

LA INFLUENCIA DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS EN EL VALOR DEL SUELO, LA EXPANSIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y COMERCIALES. ESTUDIO DE CASO: EL SUDESTE DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES

Lic. Julieta C. Frediani

Becaria de Perfeccionamiento SeCyt/UNLP.

Directora: Arq. Olga Ravella

UI6B- Instituto de Estudios del Hábitat. FAU/UNLP

A partir de los importantes cambios en la organización del territorio, que han alterado los patrones de metropolización característicos hasta los setenta, se aprecia el auge de nuevos modos de organización del espacio construido; siendo las urbanizaciones cerradas una manifestación de esta nueva modalidad de producción del espacio urbano, caracterizada por una fuerte fragmentación socio-territorial.

La fragmentación socio-territorial que provoca el desarrollo de las urbanizaciones cerradas, se manifiesta también en la fragmentación espacial de las redes de infraestructura. Situación que trae aparejada nuevas formas de gestión, hasta el momento no consideradas institucionalmente por los partidos en los que estos emprendimientos se localizan. Las consecuencias de esta fragmentación sobre los municipios y, en particular, sobre la población que en ellos reside, deben ser estudiadas con el fin de lograr un desarrollo urbano integrado y armónico, que disminuya el impacto de estas "islas", que gozan de los servicios públicos básicos, inmersos en un área mayor carente de los mismos.

En este contexto el objetivo general consistió en analizar el impacto de la infraestructura de servicios en la configuración físico-espacial. Los equipamientos colectivos y el desarrollo comercial, fueron considerados y analizados como partes integrantes del contexto en el que se sitúa la infraestructura de servicios.

El desarrollo de estos nuevos espacios residenciales debe ser analizado como una sustitución parcial de los servicios públicos y regulaciones públicas por organizaciones privadas y semipúblicas. Lo público es reemplazado lentamente por lo privado, y de este modo la esencia de la ciudad se va perdiendo. La ciudad tradicional abierta y continua, es sustituida por fragmentos o ghettos privilegiados, que ponen en crisis los fundamentos de la vida urbana.

El estudio se centró sobre dos hipótesis: la primera de ellas, "El emplazamiento de las urbanizaciones

cerradas en la región potencia la expansión de la infraestructura de servicios en el área circundante a las mismas", no se corroboró dado que la expansión de las redes de servicios existentes se producía solamente en los casos en que la localización de las urbanizaciones cerradas se daba próxima al casco urbano de los partidos. Al no resultar rentable para las empresas de servicios la extensión de las redes a esas zonas, no se produce entonces la expansión de la infraestructura en el área circundante a dichas urbanizaciones cerradas.

La segunda de las hipótesis planteadas: "El desarrollo y proliferación de urbanizaciones cerradas en el Área Metropolitana de Buenos Aires, caracterizadas por la autogestión de la infraestructura de servicios, trae aparejado una fuerte fragmentación espacial de dichas redes y una nueva forma de gestión que todavía no ha sido considerada en los partidos en los que estos emprendimientos se localizan", se ha podido verificar puesto que:

a) La ausencia de una política de urbanización que abarque la totalidad del área metropolitana, determina la inexistencia de regulaciones adecuadas relacionadas con la provisión de las infraestructura básica de servicios.

b) Las redes de infraestructura de las urbanizaciones cerradas se realizan independientemente de entre sí y según diversas tecnologías lo que por una parte implica un difícil control ambiental y por otra parte provoca una nueva forma de fragmentación social entre los que acceden o no acceden a los servicios.

c) Esta dispersión de técnicas y sistemas colabora para un desarrollo futuro irracional.

El estudio del impacto que generan las urbanizaciones cerradas sobre la infraestructura de servicios básicos es de gran importancia debido a que estas urbanizaciones ofrecen una gran variedad de servicios de infraestructura urbana en ámbitos no urbanos, es decir, áreas rurales o áreas complementarias, reproduciendo así la facilidad de servicios presentes en la ciudad. Y además, y no menos importante, debido a que los servicios son considerados como un "bien social" escaso y de difícil y costosa producción. Los problemas surgidos en el tendido de las redes de infraestructura para abastecer a la población que vive en estas urbanizaciones, no tienen respuesta por parte de los distintos municipios debido a la ausencia de un Plan Integral.

La Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo señala, al respecto, que 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. Es quien debe asegurar el suministro de agua para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles. Debe, además, garantizar la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común. Y se le exigirá la construcción de desagües cloacales cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como

consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

Si tenemos en cuenta que del total de urbanizaciones cerradas del Área Metropolitana de Buenos Aires, el 38% tiene sistema de captación individual de agua y el 30% tiene provisión de agua por captación de pozo y por red de provisión interna, y sólo el 32% está conectado a la red de provisión de la empresa privada de la zona, se observa claramente la autogestión que realizan estos emprendimientos en relación a la provisión de los servicios, como así también la retracción institucional del Estado correlativamente al avance de sectores privados en la gestión de los mismos. Los municipios no acompañan con la extensión de las redes de infraestructura el crecimiento del número de estas urbanizaciones, no son capaces de interconectar los servicios de infraestructura de cada una de ellas con la red general del municipio en el que se localizan, dando lugar así a la formación de fragmentos de redes dispersos en el territorio.

Confirman la situación anterior los datos relacionados con el sistema de desagües cloacales, en donde del total de urbanizaciones cerradas, el 19% vuela directamente a una colectora, el 32% de los emprendimientos tiene planta potabilizadora propia y el 49% presenta el mecanismo de cámara séptica.

En relación a las urbanizaciones cerradas, nos encontramos ante un "caos" normativo, pues falta coordinación entre los distintos entes públicos intervinientes. Podemos afirmar que se ha producido un vacío legal en torno a esta temática, pues no existe una normativa que regule en su conjunto y acabadamente las relaciones jurídicas que ha generado, y genera, la actividad de las personas respecto a los clubes de campo y barrios privados.

En la práctica existen distintas instancias de convalidación, instancias de aprobación directa de emprendimientos- como es el caso de los clubes de campo, cuya aprobación final está a cargo del municipio. Existe, además, una gran atomización de los órganos administrativos intervinientes en la temática. En el caso de los servicios de infraestructura se aprecia claramente esta situación, en donde intervienen distintos entes privados- de capital privado y/o cooperativas- y entes públicos, tanto de nivel provincial como municipal. Para la aprobación final del emprendimiento se debe pasar por dos etapas, en cada una de las cuales deben presentarse distintas documentaciones- certificado de prefactibilidad de provisión de agua, memoria técnica en la que se especifique la forma en la que se prevé suministrar todos los servicios, proyectos de obras de saneamiento o hidráulicas, proyecto del sistema de agua potable y evacuación de líquidos cloacales, entre otros. Estas documentaciones deben ser aprobadas por distintos organismos y/o instituciones de la provincia, en primer lugar, y finalmente del municipio.

Esta atomización y el actual marco normativo generan

una falta de planificación de tiempo porque se sabe cuándo se comienza una obra, pero no cuándo se termina. Con respecto a los tiempos, para poder aprobar un emprendimiento urbanístico, no es posible evaluar si esto demandará dos o más años¹. Las inversiones realmente son muy grandes y no es conveniente ni rentable invertir una importante suma de dinero sabiendo que la aprobación puede demorar tanto tiempo.

Aparentemente la ley otorga la responsabilidad primaria para el ordenamiento territorial y las herramientas legales a las municipalidades, pero tanto la coordinación a nivel provincial, regional, como los mecanismos de convalidación, no están resueltos en tiempo y forma provocando desajustes muy difíciles de acotar. En general, el tema de la compatibilización de incumbencias de los distintos niveles jurisdiccionales, es una problemática a resolver en todos los órdenes, cuando intervienen los municipios, la Provincia y la Nación.

El tema de las urbanizaciones cerradas y la infraestructura de servicios necesita la intervención del Estado en su planificación, no sólo desde la normativa sino también desde la planificación estratégica, trabajando con los distintos actores involucrados como son los pobladores, los municipios, las ONG conjuntamente con las empresas de servicio. El nivel local es el ámbito privilegiado para la gestión de servicios urbanos, al ser el más adecuado para la consolidación de una representación de las necesidades e intereses locales.

Esta forma de gestión de la infraestructura de servicios y de la provisión del servicio- entre las que se destaca la autogestión- modifica el concepto de "público" del servicio, como así también la relación entre redes y expansión urbana. Asimismo, las características que adoptan los diversos servicios, produce una nueva forma de fragmentación, más allá de la social de la que hablan diversos autores. La mayor parte de los servicios adquiere así una configuración espacial en forma de manchas o "islas" que configuran una tendencia clara a provocar problemas ambientales, fundamentalmente determinadas por la acción de diversidad de actores privados que no son reguladas por los municipios afectados.

REFERENCIAS

1 Por citar sólo un ejemplo, al Grand Bell le llevó siete años obtener la aprobación final.