

**LA EXPANSIÓN TERRITORIAL DE LA RMBA Y LAS NUEVAS FORMAS
RESIDENCIALES PERIFÉRICAS.**

Aportes para la discusión sobre el fenómeno de las urbanizaciones acuáticas

Lic. Vallejo Noelia
noeliayvallejo@hotmail.com
Prof. Cirio Gastón
gastoncirio@hotmail.com

Introducción

El presente trabajo 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 Lujan”*, Centro de Investigaciones Geográficas (UNLP).

El objetivo que se persigue, a partir de la revisión y análisis bibliográfico, es reconstruir el proceso de crecimiento espacial de la RMBA, con especial referencia a los procesos que vinculan los lineamientos del modelo de desarrollo económico - social con las manifestaciones territoriales reflejadas en las distintas formas de ocupación, apropiación, construcción y significación del territorio.

De esta manera, se aborda la expansión de la periferia metropolitana a través del análisis de los procesos políticos, económicos y sociales que en diferentes períodos históricos han concurrido dando lugar al desarrollo metropolitano e imprimiendo características propias a cada periodo.

Para ello, y a fin de lograr un mayor entendimiento de las particularidades de cada etapa, se toma como referencia la periodización propuesta por Horacio Torres en *“El mapa social de Buenos Aires”* (2006) profundizando en la caracterización del último período denominado por el autor *“suburbanización de las elites”*. Esta última etapa se abordará a través de un análisis detallado de las vinculaciones entre los ejes trabajados por el autor, y sus articulaciones con las manifestaciones territoriales materializadas en formas residenciales relativamente novedosas, que tienen por características salientes una profunda transformación del medio y como resultado una profunda fragmentación espacial y social.

Por último se proponen unos primeros lineamientos de reflexión acerca de los posibles nexos entre las nuevas formas residenciales periféricas, el modelo de desarrollo y las representaciones socioculturales manifestadas por los diferentes actores sociales intervinientes, en imaginarios que se materializan en nuevos paisajes crecientemente mercantilizados y banalizados, carentes de discursos (Nogué:2007) y de vinculaciones locales.

Desarrollo

Comenzaremos el siguiente trabajo de revisión y análisis bibliográfico caracterizando las distintas etapas de expansión metropolitana de acuerdo a las manifestaciones territoriales emergentes, producto de los distintos modelos de desarrollo implementados.

1ª) 1940-1960: Suburbanización popular

La industrialización vivida en el área, a partir de la aplicación del modelo sustitutivo de importaciones, fue la principal responsable del vertiginoso crecimiento poblacional y de la expansión espacial vivida en la RMBA, dando origen a la consolidación de sus distintos cordones a través del importante flujo de migración interna que se dirigió hacia este espacio. La traza del ferrocarril se constituyó en el eje conductor de la expansión urbana mientras que, la articulación de las líneas de colectivos con las estaciones del ferrocarril permitió engrosar el área de influencia de las mismas a través de la accesibilidad a nuevos territorios. Es así que entre 1940 y 1960 se produce una marcada expansión territorial de los asentamientos de población que no sólo supera el núcleo central sino también la primera corona de la RMBA, "...los trabajadores urbanos protagonizan un proceso de suburbanización, localizándose en la segunda corona de la RMBA, a través de la consolidación de los "barrios de loteo económico" (Torres: 2001). Este proceso fue posibilitado por los cambios en la gestión del transporte público, nacionalizado en esta época (1948), con precios fuertemente subsidiados.

Los loteos populares se constituyeron en la principal forma de acceso legal a la propiedad de la tierra, para la población de clase media y baja; posibilitada por la accesibilidad en el tipo de pago -a tiempo prolongado en forma de cuotas no indexadas- mediante las cuales los promotores vendían los lotes en la periferia.

Este suelo subdividido carecía en términos generales de la infraestructura y del equipamiento básico y se localizaba en el territorio de acuerdo a las relaciones de mercado, al no existir una normativa de suelo. Los loteos económicos o populares de las décadas de 1940, 1950 y 1960 posibilitaron la suburbanización masiva de los trabajadores urbanos,

consolidaron amplias zonas ocupadas por barrios autoconstruidos, carentes de servicios y de cualquier forma de planificación urbanística. (Catenazzi, Da Representação, Lombardo: 2003)

La provisión de infraestructura urbana, totalmente a cargo del estado, se concretaría posteriormente en respuesta a la presión ejercida por los habitantes.

El funcionamiento del mercado inmobiliario, prácticamente sin regulación ni control estatales, dio como resultado un crecimiento urbano sin restricciones, en tierras no siempre adecuadas, sin infraestructura ni servicios, dejando intersticios desocupados y alejándose del centro tradicional de la ciudad y de los nacientes subcentros. (Pirez: 1994)

El crecimiento horizontal, discontinuo y desestructurado de la metrópoli resultante de los loteos no inflingía ninguna normativa, puesto que no existían. De esta forma, la importante presencia de lotes no ocupados caracterizó el paisaje de la periferia.

Torres (2006) caracteriza el importante proceso de suburbanización de Buenos Aires entre las décadas de 1940 y 1960 como un movimiento "popular" hacia la periferia protagonizado fundamentalmente por los trabajadores urbanos. Según señala el autor "a comienzos de la década de 1940 el tipo de tenencia predominante en el mercado residencial era el alquiler. La expansión metropolitana entre 1940 y 1960 muestra el aumento sustancial de la propiedad como forma de tenencia residencial y la consecuente pérdida de la importancia que el mercado de alquileres había tenido anteriormente entre los sectores populares."

En el mismo período, en Capital Federal se incrementó también el porcentaje de propietarios. Esto se explica por la sanción de la ley de propiedad horizontal de 1948 que permitió el acceso a la propiedad de los departamentos en edificios a los sectores medios. Previo a la sanción de la mencionada ley, el edificio con todos sus departamentos era considerado como una unidad.

En este marco la estructura de la ciudad se adaptó para albergar el desarrollo industrial durante el período sustitutivo, configurando un modelo territorial en el que las áreas más valiosas (más equipadas, más cuidadas) se concentraron en torno al centro, estratificando la estructura social hacia las periferias. (Garay: 2003)

Aquellos sectores que quedan fuera del mercado residencial de tierras por condiciones precarias o inestables de inserción laboral serán los responsables de la conformación de las villas miseria en Capital Federal.

2ª) 1960-1980: el fin del loteo económico

En relación con las políticas de vivienda, la ley de alquileres de 1943 –mediante la cual se congeló el valor de los mismos- deja de tener vigencia y se dismantelan los mecanismos de subsidio que caracterizaron a las políticas peronistas, suspendiéndose en 1959 el financiamiento público (Banco Hipotecario Nacional) de la compra de viviendas. En 1970 se

ponen en vigencia planes oficiales que otorgan créditos para la construcción de grandes conjuntos residenciales quedando reducido a un mínimo el crédito para la vivienda individual (20% durante el gobierno peronista de 1973-1976). (Torres: 2006)

La segunda mitad de la década de los '70 traerá consigo intensas transformaciones, muchas de ellas visibles en el espacio urbano. El golpe de estado de 1976 significó el fin de un modelo de Estado (Estado benefactor) y el fin de un modelo de desarrollo (ISI) en favor de un modelo aperturista, basado en los supuestos del liberalismo económico, centrado en la desarticulación sistemática de todos los logros populares en cuanto a participación económica y política.

El modelo aperturista significó un quiebre radical respecto al modelo anterior, pasando de una economía semicerrada orientada al mercado interno, con fuerte intervención estatal, con una industria creciente, y una estructura distributiva progresiva, a un proyecto caracterizado por la liberalización de los mercados, la apertura externa, la destrucción del aparato productivo, la sistemática desarticulación del aparato estatal, creciente endeudamiento externo, la estatización de la deuda privada y una estructura distributiva fuertemente regresiva, responsable en gran parte de la importante segregación social que hoy nos toca vivir.

Entre los objetivos que se perseguían con la implementación del modelo aperturista, se destaca la intención de insertar a Argentina en el "nuevo orden mundial", y liberar al Estado de la responsabilidad en la satisfacción del bienestar de toda la población, transfiriendo ese papel al mercado. El importante sesgo de estas políticas en favor de las clases medias y altas y en perjuicio de las clases populares y la elevación del mercado al rol de supremo asignador de recursos, se hicieron evidentes en el espacio, dando lugar a una profunda modificación en el paisaje urbano.

Durante este período se sancionaron una serie de normas tendientes a reorganizar el territorio, sobre todo en Capital Federal y Buenos Aires. Además de la ley de locaciones urbanas sancionada en 1976, que liberó al mercado de alquileres con claro perjuicio para los sectores populares; la provincia sancionó la ley 8912, en 1977, que regula el uso, subdivisión, ocupación y equipamiento del suelo en la provincia de Bs. As., lo que provocó un importante encarecimiento en el suelo urbano, dificultándole a la clase popular el acceso al mismo.

Articulado con estas normas de neto corte elitista, se llevan a cabo las políticas de erradicación de villas de la Capital Federal.

Desde febrero de 1977 rige el código de planeamiento que contiene importantes instrumentos de regulación del sector privado y de inversiones por parte del sector público. Entre las inversiones más importantes que dicho código propone se encuentran las playas de estacionamiento y las autopistas, junto a un tratamiento especial para los clubes de

campo. Así, la ley 8912 constituye la primera legislación que regula los ya existentes –desde la década de 1940- clubes de campo, no existiendo en ese momento regulación alguna para los barrios privados puesto que, los mismos harán su aparición en la región en la década de 1990.

En cuanto a las restricciones que esta ley efectivamente plantea a la expansión suburbana, se refieren a características de las zonas (por ejemplo no estar por debajo de determinadas cotas de nivel en zonas inundables), a la reglamentación de las dimensiones de las parcelas y la disposición de las manzanas, a los coeficientes de usos del suelo, a las normas de edificación de las construcciones y a la obligación de que en las nuevas subdivisiones se contemple la provisión de servicios (agua, cloacas, electricidad) y la pavimentación de las calles principales; las subdivisiones, además, deben estar de acuerdo con planes reguladores municipales que deben ser aprobados a nivel provincial (Torres: 2006).

La consecuencia inmediata ante la aparición de la ley 8912 fue la progresiva disminución de los loteos económicos frente al desaliento de los especuladores inmobiliarios (obligados a dotar de servicios a los lotes) lo que provocó (junto con la disminución paulatina de los subsidios a los ferrocarriles) un estancamiento en el porcentaje de propietarios en la periferia durante la década de 1970 que coincidió con el momento en el cual la "propiedad horizontal" se hizo selectiva para los sectores de ingresos medio-altos.

Es evidente que en su conjunto estas normas tienden a acrecentar la segregación socioterritorial y son claramente regresivas con respecto a los logros sustitutos, marcando en el espacio urbano una lógica de producción diferente que no tendrá como objetivo facilitar el acceso legal a la tierra a la población de escasos recursos, lo que traerá aparejado un incremento de las villas miseria y en las grandes ocupaciones de tierras bajo la forma de asentamientos.

3ª) Suburbanización de las Elites (desde 1980)

A partir de la segunda mitad de la década de 1980 –y con más intensidad durante la década de 1990– se produce en Buenos Aires lo que podría definirse como una suburbanización de las elites. Es ésta una suburbanización que podría calificarse como “tardía” debido al retraso de la aparición del fenómeno en relación con las metrópolis norteamericanas y muchas latinoamericanas (Torres: 2006).

En este punto se hace necesario describir el contexto histórico, político y económico que hizo de la década de 1990 el momento en el cual, las clases medio-altas y altas deciden radicar su domicilio en la periferia.

Los lineamientos estratégicos de la política económica de la última dictadura militar, fueron retomados y profundizados en la década del ‘90 con el gobierno de Menem, a través de la adopción del modelo neoliberal que se caracterizó por la apertura irrestricta de nuestra

economía, por la descentralización y por las políticas de ajuste; entre las que cabe destacar: el plan convertibilidad, las privatizaciones de empresas públicas y la flexibilización laboral. Convirtiéndose en generadoras del incremento de la concentración de la producción y el ingreso, la fragmentación social, etc.

Las medidas mencionadas anteriormente, crearon un escenario propicio para las nuevas inversiones, en especial la Inversión extranjera directa (IED) cuyo destino principal, dentro de nuestro país, fue la RMBA.

La llegada del creciente flujo de IED a Buenos Aires, producto de la globalización de su economía, significó una creciente extranjerización del proceso de producción, gestión y organización del territorio, generando nuevas formaciones territoriales. La mayor parte de los capitales se concentraron en la RMBA y dentro de ésta en ciertas áreas en particular desencadenando procesos de transformación y fragmentación.

La IED se dirigió fundamentalmente a los servicios privatizados, los grandes equipamientos de consumo, ocio y espectáculo, hotelería internacional, hacia la reconversión industrial y a los grandes proyectos urbanísticos. En cambio, las nuevas urbanizaciones periféricas y las construcciones de autopistas y accesos rápidos (muy dinámicos en esta década) estuvieron más vinculadas a las inversiones locales.

La ampliación, remodelación y desarrollo de la red de autopistas y accesos metropolitanos van a ser los disparadores de los nuevos procesos de urbanización y de los cambios en el patrón de metropolización. (Mignaqui: 1998)

Mientras se difundían los grandes equipamientos de consumo, la industria declinaba como principal factor de la urbanización ya que, el tipo de inversión industrial que se realizó en esta década se localizó fuera de las áreas tradicionales, como son los bordes de la RMBA, favoreciendo un tipo de metropolización difusa y alterando las concepciones espacio-temporales de producción, circulación y consumo generadas por los cambios tecnológicos propios del régimen de acumulación flexible.

Simultáneamente a una profundización de los procesos de exclusión social y fragmentación territorial, se desarrolla una especialización funcional que relocaliza y recentraliza la antigua ciudad. Los “nuevos objetos urbanos” ligados a nuevas formas de producción industrial y de consumo, como shopping-centers, hipermercados, grandes centros de entretenimiento, más las nuevas formas residenciales (clubes de campo, barrios cerrados, etc.), y los procesos llamados de gentrificación (desplazamiento físico de sectores populares de áreas centrales de la ciudad para ser reincorporadas como espacio residencial, de esparcimiento o consumo de sectores medios y medios-altos) imponen no sólo novedosos patrones estéticos, sino también nuevas morfologías y trazados urbanos. (Valdettaro: 2002)

De esta manera el sector inmobiliario y de la construcción se constituyeron en motores de la nueva economía urbana, después de un largo período de estancamiento.

La aparición y difusión de los nuevos objetos urbanos impulsarán a su vez, el ingreso y utilización de nuevos materiales y tecnologías constructivas, así como de nuevos patrones estéticos en el diseño, la arquitectura y el urbanismo, constituyéndose en los principales agentes de la configuración de nuevos paisajes y morfologías urbanas (Ciccolella: 2002). El desarrollo de estos nuevos objetos urbanos fue posibilitado por la flexibilización de las normas urbanísticas y de ordenamiento territorial (código de planeamiento urbano de 1990 y sus numerosas excepciones y modificaciones más permisivas de la ley 8912 de ordenamiento territorial de la provincia de Bs. As.).

Según señala Clichevsky (2003) “La expansión del AMBA había prácticamente terminado en 1972 y el crecimiento en términos poblacionales se da como densificación de áreas ya urbanizadas y ocupación de tierras intersticiales, algunas de muy escasa calidad ambiental para el tipo de desarrollos urbanos producidos.”

Las “oportunidades de negocios”, con las urbanizaciones cerradas por lo general consistieron en desarrollar los intersticios urbanos y las áreas no urbanizadas que ofrecían buena accesibilidad. Gracias a las mejoras de las condiciones viales, varias áreas rurales o semirurales de la Región Metropolitana se convirtieron en residenciales. (Fernández Wagner y Varela: 2003)

Como hemos destacado, para que estos “negocios” pudieran desarrollarse fue necesaria la modificación normativa referente a los usos del suelo, a través de la modificación en las zonificaciones, definiendo nuevas áreas y rezonificando otras. Asimismo, fue necesario crear normativa específica en relación al desarrollo de los barrios cerrados puesto que, la ausencia de la misma hasta avanzada la década de los ‘90 traía problemas a los propietarios, por ejemplo, al momento de escriturar. Es en el año 1997 cuando, a partir de la resolución N° 74/97 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la provincia, cuando se estipulan las condiciones que deberán cumplir estos emprendimientos para ser aprobados. *Esta legislación posee varias consecuencias. En primer lugar, condiciona a que la preventa de un barrio sólo se pueda realizar una vez aprobada la prefectibilidad, lo que permite que todas las unidades que se comercialicen puedan acceder al otorgamiento de la escritura translativa de dominio.*

Para obtener la convalidación técnica final se deben presentar los proyectos de saneamiento e hidráulica, de la red de circulación y de energía eléctrica de distribución domiciliaria, compromiso de forestación, además de la provisión de agua potable y del plano urbanístico definitivo. Con estas especificaciones se eliminan los riesgos para el comprador, dado que, hasta 1997, muchas operaciones se realizaban sin tomar recaudos sobre situaciones problemáticas ambientales. (Catenazzi, Da Representação, Lombardo: 2003)

A partir de las modificaciones señaladas en materia de crecimiento urbano en RMBA, varios autores plantean que el modelo de ciudad europeo, más compacto desde el punto de vista físico, está cediendo paso al modelo de ciudad americano, más disperso y estructurado en islas conectadas a través de las redes de autopistas. Pero este fenómeno no es privativo de la RMBA dado que, en las últimas décadas en todas las grandes urbes latinoamericanas se han difundido algunas de las formas urbanas características de la ciudad norteamericana resultando en un paisaje urbano cerrado donde la esfera pública pierde protagonismo y acusando transformaciones en la modalidad de producción, gestión y pautas de consumo del espacio residencial y en los hábitos de los ciudadanos.

Si bien la estructura socio-económica territorial es históricamente desigual, como resultado de estas transformaciones, es posible verificar un agravamiento en la misma.

Los procesos de polarización social se vieron reflejados en el espacio a través del incremento en el número de ciudadanos de clase alta y media alta que han adquirido viviendas en urbanizaciones cerradas, de acceso vedado al público en general, buscando la eficiencia en los servicios urbanos y la seguridad en el vecindario que el Estado no les brinda. Los habitantes de estas UC carecen de una historia común, y solo se ven unidos por un determinado nivel de ingreso.

En el área suburbana de Buenos Aires aparecieron complejos de viviendas unifamiliares llamados Barrios Privados, mientras que en lugares centrales surgieron edificios altos comercializados habitualmente con el nombre de Torres Jardín. La tendencia hacia la vivienda vigilada y segura se convirtió en el factor determinante del crecimiento de la superficie de la metrópolis. Solo en el área suburbana se originaron más de 400 complejos habitacionales de acceso restringido que ofrecen espacio a más de medio millón de personas (Janoschka: 2002). También se incrementaron de manera importante los clubes de campo como otra modalidad de urbanización cerrada.

Recordemos que, los clubes de campo se localizan en áreas rurales y ofrecen en el complejo la práctica deportiva golf, equitación, tenis, etc., son administrados por un Consejo Directivo y se encuentran regulados por la ley provincial 8912 y por normas municipales específicas. En cambio, los barrios privados se encuadran bajo la ley de propiedad horizontal y son administrados por un administrador nombrado por los copropietarios.

Por otro lado, desde fines de la década del '80 se puede observar un importante incremento en la cantidad de población que reside en villas miseria, ante la falta de políticas urbanas que faciliten el acceso legal a la tierra para la población de escasos recursos. Es en este mismo contexto que comienza a verificarse en la periferia la ocupación masiva de tierras – los asentamientos-.

A diferencia de las villas, los asentamientos presentan un amanzanado y parcelado regular lo que posibilita el proceso administrativo de regularización.

En los hechos, los "asentamientos" y las políticas del Estado dirigidas a su regularización, constituyen los únicos procesos recientes que plantean formas de suburbanización de los grupos de menores ingresos (Torres: 2006).

Así como algunas décadas atrás se propició el acceso al suelo periférico para la población de clases medias y bajas mediante los loteos y las subvenciones a los transportes, durante las últimas décadas los hogares de menores ingresos han visto incrementado el valor del suelo como consecuencia del nuevo atractivo que constituyen estas áreas para las elites. Además, la privatización de los ferrocarriles y de los servicios de agua, gas y electricidad han hecho que vivir en la periferia resulte más costoso.

En paralelo, desde la década de 1980 resulta notable un deterioro en las condiciones habitacionales de la población instalada en Capital Federal, donde reaparece la importancia de los conventillos (con peso considerable entre 1880-1930), aparece el alquiler de piezas en condiciones precarias en hoteles y pensiones, aumenta la población residente en villas y se incrementa visiblemente el fenómeno de casas tomadas.

El hacinamiento vivido por la población de escasos recursos se explica por la facilidad en los desplazamientos hacia el trabajo que brinda una localización central.

Nuevas periferias

La construcción de las autopistas permitió a la clase alta y media alta relocalizarse para poder disfrutar de la mayor tranquilidad y la mejor calidad ambiental que brinda alejarse del centro de la ciudad a través de la adquisición de una vivienda en un barrio privado o en un country, sito en la periferia. Este tipo de UC se establecieron, por lo general, en zonas suburbanas (con una distribución dispersa), que eran tradicionalmente el lugar de residencia de las clases populares, pero aisladas del entorno inmediato por grandes muros y con la tranquilidad de sus habitantes de poseer vigilancia privada. Esta situación condujo a un incremento en las desigualdades a escala local.

Como señala Bauman "...No solidarizarse con el otro sino evitarlo, separarse de él: tal es la gran estrategia de supervivencia en la megalópolis moderna. Tampoco es cuestión de amar u odiar al prójimo, sino de mantenerlo a distancia: así se anula el dilema y se vuelve innecesario elegir entre el amor y el odio".¹

La distribución dispersa de los barrios cerrados ha venido a marcar una ruptura con la tradicional expansión sectorial de barrios de clase alta.

Se han dado nuevos desarrollos urbano-espaciales que cambiaron la escala geográfica de la segregación socio-territorial, y al mismo tiempo, disminuyeron las diferencias de

¹ Zygmunt Bauman: 1999, página 66.

polarización entre la ciudad rica y la ciudad pobre. A gran escala se puede destacar un proceso de mezcla social, mientras a nivel micro se refuerza el patrón segregatorio. Este principio de fragmentación territorial también determina la dispersión de infraestructura y funciones urbanas. Por ejemplo, los Shoppings –en su concepción una copia de los Malls norteamericanos– perdieron su cercanía espacial con las áreas de vivienda de las clases pudientes. (Janoschka:2002)

La fragmentación ya no se verifica en una dimensión grande (ciudad rica-ciudad pobre, zona habitacional-zona industrial), ahora se puede observar como “conviven” diferentes clases sociales en pequeños espacios; la posición social ya no determina la posición geográfica. La sociedad en “archipiélago” produce una superposición de diferentes espacios y da una visibilidad acrecentada de las diferencias (Marie-France Prevot Schapira: 2002). Esta situación es posible solamente a través de muros y cercos, barreras con que se separan y aseguran contra la pobreza que los rodea las islas de riqueza y exclusividad. Pero hay que destacar que el fenómeno de los muros no es privativo de los barrios de la clase alta, los barrios de clase media y baja también se amurallan, y se observa este suceso de igual manera en los barrios marginales; lo que se traduce en la pérdida de los lazos de vecindad. El patrón previo de la ciudad abierta e integradora comienza a reemplazarse por un aislamiento a través de barreras físicas y limitaciones en los accesos; lo que está determinando la formación de “islas de bienestar” donde abundan los servicios de alto nivel. Estas transformaciones del espacio urbano se están viviendo en casi todas las grandes metrópolis latinoamericanas y están determinando un retroceso del espacio público en las mismas.

Se produce un abandono en la función del Estado como planificador urbano, constituyéndose en promotor de los nuevos proyectos urbanos privados.

La clase media alta y media en ascenso, tratando de asimilarse a sectores altos están desarrollando lógicas de consumo similares a las de esas clases en países avanzados, principalmente en los EEUU. Dentro de los bienes de consumo que éstas clases requieren, ocupa un lugar muy importante la vivienda, que se caracteriza por ser un enclave residencial amurallado localizado en áreas suburbanas.

El nuevo espacio residencial amurallado en la metrópolis de Buenos Aires, daría cuenta de un proceso de "contaminación" de las pautas de consumo locales por los globales. (Szajnberg: 2001)

Estos enclaves residenciales en la ciudad abierta preexistente, están terminando con el tejido urbano socio-culturalmente heterogéneo y dando paso a la proliferación de emprendimientos residenciales de tipo “ghetto”, debilitando los vínculos sociales y el carácter colectivo de la ciudad. Este aislamiento se convierte en la mejor solución ante la

violencia que se está viviendo en las ciudades y descarta la posibilidad de pensar posibles medidas que puedan corregir los procesos económicos y sociales que la originan.

Los muros cerrados y los puestos de vigilancia que hoy caracterizan las viviendas de la clase alta y media-alta, no sólo han creado y consolidado situaciones de enclave, sino que han alterado el paisaje suburbano.

Antes de 1980 las situaciones de enclave paradigmáticas en Buenos Aires eran las «villas», los «enclaves de los más pobres»; las urbanizaciones cerradas constituyen en los noventa los nuevos enclaves de los ricos. (Torres: 2001)

Pero más aún que sus implicancias, nos debe preocupar el proceso subyacente detrás de estas meras manifestaciones espaciales urbanas: la polarización socioterritorial y la segmentación espacial se habrían recrudecido, alterando la estructura urbana y su organización social de manera antitética con las pautas de producción y consumo del espacio urbano precedentes, conformando un territorio menos heterogéneo, propenso a la dualización espacial y a la "hiperespecialización" y segregación. Entendiendo por segregación urbana a "la tendencia a la organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad interna y de fuerte disparidad social entre ellas" (Castells, 1974), el fenómeno del "espacio residencial amurallado" plantea interrogantes en las formas y ritmos que adquieren estas nuevas manifestaciones de segregación socioespacial, resolviéndose dentro de un perímetro cerrado privado con acceso restringido, actividades de carácter público como ocio, recreación, esparcimiento, deporte, actividades sociales y cierto tipo de abastecimiento de bienes y servicios, lo que expresa en su más cruda faceta, el debilitamiento de los vínculos sociales y el carácter colectivo de la ciudad. (Szajnborg: 2001).

De este modo, la interacción entre múltiples que ha sido una de las características primordiales del espacio urbano, es remplazada por la del contacto entre iguales; con lo que "se estaría diluyendo la ciudad como objeto público, como ámbito de lo colectivo, como espacio de sociabilidad y encuentro" (Mignaqui, 1998 en Szajnborg: 2001).

El influjo de capital, los cambios tecnológicos y el agravamiento de los problemas de violencia urbana y seguridad han provocado grandes cambios en la configuración urbana: los sectores de altos ingresos, que habitaban parte de la «primera corona», o bien vuelven al centro, en torres de lujo, o bien se alejan encerrándose en «Clubes de Campo» exclusivos y en «Barrios Cerrados». Esto ha resultado en una periferia ocupada tanto por los sectores pobres como por los ricos. Los sectores de altos ingresos se segregan, así, de los de medios ingresos en descenso y de los de bajos ingresos, algunos de los cuales han descendido a la indigencia. (Clichevsky: 2000 en Torres: 2001).

Las Urbanizaciones acuáticas

Como ha sido señalado precedentemente, las UC se multiplicaron rápidamente en la RMBA en los últimos años, tomando diversas modalidades a fin de seducir al mercado comprador; una de las categorías emergentes son las urbanizaciones acuáticas.

Estos emprendimientos tienen la particularidad de seleccionar para su instalación humedales y valles de inundación, zonas naturalmente inundables que se verán sometidas a una profunda transformación (movimiento de suelos, refulado hidráulico) para alcanzar la cota de seguridad requerida por la normativa (la ley 6254/60 prohíbe el fraccionamiento por debajo de cota mínima de 3,75m) y convertir al espacio en urbanizable para ofrecer viviendas con vista a un curso de agua.

La elección de estos territorios para la construcción de UC deviene del atractivo que posee “el paisaje natural vinculado al agua” como una alternativa de diversificación del producto. Como señalan Pérez y Ríos (2008) “esta oferta se realiza a través de una mediación publicitaria y de estudios de marketing que, con un reiterativo discurso ecológico, promueven la necesidad de “vivir en contacto con la naturaleza”, como práctica para una “mejor calidad de vida”.

En relación al caso de Tigre, estos autores plantean “esa producción de UC sobre rellenos realizadas con base a una planificación privada del espacio, sin precedentes en la historia del AGBA, contradictoriamente a lo que se argumenta², generó importantes cambios en materia ambiental, alterando las funciones que brinda el ecosistema del humedal y potenciando/produciendo, al mismo tiempo situaciones de riesgo por desastres de inundaciones”.

Evidentemente, los desarrolladores de este tipo de emprendimientos son los únicos beneficiarios de un nuevo *modelo de ciudad caro* cuyo costo deberán afrontar todos ciudadanos.

Este nuevo modelo de ciudad no sólo invade territorios naturales sino que los manipula, los transforma de tal modo que su nivel de comercialización se incrementa; situación que por lo general no ayuda a la conservación de dichos paisajes; de esta forma, este *modelo de gestión de la ciudad se aleja de la ciudadanía* y se acerca a los promotores inmobiliarios, Borja (2005) afirma “la ciudad va mutando en nuevos espacios de desposesión para los ciudadanos”.

Una desposesión no sólo en términos materiales sino también, una desposesión en relación a los lazos emocionales que unen a una población con su territorio ante la instalación de estos paisaje-producto que responden a formas estandarizadas de consumo global, generadoras de “paisajes desanclados del territorio” (Muñoz: 2008), absolutamente ajenos al

² Pérez y Ríos (2008) señalan que los empresarios inmobiliarios introdujeron, para justificar la producción de UC sobre rellenos, un andamiaje discursivo de alternativa sustentable para urbanizar suelo inundable del municipio de Tigre con productos de alta calidad.

mismo y a la población local, paisajes sin discurso ni imaginario (Nogué: 2007a), asociados a representaciones construidas por los sectores sociales vinculados a las UC donde la exclusividad, la tranquilidad y la “naturaleza” (artificializada) ocuparán un rol prioritario. (Arizaga: 2005)

En este sentido, la ciudad planetaria puede leerse como ciudad postmoderna, al menos desde una dimensión estética, donde la **imagen** aparece con un claro protagonismo, representando un dispositivo urbano que rige el funcionamiento de las ciudades (Tkachuk,: 2006) Así, el dispositivo **image** con el que hoy se piensan (construyen y venden) las ciudades adquiere cada vez mayor relevancia. Al respecto la autora plantea que la posmodernidad se nos presenta como una necesidad permanente de capturar imágenes o imaginarios que permitan generar un proyecto de ciudad, desde una mera capacidad adaptativa a las nuevas condiciones del mercado global, antes que generar ideas genuinas que nos lleven a construir la metrópoli en términos locales. (Tkachuk: 2006)

En el caso de las UC acuáticas el factor de especificidad del producto urbano generado, el atractivo, será la ribera y una imagen asociada a ella, montada desde el imaginario de lo deseable e instalada en territorios que ven modificada su naturaleza para recibir estos **“Paisajes escenográficos”**.

Obviamente, la publicidad ejerce un rol central en tanto generadora de deseo de posesión de dicho bien que se consume, orientado por un imaginario socialmente construido, donde múltiples factores subjetivos se articulan y superponen. Entre los principales aspectos destacados en la conformación de dicho imaginario se encuentran los aspectos de diferenciación (de clase), de inclusión (entre iguales) de innovación (pioneros) de apreciación estética (paisajismo escenográfico), de calidad de vida (seguridad, tranquilidad, aire puro), de pseudo conciencia ambiental (ecologismo artificialista) y otros.

CONCLUSIONES

Los distintos modelos de desarrollo implementados han participado de manera directa en la lógica de conformación y crecimiento de la RMBA, delineando distintas formas de ocupación, construcción y apropiación del espacio para los distintos estratos sociales.

Los espacios periféricos se han visto muy transformados en los últimos tiempos, sobretodo en las áreas elegidas para el uso residencial de las clases altas y medio-altas. Recordemos que estos espacios constituyen el área de localización tradicional de las clases populares, donde el acceso a la propiedad posibilitada por el loteo económico de las décadas de 1940, 50 y 60 y la autoconstrucción de las viviendas dotaron al suburbio de paisajes modestos pero con un

alto grado de significación para la población que participó en forma directa de la construcción de sus viviendas y de los espacios de uso colectivo en el ámbito barrial.

El ingreso de pautas de consumo global en materia residencial llevó a las clases pudientes, beneficiadas con las políticas neoliberales, a la relocalización geográfica para satisfacer sus deseos de seguridad, exclusividad, diferenciación y calidad ambiental. Con estos argumentos se fue llevando a cabo la “suburbanización de las elites” (Torres: 1998) en distinto tipo de UC que fueron reproduciéndose rápidamente en los últimos años.

Esto no sólo generó un incremento en la segregación social a escala local y espacios de desposesión para la ciudadanía en general, sino que también dió lugar al surgimiento de territorios sin discurso y paisajes sin imaginario (Nogué: 2007) que atentan contra las identidades locales.

Las urbanizaciones acuáticas pueden ser entendidas como una nueva estrategia por parte de los desarrolladores para seguir incrementando sus ganancias dando una nueva opción de residencia para las clases altas, donde el paisaje acuático -“natural” según las estrategias publicitarias- dota a este producto de un atractivo singular.

Para finalizar este escrito, pero no el ejercicio reflexivo, dejamos planteados los siguientes interrogantes que orientan el futuro desarrollo de esta línea de indagación: ¿Cuáles son los costos e impactos que supone la transformación de estos paisajes? ¿Cuáles son los actores sociales que asumen los costos económicos y ambientales sobre los bienes comunes provocados por la proliferación de estas formas residenciales? ¿Cuál es el rol del Estado en relación a la regulación de esta expansión residencial y a sus costos derivados? ¿En qué medida la lógica de segregación social, transformación y banalización del medio es producto de un proceso de expansión urbana fuertemente vinculado a un modelo de desarrollo excluyente?

BIBLIOGRAFÍA:

ARIZAGA, C. (2005) “El mito de la comunidad en la ciudad mundializada. Estilos de vida y nuevas clases medias en urbanizaciones cerradas”. Ediciones El Cielo por Asalto.

BAUMAN, Zygmunt (1999) “La Globalización. Consecuencias humanas”. Fondo de Cultura Económica.

BORJA, J. (2005) “Un futuro urbano con corazón antiguo” en Geograficando vol. 1, 11-22.

BORSODORF, Axel (2003) “Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana”, en Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales EURE, N° 86, Santiago de Chile.

BRIANO, E., FRITZSCHE, F. y VIO, M. (2003) "El lugar de la industria. Los parques industriales en la reestructuración productiva y territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires", en Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales EURE, N° 86, Santiago de Chile.

CATENAZZI, A; Da Representacao, N. y LOMBARDO; J.(2003) en "La cuestión urbana en los noventa en la RMBA" en CATENAZZI, A. Y LOMBARDO, J. (COMP). Instituto del Conurbano. Ediciones Al Margen, UNGS, 2003.

CICCOLELLA, Pablo (1998) "Territorios de Consumo. Redefinición del espacio en Buenos Aires en el fin de siglo", en Gorestein, S. y Bustos Cara, R. (comps.) Ciudades y Regiones frente al avance de la Globalización, editorial de la Universidad Nacional del Sur, Bahía Blanca.

CICCOLELLA, Pablo (1999) "Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa", en Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales EURE, N° 76, Santiago de Chile.

CICCOLELLA, Pablo (2002) "La Metrópolis Postsocial: Buenos Aires, ciudad-rehén de la economía global", en Actas del Seminario Internacional celebrado en Barcelona el 4, 5 y 6 de junio de 2002: El Desafío de las Áreas Metropolitanas en un mundo globalizado. Una mirada a Europa y América Latina." Instituto de Estudios Territoriales, Barcelona, España.

CLICHEVSKY, N., PREVOT SCHAPIRA, M.F. y SCHNEIER, G. (1990) "Loteos populares, sector inmobiliario y gestión local en Buenos Aires, Cuadernos del CEUR N° 29, CEUR-CREDAL, Buenos Aires.

CLICHEVSKY, N. (2003) "Cambios en el espacio metropolitano" en "La cuestión urbana en los noventa en la RMBA" en CATENAZZI, A. Y LOMBARDO, J. (COMP). Instituto del Conurbano. Ediciones Al Margen, UNGS, 2003.

DE MATTOS, Carlos (2002) Transformaciones de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización?, en Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales EURE, N° 85, Santiago de Chile.

DONADIEU, P. (2006) "La sociedad paisajista". Editorial de la Universidad de La Plata.

FERNÁNDEZ, L. (2002) "Los servicios ecológicos que cumplen los humedales. El caso de Tigre, Buenos Aires". Tesis de Licenciatura. Universidad Nacional de General Sarmiento. Instituto del Conurbano.

FERNANDEZ WAGNER, R. Y VARELA, O. "Mercantilización de los servicios habitacionales y privatización de la ciudad. Un cambio histórico en los patrones de expansión residencial de Buenos Aires a partir de los noventa." en "La cuestión urbana en los noventa en la RMBA" en CATENAZZI, A. Y LOMBARDO, J. (COMP). Instituto del Conurbano. Ediciones Al Margen, UNGS, 2003.

- GARAY, A. (2003) "Caracterización del sector Noroeste del AMBA" en "La cuestión urbana en los noventa en la RMBA" en CATENAZZI, A. Y LOMBARDO, J. (COMP). Instituto del Conurbano. Ediciones Al Margen, UNGS, 2003.
- GIROLA, M. F. (2005) "Nuevos paisajes residenciales en el Gran Buenos Aires: los emprendimientos cerrados entre el urbanismo escenográfico y el urbanismo afinitario". Revista Litorales, año 5 N° 6.
- JANOSCHKA, Michael (2002) "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización.", en Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales EURE, N° 85, Santiago de Chile.
- JARAMILLO, S. Y CUERVO, L. (1990) "Tendencias Recientes y principales cambios en la estructura espacial de los países latinoamericanos", en Revista Latinoamericana de Planificación N° 90, México.
- KULLOCK, D. (2003) "Transformaciones en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Reflexiones sobre los procesos en marcha." en "La cuestión urbana en los noventa en la RMBA" en CATENAZZI, A. Y LOMBARDO, J. (COMP). Instituto del Conurbano. Ediciones Al Margen, UNGS, 2003.
- LOMBARDO, J. (2003) "Transformaciones socioeconómicas, procesos de globalización, ciudad y procesos de reproducción social en la RMBA." en "La cuestión urbana en los noventa en la RMBA" en CATENAZZI, A. Y LOMBARDO, J. (COMP). Instituto del Conurbano. Ediciones Al Margen, UNGS, 2003.
- MIGNAQUI, Iliana (1998) "Dinámica inmobiliaria y transformaciones metropolitanas. La producción del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los '90: una aproximación a la "geografía de la riqueza"", en Gorestein, S. y Bustos Cara, R. (comps.) Ciudades y Regiones frente al avance de la Globalización, editorial de la Universidad Nacional del Sur, Bahía Blanca.
- MIGNAQUI, Iliana (1999) "De falansterios, garden cities y ciudades privadas", en Revista de Arquitectura de la Sociedad Central de Arquitectos, N° 194, Buenos Aires.
- MUÑOZ, F. (2008) "Urbanización. Paisajes comunes, lugares globales". Editorial Gustavo Gili, SL, Barcelona.
- NOGUÉ, J. (2007a) "Territorios sin discurso, paisajes sin imaginario. Retos y dilemas."
- NOGUÉ, J. (2007b) "La construcción social del paisaje". Editorial Biblioteca Nueva, S. L., Madrid.
- PIREZ, P. (1994) "Buenos Aires metropolitana. Política y gestión de la ciudad." Centro Editor de América Latina.
- PIREZ, P. (2006) "La privatización de la expansión metropolitana de Buenos Aires" en Economía, sociedad y territorio, vol. 6 n° 21.

PREVOT SCHAPIRA, Marie-France (2002) "Buenos Aires en los años '90: metropolización y desigualdades", en Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales EURE, N° 85, Santiago de Chile.

RÍOS, D. y PÍREZ, P. (2008) "Urbanizaciones cerradas en áreas inundables del municipio de Tigre: ¿producción de espacio urbano de alta calidad ambiental?, en Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales EURE, N° 101, Santiago de Chile.

SZAJNBERG, Daniela (2001) "Guettos ricos en Buenos Aires: de la producción de la "ciudad de masas" al consumo de la "ciudad carcelaria"", en Mundo Urbano N° 13.

TKACHUCK, C (2006) "*Las vanguardias estéticas de las ciudades*".
hm.unq.edu.ar/...hm/CT_Vanguardias_est%99ticas_ciudades.pdf

TORRES; Horacio (2001) "Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990", en Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales EURE, N° 80, Santiago de Chile.

TORRES, H. (2003) "Las transformaciones recientes de Buenos Aires a la luz del contexto global." en "La cuestión urbana en los noventa en la RMBA" en CATENAZZI, A. Y LOMBARDO, J. (COMP). Instituto del Conurbano. Ediciones Al Margen, UNGS, 2003.

TORRES, H. (2006) "El mapa social de Buenos Aires 1940-1990". Serie Difusión N° 3. Dirección de Investigaciones. Facultad de Arquitectura, diseño y urbanismo, UBA.