

Construir la ciudad: El Estado y los agentes individuales en la producción de la tierra urbana. El caso de Santa Rosa, La Pampa

Introducción

Los distintos agentes que intervienen en la construcción de la ciudad tienen una influencia variable según la coyuntura socio - económica de cada etapa evolutiva. Los cambios operados en la economía en los últimos años han permitido un mayor protagonismo a los agentes individuales que se han sumado al Estado en el proceso de producción urbana.

En la primera parte de este trabajo, se realizarán algunas reflexiones respecto a la definición de la ciudad a partir de la consideración de los distintos elementos que intervienen en su estructura y funcionamiento.

Luego se abordará la cuestión de la renta urbana, los agentes que intervienen en la producción del espacio y su incidencia en el crecimiento de la ciudad de Santa Rosa en la última década.

Definir la ciudad

La ciudad es la organización más compleja que el hombre ha generado en su relación con el medio. De ahí la dificultad de formular una definición que dé cuenta de los múltiples aspectos que confluyen en la conformación del hecho urbano.

Los enfoques más tradicionales se remiten a la cantidad de habitantes y su concentración (criterio cuantitativo), asociada a las funciones o actividades de la ciudad (criterio funcional o cualitativo). Ambos criterios tienden a establecer una distinción primera y fundamental: separar lo urbano de lo rural.

La historia de las ciudades, ligada a los procesos económicos, políticos y sociales que las atraviesan, las han convertido en objetos cada vez más complejos. La multiplicidad de actores sociales que intervienen en su construcción, ligada a las fluctuaciones de las cuotas de poder que detentan, van diseñando perfiles diferenciados para las ciudades según su escala, su ubicación territorial y su posición en

las redes de flujos internacionales que envuelven al mundo globalizado.

También el crecimiento de la producción científica ha incorporado nuevas perspectivas de análisis que han enriquecido el abordaje de lo urbano, especialmente en las últimas décadas, desde las distintas disciplinas que toman la ciudad como objeto de estudio: el urbanismo, la sociología, la economía, la biología, las ciencias políticas, la geografía, la antropología, con utilización de herramientas de las matemáticas, la física, la teoría general de sistemas y la estadística.

Dentro de este esquema, el análisis de localización de los usos del suelo se ha abordado también desde distintos enfoques, cada uno de los cuales alumbró un aspecto distinto de este proceso.

En las primeras décadas del siglo coexisten en este plano análisis espacialistas con los de los procesos sociales.

Así pueden mencionarse a Weber (1909) y Hoover (1937) que analizan la localización de las empresas, y a Christaller (1933) que crea un modelo de distribución de las ciudades a partir de su análisis en Alemania. Como un antecedente muy lejano, von Thünen (1826), estudia los usos del suelo en un estado aislado a partir de una ciudad central.

Estos modelos parten de una serie de supuestos que los hace difícilmente generalizables, especialmente al intentar aplicarlos a territorios distintos de los que observaron sus autores. Por ello tienen solo el valor de ser amplias generalizaciones que rescatan algunas de las variables que explican la distribución de las cosas en el espacio.

Similar comentario podría realizarse sobre los estudios de William Alonso (1964) que analiza la localización de actividades y los usos del suelo en el área urbana. No obstante ello, tiene el valor de “ser uno de los primeros trabajos desde la economía que plantea el análisis intraurbano de localización tomando en consideración la estructura de precios de la tierra.” (Clichevsky 1999:10).

También corresponden a las primeras décadas del siglo los aportes de los urbanistas, tal el caso de Le Corbusier, que priorizan la dimensión espacial como factor de explicación de la dinámica urbana.

Contemporáneos a estos aportes son los trabajos de los sociólogos de la Escuela de Ecología Humana de Chicago. Ellos introducen la dimensión social como factor fundamental de explicación de la estructura urbana. Presentan una serie de modelos que dan cuenta de la complejidad de elementos que se asocian para construir la ciudad. Para mencionar los modelos más conocidos citamos el concéntrico de Burgess (1925), el sectorial de Hoyt (1939) y el nucleado de Harris y Ullman (1945). (Chorley et al. 1971:265).

La década del '70 es la de aplicación al análisis urbano -como a muchas ciencias- de la teoría general de sistemas, de la mano de la emergencia del neopositivismo y de las tendencias teóricas y cuantitativas en las ciencias sociales. Paralelamente, la concepción del “hombre económico” llevó a interpretar la ciudad como un sistema cuyo funcionamiento se explica por las decisiones de hombres que actúan de manera totalmente racional, completamente informados, y que persiguen el mayor beneficio con el mínimo esfuerzo.

Las limitaciones de estos postulados condujeron a la aparición de dos líneas de pensamiento que los refutarían.

-Los enfoques de la percepción y del comportamiento, vinculados con la fenomenología y el existencialismo. Parten de la premisa de que el hombre percibe el medio a través del filtro de su cultura, y son estas percepciones las que determinan sus comportamientos espaciales. Esta perspectiva fuertemente antropocéntrica, emparentada con la psicología, dio lugar a estudios como los de los mapas mentales de la ciudad, cuyo antecedente es “La imagen de la ciudad” de Kevin Lynch (1974).

Se aborda la ciudad como una serie de pautas conexas en función de las cuales actúan sus habitantes: se tratan temas como el atractivo residencial, las áreas de rechazo, los corredores de desplazamiento, los sectores de mayor frecuentación, que definen las características de los espacios vividos.

-El otro enfoque persigue una ciencia comprometida con la realidad, que lejos de las posturas asépticas del neopositivismo, elabora respuestas para los distintos problemas sociales que afloran en todo el mundo a partir de los '70.

Esta corriente, de raíz marxista, interpreta la ciudad a partir de las relaciones sociales en su desarrollo histórico. La ciudad es un producto social que sirve como soporte físico al sistema capitalista: este es el eje desde el cual articulan todas sus explicaciones.

Manuel Castells por ejemplo, analiza en la década del '70 el hecho urbano desde la perspectiva del materialismo histórico, en las sociedades latinoamericanas dependientes integradas en el modo de producción capitalista en su fase monopolista a escala mundial.

Con un fuerte énfasis en la dimensión histórica, define la urbanización como el “proceso a través del cual una proporción significativamente importante de la población de una sociedad se concentra en un cierto espacio, en el cual se constituyen aglomeraciones funcional y socialmente interdependientes desde el punto de vista interno, y en relación de articulación jerarquizada (red urbana)” (1986:26).

En cambio, la noción de lo urbano, como opuesto a lo rural pertenece según él a la dicotomía ideológica sociedad tradicional/sociedad moderna y se refiere a cierta heterogeneidad social y funcional, sin poderla definir más que por su alejamiento, mayor o menor, de la sociedad moderna” (Ibíd: 26). La noción de “lo urbano” entraña una imprecisión en su definición y una vaguedad teórica que connota el mito de la modernidad.

A fines de la década siguiente el mismo autor elabora una nueva teoría del espacio y de la sociedad interpretando las relaciones entre las nuevas tecnologías de la información y los procesos urbanos y regionales en su evolución histórica, referido especialmente a los Estados Unidos.

Analiza el impacto del modo de desarrollo informacional y del proceso de reestructuración capitalista, en los cambios urbanos y regionales. Considera que la relación entre tecnología y trabajo es un elemento central para explicar la dinámica urbana. Los cambios recientes en la evolución de la ciudad han conducido a la ciudad dual, una de cuyas características es su estructura social diferenciada, polarizada y fragmentada con sectores divididos según clase, raza, sexo y nacionalidad. Por ejemplo coexisten en la ciudad dual profesionales y ejecutivos de clase media y alta con subempleados o desocupados que no acceden a los nuevos empleos por deficiencias en su educación, constituidos sobre todo por minorías étnicas.

(1995:123).

Cristian Topalov, en la década del '70 y también inspirado en el marxismo se refiere a las teorías sobre la renta del suelo urbano. Dentro de la amplia cantidad de variables que integran el "problema del suelo", se concentra en el análisis de la "teoría general de la renta" a la que divide en tres tipos: renta absoluta, diferencial y de monopolio, tomando como punto de partida dos categorías indicadas por Marx: producción y capital.(s/f:32).

El mercado de tierras y la renta urbana

Una de las posibilidades de análisis del crecimiento urbano es considerar el funcionamiento del mercado de tierras. Esto permite el acceso a una serie de elementos de explicación.

En primer lugar, la propiedad de la tierra no implica solo la relación entre un propietario y el objeto poseído, sino que también representa una relación social. En este sentido se vincula con lo jurídico por cuanto las normativas regulan el acceso a la propiedad y con lo económico ya que el sistema vigente determina asimismo las posibilidades de ser propietario y es de primera importancia en el mecanismo de fijación de los precios.

Además, en el sistema capitalista, la tierra no solo sirve como soporte físico a distintas actividades, sino también a la especulación de muchos propietarios, hecho que también ha de tenerse en cuenta al analizar el funcionamiento del mercado de tierras.

Otra característica a tener en cuenta es que el suelo urbano no se comporta como la generalidad de los bienes en el mercado, donde una mayor oferta de la mercancía conlleva una baja de los precios. Más que por la cantidad de tierra ofrecida, el precio está determinado por su accesibilidad - es decir su posición en el conjunto de la estructura urbana -, por la infraestructura y el equipamiento disponibles, por un costo de oportunidad derivado de la naturaleza de la demanda y por las posibilidades de utilización para determinados usos, reguladas por la normativa.

Es decir que entre el suelo ofrecido y sus demandantes se interpone un largo proceso de construcción que le ha adicionado elementos con valor físico pero también simbólico. Todas estas facetas combinadas determinan en cada momento el precio del suelo, variable según el ritmo de la dinámica urbana.

Pero este precio también puede interpretarse como el resultado de los distintos tipos de renta generados en un área urbana (**Clichevsky íbid:22**).

Podemos distinguir:

La renta absoluta: es la renta que obtienen los propietarios por el solo hecho de serlo. Esto los faculta para retener la tierra y venderla en el momento en que preveen mayores ganancias.

Renta diferencial I: de la que se apropian los dueños de tierras con mejor calidad ambiental y mejor accesibilidad.

Renta diferencial II: está en relación con la capacidad de inversión de los propietarios, para generar mayor superficie construida.

En las grandes ciudades los procesos recientes de privatización y descentra-

lización son un dato fundamental a tener en cuenta a la hora de interpretar su crecimiento y de analizar los tipos de renta. Sin embargo, podríamos decir a manera de hipótesis que no sucede lo mismo en las ciudades intermedias, donde el impacto de estos fenómenos es muy débil y menos aún en los centros urbanos menores.

Por eso en este trabajo se analizará uno de estos casos: el crecimiento de una ciudad intermedia del interior del país - Santa Rosa, La Pampa - en el lapso aproximado de una década. Tiene por objetivo principal analizar cuáles son los procesos y actores dominantes que intervienen en el proceso de producción de la tierra urbana.

El análisis se realizará desde uno de los numerosos enfoques mencionados, partiendo de la premisa de que "... La ciudad correspondiente al mercado es el resultado de las competencias entre los actores, en forma individual u organizada, buscando obtener beneficios económicos o satisfaciendo necesidades de consumo." (Aguirre et al. 1989, cit. por Clichevsky; *ibíd.*:14).

Este punto de vista se articulará con otros factores que explican el proceso, para obtener una visión más integradora del mismo.

Intervienen en la producción de la ciudad la población que construye o adquiere su vivienda, con metodologías diferentes para los distintos estratos sociales, propietarios del suelo, empresas de construcción, de comercialización de tierra y vivienda y el Estado que opera como demandante u oferente e interviene creando distintas formas de regulación, según los sistemas económicos y políticos vigentes en cada lugar.

A partir del estudio de las tendencias del crecimiento urbano en los últimos años, se indagará cuáles han sido los actores dominantes en este proceso, la continuidad o discontinuidad de las tendencias, y las consecuencias que ello acarrea para la estructura urbana y para la población implicada en este crecimiento.

La ciudad de Santa Rosa

Santa Rosa fue fundada en 1892 en el borde occidental de la llanura agropecuaria de 600.000 km.2. que ocupa el centro-este del país.

Está entre las primeras fundaciones realizadas con posterioridad a la Conquista del Desierto. En este caso la iniciativa correspondió a Tomás Mason, suegro del Coronel Remigio Gil, que había obtenido las tierras en virtud de la Ley de Premios para compensar a los militares que actuaron en la campaña contra el indio.

Su objetivo desde el primer momento fue convertir a Santa Rosa en capital del incipiente territorio, invocando mejores condiciones ambientales y de accesibilidad y aprovechando sus numerosas relaciones en Buenos Aires.

En 1904 logró su objetivo: trasladar la capital desde General Acha a Santa Rosa. Desde ese momento el crecimiento de la ciudad estuvo determinado básicamente por su función política - administrativa, a la que se asociaron otras actividades terciarias, perfil que mantiene hasta hoy.

Como capital de una provincia básicamente agropecuaria -el sector aporta casi el 50% del Producto Bruto- su crecimiento también ha estado determinado por las transformaciones en el campo: por ejemplo ha sido el destino final de un alto por-

centaje de habitantes, en el proceso de redistribución de la población que se tradujo en migraciones campo - pueblo - ciudad, que comenzó en la década del '40 y que aún continúa.

También ha recibido importantes contingentes de inmigrantes de otras provincias como Buenos Aires y Mendoza, especialmente en la década del '80.

Esto la ha convertido en una de las ciudades con mayor índice de crecimiento urbano del país, como lo prueban los siguientes datos.

Cuadro 1.

Crecimiento de población en la ciudad de Santa Rosa		
Año	Habitantes	Crecimiento intercensal %
1947	14.623	12.51
1960	27.771	90
1970	34.885	25.61
1980	51.689	48.16
1991	75.113	45.31
1998	86.218	14.78

Fuente: Censos Nacionales de Población. La cifra de 1998 es una estimación de la Dirección de Estadística y Censos de la Provincia de La Pampa.

Sin embargo, las posibilidades de crecimiento de la ciudad desde el punto de vista funcional están acotadas. Los intentos por diversificar el perfil productivo de la provincia incorporando un vigoroso sector industrial aún no tienen resultados notables. Las posibilidades de generar empleos en la administración pública o en los servicios son escasas.

Esto ha originado una situación de hecho que se traduce, por un lado, en diversas demandas hacia el Estado por ejemplo en vivienda, educación y salud, a las que se ha sumado en los últimos años la de empleos.

Desde el punto de vista espacial la ciudad ha tenido un rápido crecimiento de los espacios construidos, sobre todo en sentido horizontal, mediante dos procesos:

Por ocupación de terrenos baldíos por iniciativas individuales, lo que deriva en la compactación de la trama urbana, a lo que haremos una breve referencia al final.

Por adición de superficies edificadas en la periferia de la mancha urbana, producida por dos tipos de agentes:

Propietarios que han loteado terrenos en forma clandestina, en áreas destinadas a otros usos por el plan regulador. Una vez producido el asentamiento, los habitantes presionan para ser incorporados a la legalidad mediante la regularización del asentamiento y la demanda de infraestructura y servicios.

El Estado que demanda terrenos para la construcción de barrios planificados.

Nos referiremos especialmente a este aspecto, a partir de la hipótesis de que el Estado -provincial en este caso- ha sido el principal agente en la producción del espacio urbano en la última década.

El proceso de emplazamiento de un barrio

A partir de las necesidades sociales que se expresan en las demandas de la población -que han sido crecientes, como ya se expresó- se adopta la decisión de construir viviendas a un ritmo regulado por la disponibilidad de fondos. Esto obliga a abrir nuevos espacios urbanos que no estén sometidos a fuertes competencias por su utilización y que por lo tanto tengan un precio compatible con una vivienda económica.

La elección del emplazamiento está dominada por un conjunto de condiciones que se presentan como resistencias a la urbanización y una vez habitados los barrios, generan una serie de efectos, todo lo cual se esquematiza en la figura 1.

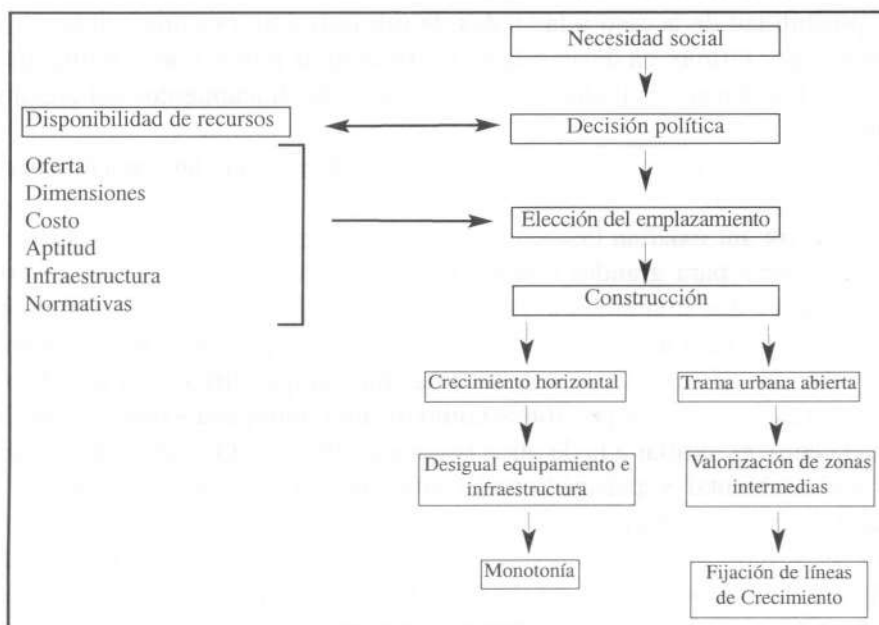


Figura 1

Respecto a la disponibilidad de tierras, rara vez están en poder del Estado en forma de un banco. Generalmente se deben adquirir cuando se decide la construcción, lo cual requiere también un propietario en condiciones y con voluntad de vender. Este tema debe ser manejado con suma cautela para evitar el aumento desmedido de precios.

Otro condicionante son las dimensiones de los terrenos. Lo deseable sería que la implantación de tantas viviendas contribuyera a compactar la trama urbana, como lo recomienda la Subsecretaría de Vivienda de la Nación: "El emplazamiento de los lotes contribuirá a la consolidación del tejido urbano de la localidad, priorizando el completamiento de áreas intersticiales y la optimización del uso de la infraestructura de servicios ya instalada." (Resol.55/92).

Sin embargo la modalidad de construcción, las necesarias economías de escala, la dificultad para acceder a toda la tierra simultáneamente y a un precio viable, obligan a alejar gradualmente los emplazamientos del centro.

El costo es otro de los factores principales. Como en todos los centros urbanos,

el área central de Santa Rosa es la de precios más elevados, lo que desaloja del sector a los usos que demandan mucho espacio como las viviendas unifamiliares, las industrias livianas y los depósitos, quedando el sector ocupado por comercios y oficinas públicas, que están dispuestos a pagar precios más altos por la tierra. (Figura 2).

También suben notoriamente los precios en otras zonas de buena accesibilidad, como las Avenidas Luro o Uruguay - España - Argentino Valle. En la periferia están las tierras más baratas, que son las elegidas para los planes de viviendas económicas.

También ha de tenerse en cuenta la aptitud para construir, que obliga a desechar zonas inundables, con fuertes desniveles que exigen costosas tareas de acondicionamiento, o carentes de estabilidad.

La posibilidad de acceso a las redes de infraestructura es una condición indispensable y, por último, ha de acordarse la elección de tierras con el municipio que, a través de los planes reguladores, define los grandes lineamientos del crecimiento urbano.

Diez años atrás, la estructura urbana de Santa Rosa tenía las características que muestra la figura 3.

En el sector sur existían baldíos de muchas manzanas que por sus dimensiones podían utilizarse para grandes conjuntos habitacionales que se soldarían con barrios ya construidos y, gradualmente, con el resto de la ciudad. Poseía como inconvenientes la carencia de redes de infraestructura y la presencia de la Avenida de Circunvalación, que actuaba como línea de fijación que dificultaba su integración con el resto de la ciudad al percibirse como un área segregada a pesar de que la distancia al centro es similar a la de otros barrios periféricos. Otra dificultad residía en la calidad ambiental y paisajística del sitio, por la presencia de talleres, silos, tinglados, galpones, estaciones de servicio y la proximidad del parque industrial.

Al este y sudoeste de la ciudad había numerosos terrenos baldíos de distinto tamaño. Se trata de un terreno muy ondulado y por lo tanto, inundable. Había usos diversos típicos de la periferia urbana, y viviendas dispersas que pertenecían a explotaciones agropecuarias. Allí se destacaba, como en otros bordes de la ciudad, la ruptura abrupta entre lo urbano y lo rural respecto a densidad de ocupación y a usos del suelo, aunque seguramente las diferencias no serían tan marcadas si se analizaran los modos de vida.

Toda el área carecía de servicios y estaba bastante alejada de las redes construidas, por lo que parecía muy costoso incorporarla al conjunto urbano con barrios planificados.

Existía otra parcela de importantes dimensiones al nordeste de la ciudad, que también estaba fuera de la Avenida de Circunvalación y carecía de todos los servicios, por lo que presentaba en estos aspectos inconvenientes similares a la anterior.

En la Zona Norte había gran cantidad de tierras libres, especialmente en las áreas aledañas al hospital. Era un área con muchos problemas desde el punto de vista ambiental: tal vez por la proximidad del basurero municipal existían residuos arrojados en casi todas las calles. La proximidad de las piletas de tratamiento de líquidos cloacales contaminaba con malos olores todo el barrio. Hay fuertes desniveles en el terreno, lo que originaba la formación de cárcavas en las calles de

tierra al producirse precipitaciones; esto obstaculizaba la circulación y requería constantes tareas de mantenimiento. Por otro lado, las aguas subterráneas son de mala calidad debido a la presencia de arsénico y flúor, siendo esta quizás la mayor limitante para el crecimiento demográfico de este sector - aunque se construía en ese momento un centro de abastecimiento de agua potable que resolvería esta limitación. En correspondencia con todas estas características, los precios de los terrenos no eran altos, y el hábitat era de regular calidad. Entre los servicios, contaba sólo parcialmente con red cloacal.

Durante algunos años los barrios siguieron construyéndose hacia el sudoeste, pero en la actualidad el Instituto Provincial Autárquico de Vivienda ha comenzado a revertir esta tendencia iniciando la construcción de un barrio de 1100 viviendas hacia el noroeste.

¿Qué circunstancias han llevado a la elección de este emplazamiento, que se describió con tantos problemas diez años atrás?

En primer lugar era una de las pocas opciones disponibles en la planta urbana, que además estaba en manos de dos propietarios solamente: un particular y el Banco de La Pampa, quienes estaban dispuestos a vender las tierras.

El basurero municipal se ha trasladado cinco kilómetros al oeste. Respecto a los fuertes desniveles que dificultan el tránsito, el pavimentado de las calles es casi permanente en toda la ciudad, y también en este sector, por lo que pronto quedará el problema resuelto. En cuanto a la mala calidad de las aguas subterráneas, se ha concluido el centro de abastecimiento de agua potable que la provee a todo el norte de la ciudad.

Permanece el problema de la proximidad de la planta de tratamiento de líquidos cloacales, y además una imagen desvalorizada del barrio por los conflictos ambientales que arrastra desde hace años y por la calidad inferior de su hábitat. Estos dos factores pueden traducirse en la ausencia de rentas diferenciales y en la participación sólo de la renta absoluta para conformar su precio. Esto a su vez ha arrojado valores que los han hecho accesibles para la construcción de viviendas económicas. Sólo podría adicionarse como elemento de fertilidad urbana el acceso inmediato a todos los servicios y sus condiciones de posición al borde de la ciudad.

Otros agentes

Por otro lado, como dijimos al comienzo, la densificación de la trama urbana se produce por la intervención de propietarios individuales:

Cuadro 2.

Construcción en la ciudad de Santa Rosa 1989 - 1998

Año	Viv.partic.	%	Viv.en barrios	%	Total
		Aumento		Aumento	
1989	1180	98	24	2	1204
1990	463	48	504	52	967
1991	786	81	182	19	968
1992	693	60	471	40	1164
1993	982	75	330	25	1312
1994	1450	100	—	—	1450
1995	1190	100	—	—	1190
1996	1398	64	793	36	2191
1997	1378	59	940	41	2318
1998	1676	77	510	23	2186

Fuente: Estadísticas municipales

Estas cifras demuestran el aumento gradual de la construcción, que se acentúa desde el año 1996. Además, muestra la importante proporción que mantiene en estas cifras la construcción particular, que casi duplica la de años anteriores.

Aquí debe mencionarse el impacto de la estabilidad y la posibilidad de acceso al crédito, utilizado para vivienda propia y en gran parte por emprendedores inmobiliarios de diversa capacidad financiera, que han construido desde edificios en propiedad horizontal hasta conjuntos de departamentos en dos plantas destinados a venta o alquiler. No existen estadísticas desagregadas de estos casos, pero se observa su rápido incremento en la ciudad.

Con respecto a las viviendas registradas en el Censo de 1991, la construcción del período 1992 - 1998 representa un incremento de algo más del 50%, ya que se han sumado 11.811 unidades a las 23.386 de 1991.

Conclusión

En la última década el Estado ha sido el agente dominante en la producción de la tierra urbana, es decir en la extensión de la ciudad hacia la periferia. Por las condiciones de los lotes demandados, su precio se ha configurado básicamente por la renta absoluta: grandes propietarios que venden en bloque tierras que se encuentran en la sombra urbana. La renta diferencial I ha estado determinada por su ubicación en el conjunto urbano, su accesibilidad al centro y el tamaño adecuado a lo que demanda el comprador. La fertilidad se ve incrementada por la factibilidad de contar con servicios otorgada por el municipio, condición sine qua non para su adquisición para barrios planificados.

El Estado, a distintas escalas, está presente en las cuatros modalidades posibles: a escala municipal a través de la normativa que delimita áreas para distintos usos -residenciales en este caso- y mediante la provisión de infraestructura. A escala

provincial actúa como demandante de tierras, como inversor, y luego como oferente de esa misma tierra con las viviendas construidas. Finalmente, en ambas escalas oficia de recaudador.

En la otra modalidad de crecimiento urbano operada por agentes particulares, están presentes los tres tipos de renta, especialmente en la construcción de viviendas para venta o alquiler. Los propietarios han elegido el momento a su juicio más conveniente para apropiarse de la renta absoluta, aprovechando además las rentas diferenciales derivadas de la condición de tierras intersticiales dentro de la trama urbana, con servicios, equipamiento, accesibilidad y buena calidad ambiental (renta diferencial I). A ello han agregado las inversiones que le permiten acceder a la renta diferencial II.

Dos grandes grupos de agentes, el Estado y los particulares, cada uno con su propia forma de intervención, son los que han diseñado el crecimiento urbano en la última década.

Bibliografía

- Capel, Horacio (1981). Filosofía y ciencia en la Geografía Contemporánea. Barcelona. Ed. Barcanova.
- Castells, M. (1995). La ciudad informacional. Tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano - regional. Alianza Editorial. Madrid.
- (1986). La cuestión urbana. Siglo XXI editores. México.
- Claval, Paul. (1979). La nueva Geografía. Colección ¿Qué sé? Nueva serie. Barcelona. Ed. Oikos Tau, S.A.
- Clichevsky, Nora (1999). Abordajes teóricos y funcionamiento del Mercado. Módulo 1. Materia 1. Construcción y Gestión de la Ciudad. Mar del Plata. Universidad Nacional de Mar del Plata. Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño. Secretaría de Investigación y Postgrado.
- Chorley, Richard J. et al. (1971). La Geografía y los modelos socio - económicos. Madrid. Instituto de Estudios de Administración local. Colección "Nuevo Urbanismo".
- Dirección de Estadística y Censos. Provincia de La Pampa. (1998). Proyecciones de población. Santa Rosa.
- Ezquiaga, José María. ¿Cambio de estilo o cambio de paradigma?. Reflexiones sobre la crisis del planeamiento urbano. Fotocopia.
- Lynch, Kevin (1974). La imagen de la ciudad. Ed. Infinito.
- Municipalidad de Santa Rosa. (1999). Estadísticas de construcción, 1989 - 1998. Santa Rosa. Dirección de Obras Públicas.
- Ostuni, Josefina. (1992). Introducción a la Geografía. Iniciación en la problemática de los espacios geográficos. San Isidro. Argentina. Ed. Ceyne s.r.l.
- Topalov, Cristian. Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos. Siglo XXI de España Editores s a.
- Tourn, Gladys Mabel (1994). El papel del Estado en la construcción del espacio urbano. Santa Rosa. Inédito.

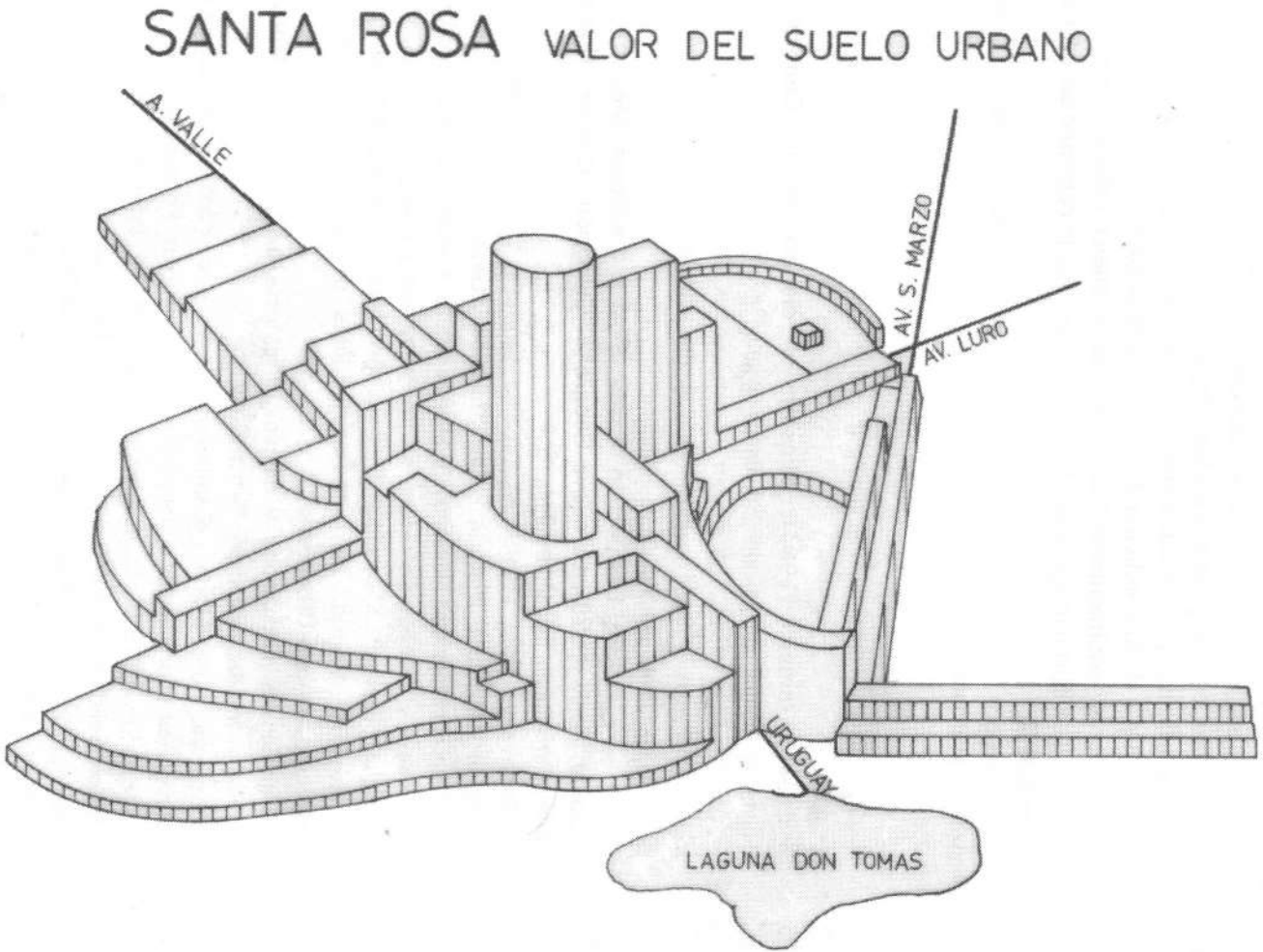


Figura 2

SANTA ROSA ESTRUCTURA URBANA

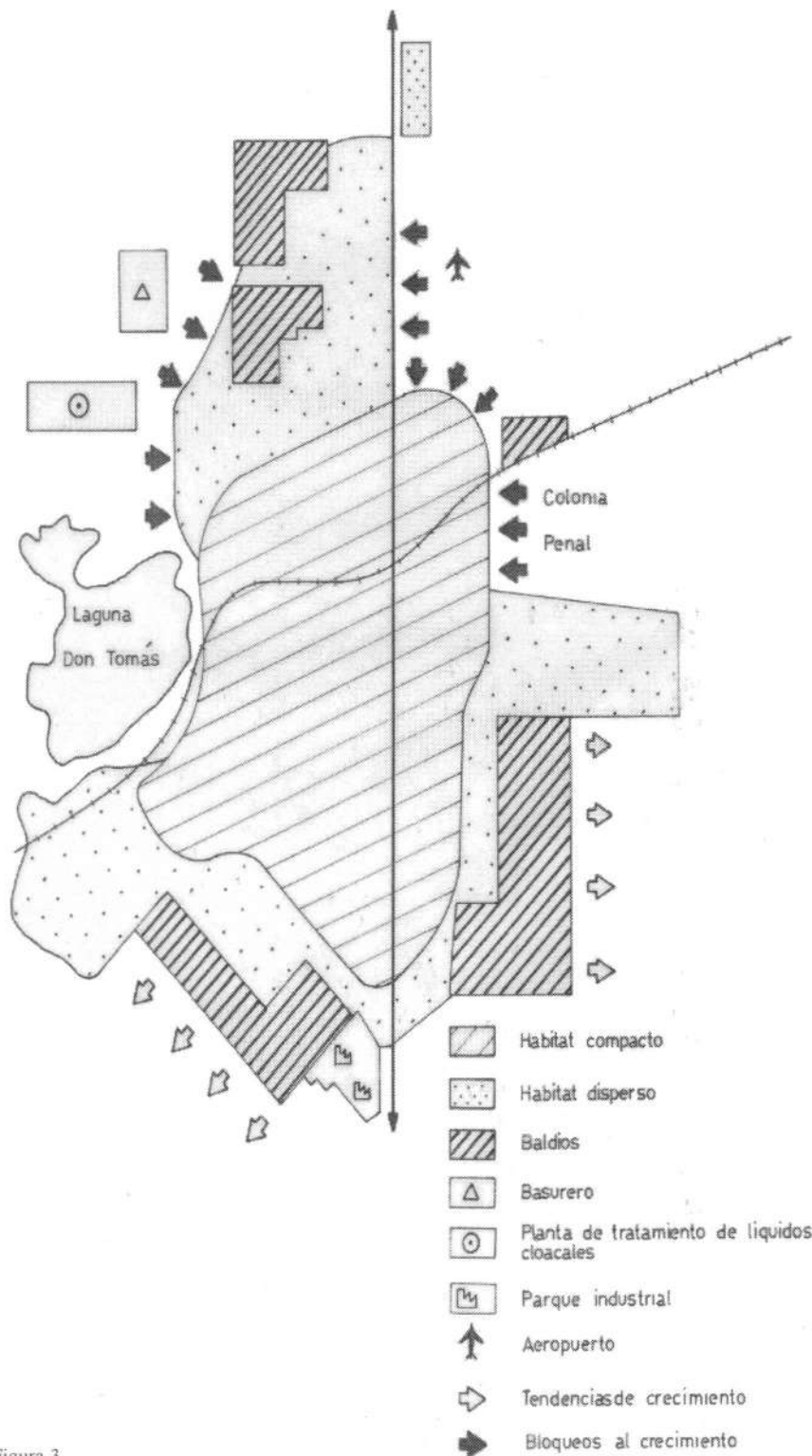


Figura 3