

## URBANIZACIONES CERRADAS POLDERIZADAS EN LA CUENCA BAJA DEL RÍO LUJÁN. APROXIMACIONES AL DIMENSIONAMIENTO DEL FENÓMENO

Silvina Fernández\* – Claudia Kochanowsky\*\* – Alejandra Sgroi\*\*

### Resumen

El trabajo parte de la reflexión sobre los vínculos entre capitalismo global y urbanización, específicamente de las transformaciones producidas en los territorios metropolitanos en las últimas dos décadas. En particular, se observa la difusión de urbanizaciones cerradas de tipo polderizado –UCP–, nuevas formas de producción de ámbitos residenciales en los bordes del aglomerado metropolitano de Buenos Aires, cuyo despliegue supone una demanda extensiva de suelo sobre áreas de gran valor patrimonial y fragilidad ambiental, como los humedales de la cuenca baja del Río Luján.

Desde esta perspectiva, el trabajo aporta elementos que permiten realizar una caracterización y dimensionamiento del fenómeno, sobre la base de un relevamiento exhaustivo de variables consideradas esenciales por el estudio a partir del cruce de bases de datos de organismos públicos, información periodística y sitios web de desarrolladores inmobiliarios del sector.

**Palabras clave:** Urbanización, Transformaciones, Urbanizaciones cerradas polderizadas, Humedales, Valor patrimonial

\* Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Universidad Nacional de La Plata.

\*\* Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata.

# CLOSED POLDERIZED HOUSING DEVELOPMENTS IN THE LOWER BASIN OF THE RÍO LUJÁN. APPROACHES TO THIS PHENOMENON'S DIMENSIONING

## Abstract

This paper springs up from reflecting upon the connection between global capitalism and urbanization, specifically of the transformations produced in the metropolitan territories during the past two decades.

What can be particularly observed is the spreading of closed polderized housing developments (CPHD), the new forms of production in residential areas on the borders of the metropolitan conglomerate of Buenos Aires, whose development implies an extensive demand of the soil in areas of great patrimonial value and environmental fragility, like the wetlands in the lower basin of the Río Luján.

From such a perspective, this work contributes elements which allow for a characterization and dimensioning of the phenomenon, based on a thorough surveying of the variables deemed essential by the study, by comparing databases from public institutions, journalistic information and real estate developers' web sites from the area.

**Key words:** Urbanization, Transformations, Closed polderized housing developments, Wetlands, Patrimonial value

## Introducción

Este trabajo aborda el fenómeno de las urbanizaciones cerradas polderizadas (UCP) en la cuenca baja del río Luján<sup>1</sup>, una de las modalidades dominantes de la suburbanización residencial orientada a sectores de altos ingresos en las últimas dos décadas, por tratarse de emprendimientos que, destinados al uso residencial de muy baja densidad, requieren para su desarrollo grandes extensiones de suelo y lo hacen sobre áreas de gran valor patrimonial y fragilidad ambiental.

En un trabajo anterior (2010) hemos definido las UCP como aquellas urbanizaciones cerradas que utilizan un patrón repetitivo consistente en la significativa transformación de las características morfológicas naturales –mediante terraplenamientos, rellenos, excavaciones y refulados–, no sólo para al-

canzar las cotas de nivel de piso habitable en las parcelas de uso residencial, sino para generar nuevos cuerpos de agua confinados aportantes de material de préstamo para la consolidación de los polders o terraplenes intersticiales que conforman las áreas urbanizables, o en su caso, las defensas y/o taludes perimetrales al emprendimiento.

El objetivo de este trabajo es caracterizar y dimensionar el fenómeno de la urbanización de humedales a través de elementos que definen las UCP como un producto específico en relación con el ritmo y complejidad que su expansión ha adquirido en los últimos años. Para ello exponemos algunos de los conflictos e impactos que generan estas formas de ocupación del territorio metropolitano, temas escasamente explorados por la literatura especializada.

Se parte de la reflexión sobre los vínculos entre capitalismo global y urbanización, específicamente de las transformaciones producidas en los territorios metropolitanos en las últimas dos décadas, en las que se despliega el proceso de suburbanización que da marco a este fenómeno particular.

Se prosigue con la descripción a) del escenario: el humedal, la costa del río, las reservas naturales, el yacimiento arqueológico, las vialidades, los centros urbanos de referencia; b) de los actores intervinientes: proyectistas, desarrolladores, agentes inmobiliarios, futuros residentes, gobierno local; c) del proceso de transformación de ese escenario para la concreción de estos “productos urbanos” y d) del procedimiento de aprobación. Finalmente, se exponen algunos datos procesados referidos a las UCP, que profundizan en las características morfológicas y espaciales derivadas de dicho fenómeno.

Ello permite arribar a algunas reflexiones en relación con la problemática que se desprende de este fenómeno: con la oferta sobredimensionada de este tipo de emprendimientos, las consecuencias –de difícil reversión– resultantes de comprometer un territorio con aptitudes ecológicas distintivas y el accionar de los actores involucrados –particularmente de los gobiernos locales–, durante el proceso de transformación.

## **El proceso de expansión metropolitana**

*“Las nuevas formas de suburbanización de Buenos Aires, en tanto procesos socioterritoriales, ligados a cambios más amplios de la economía, la cultura y la sociedad, se encuadran en los procesos generales de globalización que afectan de manera particular las áreas metropolitanas” (Torres; 2008: 1).*

Las ciudades y regiones acumulan la historia y sobre ellas se sobreconstruyen las tendencias de cada tiempo. La configuración de la Región Metro-

litana de Buenos Aires no ha quedado ajena a este proceso. En este sentido, este trabajo se enmarca en las características de la etapa actual, denominada por algunos autores de inserción global y reestructuración económica y socioespacial de la Región Metropolitana de Buenos Aires, que se inicia en la década del '90 y se consolida en la presente.

Los cambios en la economía global, la informacionalización<sup>2</sup> de los procesos de producción, los profundos cambios en los sistemas de comunicaciones poseen un impacto en la estructura social y espacial de las ciudades a nivel mundial. Como señalan Borja y Castells, "*Este es el sentido más directo de la articulación entre lo global y lo local*" (Borja y Castells; 1997: 35).

Con la consolidación del sistema de ciudades globales se produce un conjunto de tendencias locacionales que va a transformar drásticamente los territorios de borde metropolitano, pues extienden las características formales y funcionales propias de las ciudades hacia áreas periféricas a las mismas. Estos territorios son el ámbito donde más claramente se visualiza la metrópolis postfordista.

La suburbanización de Buenos Aires reconoce distintos períodos. El primero se desarrolla entre fines del S. XIX y la década del '30; en él, sectores socioeconómicos altos eligen el eje Norte por las ventajas comparativas del territorio con el río, que corresponde a una suburbanización de baja densidad en grandes parcelas. En contraposición, comienzan a consolidarse los ejes S y O, para sectores de menores recursos en parcelas de pequeña superficie.

El segundo período se desarrolla durante el modelo de Sustitución de Importaciones, 1940-1960, y corresponde al proceso denominado de suburbanización popular; es el más extendido superficialmente y el que cuenta con mayor cantidad de población. El transporte público y el Estado poseen un rol fundamental en este proceso. El ferrocarril nacional primero y el colectivo después orientan la extensión del suburbio. El Estado consolida los barrios autoconstruidos con servicios de infraestructura y equipamientos, sin alcanzar la extensión del crecimiento. En este período se densifican el área central de la ciudad y los corredores N y O.

Se genera una periferia desestructurada, caracterizada por la ausencia de servicios básicos de infraestructura, y por la precariedad del espacio urbano y de las condiciones de habitabilidad.

Los agentes inmobiliarios producen suelo urbano de pequeña escala y alejado del centro. El suburbio alcanza la segunda corona metropolitana y se profundiza la desigualdad entre centro y periferia, vinculada a la calidad de la urbanización, que disminuye a medida que se aleja del centro.

El período que se inicia en la década del '70 corresponde a la etapa de crisis y abandono de este modelo. En los '80, la tendencia de suburbanización

no se revierte: aumenta la población en la segunda corona, pero presenta un nuevo componente, que adquiere relevancia en la década del '90: *“...una franja de sectores medios y medio altos que pudo participar en la nueva masa salarial más elevada vinculada a actividades emergentes del proceso de globalización, determinó la existencia de nuevos objetos urbanos relacionados con el consumo de alto estándar, como los hipermercados con paseos de compras, parques temáticos y un espacio residencial que en Argentina se conoce como urbanizaciones cerradas...”* (Szajnberg; 2005: 45-46).

Corresponde al último período de expansión metropolitana vinculado a sectores altos y medio altos que Torres denomina “expansión de las elites”. Esta nueva expansión forjada en el marco de los procesos de neoliberalización de la economía, que acompañaron la reestructuración del capitalismo fordista desde comienzos de los años setenta, genera un nuevo desarrollo del suburbio.

En los '90, ya no quedan vestigios del Estado de Bienestar, y el sector privado asume roles que el primero abandona. El Estado, a través de las infraestructuras viales, incentiva los nuevos productos urbanos exclusivos, cerrados, seguros y privados, conformando una nueva configuración territorial.

Se acentúan la polarización y segmentación socioterritorial, y se genera un territorio espacialmente fragmentado y socialmente homogéneo al interior de cada fragmento urbano, donde enclaves globalizados se contraponen a las áreas marcadas por la concentración de la pobreza.

Las nuevas urbanizaciones presentan tipologías y características socioterritoriales que contrastan radicalmente con el modelo suburbano preexistente, al que se yuxtaponen: al viejo modelo de acumulación se superpone una nueva geografía de mercado, lo que altera los patrones de suburbanización preexistentes, que continúan su proceso.

Clubes de campo, barrios cerrados, condominios, clubes de chacras y barrios náuticos constituyen las nuevas modalidades de urbanización; el suburbio cobra un rol protagónico. En la mercantilización de los “paisajes asociados al agua” y a los deportes náuticos, los desarrolladores y comercializadores encuentran un nuevo atractivo para la comercialización del producto.

El nuevo modelo de producción del paisaje metropolitano, constituido por la urbanización dispersa, configura un paisaje repetido, “clonado”, disgregado, especializado, constituido por archipiélagos urbanos que se replican sin fronteras territoriales. Este proceso de simplificación urbana conlleva la pérdida de diversidad y complejidad distintiva de las ciudades.

En este sentido, Francesc Muñoz acuña el término de “*urbanalización*”, que caracteriza ese paisaje residencial emergente, independiente del territorio

y replicable en cualquier lugar del planeta, con ausencia del contenido cultural y simbólico propio de las ciudades (Muñoz; 2008: 202).

Este proceso no es exclusivo de los paisajes residenciales de la urbanización dispersa, sino que afecta de igual forma a los territorios dentro y fuera de la ciudad; quedan así caracterizados los nuevos paisajes metropolitanos y la renovación morfológica de la ciudad concentrada. Dispersión territorial, discontinuidad, especialización funcional, revalorización del paisaje y seguridad son los rasgos del fenómeno.

Morfológicamente no presentan continuidad espacial con la ciudad y se presentan como “islas” o “archipiélagos” cerrados al exterior, con tejido abierto hacia el interior, que generan fragmentos urbanos, “constituyendo la cristalización de una previsible culminación de la urbanización capitalista” (De Mattos; 2001).

La repetición de paisajes metropolitanos estandarizados deja de representar el contenido cultural o simbólico que les otorgaban carácter e identidad. Se genera así un paisaje caracterizado por disminución de la diversidad de usos y de relaciones sociales, lo que se traduce en la minimización de la complejidad de relaciones entre forma urbana y función social.

En términos de expansión territorial, el conglomerado abarca la tercera corona, que se presenta como un espacio con gran dinamismo por los nuevos productos inmobiliarios, en contraste con el estancamiento demográfico de la ciudad capital y la primera corona. Se produce una mutación del paisaje de la periferia. A la “mancha de aceite” se yuxtapone el paisaje de la dispersión que genera la localización de estos nuevos productos urbanos esparcidos en ámbitos rurales y humedales, que constituyen territorios insostenibles en términos del uso racional de los recursos naturales, como el suelo y la diversidad biológica.

## **El humedal como escenario de las UCP**

El área de estudio –cuenca baja del río Luján– abarca una superficie aproximada de 702 km<sup>2</sup> –70.222 has– y tiene como límites principales la traza de la Ruta 8 por el oeste y la costa del río Paraná de las Palmas por el este; comprende sectores de los municipios de Campana, Pilar, Escobar y Tigre.

Presenta características de fragilidad ambiental propias de los humedales. Éstos son biomas considerablemente dinámicos debido a diferentes causas ambientales que varían su aspecto y extensión permanentemente, lo que lleva a sus habitantes a tener que adaptarse simultáneamente a dichos cambios. *“Los procesos hidrológicos y ecológicos que ocurren en los humedales, la diversidad biológica que sustentan y los recursos naturales que*

*proveen, determinan que estos ambientes sean esenciales para el desarrollo y el bienestar de la humanidad”* (Fernández; 2007: 3).

En este marco es importante destacar la existencia de cinco Áreas Protegidas: la Reserva Nacional Otamendi<sup>3</sup>; la Reserva Provincial de Usos Múltiples Río Luján, y Tres Reservas Privadas: la Reserva El Talar de Belén; la Reserva Raúl “Lalo” Mandojana y la Reserva Club Náutico Escobar. Estas áreas protegidas son territorios de características naturales dentro de límites bien definidos, sometidos a un manejo de sus recursos para lograr objetivos de conservación.

Asimismo, se ha detectado un yacimiento arqueológico: Punta Canal, aledaño al Canal Villanueva<sup>4</sup>, y se reconocen sitios de uso público recreativo de los vecinos del lugar.

Para terminar de configurar el área de estudio, y consecuentemente definir el universo de UCP, se consideró la curva de nivel de 7,5 msnm, ya que se analizaron sólo aquellos emprendimientos que están por debajo de esa cota, aunque sólo fuera una pequeña porción del predio<sup>5</sup>. Esta cota fue establecida como crítica tomando como parámetros eventos de inundación recientes que afectaron a distintas urbanizaciones, en coincidencia, a su vez, con lo señalado por un investigador de SEGEMAR<sup>6</sup> (Figura 1).

Figura 1: Localización del área de estudio, UCP, reservas naturales y yacimiento arqueológico



Hasta hace 20 años, por sus condiciones de suelo anegable e inaccesible esta zona representaba para el mercado inmobiliario un espacio marginal dentro de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Su puesta en valor tuvo lugar en un contexto de mejoramiento del sistema de autopistas que la conectan con la Capital Federal: Ruta Panamericana –ramales Tigre, Pilar y Escobar–, rutas 197, 24, 25, 26 y 27, acompañado por el crecimiento del parque automotor privado y por el desarrollo de las redes de telecomunicaciones y de los centros comerciales y de servicios asociados a esas vialidades rápidas.

El papel protagónico en la puesta en escena de las UCP, que aparece en los últimos 15 años como una oferta diferenciada del mercado tradicional de urbanizaciones cerradas –UC–, está representado por los desarrolladores privados y la imagen del producto que promocionan: el nuevo producto urbanístico sigue ofreciendo, al igual que las UC, seguridad y contacto sólo con personas que comparten un mismo estilo de vida. Pero su mayor atractivo está en el paisaje banal asociado al agua, que se recrea en distintas partes del mundo y arrasa con la identidad del lugar. Los nuevos cuerpos de agua confinados que se generan representan un valor agregado, ya que pueden ser usados para acceder por vía acuática a cada parcela en forma individual o para practicar deportes náuticos o de pesca; o simplemente, como parte del paisaje –natural o antropizado (Figura 2).

Figura 2: Vista aérea barrio Santa Catalina del Complejo Villanueva.  
Partido de Tigre



Fuente: <http://www.eidico.com.ar/>



A partir de las condiciones mencionadas: tierras anegables, con buena accesibilidad y búsqueda de nuevos productos urbanísticos de alta rentabilidad, la cuenca baja del río Lujan se constituyó en el escenario ideal para este tipo de urbanismo escenográfico y la posibilidad de lograrlo se concentró prácticamente en tres empresas que abarcan todas las fases de la producción de las UCP: desarrollo, proyecto urbanístico y comercialización. Estas empresas adquieren predios de grandes extensiones y donde la presencia del agua hace que la zona sea “no apta” para urbanizar (pantano, inundable, etc.), con lo cual su precio inicial en el mercado es muy bajo; y al no estar previstos en la Zonificación según usos del suelo como Área Urbana o urbanizable, carecen de indicadores urbanísticos. Su transformación a “suelo urbanizable” es posible sólo a través de grandes obras de dragado; se generan lagunas y se construye sobre los rellenos creados con el material de refulado extraído de ellas. Simultáneamente, las empresas conforman “consorcios” de cada barrio mediante el sistema de “preventa” y bajo la figura de fideicomiso lanzan al mercado un número determinado de parcelas y viviendas con vista a un espejo de agua, con amarradero y/o acceso directo al río, proyecto que se promociona a través de Internet y por el que un sector selecto de la población está dispuesto a pagar un alto precio.

Así, cada uno de los futuros residentes pasa a conformar parte del proyecto urbanístico que comenzará a tramitar su aprobación y estará sujeto a los ajustes que surjan en las dependencias locales y provinciales pertinentes.

El papel que juegan estas empresas en todo este proceso se puede conocer a través de la difusión que realizan en sus páginas webs<sup>7</sup>.

Los mecanismos de aprobación de las UCP son los mismos que rigen para las UC: deben encuadrarse bajo las figuras legales de Club de Campo y Barrio Cerrado<sup>8</sup> y cumplimentar recaudos en tres aspectos básicos: el urbanístico<sup>9</sup>, el ambiental<sup>10</sup> y el hidráulico<sup>11</sup>.

Para su aprobación bajo ese marco regulatorio, estos emprendimientos deben cumplir una serie de requisitos y condicionamientos. En primer término, de localización –es decir, si el uso está “admitido”<sup>12</sup> en la zonificación según usos del municipio–; y, salvada esa instancia, deben obtener la “factibilidad” de los organismos provinciales competentes en cada tema<sup>13</sup>.

Todos los casos analizados han requerido un cambio normativo para admitir el uso residencial que la zonificación general no contemplaba: los predios pertenecían al área complementaria o rural.

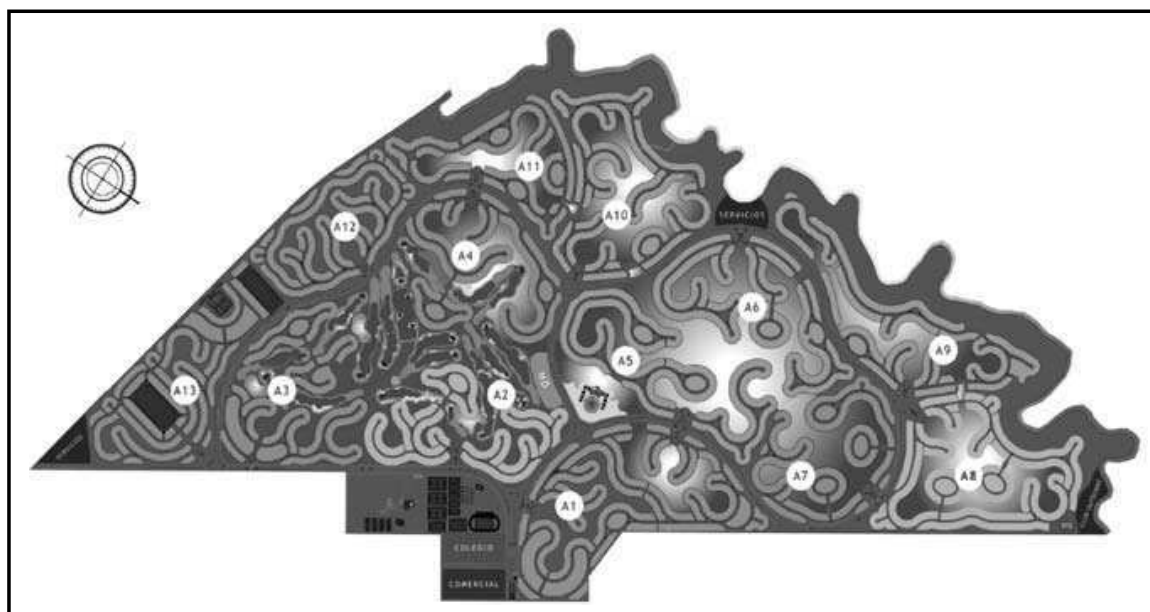
De acuerdo con los datos obtenidos hasta el momento, un bajo porcentaje de estos emprendimientos está inscripto en el Registro de Urbanizaciones Cerra-

das<sup>14</sup>, requisito indispensable para vender sus parcelas o unidades funcionales. Sin embargo, en los suplementos “Countries” de los periódicos especializados en el tema, y en las imágenes satelitales, se pueden observar la culminación de las obras viales, la conformación de lagunas y canales, de equipamiento y de forestación, y de un porcentaje importante de viviendas construidas de varios de los barrios cerrados que, según el registro provincial mencionado, no existen.

## Dimensionamiento del fenómeno de las UCP

El universo de UCP en estudio está conformado por 54 emprendimientos que suman 7.156 has (el 10% del área de estudio). Además de localizarse en predios cuya cota original no alcanza los 7,5 msnm, su desarrollo implica la drástica alteración de las características morfológicas naturales del sector y su entorno para poder generar un sistema de canales y/o lagunas interconectadas alrededor de los cuales se disponen los “polders” –en un trazado de tipo orgánico– donde se distribuyen los lotes destinados a viviendas (Figura 3).

Figura 3: “Master Plan” del megaemprendimiento San Sebastián.  
Partido de Pilar



Fuente: <http://www.eidico.com.ar/>

Las UCP están distribuidas de la siguiente manera: una en Pilar, una en Campana, catorce en Escobar y treinta y ocho en Tigre. Gran parte de ellas

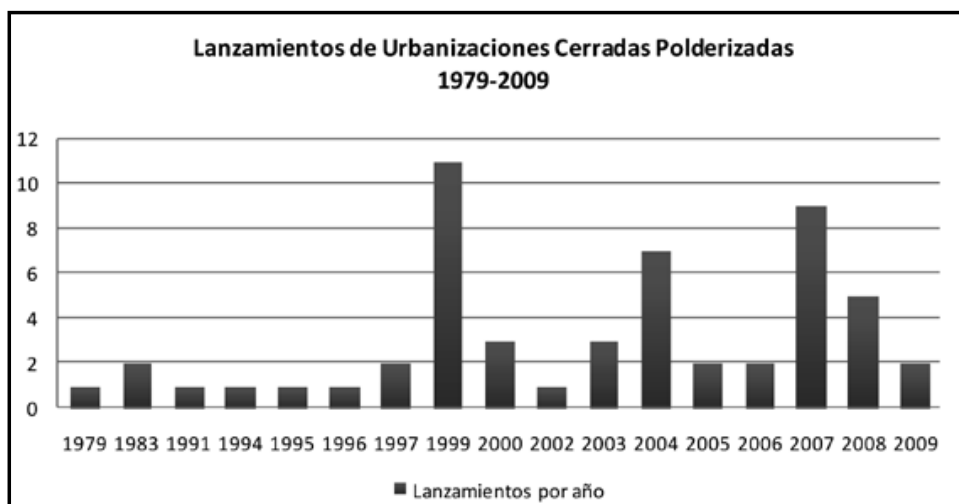
se organizan bajo la forma de **mega-urbanizaciones**. Éstas son complejos de barrios que se desarrollan en predios de grandes dimensiones –más de 800 has– bajo una organización común. Se distinguen cuatro: tres en etapa de desarrollo: Complejo Nordelta (Tigre), Complejo Villanueva (Tigre y Escobar) y San Sebastián (en Pilar), y una en etapa de lanzamiento: Puerto del Lago (Escobar). Dichos emprendimientos reúnen un total de 29 barrios.

Las 25 UCP que completan este estudio –que no forman parte de mega-urbanizaciones– suman 2.871,60 has y están distribuidas de la siguiente manera: una en Campana (300 has), diez en Escobar (1.657 has) y catorce en Tigre (914,6 has).

El análisis de la distribución de las superficies de las UCP en el área de estudio muestra que Escobar es el partido que más superficie concentra (44%) y Campana el que menos superficie de UCP posee (4%). Por su parte, Tigre concentra el 37% y Pilar, el 15%.

Las primeras UCP en el área de estudio tuvieron su origen en los clubes náuticos: Boat Center en Tigre (1979) y Jardín Náutico Escobar (1983), que están vinculados directamente a cursos naturales de agua (Río Luján y Paraná de las Palmas) y son de dimensiones pequeñas (33 y 22 has, respectivamente). Al representar gráficamente el número de UCP y la fecha de cada uno de sus lanzamientos, se verifica que la mayor cantidad de los mismos se ejecutaron en los años 1999 y 2007, fechas que coinciden con períodos de mayor crecimiento en la industria de la construcción (Figura N° 4).

Figura 4: Cronología de lanzamientos de las UCP



Fuente: Elaboración propia sobre la base de suplementos “Countries” de los diarios *Clarín* y *La Nación*, y páginas web de las empresas desarrolladoras

Si bien existen varias empresas desarrolladoras de estos emprendimientos, se destacan tres firmas, pues concentran un número importante de UCP. Las mismas son: EIDICO S.A., al frente de 16 barrios cerrados –11 de ellos del Complejo Villanueva–; Consultatio S.A. DYOPSA y Supercemento SAIC, con 14 barrios del Complejo Nordelta; y J.P.Urruti S.A., con 5 barrios.

El resto de los desarrolladores se pueden diferenciar entre los que, como empresa, se dedican al desarrollo inmobiliario y aquellos que se han conformado expresamente para desarrollar uno de estos emprendimientos.

Por otro lado, observamos que el estado de avance de las UCP es variado; pueden diferenciarse tres grupos:

- **En lanzamiento:** aquellas que se ofrecen en pre-venta sin haber iniciado obras desde su lanzamiento. Son cuatro, y representan el 7% del total de las UCP en estudio.
- **En desarrollo:** aquellas que han iniciado obras en el predio (de movimiento de tierra, de refulado, canalización, trazado de calles, provisión de infraestructura, forestación, etc.), que pueden estar en diferentes grados de avance: incipiente, avanzado o en etapa final. Las UCP en desarrollo son 19 y representan el 35% del total en estudio. Sus fechas de lanzamiento varían entre los años 2003 y 2008.
- **Desarrolladas:** aquellas que han terminado las obras comunes del emprendimiento en el predio. En esta categoría encontramos UCP en condiciones de construir las viviendas individuales, otras con viviendas en construcción o ya construidas, y otras que están construidas y ocupadas, ya en funcionamiento. Las UCP desarrolladas son 31 y representan el 58% del total en estudio. Sus fechas de lanzamiento se encuentran comprendidas entre los años 1979 y 2006, y se pueden distinguir en esta categoría dos situaciones: 20 UCP con más del 50% de las parcelas ocupadas o con el 50% de unidades construidas en el caso de condominios, y 10 UCP con menos del 50% de las parcelas edificadas.

Tabla 1: Estado de avance de las UCP

Estado de avance	En lanzamiento	En desarrollo	Desarrolladas
Nº de UCP	4	19	31
Superficie aproximada	2.148 has	2.772,6 has	2.279,4 has
% de la sup. total	30%	38%	32%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos extraídos de diversas fuentes

En lo que respecta a la **cantidad de lotes**, superficie promedio de los mismos y cantidad de lotes frentistas a cuerpos de agua (río, laguna o canal), podemos resumir que la suma de los lotes de las UCP en estudio arroja una cifra de 26.481 unidades, con una superficie promedio de 800m<sup>2</sup>, de las cuales 10.405 corresponden a frentistas a cuerpos de agua (el 40% del total)<sup>15</sup>.

La subdivisión mínima es de 500/550m<sup>2</sup> y se da sólo en dos emprendimientos (Boat Center y Náutico Escobar); cuatro UCP tienen lotes de 600 a 700 m<sup>2</sup>; veinticuatro de 750 a 900 m<sup>2</sup>; once, de 950 a 1.100 m<sup>2</sup>. Los lotes más grandes promedian los 5.000m<sup>2</sup> sólo en un barrio (La Isla, del Complejo Nordelta).

En lo que respecta al acceso a cuerpos de agua naturales, el 63% de las UCP cuentan con el mismo, y se contabilizan 34 UCP (del total de 54) que están limitadas o atravesadas por ellos. San Sebastián es el emprendimiento con mayor longitud de frente sobre el Río Luján: 9.000 metros; le siguen Ciudad del Lago con 6.500 metros y El Cantón con 4.500 metros. La suma de los frentes al Río Luján es de una longitud aproximada de 22.500 metros.

Las dimensiones y diseños de los cuerpos varía en cada "Master Plan": Nordelta tiene una laguna central de 171 has, pero supera las 220 has con el canal de acceso y la bahía. Villanueva prevé un total de 259 has en canales y lagunas; y San Sebastián, 122 has de lagunas artificiales.

Los cuerpos artificiales de agua –*leitmotiv* de las UCP– representan como mínimo el 20% de la superficie de cada urbanización. Se obtienen movilizand millones de m<sup>3</sup> de tierra, mediante obras de dragado y refulado, que permiten a su vez alcanzar las cotas de nivel de piso habitable en las parcelas de uso residencial. También se construyen cierres hidráulicos para regular el caudal de agua que circula al interior de cada emprendimiento, y en los casos que son linderos a un curso natural se produce la apropiación privada de su ribera, sin respetar, en su gran mayoría, la restricción de uso y ocupación que establece la ley de conservación de desagües naturales<sup>16</sup>.

## Consideraciones finales

La situación actual del área de estudio respecto de la situación hace 30 años, la dinámica de transformación de las características naturales por la producción de UCP sobre la base de los casos analizados y el accionar de los desarrolladores respecto de los procedimientos de aprobación dan lugar a las siguientes reflexiones.

Las primeras UCP surgieron como emprendimientos turísticos vinculados a clubes náuticos pero tomaron auge como vivienda permanente a mediados de los años '90, primeramente en Tigre, que es hoy el partido que posee mayor cantidad de emprendimientos, y con más viviendas construidas y ocupadas. No obstante ello, Escobar lo supera en la superficie que ocupan: 3.230 has (2.662 has en Tigre).

La cuenca baja del Río Luján presenta grandes alteraciones como ecosistema de alta fragilidad: basta señalar las alteraciones que un emprendimiento produce –64 millones de m<sup>3</sup> movilizados en San Sebastián– y multiplicarlas por el total –54 UCP– y por su extensión –en nuestro estudio contabilizamos 7.156 has–. Ello, aun prescindiendo del efecto aditivo que otros emprendimientos que se localizan en el área ocasionan en el entorno<sup>17</sup>.

Esta forma de producir el territorio prescinde del interés público, y se pierden ingentes cantidades de suelo que tienen un valor patrimonial ambiental inestimable y pasan a constituirse en áreas de riesgo para los habitantes por los potenciales conflictos derivados de la transformación del humedal y el régimen hídrico de este sector de la cuenca (Fernández, Kochanowsky, Sgroi, 2010).

Los gobiernos locales ven en estos emprendimientos la imagen del progreso: transforman grandes extensiones de pantano “desaprovechado” en suelo urbanizable y, gracias a la inversión privada en obras hidráulicas, accesos, vialidades y equipamiento, se “desarrolla” la zona en donde se instalan. Desde esta perspectiva, acompañan o facilitan el accionar privado (ya que, de otra manera, invertiría en otro municipio): efectúan el cambio de zonificación necesario, no controlan las factibilidades ni los permisos de obra correspondientes, ni informan del trámite al organismo provincial pertinente. Poseen grandes superficies de suelo urbanizable habilitado sin ocupación y sin embargo siguen comprometiendo grandes extensiones de humedal para un uso inadecuado y que, de acuerdo con lo analizado, obedece a una oferta sobredimensionada. Si bien la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial es potestad de los gobiernos locales, es competencia del nivel provincial la definición de políticas territoriales claras que orienten el desarrollo urbano y la protección de los recursos naturales.

Como señala Francesc Muñoz (2009), estas nuevas urbanizaciones presentan insostenibilidad territorial, ya que con los “monocultivos residenciales” se pierde diversidad y complejidad en el hecho urbano, insostenibilidad ambiental, por el gran consumo de recursos naturales, suelo y agua; movilidad exacerbada y exponencial; insostenibilidad social, pues el valor del suelo genera un “filtro” para su consumo, que se traduce en un perfil homogéneo

de habitantes al interior de estas urbanizaciones; e insostenibilidad cultural, por la simplificación del diseño urbanístico, y la clonación de morfologías y diseño, no sólo en los proyectos urbanos sino también en la arquitectura que reproducen.

*“La búsqueda de las ciudades sostenibles obliga a la defensa de la ciudad integrada y compacta a partir de políticas activas de regeneración urbana y atracción de grandes centralidades para el espacio de la ciudad ya urbanizada.”* (Muñoz; 2008: 202).

## **Bibliografía**

- AGOFF, Sergio (2009) “La conformación del Comité de Cuenca del Río Luján: entre la deliberación y la gestión”. Ponencia. Quinto Congreso Argentino de Administración Pública. San Juan. 27 a 29 de mayo de 2009. Documento de internet disponible en [www.congresoap.gov.ar/sitio/docs/ponencias/A/Agoff.pdf](http://www.congresoap.gov.ar/sitio/docs/ponencias/A/Agoff.pdf)
- BORJA Jordi y CASTELLS, Manuel (1997) *Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid, Taurus.
- BORJA Jordi y MUXI, Zaida (2003) *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Barcelona, Ed. Electa y Diputació de Barcelona.
- CARBALLO, Cristina (2004) *Crecimiento y desigualdad urbana. Implicancias ambientales y territoriales*. Campana 1950-2000. Buenos Aires, Dunken.
- CUYÁS PALAZÓN, M. Mercedes (2006) “Urbanismo Ambiental y Evaluación Estratégica”. Publicación de Tesis en PDF. Girona, Universitat de Girona. Documento de internet disponible en [http://www.tdr.cesca.es/TESIS\\_UdG/AVAILABLE/TDX-0926106-111213//tmcp.pdf](http://www.tdr.cesca.es/TESIS_UdG/AVAILABLE/TDX-0926106-111213//tmcp.pdf).
- FERNÁNDEZ, Leonardo (2007) *Servicios ecológicos en humedales: el caso de Tigre*. Buenos Aires, Edición electrónica. Publicado en <http://www.eumed.net/libros/2007c/317/servicios%20ecologicos%20en%20humedales%20bibliografia.htm>
- FERNÁNDEZ, Leonardo y HERRERO, Ana C. (2008) *De los ríos no me río*. Buenos Aires, Temas Grupo Editorial.
- FERNÁNDEZ, Leonardo; HERRERO, Ana Carolina y MARTÍN, Irene (2010) “La Impronta del Urbanismo Privado. Ecología de las urbanizaciones cerradas en la Región Metropolitana de Buenos Aires”. Buenos Aires. Instituto de Geografía / Departamento de Geografía / Facultad de Fi-

lososfía y Letras. UBA, XI Coloquio Internacional de *Geocritica 2010*. Publicado en <http://eventos.filo.uba.ar/index.php/geocritica/2010/paper/viewFile/185/74>

- FERNÁNDEZ, Silvina; KOCHANOWSKY, Claudia y SGROI, Alejandra (2010) "Gestión del suelo urbano en los humedales metropolitanos: una aproximación a la regulación de las urbanizaciones cerradas polderizadas –UCP– en la cuenca baja del río Luján". Ponencia IX Jornadas de Investigación en Geografía. Santa Fe, UNL, pp. 16.
- GAYOSO, Jorge y GAYOSO Sylvana (2003) "*Diseño de zonas ribereñas, requerimiento de un ancho mínimo*". Valdivia, abril 2003. Facultad de Ciencias Forestales. Universidad Austral de Chile. Publicado en [www.uach.cl/externos/.../DISENO\\_DE\\_ZONAS\\_RIBERENAS.pdf](http://www.uach.cl/externos/.../DISENO_DE_ZONAS_RIBERENAS.pdf).
- JANOSCHKA, Michael (2003) "Nordelta – Ciudad cerrada. El análisis de un nuevo estilo de vida en el Gran Buenos Aires". V Coloquio Internacional de Geocritica. Barcelona, 26 a 30 de mayo de 2003. Documento de internet disponible en: [www.michael-janoschka.de/PDF/publicacion5.pdf](http://www.michael-janoschka.de/PDF/publicacion5.pdf).
- MUÑOZ, Francesc (2008) *Urbanización. Paisajes comunes, lugares globales*. Barcelona. Gustavo Gili.
- MUÑOZ Francesc (2009) "Paisajes metropolitanos". En: BUSQUET, Jaume y CORTINA, Albert (Coords.) *Gestión del paisaje. Manual de protección, gestión y ordenación del paisaje*. Barcelona, Ariel. Colección Patrimonio.
- PÍREZ, Pedro (2006) "La privatización de la expansión metropolitana de Buenos Aires. Economía, Sociedad y Territorio". Toluca, Dic. 2007. Vol. VI, n° 21, pp. 31-54.
- RÍOS, Diego (2005) "Producción privada del espacio urbano residencial y estado. El caso de la Mega-Urbanización cerrada Nordelta en el municipio de Tigre". En: *Kairós, revista de temas sociales*. Universidad Nacional de San Luis. Año 9, N° 16. 2005. Documento de internet disponible en: <http://www.revistakairos.org>.
- ROITMAN, Sonia (2004) "Urbanizaciones Cerradas: Estado de la cuestión hoy y propuesta teórica". En: *Revista de Geografía*, Norte Grande, N° 032. Santiago, Pontificia Universidad Católica de Chile, pp. 5-19.
- SABSAY, Daniel (2003) "Constitución y Ambiente en el marco del desarrollo sustentable". En: WALSH, J. R.; DI PAOLA, M. E.; GONZÁLEZ ACOSTA, G.; LÓPEZ, H.; ROVERE, M. B.; RYAN, D. E.; SABSAY, D. A. Ambiente,



Derecho y Sustentabilidad. En *La Ley*, Septiembre 2000, pp. 67-82. Publicado en la web en Junio de 2003 <http://www.farn.org.ar/docs/art12.pdf>.

SORIA, Daniel (2008) "Bases para una nueva legislación urbanística para la Provincia de Buenos Aires. Aportes desde el derecho urbanístico". Ponencia en las Primeras Jornadas de Región, Territorio y Normativa. Noviembre 2008. Mar del Plata. Colegio de Arquitectos, Instituto de Estudios Urbanos. Distrito 9-CAPBA.

SZAJNBERG, Daniela (2005) *La suburbanización. Partidarios y detractores del crecimiento urbano por derrame*. Buenos Aires. Ediciones FADU-UBA.

THUILLIER, Guy (2005) "El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires". En: *Revista Eure* (Vol. XXXI, N° 93), pp. 5-20. Santiago de Chile, agosto 2005.

TORRES, Horacio (1998) "Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires. La suburbanización de las élites". En: Revista digital *Mundo Urbano*, N° 31, Julio de 2008. Documento de internet disponible en: <http://mundourbano.unq.edu.ar>.

## Notas

<sup>1</sup> Se enmarca en el proyecto de investigación "Urbanizaciones Acuáticas. Transformaciones sobre el territorio y el ambiente derivadas de la localización de urbanizaciones cerradas polderizadas sobre valles de inundación y humedales de la cuenca baja del río Luján". Acreditado durante el período 2009-2010 bajo el Código H530. Centro de Investigaciones Geográficas. FaHCE. UNLP.

<sup>2</sup> Elaboración dinámica y constante de datos y actualización de información existente, necesaria para manejarse en un escenario económico global altamente competitivo.

<sup>3</sup> Declarada sitio RAMSAR en el año 2008.

<sup>4</sup> Personal del Instituto Nacional de Antropología y Pensamiento Latinoamericano realiza las excavaciones y los estudios del material allí encontrado, en el marco de la Ley 25.743 de Protección del patrimonio arqueológico y paleontológico.

<sup>5</sup> En relación con la ubicación de cada UCP respecto de la cota 7,5 msnm, de los 54 casos analizados, 46 están totalmente por debajo de dicha cota. Y los 8 casos restantes tienen más del 50% de su superficie bajo la misma.

Esta situación, traducida a valores de superficie, significa que el 89% está por debajo de la cota 7,5 msnm, y el 11% por encima de dicha cota.

<sup>6</sup> Servicio Geológico Minero Argentino. Entrevista realizada en el marco del proyecto al geólogo Fernando Pereyra, 5 de mayo de 2009.

<sup>7</sup> Por ejemplo [www.pentamar.com/](http://www.pentamar.com/)

<sup>8</sup> Las UC son reguladas por el DL 8.912/77 (artículos 64º/ 69º) para CC y el Decreto 27/98 para BC. El Decreto 9404/86 regula los procedimientos de aprobación de ambos.

<sup>9</sup> DL 8.912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del suelo a nivel provincial. A nivel local, cada municipio tiene su propia Zonificación según Usos (o de ordenamiento territorial).

<sup>10</sup> Evaluación de Impacto Ambiental según Ley 11.723/95.

<sup>11</sup> Ley 6.253/60 de conservación de desagües naturales y ley 6.254/60 de fijación de cota mínima.

<sup>12</sup> Que un uso esté “Admitido” no implica que esté “Permitido” y mucho menos “Aprobado”. Un uso puede estar admitido en una zona pero para estar permitido debe cumplimentar todos los requisitos y condicionamientos que establece la normativa vigente.

<sup>13</sup> Certificado de la aptitud hidráulica por parte de la Autoridad del Agua, de la Declaración de Impacto Ambiental por parte del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible y la Factibilidad o Certificado de Aptitud Urbanística por parte de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial –si se trata de CC–, y de Asuntos Municipales, si se trata de BC.

<sup>14</sup> Registro dependiente de la Subsecretaría de Asuntos Municipales (CDI) de la Provincia de Buenos Aires. Véase <http://www.gob.gba.gov.ar/cdi/>.

<sup>15</sup> Cabe señalar que no se dispone de datos sobre el futuro desarrollo de Ciudad del Lago en Escobar, cuyo predio tiene 1.437 has de superficie. Si se toma como parámetro que San Sebastián, de 1.100 has, proyecta 13 barrios con un total de 4.550 lotes, se puede considerar una cifra similar para Ciudad del Lago y concluir que la cantidad de lotes de las UCP del área de estudio superará las 30.000 unidades.

<sup>16</sup> Ley 6.253/60.

<sup>17</sup> Al comienzo de la investigación se descartaron 34 urbanizaciones localizadas en el área de estudio, por carecer de lagunas.

Recepción: 20 de mayo de 2010. Aceptación: 19 de agosto de 2010.