



### EJE 1 - Sistemas Alimentarios de proximidad a las Ciudades

## Subeje Temático N°:1.1. ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PERIURBANOS PREDOMINANTEMENTE FRUTIHORTICOLAS Y DE GRANJAS

### INTERFAZ URBANO-RURAL: REDEFINICIONES Y PERMANENCIAS COMO DESAFIOS DE LA POST PANDEMIA EN SAN PEDRO, BUENOS AIRES

#### RESUMEN

La pandemia tuvo su impacto en una de las principales actividades económicas como es la producción agropecuaria, reflexionando sobre un nuevo paradigma en la forma de producir y el replanteo en el uso del suelo que rodea a las ciudades. A partir de la década del 90, el avance de la frontera urbana de la ciudad de San Pedro, ha mostrado un crecimiento constante, permanente y disperso de usos residenciales sobre áreas productivas. Este fenómeno, producto de la aplicación de ordenanzas ad-hoc y de excepciones a las mismas, ha llevado a una fragmentación espacial del territorio y a un modelo urbano disperso de bajo uso de infraestructuras y alto consumo de recursos económicos y energéticos. El objetivo de este trabajo es analizar las principales ordenanzas que legislan sobre el área urbana-periurbana, determinando sus inconveniencias y contradicciones y demostrar la capacidad del área urbana de desarrollar crecimiento interno. Se analizaron instrumentos normativos de la política de regulación de uso y ocupación del suelo vigentes, sus objetivos e indicadores propuestos. Se propone adoptar la figura de Parque Agrario como herramienta de planificación y ordenamiento del territorio periurbano, que permita inducir acciones y estrategias de densificación de la planta urbana.

#### PALABRAS CLAVES

Planificación territorial- periurbanos- Parque Agrario

#### MATERIALES Y MÉTODOS

Se implementó una intensa revisión bibliográfica y documental en el archivo municipal. Se realizó un análisis de instrumentos normativos de la política de regulación de uso y ocupación del suelo vigentes, se revisaron los objetivos que establecen los mismos para las áreas urbanas como periurbanas, en función de los indicadores fijados, del tiempo transcurrido desde su aprobación y del nivel de concreción alcanzado. Se realizaron comparativas de crecimiento demográfico (cantidad y composición de la población, densidad de ocupación), de acuerdo a resultados de censos nacionales. Uso de tecnologías SIG en combinación con recorridos a campo. Entre otras, las principales ordenanzas examinadas fueron: 1-para la ciudad de San Pedro, la Ord. 4139/87 de regulación de usos y subdivisión del área urbana y complementaria según las establece la misma y de acuerdo a criterios, objetivos e indicadores urbanísticos que emanan del Decreto Ley 8912/77. 2.-para el área extraurbana localizada hacia el norte de la planta urbana y delimitada por el Riacho San Pedro, la cresta de barranca y un límite virtual de 500 mt al sur del Camino a Puerto Obligado, con una extensión aproximada de 17 km, la Ord. 5444/04.3.- Ordenanza 5579/06 de Prohibición de aplicación de agroquímicos.

#### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En función del gráfico de evolución de población y proyección de las tasas de crecimiento poblacional (Figura 1) se puede estimar, con un margen de error acotado +/-5%, que en la situación actual de 1042 ha consideradas urbanas y 267 ha de área complementaria, y de acuerdo a la densidad proyectada por la Ord.4139/87 de 150/hab/ha y 50 hab/ha respectivamente, resultaría potencialmente una población total de 170.430 hab. Por lo que la ciudad posee territorio vacante para crecer dentro de los límites existentes al menos en un horizonte de entre 50 y 60 años, sin necesidad de superar el borde actual y sin modificar las condiciones previstas de 150 hab/ha como máximo. (Figura 2)

La Ord. 5444/04 (cuyo objetivo es de desarrollo turístico pero sus características son asimilables a las del área Complementaria (Ord, 4139/87) en cuanto a densidad máxima y la posibilidad de vivienda permanente), generó, a lo largo de 16 años el surgimiento de algunos emprendimientos en su mayoría residenciales, cuyo factor de construcción en promedio no supera el 15% de ocupación (Figura 3 y 4). Esta situación desarrollada a lo largo del camino San Pedro-Vuelta de Obligado(18km) produce ocupación residencial dentro del periurbano productivo, generando conflicto permanente con Ord. 5579/06, que determina 300m de exclusión para el uso de agroquímicos alrededor de las zonas urbanas. El crecimiento de los desarrollos residenciales de baja densidad en el periurbano de la ciudad, con modificación en muchos casos de la ordenanza de planeamiento vigente (Ord. 4139/87) y vacíos urbanos sin uso en diferentes sectores de la ciudad, ponen en evidencia la presión sobre el suelo productivo y la ausencia de políticas orientadas a la regulación del crecimiento del ejido urbano. Los loteos de tierras tienen su lógica en la especulación con el valor de la misma y resulta en la extensión indefinida de las áreas residenciales. Es posible anticipar que el desequilibrio en el crecimiento del territorio está favorecido por la inexistencia de un Planeamiento urbano-periurbano-rural con identidad y criterio que analice y determine los lineamientos básicos del desarrollo. Por ello, y para contribuir a la regulación del uso del suelo periurbano, se propone adoptar la figura de Parque Agrario Periurbano como herramienta de gestión en el ordenamiento territorial. Experiencias mundiales demuestran su importancia como oportunidad de generar un cambio positivo en la producción intensiva del partido.

Codern.C<sup>1</sup>, Penino.S<sup>1</sup>, Delprino. M. R<sup>2</sup>  
CAPBA<sup>1</sup>, INTA EEA San Pedro<sup>2</sup>-

#### INTRODUCCIÓN

La pandemia no solo modificó los hábitos cotidianos de las personas, sino que tuvo su impacto en una de las principales actividades económicas como es la producción agropecuaria. De esta manera, condujo a repensar la actual forma de producción de alimentos, reflexionando sobre un nuevo paradigma en la forma de producir y el replanteo en el uso del suelo que rodea a las ciudades. En los últimos 30 años, la ciudad de San Pedro, ubicada en el noreste de la provincia de Bs.As. ha experimentado un proceso de transformación de su superficie productiva de cultivos intensivos (frutas, viveros, hortalizas) históricamente fuente principal de riqueza y generación de mano de obra en crecimiento constante, permanente y disperso de usos residenciales monofuncionales, constituyendo un conflicto permanente por proximidad, convivencia y característica entre los usos residenciales que se generan y los productivos/residenciales existentes, además de configurar un modelo urbano de baja densidad. EL objetivo de este trabajo es analizar las principales ordenanzas que legislan sobre el área urbana-periurbana, determinando sus inconveniencias y contradicciones, demostrar la capacidad del área urbana de desarrollar crecimiento interno cuya demanda cubra las expectativas de los próximos 50 años. En este marco se propone la creación de un Parque Agrario (Delprino,2017) como herramienta de planificación del periurbano, sobre la que se desplegarán propuestas y acciones de desarrollo estratégico, que permita limitar temporal y estratégicamente la mancha urbana, al mismo tiempo que constituya un territorio productivo que otorgue seguridad y soberanía alimentaria y reconduzca a la ciudad a un proceso de densificación sostenible.

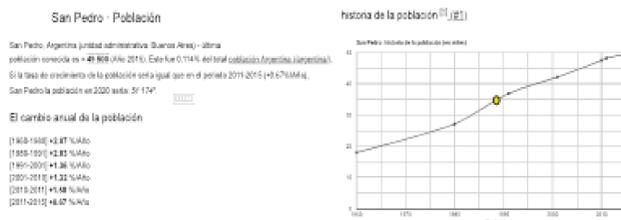


Figura 1. Evolución de población y proyección de tasa de crecimiento poblacional. Período 1960-2020. Elab. propia.

ORDENANZA	USOS	AREA REGULADA POR ORD. 5444/04	AREA COMPLEMENTARIA	TOTAL
ORDENANZA 5444/03	SUP. DISTRICTO DEN. PROYEC. POP. PROYEC. EDIF. PROYEC. SUP. C/LOTITO SUP. HABIT. DEN. ACTUAL VACANCIA	1753 hect/60hab/hect	267 hect/150hab/hect	2020 hect/150hab/hect
AREA DES. TURISTICO		1753 hect/60hab/hect	267 hect/150hab/hect	2020 hect/150hab/hect
AREA COMP. ESPECIAL		477 hect/50hab/hect	23850 hect/286 hect	24327 hect/286 hect

Figura 2. Rezonificación de áreas complementarias en urbanas (Período 1987-2020). Elab. Propia.

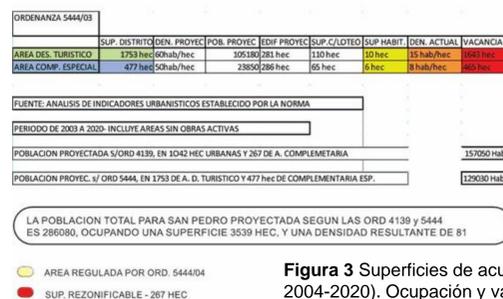


Figura 3 Superficies de acuerdo a Ord. 5444/04. Período 2004-2020). Ocupación y vacancia actual. Elaboración propia

#### APORTES AL CONSENSO

A partir de los resultados obtenidos en este trabajo es posible anticipar que el desequilibrio en el crecimiento de la ciudad de San Pedro está favorecido por la inexistencia de un Planeamiento urbano-periurbano-rural con identidad y criterio que analice y determine los lineamientos básicos del desarrollo. Asimismo, las políticas públicas implementadas hasta la actualidad, no mostraron visibilidad en las propuestas de ordenamiento y planificación territorial ni a corto ni a largo plazo. Por ello, en el presente trabajo se propone impulsar un desarrollo productivo alrededor de la ciudad, preservándolo de emprendimientos inmobiliarios y con tecnología de proceso e insumos que fomenten el desarrollo económico de las producciones intensivas familiares y de pequeños productores dando apoyo a la seguridad alimentaria a la vez que se busca aportar información que contribuya a generar políticas públicas para la interfaz urbano-rural. La aplicación efectiva de las mismas depende de las políticas de gobernanza y las capacidades locales para establecer respuestas integradas que vinculen lo público-privado.

#### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Ávila Sánchez, H. (2009). Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades. En Estudios agrarios, p.93-123. Recuperado de [http://www.pa.gov.mx/publica/rev\\_41/ANALISIS/7%20HECTOR%20AVILA.pdf](http://www.pa.gov.mx/publica/rev_41/ANALISIS/7%20HECTOR%20AVILA.pdf).  
Delprino, M. (2017) Parques Agrarios Periurbanos. Figuras de gestión para el desarrollo y la sostenibilidad territorial. Recuperado de <https://inta.gov.ar/documentos/parques-agrarios-periurbanos-figuras-de-gestion-para-el-desarrollo-y-la-sostenibilidad-territorial>

| CONTACTO: arqcodern@gmail.com

