

El retroceso de la frontera agraria frente a la expansión de la frontera urbana

Elena Chiozza,
Cristina Carballo y Natalia Torcchia *

Introducción

La provincia de Buenos Aires se ha caracterizado por su protagonismo en la actividad agropecuaria y por la riqueza de sus recursos; sin embargo, en el transcurso de los últimos treinta años se vio envuelta en profundos procesos de transformación territorial.

Son las áreas periféricas de la Región Metropolitana de Buenos Aires las más dinámicas, debido a su cercanía y conectividad con la *city* porteña; avanzan como una mancha de aceite siguiendo los corredores de circulación.

De este modo, aparecen en el escenario rural funciones hasta ahora exclusivas de zonas urbanas, como la industrial y la residencial – recreativa, atraídas por la oferta de recursos naturales o por las favorables condiciones del mercado y la accesibilidad. Cabe recordar que numerosos partidos, históricamente pecuarios o agrícolas, se suman a estas transformaciones tanto en el norte, como al oeste y sur de la ciudad.

Las transformaciones de las estancias «históricas» son fieles testimonios del quiebre de segmentos del proceso productivo, económico y social tradicional de la región pampeana. Sus cascos se suman a la actividad turística o sus terrenos se entregan a las nuevas formas de urbanización, como los *countries* o chacras residenciales. Paralelamente, partidos rurales o con trayectoria agroindustrial irrumpen en el escenario territorial bonaerense, esterilizando extensas superfi-

* Universidad Nacional de Luján.

cies de alta productividad agrícola destinadas a servir de soporte al nuevo proceso de inserción de parques industriales no agropecuarios.

A los márgenes de las rutas de acceso a la Región Metropolitana de Buenos Aires se pueden observar aún en el paisaje algunas manifestaciones relictuales de las actividades agropecuarias y campos sin cultivar, convertidos en tierras de especulación. Partidos como Zárate, Exaltación de La Cruz, Luján o Cañuelas colocan sus expectativas de desarrollo tanto en las inversiones industriales como en las inversiones de los nuevos emprendimientos residenciales.

Estas inversiones generan una renta diferencial del suelo, situación que los propietarios de las áreas productivas y los agentes privados rápidamente aprovechan ventajosamente, incorporando estos suelos como nuevas mercancías al mercado inmobiliario.

Este proceso, que podríamos llamar de *expansión de la frontera urbana* sobre las áreas rurales, se corresponde, por un lado, con el nuevo rol del estado —tanto nacional como provincial—, que renuncia al comportamiento regulador del mercado de tierra, actitud coherente con las funciones del actual modelo económico; mientras que por otro lado, a través de los mecanismos de descentralización, descarga sus responsabilidades en la gestión municipal, que debe buscar nuevas líneas autónomas de desarrollo para responder a las demandas sociales locales y a las exigencias “inevitables” del mercado.

El proceso de expansión urbana y el avance de su frontera

En la historia rural de la provincia de Buenos Aires, el retroceso de la frontera agropecuaria ante el avance de distintas formas de nuevas urbanizaciones es el hecho característico de las postrimerías del siglo xx. El crecimiento de las ciudades, que hasta mediados de siglo se había caracterizado por la expansión territorial en forma de mancha de aceite que seguía los grandes ejes de las vías de circulación (encerrando un tejido mixto, en el que coexistían las urbanizaciones residenciales con las instalaciones industriales sin obedecer a una planificación que no iba más allá de las grandes asignaciones de uso del suelo a escala municipal) cambia fundamentalmente a partir de los años '70.

Los agentes inmobiliarios fueron los grandes gestores de este crecimiento urbano basado en loteos de dimensiones tradicionales, destinados a las residencias de la clase obrera y de los estadios de la clase media que se radican en lo que se dio en llamar “ciudades dormitorio”, asociados a lotes de mayor tamaño que respondían al proceso de consolidación del desarrollo industrial que acompañó a la “sustitución de importaciones”.

Complementariamente, la clase media alta buscó compensar su ubicación en el centro de los negocios, donde realiza actividades durante el curso de la semana, con una segunda residencia “campestre” a disfrutar sólo los fines de semana, cuyas dimensiones rara vez excedían la extensión de una hectárea. Radicadas en

las proximidades de localidades o pueblos "dormitorio", fueron las denominadas "quintas de fin de semana" con jardines, parques arbolados, piscina y eventualmente alguna cancha de juego. Este tipo de crecimiento consolidó lo que dio en llamarse el Gran Buenos Aires, abarcando la extensión de 19 partidos, en los que los intersticios que quedaban entre los ejes circulatorios fueron progresivamente amanzanados y loteados, consolidando la continuidad de la trama urbana.

En este proceso de crecimiento, ya hacia la década del '70, se borró todo vestigio de la actividad rural, entonces constituida fundamentalmente por explotaciones de tambos y quintas productoras de verduras y hortalizas para el abasto de Buenos Aires, y también, en áreas circunscriptas, por establecimientos de floricultura.

A continuación se puede observar, tanto la evolución de la población total del Área Metropolitana de Buenos Aires (Tabla 1) y partidos limítrofes, como la evolución de la tasa de crecimiento medio anual (Tabla 2). El crecimiento de la población en los partidos del llamado «cuarto anillo» es heterogéneo, destacándose especialmente Zárate (91.820 hab.), Luján (80712 hab.) y Campana (71.360 hab.). En relación con las tasas de crecimiento por mil, los primeros puestos le corresponden a Exaltación de la Cruz (27.0), Campana (20.1), Monte (17.6) y Brandsen (17.5).

TABLA 1
Evolución de la población total del Área Metropolitana
y partidos limítrofes «cuarto anillo» 1947/1991

CORONA	Ubicación	JURISDICCIÓN	1947	1960	1970	1980	1991
		TOTAL AMBA	4783736	6875577	8546072	10052276	11323565
		TOTAL 25 partidos	1802693	3908943	5573619	7129447	8368563
		Capital Federal	2981043	2966634	2972453	2922829	2955002
1ra.	N	SAN FERNANDO	44666	92302	119565	133624	142925
		SAN ISIDRO	90086	188065	250008	289170	298540
		VICENTE LÓPEZ	149958	247656	285178	291072	289005
		GRAL. SAN MARTÍN	269514	278751	360573	3856625	403515
	O	TRES DE FEBRERO	-	263391	313460	345424	349221
		MORÓN	110344	341920	485983	598420	641416
		LA MATANZA	98471	401738	659193	949566	1120225
	S	LANÚS	244473	375428	449824	466980	465454
		LOMAS DE ZAMORA	127880	2721116	410806	510130	572313
		AVELLANEDA	273839	326531	337538	334145	338581
		QUILMES	123132	317783	355265	446587	509449
		SUBTOTAL	1532363	3105681	4027393	4750743	5130644
2da.	N	TIGRE	58348	91725	1572335	206349	255041
		GRAL. SARMIENTO	46413	167160	315457	502926	650285
	O	MORENO	15101	59338	114041	194440	287295
		MERLO	19865	100146	188868	292587	385821
	S	ESTEBAN ECHEVERRÍA	19068	69730	111150	188923	273779

		ALMIRANTE BROWN	39700	136924	245017	331919	443251
		FLORENCIO VARELA	10480	41707	98446	173452	255462
		BERAZATEGUI	-	-	127740	201862	244796
		SUBTOTAL	208975	666730	1353054	2092458	2795730
3ra.	N	ESCOBAR	3693	28396	46150	81385	128651
		PILAR	19854	30836	47739	71407	130177
	O	GRAL. RODRIGUEZ	8518	19013	23596	32035	48358
		MARCOS PAZ	7783	12604	15070	20225	29101
	S	CAÑUELAS	13507	20055	21430	25391	31012
		SAN VICENTE	8000	25638	39187	55803	74890
		SUBTOTAL	61355	136532	193172	286246	442189
4to*	N	CAMPANA	-	-	-	57839	71360
		ZÁRATE	-	-	-	78046	91820
	O	EXALTACIÓN DE LA CRUZ	-	-	-	12859	17041
	S	LUJÁN	-	-	-	68689	80712
		GRAL. LAS HERAS	-	-	-	9371	11007
		MONTE	-	-	-	12883	15495
		GRAL. PAZ	-	-	-	8979	9271
		BRANSEN	-	-	-	15361	18452
		TOTAL AMBA Y CUARTO ANILLO	-	-	-	10316303	11638723

(*) Se tomó como partidos integrantes del cuarto anillo a los que limitan con el actual Gran Buenos Aires, salvo el caso de La Plata. Además se consideraron, en esta oportunidad, los datos de los *Censos de Población* de 1980 y 1991.

TABLA 2

Evolución de la tasa de crecimiento medio anual del Área Metropolitana y partidos limítrofes «cuarto anillo» 1914/1991

CORONA	Ubicación	JURISDICCIÓN	1914/47	1947/60	1960/70	1970/80	1980/91
		TOTAL AMBA	2.49	2.83	2.20	1.64	1.14
		TOTAL 25 partidos	3.97	6.13	3.61	2.49	1.54
		Capital Federal	1.95	-0.04	0.02	-0.17	0.10
1ra.	N	SAN FERNANDO	1.82	5.74	2.62	1.12	0.64
		SAN ISIDRO	4.81	5.83	2.89	1.47	0.30
		VICENTE LÓPEZ	7.93	3.93	1.42	0.20	-0.07
		GRAL. SAN MARTÍN	5.18	0.26	2.61	0.67	0.43
	O	TRES DE FEBRERO	-	-	1.76	0.98	0.10
		MORÓN	4.65	9.09	3.58	2.10	0.66
		LA MATANZA	5.30	11.42	5.08	3.72	1.59
	S	LANÚS	-	3.35	1.82	0.38	-0.03
		LOMAS DE ZAMORA	2.33	5.98	4.20	2.19	1.10
		AVELLANEDA	1.95	1.36	0.33	-0.10	0.13
		QUILMES	3.56	7.57	1.12	2.31	1.26
		SUBTOTAL	4.21	5.58	2.63	1.67	0.77
2da.	N	TIGRE	3.87	3.54	5.20	3.08	2.04

		GRAL. SARMIENTO	4.00	10.36	6.56	4.77	2.48
	O	MORENO	3.51	11.10	6.75	5.48	3.79
		MERLO	3.22	13.25	6.55	4.47	2.67
	S	ESTEBAN ECHEVERRÍA	4.11	10.49	4.77	5.45	3.60
		ALMIRANTE BROWN	3.19	9.99	5.99	3.08	2.79
		FLORENCIO VARELA	2.16	11.21	8.97	5.83	3.76
		BERAZATEGUI	-	-	-	4.68	1.85
		SUBTOTAL	3.58	9.33	7.33	4.46	2.94
3ra.	N	ESCOBAR	1.03	16.99	4.98	5.84	4.46
		PILAR	0.96	3.44	4.47	4.11	5.89
	O	GRAL. RODRIGUEZ	1.96	6.37	-2.18	3.10	4.00
		MARCOS PAZ	1.36	3.78	1.80	2.99	3.53
	S	CAÑUELAS	1.44	3.09	0.67	1.71	1.92
		SAN VICENTE	0.87	9.37	4.33	3.60	2.84
		SUBTOTAL	1.23	6.35	3.53	4.01	4.44
4to*	N	CAMPANA	-	-	-	-	20.1
		ZÁRATE	-	-	-	-	15.5
	O	EXALTACIÓN DE LA CRUZ	-	-	-	-	27.0
	S	LUJÁN	-	-	-	-	15.4
		GRAL. LAS HERAS	-	-	-	-	15.3
		MONTE	-	-	-	-	17.6
		GRAL. PAZ	-	-	-	-	3.0
		BRANDSEN	-	-	-	-	17.5

(*) Se tomó como partido integrante del cuarto anillo a los que limitan con el actual Gran Buenos Aires, salvo el caso de La Plata. Además se consideraron, en esta oportunidad, los datos de los *Censos de Población* de 1980 y 1991.

El mercado de tierra urbana y el avance de la frontera urbana

El *Censo Agropecuario* de 1937 permite corroborar la relevancia que este tipo de achicamiento tenía en los más tarde denominados partidos del Gran Buenos Aires, en el momento preciso que precedió a la expansión industrial. Una década después, el cuarto *Censo Nacional de Población* de 1947 da testimonio del retroceso operado, que continuó sin pausa hasta la década del '70, desplazándose parte de la actividad agropecuaria hacia partidos circundantes. La consolidación del llamado "segundo anillo" dio lugar al ingreso de la producción de otras zonas hortícolas extrapampeanas, que venían a suplir el déficit local.

Los protagonistas de esta forma de crecimiento físico de la ciudad, en realidad respondieron a los esquemas seleccionados en cada caso por los agentes inmobiliarios, que definieron el plano de la urbanización y el tamaño de los lotes prestando poca o ninguna atención a la accesibilidad a los servicios básicos (agua corriente, saneamiento básico, energía, etcétera), excepto a una relativa proximidad

a los medios de transporte, reservando los lotes fronteros a la ruta para su venta cuando hubiesen incrementado su valor.¹

Esto dio origen a una serie de problemas sociales ligados a los lotes de especulación, a los que intentó poner límites el decreto 8912/77, pero para la mayoría de los casos ya era tarde. Inmobiliarias como Kammar, Vinelli, Luchetti y otras ya habían diseñado el plano y los sentidos del crecimiento, dejando a muchos pequeños agricultores insertos en un espacio en el que, a raíz de la suba del precio de la tierra, sus emprendimientos tenían escasa viabilidad dentro de las normas tradicionales de explotación.² Fue entonces cuando se comenzó a poner mayor atención a la suerte de la agricultura periurbana y a los problemas de estas áreas rurales, generándose una sostenida corriente de interés entre urbanistas, geógrafos y planificadores.³

Dos líneas de avance: la relocalización del sector industrial y las autopistas

El año 1976, que en muchos aspectos de la vida política, económica y social constituye una verdadera bisagra en la historia argentina, también marca el inicio de nuevas formas de crecimiento urbano, que hasta entonces sólo se habían manifestado esporádicamente. La radicación de la gran industria, en primer término de la industria automotriz, dio origen a establecimientos de las grandes plantas en zonas rurales, que demandaban extensas superficies para su desarrollo y por ende tierra barata, a la vez con accesibilidad para los insumos y para la salida de la producción hacia los mercados.

Esto dio origen a la apropiación de terrenos en zonas rurales no demasiado alejadas de los centros proveedores de mano de obra calificada, que a veces la misma empresa se encargó de trasladar en vehículos propios; por ejemplo *Ford*, sobre RN 9 en el partido de Pacheco; *Mercedes Benz*, sobre RN 3 en el partido de Cañuelas; y *Peugeot* en la ruta 2, cerca de La Plata.

Hasta el '76 esta forma de crecimiento fue excepcional. El cambio de política económica que implicó la apertura de la importación y la radicación de capitales que invirtieron en industrias que demandaban grandes espacios, trajo aparejada la

-
1. Este proceso está bien estudiado por H. Torres y N. Clichevsky.
 2. El problema de las áreas rurales atrapadas por la expansión urbana fue estudiado por G. Dascal y P. Gutman. Algunos de estos estudios tomaron como referencia el caso de los quinteros de la costa de Sarandí, partido de Avellaneda; y de la agricultura periurbana del Gran Buenos Aires.
 3. Desde el punto de vista productivo, Roberto Benencia ha realizado investigaciones orientadas hacia las adaptaciones y evolución del "cinturón verde" del Gran Buenos Aires y La Plata. Desde otra perspectiva, H. Bozzano produjo innumerables aportes relacionados con la expansión urbana y las transformaciones del espacio periurbano.

aparición de localizaciones de este tipo en partidos periféricos del "tercer anillo", que ofrecían un bloque de tierras rurales de bajo precio con buen acceso. Fue la hora de los partidos alineados a lo largo de la ruta Panamericana, en la que se produjeron una serie de mejoras que facilitaron la circulación, incluyendo la conexión ferroviaria a través del puente Zárate Brazo Largo. Además, más allá de las tierras ribereñas con acceso directo a la vía navegable del Paraná de las Palmas en Campana y en Zárate, se pusieron en valor, en el caso particular de Zárate, los campos de "tierra adentro".

Por otro lado, se suman nuevas superficies al sector industrial, a causa de la política de promoción de radicaciones industriales arbitrada por el gobierno provincial, a través de la creación de los parques industriales.

La creación de estos parques es parte de la política del estado provincial, que buscó remediar los problemas generados por el hacinamiento industrial de establecimientos con actividades frecuentemente incompatibles entre sí y con efectos indeseables sobre la salud de la población, a su vez carentes de una infraestructura de servicios adecuada a las demandas de las empresas. Se promulga así en 1987 la *Ley n° 10547* de radicación industrial, que da origen al surgimiento de áreas planificadas, desde el mismo gobierno provincial y los municipios, o desde entes privados. Se agrega a este uso de tierras por parte de los parques industriales, el de las denominadas "zonas francas", destacándose en este sentido las instalaciones en torno al pueblo de La Plata, cuya expansión la coloca en el rango de primera zona franca del país. En el caso específico de la periferia del Gran Buenos Aires, cabe citar el Parque Industrial de Pilar, que ocupa el primer rango entre los Parques Industriales privados, el Parque Industrial de Escobar, Campana, el parque Industrial Zárate ya mencionado y, en menor escala y con etapas de suerte fluctuante, el Parque Industrial de Luján.

Toda esta expansión de las radicaciones industriales vino de la mano de un rediseño de las rutas nacionales, cuyo ancho fue ampliado de dos carriles a cuatro o más, para una mayor fluidez del tránsito, lo que implicó todo un diseño de las obras de ingeniería destinadas a evitar los cruces de camino a nivel que pudieran poner en peligro esta fluidez. Esto trajo como consecuencia la construcción de kilómetros de terraplenes, cuyo material de base fue extraído de los denominados "préstamos", que significaron la apertura de cavas de aproximadamente 20 m de profundidad por varias hectáreas de extensión, cavas que desde luego se instalaron en tierras rurales. De este modo, el ancho de la ruta, las banquetas, la superficie destinada a las colectoras laterales y las cavas, fueron otros tantos factores de retroceso del frente agrícola.

La ciudad sigue avanzando con las nuevas urbanizaciones

Por otro lado, el mejoramiento de las vías de circulación hizo posible que antiguas residencias de fin de semana se transformaran en residencias estables para quienes contaban con medios propios de transporte (automóviles particulares); a su

vez, se revalorizaron tierras rurales que podían satisfacer las exigencias de una nueva clase social urbana la cual, a las razones de la búsqueda de un lugar de esparcimiento para los días de ocio, sumaba las razones de “prestigio” inherentes a la condición de residente en un *country*. Lo que había comenzado siendo una rareza, el *country* de Tortuguitas, habitado por funcionarios de primer rango en las empresas internacionales radicadas en el país, se transformó en el *desideratum* de la nueva clase social emergente, como consecuencia de la redistribución de la riqueza operada en perjuicio de los niveles de población de menores ingresos. Así, se generaliza una tendencia que se hizo muy patente a través de la transformación acelerada del partido de Pilar, donde ya en el año 1991 el *Censo de Población* demostraba el escaso peso de la población, el territorio y la producción enmarcadas en el sector agropecuario.

Este caso es paradigmático, pues muestra el crecimiento urbano en “salto de langosta”, adaptando la apariencia de la vida “ecológica y sencilla” del ámbito rural pero totalmente desvinculada del uso productivo del suelo, que ahora sólo tiene valor de piso, con todos los encantos paisajísticos que puedan sumársele. Destinado a vivienda y lugares comunes de ocio y recreación, las proporciones marcan el usufructo de varias decenas de metros cuadrados por persona.

El ejemplo de Pilar se está trasladando aceleradamente a otros partidos periféricos, en la medida en que las autopistas permiten acortar las relaciones tiempo-distancia con el centro de negocios de la Capital Federal. Es ilustrativo, en este sentido, los mapas actuales de la oferta de emprendimientos de elites que aparecen en los diarios *La Nación* y *Clarín*. Si observamos esta información con atención, vemos que está desarrollándose un “cuarto anillo” bien consolidado por la RN 9 desvío a Pilar, por la RN 8 y la RN 7, con menos intensidad por las rutas 2 y 3, con buen futuro en el anillo de circunvalación de la ruta 6 y con extraordinario ímpetu en la autopista Buenos Aires-La Plata.

Ligado al crecimiento demográfico y a la polarización de la sociedad, se identifican sectores con diferente capacidad económica, visibles a través de la simple lectura del paisaje. Estos sectores de alto y medio nivel socioeconómico construyen más y más espacios de función urbana como son los cementerios privados, que responden a la demanda de la ciudad metropolitana, cuyas necrópolis tienen colmada su capacidad.

La demanda de servicios para esta nueva población incluye centros de abastecimiento, como supermercados y *shoppings*; centros de recreación, como por ejemplo los Village Cinema; centros educativos, como las innumerables escuelas y universidades privadas; todos demandantes de grandes superficies para usos no productivos del suelo.

Si desde el p.v. de la actividad agronómica tradicional se reduce el campo profesional, los clubes de campo abren en cambio nuevas orientaciones, intensificándose la actividad de los parquetistas émulos de Thays, diseñadores de parques y jardines junto a otras actividades conexas.

La polarización de la sociedad y el desempleo vino acompañado por el aumento de la inseguridad, lo que produjo la aparición de otras formas de urbanización:

“los barrios cerrados”. Las tierras marginales de la vecina zona deltaica no escapan a este afán urbanizador, y ven florecer los barrios náuticos. Por su parte, los “desarrolladores”, con una optimista visión de futuro, se aseguran la reserva de tierras urbanizables mediante el artilugio de la creación de “barrios de chacras” en las grandes extensiones, otra forma de urbanización periférica.

TABLA 3

Expansión de la frontera urbana. setiembre de 1999

ZONAS	PARTIDOS	COUNTRIES					CIUDAD PUEBLO
		BARRIO CERRADO	CLUBES DE CAMPO	COUNTRIES NAÚTICOS	CHACRAS	PUEBLOS PRIVADOS	
NORTE	SAN ISIDRO	83	3	20	-	-	-
	SAN FERNANDO	37	-	94	-	-	-
	TIGRE	1236	391	193	-	-	1500
	MALVINAS ARGENTINAS	58	333	-	-	-	-
	ESCOBAR	422	443	321	-	-	-
	JOSÉ C. PAZ	70	186	-	-	-	-
	PILAR	1194	2656	-	40	450	-
	EXALTACIÓN DE LA CRUZ	149	135	-	2854	-	-
	CAMPANA	48	225	-	2768	-	-
	ZÁRATE	-	26	-	-	-	-
OESTE	BARADERO	-	42	-	-	-	-
	SAN MIGUEL	95	260	-	-	-	-
	HURLINGHAM	1	-	-	-	-	-
	ITUZAINGÓ	53	195	-	-	-	-
	MORENO	135	731	-	-	-	-
	GRAL. RODRÍGUEZ	4	555	-	-	-	-
	LUJÁN	34	788	-	1582	-	-
	MARCOS PAZ	-	400	-	-	-	-
	MERLO	-	400	-	-	-	-
	SAN ANDRÉS DE GILES	-	-	-	330	-	-
SUR	SAN ANTONIO DE ARECO	-	-	-	440	-	-
	BERAZATEGUI	26	423	336	-	-	-
	QUILMES	2	18	-	-	-	-
	LA PLATA	118	336	-	-	-	-
	EZEIZA	78	203	-	-	-	-
	ESTEBAN ECHEVERRÍA	58	487	-	-	-	-
	PTE. PERÓN	250	150	-	-	-	-
	CAÑUELAS	8	458	-	1000	-	-
	BRANDSEN	-	-	-	2000	-	-
	CHASCOMÚS	-	-	-	338	-	-
SAN MIGUEL DEL MONTE	-	-	-	2500	-	-	
TOTAL	44 00	9444	964	15722	450	1500	
		TOTAL GENERAL		31.516 ha.			

Fuente: elaboración sobre la base de datos obtenidos en el diario *La Nación*, setiembre de 1999

En conjunto, estas formas de urbanización ocupaban, en setiembre de 1999 (Tabla 3) una extensión de 31.516 ha, superficie que no cesa de incrementarse día a día en un radio que abarca de 70 a 80 km de la Capital Federal, incluyendo un pueblo privado de 450 hectáreas en el partido de Pilar, y una ciudad pueblo de 1500 hectáreas en el partido de Tigre.

Bibliografía

- Barsky, O. y Pucciarelli, A., "Cambios en el tamaño y el régimen de tenencia de las explotaciones agropecuarias pampeanas" en Barsky, O y otros, *El desarrollo pampeano*, Grupo Editor Latinoamericano, Buenos Aires, 1991.
- Benencia, R, "Nuevas formas de organización del trabajo rural en la Argentina. Su manifestación en la horticultura bonaerense" en *Realidad Económica* 128, Buenos Aires, diciembre 1994, pp.105-122.
- Benencia, R y Souza Casadinho, J., "Alimentos y salud: uso y abuso de pesticidas en la horticultura bonaerense" en *Realidad Económica* 114-115, Buenos Aires, mayo 1993, pp.29-53.
- Benencia, R. "La Horticultura bonaerense: lógicas productivas y cambios en el mercado de trabajo" en *Desarrollo Económico* vol. 34, N° 133, abril - junio 1994.
- Bevilacqua, C., "Mutaciones en el espacio periurbano. El caso del Municipio de Almirante Brown (1948-1991)" en *Medio Ambiente y urbanización* n° 46, marzo 1994, Bs.As.
- Bozzano, H. y Cuenca G., "Usos de Suelo" en *El conurbano bonaerense. Relevamiento y análisis*, Capítulo II. Comisión Nacional Area Metropolitana de Buenos Aires, Ministerio del Interior, Buenos Aires, 1995.
- Carballo, C., "Los quinteros de Campana, del altiplano a Buenos Aires." en *Seminario "Instrumentos de Ordenamiento del Territorio Ambientalmente Sustentable. Región Metropolitana de Santiago"*, Chile, 1995.
- Carballo, C "Las nuevas urbanizaciones y la gestión del territorio en el sur del partido de Campana" en *Seminario de Investigación Urbana, El Nuevo Milenio y lo Urbano*, Instituto Gino Germani - UBA. Buenos Aires, 23 y 24 de noviembre, 1998.
- Castells, M., "La ciudad informacional", *Tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano-regional*, Alianza Editorial, Edición en castellano, Madrid, 1995.
- Chiozza, E. (Directora), *El país de los argentinos. Región Metropolitana. Configuración espacial*, CEAL, 1977, 218-240.
- Chiozza, E. (Directora) *Atlas Total de la Argentina*, CEAL
- Clichevsky, N., "Ciudad y tierra urbana" en *Lo Urbano: teoría y métodos*, de Mario Lungo Uclés (comp.), Costa Rica, 1989.
- Clichevsky, N., "Política Social Urbana", *Normativa y Configuración de la Ciudad*, Espacio Editorial, Buenos Aires, 1996.
- Coraggio, J.L., "La política urbana metropolitana frente a la globalización", Universidad Nacional de General Sarmiento, Serie Ponencias N°1, Buenos Aires, 1997.
- Dascal, G. "La periurbanización y la agricultura metropolitana: aspectos claves del ordenamiento territorial en la periferia urbana de Santiago", en *Revista de Geografía Norte*

- Grande*, 19: 89-95 Santiago, Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, 1995.
- Gaignaird, R., "*La Pampa Argentina*", *Ocupación - poblamiento - explotación de la conquista a la crisis mundial, (1550-1930)*, Ediciones solar, Traducción de Ricardo Figueira, Buenos Aires, 1989.
- Garay, A., "Estructura Urbana" en *El conurbano bonaerense. Relevamiento y análisis*, Capítulo III, Comisión Nacional Área Metropolitana de Buenos Aires, Ministerio del Interior, Buenos Aires, 1995.
- Gligo, N. "En torno de la sustentabilidad ambiental del desarrollo agrícola latinoamericano: factores, políticas" en *El futuro ecológico de un continente: una visión prospectiva de la América Latina*, vol. 2, FCE/UNU, México, 1995.
- Gutman, P. Gutman, G. "Agricultura urbana y periurbana en el Gran Buenos Aires. Experiencias y perspectivas", Informe de Investigación del CEUR N° 3, Buenos Aires, 1986.
- Gutman, P. y Dascal, G., "El campo en la ciudad: Dos estudios de caso en el Gran Buenos Aires" en *Medio Ambiente y Urbanización*, Buenos Aires, N° 7, marzo 1989, pp. 25-39.
- Hardoy, J., "Urbanización, Sociedad y Medio Ambiente" en *Elementos de Política Ambiental*, Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, 1995.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), Censos de Población y Vivienda, 1947, 1960, 1980 y 1991.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), Censo Nacional Agropecuario, 1988, 1969 y 1960.
- López Linage, J., "Crecimiento Urbano y Suelo Fértil. El caso de Madrid en el período 1956-1980" en *Pensamiento Iberoamericano N° 12*, Madrid, 1987.
- Llovet, I., "Tenencia de la tierra y estructura social en la provincia de Buenos Aires", en Barsky y otros, *La agricultura pampeana. Transformaciones productivas y sociales*, Fondo de Cultura Económica, Serie Economía, Buenos Aires, 1988.
- Montobani, J.M., "La ciudad y el territorio en el contexto del nuevo modelo de acumulación y sus transformaciones socio-territoriales" en *Sexto Encuentro de Geógrafos de América Latina*, Buenos Aires, 1997.
- Torres, H., "El Mapa Social de Buenos Aires" (1940-1990), Dirección de Investigaciones, Secretaría de Investigación y Postgrado, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires, Serie Difusión N° 3, Buenos Aires, 1993.
- Vaudois, J., "Les zones maraicheres périurbaines: espaces résiduels ou nouvelles formes d'intégration de espaces agricoles aux stratégies urbaines?" en *Bulletin de l'Association de géographes français*, 71 année, 1994, pp. 123-134.
- Vapñarsky, C. y Gorojovsky, N., "El crecimiento urbano en la Argentina", GEL IIED - América Latina, Buenos Aires, 1990.

RESUMEN

La provincia de Buenos Aires se ha caracterizado por su protagonismo en la actividad agropecuaria y por la riqueza de sus recursos; sin embargo, en el transcurso de los últimos treinta años se vio envuelta en profundos procesos de transformación territorial. Son las áreas periféricas de la región metropolitana las más dinámicas, debido a su cercanía y conectividad con la city porteña, las que avanzan como una mancha de aceite siguiendo los corredores de circulación.

De este modo aparecen en el escenario rural funciones hasta ahora exclusivas de zonas urbanas, como la industrial y residencial-recreativa, atraídas por la oferta de recursos naturales o por las favorables condiciones de mercado y accesibilidad.

Las nuevas inversiones a que da lugar este proceso generan una renta diferencial del suelo, situación que los propietarios de las áreas productivas y los agentes privados rápidamente aprovechan como ventajas, incorporando estos suelos como nuevas mercancías al mercado inmobiliario.

Este proceso se corresponde, por un lado, con el nuevo rol del Estado, que renuncia al comportamiento regulador del mercado de tierra, actitud coherente con las funciones del actual modelo económico; mientras que por el otro, a través de los mecanismos de descentralización, descarga sus responsabilidades en la gestión municipal, que debe buscar nuevas líneas autónomas de desarrollo para responder a las demandas sociales locales y a las exigencias "inevitables" del mercado.

ABSTRACT

The Province of Buenos Aires has been characterized by its leading role in farming and the wealth of its resources; however, during the last thirty years it has been involved in profound processes of territorial change. The peripheries of the metropolitan area are the most dynamic, due to their proximity to and links with the City of Buenos Aires, and they advance like an oil stain following the transport routes.

Thus, activities so far exclusive to urban areas, such as industry, residential developments and recreation, are appearing on the rural scene, attracted by the natural resources or the favorable market conditions and easy access. The new investments resulting from this process generate a differential ground rent, a situation quickly exploited by the owners of the productive areas and private agents by incorporating these lands as new merchandise on the real estate market.

This process corresponds, on the one hand, to the new role of the State, which is abdicating from its land market regulatory function, an attitude consistent with the current economic model; whereas on the other hand, through decentralization, it offloads its responsibilities on to the municipal administration, which has to seek new autonomous courses of development to respond to local social demands and the "inevitable" market requirements.