup>.

### **El papel del Estado en el proceso de gentrificación**

El Estado constituye un actor fundamental del crecimiento y desarrollo urbano, y tiene -o debería tener- el poder de ordenar el territorio en la búsqueda de la satisfacción del interés social y la utilización racional del territorio. Tanto por acción u omisión, este actor desempeña un papel importante en las formas espaciales resultantes de la expansión urbana de nuestras ciudades.

El rol que desempeña el Estado desde fines de los años '80 y principios de los '90, favoreciendo la desregulación de los mercados, la promoción de capital e iniciativas privadas, y replegando su intervención en el sector y en el espacio público, debe ser tenido en cuenta en toda reflexión sobre la evolución de nuestras ciudades. Este fenómeno general de privatización del espacio no hace más que reforzar el poder de los incluidos y el abandono de los excluidos, transformando el carácter o significado de los espacios públicos. Como señalan di Virgilio y Guevara (2015), "el resultado en términos urbanísticos de este accionar del Estado es muy deficiente, porque el Estado renuncia a planificar de conjunto la ciudad mientras que el capital privado opera de forma individual y fragmentada".

Las repercusiones de la crisis del Estado en el Ordenamiento Territorial, se manifiestan claramente en el surgimiento de las urbanizaciones cerradas y en el acelerado crecimiento de asentamientos informales y villas miserias, dando muestras de un Estado que ha perdido su rol protagónico en el proceso de producción de ciudad, y que carece de las herramientas de planificación necesarias para lograr un desarrollo territorial equilibrado.

En relación a los actores relevantes que intervienen en los procesos de gentrificación, Félix Rojo Mendoza (2016) reconoce los siguientes: el Estado, el mercado y los nuevos propietarios. El rol del Estado dentro de los procesos de gentrificación en las ciudades es, por un lado, facilitar los procedimientos de aplicación de las reestructuraciones urbanas por medio del mercado inmobiliario, y por otro lado, funciona como el principal agente dinamizador de zonas centrales y pericentrales de las ciudades, a través de políticas de integración social. El mencionado autor indica además que este rol diferenciador del Estado en la gentrificación suele coincidir con las dinámicas urbanas en países en desarrollo (vinculado al mercado inmobiliario) y países desarrollados (políticas de mixtura social).

El Estado aparece así como un actor clave en los procesos de gentrificación. En este sentido, los cambios en la organización territorial de la periferia del Partido resultantes del proceso de expansión urbana, fueron acompañados por la readecuación del marco normativo relacionado con el ordenamiento urbano.

---

<sup>10</sup>Con veredas anchas y más verde, renuevan los centros comerciales. (27 de Mayo de 2017). *El Día*. Recuperado de: <http://www.eldia.com/nota/2017-5-27-2-30-45-con-veredas-anchas-y-mas-verde-renuevan-los-centros-comerciales-la-ciudad>

Cabe destacar la incidencia del Estado Municipal en los procesos de urbanización periférica y de valorización del suelo a través de la formulación de políticas o cambios en la legislación urbana. En el año 2000 se readecua el marco normativo vigente desde 1978, sancionándose la Ordenanza 9231/00. Entre las principales modificaciones introducidas por esta normativa cabe destacar: la ampliación del área urbana (17%), la creación áreas complementarias sobre eje NO, desborde SO y SE, y localidades del cinturón verde, la declaración como área protegida de sectores pertenecientes o próximos al cinturón verde, la delimitación de áreas para la localización de clubes de campo y la creciente polarización en la distribución de nuevas superficies urbanas.

La Ordenanza 9231 -como norma de carácter urbanístico- determinaba tres zonas para la localización de clubes de campo (única tipología de urbanización cerrada aceptada por el Municipio) con el fin de ordenar su localización en la totalidad del parcelario rural del Partido, orientando su posible localización dentro de algunas zonas con mayor aptitud y menores niveles de conflicto con otras lógicas de ocupación. Se promovía, de esta manera, la localización de los emprendimientos cerrados en zonas donde no se verificaran conflictos territoriales o ambientales reales o potenciales, es decir, en zonas que no interfirieran con los lugares donde dominaban otros actores y circuitos socio-económicos. Se estimaba conveniente que no más del 20 al 30% de la superficie de las zonas seleccionadas estuvieran ocupadas por clubes de campo (Frediani, 2010).

En particular, el accionar del gobierno local en materia de urbanizaciones cerradas a partir de la sanción de la mencionada normativa urbana fue considerado desde el sector privado como desalentador a este tipo de inversiones inmobiliarias, que optaban por los municipios vecinos para llevar adelante sus emprendimientos.

En el año 2010, un nuevo Código Urbano reemplaza a la Ord. 9231/00. Esta reforma de la normativa, a través de la sanción de la Ordenanza 10703, pone de manifiesto la diversidad de actores intervinientes en el proceso de construcción de la ciudad, como así también las distintas lógicas, racionalidades e intereses que entran en juego en dicho proceso. En este sentido, la lógica de obtención de ganancia del sector privado parecería prevalecer sobre la lógica política y la lógica de la necesidad del sector público y la ciudadanía. La preocupación principal en la altura de los edificios del casco urbano y no en una periferia en expansión carente de políticas integrales o de un modelo explícito dirigido a su ordenamiento, ha dado lugar a que se cuestionen -desde determinados sectores de la ciudad- los intereses que hay detrás del nuevo Código.

La sanción de esta última Ordenanza favorece así el libre accionar del capital inmobiliario, movido por la búsqueda de los máximos beneficios, y pone de manifiesto un Estado promotor de la inversión del capital privado, pero ausente en cuanto al diseño de políticas activas de ordenamiento territorial. El proceso de gentrificación periférica adquiere, desde la sanción de esta última normativa urbana, un nuevo impulso y se acelera el surgimiento de emprendimientos cerrados en la periferia del Partido, en particular en el eje noroeste. Los desarrolladores y empresarios inmobiliarios ocupan nuevamente un rol destacado en el proceso de "hacer ciudad".



De lo antes expuesto, se pone de manifiesto la incidencia del Estado, a través de sus diversas regulaciones, en el ritmo de crecimiento alcanzado por las urbanizaciones cerradas en el Partido, como así también en la localización diferencial de estos emprendimientos al interior del mismo. Desde la lógica del Estado, el crecimiento del Partido de La Plata se ha producido con una intervención estatal que no ha sido suficiente para impedir una configuración territorial diversificada y fragmentada, ni para reducir las distancias entre las distintas periferias que caracterizan al Partido: una “periferia por opción”, destinada a la población de ingresos altos y medio-altos, y una “periferia por necesidad”, destinada a la población de más bajos ingresos.

### Reflexiones finales

El aporte original del presente trabajo reside en la (re)lectura del proceso de expansión urbana residencial cerrada de la periferia del Partido de La Plata, desde el concepto de gentrificación, identificando a partir de este enfoque teórico aquellos aspectos centrales que caracterizan a nuestro caso particular de estudio.

A partir del trabajo realizado, se ha podido demostrar que el concepto de gentrificación puede ser utilizado para dar cuenta de los cambios acontecidos en la periferia de nuestro Partido a partir del proceso de expansión residencial a través de la modalidad de urbanizaciones cerradas. Esta afirmación se sustenta principalmente en la aplicabilidad de dicho concepto para dar cuenta de las transformaciones sociales, económicas y físico-espaciales acontecidas en áreas periféricas de nuestras ciudades.

Por otra parte, y a partir de diferentes conceptualizaciones del término, de la que da cuenta una vasta bibliografía nacional e internacional sobre el tema, se plantea como denominador común el desplazamiento de los residentes tradicionales de un sector o barrio, generalmente de bajos ingresos, por la llegada de nuevos habitantes de mayor poder adquisitivo. En este sentido, el caso de estudio abordado también aplica a dicho criterio. El análisis de las transformaciones socio-territoriales producidas en la periferia noroeste del Partido de La Plata en las últimas décadas, como resultado de la tendencia al aislamiento en complejos residenciales cerrados, pone de manifiesto una intensificación de las desigualdades sociales y la fragmentación socioespacial. El desplazamiento de la población original del sector, acompañado de los cambios en el uso del suelo, trajo aparejado nuevas pautas de apropiación y consumo del espacio residencial urbano, donde prevalece lo privado e individual frente a lo público y colectivo. Pueden reconocerse así en este sector de la periferia, procesos de gentrificación y renovación urbana, asociados fundamentalmente a la localización de urbanizaciones cerradas en áreas vinculadas a la actividad productiva.

El incremento en el valor del suelo en estas áreas periféricas, si bien no ha producido el completo “abandono” de los sectores tradicionales de menores ingresos como habitantes originales, ha ocasionado un paulatino y continuo desplazamiento de los mismos por parte de una población de mayor poder adquisitivo. Esta situación se traduce en una rejerarquización del área, caracterizada por una progresiva sustitución de terrenos baldíos y/o construidos

con viviendas de categoría media y media-baja, por nuevas viviendas de categoría media-alta y alta, produciéndose así un periurbano residencial de características socioeconómicas heterogéneas, que dificulta el acceso al suelo por parte de los sectores de menores recursos.

En este contexto, la periferia noroeste ha sido escenario de un cambio en el perfil socioeconómico de sus habitantes -los nuevos residentes detentan un mayor poder adquisitivo respecto a los residentes originales-, como así también de un incremento en el valor de uso y valor de cambio de las propiedades del sector -se produjo una fuerte valorización inmobiliaria tanto del suelo urbano como periurbano-.

Asimismo, merece destacarse la incidencia de las urbanizaciones cerradas en la configuración de nuevas centralidades emergentes en zonas periféricas a partir de la articulación de las lógicas del Estado, del Sector Privado y de la Comunidad. En este sentido, se ha podido reconocer en el sector un proceso de renovación urbana y de recualificación a través de la mejora de los servicios públicos, equipamientos y del espacio público, del cual la localidad de City Bell y su centro comercial constituyen un claro ejemplo.

Frente a estos aspectos positivos asociados a la gentrificación, se han podido reconocer otros de carácter negativo, tales como el desplazamiento de algunos residentes frente al aumento del precio de las propiedades y de los alquileres, tensiones entre los nuevos y viejos residentes, presión sobre otros sectores del territorio más accesibles económicamente por parte de los habitantes de bajos ingresos, la falta de integración de los residentes originales al proceso de renovación urbana, entre otros.

A partir de las transformaciones socio-territoriales reconocidas en este sector de la periferia platense, cabe preguntarse finalmente si el proceso de gentrificación y los procesos de renovación-recualificación urbana asociados al mismo resultan positivos o negativos?. La respuesta seguramente dependerá si se trata de la población que es expulsada o desplazada del área o sector "gentrificado", o si se trata de la nueva población que llega al lugar por el desarrollo de esta dinámica.

Ante esta situación, cabe reflexionar acerca de qué modo o mediante qué políticas o estrategias urbanas podrían capitalizarse en beneficios de todos los habitantes, y no sólo de unos pocos, las transformaciones virtuosas asociadas a los mencionados procesos?. Cómo fortalecer aquellos aspectos positivos asociados a la gentrificación periférica, y de cómo revertir -o al menos disminuir- los aspectos negativos que resultan de este proceso?. Al respecto, el rol de Estado mediante una adecuada gestión y planificación urbana resulta fundamental en orden a garantizar un crecimiento urbano integrado y sustentable. El rol del Estado local en el proceso de gentrificación analizado es un claro ejemplo de la importancia que reviste este actor tanto para desincentivar -Ordenanza N°9231/00- como para incentivar - Ordenanza N°10703/10- la especulación inmobiliaria por parte de capitales privados.

## **Bibliografía**

ALVAREZ, F. (2010). Gentrificación ¿a la chilena? *Plataforma Urbana*. Recuperado de: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2010/07/12/gentrificacion-%C2%BFa-la-chilena/>

ÁLVAREZ-RIVADULLA, M. J. (2007). Golden Ghettos: Gated Communities and Class Residential Segregation in Montevideo, Uruguay. *Environment and Planning A*. 39 (1), 47-63.

AMADO, J. (2013) Transformaciones urbanas contemporáneas. Huellas de gentrificación en la ciudad latinoamericana. *Café de las Ciudades*, 12 (125). Recuperado de: [http://www.cafedelasciudades.com.ar/urbanidad\\_125.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/urbanidad_125.htm)

BORSODORF, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*, 29 (86), 37-49. Recuperado de [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612003008600002](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612003008600002).

CASGRAIN, A. y JANOSCHKA, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios. Revista de investigación social*, 10 (22), 19-44. Recuperado de <http://www.redalyc.org/pdf/628/62828837002.pdf>.

CASTELLS, M. (1974). *La cuestión urbana*. Madrid: Siglo XXI.

CICOLELLA, P. (1999) Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. *EURE*, 25(76). Recuperado de: [http://ffyl1.uncu.edu.ar/IMG/pdf/ciccolella\\_1.pdf](http://ffyl1.uncu.edu.ar/IMG/pdf/ciccolella_1.pdf)

COLÍN ESPINOSA, T. L.; CONTRERAS JUÁREZ, Y.; VILLA CALVO, A. (2015). *El proceso de gentrificación de la periferia urbana de los municipios de Lerma y Ocoyoacac, durante el período 1970-2014* (Tesis de pre-grado). Universidad Autónoma del Estado de México. Recuperado de: <http://ri.uaemex.mx/handle/20.500.11799/28954>

DELGADILLO, V. (2008). Repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México, una acción pública híbrida 2001-2006. *Economía, Sociedad y Territorio*, 8 (28), 817-845.

DI VIRGILIO, M. M.; GUEVARA, T. A. (2015). Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires En: *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. (pp. 205-227). México: UNAM-Instituto de Geografía.

FORMIGA, N. (2003) La construcción del Periurbano y la apuesta por el verde. En *V Encuentro Internacional Humboldt*. Neuquén, Argentina.

FREDIANI, J. (2010). *Lógicas y tendencias de la expansión residencial en áreas periurbanas. El Partido de La Plata, Buenos Aires, Argentina, entre 1990 y 2010* (Tesis de Doctorado). Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Universidad Nacional de La Plata. Recuperado de: <http://www.fuentesmemoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.355/te.355.pdf>

FREDIANI, J.; ELIZALDE, E. (septiembre, 2002) Los territorios de la expansión urbana. Estudio de caso: urbanizaciones periféricas del Partido de La Plata. *IX Jornadas Cuyanas de Geografía*. Universidad Nacional de Cuyo. Mendoza.

GIDDENS, A. (1985). Las relaciones de producción y la estructura clasista. En: *El Capitalismo y la Moderna Teoría Social* (pp. 81-96). Barcelona: Labor.

GLASS, R. (1964). "London: Aspects of change". McGibbon and Kee. London.

HAMNETT, CHRIS (1991). The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers* 16 (2) 173-189. Recuperado de: [https://www.jstor.org/stable/622612?seq=2#page\\_scan\\_tab\\_contents](https://www.jstor.org/stable/622612?seq=2#page_scan_tab_contents).

HARVEY, D. (2001) *Spaces of Capital: Towards a Critical Geography*. Edinburgo: Edinburgh University Press.

HERNANDEZ, F. (2014). Abordaje teórico de la renovación urbana como proceso de transformación en la estructura urbana. Aplicación en el casco histórico de la Ciudad de Mendoza, Argentina. *Revista del Departamento de Geografía FFyH-UNC*, 2 (2), 49-69. Recuperado de: <http://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/index>

HLACZIK, M.M. (2009). *Tiempo en el Mercado y Precio de Venta: Un análisis para el Mercado Inmobiliario del Partido de La Plata* (Tesis de maestría) Maestría en Economía, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de La Plata, La Plata.

JANOSCHKA, M. (2002) El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE*, 28(85), 11-29.

JANOSCHKA, M. (2011) Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y la ciudadanía urbana. *Investigaciones Geográficas*, 76, 118-132. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=56921271009>.

JANOSCHKA, M.; GLASZE, G. (2003) Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. *Ciudades*, 59. 9-20.

JONES, G.; VARLEY, A. (1999). The reconquest of the historic centre: urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico. *Environment and Planning A*, 31(9) 1547-1566.

LÓPEZ-MORALES, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, 56, 31-52. Recuperado de <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/145533>.

MONGIN, O. (2006). *La Condición Urbana. La ciudad a la hora de la mundialización*. Buenos Aires: Editorial Paidós.

RODRIGUEZ, M.C. (2015). Estado, clases y gentrificación. La política urbana como campo de disputa en tres barrios de la Ciudad de Buenos Aires. En: *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 205-227). México: UNAM-Instituto de Geografía. Recuperado de: [http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2016/01/2015\\_Gentrificacion\\_MEX\\_AL\\_10\\_Rodriguez.pdf](http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2016/01/2015_Gentrificacion_MEX_AL_10_Rodriguez.pdf)

ROJO MENDONZA, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cad. Metrop., São Paulo*, v. 18, n. 37, pp. 697-719, set/diez 2016. Recuperado de: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3704>

SABATINI, F. (2009). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista 180*, 24,18-25.

SABATINI, F., SARELLA ROBLES, M.; VÁSQUEZ, H. (2009) Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista 180*, 24, 18-25.

SARGATAL BATALLER, M. (2000). El estudio de la gentrificación. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 5(228). Recuperado de: <http://www.ub.es/geocrit/b3w-228.htm>.

SARGATAL BATALLER, M. (2001) Gentrificación e inmigración en los centros históricos. El caso del barrio del Raval en Barcelona. *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 94, 1-8.

SMITH, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London and New York: Routledge.

TORRES, H. (2001) Cambios socio-territoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *EURE*, 27 (80), 33-56. Recuperado de [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612001008000003](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612001008000003).