



Título del Proyecto:

“Los efectos y contrastes del avance de las urbanizaciones
cerradas en las áreas periurbanas.
Caso de estudio La Plata”



1. OBJETIVOS:

➤ **Objetivos generales:**

- Contribuir al desarrollo sustentable de las áreas periurbanas en términos económicos, sociales y ambientales a partir del uso y la explotación racional de los recursos territoriales.
- Analizar el impacto socio-territorial que representa la proliferación de urbanizaciones cerradas en las áreas periurbanas del partido de La Plata.

➤ **Objetivos específicos:**

- Elaborar un marco teórico y verificar el estado del arte en los estudios sobre urbanizaciones privadas cerradas en áreas periurbanas.
- Analizar la normativa vigente de uso y ocupación del suelo en el Partido de La Plata en lo que se refiere a nuevas urbanizaciones en áreas periurbanas.
- Realizar un inventario sistemático y tipificación de urbanizaciones cerradas en el área periurbana de La Plata.
- Analizar el desarrollo de la localización de las urbanizaciones cerradas en el partido de La Plata.
- Identificar y tipificar los conflictos actuales y tendencias futuras en el desarrollo de este tipo de áreas, con especial atención a las amenazas contra el equilibrio ambiental y la calidad de vida de las comunidades locales, frente a los nuevos emprendimientos urbanos residenciales.
- Proponer premisas para un posible desarrollo futuro de este tipo emprendimientos en el marco de la salvaguardia de los valores ambientales y socioculturales del periurbano platense.



"Si las periferias van a ser el soporte cotidiano de la vida del hombre en este tercer milenio, en su diversificación y su análisis va a centrarse en gran medida el estudio de las patologías y carencias del paisaje del hombre; situación que nos va a permitir referirnos al "Laboratorio de la Periferia ", es decir, considerar lo periférico como espacio aún abierto a encontrar su propia identidad" (Arias Sierra, P., 2003)



Introducción.

La conformación de urbanizaciones residenciales cerradas es un fenómeno urbanístico y social de crecimiento marcado en los últimos años. Éstas constituyen una forma de expansión residencial que ha tomado gran trascendencia en las últimas décadas en diversas ciudades latinoamericanas.

Los barrios cerrados son entendidos como áreas de viviendas cerradas, con acceso controlado y dispositivos de seguridad. La búsqueda de la seguridad, el contacto con la naturaleza y la exclusividad son algunos rasgos comunes de estos barrios que, en muchos casos, la publicidad trata de convertir en necesidades vitales para la sociedad. Sin embargo, para lograr una visión más acabada de este fenómeno, es importante considerar no sólo las causas que dieron origen a estos emprendimientos urbanos, sino también las consecuencias. Éstas están relacionadas con la fragmentación del espacio periurbano, la privatización del espacio público, la segregación social y el sentimiento de comunidad; de ahí, la necesidad de cuestionarse este tipo de emprendimientos y de intervenir sobre ellos.

En Argentina la urbanización residencial cerrada es relativamente tardía en comparación con otros países latinoamericanos. En nuestro país en los años ochenta y noventa surge un auge enorme de estos desarrollos privados; donde un creciente número de familias de sectores medios emigra de la ciudad, para fijar su lugar de residencia en áreas de acceso restringido, localizadas en las periferias de la ciudad. Conocidos como *countries* o “barrios cerrados”, estos emprendimientos generalmente se desarrollan sin una planificación previa, obedeciendo a las leyes de mercado de oferta y demanda.

Existen diferentes tipos de urbanizaciones cerradas: El club de campo que tiene como particularidad la existencia de importantes espacios destinados al deporte y/o esparcimiento; el barrio cerrado está más orientado a la urbanización privada en función de la residencia permanente y tiene como característica principal diferenciadora del barrio abierto al cerramiento mismo; finalmente, cuando hablamos de chacra hacemos referencia a otro tipo de urbanización relacionada con la actividad rural y consecuentemente con unidades con superficie de 1 hectárea en promedio.

Las urbanizaciones cerradas proponen un nuevo tipo de ciudad: la “*ciudad blindada*” (Améndola, 2000), la “*ciudad de muros*” (Caldeira, 2000) o la “*ciudad fragmentada*” (Glasze, 2003). La creciente fragmentación social y espacial de las ciudades va acompañada de una creciente violencia urbana. Las múltiples formas de violencia de la ciudad tienen su causalidad en los factores que tienen relación con las exclusión social, económica y cultural (Caldeira, 1992).

Este trabajo tiene como objetivo analizar las causas que propician el surgimiento de este modelo de asentamiento habitacional, y entender el impacto socio-territorial que representa la proliferación de este tipo urbanización en las áreas periurbanas en la Ciudad de La Plata.



DESARROLLO DEL TRABAJO:

a. Marco teórico referido a las urbanizaciones residenciales cerradas en áreas periurbanas.

- Conceptualización de los BC.

En las últimas décadas, el espacio periurbano de algunas ciudades latinoamericanas está proliferando en forma de Barrios Cerrados (BC), siendo éstos elementos que marcan la estructuración del espacio urbano y modelan, de diferentes formas, la fisonomía actual de muchas de estas ciudades (Borsdorf, Bähr y Janoschka, 2002; Mertins, 2003).

El concepto de BC incluye, genéricamente, a todo conjunto habitacional que posea un perímetro vallado (con transparencia o sin ella, simbólica o real), acceso restringido y controlado, y vigilancia interna privada (Borsdorf, Bähr y Janoschka, 2002). Estos espacios cerrados empezaron siendo, en muchas ocasiones, lugares de ocio para el fin de semana, y más adelante se fueron consolidando como lugares de vivienda permanente (Arizaga, 2000). En las distintas ciudades latinoamericanas, las tipologías de BC (con diferentes denominaciones locales, como condominios en Chile o fraccionamientos cerrados en México) varían en función de, entre otras cosas, una trama urbanística, una arquitectura y una normativa diferente en cada lugar. Aún así, y como se verá a continuación, existen unos rasgos comunes significativos que identifican este tipo de barrios.

Siguiendo las definiciones de Sonia Roitman y Carme Castro (2003; 2005), los BC son áreas de viviendas cerradas de corte homogéneo que incluyen, en la mayoría de los casos, viviendas unifamiliares de propiedad privada individual y además, otros edificios o espacios de uso común de propiedad privada colectiva, dedicados a actividades relacionadas más con lo deportivo que con lo cultural. Tampoco existe equipamiento comercial, profesional, educacional ni de sanidad, por lo que se debe acceder a los mismos fuera de los límites del BC, en la ciudad. El espacio “público” abierto está constituido por calles y aceras, y también por grandes áreas verdes creadas artificialmente, en muchas ocasiones modificando el escenario natural original. Por sus características, suelen estar proyectados para moradores de los sectores socioeconómicos altos y medio-altos. Así, nos encontramos frente a un escenario homogéneo, en el sentido del diseño residencial, actividades que se desarrollan y perfil de habitantes que viven.

La mayoría de los BC están situados en las áreas suburbanas donde hay tierra disponible para la realización de este tipo de emprendimientos, encontrándose en muchas ocasiones cerca de villas precarias con necesidades básicas insatisfechas, lo que hace que los contrastes sociales sean más evidentes (Svampa, 2001). También se encuentran ubicadas cerca de vías rápidas de circulación para facilitar el desplazamiento desde el lugar de residencia hacia las áreas centrales de la ciudad donde se desarrollan las actividades cotidianas.

A pesar de que diversos estudios acerca del fenómeno de los BC (Borsdorf, 2003; Hidalgo, 2004; De Mattos, 2003) registran diferentes causas para este tipo de emprendimientos, la mayoría coincide en que el desarrollo económico y la globalización y sus consecuencias (retirada del Estado de la actividad pública, desregulación del mercado del suelo y de las normas de planificación) son fuerzas poderosas que intensifican el proceso (Borsdorf y Hidalgo, 2004; De Mattos, 2002).

Estos emprendimientos cerrados constituyen un verdadero proyecto inmobiliario de alta rentabilidad. La mayoría es impulsada, dentro del sector privado, por desarrolladores urbanos, quienes normalmente llevan adelante diversos proyectos en diferentes localizaciones dentro de la ciudad destinados a distintos grupos socioeconómicos.

Desde una visión más interna, algunos autores (Blakely y Snyder, 1997; Low, 2000; Caldeira, 2000; Svampa, 2001) han registrado como causa principal de la aparición y proliferación de BC, el aumento de la inseguridad, la violencia urbana y el sentimiento de vulnerabilidad respecto a este problema social. Otros motivos destacados por estos autores incluyen la incapacidad del Estado para asegurar ciertos servicios considerados básicos (como el de la seguridad ciudadana mencionada), el aumento de la desigualdad social, el acrecentamiento de la brecha entre ricos y pobres, el deseo de lograr status y cierta homogeneidad social por parte de algunos grupos sociales, el afán de un mayor contacto con la naturaleza y el impulso de crear una nueva “moda” urbana.

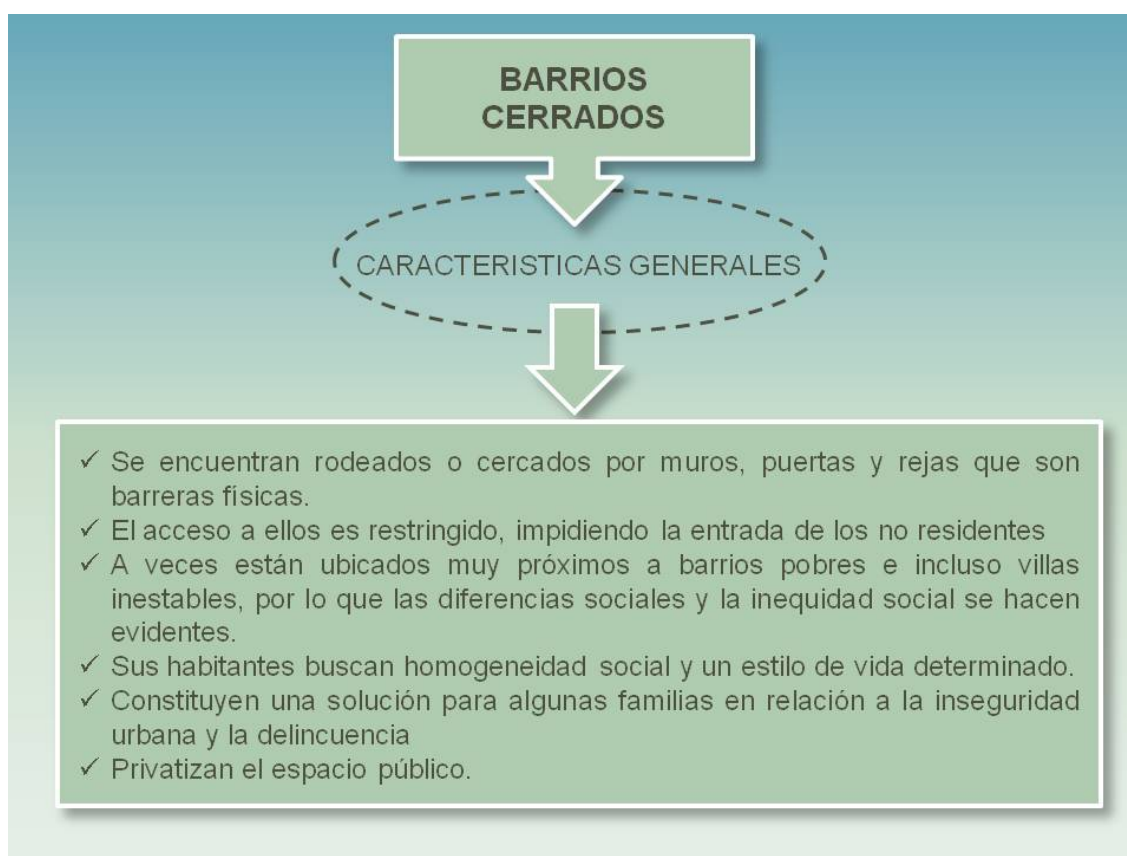


Gráfico Nº 1: Características generales de los BC.



- Clasificación de las urbanizaciones residenciales cerradas.

Las urbanizaciones residenciales cerradas se dividen en:

- Barrios cerrados: *El Cedro, La Plata.*
- Clubes de campo: *San Facundo, La Plata.*
- Ciudad Pueblo o Nuevas Ciudades: *Nordelta, La Plata.*
- Condominios.
- Chacras.

- Incidencia de la publicidad en el fenómeno de los BC.

Se cree que para el análisis del fenómeno de los BC, igual de importantes son las causas de su aparición, como también el estudio de los potenciales motivos por los cuales las personas se interesan en vivir en ellos. De hecho, existen rasgos distintivos de los BC que han generado en una parte de la sociedad la motivación para acceder a ellos (Ueda, 2005). En muchos casos, la publicidad de estos emprendimientos se ha encargado de convertir estos rasgos característicos en necesidades vitales de los pobladores urbanos de América Latina (Bähr y Meyer, 2004). Así, las diferentes empresas inmobiliarias constructoras de BC prometen la solución a ciertos problemas de los habitantes de la ciudad, especialmente los de las clases más acomodadas, ofreciendo a los potenciales compradores una mejora en su bienestar y calidad de vida.

✓ Búsqueda de seguridad:

La búsqueda de la seguridad es un elemento fundamental y determinante a la hora de decidir vivir en barrios cerrados. De hecho, en estas nuevas zonas se aprecia la aparición de lo que algunos autores (Ducci, 2000) llaman la “estética de la seguridad”, en donde la arquitectura, el diseño, los guardias privados y las tecnologías modernas reflejan la seguridad necesaria para protegerse.

Este elemento aparece en todos los anuncios, por ejemplo:

1) Gran Bell:

- *“La seguridad de los propietarios es un tema primordial para Grand Bell. Para ello, una empresa de seguridad privada de primer nivel lleva un riguroso control sobre las personas que ingresan al Club, y se ocupan de mantener una constante vigilancia durante las 24h sobre calles y perímetros”.*
- *“El cerco perimetral monitoreado y la ubicación estratégica de cámaras de seguridad en distintos puntos del predio componen parte de las modernas instalaciones de seguridad que sumadas a las estrictas normas de vigilancia -como rondines y control de ingreso y egreso-, logran un ambiente de tranquilidad y cuidado”.*



2) Lomas de City Bell:

- *“Un ambiente tranquilo y seguro para que los más chicos jueguen libremente hasta el anochecer, para andar en bicicleta o a caballo, practicar deportes, compartir con amigos... para vivir disfrutando”.*
- *“Modernas normas de seguridad incluyen: Control de acceso y egreso estricto, Tarjetas magnéticas para acceso de los propietarios, Garitas de seguridad, Cámaras y cerco perimetral monitoreado y Personal de seguridad recorriendo el predio durante las 24 horas”.*

✓ Entorno natural:

Otra de las causas de la elección de estos barrios pasa por la búsqueda de un nuevo estilo de vida más cercano con la naturaleza y lejos de “los peligros de la ciudad abierta” (Ducci, 2000). En este sentido, la publicidad recurre a vender la imagen de contacto con el medio natural, presentando las grandes áreas verdes como parte de la morfología del barrio.

En los anuncios de publicidad encontramos, por ejemplo:

1) Gran Bell:

- *“Que su hogar se encuentre en el medio de la naturaleza y disfrutar de esa inigualable sensación, ha sido el principal objetivo al momento de proyectar Grand Bell. Una añosa arboleda compuesta de álamos, cipreses, tilos, fresnos, olmos y eucaliptos, ofrecen un hermoso paisaje y crean un imponente marco natural al trazado del Club de Campo; ya desde su ingreso, por un florido boulevard, las calles invitan a ser recorridas entre coloridos bosques, modernas construcciones y puentes de piedra estilo romano, bajo los cuales pasa un manso arroyo que sirve de guía para dejarnos frente a la inmensidad del lago; allí la armonía invade las emociones y es donde se descubre el privilegio de haber elegido este lugar para vivir”.*

2) Lomas de City Bell:

- *“Lomas de City Bell tiene un compromiso profundo con el medio ambiente y la preservación del patrimonio forestal y un ejemplo de esto es el tratamiento cuidadosos dado a los ejemplares que se trasplantaron en el mes de junio de 2011, desde los sectores de apertura de calles y avenidas a los accesos y ramblas del predio”.*

✓ Símbolo de estatus y exclusividad:

Desde la publicidad inmobiliaria se contribuye a consolidar modelos de vida residencial y urbanos segregativos como símbolo de estatus y exclusividad, cosa que conlleva implícita una homogeneización social. Para grupos de clase media-alta, vivir en un barrio cerrado significa lograr mayor status y la posibilidad de estar en contacto con aquellos a los que se quieren parecer (Svampa, 2001), así como de lograr cierta homogeneidad social dentro del barrio (Low, 2000).

En relación a la publicidad encontrada, las páginas web dicen:

1) Gran Bell:

- *“La última oportunidad de pertenecer a un lugar exclusivo y ser dueño de un nuevo estilo de vida”.*



“Vida ideal”:

Finalmente, otra de las grandes herramientas publicitarias es la venta del concepto de “vida ideal”.

Así, en...

1) *Gran Bell:*

- *“Naturaleza y tranquilidad, combinadas con las actividades deportivas que ofrece el club de campo, no solo mejoran la calidad de vida sino que también gratifican el alma”.*

-

2) *Lomas de City Bell:*

“Lomas de City Bell fué concebido como un proyecto de alta calidad, pensado como el ámbito ideal para el desarrollo de la vida familiar y para quienes aspiran a encontrar mayor bienestar en su vida diaria”.

Según algunos autores (Hidalgo, 2004; Márquez, 2003), existen otros aspectos que, aunque no quedan reflejados directa y explícitamente en la publicidad, pueden incidir en la elección de querer vivir en los nuevos modelos cerrados. Uno de estos tiene que ver con la estigmatización que trae consigo mucha gente respecto a su lugar de origen, lo cual les ha llevado a conformar como objetivo el pertenecer a un lugar cuya imagen refleje seguridad, orden y una mejoría en la escala social. Además, los barrios cerrados aparecen también como una "moda" impulsada por los desarrolladores urbanos, guiados por la lógica del mercado y la obtención de mayores beneficios económicos.

- Causas de su aparición.

Distintos autores han estudiado las diversas causas del surgimiento de las urbanizaciones cerradas en todo el mundo. Entre las principales se pueden mencionar:

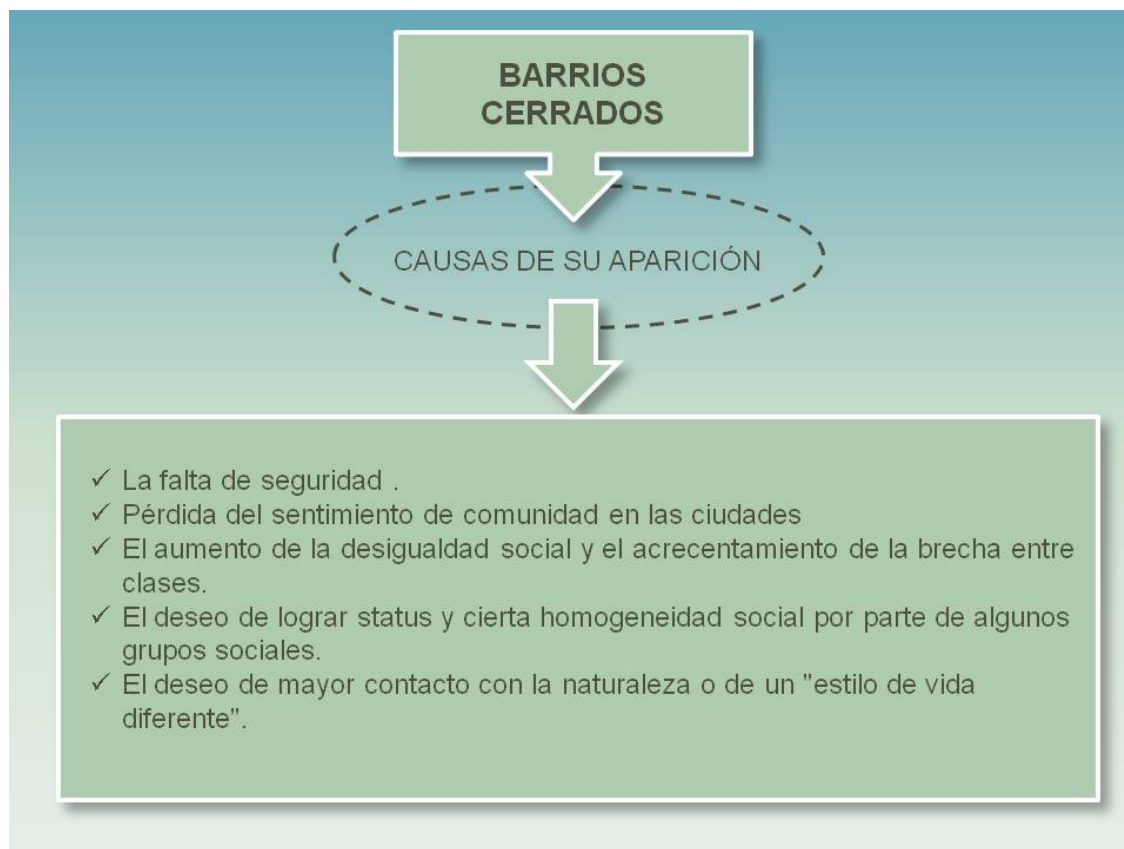


Gráfico N° 2: Causas de la aparición de los BC.

Diferentes investigadores como: Blakely y Zinder, 1997; Caldeira, 2000; Low 2000; Landman, 2000; Carvalho, 1997; Svampa, 2001, sostienen que la razón principal de su surgimiento es el aumento del crimen, el miedo a la violencia y el sentimiento de vulnerabilidad respecto a este problema social. En el caso de Argentina, es evidente que en los últimos años, el "boom" de este tipo de emprendimientos urbanos ha estado totalmente determinado por el aumento de la violencia y la inseguridad urbana.

Estos emprendimientos aparecen como una "moda" impulsada por los desarrolladores urbanos, guiados por la lógica del mercado y la obtención de mayores beneficios económicos. Por el lado de la demanda, se trata también de una inversión inmobiliaria para algunas familias, aún cuando ésta no sea el motivo principal de la adquisición de una vivienda en un barrio cerrado.

Este nuevo tipo de emprendimiento urbano representa una solución para cierto grupo social que tiene ingresos altos y exige mayor seguridad y cuya demanda habitacional no se encontraba anteriormente satisfecha. Asimismo, constituyen un



producto muy conveniente para aquellos que buscan instalaciones que posibiliten la realización de actividades sociales y deportivas sin salir de los límites del barrio.

- Las consecuencias sociales y espaciales de estos emprendimientos.

Las empresas constructoras potencian la sensación de inseguridad que se percibe en los centros urbanos para vender seguridad en las zonas privadas. Es el llamado “discurso del miedo” (López Levi e Rodríguez Chumillas, 2005): la inseguridad en los centros urbanos es causada por “clases marginales” y, por tanto, hay que alejarse de ellas. ¿Y qué mejor manera de hacerlo que mudarse a barrios homogéneos con estricto control y vigilancia privados en una simulación de “barrio” que carece de la diversidad propia de la vida pública? Así, la seguridad es el elemento clave para la construcción de BC. La realidad, a pesar de esto, es que el delito existe dentro de los BC, desde los pequeños robos entre residentes del mismo hasta operativos organizados por bandas criminales (Svampa, 2001).

La **fragmentación del espacio urbano** es la consecuencia primaria que surge con la aparición de los BC, y es la desencadenante de múltiples problemáticas interrelacionadas que afectan a estas urbanizaciones y su entorno. Los BC son fácilmente identificables a partir de la existencia de los elementos físicos mencionados que marcan sus límites. Este cerramiento introduce una forma de aislamiento tanto hacia el interior de los mismos como con el resto de la ciudad. De allí que, como señala Castro, las consecuencias de la proliferación de las urbanizaciones cerradas tengan dimensiones complejas que van desde la segregación y la polarización socioeconómica, hasta el “secuestro” de los espacios públicos (Castro, 2005).

La **privatización del espacio público y su ocupación** son efectos importantes de los BC (Sabatini, 2000; Caldeira, 2000). Claramente, y teniendo en consideración solamente los aspectos físicos que expresan los barrios fortificados, el espacio público constituido en el interior de éstos ha perdido su rol público, substituyéndolo por un espacio restringido y privado. Esto significa la ocupación de unos pocos de algo que era anteriormente de todos (calles, plazas, aceras, etc.), impidiendo el libre acceso a ellos. Así, Hidalgo apunta que el ensimismamiento creado por los BC ha hecho del espacio público externo a estos recintos, espacios abandonados producto de la inseguridad generalizada de la comunidad. Así, Rodrigo Hidalgo (2004) apunta que lo de afuera, la ciudad real, las calles públicas, se transforman en espacios vacíos, prácticamente solo de circulación, de flujos, sin vida y sumamente peligrosas.

La fragmentación espacial y la privatización del espacio pueden conllevar una **segregación social urbana**, entendida como la “separación espacial de los diferentes grupos sociales en una ciudad o un área geográfica de acuerdo a diferencia étnicas, religiosas, de ingresos, etc.” (Roitman, 2003, p. 8). Los BC latinoamericanos, donde en general la segregación social está basada en diferencias de ingresos, constituyen un caso extremo de segregación social urbana al ser ésta explícita y evidente. Así, se trata de enclaves exclusivos que se aíslan de la ciudad y que transforman barreras físicas en barreras sociales, estableciendo de manera clara los límites y las diferencias existentes en el tejido social: las divisiones entre “los de adentro” y “los de afuera” se tornan evidentes. Este es el efecto más importante en el tejido social. Además, tiene



implícito un cierto sentimiento de intolerancia (Caldeira, 2000) hacia la ciudad abierta y los problemas sociales que se dan en ella. Entonces, si bien los barrios cerrados son un caso extremo de segregación social urbana, donde las diferencias sociales entre el afuera y el adentro no pueden obviarse, cabe preguntarse ¿en qué medida ellos también refuerzan esta segregación al no tener vinculaciones con las áreas circundantes? Y, en este sentido, ¿hasta qué punto los barrios cerrados pueden aislarse por completo de la ciudad abierta? Y, por lo tanto, ¿en qué medida estos conjuntos residenciales pueden ser autosuficientes?

En contraposición, una consecuencia positiva de la instalación de barrios privados en la periferia de las ciudades es que ellos facilitan la [instalación de infraestructura y servicios básicos](#) en la zona circundante. Por otra parte, frecuentemente su localización produce un aumento en el valor del suelo y de las residencias de la zona y, además, impulsan la actividad comercial del área que los rodea.

La que implica este tipo de emprendimientos (jardineros, guardias y servicio doméstico, entre otros) como así también el impulso a la industria de la construcción, la cual tiene grandes efectos multiplicadores en la economía nacional, son consecuencias positivas de los barrios cerrados en la esfera social.

En términos generales, los barrios cerrados benefician a sus residentes brindándoles mayor seguridad y privacidad; a los desarrolladores urbanos, quienes obtienen importantes ganancias económicas; y a aquellos para los que los barrios cerrados constituyen una fuente laboral. Pero, como ya se ha mencionado, [perjudican a los ciudadanos en general, privatizando el espacio público, y a los agricultores que desarrollaban actividades en esa zona](#). Asimismo, constituyen una solución individual a un problema social, sin actuar sobre sus causas, sino sobre sus efectos.

El análisis de los efectos de los barrios cerrados realizados por varios investigadores ha puesto en evidencia que éstos [no brindan total seguridad, no se desarrolla ningún sentimiento de comunidad](#), tal como es promovido por algunos desarrolladores urbanos, ni hay importantes cambios en el estilo de vida de sus residentes. Según han demostrado Blakely y Snyder (1997), las barreras no proporcionan mayor seguridad y no se ha producido una disminución de la tasa de delincuencia a partir del surgimiento de barrios cerrados. Sin embargo, sí se ha verificado un menor sentimiento de inseguridad por parte de los habitantes de estos nuevos emprendimientos urbanos. De esta forma, "la seguridad es un sentimiento y no un hecho". En consecuencia, los residentes admiten que si se vieran en la necesidad de cambiar su lugar de residencia, volverían a elegir un barrio cerrado, aún cuando el tema de la seguridad no haya sido una de las razones para haber tomado anteriormente la decisión de residir en uno de ellos (Low; Blakely y Snyder; Lang y Danielsen).

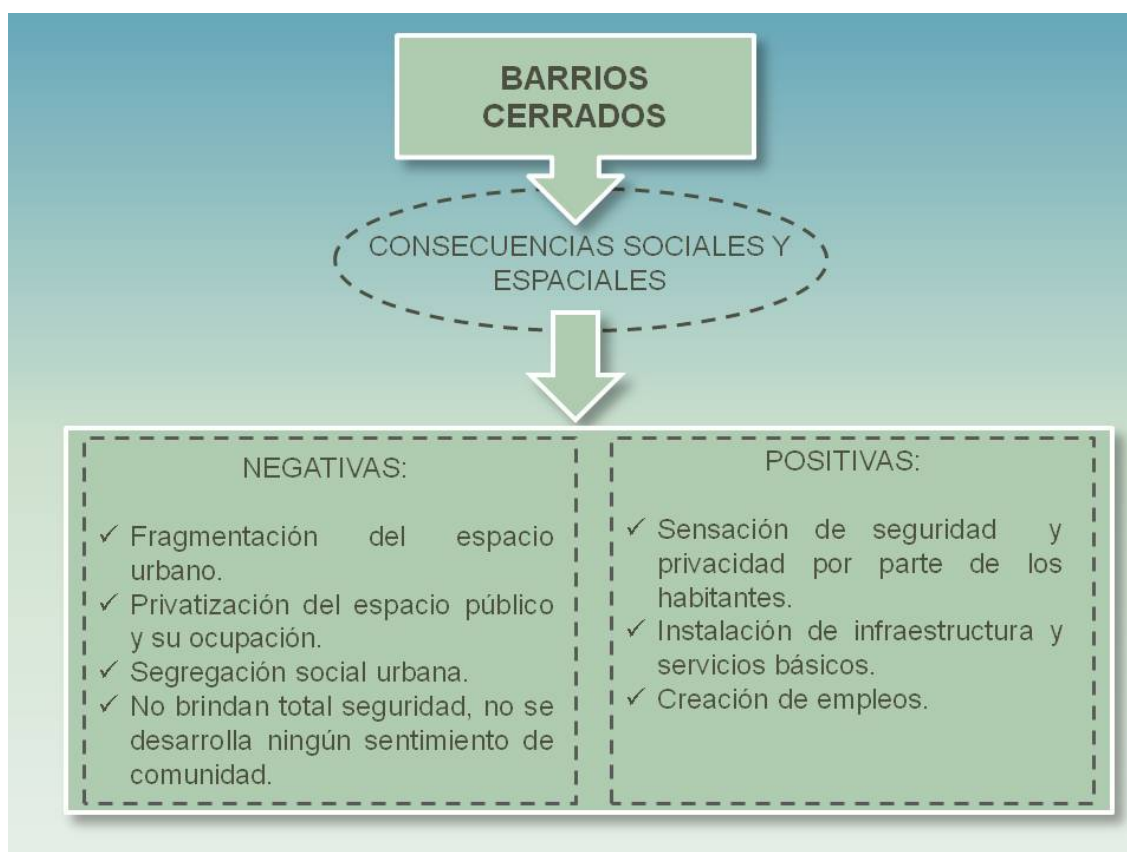


Gráfico N° 3: Consecuencias sociales y espaciales de los BC.

b. Análisis de la normativa vigente sobre uso y ocupación del suelo en el Partido de La Plata, con especial atención en la reglamentación de urbanizaciones en áreas periurbanas y rurales.

En la República Argentina la figura de las urbanizaciones cerradas aparece desde hace más de treinta años atrás. Existe una diversidad de tipologías de urbanizaciones cerradas que atienden distintas demandas de la sociedad. Lejos se está de aquella única figura del country club de función recreativa o para actividades propias de los fines de semana de la clase alta argentina de principio de los años '30.

A finales de la década del '70 surgen las primeras regulaciones para los clubes de campo. En el caso de los barrios cerrados, si bien también sus construcciones datan desde hace más treinta años, se encuentran reglamentados desde hace muy poco tiempo en el territorio de la provincia de Buenos Aires.

Lo expresado anteriormente, no significa que dichas urbanizaciones se efectuaran sin ningún tipo de norma, pero sí en cambio, que se adaptaran o asimilaran a normas vigentes de la época, que, en líneas generales, no eran las más adecuadas, por no ser las específicas, para el desarrollo de las mismas. Tampoco se fueron realizando los exhaustivos estudios de correlación urbanística e impacto ambiental que es necesario ahora, para obtener la autorización para la construcción de estos tipos de urbanizaciones.

Las primitivas urbanizaciones cerradas eran enclaves en las afueras de la ciudad. **Las instalaciones de las que se disponían eran para uso de aquellos que practicaban deportes, que habían sido el motivo principal de su fundación, pero no tenían el carácter de públicos.** Podríamos compararlos al concepto actual de un club social o deportivo. Se gestaron como clubes para la práctica de diversos deportes, entre ellos y como principal actividad el golf, implantándose sobre grandes extensiones de terreno. Con el transcurrir del tiempo se fueron poblando a su alrededor y estos grandes espacios quedaron enclavados en el centro de zonas ya urbanizadas, generalmente residenciales y de alto valor económico. Cuando el objetivo del emprendimiento era la práctica deportiva, algunos de sus socios decidían hacerse una vivienda dentro del mismo predio que ocupaba la cancha de golf, lo que generó la necesidad de la subdivisión de la tierra en lotes. Fue así como se comenzaron a gestar los clubes de campo.

Sin dudas, comenzaron a tener carácter de negocio inmobiliario, que se fue acrecentando en el tiempo. **Cuando los clubes de campo se reglamentaron en la Provincia de Buenos Aires, en su aspecto edilicio, se les requirió tener un mínimo de espacio verde recreativo destinado a la práctica deportiva, poniendo especial énfasis en que se trataba de viviendas de uso transitorio.**

Hace aproximadamente diez años era corriente que los propietarios de una parcela en un club de campo tuvieran una vivienda en la ciudad y utilizaran ese predio para su esparcimiento los fines de semana o en temporada de vacaciones. **Pero hoy en día es más frecuente ver que cada vez fueron más los que destinan dicha vivienda del country como vivienda permanente.**

En este punto nos encontramos ya en el origen mismo de la figura de los barrios cerrados. La situación socioeconómica de la población fue generando un uso distinto a los clubes de campo y se fue dando lugar a ciertos emprendimientos urbanísticos que fueron utilizados como vivienda permanente.

- Antecedentes en la legislación nacional para las urbanizaciones cerradas.

Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512 y otras normas

En la Argentina no hay legislación específica para este tipo de emprendimientos de alcance nacional. Se cuenta tan sólo con el régimen de subdivisión fijado por la Ley de Propiedad Horizontal, Ley 13.512, sancionada en 1948. Fue creada para resolver el problema de la indivisión físicamente forzosa de la tierra donde se encontraban construidas más de una unidad de viviendas.

De esta forma se subdividían las grandes fracciones originando barrios a los cuales a medida que transcurría el tiempo se les adicionaban servicios tales como pavimento, agua corriente, cloacas, iluminación pública y se fueron transformando en lo que en la actualidad podrían ser, por ejemplo las localidades de Martínez, Munro, Wilde, Villa Ballester, entre otras dentro del Conurbano Bonaerense.

Esta subdivisión de la tierra (por la cual se originaron urbanizaciones), ya

fuesen públicas o privadas, se regían por la Ley n° 3487 (Ley de Creación de Nuevos Centros de Población y Ampliación de Ejidos) del año 1913, donde se establecía en líneas generales que se debería asegurar la existencia de agua potable, que el predio no fuese inundable y que a su vez, debía tener la aceptación municipal.

Anteriormente al dictado de la Ley n° 8912, la aplicación de la Disposición 195/64 de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires era el instrumento que se utilizaba para subdividir los clubes de campo, de tal forma que las calles de circulación interna no solamente no fueron libradas al uso público, sino que tampoco se transfieren al dominio público, circunstancia esta que sí ocurría en la subdivisión bajo el régimen de tierras.

De esta forma se dio origen a unidades funcionales, cada una de las cuales una vez construida, conformará una unidad de vivienda y tanto los espacios circulatorios interiores del complejo como los comunes de esparcimiento, pasan a ser patios dentro del régimen de la Ley n° 13.512.

Bajo este régimen de subdivisión se originaron diversas urbanizaciones cerradas, algunas de las cuales eran clubes de campo y posteriormente se realizaron otros emprendimientos de pequeñas extensiones, por ejemplo cuatro a diez hectáreas que se denominaron barrios cerrados y que se ubicaban generalmente en zonas urbanizadas o bien periféricas a éstas.

- Las urbanizaciones cerradas, en el ámbito de la provincia de Buenos Aires

Regulación para los clubes de campo. Decreto Ley 8912: Ley de Ordenamiento territorial y Uso del Suelo.

Como se mencionó anteriormente, las urbanizaciones cerradas se dividían bajo el régimen de la Ley n° 13.512 y no tenían reglamentaciones específicas para su emprendimiento y desarrollo hasta el 24 de octubre del año 1977, cuando se dicta el Decreto- Ley de Uso del Suelo 8912, para la Provincia de Buenos Aires, donde se reglamenta, entre otros aspectos de ordenamiento urbano, las bases para ejecución de urbanizaciones denominadas clubes de campo.

En lo que refiere a la categoría de los clubes de campo, los artículos 64 y 65 de dicha ley establecen que se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentra equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza;
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio;



d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible.

En cuanto a la creación de Clubes de Campo, estaría supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1) Contar con la previa aprobación Municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.

2) El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

Decreto N° 9404/86: Decreto Reglamentario del Decreto Ley N° 8912 / 77

El régimen de subdivisión para estas urbanizaciones cerradas fue la ya mencionada Ley de Propiedad Horizontal, Ley n° 13.512, hasta mediados de la década del '80, más precisamente en el año 1986, cuando se dicta el Decreto Provincial n° 9404, Reglamentario del Decreto- Ley 8912, el cual, al margen de establecer una exhaustiva reglamentación para el emplazamiento de clubes de campo, crea una nueva figura dentro del régimen de subdivisión, el que permite mediante el Derecho Real de Servidumbre, originar parcelas que tienen salida, por medio de vías de circulación que son de uso exclusivo para los titulares de las parcelas que integran el club de campo o quien ellos autoricen.

Los estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela; representación, derechos y deberes de los miembros; administración del Club; determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir, modos de afrontar los gastos comunes, servidumbres reales y restricciones urbanísticas previstas y todas otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto. Cuando la entidad promotora sea una asociación civil preexistente, podrá la misma asumir la titularidad de las áreas comunes y prestar los servicios generales.

Se Podrá optar por mantenerse en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna. En este supuesto, dicha superficies quedan sujetas a la afectación especial que resulte de su destino (espacios circulatorios) y acordes con el uso, trazado y características contenidas en la memoria técnica, proyecto de planta y plano de mensura y subdivisión aprobada.

- Regulación para barrios cerrados

Hasta este punto del análisis del marco legal, se puede observar que existía una reglamentación específica para el emplazamiento de clubes de campo, pero no así para barrios cerrados, los que se originaban mediante la aprobación por parte del Municipio de un



plano de obra donde se proyectaban viviendas mínimas, de proyecto repetitivo, que el único objeto que cumplían era poder obtener la subdivisión bajo el régimen de la Ley n° 13.512, en carácter de proyecto, una vez terminadas las obras comunes comprometidas con el municipio se procedía a solicitar el cumplimiento del Art. 6° del Decreto 2489/63. La única forma de subdividir dichos emprendimientos era mediante el régimen de la Ley n° 13.512.

Mientras estos emprendimientos se ubicaran en zona extra urbanas y no tuvieran grandes dimensiones, no ofrecían mayores dificultades para su aprobación, pero no contaban con una reglamentación básica provincial general que impidiera, aunque fueran en casos excepcionales un uso indiscriminado del suelo con fines especulativos en su aprovechamiento, en detrimento de la calidad de vida de los adquirientes de predios dentro del emprendimiento.

Decreto Provincial 2568/97.

El 26 de marzo de 1997, la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires, en cumplimiento con los artículos 26 y 27 del Decreto 2815/96, dicta la Resolución Provincial n° 74.

Dicha resolución tuvo vigencia muy poco tiempo, hasta el dictado del Decreto Provincial 2568 de fecha 7 de agosto de 1997, que establece la competencia en el tema del Ministerio de Gobierno y Justicia a través la Subsecretaria de Asuntos Municipales e Institucionales.

Este Decreto Provincial, a su vez determina que los municipios no otorgarán aprobación de planos de obra referidos a barrios cerrados, sin contar con la previa intervención de la Subsecretaria mencionada.

Decreto Provincial 27/98.

Posteriormente, y como consecuencia del Decreto n° 2568, se dicta el Decreto Provincial n° 27, con fecha 7 de enero de 1998 que reglamenta en sus aspectos normativos de fondo el emprendimiento de barrios cerrados.

Indudablemente, estas dos normas: La Resolución n° 74 y el Decreto Provincial n° 27 son las primeras normas que en la Provincia de Buenos Aires regulan los barrios cerrados, que conforme al estado actual se subdividen siguiendo las normas de la Ley 8912, dejando las reservas de espacios verdes y para uso comunitario, como así también respetando las dimensiones mínimas de las parcelas y las obras de infraestructura mínimas obligatorias, con la única diferencia respecto a las urbanizaciones abiertas en que los espacios circulatorios internos del Barrio pertenecen al dominio privado de los titulares de las parcelas del mismo y el régimen de subdivisión a adoptarse puede ser el de Propiedad Horizontal o bien el de Tierras mediante la aplicación de los requisitos legales establecidos en el artículo primero del Decreto 9404/86.

Este Decreto tiene las siguientes pautas generales:

- Define al barrio cerrado.
- Establece los lugares donde podrá localizarse.
- Da a los municipios preponderancia respecto del tratamiento de los mismos, especialmente en el impacto urbanístico, reservando a Autoridad de Aplicación Provincial la convalidación final del proyecto.
- En cuanto a la prefactibilidad y factibilidad se remite a lo exigido en el Decreto 9404/86. En cuanto a la subdivisión da la posibilidad de adaptarse al Decreto 9404/86 o bien al régimen de la Ley n° 13.512 de PH.
- Para las reservas destinadas a espacios verdes y comunitarios, que se deberán ceder, se remite a lo pautado en la Ley n° 8.912.
- Presta especial atención a las vías de circulación tanto externas para el ingreso de la urbanización, como así también a las posibles afectaciones futuras en cuanto a la trama circulatoria de vías troncales.
- Permite la ejecución del emprendimiento urbanístico por etapas.
- Habilita la aprobación de los planos de subdivisión al obtenerse la convalidación técnica final (factibilidad) del emprendimiento.
- Deja bajo responsabilidad exclusiva y solidaria, del adquiriente y del proponente del emprendimiento, respecto de cualquier obra que pueda ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la Factibilidad.

Ley Provincial N° 11.723.

La Ley Integral del Medio Ambiente y de los Recursos Naturales, fue sancionada en 1995. Esta ley tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, a fin de preservar la vida en su sentido más amplio; asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica. En prevé que serán tenidas en cuenta la naturaleza y las características de cada bioma, y además las alteraciones existentes en éstos por efecto de los asentamientos humanos, entre otras actividades. Esta norma aclara en el artículo. 10 que todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la Provincia de Buenos Aires y/o sus recursos naturales, deberán obtener una Declaración de Impacto Ambiental expedida por la autoridad ambiental provincial o municipal.

En el anexo II, se puede apreciar que la Provincia de Buenos Aires delega en el gobierno municipal, la atribución de someter a Evaluación de Impacto Ambiental el emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes. De esta forma, las nuevas urbanizaciones se ven afectadas por la ley ambiental por excelencia en el distrito bonaerense.

Decreto Provincial 1727/02: “Desregulación de Gestión de Urbanizaciones Cerradas”

En el año 2002, se sanciona el Decreto Provincial n° 1727/02. Se trata de la puesta



en funcionamiento del Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, dentro de la órbita de la Subsecretaría de Asuntos Municipales. El organismo a cargo será la Dirección Provincial de Programación y Gestión Municipal. En él se establece que son los municipios y los emprendedores los responsables de llevar adelante el cumplimiento de la norma.

c. Relevamiento de casos de urbanizaciones cerradas en el partido de La Plata, mapeo y tipificación de situaciones halladas.

Tipología de las Urbanizaciones Cerradas.

A la luz del proceso histórico de incremento de las urbanizaciones cerradas en Argentina, se han desarrollado variadas tipologías para clasificar y diferenciar los tipos urbanos que caracterizan a las comunidades cerradas.

En primer lugar, identificamos el **Club de Campo**. Se origina como espacio de ocio extraurbano de la élite de los años 30 y como vivienda de fin de semana de los sectores medios en la década del setenta, remplazando la «casa quinta». En los años 80 y a principios de los 90 se produce la transición de su uso de vivienda de fin de semana a permanente. Si bien la anterior utilización no se abandona, se desplaza mayoritariamente hacia la función de vivienda permanente.

En segundo término encontramos los **Barrios Privados o Cerrados**, la oferta más difundida en la actualidad. Comienzan a ser visibles desde los años 80. Surgen como espacios de residencia permanente y en un principio se emplazan en localidades suburbanas próximas. “En sus primeros años no tenían espacio comunes, pero a partir de 1996 deben competir con una oferta ampliada, lo que hace que en muchos casos incluyan servicios propios de un country como club house”. (Arizaga, 2005).

Las diferencias entre los Clubes de Campo y los Barrios Cerrados se reflejan claramente en los costos:

- Precio del lote
- Ausencia de una cuota de ingreso y de una cotización mensual por el uso de los servicios comunes.
- Precio de las expensas.

La **Ciudad Pueblo o Nuevas Ciudades** son grandes emprendimientos, “megaemprendimientos”, que van de 100 a 1.600 hectáreas. Tienen su origen en la segunda mitad de los años 90 y se comienzan a comercializar a finales de la década, atendiendo a nuevas demandas del mercado, que buscan articular los valores considerados positivos de la ciudad, en su dimensión cultural y social especialmente, y los valores positivos de la vida comunitaria de los otros tipos de urbanizaciones cerradas: seguridad, contacto con la naturaleza, etc. En definitiva, proponen restringir las consecuencias no queridas del progreso, sin descartar las deseadas. Los megaemprendimientos se planifican a partir de un plan, a partir de un espacio común y abierto con servicios múltiples, a fin de lograr el mayor autoabastecimiento posible y

decenas de barrios cerrados como lugares de residencia permanente, lo que no descarta un uso minoritario de residentes de fin de semana (Arizaga, 2008, p. 60).

El caso paradigmático es **Nordelta**, ubicado en el partido de Tigre, provincia de Buenos Aires. Comenzó su planificación en 1973 y los primeros cimientos se construyeron en 1998. Desde el lanzamiento del primer barrio Nordelta tuvo un crecimiento constante llegando a ser una ciudad completamente consolidada. Cuenta con 23 barrios lanzados, 45.000 habitantes, 5 colegios, Centro Médico, Centro Comercial, 5 salas de cine, 4 bancos, 2 estaciones de servicio, 23, un completo Club Deportivo con una cancha de golf y un Hotel 5 estrellas.



Imagen 1,2 y3: Masterplan e imágenes de Nordelta. Fuente: www.nordelta.com

Un cuarto tipo de urbanización cerrada son los **Condominios**. Ésta es una posibilidad más económica y, en muchos casos, un paso intermedio entre el departamento de la ciudad y la casa del barrio privado. Urbanísticamente se organizan en pequeños departamentos de dos o tres ambientes, que rodean un jardín central con una pileta, un quincho de uso común y juegos infantiles. También cuentan con un espacio común destinado a garaje.

La última categoría son las **Chacras**. Surgieron durante los últimos años de la década del noventa. Apelan a la recreación de ciertas actividades agropecuarias, que son asociadas como actividades de ocio para el fin de semana o para personas ya retiradas de los compromisos laborales y que no requieren de la cercanía a la ciudad (Svampa, 2001, p. 61).

- La Expansión Urbana del Partido de La Plata en las últimas décadas.

Las transformaciones urbanas que se vienen produciendo en el Partido de La Plata, fundamentalmente desde fines de los años '80, ocasionan un notable cambio en la morfología de la ciudad. La ciudad de La Plata se ha desbordado de los tejidos originales (casco urbano) hacia la periferia, verificándose transformaciones en la estructura periférica, con el surgimiento de nuevas actividades comerciales, de servicios y recreativas. De este modo, estas áreas van cobrando mayor autonomía respecto del centro tradicional.

En las últimas dos décadas, la emigración de la población desde el centro hacia la periferia se traduce en un aumento de la ocupación de nuevas superficies en los límites físicos de la ciudad, concretamente en la frontera entre los ámbitos urbanos y no urbanos. Con la expansión de la ciudad, tierras que se destinaban a explotaciones primarias intensivas presentan ahora otros usos del suelo propios de un área urbana. Esto genera nuevos loteamientos y una revalorización del suelo, que desencadena una acelerada especulación por parte de los agentes inmobiliarios. Esta especulación, causa y consecuencia del desborde de la mancha urbana, ha hecho variar los precios de la tierra a lo largo de la última década, estableciéndose una marcada diferencia de precios entre diversas zonas del Partido.

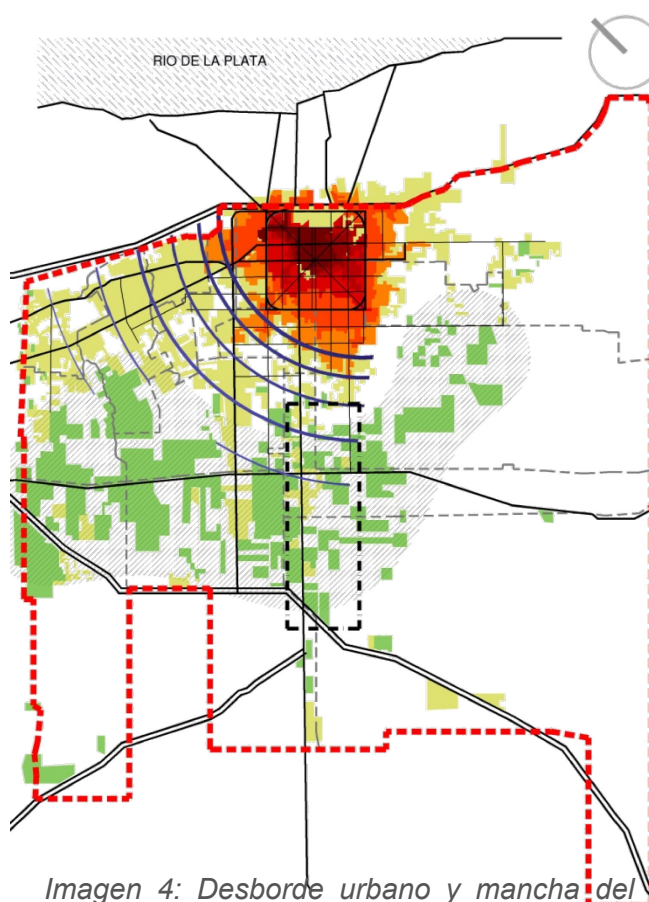


Imagen 4: Desborde urbano y mancha del área de tierras productivas. Fuente: Elaboración propia.



Así, el avance urbano hacia la periferia genera no sólo pérdida de tierras productivas sino también, y desde un punto de vista socio-territorial, espacios cada vez más especializados y estratificados sobre una estructura socioeconómica desigual (Pintos, 1993). En este sentido, el espacio residencial producido fundamentalmente desde fines de los años '80 promovió procesos diferenciales de densificación y expansión del borde periurbano.

La expansión urbana residencial adoptó formas territoriales cada vez más radicales, contribuyendo a agudizar la polarización, fragmentación y segregación socio-territorial, ilustradas de manera emblemática por el proceso de autosegregación de las clases medias superiores, a través de la expansión de las urbanizaciones privadas (countries, barrios privados), así como por la segregación forzada de un amplio contingente de excluidos del modelo, que se reflejó en la multiplicación de asentamientos y otros hábitat precarios.

Se constituye de este modo, un nuevo paisaje urbano en el cual la ciudad tradicional, abierta y continua es sustituida por fragmentos que ponen en crisis los fundamentos de la vida urbana. El espacio residencial del Partido de La Plata da cuenta así de cambios en el proceso de valorización del suelo urbano y de un nuevo modelo de producir, organizar y consumir la ciudad (Frediani, 2003).

La periferia de La Plata se ve afectada por esta dinámica de retención-especulación en el marco de un proceso de suburbanización que progresa principalmente hacia el Noroeste tendiendo a conectar la ciudad con Buenos Aires. Esto valoriza la tierra de ese eje, aunque la constante migración hacia el área reduce fuertemente la disponibilidad de tierras. El crecimiento del área se ve limitado, debido a la existencia de espacios abiertos de considerables dimensiones que actuarían como "tapones" o freno a la expansión urbana. Estas áreas, denominadas *Zonas de Reserva Urbana*, se caracterizan por ser "ámbitos territoriales destinados al ensanche del área urbana; siendo su uso dominante el rural intensivo compatible con el uso residencial limitado, y estando condicionadas las intervenciones a la consolidación de las zonas del área urbana adyacentes". Por tal motivo, la ciudad se está dilatando también hacia el Sudeste y Sudoeste, en busca de tierras sin uso como alternativa de expansión.

El crecimiento y las variaciones demográficas del Partido de La Plata derivan básicamente de dos factores. El primero obedece a *razones culturales*, y está representado por un sector de ingresos medios y medio-altos que busca alejarse del centro por propia elección, dando prioridad a la calidad de vida antes que a la proximidad al casco. Estos sectores migran fundamentalmente hacia el N-NO del Partido (Tolosa, Gonnet, City Bell y Villa Elisa). El segundo se centra en la *repercusión que tuvo la crisis económica* que se inició a mediados de los '70, y se profundizó en los '80 y fines de los '90, y que en nuestra región determinó la prolongación de la ciudad hacia el sur, destacando el caso de Villa Elvira, donde arribó en los últimos años un gran número de migrantes intraprovinciales y extranjeros. Este éxodo hacia el sur parece estar motorizado económicamente por el cuentapropismo. De aquí se desprende que en la periferia platense no sólo se asientan grupos de ingresos medios y medio-altos, sino también sectores de bajos recursos cuya estrategia es ocupar y/o



usurpar terrenos sin uso aparente, conformando asentamientos precarios y villas miseria.

Como puede observarse, los años '90 han sido escenario de importantes transformaciones en el proceso de organización territorial del Partido, en el cual pueden reconocerse, a lo largo del tiempo, distintas fases constitutivas: de *creación*, *expansión*, *consolidación*, *fortalecimiento*, *estancamiento* y *retracción* de áreas urbanas, suburbanas, periurbanas y rurales. En cada una de estas fases es posible reconocer a su vez, tres tipos de actores que producen, consumen y gestionan la ciudad, desde el punto de vista de sus racionalidades y objetivos. En primer lugar, los actores económicos vinculados con los procesos de *producción* de la ciudad (infraestructuras, equipamientos, servicios, etc.). En segundo término, los actores sociales vinculados principalmente con los procesos de *consumo* de bienes y servicios (viviendas, equipamientos, etc.). Y por último, los actores políticos vinculados al proceso de *gestión* en sus diferentes niveles (nacionales, provinciales, municipales), que definen regulaciones y controles sobre las acciones de los actores (Botana, 2003).

La *creación y expansión de suelo urbano* estaría asociada a un proceso de subdivisión del catastro rural en catastro urbano, así como a un lento proceso de incorporación de servicios y equipamientos urbanos. A la materialización del catastro y de los primeros servicios, generalmente la energía eléctrica, sucede la autoconstrucción de viviendas en una reducida proporción de lotes urbanos. Por su parte, la *consolidación de suelo urbano* se produciría a partir de un proceso dialéctico y simultáneo entre la incorporación de servicios, equipamientos urbanos y la construcción de viviendas, por un lado y la consolidación de la identidad sociocultural, por el otro. Posteriormente, el *fortalecimiento del suelo urbano* implicaría la complejización de significados y funciones frecuentes en los sitios de mayor trayectoria territorial urbana. Mientras que el *estancamiento de suelo urbano* se refiere tanto a viejos loteos urbanos baldíos durante 30, 50 o más años, o bien de barrios poco consolidados que no registran variaciones demográficas, edilicias y en servicios, significativas. También el estancamiento se refiere al *suelo rural* improductivo o subutilizado en pequeñas fracciones intersticiales o periféricas suburbanas.

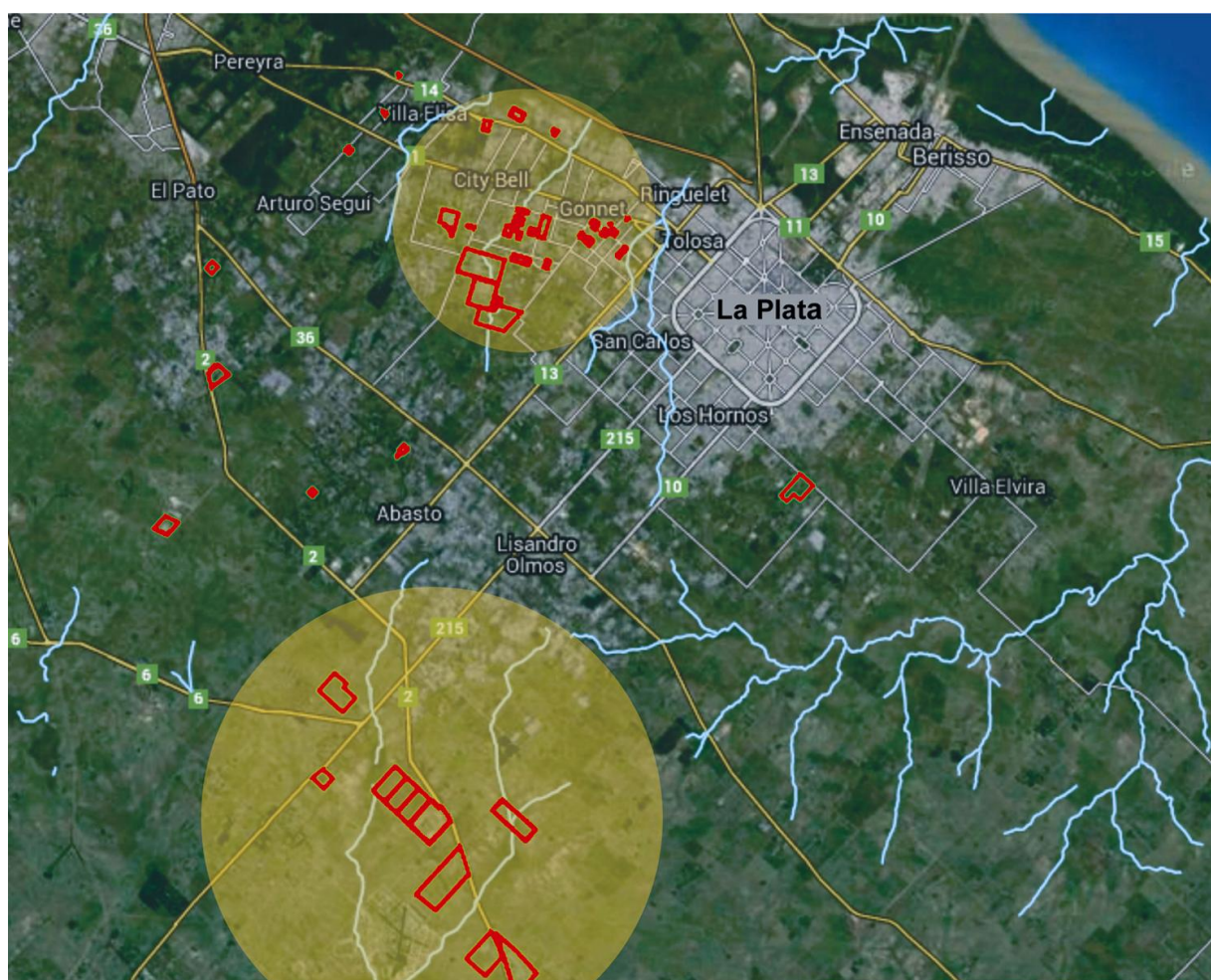
En este contexto, el avance urbano sobre tierras agrícolas productivas se ha vuelto un serio problema para el desarrollo sustentable de la ciudad. La *retracción de suelo rural*, en la cual los suelos agrícola-intensivos van cediendo lugar a una ocupación relacionada con el esparcimiento y la recreación propia de clubes, asociaciones y otras entidades públicas o privadas, se produce al interior de una tendencia de cambio de las máximas rentas diferenciales agrarias a las mínimas rentas diferenciales urbanas. Como indican Morello *et al.* (2000) para la Región Metropolitana de Buenos Aires, el negocio de comprar tierra agrícola para construir urbanizaciones cerradas, se ha convertido en una de las operaciones más especulativas del mercado. Con réditos de más del 100% en negocios inmobiliarios (urbanizaciones cerradas), contra un modesto 10% en producción rural, la conversión de tierra agrícola a urbana, está yendo a un ritmo inesperado en las últimas décadas, y la frontera urbana está creciendo a una tasa no conocida oficialmente.

En este sentido, y en referencia a los intereses inmobiliarios que amenazan a los cinturones verdes de nuestras ciudades, Barsky (2007) denomina a estos espacios como "*cinturones de especulación inmobiliaria*", al considerar que no hay lugar donde la tierra se valore más que en estos espacios periurbanos, al pasar de renta rural a renta urbana.

En el caso de La Plata, la fase de retracción del suelo rural adquiere una particular relevancia, si se considera que el Partido es el primer productor hortícola de la Argentina y que a la vez integra la denominada tercera corona metropolitana de Buenos Aires, una de las diez principales metrópolis del mundo periférico. Los datos del Censo Provincial Hortiflorícola (CPHF, 2005), confirman la importancia de este cordón productivo, que contiene a 1.000 productores y 5.308 hectáreas cultivadas.

- Localización y mapeo de situaciones halladas en el partido de La Plata.

Para la siguiente localización y mapeo de los emprendimientos cerrados en La Plata, se utilizó como fuente la página www.carto.arba.gov.ar.



*Imagen 5: Localización de las Urbanizaciones Cerradas en La Plata.
Fuente: Elaboración propia.*

El listado de Urbanizaciones Cerradas en el Partido hasta el momento es el siguiente:

URBANIZACIONES CERRADAS	
NOMBRE	m ²
16 de Septiembre	22372,79
Altos de Don José	46992,19
Altos del Golf	18377,46
Antigua	643148,42
Barrio Angosto	36206,98
Barrio Parque Ecológico	83932,17
Campos de la Enriqueta	808154,69
Cava Pampa Club de Viña	846458,25
Don Luis	38629,18
Don Rolando	25376,46
El Cauce	79799,31
El Cedro	29233,26
El Fresno	35934,42
El Quimilari	131350,85
El Roble	36228,87
Elida III	3136,96
Elida IV	5745,17
Estancia Grande de Bell	920693,70
Fincas de Duggan	514644,67
Gonnet I	16207,96
Grand Bell - I y II	1261928,86
Hamilton	64499,68
Haras del Sur I	1106413,01
Haras del Sur IV	973436,75
La Arbolada	97310,50
La Cándida	299127,70
La Elisa	38594,08
La Emilia	295604,18
La Juanita	13697,50
La Lula	39566,21
La Paulina	35163,69
La Torre	75494,12
La Victoria - Area 60 Norte I	1168255,84
Las Araucarias	27500,02
Las Cañitas	7637,93
Las Muñecas	15795,54
Lomas de City Bell	794014,52
Los Ceibos	357822,44
Miralagos I y II	1768414,56
Prados de la Vega - Las Calandrias	248792,56
Saint John	647282,40
San Benito	33842,09
San Facundo	191011,40
San Joaquin	130990,31
San Jorge	19958,53
Solar del Parque	9305,94
Solares II	21920,77
Swan	41483,63
Villas Las Marias	22108,05

Como podemos ver en la imagen satelital, hay dos áreas donde se da la mayor concentración de estos emprendimientos, una es noroeste y otra al sudoeste del Partido, precisamente donde se localiza el corazón de las producciones hortícolas y florícolas. Así, los sectores localizados al interior del Eje Noroeste y a la vera de la Autovía Ruta 2, representan las zonas con mayor dinámica y transformación del territorio producto del emplazamiento de emprendimientos residenciales cerrados de baja densidad.

d. Rastreo de proyectos a corto y mediano plazo que impliquen la construcción de nuevos casos de este tipo de urbanizaciones en el área de estudio.

▪ **Club de Campo: Lomas de City Bell.**

- Se localiza a 500 metros de calle 11 y 148 de City Bell.

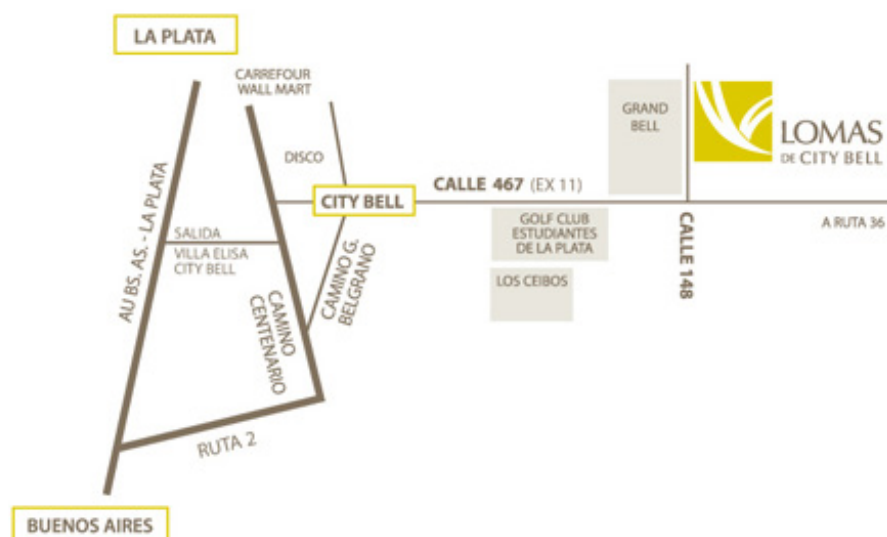


Imagen 6: Accesibilidad al club de campo.

Fuente: www.lomasdecitybell.com

- Es un emprendimiento implantado sobre un predio de 80 hectáreas, donde la mitad de la superficie corresponde a espacios verdes y áreas de circulación y recreación.
- El inicio del proyecto fue en el año 1990.
- Cuenta con:
 - ✓ Un parque central de seis hectáreas con instalaciones sociales y deportivas. (Club house y SUM).
 - ✓ Haras con acceso independiente.
 - ✓ 350 lotes residenciales.

- ✓ Seguridad en todo el perímetro las 24 horas.
- ✓ Factibilidad final aprobada.
- ✓ Servicios: Calles pavimentadas e iluminadas, Red de electricidad, Telefonía e internet, Red de agua y cloacas, Red de gas.



Imagen 7: Master plan Lomas de City Bell. En amarillo se destacan los lotes vacantes.
Fuente: www.lomasdecitybell.com



Imagen 8: fotos aéreas. Izq: foto año 2011. Der: foto año 2015.
Fuente: Google Earth.

e. Diagnóstico de situación. Identificación y tipificación de conflictos ambientales, territoriales y socioeconómicos generados por la localización de urbanizaciones cerradas.

A continuación se enumerarán los impactos producidos por el surgimiento de las urbanizaciones cerradas:

✓ **Impactos ambientales y territoriales:**

- Privatización de los espacios urbanos.
- Crecimiento urbano sobre tierras productivas.
- Fragmentación del espacio urbano.
- Barreras físicas debido a su perímetro amurallado.
- Modificación sustancial del paisaje rural. La mayoría de estos emprendimientos incorporan en sus proyectos calles curvas, cul de sac, lagos artificiales, que son formas típicas de la arquitectura pintoresca.
- La configuración de zonas de baja densidad alejadas de los centros tradicionales que provocarían el encarecimiento del tendido de redes de infraestructura pública de servicios.

✓ **Impactos socioeconómicos:**

- Segregación social. Se trata de un nuevo tipo porque es una segregación avalada por la legislación y aceptada socialmente.
- Polarización de clases.
- Cambios en los valores del suelo y el impulso de inversiones en equipamientos de servicios en los municipios y próximos a los conjuntos de urbanizaciones privadas. Podría hablarse de impacto negativo cuando las inversiones se focalizan sólo en algunas áreas urbanas, aumentando el valor de ciertas zonas en detrimento de otras.