

ESTRATEGIAS RESIDENCIALES Y MODOS DE VIDA DE HOGARES DE SECTORES MEDIOS LOCALIZADOS EN URBANIZACIONES ABIERTAS DEL ÁREA METROPOLITANA SANTA FE (2007-2020)

RESIDENTIAL STRATEGIES AND LIFESTYLES OF MIDDLE-CLASS HOUSEHOLDS LOCATED IN HOUSING DEVELOPMENTS OF THE SANTA FE METROPOLITAN AREA (2007-2020)

Martín Carné

IHUCSO Litoral (UNL-CONICET)
<https://orcid.org/0000-0003-2386-324X>
carnetes@hotmail.com

DOI: <https://doi.org/10.59047/2469.0724.v10.n12.42377>

Resumen

La investigación explora las estrategias residenciales y los modos de vida de hogares de sectores medios que adquirieron suelo y edificaron vivienda en desarrollos urbanísticos de baja densidad producidos entre 2007 y 2020 en la localidad de Arroyo Leyes - conurbada con la ciudad de Santa Fe-. La evidencia obtenida entrevistando a sus jefes/as confirma que, mayoritariamente, los hogares, en presencia de oportunidades habitacionales asequibles, priorizan acceder a la vivienda en propiedad resignando centralidades urbanas, servicios y equipamiento colectivo y cercanías con vínculos familiares, configurándose a partir de allí modos de vida atravesados por complejos circuitos de movilidad que no se agotan en desplazamientos pendulares vivienda-trabajo-vivienda sino que suponen, a diario, un uso intensivo de la ciudad central para realizar tareas de aprovisionamiento, cuidado, estudio, esparcimiento, entre otras. Se dan así condiciones que delinear un territorio de “techos sin lugares”, de nuevas “ciudades dormitorio” que obstaculizan el arraigo de estos hogares y contribuyen a que mantengan en su horizonte de trayectoria residencial el retorno a la ciudad central, incluso como inquilinos.

Palabras clave: Estrategias residenciales – Modos de vida – Urbanizaciones abiertas – Área Metropolitana Santa Fe

Fecha recepción: 30 de agosto de 2023

Abstract

The research explores residential strategies and lifestyles of middle-class households who acquired land and built housing in low-density housing developments between 2007 and 2020 in the town of Arroyo Leyes -conurbation of the city of Santa Fe-. The evidence obtained through interviews with their heads of households confirms that, for the most part, when affordable housing opportunities are available, these households prioritize homeownership, often at the expense of urban centers, services, communal amenities and proximity to family connections. This leads to the development of lifestyles characterized by complex mobility patterns that extend beyond daily commutes between home and work, encompassing intensive use of the central city for tasks such as provisioning, care, education, and leisure, among others. These conditions create a scenario of "rooftops without places," forming new "bedroom communities" that hinder the rootedness of these households and contribute to their ongoing consideration of returning to the central city, even as renters.

Keywords: Residential Strategies – Lifestyles – Housing Developments – Santa Fe Metropolitan Area

Fecha aceptación: 26 de febrero de 2024

Introducción¹

En las últimas dos décadas, investigaciones realizadas en Argentina y otros países de la región desde diferentes disciplinas (Urbanismo, Sociología, Ciencia Política, entre otras) han venido advirtiendo sobre las consecuencias poco convenientes que se derivan de una expansión urbana apoyada en -entre otros elementos- urbanizaciones residenciales (“loteos”) de baja densidad que consumen suelo de modo ineficiente. En efecto, constituyendo en ocasiones archipiélagos urbanos en entornos periurbanos, se le adjudica a estas operaciones de producción de suelo servido (sea en barrios “abiertos”² o “cerrados”³) externalidades negativas tales como mayor empleo de medios de transporte privados causantes de contaminación y saturación de redes viales, desplazamiento o expulsión de pequeños productores frutihortícolas, elevados costos para el tendido de infraestructuras de servicios (agua y desagües cloacales, gas, pavimento), reducida oferta de comercios, servicios (del cuidado o de limpieza, por ejemplo) y soportes colectivos (parques recreativos, escuelas, centros de salud), entre otras. Consecuentemente, la proliferación de estas urbanizaciones contribuye a que se perfilen áreas metropolitanas extensas, poco compactas, con una débil mixtura de funciones que dispone a novedosos modos de vida en la población que reside en ellas.

Puntualmente en Argentina, distintos estudios (Carné, 2022; Galimberti, 2021) han contribuido a caracterizar esta oferta de productos inmobiliarios -en términos de localización, superficie de parcelas, servicios disponibles, etcétera- mientras que el análisis de su demanda por parte de sectores sociales medios ha estado, en buena medida, marcado por la experiencia -principalmente entre 2012 y 2015- del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar). En este sentido, Ventura (2020) ha ilustrado cómo, en La Plata, hogares beneficiarios del programa se sirvieron de esa oportunidad residencial para, localizándose en un área suburbana, acercarse entre pares y distanciarse socialmente de otros grupos. Canestraro (2016), acotando su investigación al partido bonaerense de General Pueyrredón, ha destacado la menor provisión relativa de infraestructura y localización periurbana de los lotes comprados por los beneficiarios del programa, atributos no reflejados en su precio de mercado. Del Río (2016), por su parte, también tomando por caso de observación el partido de La Plata, ha echado luz sobre la flexibilización de la normativa urbanística que el municipio debió operar para ampliar la oferta de suelo a urbanizar -en localidades periféricas- dada la fuerte demanda estimulada por el programa. Elinbaum y Barenboim (2018), finalmente, han analizado cómo el Pro.Cre.Ar facilitó la radicación de hogares procedentes de Rosario en localidades de su área metropolitana.

Sin embargo, la demanda de ese suelo suburbano por parte de sectores sociales medios no ha sido suficientemente problematizada en el país desde la perspectiva de la movilidad espacial de los hogares, sus estrategias residenciales y decisiones de localización, enfoque que sí ha abordado la movilidad residencial de hogares de sectores populares y medios hacia la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Di Virgilio, 2011; Cosacov, Di Virgilio y Najman, 2018), la de hogares de sectores medios de esa misma ciudad que optan por zonas de centralidad antes que suburbanas (Cosacov, 2014) o la de población que reside en villas de emergencia (Cravino, 2008), por citar algunos ejemplos.

Por tal motivo, procurando abonar este campo de estudios, la presente investigación -la cual representa una primera aproximación descriptiva a la temática- asume como objetivo explorar las estrategias residenciales de los hogares de sectores sociales medios que, en calidad de propietarios, localizan su vivienda en urbanizaciones de tipo “barrios abiertos”, procurando indagar en las oportunidades y recursos que han condicionado tal elección. Complementariamente, explora cómo esas decisiones habilitan nuevos modos de vida, nuevas prácticas y rutinas cotidianas por parte de esos mismos hogares. Aunque no se profundizará en ello, los modos de vida guardan

¹ El autor agradece la atenta lectura y sugerencias de los/as evaluadores/as del artículo, quienes no son responsables de las eventuales imprecisiones y/o errores en el mismo.

² “Las expresiones “barrios abiertos” y/o “urbanizaciones abiertas” designan los fraccionamientos de tierra que la transforman de rural en urbana, ampliando el núcleo urbano existente, extendiendo o modificando la red vial y proveyendo espacios verdes y espacios para equipamientos de uso público, con los correspondientes servicios e infraestructuras” (Carné, 2022, p. 14) que la normativa urbanística exige en cada caso.

³ Por “barrio cerrado” se hace referencia a un conjunto habitacional (de viviendas unifamiliares de propiedad privada individual) que posea “un perímetro vallado (con transparencia o sin ella, simbólica o real), acceso restringido y controlado y vigilancia interna privada” (Demajo Meseguer, 2011, p. 151-152).

relevancia como objeto de estudio en tanto ilustran los lugares y los territorios que los hogares construyen a partir de su situación habitacional.

A nivel teórico, se considera, en primer lugar, que los hogares, para satisfacer sus necesidades de vivienda y con los recursos materiales y simbólicos que desigualmente se apropian, guardan en sus prácticas residenciales -más allá de restricciones estructurales de diversa índole- variables márgenes de libertad en términos de elección del tipo de vivienda (departamento/casa individual), régimen de tenencia (propiedad, alquiler, ocupante, etcétera) y localización de la misma. En efecto, las decisiones habitacionales se dan en el marco de a) lo que habilitan determinados condicionantes socioestructurales (por ejemplo, el rol del Estado en materia de suelo y vivienda, la situación de los mercados de trabajo, suelo y vivienda) y b) la capacidad de maniobra de los hogares a partir de su posición en la estructura de clases y recursos disponibles (Di Virgilio, 2011). Se recuperan aquí, en parte, aportes pioneramente realizados por teóricos de los estudios urbanos franceses como Anne Gotman, Catherine Bonvalet y Françoise Dureau así como aquellos producidos en Argentina por la ya citada Di Virgilio. En segundo lugar, se afirma que toda estrategia residencial conlleva cambios en las prácticas diarias de los hogares (cuestión que Alicia Lindón (2002) afilia a la tradición de la sociología de la vida cotidiana) que a su vez afectan los lugares y territorios que habitan, lugares desde los cuales se da sentido al mundo y que confieren ventajas -variables- para actuar sobre él (Nogué, 2014).

Para alcanzar el objetivo antes planteado, se toma como objeto de estudio una muestra de hogares residentes en urbanizaciones abiertas desarrolladas entre 2007 y 2020 en Arroyo Leyes (Área Metropolitana Santa Fe, en adelante AMSF⁴). Esta localidad, emplazada en un albardón⁵ del sistema fluvial del río Paraná con alto valor paisajístico, ha incorporado en dicho período -a través de diversas operaciones de parcelamiento- aproximadamente 205 hectáreas (ha.) de suelo servido, recibiendo población de la ciudad de Santa Fe que edifica residencias de uso permanente, aunque también, y en menor medida, “casas-quinta” destinadas a esparcimiento. Arroyo Leyes, en este sentido, viene experimentando desde principios de siglo un dinámico crecimiento poblacional: la comparación de los censos nacionales de 2001 y 2010 informa que su población -si bien escasa- se expandió 34.4%, valor muy superior al evidenciado por la ciudad de Santa Fe (5.9%).

El corte temporal seleccionado responde básicamente al interés por conocer tendencias recientes en materia de estrategias residenciales en años en los que ha sido posible observar: a) incrementos en la oferta de suelo urbano por parte de desarrolladores inmobiliarios en un contexto económico (post-convertibilidad) favorable para la actividad; b) efectos de políticas públicas habitacionales como el antes mencionado Pro.Cre.Ar y “Mi Tierra, Mi Casa”, programa implementado por el Poder Ejecutivo de la provincia de Santa Fe entre 2012 y 2019 y c) cambios residenciales incipientes en respuesta a la pandemia de covid-19.

El artículo se estructura del siguiente modo: el primer apartado presenta el marco teórico que guía la investigación, ampliando las referencias aludidas párrafos atrás. El segundo ofrece detalles de las decisiones metodológicas tomadas para la obtención de datos. El tercero describe Arroyo Leyes en cuanto a rasgos físicos de su territorio, superficie del distrito y nivel poblacional, caracterizando también los desarrollos inmobiliarios realizados en los últimos años en términos de localización, superficie de las parcelas y servicios y equipamientos disponibles. El cuarto acápite presenta y analiza la evidencia producida en el trabajo de campo, esto es, motivos y razones que explican, desde la óptica de los/as entrevistados/as, su localización en Arroyo Leyes y, por otro lado, los nuevos hábitos y prácticas cotidianas propias de tal decisión, atendiendo a sus consecuencias sobre aspectos laborales y vínculos familiares, de amistad y vecindad. Finalmente, las conclusiones reflexionan, en base a la evidencia desplegada, sobre las manifestaciones que asume la expansión urbana contemporánea y el rol que en ella

⁴ El AMSF es la unidad geográfica constituida por la ciudad de Santa Fe (capital de la provincia homónima) y 24 localidades más. De éstas, cinco (Arroyo Leyes, San José del Rincón, Recreo, Santo Tomé y Sauce Viejo) se hallan conurbadas con la ciudad capital.

⁵ El término designa una lonja de suelo que se eleva en las márgenes de un río, producida por la acumulación de sedimentos que éste deposita luego de cada creciente.

desempeña el Estado y las particularidades de las estrategias residenciales y modos de vida observados frente a otros casos abordados por la investigación académica local.

Marco teórico

La pregunta sobre los motivos, las decisiones, las oportunidades y opciones que llevan a los hogares a habitar en un determinado tipo de vivienda, en una particular localización y bajo ciertas condiciones de tenencia, puede ser abordada desde la perspectiva de las estrategias residenciales (Dureau, 2002; Bonvalet y Dureau, 2002; Di Virgilio, 2011). Ésta, procurando alejarse de las visiones deterministas de las prácticas residenciales “según las cuales los hogares, teniendo en cuenta sus ingresos y su clase social, estarían destinados a ocupar un tipo de hábitat y en una localización geográfica” (Bonvalet y Gotman, 1993, citados en Zamorano Villarreal, 2003), postula que los hogares siempre tienen algún grado de capacidad de movilizar recursos -variables en función de la posición ocupada en la estructura de clases- para decidir cómo atender sus necesidades habitacionales. En este sentido, a modo de ejemplos, mientras los sectores sociales de menores ingresos pueden apoyarse en redes de familiares, organizaciones sociales o en el Estado (Di Virgilio y Gil y de Anso, 2012), hogares con ingresos más altos pueden apelar a su capacidad de ahorro o bien a préstamos hipotecarios tramitados en el mercado financiero formal. Condicionados en sus opciones por variables tales como el rol del Estado en materia de política habitacional (construcción de vivienda pública, subsidio al crédito hipotecario, por ejemplo), el nivel general de ingresos de la población y su situación ocupacional, la coyuntura del mercado inmobiliario, la disponibilidad de suelo y, al mismo tiempo, con la capacidad de movilizar recursos materiales y simbólicos (vínculos sociales, credenciales educativas, ingresos, entre otros), los hogares se implantan espacialmente sopesando: a) la forma de tenencia de la vivienda (en calidad de ocupante, inquilino, propietario); b) el tipo de vivienda a ocupar (unifamiliar o multifamiliar) y c) la localización de esa vivienda (Bonvalet y Dureau, 2002; Cosacov, Di Virgilio y Najman, 2018). Generalmente, los hogares combinan de manera específica estas tres variables, lo que tiende a asignar, en consecuencia, un determinado estatus social (Cosacov, 2014). Asimismo, el cambio en una de ellas puede implicar modificaciones en las dos restantes.

En países de América Latina, ser propietario/a de una vivienda informa una posición social de cierta jerarquía, incluso si se trata de un departamento de propiedad horizontal localizado en un barrio periférico (Flores Zamorano, 2017). “Llegar” al “techo propio” opera como imperativo y horizonte aspiracional para buena parte de la población, no sólo como la “culminación de una carrera residencial” (Bonvalet y Dureau, 2002, p. 74) sino también como una seguridad, estabilidad y/o certeza frente a contingencias tales como el desempleo, la pobreza, etcétera (Hiernaux y Lindón, 2004). El inquilinato, mientras tanto, si bien puede ser valorado positivamente por hogares jóvenes y/o migrantes rurales en tanto habilita la salida del hogar familiar y el acceso a la ciudad (Blanco, Fretes Cibils y Muñoz, 2014), suele ser concebido como un estado de transición a superar para así evitar costos asociados a la recurrencia de mudanzas, a la imposibilidad de capitalizar parte del ingreso, entre otros.

En cuanto al tipo de hábitat o vivienda, la casa individual -antes que el departamento en propiedad horizontal- es el ideal canonizado en la región. Éste, en parte, se ve facilitado por la expansión urbana extensiva, en zonas de borde en las que el suelo es relativamente más barato y dónde las estrategias del marketing inmobiliario explotan las bondades de un -en apariencia- mayor contacto con la naturaleza (Galimberti, 2021). Además, la vivienda unifamiliar no sólo puede ajustarse mejor a la cambiante demografía de un hogar, sino que también puede fungir, de ser necesario, en fuente de ingresos, permitiendo desplegar actividades comerciales y/o de servicios.

Finalmente, la localización de la vivienda es la tercera variable de relevancia en el esquema de Bonvalet y Dureau aquí seguido. En la decisión de los hogares sobre dónde localizarse operan elementos tales como cercanía al lugar de trabajo, oferta de equipamiento colectivo (establecimientos educativos, centros de salud, parques, etcétera), medios de transporte disponibles, nivel de los alquileres inmobiliarios, entre otros. También las características del paisaje, el conocimiento que pueda tenerse del lugar (por haber habitado en él en el pasado, por ejemplo), la presencia de amigos y/o familiares (Delaunay y Dureau, 2004) o las condiciones de seguridad que ofrece. La

mirada estilizada tiende a asumir que en las áreas centrales de los núcleos urbanos se localizan los hogares que prefieren ocupar viviendas multifamiliares (como propietarios o inquilinos) con fácil acceso a servicios y a las ventajas de las economías de aglomeración antes que residir en viviendas unifamiliares en amplias parcelas, pero distantes de las centralidades urbanas (Cosacov, 2014). No obstante, es sabido que, desde hace ya varias décadas, grupos sociales acomodados han abandonado el centro urbano para localizarse en barrios cerrados que ofrecen, en teoría, mayores condiciones de seguridad y homogeneidad socioeconómica (Svampa, 2001; Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001).

Las decisiones habitacionales -siempre condicionadas, vale insistir- que finalmente toma un hogar y sus integrantes en base a variables como las antes descriptas, guardan estrecha relación con los modos de vida que ellos desarrollan allí donde residen. De corte fenomenológico, este concepto de modo de vida permite visibilizar el hacer de las personas; “expresa los aspectos fenoménicos de cuestiones cognoscitivas (como representaciones, imágenes y categorías utilizadas por los individuos), cuestiones normativas (como valores, *ethos*, esperanzas y deseos) y problemas prácticos de los individuos, que reflejan las distintas posiciones en la sociedad” (Lindón, 2002, p. 34, cursivas en el original). En tanto actividad humana, los modos de vida están ligados al espacio: por un lado, éste condiciona vivencias y formas de sensibilidad; por otro, aquéllos implican prácticas que, atravesadas por el ejercicio del poder, delimitan un territorio. En efecto, al ocupar, habitar, controlar, explotar cierta área espacial, todo grupo social se territorializa: procura apropiarla en términos simbólico-culturales y dominarla política y económicamente para así asegurar su reproducción como tal (Haesbaert, 2011; Raffestin, 2011).

Aunque esta investigación exploratoria no ahondará sobre la cuestión, los modos de vida que los hogares delinean en el marco de la estrategia residencial desplegada contribuyen a echar luz no sólo sobre los territorios sino también sobre los lugares que construyen, esto es, “porciones del territorio imbuidas de emociones y, por lo tanto, llenas de significados para los seres humanos” (Nogué, 2014, p. 157). Territorios y lugares pueden, en consecuencia, ser pensados como un “capital espacial” y/o “locacional” (Abramo, 2003) que integra los repertorios ampliados de reproducción de la vida (Soldano, 2017) y que, a tal fin, confiere particulares ventajas y/o desventajas.

Aspectos metodológicos de la investigación

Para generar la evidencia empírica a analizar y en base a ella dar cumplimiento al objetivo trazado, en el marco de la investigación se han realizado entrevistas guionadas y en profundidad (presenciales y virtuales) a jefes y jefas de hogares que residen en urbanizaciones abiertas desarrolladas entre 2007 y 2020 en Arroyo Leyes. La opción por esta técnica ha respondido a que ella permite obtener “una gran riqueza informativa (intensiva, de carácter holístico o contextualizada), en las palabras y enfoques de los entrevistados” (Valles, 1999, p. 196), protagonistas de las estrategias residenciales y modos de vida que aborda el presente estudio.

Tales hogares integraron una muestra que, por la naturaleza cualitativa y exploratoria de la investigación, fue de tipo no probabilística. Los hogares entrevistados fueron reclutados con el recurso denominado “bola de nieve”⁶. Si bien esta técnica fue de gran utilidad para sortear complejidades del trabajo de campo (desconfianza y/o desconocimiento de los/as entrevistados/as para con el entrevistador; dificultades para identificar casos y concretar entrevistas sin ampliar de manera inconveniente la ventana de observación), sesgó la muestra reforzando algunos perfiles por sobre otros (en esta investigación, aquellos hogares cuyos jefes y jefas se ubican en el rango etario 35-45 años, con hijos no mayores a diez años -ver Tabla 2-). Por este rasgo pueden explicarse al menos parcialmente, el punto de saturación teórica (Cea D’Ancona, 1998) y el tamaño de la muestra. Este último fue determinado al encontrarse un punto de saturación en los testimonios obtenidos, punto a partir del cual la información marginal -aquella aportada por cada entrevistado/a adicional- comenzó a repetirse, a volverse redundante. Fueron realizadas

⁶ Este tipo de muestreo, según el cual el/la entrevistador/a encuentra los casos a entrevistar a partir de contactos provistos por los/as propios/as entrevistados/as, es útil cuando aquél/la desarrolla su labor sin conocer la población objeto y, por ende, afronta dificultades para dar con ella.

siete entrevistas en profundidad de las que participaron nueve personas (siete varones, dos de ellos con sus parejas mujeres⁷) durante los meses de julio y septiembre de 2022.

La investigación también recurrió a fuentes secundarias con las cuales caracterizar los loteos realizados en Arroyo Leyes y al uso de Google Earth Pro (Google, 2023) para dar cuenta de la localización de los mismos en la planta urbana. Dichas fuentes comprenden -además de investigaciones académicas afines al objeto de estudio- la Ordenanza N° 1/1996 (y modificatorias) de la Comuna de Arroyo Leyes (“Reglamento de loteos y urbanizaciones”) y notas de los periódicos *El Litoral* y *Uno Santa Fe* referidas a la acelerada expansión urbana de Arroyo Leyes, así como a los conflictos de contenido ambiental suscitados en torno al uso productivo del suelo rural lindante al suelo urbano.

Arroyo Leyes: paisaje natural y boom inmobiliario

Creada en 1990 por ley provincial, la Comuna de Arroyo Leyes -localizada entre los kilómetros 12 y 15 de la ruta provincial N° 1 (ver Figura 1)- comprende un distrito cuya superficie es de 373 kms.², de los cuales sólo 30 kms² corresponden al área de albardón y el resto, al complejo isleño. En su borde sur, su planta urbana es contigua a la localidad de San José del Rincón, mientras que hacia el este limita con el río Colastiné, hacia el oeste con la laguna Setúbal y hacia el norte con el arroyo Leyes.

Distrito tradicionalmente dedicado a la ganadería y a la frutihorticultura, en los años ´70 comenzaron a realizarse las primeras operaciones de subdivisión del suelo que fueron imprimiéndole a Arroyo Leyes un perfil de “zona residencial periférica de fin de semana, en la que se alternaban las grandes parcelas destinadas a la producción primaria con parcelas más reducidas de uso residencial” (Antunes y Cruz, 2010, p. 41). Un elemento que contribuyó a este inicial avance de la urbanización fue la posibilidad de entrar en contacto directo con el entorno natural fluvial y disfrutar de un “paisaje cultural” (Bertuzzi, 2010) sin alejarse demasiado de la ciudad de Santa Fe.

Hacia 1992, la consolidación de las defensas fluviales sobre el río Colastiné -para prevenir inundaciones- aceleró la ocupación del suelo para su uso residencial, explicando el rápido crecimiento poblacional observado desde entonces (Castro y Visintini, 2021). De este modo, la temprana construcción de casas-quinta finisemanales fue seguida por la proliferación poco ordenada de campings recreativos de sindicatos y empresas, cabañas turísticas y, finalmente, por numerosos desarrollos urbanísticos tendientes a ofrecer parcelas ya para un uso residencial permanente. Para ilustrar esta expansión, entre junio de 2012 y febrero de 2015, 79.7% de las viviendas construidas en Arroyo Leyes (377 sobre 473) contaron con recursos aportados por el ya mencionado Pro.Cre.Ar⁸ (Arri, 2015). La última información censal disponible indica una población de 3071 habitantes hacia 2010, los que, según proyecciones del Instituto Provincial de Estadística y Censos (IPEC, 2015), al 1° de julio de 2023 llegarían a 4446 (crecimiento de 44.8%). Una única línea de buses interurbanos atraviesa Arroyo Leyes por la ruta provincial N° 1, conectándola con Santa Fe, cuya área central dista a 20 kms. aproximadamente.

⁷ Si bien en las dos entrevistas de las que participaron conjuntamente el jefe y la jefa de hogar podría objetarse el riesgo de que las respuestas de uno/a se vea afectada por la respuesta de otro/a, se priorizó relevar no sus opiniones individuales sino aquellas compartidas por ambos.

⁸ En su primera etapa (2012-2015), este programa -impulsado por el Poder Ejecutivo Nacional- ofreció, a hogares con terreno propio, créditos para construir, ampliar y/o refaccionar vivienda única. A hogares sin terreno, ofreció créditos para adquirir una parcela y construir en ella vivienda o bien para comprar una vivienda a estrenar.

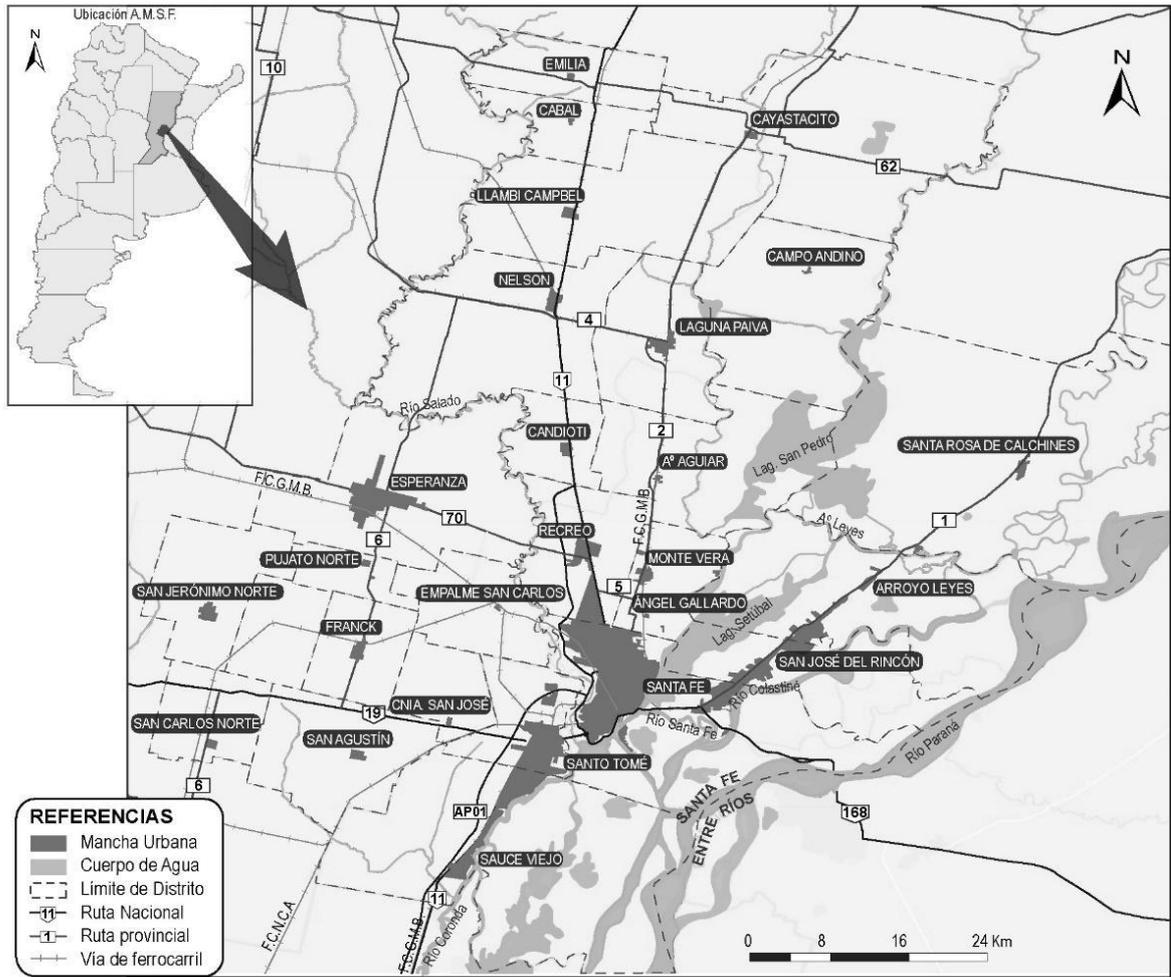


Figura 1. Arroyo Leyes en el marco del Área Metropolitana Santa Fe. **Fuente:** elaboración propia con base en QGIS (Open Source Geospatial Foundation, 2023).

El avance de las urbanizaciones residenciales

Habiéndose agotado el suelo rústico disponible para servir en San José del Rincón (primera localidad de “la Costa”⁹ con la que Santa Fe se encuentra conurbada hacia el este, ver Figura 1), en Arroyo Leyes se ejecutaron al menos once desarrollos urbanísticos entre 2007 y 2020, los que cubrieron una superficie aproximada de 205 hectáreas, equivalentes al 23% de la planta urbana (ver Tabla 1). Varios de estos loteos están localizados sobre o cercanos a la ruta provincial N° 1, buscando facilitar un más rápido acceso a (o desde) la ciudad de Santa Fe. Este hecho, por un lado, eleva el precio de las parcelas y, por otro, induce a que la planta urbana se expanda a lo largo del corredor vial sin densificarse hacia sus márgenes (ver Figura 2), reforzando atributos del modelo de *urban sprawl*¹⁰. Otros, por su parte, se han realizado en áreas de Arroyo Leyes con riesgo de inundación, tanto por crecientes de la laguna Setúbal (hacia el oeste) como por crecientes del río Colastiné (hacia el este).

⁹ Expresiones como “la Costa” o “pueblos de la Costa” hacen referencia a localidades de la provincia de Santa Fe asentadas en la margen izquierda del sistema fluvial del río Paraná (en su cauce medio), sobre la ruta provincial N° 1: San José del Rincón, Arroyo Leyes, Santa Rosa de Calchines, Cayastá, entre otras.

¹⁰ Traducida como “dispersión urbana” o “desparrame urbano”, esta voz anglosajona es utilizada para designar un modelo de crecimiento suburbano de tipo “land-consuming”, costoso en términos de provisión de infraestructuras de servicios y equipamientos comunitarios, poco sustentable en términos de impactos ambientales (Lemmon, 2000).

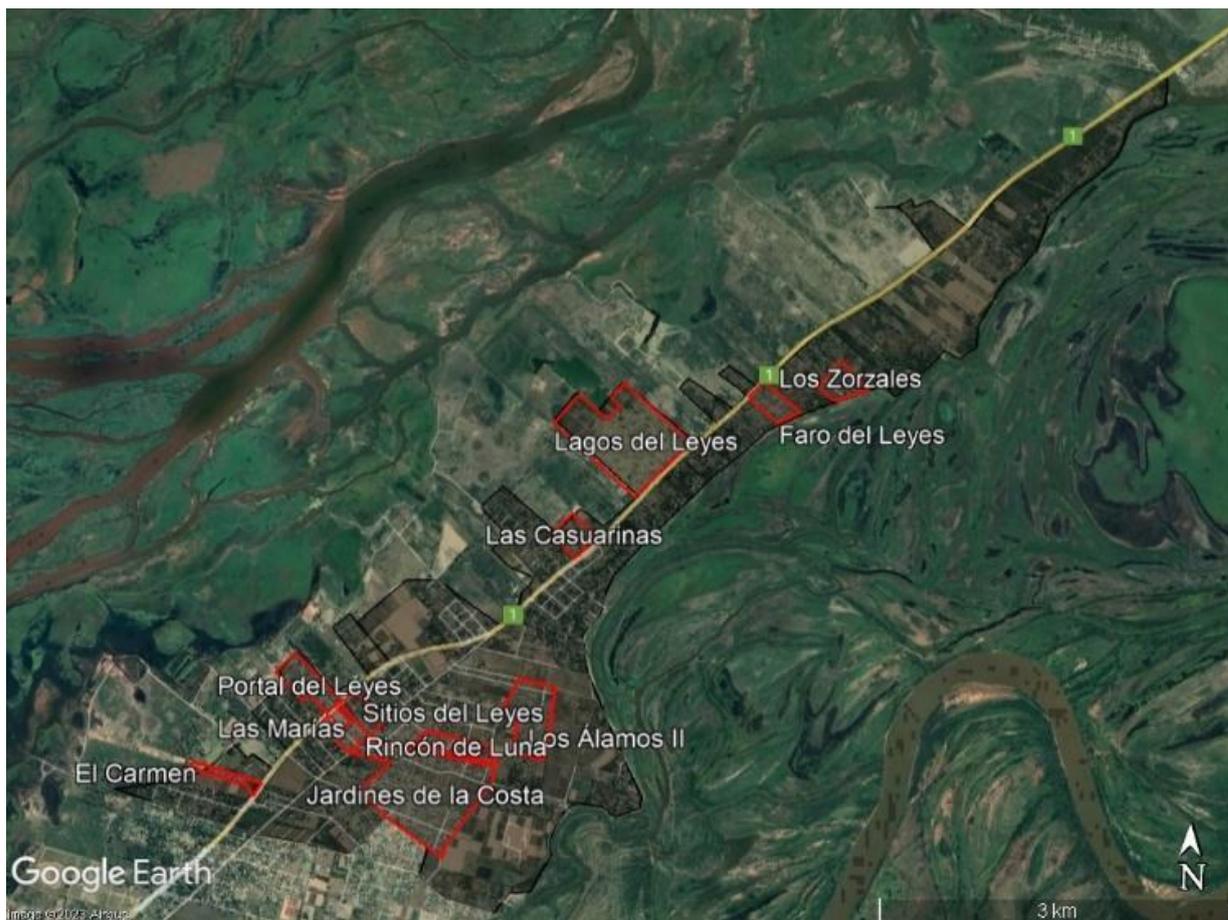


Figura 2. Ubicación de los desarrollos urbanísticos en la planta urbana de Arroyo Leyes. **Fuente:** elaboración propia con base en Google Earth Pro (Google, 2023).

El acondicionamiento del suelo efectuado por estas operaciones ha consistido en apertura de calles, forestación, tendido de red eléctrica de baja tensión para el abastecimiento domiciliario y alumbrado público, colocación de alcantarillas y obras para la evacuación de excesos pluviales (estaciones de bombeo y canales de escurrimiento).

Se trata, en esencia, de la infraestructura mínima que exige el “Reglamento de loteos y urbanizaciones” (Comuna de Arroyo Leyes, 1996). Los lotes producidos no cuentan, por ende, con agua potable de red, cordón cuneta, estabilizado pétreo en las calzadas, acceso a red de gas natural ni desagües cloacales. Así, el desarrollo de estas operaciones de urbanización residencial ofrece una elevada rentabilidad a quienes la llevan a cabo, dada la baja inversión en infraestructura de servicios en relación con los precios de venta de un suelo cuyo uso fue reconvertido de rural a urbano.

Vale acotar que, en lo referido a equipamientos colectivos, estos loteos no cuentan con dispositivos (parques y/o playones deportivos, centros culturales, dispensarios de salud, que den soporte a actividades urbanas) adicionales a los ya instalados en Arroyo Leyes¹¹.

¹¹ En el distrito comunal hay un jardín de infantes, un jardín maternal, dos escuelas de nivel primario, una escuela de nivel secundario, un centro de salud, un club deportivo y un salón comunal de usos múltiples donde se realizan distintos tipos de talleres (literarios, musicales, artesanales, etcétera).

Urbanización	Superficie (en hectáreas)	Parcelas
<i>Rincón de Luna</i>	8,9	34
<i>Sitios del Leyes</i>	6	51
<i>Las Casuarinas</i>	8	40
<i>Lagos del Leyes</i>	62	430
<i>Faro del Leyes</i>	8	94
<i>Los Zorzales</i>	8,5	87
<i>El Carmen</i>	4	40
<i>Las Marías</i>	6	70
<i>Los Álamos II</i>	20	174
<i>Jardines de la Costa</i>	62	550
<i>Portal del Leyes</i>	12	106
TOTAL	205,4	1676

Tabla 1. Arroyo Leyes: urbanizaciones residenciales, superficie de suelo urbanizado y cantidad de parcelas producidas (2007-2020). **Fuente:** elaboración propia en base a Google Earth Pro (Google, 2023) y Carné (2022).

El rápido despliegue de estas operaciones de urbanización de suelo para uso residencial no tardó en generar tensiones entre los nuevos habitantes de la localidad y aquellos previamente asentados en ella, dedicados a la tradicional producción frutihortícola (frutillas en particular). En efecto, la expansión urbana no sólo elevó el precio del suelo (su propiedad y/o arriendo) sino que “encerró” suelo afectado a uso productivo (ver Figura 3), de modo que el empleo de abonos, herbicidas y plaguicidas por parte de productores fue denunciado por distintas organizaciones sociales locales, instalándose como tema de agenda pública (Favant, 2017). Frente a esto, las autoridades del gobierno comunal debieron intervenir en la cuestión, estableciendo la obligatoriedad de transitar hacia el uso de insumos productivos más seguros para la población y el ambiente.



Figura 3. Arroyo Leyes: usos residencial y productivo del suelo. **Fuente:** elaboración propia con base en Google Earth Pro (Google, 2023). Nota: suelo residencial (área azul) “envolviendo” suelo productivo (área naranja).

El análisis de la evidencia

Como se expuso en el segundo apartado, durante el trabajo de campo se entrevistó a siete hogares, respondiendo por ellos nueve jefes de hogar: siete varones y dos mujeres (parejas de dos varones). La Tabla 2 resume algunas de las principales características de los casos relevados. Vale advertir que los nombres de las personas entrevistadas fueron reemplazados por una letra para garantizar su anonimato.

Entrevistado/a	Loteo	Categoría ocupacional	Hijos/as a cargo	Rango etario	Años de radicación en AL	Destino inicial del lote	Lugar de trabajo	Fecha de entrevista
A	Jardines de la Costa	Patrón	-	65-75	Dos	Casa-quinta	SF	12/07/22
B y C	Jardines de la Costa	Cuentapropista y asalariada	Uno	35-45	Seis	Residencia	SF	30/08/22
D	Las Marías	Asalariado	Tres	35-45	Cinco	Residencia	SF	08/09/22
E y F	Portal del Leyes	Cuentapropistas	Uno	35-45	Uno	Inversión	SF/AL	08/09/22
G	Jardines de la Costa	Asalariado	Uno	35-45	Seis	Residencia	SF	16/08/22
H	Las Marías	Asalariado	-	35-45	Dos	Residencia	SF	19/09/22
I	Los Álamos II	Asalariado (pasivo)	Uno	55-65	Tres	Casa-quinta	-	20/07/22

Tabla 2. Principales características de los/as jefes/as de hogar entrevistados/as. **Fuente:** elaboración propia. Nota: “SF” = Santa Fe; “AL” = Arroyo Leyes.

Las personas entrevistadas son, en su mayor parte, asalariadas, con una edad que se ubica en el rango etario 35-45 años. Integran hogares de hasta cinco miembros, con una radicación en Arroyo Leyes que no supera los seis años de antigüedad, precedentes, en todos los casos, de la ciudad de Santa Fe. Antes de esta radicación, el régimen de tenencia de la vivienda de cinco hogares era el alquiler. Con excepción de un caso ya económicamente inactivo y de otro cuentapropista que se desempeña en su domicilio, los/as restantes entrevistados/as se desplazan a diario a Santa Fe para cumplir tareas laborales, entre otras, como se verá más adelante.

Las estrategias residenciales

Ante la pregunta referida a los motivos que orientaron la compra de suelo, cuatro hogares entrevistados han destacado el hecho de haber contado, bien con créditos hipotecarios asignados por el Pro.Cre.Ar para adquirir suelo y construir vivienda, bien con créditos del Estado de la provincia de Santa Fe para construir vivienda en lote propio. Estas políticas representaron una ventana de oportunidad para alterar el itinerario residencial de estos hogares, previamente inquilinos:

“se priorizó la utilización del crédito. Yo con mi pareja no pensábamos en una propiedad en ese momento [...] El crédito aceleró todo” (entrevistado B); “siempre pensando en el futuro, en decir, ‘bueno, no voy a alquilar toda la vida’. Se dio la posibilidad del crédito y no dudé ni un momento” (entrevistado D).

En cualquier caso, la aspiración a la vivienda en propiedad, al “techo propio”, fue el resorte que movilizó la decisión:

“siempre quise tener la propiedad porque te da seguridad en algunas cosas” (entrevistado G); “estoy casi convencido de que siempre fue un objetivo la propiedad” (entrevistado H); “lo que determinó muchísimo la situación fue la posibilidad de la casa propia mediante un crédito accesible” (entrevistado B).

De los tres hogares restantes, uno -inquilino- compró su lote como inversión y dos -ya propietarios de vivienda residencial y de los tramos etarios más avanzados- lo hicieron para disponer de una casa-quinta de fin de semana. En estos tres casos, la pandemia asociada al covid-19 aceleró la decisión de construir una vivienda (el hogar inquilino) o bien de darle a la ya edificada (los hogares propietarios de casa-quinta) un uso residencial permanente para así atravesar los períodos de aislamiento social, preventivo y obligatorio fijados por autoridades del Poder Ejecutivo Nacional. En este sentido, primó la preferencia por disponer de una vivienda unifamiliar localizada en un entorno de baja densidad poblacional.

Más allá de la relevancia asignada a la propiedad inmobiliaria recién aludida, testimonios de entrevistados/as de distintas edades han hecho visible, no obstante, la validación de cierta “transitoriedad residencial”. En este sentido, si el ciclo de vida familiar eventualmente lo demandara, retornar a la condición de inquilino/a en Santa Fe u otro destino no ha sido interpretado como un retroceso en la trayectoria habitacional:

“a veces evaluamos volver a Santa Fe, alquilar o no alquilar. No es una cosa que esté cerrado, tipo ‘es la propiedad, te quedas a vivir ahí’” (entrevistado G); “por una cuestión de edad y de acceso a sanatorios y médicos, imagino volver a vivir a Santa Fe” (entrevistado A); “*por ahora*, por lo menos, decidimos que vivamos acá” (entrevistada F, énfasis del autor).

Frente a evidencias que dan cuenta de las connotaciones negativas que asume arrendar una vivienda (Carné, 2020; Felice, 2017), aquí un posible alquiler ha sido valorado (con el reaseguro que confiere la propiedad de un bien inmueble) como forma de tenencia que permite la movilidad y la adaptación del hogar a las coyunturas que atraviesa (cambios demográficos, de localización de escuelas o lugares de trabajo, por ejemplo).

Con relación a la selección de Arroyo Leyes como lugar de destino (otra de las variables que hace al análisis de las estrategias residenciales), los argumentos expuestos para justificar la decisión pueden organizarse, de manera estilizada, en tres grandes grupos. En primer lugar, están quienes han ponderado la cercanía con familiares y/o amigos:

“teníamos conocidos por esta zona, entonces... teníamos un concepto de la zona, nos gustaba” (entrevistada F); “fue la elección que tuvimos siempre. Mi pareja vivía en Rincón, así que... medio como que era un poco la zona elegida [...] Por acá vive mi cuñado...” (entrevistado H).

Luego, aquellos/as que han manifestado preferencias por el paisaje fluvial, así como la búsqueda de mayor seguridad:

“yo elegí el lugar donde vivo porque quería un lugar tranquilo. La naturaleza me interesa. El contacto con la vida, con lo natural, con el verde” (entrevistado G); “cuando compré, tenía lancha... Me gustaba la pesca y la naturaleza” (entrevistado A); “una vez me paró una moto y me robó [en Santa Fe] y la verdad que estar ahí, en una vereda quieta... Me agarra desesperación. Yo acá ando libre [...] Eso me sumó un montón” (entrevistada C).

Esa mayor seguridad parecería haber guardado cierta correlación con la relevancia asignada al perfil socioeconómico de la población residente en los loteos. Mientras que el entrevistado A se localizó deliberadamente en Arroyo Leyes porque su barrio en Santa Fe “se puso complicado [porque] la mezcla social (*sic*) es problemática”, la entrevistada C destacó que sus vecinos/as “son como nosotros, laburadores que van-vienen a Santa Fe a trabajar y creo que se mantiene en casi todo el barrio. Con casas de más o menos lujo, pero gente trabajadora”.

El tercer grupo integra a quienes han reconocido en el precio de los lotes la variable de ajuste:

“hablando en las mesas de café de la escuela, alguien dijo ‘hay un loteo barato’ [...] Vos hacías una entrega y veinticuatro cuotas fijas” (entrevistado I); “nuestra situación fue más que nada económica. O sea, si tuviésemos que haber elegido, lógicamente nos quedábamos en Santa Fe por cuestiones organizativas de la familia. Pero bueno, decidimos salir afuera, más que nada por la parte económica” (entrevistado D); “...estamos hablando del cuarto [sorteo] Pro.Cre.Ar¹² [...] Ahí la tierra pasó a valorarse muchísimo [...] Era imposible acceder. Santa Fe no fue una opción porque la valuación de los lotes ahí era casi imposible, digamos, con lo que te daba el crédito” (entrevistado B).

Finalmente, la cuestión de las preferencias en cuanto a tipo de vivienda (unifamiliar o multifamiliar, en edificio de propiedad horizontal) es una variable que, en Arroyo Leyes, ha quedado circunscripta a la primera opción. El “Reglamento de loteos y urbanizaciones” (Comuna de Arroyo Leyes, 1996) vigente habilita desarrollos urbanísticos que produzcan parcelas de al menos 600 mts.² destinadas a la construcción de ese perfil de vivienda. Además de los dos hogares que compraron lote con destino (inicial) de casa-quinta para esparcimiento y uso recreativo los fines de semana, los restantes hogares entrevistados han confirmado sus preferencias por la vivienda unifamiliar y por

“vivir en un espacio más abierto, con verde. La posibilidad de poder ver un poco más el horizonte. El departamento te limita mucho eso” (entrevistado B); “la relación con la naturaleza, la amplitud que uno puede lograr en la ocupación del suelo. Nos gusta el patio, lo verde, las plantas” (entrevistado H); “gracias a Dios uno tiene la pileta, un lugar para correr, para jugar, para distenderse. Eso es lo principal” (entrevistado D).

Estas preferencias parecerían haberse acentuado, como se dijo, durante los períodos de aislamiento social atravesados durante la pandemia covid-19:

“en el encierro nos dimos cuenta de que nos gustaba tener más espacio, más verde” (entrevistado E); “vivir en pleno centro, en un edificio, a contra-frente todo ese tiempo [de pandemia], fue duro” (entrevistada F); “durante la pandemia, con mi señora decidimos alquilar nuestra casa y quedarnos a vivir en la quinta” (entrevistado A).

A modo de recapitulación, los comportamientos residenciales de los hogares con jefes de entre 35 y 45 años han estado marcados por una ventana temporal en la que hubo políticas habitacionales de acceso a la vivienda en propiedad y, en menor medida, venta financiada de suelo; así, el hecho de alcanzar la posición de propietarios/as inmobiliarios, dados los excluyentes requisitos fijados por el sector financiero para conceder créditos hipotecarios y la seguridad que se le atribuye a la vivienda frente al surgimiento de contingencias económicas, primó ante la variable localización. Dados los créditos otorgados por los Estados nacional y provincial para comprar suelo y/o edificar, Arroyo Leyes fue elegido conjugando aspectos tales como precios de los lotes, contacto con la naturaleza y, en menor medida, cercanía de familiares y/o amigos y seguridad. Para los hogares de edades más avanzadas que buscaron una vivienda para el esparcimiento familiar, la localización fue la variable priorizada: aun alejada de

¹² Ampliando lo expuesto en nota siete, los créditos enmarcados en el Pro.Cre.Ar eran otorgados a través de sorteos públicos realizados por Lotería Nacional y transmitidos por Televisión Pública. Entre 2012 y 2015 fueron realizados al menos once sorteos, adjudicándose un total de 176,133 créditos (Di Santi y Slipczuk, 2018).

Santa Fe, Arroyo Leyes ofrecía el contacto con un entorno fluvial relativamente menos intervenido. Luego, la pandemia covid-19 acentuó las bondades de una localización que garantizaba baja densidad poblacional, mayor libertad de circulación y menores riesgos de contagio.

Sobre los modos de vida

Este apartado da cuenta de cómo la radicación en Arroyo Leyes ha afectado las prácticas cotidianas que despliegan los hogares entrevistados en materia de a) organización diaria; b) relaciones familiares, de amistad y de vecindad y c) laboral. Estas prácticas, como se dijo, informan sobre el despliegue de nuevos modos de vida y éstos, a su vez, permiten, por ejemplo, acceder al tipo de lugar y territorio que construyen, los que, vale recordar, representan para todo hogar una suerte de recurso o capital.

En términos de organización cotidiana, la mayoría de los hogares entrevistados ha manifestado desplazarse todos los días la ciudad de Santa Fe -al menos una vez- para que sus integrantes trabajen, asistan a establecimientos educativos y realicen actividades de distinta naturaleza. Este hecho ha llevado a que prioricen disponer, con excepción de un par de casos, de dos automóviles:

“esta fue una de las cosas que tuvimos que hacer para venir. Comprar *otro* auto” (entrevistado D, énfasis del autor); “cuando se amplió la familia decidimos tener dos [automóviles] porque ya era más complicado con uno solo” (entrevistada F); “es imposible vivir en Arroyo Leyes si no tenes dos vehículos. Si no, la sincronización familiar se hace más complicada” (entrevistado G).

Frente a esta primacía del uso de medios de transporte privados, sólo un entrevistado ha viajado -ocasionalmente- en transporte público (el cual circula a una distancia física de hasta un kilómetro y medio con respecto a la localización de algunos desarrollos urbanísticos). Dados los 20 kms. que separan Arroyo Leyes de Santa Fe, los testimonios han tendido a coincidir en organizar rutinas como las siguientes:

“salir a la mañana, temprano, ya con todo cargado, programando los horarios y regresar cuando uno termina casi todas las actividades” (entrevistado B); “organizarse para ir a Santa Fe, [realizar] actividades que no tienen que ver solamente con el trabajo sino también con actividades físicas, compras...” (entrevistado H).

Opciones como retornar a Arroyo Leyes al mediodía -cuando en Santa Fe finaliza el turno escolar matutino o cuando algunos comercios interrumpen la jornada laboral para luego retomarla por la tarde- no han aparecido entre las preferidas: “no vuelvo porque, en el fondo, es muy costoso e innecesario. Viajo media hora para estar una hora [en Arroyo Leyes] para después volver [a Santa Fe] y viajar media hora más. No tiene sentido” (entrevistado G). En palabras de la entrevistada C, “hay que concientizarse bien para volver [a Santa Fe una vez que se llegó a Arroyo Leyes]”. En los extremos, el entrevistado A (dueño de un comercio en la ciudad capital) se ha organizado para viajar sólo dos veces por semana y así evitar lidiar con un corredor vial que “se puso ‘pesado’ de vehículos”, mientras que el entrevistado I (recientemente jubilado), dado que cumplía con dos cargos docentes (uno por la mañana y otro por la tarde), “tenía que hacer cien kilómetros por día. Dos ida y vuelta. Cuando los semáforos están bien, vas y venís bien. Si no, está todo trabado y con muchos autos, te acobarda un poco eso”. Lo expuesto ilustra que los hogares han desarrollado una cotidianeidad muy planeada, plenamente subordinada a los tiempos que suponen los desplazamientos y la agenda de actividades diarias realizadas en Santa Fe.

En el marco de estas rutinas, hay hogares -por momentos “nómades” en su recorrido por la ciudad- que han llegado a evaluar la posibilidad de arrendar una segunda residencia en Santa Fe para así disponer una suerte de “base” o punto de anclaje donde aprovechar interregnos entre actividades (asistencia escolar, prácticas deportivas de hijos/as, por ejemplo) o bien realizar algún otro tipo de tarea extra laboral (capacitaciones, esparcimiento, recreación, etcétera). Los elevados precios de los alquileres inmobiliarios han disuadido de avanzar en este camino, por lo que se ha recurrido a las viviendas de familiares o bien a permanecer en el domicilio laboral para “hacer

tiempo”: “uno empieza a buscar amistades, pero sí, generalmente se detiene un rato en la casa de los padres” (entrevistado D, en alusión a su pareja); “estoy retomando una carrera universitaria, entonces trato de quedarme en la oficina y estudiar” (entrevistado G).

También el aprovisionamiento de bienes (alimentos, principalmente) ha solido ser una tarea anticipada, organizada, de modo de realizarla en Santa Fe para aprovechar supermercados con mayor oferta de productos, medios de pago, promociones, etcétera. A modo ilustrativo, el entrevistado B ha apuntado que “las compras más mensuales, más provistas, uno las hace en el regreso a casa. Pasas por un súper”. No obstante, esta misma voz marca que en los loteos han ido proliferando “almacenes, farmacias, despensitas [...] Te sacan de apuro si necesitas algo en la movida diaria”.

Lo expuesto ilustra que los desplazamientos no han sido tanto de tipo pendular vivienda-trabajo-vivienda, sino que han implicado complejos “circuitos” en la ciudad central para poder realizar, además de las laborales, tareas de esparcimiento, de estudio, del cuidado y de abastecimiento.

En segundo lugar, las relaciones con familiares, amigos/as y vecinos/as no han quedado exentas de los cambios asociados a la localización en Arroyo Leyes. En ellas también se han operado reconfiguraciones y/o ajustes. A nivel familiar, se destaca que los encuentros con padres, hermanos/as, sobrinos/as, etcétera, han quedado temporalmente más circunscriptos: “estando en Santa Fe, vas a la casa de tus padres o te juntas con un hermano de manera más fácil. Entonces [en Arroyo Leyes], con la familia te juntas más los fines de semana” (entrevistado D). Algo similar le ha sucedido al entrevistado A, quien suele recibir a sus hijos/as y nietos/as los domingos, en la vivienda inicialmente construida como casa-quinta. Donde parecerían observarse más novedades es en el plano de las relaciones de amistad y vecindad. Sobre las primeras, algunos hogares han afirmado que el nuevo lugar de residencia ha conllevado la pérdida de participación en reuniones y salidas:

“dejan de avisarte sobre las juntadas espontáneas porque saben que no vas a volver [...] Ya quedaste afuera. Ya estás en casa” (entrevistada C); “he dejado cosas, sí. Juntadas con amigos, más que nada eso [...] He dejado cosas, por el trajín de hacer los veinticinco kilómetros” (entrevistado D); “con los que viven por acá, por la ruta, nos juntamos más seguido que con los que viven en Santa Fe. Con éstos, nos juntamos más esporádicamente” (entrevistada E).

Otros, minoritarios, creen que la vivienda en Arroyo Leyes -en muchos casos equipada con piscina- ha sido excusa para reunirse con amistades incluso más que en el pasado: “en verano todo el mundo quiere ir a visitarte. Te diría que todos los fines de semana, por lo menos desde septiembre en adelante, alguien te va a visitar, a la mañana y a la tarde” (entrevistado G).

Por su parte, los nuevos vínculos de vecindad han destacado como aspecto positivo de residir en Arroyo Leyes. Esto responde al hecho de que se trata, en términos generales, de hogares -particularmente aquellos del tramo etario 35-45 años, de conformación más reciente, que dispusieron del apoyo de créditos hipotecarios- que comparten atributos o circunstancias tales como “llegar” al desarrollo urbanístico con poca diferencia temporal, lidiar con la construcción de la vivienda y estar integrados por hijo/as pequeños/as:

“desde el punto de vista de los nuevos lazos, son positivos por la colaboración, es gente comprometida con el vecino. El año pasado nos juntamos a despedir el año. Compartimos cumpleaños” (entrevistado H); “algo que descubrí después y me parece que está bueno, es que en Arroyo Leyes hay un sentido de acompañarse entre vecinos, de comunidad” (entrevistada F); “tenemos muy buena vecindad. A diferencia de cuando vivía en departamento, me hablo con los vecinos” (entrevistado G).

Si bien estas relaciones no deben ser idealizadas (“hay diálogo con los vecinos, pero tampoco una comunicación muy grande” -entrevistado I-) y de ningún modo sustituyen los lazos de amistad con otros grupos, sí parecerían haber contribuido a darle una mayor contención al lugar de residencia elegido.

Para finalizar, localizarse en Arroyo Leyes no ha afectado de manera significativa la rutina laboral de prácticamente ninguno/a los/as entrevistados/as. Como se señaló antes, el principal recurso al que se echó mano para no resentir los compromisos laborales asumidos ha sido adquirir un segundo automóvil: de los siete hogares entrevistados, cinco disponen de dos unidades, con los costos que ello supone para los presupuestos domésticos.

El único caso en el que una rutina laboral se vio alterada es el de la pareja de un entrevistado, quien “trabajaba en un restaurante y bueno, entre el nacimiento de mi hija menor y la distancia, hicieron un combo para que no pueda trabajar más” (entrevistado D). Esta evidencia latente habilitaría explorar, en futuras investigaciones, si los modos de vida que se han configurado en este tipo de localizaciones no reforzarían procesos en los que las mujeres deben asumir un mayor volumen de tareas del cuidado: “Ella por ahí está más cansada porque hace el doble de viajes” (entrevistado D).

Si se tratase de resumir lo antes expuesto, podría afirmarse que los modos de vida que se han configurado en el marco de las estrategias residenciales seguidas por los hogares entrevistados han tendido a resignar prácticas espontáneas o azarosas, priorizando el respeto por los tiempos que insume el desplazamiento espacial hacia Santa Fe y por la necesidad de aprovechar allí la jornada para tramitar aquello que en el lugar de origen (Arroyo Leyes) es de más difícil resolución: acceso a servicios, compras, ejercitación; modos de vida crecientemente regidos por agendas más esquemáticas de encuentros familiares y sociales, que han contribuido a delinear un territorio de “techos sin lugares”: hogares de sectores medios que, en su aspiración por la propiedad de la vivienda (en la mayoría de los casos estudiados) y cierta “seguridad ontológica” que a ella se le asocia, se han implantado en una localización periurbana cuyas características han impuesto desafíos diarios que dificultan constituir un lugar de arraigo (“es un cambio radical en la vida”, entrevistado B). Hogares que, más allá de la incipiente trama de vecindad desarrollada, son todavía extraños allí donde residen y también extraños donde transcurren en “modo nómada”, sobre el automóvil, buena parte de su cotidianeidad. En este marco, cobran sentido los comentarios que alumbran la posibilidad siempre presente de retornar a Santa Fe en el futuro o bien los que expresan el deseo de rentar allí una residencia para evitar la extensa circulación por la ciudad. En otros términos, el futuro de algunos de estos hogares en Arroyo Leyes todavía carecería de aplomo, de consistencia.

Comentarios finales

El análisis precedente constituye una primera aproximación con la que ilustrar algunos de los rasgos asumidos por la expansión urbana contemporánea entre 2007 y 2020 en una de las principales áreas metropolitanas de Argentina: preminencia de urbanizaciones de tipo barrio abierto, de baja densidad y elevado consumo de suelo, sin atributos de centralidad urbana, con una reducida oferta de infraestructuras de servicios y soportes colectivos con la que apuntalar de manera adecuada la función residencial. Estos productos inmobiliarios han sido demandados preferentemente por hogares de jefes/as jóvenes, cuyas estrategias residenciales (“las decisiones que toman las familias y los objetivos que ellas persiguen en materia de hábitat” -Di Virgilio, 2011, p. 184) priorizan el acceso a la propiedad del suelo y la vivienda (sinónimos de seguridad y estabilidad) y, en menor medida, por aquellos en búsqueda de una inversión de bajo riesgo y de lotes para residencias de fin de semana.

Para los primeros, en efecto, la estrategia residencial -y con ella la localización de la vivienda- ha quedado determinada por la oportunidad que abrió el crédito hipotecario y el financiamiento otorgado, resignando centralidad urbana e incluso, en prácticamente todos los casos, cercanía a vínculos familiares. En este último punto, surgen diferencias con hallazgos de Cosacov (2014). Esta autora, estudiando decisiones habitacionales de hogares de ciudad de Buenos Aires, detecta -como en esta pesquisa- la importancia que guarda la existencia de oportunidades residenciales asequibles para explicar las lógicas de localización y también encuentra relevante que dichas lógicas están condicionadas por la cercanía de vínculos familiares y sociales densos, algo que en los resultados aquí obtenidos se encuentra marginalmente.

Por otro lado, los hogares entrevistados han comprado suelo donde los valores de mercado lo permitieron. Si bien en su mayoría no han tenido gestos deliberados por segregarse socialmente como en el caso analizado por Ventura (2020), algunos testimonios han permitido entrever que la cuestión de la homogeneidad social no ha pasado desapercibida, manifestándose en representaciones de tipo “barrio de laburantes”.

Las decisiones residenciales de los hogares les han predispuesto a configurar modos de vida fuertemente replegados sobre prácticas laborales y del cuidado familiar, regidos por largos desplazamientos espaciales, complejos circuitos de movilidad en la ciudad central para la realización de tareas varias (trabajo, compras, estudio, ejercitación) y dependientes de medios de transporte privados, todo lo cual no sólo ha dejado un reducido margen de tiempo para el desarrollo de vínculos sociales más amplios y prácticas más espontáneas y/o azarosas, sino que ha dificultado la conformación de un lugar de arraigo, lo que los ha afectado en su cotidianeidad y proyección futura. Amén de estos obstáculos, la investigación ha permitido detectar que el acceso a la propiedad del suelo y la vivienda por parte de estos hogares les ha habilitado a desarrollar, en algunos casos, cierta racionalidad de - como se la denominó páginas atrás- “transitoriedad residencial”: con el reaseguro que representa dicha propiedad, pueden permitirse residir en una determinada localización pero calculando o proyectando la posibilidad de retornar a Santa Fe en cualquier momento si cambios en el ciclo de vida o composición del hogar lo exigen, incluso en condición de inquilinos/as. En este sentido, hay coincidencias con los comportamientos de hogares de sectores sociales medios abordados por Cosacov, Di Virgilio y Najman (2018), para los que “el acceso a la propiedad de la vivienda no parece ser un factor de estabilización” (p. 109) residencial.

Asimismo, no dejan de ser en algún punto paradójicos los efectos que pueden tener políticas habitacionales como el mencionado Pro.Cre.Ar: aunque representó una ventana de oportunidad para que parte de los hogares entrevistados haya ganado estabilidad residencial y abandone una trayectoria de arriendo, algunos de sus resultados parecerían confirmar que “hacer viviendas” no equivale a “hacer ciudad”; la *urbs*, la materialidad de la ciudad, se expandió a costa de favorecer un cierto “adelgazamiento” en la *civitas*, en la densidad o espesor de las relaciones sociales. Así, el Estado nacional –pero también los desarrolladores urbanos- contribuyó a perfilar una ciudad extensa, en la que sus residentes han procurado sortear la desconexión espacial con la ciudad central por medio de prácticas de movilidad cotidiana que refuerzan, no obstante, el uso intensivo de aquella. En paralelo, el aumento demográfico de estas nuevas “ciudades dormitorio” ha supuesto para los Estado locales el nada desdeñable desafío de afrontar la prestación de más y mejores servicios con recursos fiscales que no controla directamente ya que, en buena medida, le son coparticipados por los Estados provincial y nacional.

La investigación, finalmente, dispara nuevas preguntas para próximos estudios: ¿cómo cambian los modos de vida con el transcurrir del tiempo y la sucesión de hitos que hacen a la vida de los hogares (nacimientos, divorcios, cambios laborales, por ejemplo)? ¿Qué capacidades disponen los Estados (en cualquiera de sus niveles, pero particularmente los locales) para conducir estos procesos de urbanización de manera planificada? La demanda por este tipo de productos inmobiliarios ¿es persistente en el tiempo?

Sin desconocer que existen grupos sociales pauperizados que atraviesan una situación habitacional mucho más urgente en términos de intervención por parte del Estado, sirva el caso estudiado para problematizar aspectos que están en la base de una fragmentación socioespacial que, parecería, no deja de profundizarse en estas latitudes del planeta.

Bibliografía

- Abramo, P. (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXXV(136-137), 273-294. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75391/45918>
- Antunes, A. y Cruz, P. (2010). Proceso de formación de Arroyo Leyes. En P. Bagnera (Comp.), *Arroyo Leyes. Planificación urbana y desarrollo turístico* (pp. 21-43). Ediciones UNL.
- Arri, F. (17 de febrero de 2015). El Gran Santa Fe se expande por los créditos Procrear. *El Litoral*. <https://www.ellitoral.com/index.php/diarios/2015/02/17/metropolitanas/AREA-03.html>
- Carné, M. (2020). Programas habitacionales, estrategias residenciales y modos de vida. La construcción de territorios ‘inapropiados’ en la ciudad de Santa Fe. *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, 28(53), 2-16. <https://ojs2.fch.unicen.edu.ar/ojs-3.1.0/index.php/estudios-socioterritoriales/article/view/800/687>
- _____ (2022). Déficit de planificación, baja densidad y lenta ocupación: la producción de suelo urbano para uso residencial en el Área Metropolitana Santa Fe (2010-2020). *Revista Cuaderno Urbano*, 32(32), 9-34. <https://doi.org/10.30972/crn.32325952>
- Bertuzzi, M. L. (2010). Paisajes Culturales. La costa como espacio de cultura y naturaleza. La planificación urbano-territorial desde la superación del autismo. En P. Bagnera (Comp.), *Arroyo Leyes. Planificación urbana y desarrollo turístico* (pp. 65-77). Ediciones UNL.
- Blanco, A., Fretes Cibils, V. y Muñoz, A. (2014). El alquiler como oportunidad para mejorar las políticas de vivienda en América Latina y el Caribe. En A. Blanco, V. Fretes Cibils y A. Muñoz (Eds.), *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido* (pp. 3-20). Banco Interamericano de Desarrollo. <https://publications.iadb.org/es/busco-casa-en-arriendo-promover-el-alquiler-tiene-sentido>
- Bonvalet, C. y Dureau, F. (2002). Los modos de habitar: decisiones condicionadas. En F. Dureau; V. Dupont; É. Lelièvre; J. P. Lévy y T. Lulle (Coords.), *Metrópolis en movimiento: una comparación internacional* (pp. 69-87). Alfaomega. https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers11-03/010031178.pdf
- Canestraro, M. L. (2016). Sobre el derecho a la ciudad y el acceso al suelo urbano. Reflexiones a partir de intervenciones estatales recientes (Mar del Plata, 2012-2015). *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, 20, 57-74. <https://ojs2.fch.unicen.edu.ar/ojs-3.1.0/index.php/estudios-socioterritoriales/article/view/303/272>
- Castro, H. y Visintini, M. L. (2021). Los componentes sociodemográficos de la vulnerabilidad. En P. Cabré; H. Castro; M. del Rey Rodríguez; J. P. Levrino; C. Schmidt y M. L. Visintini, *Las condiciones de riesgo ambiental en los pueblos de la Costa* (pp. 122-182). Ediciones UNL.
- Cea D' Ancona, M. Á. (1998). *Metodología cuantitativa: estrategias y técnicas de investigación social* (primera reimpresión). Editorial Síntesis.
- Comuna de Arroyo Leyes (02 de enero de 1996). *Ordenanza N° 1/1996. Reglamento de loteos y urbanizaciones*. <https://www.arroyoley.es.gob.ar/imagenes/ordenanzas/7.pdf>
- Cosacov, N. (2014). Trayectorias residenciales y decisiones de localización residencial de hogares de clase media residentes en el barrio porteño de Caballito. *Argumentos. Revista de Crítica Social*, 16, 41-70. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/argumentos/article/view/912/798>

- Cosacov, N., Di Virgilio, M. M. y Najman, M. (2018). Movilidad residencial de sectores medios y populares: la ciudad de Buenos Aires como punto de llegada. *Revista Cadernos Metrópole*, 20(41), 99-121. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2018-4105>
- Cravino, C. (2008). *Vivir en la villa. Relatos, trayectorias y estrategias habitacionales*. Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Delaunay, D. y Dureau, F. (2004). Componentes sociales y espaciales de la movilidad residencial en Bogotá. *Estudios demográficos y urbanos*, 55, 77-113. <https://estudiosdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/view/1196/1189>
- Del Río, J. P. (2016). Tensiones entre hipoteca, suelo y política urbana: el caso del Pro.Cre.Ar en el partido de La Plata, provincia de Buenos Aires. *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, 19, 135-151. https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.13605/pr.13605.pdf
- Demajo Meseguer, L. (2011). Barrios cerrados en ciudades latinoamericanas. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 1(1), 151-160. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5714798>
- Di Santi, M. y Slipczuk, M. (19 de julio de 2018). *Radiografía de los créditos hipotecarios en la Argentina: qué pasó en los últimos años*. Chequeado. <https://chequeado.com/el-explicador/radiografia-de-los-creditos-hipotecarios-en-la-argentina-que-paso-en-los-ultimos-anos/>
- Di Virgilio, M. M. (2011). La movilidad residencial: una preocupación sociológica. *Territorios*, 2(25), 173-190. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/1851>
- Di Virgilio, M. M. y Gil y de Anso, M. L. (2012). Estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires (Argentina). *Revista de Estudios Sociales*, 44, 158-170. <https://journals.openedition.org/revestudsoc/7442>
- Dureau, F. (2002). Bogotá: unas estrategias residenciales muy diversas marcadas por un dominio desigual del espacio. En F. Dureau; V. Dupont; É. Lelièvre; J. P. Lévy y T. Lulle (Coords.), *Metrópolis en movimiento: una comparación internacional* (pp. 96-102). Alfaomega.
- Elinbaum, P. y Barenboim, C. (2018). Efectos metropolitanos de una política de vivienda mixta. El caso del ProCreAr. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 11(21), 1-20. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu11-21.empv>
- Favant, B. (01 de agosto de 2017). Fumigaciones: vecinos de Arroyo Leyes denuncian falta de tratamientos en los residuos agroquímicos. *Uno Santa Fe*. <https://www.unosantafe.com.ar/fumigaciones-vecinos-arroyo-leyes-denuncian-falta-tratamientos-los-residuos-agroquimicos-n2028946.html>
- Felice, M. (2017). 'Invertir en vida': decisiones económicas y diferencias generacionales en torno a la vivienda en jóvenes de la ciudad de Buenos Aires, Argentina. *Antípoda. Revista de Antropología y Arqueología*, 1(28), 193-212. <https://doi.org/10.7440/antipoda28.2017.09>
- Flores Zamorano, E. (2017). *Los no propietarios de vivienda. Inquilinos y arrimados en Pedregal de Santo Domingo, Coyoacán* [Tesis de doctorado no publicada]. Universidad Autónoma Metropolitana, México. <https://repositorio.xoc.uam.mx/jspui/bitstream/123456789/22698/1/cdt140521224509afun.pdf>
- Galimberti, C. (2021). Nuevos procesos de expansión metropolitana: incremento acelerado de suelo urbano en el Área Metropolitana de Rosario. *Revista EURE*, 47(140), 51-71. <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/EURE.47.140.03/1331>
- Google (2023). *Google Earth Pro*, versión 7.3.6.9326 (64-bit).
- Haesbaert, R. (2011). *El mito de la desterritorialización: del "fin de los territorios" a la multiterritorialidad*. Siglo XXI.

- Hiernaux, D. y Lindón, A. (2004). Desterritorialización y reterritorialización metropolitana: la ciudad de México. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 44, 71-88.
<https://raco.cat/index.php/DocumentsAnalisi/article/view/31833>
- Instituto Provincial de Estadística y Censos (2015). *Población estimada al 1° de julio de cada año calendario, según departamento y localidad*.
[https://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/view/full/193575/\(subtema\)/93664](https://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/view/full/193575/(subtema)/93664)
- Lemmon, W. (2000). The Anti-Sprawl Mantra. *Planning Commissioners Journal*, 37, 16-19.
<https://plannersweb.com/wp-content/uploads/2000/01/205.pdf>
- Lindón, A. (2002). La construcción social del territorio y los modos de vida en la periferia metropolitana. *Territorios*, 7, 27-41. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/5680/3760>
- Nogué, J. (2014). Sentido del lugar, paisaje y conflicto. *Geopolítica(s)*, 5(2), 155-163.
https://doi.org/10.5209/rev_GEOP.2014.v5.n2.48842
- Open Source Geospatial Foundation (2023). *QGIS*, version 3.4 Madeira. Open Source Geospatial Foundation.
- Raffestin, C. (2011). *Por una geografía del poder*. El Colegio de Michoacán.
- Sabatini, F., Cáceres, G. y Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *Revista EURE*, 27(82), 21-42.
<https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1258>
- Soldano, D. (2017). Introducción. Investigar la movilidad. Condiciones, prácticas e imaginarios. En D. Soldano (Comp.), *Viajeros del conurbano bonaerense: una investigación sobre las experiencias de movilidad en la periferia* (pp. 11-24). Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Svampa, M. (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Biblos.
- Valles, M. (1999). *Técnicas cualitativas de investigación social. Reflexión metodológica y práctica profesional* (primera reimpresión). Editorial Síntesis.
- Ventura, V. (2020). Juntarse para alejarse y reproducir la clase. Estrategias residenciales de las clases medias en los márgenes asignados por el mercado. El caso de la población beneficiaria del plan PROCREAR en la ciudad de La Plata (2013-2015), Argentina. *Revista Investigaciones Geográficas*, 60, 83-100.
<https://doi.org/10.5354/0719-5370.2020.58679>
- Zamorano Villarreal, C. (2003). La aplicación de la noción de estrategia en los estudios urbanos franceses: las estrategias residenciales. *Sociológica*, 18(51), 165-187.
<http://www.sociologicamexico.azc.uam.mx/index.php/Sociologica/article/view/398/374>