

## La configuración territorial del periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero<sup>1</sup>

*Mirta Caumo<sup>2</sup>, Osvaldo Santillán<sup>3</sup>, Juan Favoretti<sup>4</sup>, Ana Gioria<sup>5</sup>*

### Resumen

La ciudad de Santiago del Estero es el centro urbano, político, administrativo, financiero, proveedor de servicios más importante de la provincia de Santiago del Estero. Sufrió procesos de transformación y expansión que afectaron a su entorno, generando un periurbano dinámico. El presente trabajo tiene como objetivo principal caracterizar el periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero, que se presenta con transformaciones territoriales diversas. La geografía urbana, rural y la sociología aportaron a la construcción del marco teórico. Las perspectivas locacional-cuantitativa, de la percepción y el comportamiento y la crítica permitieron el desarrollo de una metodología exploratoria y descriptiva variada, con trabajo de gabinete y campo. La realización de relevamiento y elaboración de base de datos, análisis e interpretación de información estadística, de imágenes satelitarias, aplicación de encuestas, entrevistas, de elaboración de cartografías, permitieron la sistematización y análisis de la información que llevaron a diferenciar áreas, distinguir la percepción de habitantes, identificar tensiones. Los loteos, barrios privados, predios deportivos, fincas, residencias de nuevos habitantes, cementerios, entre otros, dan cuenta de los cambios en los usos del suelo. También hay permanencias, de viviendas rurales, predios con cultivo y cría de ganado, en barbecho o con vegetación natural. El avance expansivo de la ciudad tiene mayor presencia en el entorno inmediato y siguiendo los ejes de circulación y caminos vecinales, determinando una morfología particular. En este proceso se produce la incorporación de poblados rurales, como El Zanjón, Santa María, Vuelta de la Barranca, a los ritmos de la ciudad. Habitantes de la zona advierten a estos cambios como positivos, actores sociales los consideran oportunos y los

---

<sup>1</sup> Trabajo resultado del Proyecto El periurbano Sur de la ciudad de Santiago del Estero. Un espacio heterogéneo y de tensiones, financiado por la Secretaría de Ciencia y Tecnología de la Universidad Católica de Santiago del Estero (SeCyT UCSE).

<sup>2</sup>Directora del Centro de Estudios Geográficos para el Desarrollo Local y Regional, UCSE. Licenciada en Geografía (UCSE), [caumo.mirta@ucse.edu.ar](mailto:caumo.mirta@ucse.edu.ar), ORCID 0000-0001-8313-5928

<sup>3</sup>Licenciado en Geografía (UCSE), [osvaldo.santillan@ucse.edu.ar](mailto:osvaldo.santillan@ucse.edu.ar) - ORCID 0000-0001-51691487

<sup>4</sup>Licenciado en Sociología por la Universidad Nacional de Santiago del Estero (UNSE). [juanfederico.favoretti@ucse.edu.ar](mailto:juanfederico.favoretti@ucse.edu.ar) - orcid 0000-0002-2221-0557

<sup>5</sup>Licenciada en Geografía (UCSE), [anabeatriz.gioria@ucse.edu.ar](mailto:anabeatriz.gioria@ucse.edu.ar) – ORCID 0009-0007-8484-468X.

interpela en diversos aspectos. También se presenta como un espacio de tensiones en cuestiones socio ambientales. La mirada objetiva y subjetiva, es un aporte al diagnóstico y una herramienta para el ordenamiento territorial.

**Palabras clave:** territorio; periurbano; usos de suelo.

## **The territorial configuration of the southern peri-urban area of the city of Santiago del Estero**

### **Summary**

The city called Santiago del Estero is the most important urban, political, administrative, financial, and service provider center of the province. It underwent processes of transformation and expansion that affected its surroundings, generating a dynamic peri-urban area. The main objective of this work is to characterize the southern peri-urban area of the city of Santiago del Estero, which presents itself with the diverse territorial transformations. The urban and rural geography, and the sociology contributed to the subject of this work. The locational-quantitative perspectives, perception, behavior and criticism allowed the development of a varied exploratory and descriptive methodology, with office and field work. The survey and preparation of a database, analysis and interpretation of statistical information, satellite images, application of surveys, interviews, preparation of thematic maps, allowed the systematization and analysis of the information that led to differentiating areas, distinguishing the perception of inhabitants, and identify tensions. The lots, private neighborhoods, sports facilities, farms, residences of new inhabitants, cemeteries, among others, show the changes in land uses. There is also continued existence of rural homes, farms with crops and livestock, fallow or with natural vegetation. The expansive advance of the city has a greater presence in the immediate surroundings and following the circulation axes and local roads, determining a particular morphology. In this process, rural towns such as El Zanjón, Santa María, Vuelta de la Barranca are incorporated into the rhythms of the city. Inhabitants of this area see these changes as positive, social actors consider them appropriate and challenge them in various aspects. It is also presented as a space of tensions in socio-environmental issues. The objective and subjective is a contribution to the diagnosis and a tool for territorial planning.

**Keywords:** territory; peri-urban; land uses

## Introducción

La urbanización es uno de los fenómenos más significativos en la sociedad contemporánea, las ciudades concentran población, servicios, productos, son centros de poder, de decisión, de interconexiones. A través del tiempo han experimentado distintos procesos de transformación, como el de expansión. Diversos autores estudian el proceso de extensión de la superficie urbana en el entorno, atento a su realidad y singularidad y refieren a ellos con términos como suburbanización, rururbanización, perirurbanización, interfaz periurbana. Las fronteras físicas, sociales, económicas, culturales son cada vez menos precisas entre ciudad y campo y el área contigua se constituye en ambientes de intermediación, donde la dicotomía urbano-rural se diluye. La ciudad de Santiago del Estero en su proceso de expansión genera un periurbano heterogéneo, en especial en el entorno inmediato sur, que constituye el área de estudio (Figura N° 1). Abarca aproximadamente un polígono de 13 kilómetros de longitud, comprendido entre el río Dulce y el Canal San Martín. La ciudad de Santiago del Estero es la capital de la provincia de Santiago del Estero, ubicada al centro-norte de la República Argentina y en la margen derecha del río Dulce. En ella viven unos 252.192 habitantes<sup>6</sup> según el Censo 2010, que representan el 28,85% y 94,40% del total provincial y departamental, respectivamente.

**Figura N° 1.** Plano del área de estudio y mapa de ubicación de referencia (2020).



<sup>6</sup> El Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2022 no tiene datos publicados a nivel ciudad. Registra para el departamento Capital, del que forma parte la ciudad de Santiago del Estero, 330.112 habitantes.

**Fuente:** Centro de Estudios Geográficos para el Desarrollo Local y Regional, Universidad Católica de Santiago del Estero (UCSE).

El territorio urbano se fue expandiendo a través del tiempo, asociado al aumento constante de la población, la inmigración campo-ciudad, la construcción de viviendas<sup>7</sup> que conforman barrios determinados por el municipio<sup>8</sup>, la apertura de calles y avenidas, el desarrollo de infraestructura, la ampliación de servicios, de su trama y de su ejido. El río Dulce que la separa de la ciudad de La Banda, es línea de fijación y barrera para su crecimiento. En el proceso de expansión de la ciudad de Santiago del Estero diferentes líneas de fijación y barreras fueron superadas, como las acequias y avenidas Colón, Aguirre, el viejo canal Contreras López. El antiguo cinturón hortícola y lechero que conformó el entorno inmediato sur en el siglo pasado, está incorporado hoy a la trama urbana. En las últimas décadas, la construcción de viviendas masivas, unifamiliares y en altura, realizadas por operatorias oficiales, motivaron el surgimiento de extensos barrios como los San Germes, Siglo XX, Siglo XXI, Néstor Kirchner, Aeropuerto-Lomas del Golf entre otros, que alcanzaron el límite del territorio de la ciudad, al S, SO y NE. En la periferia del territorio urbano se advierte también la existencia de asentamientos discontinuos, espontáneos, populares. A su vez, los nuevos ejes de circulación y otros reacondicionados, como las avenidas Costanera Sur, Lugones, Belgrano, Independencia prolongación, circunvalación Raul Alfonsín, la construcción del nuevo puente Juan Fco. Borges, favorecieron la dinámica interna, la conexión con el entorno y el proceso de transformación y expansión<sup>9</sup>. El plano actual (Figura N° 2) es el resultado del crecimiento constante, conserva en general su forma longitudinal norte-sur acompañando al río y consolida el ensanchamiento de la trama urbana hacia el sur y el oeste. El proceso de transformación y expansión de la ciudad alcanzó también a su entorno inmediato y género, especialmente al sur de aquella, un periurbano heterogéneo, dinámico, sin límites definidos y con una morfología singular. Al norte y al oeste, se presenta más limitado en extensión y en transformaciones, debido en general a las condiciones geomorfológicas. En cuanto a los agentes dinamizadores de las principales transformaciones de la urbe santiagueña, resalta la gestión provincial y municipal, que han invertido recursos

---

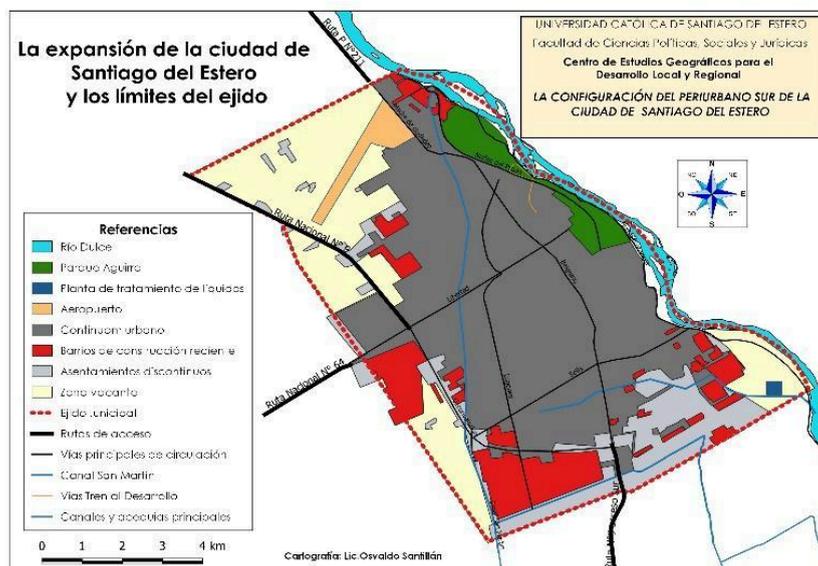
<sup>7</sup> La creación del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo en la década del 70 ha favorecido la construcción de viviendas por aplicación de planes oficiales, algunos cubren pocas manzanas y otras superficies más extensas

<sup>8</sup> Algunos barrios se conforman por la construcción de viviendas de planes oficiales, otros por viviendas particulares, asentamientos espontáneos y otros mixtos. Los Barrios son diversos en cantidad de habitantes, extensión, infraestructura, servicios, entre otros aspectos.

<sup>9</sup> Los tres puentes sobre el río Dulce y los ejes de circulación, favorecen la conexión con la ciudad de La Banda con la que conforma un continuum urbano. La ciudad de Santiago del Estero, La Banda y El Zanjón conforman un aglomerado de 360.923 habitantes, según el Censo 2010, que corresponde al 40,84% de los santiagueños.

significativos en este espacio de borde del territorio de la ciudad<sup>10</sup>. Estas áreas periféricas del interior del ejido, junto con la central tradicional, son las que más transformaciones registran en las últimas décadas.

**Figura N° 2.** Plano la expansión de la ciudad de Santiago del Estero y los límites del ejido (2022).



**Fuente:** UCSE, Proyecto El periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero. Un espacio heterogéneo y de tensiones (2023).

En el área periurbana actual, dichos agentes reducen su participación en las transformaciones que se van gestando, las dinámicas se generan también por la presencia de otros inversores. Esta zona de contacto urbano-rural se fue expandiendo y transformando con la instalación de santiagueños en viviendas como primera residencia, el surgimiento de fincas, barrios cerrados, predios deportivos, cementerios, loteos, empresas, entre muchos otros elementos. Sin embargo, persisten viviendas de habitantes rurales, parcelas de cultivo, cercos para ganado, acequias, cortinas de árboles y localidades diversas con gobierno local. Es un espacio que recibe los impulsos expansivos de la ciudad, absorbe sus ritmos de manera diferenciada, con usos del suelo que cambian, otros se mantienen, con actividades propias del medio rural, modos de vida urbanos y rurales. El presente trabajo busca caracterizar el periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero a partir del análisis objetivo de su realidad y la perspectiva subjetiva de habitantes y actores sociales claves. Ello desde la diferenciación de sectores teniendo en cuenta, el paisaje y las transformaciones, la percepción de los habitantes y los

<sup>10</sup> Se pueden citar la construcción de ejes viales, barrios extensos de vivienda oficial y con edificación en altura, espacios deportivos para competencias de orden nacional e internacional, edificios e instituciones para servicios de educación, salud, seguridad, socio cultural, espacios verdes, que responden a gestión oficial.

actores sociales acerca de las transformaciones y las tensiones que pudieran existir en la gestión del territorio.

### **Marco teórico metodológico**

El marco teórico conceptual está dado por la Geografía Urbana, la Geografía Rural, la Sociología y desde la consideración de los conceptos de territorio, periurbano y usos del suelo. El territorio está constituido por un conjunto articulado de elementos físicos-naturales, culturales, socioeconómicos y político-administrativos, que le otorgan una configuración. Es un concepto polisémico, abarcativo, complejo, que se construye desde diversas miradas que se complementan. La jurídico-política lo considera como una unidad o porción de la superficie terrestre, donde se ejercen derechos de propiedad. En este sentido, es un elemento contenedor que, junto con la población y el poder político-administrativo compone al estado que da entidad al municipio. La mirada crítica y social, destaca el papel de la ciencia y la técnica en la construcción del territorio. El espacio construido “posee un alto contenido de ciencia, técnica e información” (Santos, 1995, p. 106). Este geógrafo también describe el funcionamiento cuando expresa la continuidad territorial de lugares, al señalar las horizontalidades y refiere a las verticalidades al mencionar los lugares o puntos distantes, sin continuidad espacial, unidos por redes. En tal sentido el territorio puede estar formado por lugares contiguos o no, por lugares vinculados por redes; presenta objetos geográficos diversos que determinan su configuración y que generan flujos. En el territorio se geografizan lo construido por las sociedades anteriores y la actual, por lo que debe ser entendido desde una perspectiva histórica y también prospectiva. Entonces el territorio “es el espacio natural culturalmente apropiado por la sociedad humana” (Cuervo, 2006, p. 24). Muestra la realidad concreta en que actores, agentes sociales y población, se desenvuelven, pero también en él, se advierten tendencias. Territorio entonces refiere a la pertenencia, apropiación y valoración de una parte de la tierra, por parte de agentes sociales y la sociedad toda. No se trata entonces, solo del soporte físico o escenario de las sociedades donde desarrollan sus actividades. En el territorio, naturaleza y sociedad no pueden ser consideradas de manera separada; “debe ser entendido, como producto social, recurso, patrimonio, paisaje, bien público, espacio de solidaridad y legado. Dimensiones todas ellas muy diferentes de una misma realidad” (Romero, 2010, p. 137). El fenómeno de la perirurbanización no es ajeno al proceso de urbanización, se presenta en nuestro país, en diversas ciudades, con crecimiento poblacional y espacial. La Subsecretaría de Planificación Federal de la Inversión Pública en su Plan Estratégico Territorial Avance II, indica que en Argentina “este proceso se ha desarrollado

aceleradamente desde las primeras décadas del siglo XX, con una tendencia notoria, a partir de mediados de este siglo, a la reducción de la población rural en términos absolutos” (PET, 2012, p. 190). Los territorios periurbanos son zonas en transición entre la ciudad y el campo, funcionalmente dinámicos en su distribución espacial, de difícil delimitación, con actividades que cambian, otras se mantienen, de gran heterogeneidad en los usos del suelo. En relación con estos, Zulaica (2012) citando a España, lo define como “espacio plurifuncional donde coexisten caracteres y usos del suelo tanto urbanos como rurales, sometidos a profundas transformaciones económicas, sociales y físicas y con una dinámica estrechamente vinculada a la presencia próxima de un núcleo urbano de gran entidad” (Zulaica, 2012, p. 171). Es un área sin límites definidos, donde coexisten estilos de vida y usos de suelo tanto urbanos como rurales, que determinan una morfología particular. Es un territorio de borde, muestra una situación de interfaz campo-ciudad, con múltiples interrelaciones, con un paisaje productivo y social diverso, sometido a transformaciones determinadas en gran parte desde la ciudad. Aspectos como la modernización de la agricultura, el éxodo de la población rural, el empleo urbano para trabajadores que viven en el espacio rural, nuevos usos del suelo que traslada la ciudad al medio rural, el aumento de la densidad poblacional, favorecen el proceso de perirurbanización. Se trata de territorios competitivos y estratégicos para el futuro de las ciudades, ya sean grandes o locales, pues en ellos existen diversos recursos y actividades rurales que se complementan con las urbanas y que determinan una valoración especial de éstos. En el espacio periurbano se hacen particularmente visibles las tensiones generadas en los procesos de transformación del territorio. En ese escenario de contacto, de aproximación que se genera, se proyecta la trama urbana sobre el campo, que incorpora la dinámica de la ciudad en localidades menores con funciones y fisonomía rurales. Los ejes de circulación favorecen el desarrollo de la franja periurbana y su estructuración como espacios de intercambios.

El uso del suelo es una de las manifestaciones más claras para conocer al territorio, pues visibilizan las actividades, formas de ocupación, de apropiación que la sociedad realiza de aquel. Es un elemento dinámico, cambiante, implica el asiento de las actividades a las que sirve. De acuerdo con Santos (2000) cada uso no se define en sí mismo sino por sistemas de objetos y sistemas de acciones que implícita y/o explícitamente cada uso representa, contiene o significa. El uso del suelo se presenta diverso, como público, privado, administrativo, religioso, de recreación, residencial, comercial, industrial, de servicios, entre muchas otras clasificaciones. De cada uso del suelo es posible señalar elementos que los caracterizan,

necesarios para el desarrollo y la dinámica que genera la actividad desplegada. En el paisaje productivo del periurbano conviven usos del suelo propios de la expansión urbana, como depósitos, galpones, cementerios privados, empresas, con usos del suelo rural destinado a parcelas de cultivo o cría de ganado menor, entre otros. También se observan en ellos el impacto de otros procesos de tendencia global, con la presencia de artefactos ligados a las necesidades de la población de vida al aire libre, como clubes, predios deportivos, áreas de turismo rural, también espacios universitarios, de investigación, loteos y reserva de predios con fines especulativos. El periurbano presenta al mismo tiempo una complejidad social con la presencia de barrios cerrados, predios y casas de fin de semana, y también asentamientos de alta precariedad con necesidades básicas insatisfechas y viviendas rurales de distinto tipo.

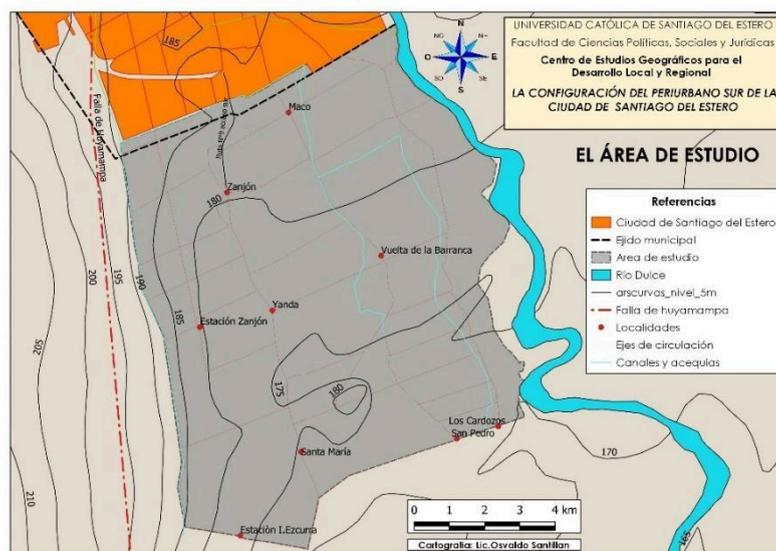
La metodología comprendió un momento preliminar de reflexión teórica y actualización de contenidos relativos a la comprensión de procesos de perirurbanización, lo que implicó tareas de gabinete, en equipo. El proceso responde a un enfoque exploratorio y descriptivo, se consideraron diferentes etapas; las cuales se vinculan al complejo teórico obtenido, que permitió junto a los objetivos considerar acciones que generaron una mirada cuantitativa y cualitativa. Estas se integran desde la aplicación de diferentes procedimientos y técnicas, para analizar y sistematizar la información, conocer y generar cartografías de esta zona de contacto urbano-rural en el marco de la investigación. La geografía cuantitativa y locacional, la de la percepción y el comportamiento y la crítica permitieron adoptar un encuadre metodológico que se aplicó en el trabajo de campo y de gabinete. La primera brindó herramientas para la sistematización y análisis de la información, el tratamiento de variables objetivas, (como el trabajo con datos censales brindados por Estadística y Censos de la provincia, de condiciones socio territoriales, con información de organismos como el Consejo General de Educación, Ministerio de Salud, Dirección de Recursos Hídricos, Unidad Ejecutora de Riego, Policía de la Provincia, de cartografía municipal y provincial); el relevamiento y registro en terreno (con reconocimiento de elementos básicos naturales y artificiales, áreas de crecimiento, diferenciación de usos del suelo, reconocimiento de límites, realizado en salidas programadas y con registro de imágenes); para la elaboración de base de datos, gráficos, matrices; la lectura análisis e interpretación de imágenes satelitarias de diferentes tiempos y la confección de cartografía temática, con empleo de sistema de información geográfica. La Geografía de la Percepción y el Comportamiento permitió atender a la visión de quienes habitan o gestionan el periurbano y la mirada crítica por su parte, la consideración de las diferencias y las tensiones que advierten los pobladores y los actores claves del territorio. La preparación,

aplicación y decodificación de cincuenta encuestas (realizadas a vecinos según muestreo espacial y al azar, distribuidas según sectores con de alta, media y menor transformación) y once entrevistas (a pobladores, actores claves como docentes y agentes del gobierno local), para conocer cómo perciben los cambios, problemáticas, demandas; junto a la expresión de sus resultados a partir de base de datos, gráficos y textos, permitió exponer la mirada subjetiva. El diseño en cadena de las etapas implicó el aporte de los resultados de la primera, para la consecución de la otra y al mismo tiempo la retroalimentación en el análisis y en los resultados, en una dinámica entre el trabajo de campo y gabinete.

### Caracterización del periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero

El área de estudio está emplazada en ambientes de la llanura chaqueña, en el abanico aluvial generado por la deposición sedimentaria del Río Dulce. Presenta una suave inclinación con dirección NO-SE, entre las cotas altimétricas de 170 m/s/n/m y 185 m/s/n/m y en el subsuelo se encuentran los principales acuíferos que proveen a la población de agua subterránea para su consumo. La presencia de la falla geológica de Huyamampa, permite diferenciar un sector más alto en el límite oeste del área de estudio, que corresponde a la unidad geomorfológica de la Bajada Distal Ancasti-El Alto, con una pendiente general oeste-este (Figura N° 3). Al este y en la margen del río, se desarrolla un área de paleocausas, que forma parte de la llanura de inundación del río, por lo que presenta áreas bajas e inundables.

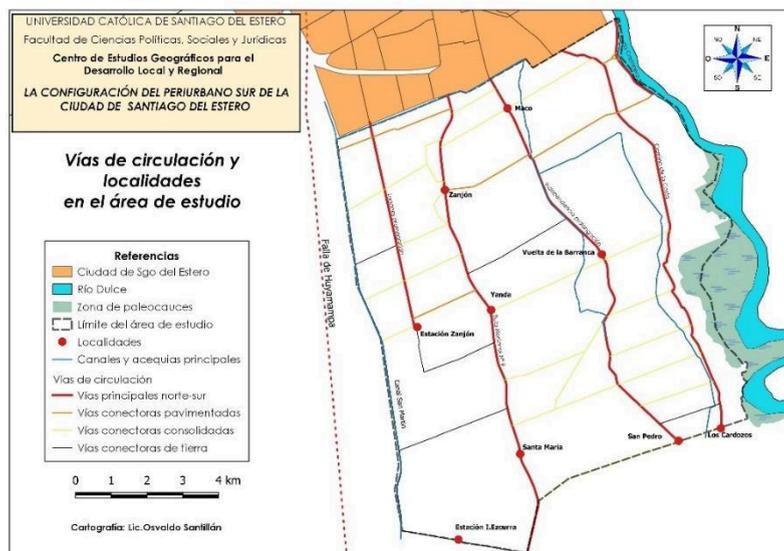
Figura N° 3. Plano área de estudio, emplazamiento, 2022.



Fuente: UCSE, Proyecto El periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero. Un espacio heterogéneo y de tensiones, 2023.

Los ejes de circulación favorecen el desarrollo y conformación del periurbano sur. Se destacan con dirección norte-sur, la ruta nacional N°9, la avenida Independencia prolongación, el Camino de la Costa y la avenida Lugones prolongación, todas pavimentadas (Figura N° 4). Las tres primeras constituyeron ejes históricos, que estructuraron la ciudad, guiaron su crecimiento y actualmente la penetración en el entorno rural. En sentido este-oeste existen una serie de caminos vecinales, pavimentados, consolidados o de tierra que, junto con los ejes mencionados, conforman un entramado vial que permite la conexión en el territorio. También favorecieron la concentración de la población en las localidades de Villa Zanjón, Yanda y Santa María ubicadas a la vera de la ruta nacional N°9; de Vuelta de la Barranca y San Pedro sobre Independencia prolongación; de Los Cardozo, Maco y Maquito en el Camino de la Costa y sobre el eje del ex ferrocarril Belgrano, de Estación Zanjón y Estación Ezcurra. Algunas se remontan a épocas de la consolidación del territorio provincial, de la construcción de la ruta nacional N° 9 y de la red férrea, por lo que tienen más de 100 años. Las localidades crecieron gradualmente en población (Figura N° 5), lo que se asocia al crecimiento natural, al asentamiento de inmigrantes italianos, españoles en tiempos de la gran inmigración, la proximidad al centro poblacional más importante de la provincia, la migración de parajes vecinos o de la población dispersa, la disponibilidad de servicios básicos de agua, energía eléctrica, salud, educación, seguridad, que les ofrecen mejores condiciones de vida.

**Figura N° 4.** Plano vías de circulación y localidades en el área de estudio, 2022.



**Fuente:** UCSE, Proyecto El periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero. Un espacio heterogéneo y de tensiones, 2023.

El Zanjón es la que presenta el mayor volumen de población, se advierte en ella amanzanamiento y la división de la tierra en parcelas de uso residencial, comercial, vinculados a la construcción, los alimentos, predios educativos, con un entorno agrícola que la rodea. Las demás son pequeñas, en su fisonomía tienen forma lineal, propia del medio rural, siguiendo al eje de circulación, presentan un entorno de áreas de cultivo o de vegetación natural que las rodea y parcelas de usos diversos, que dan cuenta de la influencia de la ciudad.

**Figura N° 5.** Tabla evolución de la población de localidades del periurbano sur, según censos nacionales.

Localidad	Censos								
	1985	1914	1947	1960	1970	1980	1991	2001	2010
Santiago del Estero	9.517	23.470	60.039	80.395	105.127	148.357	189.947	230.614	252.192
El Zanjón				1.300	1.406	1.785	1.647	2.182	2.290
San Pedro							86	108	250
Santa María							268	297	338
Vuelta de la Barranca							269	389	219

**Fuente:** Censos Nacionales de Población, Vivienda y Hogares.

El territorio del periurbano sur forma parte del área de riego del Río Dulce y del distrito de riego del Canal San Martín y sus derivados Contreras López y Maco-Manogasta y acequias que atraviesan longitudinalmente el área. También presenta numerosas acequias que trasladan el agua a las diferentes propiedades en las que se cultivan principalmente hortalizas, cucurbitáceas, alfalfa o se dedican a la cría de ganado vacuno y ganado menor, ovino y caprino. Por muchos años estas parcelas agropecuarias de diferente tamaño, dominaron el paisaje del área en el que se visibilizaron diferentes técnicas e infraestructuras como el cercado de los lotes, el riego por inundación, las cortinas de árboles, los lotes en barbecho, el laboreo con maquinaria y por tracción a sangre. Los pequeños productores con lotes de escasa superficie en general mantienen estas técnicas de trabajo. Por su parte, los productores medianos, han incorporado otras más modernas como el laboreo con maquinaria, el riego por aspersión o goteo. Sin embargo, el proceso de expansión de la ciudad modificó esta actividad productiva, determinando en algunos casos, el abandono de la actividad agrícola ganadera, la pérdida de infraestructura de riego, para dar paso a nuevos usos de suelo en el área, a través de loteos y la subdivisión de la tierra en parcelas más pequeñas. “La expansión de la mancha urbana afecta las condiciones ecológicas, superficies vegetadas y hábitats preexistentes” (Molina, 2020, p. 3). Al inicio del proceso de expansión, surgieron viviendas en fincas como segunda residencia, transformadas actualmente como primera y única. La población se vio atraída por la oferta ambiental más tranquila y natural, la disponibilidad de amplias parcelas,

la accesibilidad aportada por la infraestructura y el transporte particular, que los conecta de manera ágil con la ciudad y sus lugares de trabajo. “Las áreas periféricas ocupan territorios rurales de forma dispersa, formando barrios residenciales, separados físicamente de usos no residenciales y unidos por una red vial principalmente de transporte privado, siguiendo el modelo de crecimiento de ciudad difusa” (Molina, 2020, p. 3). Diferentes instituciones están presentes en el periurbano sur, entre ellas se destacan las Comisiones Municipales de El Zanjón, Santa María, Vuelta de la Barranca y San Pedro, que dividen al territorio en áreas de competencia. Conforman gobiernos locales y si bien tienen legalmente un radio de acción de 5 km desde su área central, brindan servicio y asistencia a habitantes dispersos en su área próxima. Tienen a su cargo los servicios de alumbrado público, recolección de residuos, mantenimiento de calles y en general la gestión socio-territorial. Están presente también otras dependencias provinciales como el Destacamento de Vialidad de la Provincia en San Pedro y la Dirección Provincial de Obras Sanitarias que, a través de las plantas potabilizadoras de agua, ubicadas en las localidades, proveen de agua por red a los habitantes. La población dispersa, accede al agua potable desde las comisiones municipales, por medio de camiones. Otras instituciones tienen a su cargo los servicios de seguridad, salud y educación. El servicio de seguridad está a cargo de la Seccional Comunitaria N°61, de reciente creación ante la dinámica de la zona, cuenta con personal y equipamiento básico y vehículos para el control de la zona. Al de salud, lo brindan los Centros de Atención Primaria de la Salud - Puestos Sanitarios, ubicados en el Puestito de San Antonio, San Pedro, Santa Maria, Villa Zanjón, Estación Zanjón, Vuelta de la Barranca, Maco, Maquito. Atienden a los habitantes de la zona, en consultorios en general con médicos generalistas, enfermeros, asistentes o trabajador sociales y cubren también las tareas de diferentes programas nacionales o provinciales, como los de vacunación, los primeros 1000 días, entrega de leche, entre otros. La de Villa Zanjón cuenta con mayor equipamiento y atención de algunos especialistas, como ginecólogos y obstetras. Por su parte, el servicio educativo cuenta con instituciones de los diferentes niveles de la enseñanza, inicial, primario, secundario y superior universitario. Predominan las de gestión estatal y solo hay dos secundarias de gestión privada Giuseppe Tovini e Instituto San Roque. Las escuelas de nivel primario se destacan por su cantidad, algunas de las cuales poseen el nivel inicial que depende de la misma dirección y otras son sede de agrupamientos en los que se imparte educación secundaria básica, con docentes itinerantes. Los colegios secundarios se fueron creando ante el aumento de población y se ubican en las principales localidades. El nivel superior está presente con la Universidad de Santiago del Estero que

posee un establecimiento secundario, diferentes carreras de facultades vinculadas al agro y laboratorios.

**Figura N° 6.** Tabla instituciones educativas del periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero.

Nombre	Oferta	Localidad	Domicilio Ppal.
AGRUPAMIENTO N° 86125 Escuela N° 32	Secundaria Completa	MACO	Independencia prolongación
AGRUPAMIENTO N° 86123 Escuela N° 24 G. Santillán	Secundaria Básica	MAQUITO	Ruta Nacional N° 9
AGRUPAMIENTO N° 86123 Escuela N° 837 M. Gallardo	Secundaria Básica	EL ZANJÓN	Ruta Nacional N° 9
AGRUPAMIENTO N° 86123 Escuela N° 631	Secundaria Básica	EL ZANJÓN	Ruta Nacional N° 9
AGRUPAMIENTO N° 86123 Escuela N° 214	Secundaria Básica	ESTACIÓN ING. EZCURRA	Ruta Nacional N° 9
Escuela N° 32 Pedro Firmo Unzaga	Jardín de Infantes Primaria	MACO	Ruta Provincial N° 28
Escuela N° 214 Ingeniero Ezcurra	Jardín de Infantes Primaria	ESTACIÓN ING. EZCURRA	Ruta Nacional N° 9
Colegio Juan Núñez del Prado	Secundaria Completa Secundaria de Adultos	SAN PEDRO	Independencia prolongación
Escuela N° 68, 26 de septiembre	Primaria	SAN PEDRO	Independencia prolongación
Escuela N°37 Comandante Manuel Besares	Jardín de infantes Primaria	VUELTA DE LA BARRANCA	Camino de la Costa
Escuela N° 4 Juan Maria Gutiérrez	Jardín de Infantes Primaria	VUELTA DE LA BARRANCA	Camino Provincial N° 28
Escuela N° 631 Genaro de Jesús Gallo	Jardín de Infantes Primaria	ESTACION ZANJÓN	Estación Zanjón
Escuela N°36 Manuel de Izpizua	Jardín de Infantes Primaria	SANTA MARIA	Ruta Nacional N° 9
Colegio Secundario Giuseppe Tovini	Secundaria Completa	PUESTITO DE SAN ANTONIO	Lugones prolongación
Escuela N° 1121 San José de Calasanz	Primaria	PUESTITO DE SAN ANTONIO	Lugones prolongación
Jardín de Infantes N° 146	Jardín de Infantes	PUESTITO DE SAN ANTONIO	Lugones prolongación
Instituto San Roque	Secundaria Completa	VILLA ZANJON	Ruta Nacional N° 9
Escuela de Agricultura, Ganadería y Granja	Secundaria Completa	VILLA ZANJON	Ruta Nacional N° 9
UNIVERSIDAD NACIONAL	Facultades	VILLA ZANJON	Ruta Nacional N° 9

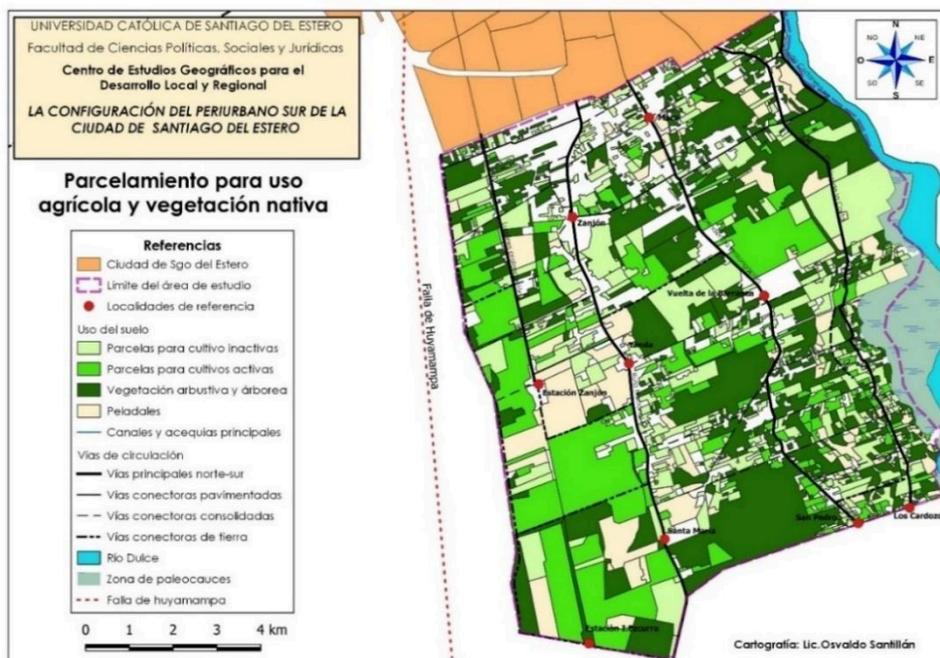
**Fuente:** Estadística Educativa Provincial, 2020.

### Uso del suelo productivo

El uso del suelo es un elemento dinámico y cambiante en la morfología de un área. En el periurbano sur, cobra importancia por su extensión el uso agrícola y el de vegetación nativa

(Figura N° 7). El uso agrícola con parcelas de cultivo está presente en especial al oeste, en áreas bajo riego del Canal San Martín, Contrera López, Maco Manogasta y de acequias de riego. Las parcelas de cultivo activas no están en los sectores próximos a la ciudad de Santiago del Estero y en general tampoco en el área comprendida entre la ruta nacional N°9 y la calle Independencia prolongación. Esto señala un cambio de uso, ya que el proyecto de desarrollo agrícola del siglo pasado de la Corporación del Río Dulce las contemplaba. También hay parcelas de cultivo inactivas, situación que puede ser transitoria y obedecer a diferentes motivos, como la práctica de barbecho para la recuperación de los suelos, la descapitalización de los pequeños productores, la crisis del agro. Asimismo, la inactividad puede ser definitiva, por cambios de actividad, ante la venta de las propiedades para nuevos usos, los loteos por el impulso inmobiliario y el incremento del valor de la tierra. La cantidad de parcelas de cultivo inactivas resulta significativa en el periurbano sur. Se destacan también sectores con vegetación arbustiva y arbórea, que corresponden en general al monte bajo, en muchos casos degradados por la acción antrópica. Estos espacios que se presentan intercalados con parcelas de cultivo activas o inactivas son utilizados para la producción de carbón o el pastoreo natural, abierto de los animales. Tienen dimensiones diversas y se presentan en mayor proporción entre los ejes de circulación y próximos al río. Las parcelas de cultivo activas, inactivas y los sectores de vegetación arbustiva y arbórea en conjunto tienen gran cobertura territorial en el periurbano sur.

**Figura N° 7.** Parcelamiento para uso agrícola y vegetación nativa, en el periurbano sur, 2022.

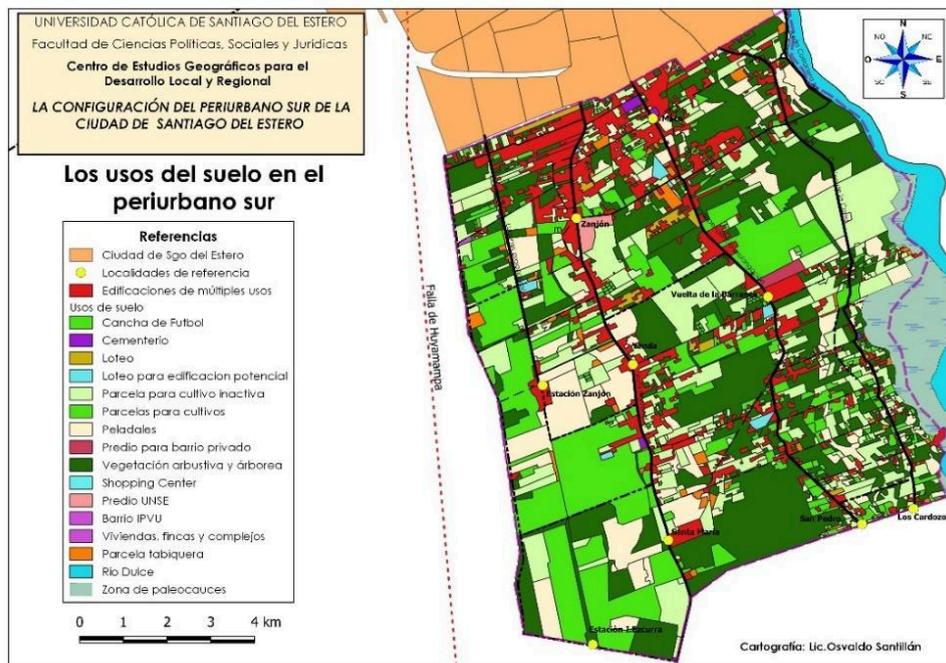


**Fuente:** UCSE, Proyecto El periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero. Un espacio heterogéneo y de tensiones, 2023.

Estos usos, se complementan con otros de impronta lineal como el destinado a la infraestructura vial y de riego y a los de espacios construidos para vivienda y actividades de comercio y servicio en las localidades. Se destacan además peladares, es decir áreas de suelo desnudo, resultado en muchos casos de la degradación por prácticas de cultivo con empleo de técnicas de riego poco sustentables. También por sobrepastoreo, deforestación, extracción de leña para carbón, que dificultan la recuperación natural de estos espacios. Se ubican entre las parcelas de cultivo.

En el territorio del periurbano, en áreas próximas a la ciudad se presentan nuevos usos que dan cuenta del periurbano como un espacio de transformación, de usos heterogéneos, de avance de actividades y prácticas sociales urbanas en el medio rural. Estos muestran un paisaje productivo diferente, con actividades que surgen y se expanden. También visibiliza la eliminación del uso suelo agrícola, que debe alojarse en espacios más alejados. Es posible identificar lotes destinados a usos múltiples, los que comprenden por ejemplo viviendas para primera o segunda residencia, barrios privados y en preparación, loteos realizados y en preparación, predios de gremios, obras sociales, deportivos, universitarios, fincas, cementerios, empresas, shopping, áreas de turismo rural. En la distribución de estos nuevos usos del suelo se destaca la continuidad de ellos en el eje de la ruta nacional N°9, de calle Independencia prolongación y del camino de la Costa, así como también en calles menores que las conectan. (Figura N° 8). Estos usos dan cuenta de una nueva valoración del suelo, de la intervención de una diversidad de actores sociales, del traslado de la población urbana al periurbano, entre otros aspectos.

**Figura N° 8.** Plano los usos del suelo en el periurbano sur, ciudad de Santiago del Estero, 2022.

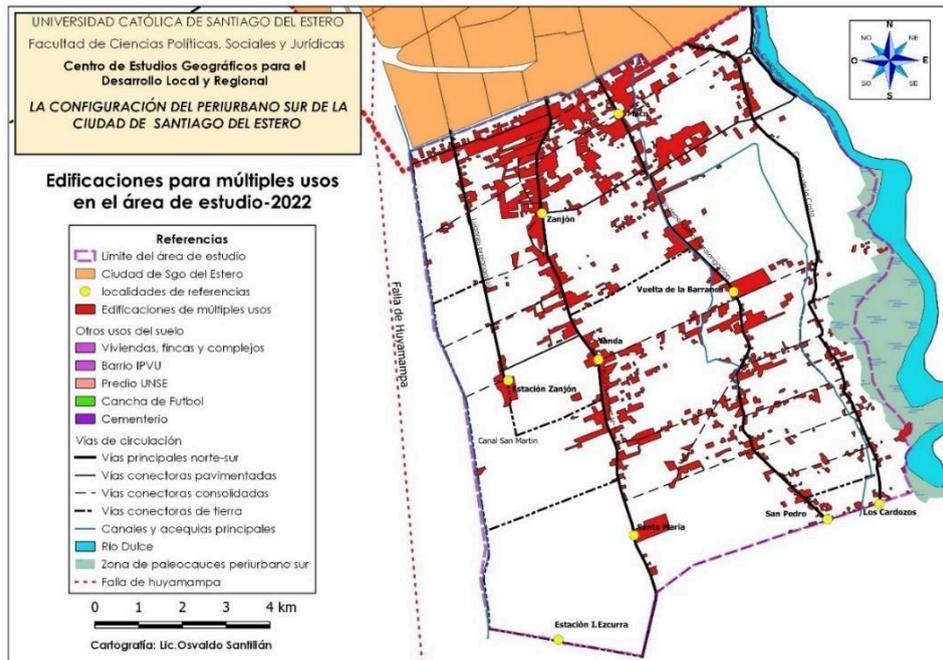


**Fuente:** UCSE, Proyecto El periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero. Un espacio heterogéneo y de tensiones, 2023.

### **Evolución de nuevos usos del suelo en el periurbano sur, en las últimas décadas**

El proceso de perirurbanización empezó en el entorno inmediato a la ciudad y continuó en franjas paralelas a los ejes de circulación importantes, de acuerdo con los cambios que presentan los usos del suelo. Estos usos no tradicionales impactaron y desplazaron gradualmente al agropecuario (Figura N° 9).

**Figura N° 9.** Plano edificaciones para múltiples usos en el periurbano sur, ciudad de Santiago del Estero, 2022



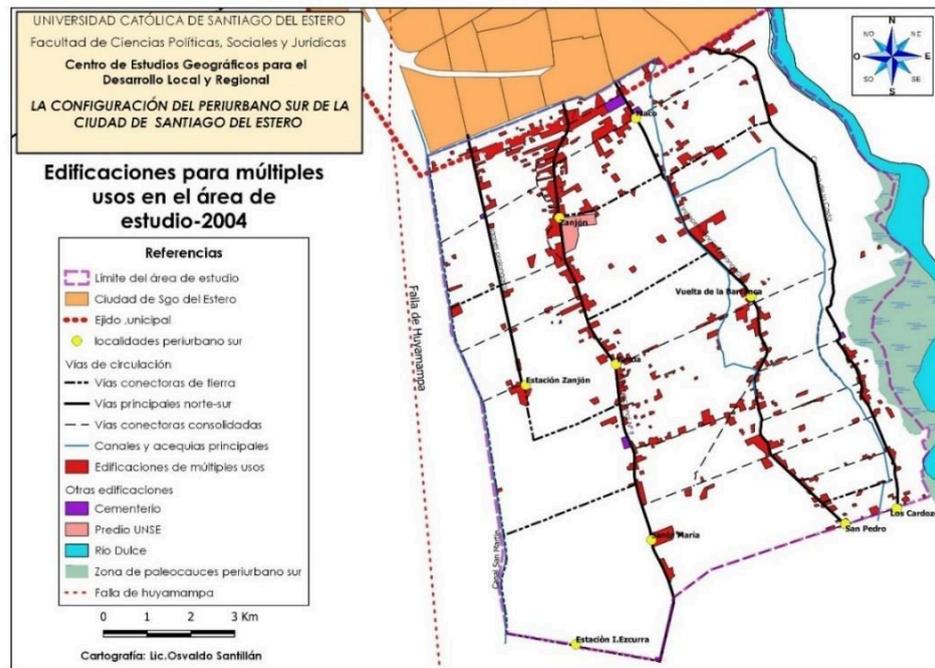
**Fuente:** UCSE, Proyecto El periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero. Un espacio heterogéneo y de tensiones, 2023.

En la configuración de éste se destacan la presencia de construcciones múltiples representadas por ejemplo por barrios de viviendas particulares no oficiales, como el sector de Atahona, muy próximo a la ciudad, entre la ruta nacional N°9 y la calle Independencia prolongación, barrios privados como el Tatú o de vivienda oficial próximos al río. Asimismo, predios amplios con viviendas particulares para quienes prefieren vivir en este ambiente más natural y tranquilo. Hay una diversidad de fincas, como las denominadas Mi Encanto, La Soñada, Ana Clara, San Antonio, Guadalupe, La Rosada, Las Margaritas, entre muchas otras. Las que cuentan con piletas, quinchos, viviendas y espacios verdes amplios, son alquiladas para vacaciones, la realización de encuentros y eventos sociales. Otros son exclusivos para eventos como La Mansa, Aba Huasi Eventos. Existen predios para el encuentro y la recreación que corresponden a clubes y gremios como el del Banco Provincia, Farmacéuticos, Maestras Jardineras, Camioneros, SMATA, UNSE; espacios deportivos como el Complejo Deportivo la Represa, Santa Maria Fútbol, Cancha Independiente de Los Cardozo. También cementerios privados, como el Parque de La Paz y El Descanso y los tradicionales de las localidades. El uso comercial también está presente, con Shopping como el Conte, negocios y empresas varias. Estos nuevos usos, van ganando espacio en el periurbano.

A comienzos de siglo, el área contigua a la ciudad, con edificaciones para usos múltiples era de reducida dimensión frente a la existente en el año 2022 (Figura N°10). Asimismo, su

presencia es discontinua en los ejes de la ruta nacional N°9, Independencia prolongación y Camino de Costa. Las casi dos décadas transcurridas muestran la intensidad del impulso que la expansión de la ciudad tuvo en el periurbano sur.

**Figura N° 10.** Plano edificaciones para múltiples usos en el periurbano sur, ciudad de Santiago del Estero, 2022



**Fuente:** UCSE, Proyecto El periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero. Un espacio heterogéneo y de tensiones, 2023.

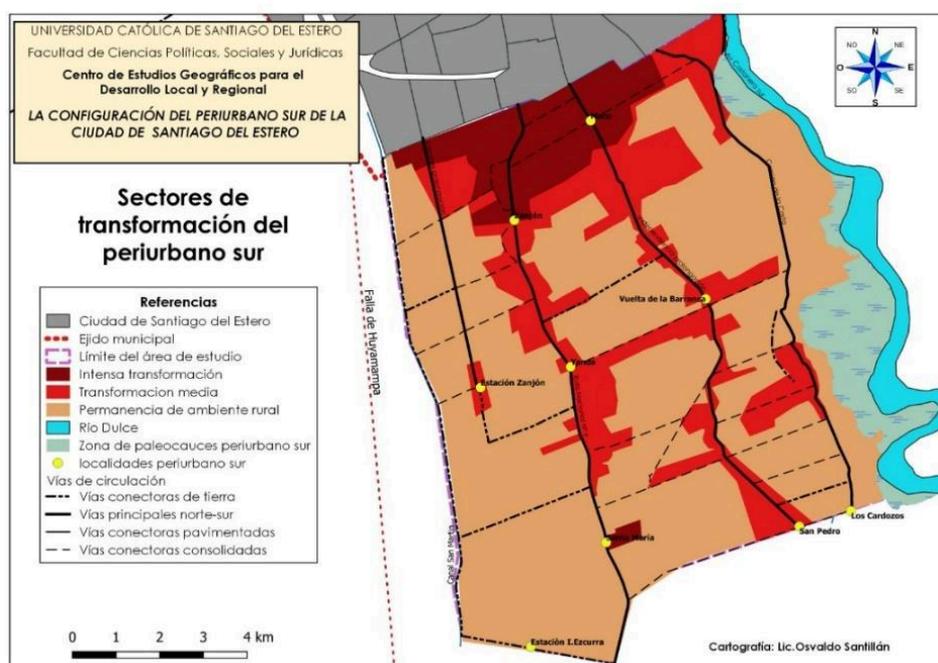
### Sectores diferenciados en el periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero

El periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero presenta sectores de acuerdo con lo expresado, que se pueden diferenciar, según la intensidad en la transformación (Figura N°11). Se distingue el área contigua a la ciudad, de intensa transformación, que se fue gestando gradualmente, desde décadas atrás, donde predominan los nuevos usos vinculados especialmente a lo urbano. La dinámica urbana impacta con mayor fuerza, y se manifiesta en modos de vida propios de la ciudad, con población que vive en él, pero desarrolla sus actividades en la ciudad, con espacios residenciales y barrios privados<sup>11</sup> y un uso productivo del suelo intenso, heterogéneo, dinámico, no agropecuario. Es un área que se extiende desde el canal San Martín, hasta cerca del Camino de la Costa, y que se ensancha sobre

<sup>11</sup> De acuerdo con Malizia (2019) algunos fenómenos, que generaron diferencias socioespaciales en grandes ciudades, como es el caso del Área Metropolitana del Gran Buenos y otras de Latinoamérica en la década de los noventa, “recién están empezando a manifestarse a partir del año 2010 en las ciudades intermedias chicas como es el caso del Gran Santiago del Estero-La Banda” (Malizia, 2019: 257), en especial los barrios privados se presentan en el periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero.

Independencia prolongación e incorpora a Maco y sobre ruta Nacional N°9 e incorpora a Villa Zanjón, en un continuum urbano. A manera de una estrecha envolvente del área anterior y siguiendo los principales ejes de circulación y caminos vecinales que los conectan, se desarrolla la franja de transformación media. En ella el impulso de la ciudad es menor y son justamente los ejes viales los que impulsan la transformación. Es el área que incorpora a las localidades menores asentadas sobre los ejes como Estación Zanjón, Yanda, Santa María, Vuelta de la Barranca, San Pedro. Se caracteriza porque en ellas se ubican nuevos usos, como cementerios, predios deportivos, predios de gremios, fincas, oferta de barrios privados a construir, loteos y venta de terrenos por impulso inmobiliario.

**Figura N° 11.** Sectores de transformación del periurbano sur, 2022



**Fuente:** UCSE, Proyecto El periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero. un espacio heterogéneo y de tensiones, 2023.

En el resto del territorio, la transformación es menor, hay predominio de ambiente rural. En los sectores próximos al canal San Martín, se destacan las parcelas de cultivo y de cría de ganado, de pequeños y medianos productores, que han incorporado técnicas de riego por cañería, mejora de ganado, conservan la red de acequias de riego, hay predominio de parcelas de cultivo activo, aunque también algunas inactivas y de vegetación arbórea. En el sector comprendido entre los ejes, el ambiente rural está presente, con viviendas rurales, algunas parcelas de cultivo, aunque predominan las inactivas, en barbecho o con vegetación natural, probablemente en espera de transformación. El sector próximo al río, presenta paisajes más

naturales, con vegetación de monte y arbórea, algunas parcelas cultivadas y otras inactivas. Esta zona periurbana con predominio de ambiente rural sería importante que se mantenga, más allá de los impulsos urbanos tendientes al cambio de uso del suelo. Es un área de suelos aptos para lo agrícola, cuenta con riego y se desarrollan diferentes cultivos, como sandía, melón, batata, alfalfa, maíz y cría de ganado bobino y caprino. Se debería apoyar desde políticas públicas que permitan la mejora en calidad y cantidad de la producción, en la transformación de la materia prima, en la cadena de producción y venta, que posibilite una mejor calidad de vida.

### **Las categorías de la percepción**

El análisis cualitativo permitió conocer las percepciones que los habitantes e informantes clave, tienen acerca del periurbano sur y su transformación. Fueron ordenadas en categorías que se desprenden de las miradas, explicaciones y motivaciones, que los propios identifican y manifiestan sobre el área al responder un conjunto de encuestas y entrevistas, que posibilitaron el análisis desde la mirada de los actores<sup>12</sup>. Los que refieren a las dinámicas territoriales de la última década, permiten comprender el escenario actual, de usos del suelo, formas de vida y problemáticas presentes. Se aplicaron diferentes instrumentos de recolección de datos, partiendo de la observación directa con entrevistas semiestructuradas, que se combinaron con la aplicación de 50 encuestas de preguntas cerradas<sup>13</sup>, para mejorar la captación de datos sensibles a las variables y atributos relacionados con la percepción. Gran parte de los habitantes abordados del sector de intensa transformación, se ordenaron en categorías por intervalos en relación con el tiempo de residencia. La mayoría se agrupa entre las que acusan que están allí<sup>14</sup> “hace más de diez años, y entre cinco y diez años”<sup>15</sup>; un mínimo de los encuestados mora hace “menos de cinco años”. La mayoría de este conjunto responde a las categorizaciones que indican una “residencia permanente”; que se trasladan por lo menos “cuatro veces al día” a la ciudad, en “vehículo particular”. Entre las motivaciones que tuvieron para instalarse, se ordenaron nominalmente por mayor recurrencia las que indican: “tranquilidad, naturaleza, precio de los terrenos, la única opción para convertirse en

---

<sup>12</sup> Se ha seguido un criterio de aplicación al azar para 15 entrevistas semiestructuradas a pobladores en los diferentes sectores del área de estudio. De ellas 2 (13%) en representación a pobladores que habitan el área por más de dos generaciones y 4 (26%) a informantes clave, del área de gobierno local y el sector educativo. La aplicación de la encuesta fue al azar, siguiendo un criterio de proporcionalidad con respecto a los sectores de transformación (50% área de mayor transformación, un 30% en la de media y un 20% en la de menor transformación); son proporcionales a la distribución de la población en el área de estudio.

<sup>13</sup> Se solicitó indicar, respuestas dicotómicas, nominales y ordinales.

<sup>14</sup> Se consignan entre comillas las respuestas textuales de entrevistados y encuestados.

<sup>15</sup> En el primer intervalo se diferenciaron aquellos que demuestran una residencia de tipo generacional o por herencia familiar.

propietarios” y que los “servicios en general son medianamente buenos”. Desde un conjunto de respuestas que refieren a las transformaciones espaciales, los encuestados indican que el proceso de expansión urbana se identifica con categorías de, “transformaciones sostenidas, una cuestión inminente sujeta al tiempo”; señalan que la ciudad y los cambios en el espacio se van “acercando rápido”. En cruce con las respuestas analizadas desde las entrevistas semiestructuradas, se ha podido captar una correspondencia, en relación con las opciones que seleccionaron durante las encuestas. Los pobladores refieren desde sus percepciones, una vertiginosa, o acelerada transformación del área, respondieron cuestiones como: “la zona cambió rápidamente”; “en menos de veinte años”; “localidades como El Zanjón o Maco en el año 2000 estaban bien separadas de la ciudad”; “en pocos años todo ha sido poblado”; “aparecieron loteos y se construyeron nuevos barrios”<sup>16</sup>. Las percepciones de pobladores del sector de media transformación, que se asentaron durante la última década refieren a un conjunto de cambios-transformaciones que se presentan como refuerzo de una configuración espacial que proviene de las zonas próximas a la ciudad; describen “cambios-transformaciones, constantes y esperadas”. Por su parte habitantes del sector con permanencia de ambiente rural, que declaran estar habitando el lugar por más de una generación, remiten a “importantes transformaciones y cambios en el paisaje”. Tienen una mirada de la cual se rescata una descripción del proceso de cambio, conducente a la “extinción” de una fisonomía espacial asociada a modalidades de ocupación orientadas al desarrollo “de actividades propias de lo rural”, con infraestructura afín (cercados, sistemas de riego por acequias e hijuelas, caminos vecinales de huella, parcelaciones más extensas de la tierra en estancias y fincas, presencia de maquinaria y herramientas para la producción, puestos de carga y venta de productos del campo, etc.), o de “zonas de monte que se redujeron”. En todos se destaca la mirada procesual de lo expansivo.

La procedencia, el origen y el tiempo de residencia de los habitantes encuestados, permiten ordenar categorías de la percepción que se denominaron, a fin de marcar una diferenciación, como tradicionales y nuevas. Estas guardan correspondencia con un conjunto de indicadores referentes del tipo de la vivienda, ocupación y trabajo, el nivel de educación, la movilidad, los servicios contratados y la identificación de las problemáticas generales y territoriales del área.

**Figura N° 12.** Categorías de la percepción, nuevas y tradicionales

---

<sup>16</sup> Extractos de 5 entrevistas correspondientes a pobladores del sector de mayor transformación (Maco y El Zanjón), de un total de 15 entrevistas semiestructuradas realizadas en el año 2022 en el área de estudio durante el trabajo de campo.

	Configuración desde las percepciones tradicionales	Configuración desde las percepciones nuevas
Tipo de vivienda	<p>Viviendas construidas con múltiples materiales combinados (ladrillo cocido, chapa, loza).</p> <p>Viviendas de planes provinciales (“módulos habitacionales”), de dos o tres ambientes.</p> <p>Presencia de letrinas, calicantos, aljibes y con acceso al agua de red.</p> <p>Infraestructura para la cría de ganado menor</p> <p>Cercado perimetral combinado o sin cerramiento.</p> <p>Patio de tierra con presencia de plantas nativas.</p> <p>Vivienda asociada a bajos ingresos y NBI.</p> <p>Construcciones sin renovación o poco mantenimiento.</p>	<p>Viviendas construidas con uniformidad de materiales, de más de tres ambientes.</p> <p>Instalaciones y comodidades fuera de la vivienda (garaje, quincho, asador, pileta, solar).</p> <p>Perforación para la obtención de agua subterránea.</p> <p>Cercado perimetral uniforme, de alambre, tapia.</p> <p>Parquizadas con césped, especies nativas y exóticas.</p> <p>Vivienda asociada a medios y altos ingresos.</p> <p>Algunas emplazadas en barrios privados.</p> <p>Construcción con o en mantenimiento.</p>
Ocupación y trabajo	<p>Sin trabajo asalariado, o trabajo precario.</p> <p>Trabajadores rurales con salario.</p> <p>Empleados del sector de la construcción, municipales, en casas de familia (jardinería, limpieza, mantenimiento).</p> <p>Cuentapropistas (albañiles, plomeros, carpinteros, artesanos/as, guías de turismo y pesca, costurera).</p> <p>Comerciantes (almacenes, kioscos, peluquería, textil).</p> <p>Agricultores, ganaderos.</p>	<p>Trabajadores asalariados con seguridad laboral.</p> <p>Profesionales independientes.</p> <p>Propietarios y administradores de comercios de diferentes rubros. Empresarios/as.</p> <p>Empleados de sectores de la administración pública provincial y nacional.</p> <p>Docentes de diferentes niveles educativos.</p> <p>Dueños o administradores de establecimientos agrícolas y ganaderos.</p>
Nivel educativo	<p>Primaria Incompleta / Completa</p> <p>Secundaria Incompleta / Completa</p> <p>Terciario incompleto / Completo</p> <p>No se encontraron universitarios.</p>	<p>Primaria Completa</p> <p>Secundaria Incompleta / Completa</p> <p>Terciario Completo</p> <p>Universitario incompleto / Completa Post grado</p>
Movilidad y servicios contratados	<p><b>Movilidad:</b></p> <p>Principalmente moto.</p> <p>Auto, camioneta, bicicleta, caballo, carro tracción a sangre. Transporte público y Remis.</p> <p>Servicios contratados:</p> <p>Telefonía celular.</p> <p>Internet y cable.</p> <p>Electricidad y Agua de red.</p>	<p><b>Movilidad:</b></p> <p>Principalmente auto y camioneta.</p> <p>Moto, bicicleta, remis.</p> <p>Servicios contratados:</p> <p>Telefonía celular.</p> <p>Internet y cable.</p> <p>Electricidad y Agua de red.</p> <p>Agua en bidones.</p> <p>Entrega de gas en garrafas.</p> <p>Servicios domésticos (limpieza, mantenimiento de piletas, jardinería, niñeras).</p> <p>Albañilería y otros oficios técnicos.</p>

	Configuración desde las percepciones tradicionales	Configuración desde las percepciones nuevas
Problemáticas Generales y territoriales	Falta de trabajo. Bajos ingresos familiares. Movilidad pública: demoras en la frecuencia del transporte público, estado de las unidades Tenencia irregular o no reconocida legalmente de la tierra. Alumbrado público en malas condiciones o sin funcionamiento. Mal estado de los caminos o falta de mantenimiento. Desaparición de las fincas y lotes de producción. Aumento de presión indirecta para vender las tierras. Transito intenso	Alumbrado público en malas condiciones o sin funcionamiento. Mal estado de los caminos o falta de mantenimiento. Falta de ingresos seguro de la ruta a los caminos paralelos. Recolección de residuos ineficiente. Ruidos molestos. Cortes en el servicio de internet. Falta de servicios comerciales cercanos. Hechos delictivos, sensación de inseguridad. Falta de presencia policial. Aumento de la población y de loteos que en algunos casos son vistos como anárquicos. Asentamiento u ocupaciones percibidos como ilegales. Falta de espacios públicos para las infancias y el deporte como plazas con juegos y aparatos de gimnasia.

**Fuente:** elaboración propia en base a las encuestas y entrevistas a residentes de área de estudio en el año 2022.

El cuadro representa un esquema de correspondencias que son importantes para ilustrar, entre otras, diferencias socioeconómicas al interior de la población del periurbano, que tienen un peso empírico a la hora de analizar el proceso de transformación territorial y sus dinámicas actuales. Según sean, las tradicionales o las nuevas, emulan una concepción diferente de las territorialidades circundantes en el área de estudio y ejercen distintas posibilidades de ocupación y permanencia. Por ejemplo, en cuanto a las problemáticas, las percepciones también se corresponden con las configuraciones propuestas en el cuadro. Las provenientes de las respuestas dadas por los pobladores más nuevos, se orientan primordialmente a la búsqueda de confort en los espacios externos al lote o predio de las viviendas, reclamando mejores servicios, instalaciones e infraestructura que acentuaron el lado urbano de esta área intermedia. Las que priorizan los pobladores de residencia más antigua o generacional, se orientan a la búsqueda de mejorar la vivienda, los ingresos familiares, seguridad jurídica de la tenencia o posesión del sitio. Estas categorizaciones reflejan la heterogeneidad del periurbano y refuerzan los registros obtenidos sobre los diferentes usos y formas de ocupación-transformación del espacio relevado mediante las observaciones.

### **La voz de informantes clave**

En relación con lo institucional y a partir de las entrevistas con informantes claves, procedentes del gobierno local y el ámbito educativo, se rescatan percepciones de gobernanza

e institucionales. Estas, aportan significados referidos a los aspectos organizacionales, de prestación de servicios, gestión y vínculos entre las instituciones presentes en el periurbano.

**Figura N°13.** Percepciones de gobernanza e institucionales.

<p>Percepciones de gobernanza e institucionales desde la Comisión Municipal de Villa Zanjón</p>	<p>Destacan el rol de la Comisión Municipal como fundamental en lo socio-territorial. Su área de cobertura es la de mayor transformación y cambio en las últimas décadas. Consideran fundamental la recategorización de Villa Zanjón como un municipio de tercera categoría, ante el aumento de población. Esto le otorgaría mayor presupuesto. Destacan una organización en la gestión que contempla áreas de Cultura, Educación, Calidad de Vida, Deporte, Producción, Acción Social para cubrir diversos aspectos. El aumento de población impacta en la prestación de servicios como la recolección de residuos, han incorporado camiones, por convenio con el municipio de la capital, los trasladan a los playones de depósito de ésta. El alumbrado público lo renuevan, aunque se ve afectado por robos. En el mantenimiento de caminos vecinales, cuentan con maquinaria y mantienen vínculos con Vialidad Provincial. Disponen de maquinaria agrícola para asistir a los agricultores y señalan que el área próxima al Canal San Martín es la que conserva en mayor proporción la actividad, las acequias de riego y la producción. Manifiestan preocupación por loteos sin control de ordenamiento territorial, que en algunos casos cortan callen o no disponen de ellas. Mantienen vínculos con las otras instituciones del área, con la escuela en lo edilicio y fumigaciones, con salud desde acción social, con la policía en el control de ruidos. Las molestias ocasionadas por ruidos en fincas que se alquilan, los ha llevado a realizar un registro de estas. Deben informar sobre la realización de eventos. El personal municipal acompaña a la policía en este control. Consideran los cambios como positivos, por la presencia de nuevas actividades, se perciben como área urbana. Advierten con preocupación la disminución de lotes destinados a lo agropecuario y los de vegetación natural. El agua en la Villa Zanjón es provista por una Cooperativa y señalan el costo de esta, diferente del que provee el estado. Los robos en el área constituyen una preocupación y con la creación de la comisaria, esperan un mayor control.</p>
<p>Percepciones de gobernanza e institucionales desde docentes de instituciones educativas en el área</p>	<p>Férrea convicción de que las instituciones educativas cumplen una función social trascendente en el área. Sostienen la percepción de que estando en existencia los niveles, inicial, primario, secundario, terciario y universitario, se revirtió la migración de la población local. Tienen una mirada que busca el desarrollo del área, donde continúa presente en los perfiles de egresados, la impronta de las actividades productivas y comerciales propias de un área rural. Aunque observan lapsos generacionales dentro de los cuales se perdieron saberes productivos y de trabajo. Docentes y otros actores institucionales, definen el área como rural en transformación hacia lo urbano. Identifican en tutores una identidad rururbano y a los jóvenes del secundario con una identidad urbana, que habitan un ambiente mayormente rural. Registran que, en una mayoría, el alumnado proviene de los sectores que se definieron más arriba como los que aportaron percepciones tradicionales, mientras que los de percepciones nuevas inscriben a sus hijos en las escuelas de la ciudad. Pretenden reforzar el sentido de pertenencia a las localidades. Existe un esfuerzo por trabajar con todos los espacios institucionales del área.</p>

**Fuente:** elaboración propia según entrevistas, secretario de producción comisión municipal y docentes del área.

### Nodos de tensiones y debilidades

Las configuraciones periurbanas son interfaces que expresan divergencias y el periurbano sur presenta tensiones y debilidades, que se observan en la confluencia de elementos socio territoriales, en su mayoría cambiantes, en una sostenida dinámica, desde las últimas décadas. Es posible señalar nodos de tensiones y debilidades. El primer nodo está generado por fenómenos que provienen desde la mancha urbana, sobre los espacios rurales. Esto ha significado pérdida de tierras disponibles para la producción de alimentos; extinción o detrimento de infraestructura público-privadas de décadas pasadas, para el funcionamiento de sistemas productivos agrícolas y ganaderos, entre otros; aceleración y pérdida de espacios ecológicamente importantes, como zonas de monte con flora nativa y refugios de la fauna. Esta tensión toma fuerza a partir de la revalorización de la tierra, como espacio habitable, para quienes buscan escapar de la ciudad. Los agentes inmobiliarios mantienen esta dinámica en alza. Un segundo nodo de tensiones y debilidades está asociado a la renovación demográfica. Existe un aumento de la población y un cambio de las familias habitantes de estos espacios, que es directamente proporcional al cambio en el uso del suelo. Esto ha llevado a que los habitantes más antiguos, (algunos portadores de concepciones de territorialidad heredadas de generaciones pasadas) debieran migrar, o quedarse y cambiar sus actividades laborales y sus formas de vivir. Al disminuir las posibilidades de aplicar saberes (asociados a la producción de alimentos y de mantenimiento de lo natural en el ambiente local), se volcaron a trabajos vinculados a la nueva configuración periurbana. Ofrecen mano de obra en sectores del trabajo doméstico, la construcción y el mantenimiento de predios y casas, asociados a una precariedad laboral, u otros como el empleo público. Esto último puede vincularse con la diversidad de rasgos socioeconómicos de las familias que habitan el periurbano y la existencia de algunos espacios que manifiestan rasgos de segregación territorial. Un tercer nodo de tensiones y debilidades se presenta con los nuevos propietarios que viven en el área. Llegaron 15 años atrás, (de aceleración en el proceso de perirurbanización), tenían el anhelo de habitar en lotes (por ejemplo, de Atahona, El Zanjón o Maco) donde podrían refugiarse o escapar de problemáticas de la ciudad (ruidos molestos, tránsito vehicular constante, sensación de inseguridad, áreas contaminadas como basurales, etc.). También de acceder a predios de grandes dimensiones a bajos precios en comparación a los existentes en barrios de la ciudad. Actualmente, el mercado inmobiliario en el área aumenta sus ventas, los lotes son más pequeños, es mayor el número de habitantes y son mayores las tensiones y debilidades que existen. Se observan problemáticas como la falta de planificación en las transformaciones, ocupación y usos del espacio; un decrecimiento en la provisión y funcionamiento de los servicios públicos (red de agua, tendido eléctrico, recolección de residuos, presencia policial,

mantenimiento de calles, riego, iluminación, etc.); una mayor disconformidad de los pobladores, con choques de intereses sobre las formas de habitar. Un ejemplo es el fenómeno de alquileres temporarios de propiedades como quinchos, o casas con pileta para fiestas que genera ruidos y tensiona con los propietarios que habitan de manera permanente en residencias familiares y buscan tranquilidad.

### **Conclusiones y resultados**

El periurbano sur de la ciudad de Santiago del Estero es un espacio que presenta cambios en el tiempo, propio de su carácter de interfaz urbano-rural y que denota un marcado énfasis en el carácter urbano del proceso. La heterogeneidad y dinamismo del área, señala un nuevo paisaje principalmente sujeto a la expansión de la ciudad que ha impactado en el periurbano, con nuevos usos del suelo en especial en el área contigua a la ciudad y en la próxima a los ejes de penetración. El suelo destinado a las parcelas de cultivo ha disminuido, a pesar de tratarse de un área de riego, con buenos suelos y geomorfología plana y existe una pérdida de infraestructura afín. Gran parte de los habitantes que se instalaron en las últimas décadas, llegaron con ansias de encontrar características de la ruralidad, sin perder las comodidades de la ciudad. Son atraídos por la tranquilidad y el mayor contacto con la naturaleza. Estas condiciones han ido corriéndose hacia los extremos sur, este y oeste, del área de estudio.

Esto ha señalado que la dinámica del área contiene nodos de debilidades y tensiones, principalmente por la relativa pérdida de las condiciones de vida buscadas por los nuevos habitantes que perciben las transformaciones, dentro de categorías demarcadas como: aceleradas, rápidas, con un acercamiento vertiginoso de la ciudad y sus modos de vida. En este sentido en el área contigua de intensa transformación y el área de los ejes de circulación de transformación media, los habitantes se perciben como del medio urbano. La construcción de obras de infraestructura vial, la pavimentación y el buen estado de la red vial, favorecen el fraccionamiento y la urbanización de las zonas. Los habitantes tradicionales, principalmente los propietarios de campos inactivos en el sector de permanencia de lo rural ven como una opción el parcelamiento y venta de lotes. Los cambios que se generan en zonas próximas y el valor inmobiliario de los terrenos, han generado una tendencia entre los herederos de estas propiedades.

Por ello los procesos de urbanización que afectan al periurbano sur advierten sobre la necesidad de obtener conocimientos, no sólo para describir o explicar los fenómenos que lo

caracterizan, sino también para pensar en la planificación, en proyectos y estrategias de desarrollo. Los resultados obtenidos desde lo cuantitativo y lo cualitativo constituyen un aporte al diagnóstico y un insumo al momento de pensar en políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, a un desarrollo sustentable, a la reactivación de la actividad agrícola-ganadera del área, en especial en el sector de permanencia de lo rural y a la superación de las tensiones y debilidades que se presentan.

## **Bibliografía**

Cuervo, LM (2006). *Globalización y Territorio*. Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social (ILPES), Área de Gestión del Desarrollo Local y Regional, CEPAL, Santiago de Chile.

Malizia, M., Boldrini Peralta, P., Bonardi, V., (2019). Desigualdad residencial en el aglomerado Gran Santiago del Estero-La Banda (Noroeste Argentino), Editorial Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/118286>

Molina, G. E., Arboit, M. E., Maglione, D. S., Sedevich, A. y Mutani, G. (Noviembre 2019 - Abril 2020). Estudio de expansión urbana, crecimiento poblacional, consumos energéticos e índices de vegetación en el Área Metropolitana de Mendoza. *AREA*, 26 (1), 1-2. [https://www.area.fadu.uba.ar/wpcontent/uploads/AREA2601/2601\\_molina\\_et-al.pdf](https://www.area.fadu.uba.ar/wpcontent/uploads/AREA2601/2601_molina_et-al.pdf)

Ortiz de D'Arterio, P., Pérez V., Cardoso Magalhaes, A., (2009). *Expansión periurbana y calidad de vida en el Gran San Miguel de Tucumán*, Instituto de Estudios Geográficos, Universidad Nacional de Tucumán, X Jornadas Argentinas de Estudios de Población. Asociación de Estudios de Población de la Argentina, San Fernando del Valle de Catamarca. <https://www.aacademica.org/000-058/90.pdf>

Romero, J (2010). *Geografía urbana, Procesos, riesgos e incertidumbres en un mundo globalizado*. Editorial Ariel S.A., Barcelona, España.

Santos, M (1995). *De la totalidad al lugar*. Editorial Oikos Tau, Barcelona.

Santos M (2000). *La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción*. Editorial Ariel, Barcelona.

Zulaica, L.; Ferraro, R.; Vázquez, P. (2012). *Transformaciones territoriales en el periurbano de Mar del Plata*. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación de la Universidad Nacional de La Plata, [http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art\\_revistas/pr.5491/pr.5491.pdf](http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.5491/pr.5491.pdf)