



Maestría en Economía Urbana

Modificaciones en los Códigos de Planeamiento Urbano y acceso a la vivienda:

Una aproximación a la experiencia en el centro urbano de la ciudad de Castelar

Autoría: Azcona, Rodrigo Pablo

Año: 2025

¿Cómo citar este trabajo?

Azcona, R. (2025) "*Modificaciones en los Códigos de Planeamiento Urbano y acceso a la vivienda: Una aproximación a la experiencia en el centro urbano de la ciudad de Castelar*". [Tesis de maestría. Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella

<https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/13729>

El presente documento se encuentra alojado en el Repositorio Digital de la Universidad Torcuato Di Tella bajo una licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Compartir Igual 4.0 Internacional
Dirección: <https://repositorio.utdt.edu>



**UNIVERSIDAD
TORCUATO DI TELLA
MAESTRÍA EN ECONOMÍA URBANA**

**Modificaciones en los Códigos de
Planeamiento Urbano y acceso a la vivienda:**
Una aproximación a la experiencia en el centro
urbano de la ciudad de Castelar.

Alumno: Arq. Azcona, Rodrigo Pablo

Tutor: Dr. Navas, Raúl

Fecha de entrega: 27 de Febrero de 2025

ABSTRACT

Al cambiar el Código de Ordenamiento Urbano del Municipio de Morón se espera que se generen nuevas oportunidades para desarrolladores e inversores particulares, aumentando la oferta de unidades funcionales para un área de la ciudad en la que se hallaban viviendas de mucha antigüedad, y en algunos casos en estado de obsolescencia. Lo mismo sucedía con los locales comerciales, por lo que la actividad no podía crecer sin que llegaran inversiones y nuevos habitantes a esta área.

El presente trabajo tiene como objetivo analizar la incidencia del cambio de la normativa vigente con respecto al Ordenamiento Urbano. Como acceso a la vivienda se tomará en cuenta tanto la adquisición como la renta. Se analizará si hubo cambios en el tejido urbano, y en su densidad; cómo se fue reorganizando la oferta y demanda de las nuevas unidades disponibles; y los tipos de financiamiento existentes.

Según la investigación y el aporte de los actores entrevistados se pudo comprender la dimensión real de lo que sucedió en el período posterior a la reforma de la legislación municipal, observando un crecimiento en los metros cuadrados construidos y un incremento en la demanda de unidades funcionales de variada tipología en esta área, como también se observó una valorización del suelo urbano, aumentando de esta manera los precios de las viviendas nuevas y existentes.

Finalmente se establecerá si con los nuevos emprendimientos se generaron viviendas asequibles y cómo se logra la accesibilidad a las mismas, en el caso de que así sea.

Palabras claves

Acceso a la vivienda; Asequibilidad; Código de Ordenamiento Urbano; Gentrificación

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.....	7
3. OBJETIVOS	
3.1. Objetivo general	
3.2. Objetivos específicos	
4. MARCO TEÓRICO	9
4.1. Zonificación	16
4.2. Desarrollo urbano	
4.3. Densidad poblacional total	24
4.4. Densidad poblacional por franja etaria	28
4.5. Indicadores de tenencia de vivienda.....	
5. CASOS DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO URBANO	34
6. CASOS DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO URBANO	
5.1. Nueva York, Estados Unidos: El caso de Williamsburg, Brooklyn.....	34
5.2. Londres, Reino Unido: El caso de Shoreditch	
5.3. Barcelona, España: El caso de El Raval	36
5.4. San Francisco, Estados Unidos: El caso de la Misión.....	37
5.5. Ciudad de México, México: El caso de la Roma y Condesa.....	38
5.6. Ciudad de Buenos Aires: Cambio en el Código de Ordenamiento Urbano	39
7. GENTRIFICACIÓN EN LAS CIUDADES.....	40
.....	40

6.1. Concepto de gentrificación

6.2. Precios de viviendas

8. CASOS DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO URBANO..... 44

A lo largo del globo hay .infinitud. de ciudades. grandes. que. efectuaron. cambios. en sus respectivos Códigos normativos urbanos. A continuación, se van a nombrar algunos casos en los que se van a señalar algunas cuestiones para comprender mejor lo sucedido en el Municipio de Morón.

8.1. Nueva York, Estados Unidos: El caso de Williamsburg, Brooklyn. (2000)

El cambio en el código urbanístico de nueva York, afectó de manera directa al barrio de Williamsburg, en Brooklyn. Durante décadas, este barrio fue un área industrial y de clase trabajadora, pero en los años 2000, comenzó a transformarse debido a una serie de reformas urbanísticas que incluyeron una re-zonificación para permitir la construcción de edificios residenciales. Según Neil Smith (1996), este tipo de procesos pueden ser vistos como una “producción del espacio” en la que el capital juega un papel fundamental. Smith afirma que la gentrificación no es simplemente el cambio de una clase social por otra, sino un proceso que involucra la reconfiguración del espacio urbano para ajustarse a las necesidades del capital.

El cambio en las regulaciones urbanísticas permitió la construcción de apartamentos de lujo, especialmente dirigidos a los jóvenes profesionales que trabajaban en Manhattan. Como resultado, los precios de las propiedades aumentaron considerablemente, lo que desplazó a los residentes originales. La transformación del barrio de Williamsburg es un claro ejemplo de cómo un cambio en la normativa urbanística puede desencadenar un proceso de gentrificación en un área tradicionalmente industrial y de clase trabajadora.

Viviendas asequibles y protección de residentes originales.

La ciudad ha implementado varias medidas para mitigar los impactos negativos, especialmente en lo que respecta a la vivienda asequible y la protección de los inquilinos. Uno de los enfoques más importantes ha sido el fortalecimiento de las políticas de control

de alquileres a través de leyes como la Ley de Control de Alquileres y la Ley de Renta de Mercado de Nueva York, que establecen límites a los aumentos de los alquileres en propiedades ocupadas.

La rehabilitación de viviendas en barrios en proceso de gentrificación, busca preservar a la comunidad original. Sin embargo, algunos estudios apuntan a que estas políticas no son suficientes para contrarrestar el rápido aumento de los precios en las zonas más demandadas, lo que sigue generando desplazamientos.

8.2. Londres, Reino Unido: El caso de Shoreditch (1990)

En Londres, Shoreditch sucedió algo similar a lo ocurrido en Nueva York, ya que se impulsaron cambios en el Código urbanístico que permitieron la conversión de terrenos industriales en zonas residenciales y comerciales. En este caso, la diferencia está en que las autoridades promovieron una serie de reformas urbanísticas que permitieron el desarrollo de propiedades comerciales y residenciales de lujo, lo que atrajo a empresas tecnológicas, jóvenes profesionales y turistas. Esto provocó un aumento de los precios de las propiedades y desplazó a los residentes de clase baja, quienes no pudieron mantenerse al ritmo del aumento de los costos. Este proceso fue también alimentado por la creación de “distritos creativos” que, como señala Peter Marcuse, en lugar de preservar la diversidad cultural y económica de los barrios, tienden a transformarlos en espacios homogéneos dirigidos a un público de mayores ingresos (Marcuse, 1985).

Según Loretta Lees (2014), una de las principales investigadoras sobre el tema, la gentrificación no es un fenómeno uniforme, sino que varía dependiendo del contexto social y político de cada ciudad, y sostiene que es un proceso multifacético, influenciado no solo por las políticas urbanísticas, sino también por el capital cultural y simbólico que se asocia con ciertos barrios.

Estrategias de vivienda social y regulaciones de precios.

En respuesta al proceso de gentrificación en curso, la ciudad ha implementado políticas como la construcción de vivienda social y la inclusión de proyectos asequibles en las regeneraciones urbanas.

La London Housing Strategy (Estrategia de Vivienda de Londres) ha buscado garantizar que un porcentaje significativo de las nuevas viviendas construidas sea destinado a alquileres asequibles. Esto se alinea con lo que sostiene Lees (2014), quien señala que los procesos de gentrificación no son naturales, sino el resultado de políticas que favorecen al capital inmobiliario y que, por ende, deben ser reguladas para evitar la exclusión social. Sin embargo, algunos críticos argumentan que las políticas de "gentrificación inclusiva", como las viviendas mixtas, no son suficientes para garantizar la permanencia de los residentes originales a largo plazo.

8.3. Barcelona, España: El caso de El Raval. (1990)

Barcelona es otro ejemplo de cómo los cambios en el código urbanístico pueden generar gentrificación. El Raval, uno de los barrios más emblemáticos de la ciudad, comenzó a experimentar transformaciones significativas en los años 90, cuando el Ayuntamiento implementó un plan de regeneración urbana que incluyó la re-zonificación de áreas industriales para permitir la construcción de edificios residenciales y comerciales. David Harvey (2005), sostiene que los procesos de gentrificación están intrínsecamente relacionados con el capitalismo neoliberal, que busca maximizar el valor de los terrenos mediante la reconfiguración del espacio urbano.

El plan de regeneración en El Raval buscaba atraer inversiones al barrio, lo que resultó en la construcción de viviendas de lujo y comercios de alto nivel. Esto llevó a un aumento en los precios de los inmuebles y al desplazamiento de los residentes originales, muchos de los cuales no podían hacer frente a los costos elevados. Además, el proceso de gentrificación en El Raval también fue promovido por el auge del turismo en la ciudad, lo que resultó en una mayor presión sobre el mercado inmobiliario y la transformación de la identidad del barrio, anteriormente asociado con la diversidad cultural.

Planes de protección de alquiler y zonas de preservación.

La ciudad ha implementado algunas políticas de protección al alquiler y estableció áreas de preservación para contrarrestar el impacto de la gentrificación. En este sentido, se destaca la creación de un Plan de Vivienda de Barcelona que promueve la rehabilitación de viviendas de propiedad pública y establece límites a la construcción de desarrollos de lujo.

David Harvey (2005), argumenta que la transformación de las ciudades bajo el neoliberalismo está guiada por el capital, lo que provoca la expulsión de los residentes originales en favor de inversiones más rentables. En respuesta a esto, Barcelona ha promovido políticas orientadas a la gobernanza urbana inclusiva, permitiendo que los residentes tengan mayor control sobre las decisiones que afectan sus barrios, a través de mecanismos de participación en la planificación urbana.

Sin embargo, la implementación de estas políticas ha sido vista por algunos expertos como insuficiente para contrarrestar la tendencia a la especulación inmobiliaria. Como indica Rolnik (2013), las políticas públicas a menudo favorecen el capital y no priorizan las necesidades de los habitantes originales de los barrios.

8.4. San Francisco, Estados Unidos: El caso de la Misión. (1990)

El distrito de la Misión ha experimentado una gentrificación acelerada en los últimos años debido a una serie de cambios en los códigos urbanísticos que permitieron el desarrollo de proyectos residenciales de lujo. Según Davis (2006), la gentrificación es a menudo impulsada por la acumulación de capital, donde los desarrolladores buscan maximizar las ganancias mediante la creación de nuevos espacios residenciales y comerciales. En este caso, el boom de la industria tecnológica en la ciudad aumentó la demanda de vivienda, lo que, combinado con cambios en la zonificación, dio lugar a un proceso de revalorización de los terrenos y un aumento en los precios de los inmuebles.

La llegada de empresas tecnológicas y de profesionales con altos ingresos ha desplazado a muchos residentes de larga data, principalmente de origen latino. Este fenómeno ha sido descrito por algunos expertos como un proceso de "colonización del capital", en el que el

capital empresarial y la fuerza laboral de las grandes empresas modifican radicalmente la estructura social y económica del barrio (Sassen, 2001).

Control de alquileres y subsidios para inquilinos.

San Francisco ha sido uno de los epicentros de la gentrificación en los últimos años, especialmente en el barrio mencionado. En respuesta a esto, la ciudad ha implementado varias políticas para contrarrestar estos efectos como sucedió en algunos de los casos mencionados. Estos se centraron en el control de alquileres y la provisión de subsidios para inquilinos de bajos ingresos.

En San Francisco, los esfuerzos para proteger a los inquilinos incluyen regulaciones de control de alquileres que limitan los aumentos de alquileres en propiedades arrendadas, así como la creación de programas de vivienda asequible en zonas de gentrificación.

8.5. Ciudad de México, México: El caso de la Roma y Condesa. (1990-2000)

En la Ciudad de México, la gentrificación de barrios como la Roma y Condesa se ha visto favorecida por cambios en los códigos urbanísticos que permitieron la construcción de nuevos desarrollos residenciales y comerciales. Raquel Rolnik (2013) sostiene que los procesos de gentrificación en ciudades latinoamericanas como la Ciudad de México están marcados por el impulso de políticas públicas que favorecen la inversión privada sobre las necesidades de los residentes locales. Las reformas urbanísticas en estos barrios incluyeron la re-zonificación de lotes para permitir la construcción de edificios de gran altura y la promoción de proyectos de regeneración urbana.

Esto resultó en un aumento de los precios de las propiedades y la llegada de nuevos residentes con mayores ingresos, desplazando a los antiguos habitantes y alterando la identidad cultural de la zona. Este proceso ha sido impulsado, en parte, por las políticas neoliberales que han priorizado la rentabilidad sobre la estabilidad social.

Iniciativas de zonas de preservación y control de la especulación.

Las autoridades han respondido con la creación de zonas de preservación que limitan el desarrollo de nuevos edificios de lujo y la promoción de vivienda social. Estas políticas buscan preservar la identidad cultural y la diversidad económica de los barrios mientras se fomenta su regeneración.

Rolnik (2013) ha señalado que, en muchas ciudades latinoamericanas, la gentrificación está siendo impulsada por políticas urbanas neoliberales que no siempre benefician a los residentes originales. En el caso de la Ciudad de México, la Norma 26, que regula la construcción en zonas de alta demanda, ha sido vista como un esfuerzo por frenar el proceso de gentrificación. No obstante, el éxito de estas medidas aún está en debate, ya que las presiones del mercado inmobiliario siguen siendo fuertes.

8.6. Ciudad de Buenos Aires: Cambio en el Código de Ordenamiento Urbano. (2019)

El cambio en el código urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) ha tenido un impacto significativo en el desarrollo urbano de la ciudad, influyendo directamente en el modelo de crecimiento de las zonas más céntricas, especialmente en barrios tradicionales como Palermo, Villa Devoto, Caballito y Balvanera.

Uno de los cambios más relevantes fue la modificación de las normativas que regulan la densificación de la ciudad. Esto permitió la construcción de edificios de gran altura. Estas modificaciones buscaron favorecer la verticalización de la ciudad, lo que generó una explosión en la construcción de edificios residenciales y comerciales.

El aumento de la oferta de viviendas de lujo y la inversión en infraestructura ha impulsado un aumento significativo en los precios de los inmuebles en muchas de las áreas que se vieron incluidas en la reforma del Código. Esto ha resultado en el desplazamiento de los residentes originales, que no pueden hacer frente a los nuevos precios del alquiler o bien, no pueden acceder a la adquisición de una vivienda.

La gentrificación también ha generado un cambio en la identidad cultural de ciertos barrios, por ejemplo, el de San Telmo, donde históricamente residían trabajadores de bajos ingresos, han experimentado un proceso que ha modificado su paisaje social, convirtiéndolos en polos

turísticos y comerciales. Esto ha llevado a que la identidad local se diluya y se sustituyan comercios y espacios culturales tradicionales por negocios orientados a los turistas o a los nuevos residentes de mayor poder adquisitivo.

El proceso de gentrificación está profundamente relacionado con la homogeneización de los espacios urbanos, donde las dinámicas sociales y culturales se ven alteradas, y las comunidades originales quedan desplazadas en favor de una nueva clase media-alta (Rolnik, 2013).

Vivienda social y urbanización de barrios populares.

En la actualidad, el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires ha impulsado planes para fomentar la vivienda social y la renovación de barrios populares como parte de su estrategia de integración urbana. Sin embargo, estas políticas son a menudo criticadas por no ser suficientes para frenar los procesos de desplazamiento, y por no garantizar que los nuevos desarrollos urbanos mantengan un equilibrio social y económico. En paralelo, la Ley de alquileres quedó sin efecto, siendo solamente regulada por el mercado y quedando a merced de la voluntad de los propietarios en aumentar, reducir o mantener el valor y de las condiciones exigidas por las inmobiliarias a la hora de la firma del contrato de alquiler.

9. GENTRIFICACIÓN EN LAS CIUDADES

9.1. Concepto de gentrificación

Como se mencionó en puntos anteriores el efecto de las reformas normativas con respecto a los códigos urbanos, la gentrificación es un hecho en muchas ciudades, para tener un entendimiento más certero del tema, es necesario profundizar en este concepto.

La gentrificación es un fenómeno urbano complejo que ha sido objeto de estudio y debate en las últimas décadas. Se refiere al proceso mediante el cual un barrio experimenta un cambio significativo en los valores de suelo urbanizado y lo que esto atrae: aumento de alquileres y de costo de vida. Este proceso está influenciado por diversos factores, como son las políticas urbanas, cambios en la economía y cambios en las costumbres y la identidad del barrio. Como señala Smith (1996), “la gentrificación es la producción del espacio urbano en el contexto de la acumulación de capital”. Esto significa que la inversión privada transforma el paisaje urbano y probablemente las características de los habitantes del área.

Un aspecto crítico y clave para entender la dimensión de la gentrificación, es el desplazamiento de los residentes originales, quienes a menudo no pueden afrontar el aumento en el costo de vida que acompaña a la llegada de nuevos inquilinos. “La gentrificación es un proceso de desplazamiento que puede destruir las comunidades originales” (Lees, 2008). Este desplazamiento no solo afecta a las personas en términos económicos, sino que también tiene un impacto profundo en la identidad cultural de las comunidades, que pueden perder su carácter distintivo y su cohesión social.

Algunos especialistas en el tema argumentan que es inevitable que suceda este fenómeno si lo que se busca es el desarrollo urbano, mientras que al mismo tiempo se piden medidas para mitigar sus efectos negativos. El Harvey (2008) afirma que “es necesario implementar regulaciones que protejan a las comunidades vulnerables durante el proceso de gentrificación”. Sabiendo esto, es necesario que las ciudades creen instrumentos y políticas públicas que equilibren el desarrollo económico con la protección de los residentes originales, como puede ser la creación de viviendas asequibles y regulaciones sobre el precio de los alquileres.

9.2. Precios de viviendas

A continuación, se presentarán precios aproximados de las viviendas en el centro de Castelar, tanto para adquisición como para alquileres.

Para adquisición.

Según los datos del sitio Zonaprop, y como se verá más adelante de este trabajo, la tipología más buscada es el departamento de 2 ambientes, los que varían mucho en su superficie. Por ejemplo, para un departamento de 42m², en un primer piso, con living comedor, cocina integrada, un dormitorio con balcón, baño completo y cochera está alrededor de los US\$ 79.000. En otro ejemplo, pero este de 37 m² en primer piso, con living comedor, cocina-comedor, lavadero, dormitorio con placard, baño completo y amplio balcón, ronda los US\$ 55.000. Otro caso, este el más amplio de los tres, encontramos por US\$ 145.000 un semipiso de 54 m² en un séptimo piso, con living-comedor, cocina separada, un dormitorio con placard, baño completo, balcón y cochera. En ninguno de los casos se especifica la antigüedad de los mismos.

Otro de los datos recopilados, es que, en el último mes, el valor promedio de venta de casas en Castelar fue de US\$ 175.277, y las consultas en las inmobiliarias de la zona creció un 50%.

Para alquiler.

Siguiendo con la misma tipología planteada en el punto anterior, se presentarán tres valores de alquileres para tres departamentos de 2 ambientes de distintas superficies.

Un departamento a estrenar de 42 m², con living comedor, cocina integrada, un dormitorio con placard, baño completo y balcón se consigue por \$500.000 mensuales, con unas expensas aproximadas de \$70.000. Un departamento de 38 m² con living comedor, cocina integrada, un dormitorio con placard, baño completo y balcón, se consigue por un valor cercano a los \$550.000 y unas expensas aproximadas a los \$119.000. En el último ejemplo, se encuentra un departamento de 40 m² en un tercer piso, con living-comedor, cocina integrada, un dormitorio con placard, baño completo y balcón por la misma suma del primero, pero con unas expensas cercanas a los \$60.000.

Como se puede observar, los alquileres no varían mucho en estos casos, pero si el edificio contiene más amenities, tiene una mayor superficie, o una calidad de terminaciones superior a la media sí encontraremos valores superiores.

10. METODOLOGÍA

7.1. Guía de entrevista

11. HALLAZGOS/DESARROLLO

8.1. Cambios en el tejido urbano 45

8.2. Oferta y demanda

8.3. Tipo de ocupación de las unidades funcionales: ¿alquiler o adquisición de vivienda propia 46

8.4. Tipos de financiamiento 47

8.5. ¿Proceso de gentrificación o producción de viviendas asequibles? 48

8.6. Equipamiento urbano 49

12. CONCLUSIONES 51

13. BIBLIOGRAFÍA 55

14. ANEXO

15. INTRODUCCIÓN

En los últimos diez años la ciudad de Castelar ha observado un cambio considerable y profundo en la trama urbana debido a la modificación del Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Morón tratado en el Consejo Deliberantes en el año 2007 y aprobado por la Provincia de Buenos Aires en 2008. El código anterior databa del año 1989 con sucesivas modificaciones de alguno de sus artículos en los años 1991, 1992, 1994, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2005.

Acompañado por un importante crecimiento económico y una alta demanda de vivienda se generó una fuerte inversión en la construcción- principalmente de propiedad horizontal- de diversas categorías, naturalmente segmentadas para distintos públicos.

Una de las características de esta localidad es que históricamente fue una zona residencial de densidad baja y población adulta, lo que se vio como una gran oportunidad de desarrollo. El cambio en el Código delimitó un área en la que se comenzó a densificar el tejido urbano, pero con ciertos límites de altura, retiros y superficies totales para garantizar los índices mínimos de habitabilidad.

En ese período, una gran cantidad de jóvenes salieron al mercado en búsqueda de viviendas, ya sea a modo de alquiler o para adquisición, variando las formas de pago o de financiamiento.

Con este trabajo de tesis se busca determinar cuál es la incidencia de los cambios en las normativas municipales en el acceso a la vivienda. Se profundizará en la tipología construida más demandada con sus características (servicios, amenities, superficie, etc), el rango etario de los demandantes y la forma de acceso.

Se buscará establecer un estudio detallado de las ventajas o desventajas de modificar el Código de Ordenamiento Urbano y se tratará de determinar si fue beneficioso o no el crecimiento que se vio para el desarrollo urbano, económico y social del área central de Castelar, sin olvidarnos el cambio de paradigma y costumbres que se observó en este lapso de tiempo.

En primera instancia se planteará la situación del área de estudio, describiendo cómo fue la sucesión de eventos que llevaron a la actualidad. Se desarrollará el objetivo general de este trabajo y el objetivo específico, estableciendo un rango de años para poder analizar más detalladamente el impacto de las modificaciones normativas.

En el marco teórico se pasará desde un resumen de la historia de la localidad de Castelar, a algunas citas y pensamientos de autores reconocidos que se expresen sobre algunos temas de interés para este trabajo. Se contrastarán expertos con distintos puntos de vista para llegar a una conclusión lo más cercana a la realidad.

Siguiendo con el orden establecido, se explicará cuál es la metodología utilizada para elaborar esta tesis.

Luego de haber realizado algunas entrevistas se hará un desarrollo de las experiencias en primera persona de los protagonistas de los cambios vividos en el área delimitada. Las entrevistas se transcribirán en la sección de *Anexos*.

16. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

¿Cómo incidió el planeamiento urbano en el acceso a la vivienda en el centro de Castelar entre los años 2010 y 2019?

El impulso en la construcción de viviendas en su mayoría de propiedad horizontal en el área central de Castelar (con la particularidad de estar dividida por las vías del Ferrocarril Sarmiento generando una diferencia en el valor por m² construido) generó una gran oferta de propiedades en su mayoría para alquiler y en menor medida para la venta. Este hecho produjo una migración desde otras localidades y municipios de la zona en búsqueda de la vivienda propia, mayor tranquilidad, mejores condiciones de vida, cercanías a la estación del ferrocarril, etc.

Como se planteó en la introducción, una parte considerable de los nuevos interesados en esta oportunidad de acceso a algunas de estas propiedades ofertadas en el mercado de vivienda son jóvenes en busca de su independencia, parejas jóvenes, adultos jóvenes y en menor medida adultos mayores en búsqueda de espacios con mayor seguridad y menor mantenimiento.

Uno de los mayores problemas que se empezaron a observar es la capacidad para acceder al suelo construido. Todavía se observan gran cantidad de departamentos en alquiler o en venta, y cada vez el número es mayor.

A medida que se desvaloriza nuestra moneda y se pierde poder adquisitivo, se hace más difícil poder ingresar como inquilino; la falta de créditos hipotecarios hace casi imposible la adquisición de cualquier vivienda nueva o de menos de diez años de antigüedad; y la inestabilidad e incertidumbre política y económica no favorece para poder establecer las condiciones de financiamiento para el acceso a la vivienda propia.

A pesar de estos factores, durante los últimos diez años la población que se localiza en el centro urbano de Castelar creció fuertemente producto de la oferta inmobiliaria de superficie edificada.

17. OBJETIVOS

17.1. Objetivo general

Analizar la incidencia del cambio del Código de Ordenamiento Urbano del Municipio de Morón en el año 2008 con respecto al acceso de la vivienda. Se entiende el acceso como adquisición de vivienda propia o renta temporal. Se establecerá una comparación entre la cantidad de oferta y demanda previa a este cambio de normativa con la situación presentada luego de ésta, su asequibilidad y cómo se desarrolló el proceso a lo largo de un período de tiempo (2010-2025), en un área delimitada (zona céntrica de Castelar). También se estudiará el cambio en la trama urbana y la composición social del área de estudio determinando el público objetivo de la oferta habitacional.

17.2. Objetivos específicos

Explicar el cambio del tejido urbano, su densidad, la oferta y demanda, los tipos de financiamiento existentes al principio de ese período y cómo fueron modificándose o no, y cuál es el porcentaje de ocupación respecto a las unidades funcionales existentes del área de estudio. De la misma manera se deberá considerar si existió o no un proceso de gentrificación producto de los cambios en los valores del suelo. Este último punto es el que, en definitiva, nos servirá para poder avanzar con un análisis correcto con respecto a la accesibilidad y asequibilidad de suelo urbano construido.

18. MARCO TEÓRICO

En el caso abordado, se deberán establecer ciertas premisas con distintos enfoques de expertos en la materia. Se estudiarán autores con ideas distintas entre sí para asegurar una objetividad necesaria para lograr una alta credibilidad en este trabajo.

Como inicio, se debe comprender los orígenes de esta localidad de la zona oeste del AMBA.

Castelar era un poblado ubicado en el camino entre la posta de Morón y el Puente de Márquez. Con la llegada del Ferrocarril, se instaló una estación llamada “Parada Km. 22” que luego en 1913 recibe el nombre actual en homenaje a Emilio Castelar.



*Foto de la estación de FFCC de Castelar en el año 1913.
Fuente: El Cactus*

El primer dueño de las tierras que hoy ocupa Castelar fue Mateo Sánchez, quien recibió un rectángulo de tierra recostado sobre el arroyo Morón -en la zona conocida en ese entonces como Cañada de Ruiz- por orden del gobernador Juan Ramírez de Velasco. Los límites de aquel terreno casi reproducen los bordes actuales de la ciudad. En 1835 el partido de Morón se subdividió en dos cuarteles (unidades bajo el mando de alcaldes que auxiliaban al juez de paz del partido). Años más tarde, el gobernador Juan Manuel de Rosas ordenó ocupar estas tierras que pertenecían a terratenientes unitarios, que pasaron a ser usados para la caballería del ejército federal. Existen dos versiones sobre cuál fue la primera

urbanización de lo que hoy es Castelar: la primera asegura que fue un loteo unos kilómetros más al sur de la actual estación, fomentado por la llegada del ferrocarril; la otra indica que se produjo en Loma Verde, en la otra punta de la localidad y como extensión de la creciente localidad de Morón.



Foto aérea de la ciudad de Castelar a principios del s. XX.
Fuente: Wikipedia

Previo a la llegada del ferrocarril existía, en el paraje Loma Verde,

se podía encontrar una colina suave y arbolada, por lo que algunas familias porteñas resolvieron erigir sus casas de veraneo allí. El 20 de diciembre de 1913 llegó al apeadero Kilómetro 22 el primer ferrocarril, en lo que luego se transformaría en la estación de ferrocarril Castelar. En el lugar ya existía una escuela, y de a poco fueron llegando las comodidades que indicaban el avance del poblado, como el alumbrado público (1926) y una iglesia católica (1932). El establecimiento de la base aérea consolidó el poblamiento de la zona, llegando a los 70.000 habitantes y fue declarada oficialmente ciudad el 15 de diciembre de 1971 por la Ley provincial N° 7793.

A fines del siglo XIX y comienzos del XX, hubo cambios en la propiedad de las tierras, y surgieron nuevas casas de campo, o "quintas". Como se mencionó anteriormente, fueron adquiridas por familias de Buenos Aires, como lugar de descanso de fin de semana. Dentro de los nuevos dueños pueden citarse a Ataliva Roca, hermano del presidente Julio A. Roca, Estanislao Zeballos, diplomático e intelectual o Lertora, director del FCO.

La quinta Ayerza surgió de la compra de una propiedad en 1895. En esa fecha ya existía la residencia de estilo neoclásico francés, que luego sería conocida como "Castillo Ayerza". Dicha casa de campo fue lugar de descanso de esta familia de médicos de Buenos Aires, hasta 1950, cuando vendieron y comenzó el loteo. Como resultado, se formó un barrio de chalets de estilo californiano, conocido como Parque Ayerza. El Castillo se conserva, con reformas, como parte del colegio parroquial Instituto Inmaculada.

Entre los años 50 y 60, pero más intensamente a partir de la década del 70, las tradicionales casas de campo fueron subdivididas, y vendidas en lotes por empresas inmobiliarias. Como resultado, surgieron barrios residenciales. El sector rural disminuyó constantemente, hasta desaparecer. El perfil urbano consolidado fue el de una zona residencial, de casas bajas, con el tipo de vivienda de chalet californiano. El sector industrial, pequeño, tendió a ubicarse en zonas marginales.

Durante los años siguientes, se fue acelerando el proceso de urbanización y loteo de las casas quintas todavía existentes, reduciendo la superficie de cada propiedad y acentuando



Foto aérea de la ciudad de Castelar sur entre las décadas de los '80 y '90s.

Fuente: El Cactus

el ejido urbano. Una de las características de la zona es su densidad baja, principalmente a medida que el trazado de manzanas se va alejando del centro y de la estación del ferrocarril; también se nota la presencia de casas de planta baja y un piso, en muy contadas ocasiones de dos pisos. En cercanías del centro urbano se empezaron a ver algunos -pocos- edificios de viviendas de no más de 8 o 10 pisos.

En el año 1989, bajo la ordenanza N°10832 se establece el Código de Ordenamiento Urbano y las Normas Reglamentarias de Construcciones. Este mismo, fue modificado sucesivamente por las ordenanzas municipales 11649/91; 11650/91; 11656/91; 11875/91; 11961/91; 12104/92; 12254/92; 14036/94; 409/97; 620/97; 631/97; 1130/98; 2288/99; 3725/00; 3745/01; 7255/05.

En el año 2007 se establece un nuevo Código de Ordenamiento Urbano junto con un nuevo Código de Edificación que trae una actualización de la normativa anterior y nuevas características para el tejido urbano. En el Anexo I, en el Subtítulo “*Clasificación del Territorio*” de esta normativa se establece lo siguiente: “De acuerdo con lo especificado en el artículo 5° del Decreto Ley 8912/77 y conforme con los Usos de Suelo y el estado actual del parcelamiento del territorio, el Partido de Morón se considera Área Urbana en su totalidad”. A partir de esto se diferencian las siguientes Áreas urbanas:

- Áreas centrales
- Áreas Residenciales
- Áreas Industriales
- Ejes Comerciales
- Áreas de Usos Específicos
- Zonas de Reserva

Esta nueva normativa permitió realizar distintos proyectos inmobiliarios y comerciales desde el sector privado, acompañados por intervenciones por parte del municipio para alcanzar la consolidación urbana buscada.

Desde ese momento se empezó a observar una gran oferta y demanda de suelo en áreas céntricas -y no tanto- gracias a este nuevo Código. En Morón Sur fue donde se comenzaron a ver los primeros proyectos de edificios de viviendas con locales comerciales, de menor y mayor calidad en la construcción, con y sin amenities, etc.

De esta manera se inició una transformación urbana generando una nueva escala y un nuevo perfil en la silueta de la ciudad, no solo en el centro de la ciudad sino también a muchas manzanas hacia el sur de la localidad, no tanto así hacia el norte.

En el caso de Castelar fue distinto, si bien el crecimiento fue hacia ambos lados del FFCC Sarmiento, hubo una mayor construcción en el área norte por el valor urbano y económico que se le dio históricamente. Se tomaron límites más acotados para densificar la zona céntrica si se compara con Morón, y se pusieron límites más estrictos en las alturas máximas de los edificios ya que todavía debían convivir con áreas residenciales medias y bajas.



*Foto aérea de la ciudad de Castelar.
Fuente: Viví el Oeste Diario Digital*

Las decisiones de Estado plasmadas en las diversas normativas, pueden acarrear efectos de segregación social, determinadas por cuestiones raciales, económicas, territoriales, etc. Como plantean Carman, Neira y Segura (2013) “en distintas sociedades son segregados grupos sociales definidos sobre la base de distintos atributos y relaciones”. Como ejemplo se puede citar el caso norteamericano, en el que la segregación predominante está basada en criterios raciales, en donde se tiene al gueto como forma socioespacial específica. En cambio, en algunas ciudades latinoamericanas ha predominado la segregación basada en criterios socio-económicos o de clase, poniendo de ejemplo al conventillo porteño, “donde

no es la raza o la etnia lo que se espacializa, sino una condición social compartida por personas de distintas procedencias”. (Carman; Neira & Segura, 2013).

El origen de la segregación residencial puede adjudicarse a la corriente teórica conocida como Ecología Humana, surgida a comienzos del siglo XX en el seno de la Universidad de Chicago en los EEUU. Según las afirmaciones de Robert E. Park, se pueden entender que el interés en el estudio de la distribución espacial de la población radicaba en que las distancias físicas podrían considerarse indicadores de diferencias sociales. Si se estudia la distribución de las residencias se hallaría un patrón de tipo gradiente, tal como lo planteó Burgess con su conocido modelo de zonas concéntricas, donde los grupos de mayor estatus tenderían a localizar sus residencias en la periferia, y los de menor estatus más próximos al centro. (Rodríguez Merkel, 2014).

La segregación no necesariamente es homogénea, sino que puede existir una heterogeneidad en ella, como plantea Brun (1994: 31, 37 y 39; y citan Carman; Neira & Segura, 2013) algunas experiencias no presentan fronteras perfectamente delineadas entre grupos bien identificados. En este tipo de casos, se debe poner el foco de estudio en el acceso a bienes materiales y simbólicos ofrecidos por la ciudad, y no tanto por su distribución espacial. Las fronteras sociales son formas de diferencias que se manifiestan en el acceso a los bienes mencionados (materiales y no materiales) y oportunidades; mientras que, las fronteras simbólicas son distinciones conceptuales realizadas por los actores para categorizar objetos, gente, prácticas e incluso tiempo y espacio. (Carman; Neira & Segura, 2013)

También se puede mencionar una particularidad de la segregación latinoamericana que se podría titular como *tradicional* puede resumirse en tres principales rasgos. El primero, es una marcada concentración espacial de los grupos altos y los medios ascendentes, en el extremo en una sola zona de la ciudad con vértice en el Centro histórico y una dirección de crecimiento definida hacia la periferia. En segundo lugar, se puede encontrar una conformación de amplias áreas de alojamiento de los grupos pobres, mayoritariamente en la periferia lejana y con bajo acceso a servicios y bienes, pero también en sectores deteriorados cercanos al Centro. Por último, la diversidad social de los “barrios de alta

renta”, en los que viven, grupos socioeconómicos altos, medios e incluso bajos, con la importante excepción de “informales” o “marginales. (Sabatini, 2006)

Sabatini (2006) identifica dos posibles motivos por los cuales se genera una segregación socioeconómica en las ciudades de América Latina. La primera característica se refiere a la preponderancia de una cultura urbana tendiente a una idealización de la cultura europea, más que una anglo-americana, principalmente entre las elites, pero también en las clases medias -específicamente en las ciudades grandes y en el AMBA de Argentina-. Todos son admitidos en esta conformación sociourbana, a excepción de los “pobres”, ya que este grupo es el que nos referencia como “países pobres” o “en vías de desarrollo”, por lo que se ha buscado excluirlos de los barrios más acomodados, generando así, amplias aglomeraciones de pobreza “informal” que caracterizan a las periferias de nuestras grandes ciudades. Por otro lado, también menciona un mal que trae aparejado el capitalismo inmobiliario especulativo de los mercados de suelo que lleva, un valor de suelo en función de los grupos con mayor capacidad económica.

Rodriguez Merkel (2014) completa la idea antes planteada con la diferencia entre la segregación residencial étnica y racial (SRE) y la segregación residencial socioeconómica (SRS). La primera, pone el acento en grupos definidos por color de piel, idioma, país de origen o religión; y la segunda se centra en grupos sociales definidos directamente por su diferente poder adquisitivo independientemente de las conexiones causales que pudieran existir entre atributos étnicos y/o raciales. Para este autor, esta distinción es determinante, pues en la sociedad capitalista- tradicional-, al propietario de un inmueble en venta no le interesan las características físicas, sexuales o religiosas de su potencial comprador, sólo le interesa si está en condiciones de pagarlo.

18.1. Zonificación

En el área de estudio se pueden encontrar dos tipos de zonas urbanas:

- a. En el polígono marcado con azul (ver imagen) se encuentra la zona Área Central (AC), delimitada por las calles Manuel A. Montes de Oca- Mercedes - 2da. Rivadavia- Francia- Nicolás Rodríguez Peña- Nuestra Señora del Rosario de Pompeya- Gdor. Carlos Casares- Manuel A. Montes de Oca.¹
- b. En el polígono marcado con rojo (ver imagen) se observa la zona Residencial de Transición Media Alta (RTMA) delimitada por las calles San Pedro- Manuel Montes de Oca- Gdor. Carlos Casares- Nicolás Arredondo- Mercedes- Manuel Montes de Oca- Chivilcoy- 2da. Rivadavia- Mercedes- Manuel Montes de Oca- Gdor. Carlos Casares- Nuestra Señora del Rosario de Pompeya- Nicolás Rodríguez Peña- Francia- Los Incas- San Pedro.



Fuente: Producción propia

¹ Se describió solamente el polígono del Área Central de Castelar Norte, en la Ordenanza municipal se detalla el polígono completo de toda la centralidad de la localidad.

