

IMPACTOS SOCIOESPACIALES EN EL ÁREA SUR DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN SAN VICENTE

Eje Temático: Procesos en el saber proyectual. Sub-área: Evaluando impactos sobre procesos de desarrollo integral del territorio.

Autores: María Julia Rocca, Alejandra Sgroi, María Consuelo Estarellas Mullin

Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales, FAU- UNLP. La Plata. Argentina. (DP 1900)
alejasgroi@hotmail.com; mariajuliarocca@hotmail.com; mconsueloestarellas@gmail.com

PALABRAS CLAVE: EXPANSIÓN URBANA METROPOLITANA- IMPACTOS SOCIOESPACIALES- DESARROLLOS INMOBILIARIOS –GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO

RESUMEN

En las últimas décadas, la generalización del modelo especulativo rentista se expresa en la configuración del territorio metropolitano mediante la producción de Desarrollos Inmobiliarios privados (DI) especialmente urbanizaciones cerradas. Bajo pautas globales del urbanismo neoliberal se localizan selectivamente por su rentabilidad; están dirigidos a grupos de altos ingresos; y generan y replican un paisaje artificial ajeno al territorio donde se insertan. (Pintos, P. y Narodowski, P. 2012) Los procesos de expansión urbana a manos de desarrolladores inmobiliarios ya consolidados en el norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), renuevan impulsos hacia el sur, en el denominado “Corredor Verde” (Canning-San Vicente), sobre la ruta RP 58, donde la presión urbanizadora ya se constata con un total de 75 DI, 47 de ellos sin registrar.¹

En ese contexto, esta ponencia presenta un estudio del fenómeno impulsado por los Desarrollos Inmobiliarios en el municipio de San Vicente, con el propósito de contribuir al saber proyectual de alcance territorial involucrado tanto en la actuación del arquitecto como profesional independiente, así como integrado en organismos de planificación territorial, con una metodología diseñada sobre técnicas de fotolectura e indicadores de fragmentación socioespacial. Con ese propósito se analizan cambios en la configuración territorial (período 2003/2016); vínculos con los instrumentos de planificación y gestión vigentes; y se evalúan, a modo de hipótesis, los impactos socioespaciales y ambientales de las nuevas tendencias.

1. MARCO TEÓRICO Y METODOLÓGICO

1.1 Urbanización metropolitana y Desarrollos Inmobiliarios.

Las actuales tendencias de crecimiento urbano metropolitano de la RMBA, expresan el modelo de urbanización dispersa y baja densidad, con profundas transformaciones en los modos de producción de suelo que, en el marco de condiciones estructurales de pobreza e informalidad e influenciados por la economía global, ponen de manifiesto selectivamente procesos de desarrollo urbano desigual, fragmentación socioespacial y consecuentemente la insustentabilidad del modelo. (Aguilar: 2006; De Mattos: 2010; Ciccolella: 2014).

Con la reestructuración territorial de los 90’, que dio lugar a nuevas condiciones de accesibilidad metropolitana, e intensificados desde el 2003 con la canalización de importantes

IMPACTOS SOCIOESPACIALES EN EL ÁREA SUR DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN SAN VICENTE

flujos de inversión privada del sector inmobiliario, surgen y se multiplican nuevos DI de envergadura local y regional identificados con el denominado “urbanismo neoliberal”. Bajo la denominación corriente de “urbanizaciones cerradas”, los DI residenciales constituyen uno de los modos de producción de suelo urbano que impulsan la expansión urbana metropolitana canalizando migraciones de los sectores medios y altos hacia la periferia, en el marco de procesos simultáneos de autosegregación y polarización social. (Svampa y Viale: 2014) Las mayores repercusiones se constatan en las áreas periurbanas y rurales metropolitanas, espacios dinámicos y cambiantes donde las previsiones municipales en materia de ordenamiento territorial, en general se caracterizan por su indefinición o déficit normativo. Al respecto Cicolella (Op.Cit.) observa una creciente dificultad de los gobiernos locales para comprender los cambios e intervenir eficazmente sobre estas tendencias, y paralelamente mayor libertad del capital inmobiliario y financiero para actuar según su rentabilidad.

En esta última década se consolidaron todos los formatos tradicionales de barrios privados, y la tendencia aparece marcada por nuevos emprendimientos que se asientan sobre territorios social y ecológicamente vulnerables, y que se explican en la “articulación público privada no formalizada pero con efectos reales a partir de la liberalización de los mercados del suelo, la concentración del capital inmobiliario con gran capacidad de gestión financiera, y la inversión en megaproyectos con alto impacto territorial”. (Pintos: Op.Cit; Svampa y Viale:Op.Cit) Avanzando en las consecuencias Vidal Koppman (2015) los explica enmarcados en un proceso de desarrollo urbano desigual, entendido como la acción conjunta de agentes privados y políticas públicas que, en función del ordenamiento territorial, acompañaron la tendencia creciente de condiciones de desigualdad, polarización, fragmentación y de segregación residencial. Relaciona así las modalidades de producción de suelo cerrado con el concepto de fragmentación territorial que implica el aislamiento de un sector de superficie urbanizable del resto de un territorio, y su consecuente autogestión de servicios e infraestructuras, de forma tal que la conexión con el municipio al que pertenece se va debilitando en la medida en que el enclave privado va ganando autonomía.

Desde esta concepción, y en la búsqueda de una distribución más justa de los recursos del territorio (Soja: 2010), en esta ponencia los Desarrollos Inmobiliarios se abordan no sólo desde lo tipológico espacial sino, desde las lógicas de los actores involucrados del poder político (del estado municipal y provincial) y del económico (del mercado inmobiliario), y por sus implicancias sociales y ambientales en el desarrollo urbano metropolitano.

1.2 Objetivos

- Aportar conocimiento teórico y metodológico, para la evaluación de tendencias de producción de suelo residencial, a partir de los Desarrollos Inmobiliarios en el Municipio de San Vicente, que integra el eje sur de crecimiento periurbano de la RMBA.
- Difundir conocimiento de las lógicas y consecuencias de los DI en sus distintas escalas y problemáticas emergentes, a los efectos de su transferencia a la formación de grado y posgrado de arquitectos, urbanistas y profesionales cuyo campo de actuación esté vinculado a estos emprendimientos, tanto desde el sector privado como desde el Estado.
- Contribuir a la gestión integral del territorio con una metodología que permita evaluar los DI, en relación a la expansión urbana metropolitana, sus consecuencias socioespaciales y ambientales, y los vínculos con las políticas territoriales municipales y regionales.

1.3 Aspectos metodológicos

La investigación se instrumenta metodológicamente relacionando instancias teóricas y empíricas, a través del estudio de caso; y del abordaje territorial que se apoya en la relación dialéctica Tiempo-Sociedad-Espacio. La estrategia vincula tres núcleos problemáticos:

IMPACTOS SOCIOESPACIALES EN EL ÁREA SUR DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN SAN VICENTE

Procesos de expansión urbana metropolitana (PEUM) / Desarrollos Inmobiliarios (DI) / Desarrollo Urbano Desigual y sus Consecuencias Socioespaciales y Ambientales.

El caso contempla como área de estudio el territorio del Municipio de San Vicente; como contexto el Corredor Canning - San Vicente en territorios aledaños a la RP 58, y la RMBA; y como unidades de análisis cada uno de los DI sobre un universo de 21. Se implementa en tres momentos: análisis; síntesis y evaluación. El primero corresponde a la identificación y caracterización de los DI en términos de magnitud y compromiso de suelo. El segundo analiza factores de localización en relación al territorio real del área de estudio (ambientales, urbanos y accesibilidad), y con el territorio normado (área y/o zona, actores involucrados la gestión y tramitación de DI). El tercer momento consiste en la tipificación y categorización de los DI reconociendo procesos emergentes: alteraciones ambientales, subutilización del suelo, fragmentación socioespacial, e informalidad legal vinculados a los emprendimientos.

La técnica utilizada es fotolectura y elaboración de cartografía sobre imagen satelital de Google Earth analizando dos cortes temporales 2004 y 2017, y sobre cartografía elaborada del proceso de expansión urbana de San Vicente. Se trabaja con información oficial y de acceso público por internet: URBASig para el análisis normativo y la identificación de Urbanizaciones Cerradas del Registro de la DPOUT²; CartoARBA para datos catastrales y parcelarios; y con información de las páginas web de los propios emprendimientos.

2. EL CASO DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE

2.1 Urbanización reciente en el Área Sur de la RMBA.

La Región Metropolitana de Buenos Aires³ (RMBA), está conformada por la ciudad de Buenos Aires (CABA) y 40 municipios de la Provincia de Buenos Aires y se extiende sobre un continuo de territorios urbanos, suburbanos, periurbanos y rurales limitado por el anillo de la RP 6. El crecimiento poblacional medio anual muestra una tendencia similar en los ejes Norte, Oeste y Sur, con importante incremento en el periurbano norte y descenso en el sur; y un crecimiento urbano extensivo con bajas densidades y distribución de inmigrantes similar en los tres ejes (Abba, 2014).

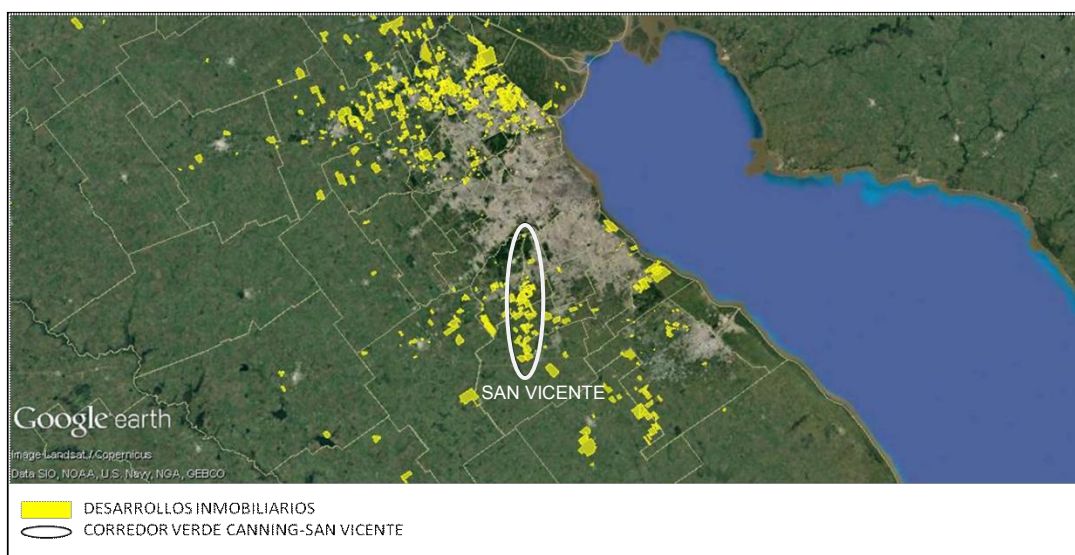


Figura 1. Desarrollos inmobiliarios en la Región Metropolitana
Fuente: elaboración propia

IMPACTOS SOCIOESPACIALES EN EL ÁREA SUR DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN SAN VICENTE

En el 2001 los countries y barrios privados en la RMBA alcanzaban una cifra de 434 emprendimientos, y en 2007 se contabilizó 540 urbanizaciones privadas, que comprenden una superficie de 500 km², algo así como dos veces la superficie de la CABA. En 1994 había sólo 1450 familias en urbanizaciones cerradas, cifra que ascendía a 12.500 en el 2000, y para el 2007 se elevaría a 50.000 familias (Fernández: 2012) donde sólo el 42% de la superficie ocupada había sido urbanizada (Pintos 2012) y una cuarta parte de toda la superficie habilitada estaba efectivamente ocupada. Estudios recientes sobre las políticas de ordenamiento municipal de la RMBA permiten observar una relación directa entre las lógicas de localización de los DI y las regulaciones normativas que los promueven, constatando a escala metropolitana un desarrollo urbano desigual entre el eje norte, y los ejes sur y oeste.

Frente a los procesos a manos de desarrolladores inmobiliarios ya consolidados en el norte de la RMBA, se inician en el presente siglo fuertes inversiones hacia el sur metropolitano, en el denominado “Corredor Verde” (Canning-San Vicente), sobre la RP 58, donde la presión urbanizadora se constata a la fecha con un total de 75 DI, 47 de ellos sin registrar. En el extremo de este corredor, en territorios periurbanos y rurales de San Vicente, desde el año 2001 a la fecha, ya se han impulsado 21 DI, cuestión que muestra una significativa diferencia de atraktividad respecto a los municipios vecinos.

2.2 El territorio del partido de San Vicente

El partido de San Vicente, a 52 km al Sudoeste de la CABA, forma parte de la tercera corona de la RMBA donde los municipios de borde se vinculan entre sí por la traza de la RP 6. Se extiende en 66.600 Ha. con una población de 59.478 habitantes (INDEC 2010) y una variación intercensal 2001-2010 del 33,6 % (una de las más altas de la provincia). Del total de 17.116 hogares el 51,7% cuenta con servicio de agua de red, el 47,7% con servicio de desagüe cloacal, y el 15,5% presenta necesidades básicas insatisfechas NBI.

De acuerdo a la delimitación de la normativa de usos del suelo, las áreas urbanas de sus tres localidades, San Vicente (cabecera), Alejandro Korn y Domselaar, suman alrededor de 1829 Ha y representa el 2,75% de la superficie total del partido. En el año 2004, la mancha de ocupación había superado de manera muy dispersa, los límites definidos por la normativa en un 30%, uniendo las dos primeras localidades en torno a la Av. Presidente Juan Domingo Perón. En la actualidad se duplicó la expansión, parte siguiendo la misma tendencia, y parte en torno a los corredores regionales: RP 58, RP6 y RP 210 con DI de carácter residencial extraurbano, y en menor medida, con establecimientos industriales y de servicios.

Crecimiento demográfico dinámico, alto porcentaje de población con NBI, co-existencia de enclaves de pobreza y de riqueza, y fuerte y pujante expansión del mercado inmobiliario, son las características que comparte San Vicente con los municipios de Ezeiza, E. Echeverría, Presidente Perón y Cañuelas, atravesados por el corredor sudoeste de la RMBA. Se constata aquí el paisaje híbrido: ni rural, ni urbano, “donde la mixtura de usos del suelo es acompañada por una mixtura en lo social y económico de grupos que, a pesar de estar próximos en términos de distancias, están totalmente segregados entre sí”. (Vidal Koppmann, Op.Cit.)

2.3 Caracterización de los DI

Magnitud y compromiso de suelo

En el estudio de caso se identifica un total de 21 DI, quince de ellos ubicados sobre el corredor RP 58; dos en inmediaciones de las RP 6 y 210, uno vinculado a la RP 210; y tres dentro del ejido urbano y suburbano de San Vicente. En conjunto comprometen unas 2.576 Ha con emprendimientos de distinto grado de materialización que involucran una oferta total de 8.979 lotes⁴. Sólo un 9% de esos lotes pertenecen a los tres DI aprobados, ya que quince

IMPACTOS SOCIOESPACIALES EN EL ÁREA SUR DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN SAN VICENTE

se están materializando sin autorización (4.731 lotes), y los tres restantes (con unos 3.500 lotes) los promocionan y venden también sin aprobación.

En las inmediaciones a la planta urbana se promueven dos mega-emprendimientos: uno en ejecución conformado por cuatro barrios cerrados extendidos en 625 Ha, y otro en promoción que involucraría unas 686 Ha. Este último, además de los habituales equipamientos sociales y deportivos, prevé centros comercial, educacional y de salud, pudiendo conformar un enclave residencial autosuficiente. La mayoría de los DI estarían encuadrados como clubes de campo y barrios cerrados con superficies que oscilan entre 11 y 99 Ha (8), y entre 100 y 260 Ha (4), que en general, ofrecen además de equipamientos sociales y deportivos, actividades náuticas en lagunas artificiales. Completan el universo tres emprendimientos en predios menores a 10Ha, uno de ellos con uso residencial multifamiliar.

Asociado a	N°	Nombre comercial DI	SUPERFICIE (Ha)		LOTES	Encuadre legal	
			total DI	de lagunas			
Eje RP 58	1	Chacras Urbanas I	MEGAEMPRENDIMIENTO "FINCAS SAN VICENTE" (625 Ha y 1216 Lotes)	130		218	BC
	2	Chacras Urbanas II		236		840	BC
	3	Golf		140		144	BC
	4	Polo y equitacion		126		272	BC
	5	Cruz del Sur	52	15	312	CC	
	6	El Lauquen	70	5	350	CC	
	7	CC Bahía del Principado	64	24	348	CC	
	8	Principado Sector Hípico	66		333	CC	
	9	s/n (O de AU Pte Perón)	70		s/d	CC	
	10	Santa Clara al Sur	168	18,5	615	CC	
	11	San Lucas	95	14	327	CC	
	12 y 13	Santa Rita I y II	80	15	450	CC	
	14	San Eliseo	260		s/d	s/d	
	15	Chacras de San Vicente	183		s/d	s/d	
	TOTAL				1740	91,5	4209
Eje RP 210	16	Britajim		10		s/d	s/d
TOTAL				10	0	s/d	
Eje RP 6 y RP 210	17	Laguna del Sauce		102	10	350	CC
	18	Paraje El Nazareno	MEGAEMPRENDIMIENTO "NAZARENO" (TOTAL: 685Ha y 3.500 Lotes)	686		promociona 3500	s/d
TOTAL				788		3850	
Urbano	19	Robles de San Vicente		3,5		643	Centro com y res
	20	Bosques de San Vicente		5		97	BC
Suburbano	21	Campo Daromy		30		180	BC
TOTAL				38,5		920	
COMPROMISO TOTAL DE SUELO				2564,5 Ha	111,5 Ha	7560 lotes	

Cuadro 1. Desarrollos Inmobiliarios residenciales en San Vicente
Fuente: elaboración propia

En conjunto, los DI incorporarían una población estimada en unos 26.937⁵ residentes, en una superficie con acceso restringido que representa aproximadamente una vez y media el área urbana prevista para residencia primaria por la norma vigente. A este compromiso de suelo, en términos de superficie retirada a las actividades productivas y a espacio abierto así como a espacio público, se suma una preocupante gran oferta de lotes sin aprobación, que incluye una importante e irreversible alteración de las condiciones del medio natural por acciones de polderización sin control por parte de los organismos competentes.

IMPACTOS SOCIOESPACIALES EN EL ÁREA SUR DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN SAN VICENTE

Es de prever que las tendencias de localización por adición, la magnitud y diseño de los trazados de las urbanizaciones, así como el movimiento de suelos con alteraciones del escurrimiento superficial del agua, forestación, y la propia edificación producirán una importante modificación del paisaje y afectación en el ambiente que debería ser evaluada.

Tendencias de localización.

En cuanto a las tendencias de localización, se observa que se consolidan en relación a la RP 58, en gran medida bajo las características de urbanizaciones acuáticas con cierto grado de agrupamiento; se insinúan sobre la RP6 como mega-emprendimientos y, con unidades de menor magnitud, se reconocen en bordes de la planta urbana. Si bien los cambios normativos posteriores dieron lugar a su admisión, la falta de tramitación caracteriza la tendencia de los DI en San Vicente como de un alto grado de informalidad legal.

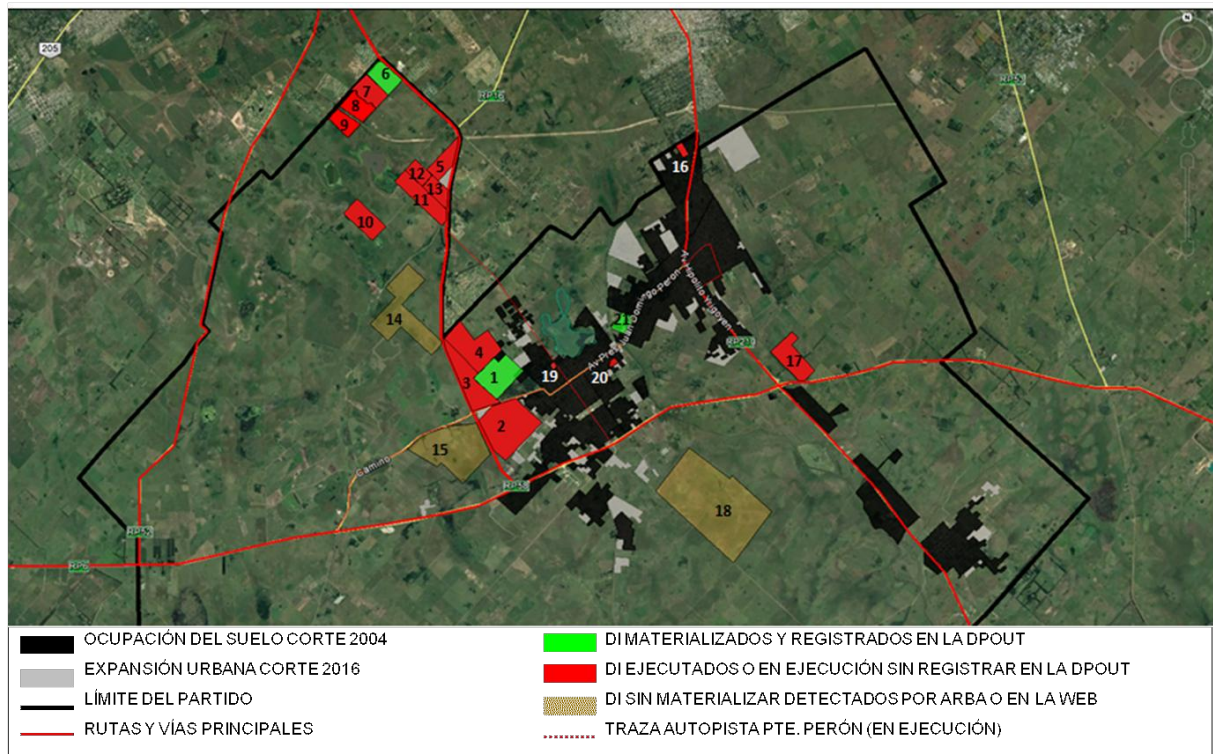


Figura 2. Mancha de ocupación 2004-2017 y 21 DI
Fuente: elaboración propia

En términos ambientales, las acciones de antropización por movimiento de suelos para los trazados se materializan sobre un paisaje natural predominantemente plano con pequeñas lagunas y escasa vegetación, con similares patrones de urbanización en los territorios de las jurisdicciones vecinas de Presidente Perón y Ezeiza. También se vinculan a las trazas de las rutas existentes y aprovechando la localización estratégica en relación a la futura Autopista Presidente Perón.

Teniendo en cuenta el grado de adición o la magnitud de los emprendimientos y su relación con el área urbana, se observan tres tipos de configuraciones que promueven distintos patrones socio espaciales. Predominan los agrupamientos de 2, 3 y 4 unidades de DI, cada una con sus equipamientos sociales y deportivos propios, compartiendo una accesibilidad hacia la red primaria, y ajenos a la planta urbana existente. Otro tipo corresponde a DI localizados en forma aislada como enclaves rurales conformando rururbanizaciones. Y un tercer tipo se identifica en los mega-emprendimientos que, si bien se emplazan en entornos

IMPACTOS SOCIOESPACIALES EN EL ÁREA SUR DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN SAN VICENTE

cercanos a la ciudad de San Vicente, la envergadura de los mismos y los equipamientos previstos los convierten en potenciales ámbitos autosuficientes y excluyentes.

2.4 El Ordenamiento Territorial Local y los DI

De acuerdo a la ley 8912/77⁶ de la provincia de Buenos Aires, el ordenamiento territorial es responsabilidad primaria de los municipios, y obligatorio para cada partido como instrumento sectorial. Los Desarrollos Inmobiliarios de tipo residencial se encuadran para su regulación en las figuras de Club de Campo⁷ (CC) o de Barrio Cerrado⁸ (BC). En ambos casos el trámite de aprobación requiere de convalidación provincial y su inscripción en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, como condición previa indispensable para proceder a la comercialización de las unidades.⁹

Las dimensiones del emprendimiento se regulan de manera diferente según su encuadre: para CC se establece un máximo de 350 parcelas con una densidad bruta máxima de 7Hab/Ha, para BC una superficie máxima de 4 Ha en área urbana y 16 Ha para complementaria o rural, cuya superación requiere la presentación de un estudio urbanístico¹⁰. Otra diferencia es la exigencia de espacio verde: el CC debe destinar un 30% del predio a actividades deportivas, recreativas o culturales sin perder el dominio privado, mientras que el BC debe ceder superficie al dominio público para espacio verde y equipamiento comunitario. En cuanto al tamaño mínimo de parcela, para los CC es de 20m de frente y 600m² de superficie, y para los BC los mínimos establecidos en la zona de emplazamiento. Estas diferencias llevan a los desarrolladores a optar por la figura legal más "flexible" o que mejor se adapte al producto deseado.

A partir del año 2013, la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat y su reglamentación, establece instrumentos de gestión para la participación por parte de los municipios en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística, tales como la localización de grandes desarrollos inmobiliarios (art.46° y subsiguientes). Si bien es de reciente aplicación, su articulación con otras políticas públicas, permitiría disminuir el alto contraste entre grupos sociales que comparten el territorio local.

En el Partido de San Vicente el ordenamiento territorial está regulado por la Ordenanza 1522/79 de Delimitación Preliminar de Áreas, norma de carácter preventivo que en 38 años de vigencia ha sido modificada parcialmente para adecuar los usos del suelo o su ocupación a nuevas necesidades o a requerimientos de particulares. Para los DI la norma municipal inicial establecía que hasta tanto no se delimiten zonas específicas para su localización, los Clubes de Campo deberían ser regulados por la Ley 8912, pudiendo instalarse en área rural o complementaria, a más de 7 km de otro establecimiento del mismo tipo¹¹.

Para regularizar los primeros emprendimientos y atraer nuevas inversiones, en el año 2006 se crea una zona destinada a Urbanizaciones Cerradas con una superficie de 1875 Ha perteneciente al área Rural, que comprende parcelas frentistas la RP58 entre la calle Capdevilla y la RP6 (poco más de 2,5 km). La normativa¹², se fundamenta en la necesidad de "...dar respuesta a los asentamientos que se van produciendo y en función de nuevas solicitudes que se han presentado" y en dar "... una clara señal a los desarrollistas sobre nuestra intención de que San Vicente se convierta en un polo de inversión y en una alternativa valedera a los emprendimientos inmobiliarios del Norte y Oeste del conurbano"¹³

En el año 2012 se crea otra zona Residencial Extraurbana y de Clubes de Campo (ZREx-CC) adosada a la anterior, con más de 10 km de frente sobre la misma ruta y hasta el límite con el Partido de Ezeiza, con una superficie aproximada de 2583 Ha¹⁴. Entre otros fundamentos el cambio normativo alude a "...la marcada tendencia a la localización de actividades vinculadas con el deporte, la recreación y la vida en contacto con ambientes naturales, en torno a la RP58, en los municipios vecinos de Esteban Echeverría, Ezeiza y Pte. Perón..." "...a las características de los suelos predominantemente arcillosos-limosos,

IMPACTOS SOCIOESPACIALES EN EL ÁREA SUR DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN SAN VICENTE

con escasas pendientes hacia los recursos naturales de agua (menos de 1%), configurando un entorno natural que no ofrece condiciones aptas para las actividades agrícolas ganaderas intensivas o extensivas...” “que tampoco se verifica en ese tramo de la RP58, la radicación de establecimientos industriales ni de servicios a la producción fabril o agrícola ganadera”.

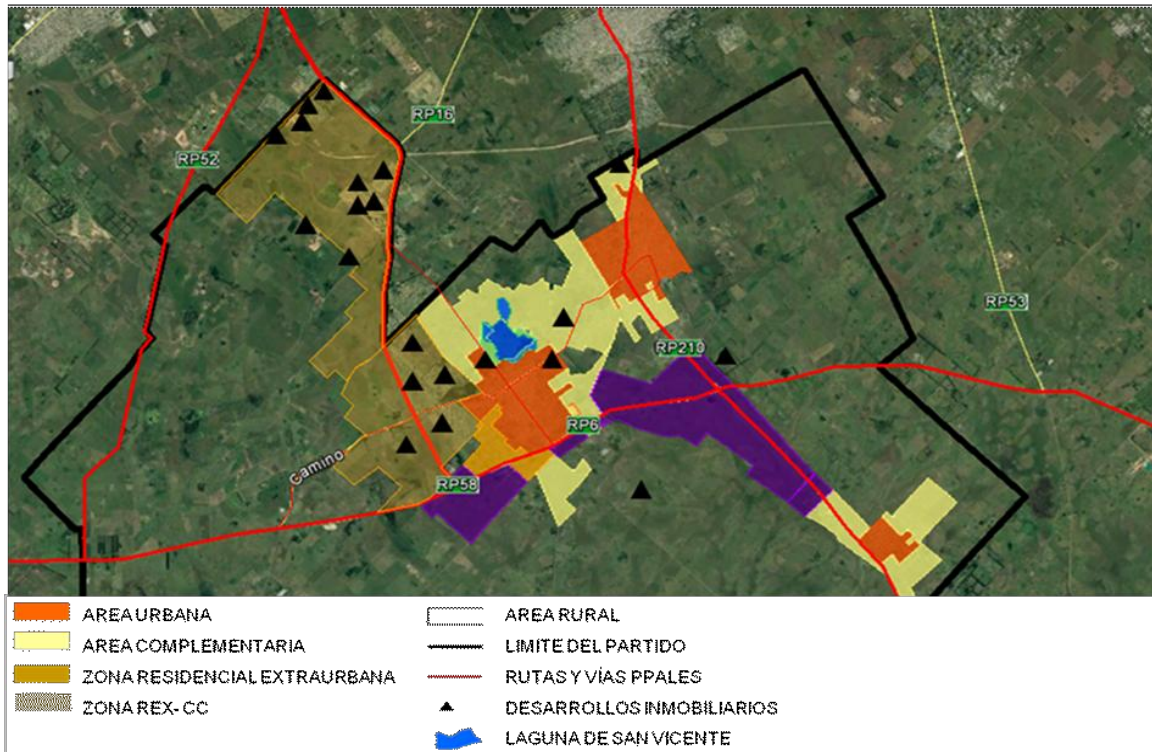


Figura 3. San Vicente y usos legales del suelo
Fuente: elaboración propia

En el tramo de la RP58 que atraviesa el partido, y como resultante de las demandas de desarrolladores inmobiliarios se ha consolidado un Corredor Residencial Extraurbano de 4458 Ha de superficie¹⁵ y 12,5 km de longitud. De los 21 DI detectados, 13 se localizan dentro de esa zona y sólo dos de ellos están inscriptos en el Registro Provincial de UC, y en condiciones de vender sus lotes o unidades funcionales. La actividad desarrolladora dentro del partido muestra una gran concentración, dado que tres empresas tienen el manejo del 70% de los emprendimientos residenciales.

Se puede observar en varios casos cómo los desarrolladores eligen la figura legal que mejor se adapta al producto inmobiliario: Santa Rita I y II es un emprendimiento de 450 viviendas que se divide por la mitad, laguna central mediante, generando dos CC porque supera el máximo de 350; el mega emprendimiento "Principado de San Vicente" se divide en tres CC: "Bahía del Principado", "Principado Sector Hípico" y otro CC -aún sin nombre- al Oeste de la Autopista Pte. Perón, con más de 300 parcelas cada uno.

Por otra parte, al igual que la mayoría de la RMBA, los BC que integran este estudio superan la superficie máxima: de 4Ha en Área Urbana, como "Bosques de San Vicente", y de 16 Ha en Área Complementaria o Rural, como "Campo Daromy" y los 4 BC del mega emprendimiento "Fincas de San Vicente". Cabe entonces preguntarse ¿cuáles han sido los fundamentos que dieron lugar a la aprobación del BC "Chacras Urbanas I" que supera en 114 Ha la superficie máxima normada?

Las irregularidades son de diversa índole: venta de lotes sin la aprobación correspondiente por sistema de "preventa" o consorcio y fideicomiso al costo (todos), inicio de obras sin los

IMPACTOS SOCIOESPACIALES EN EL ÁREA SUR DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN SAN VICENTE

permisos correspondientes, en construcción fuera de zona (Santa Clara al Sur), localización fuera de zona (parte de San Eliseo y Paraje el Nazareno); en construcción fuera de zona, frente a zona industrial y con causa judicial (Laguna del Sauce), y construcciones realizadas sobre calles públicas (Bosques de San Vicente).

3. REFLEXIONES EN TORNO A LOS PROCESOS IDENTIFICADOS

El estudio permite contar con una aproximación a la tipificación de los DI analizados, tanto en sus características intrínsecas, como en relación a los factores de localización, a partir de lo cual se reconocen distintas categorías de acuerdo al grado de criticidad de los procesos identificados. En términos de alteraciones ambientales las situaciones más críticas e irreversibles están representadas por las acciones de polderización ya constatadas en seis emprendimientos, seguida por la presencia de cuerpos lagunares naturales dentro o en inmediaciones a los predios que se constituyen en potenciales amenazas de riesgo hídrico y contaminación en tres DI. En relación a la subutilización del suelo, las situaciones más significativas se identifican con seis casos en que las acciones de antropización se iniciaron hace más de una década y aún no tienen edificación; y dos que a la fecha tienen menos del 30 % de sus lotes ocupados y en menor medida los DI que tienen más del 31% de los lotes ocupados. No se consideran por su aparente reversibilidad, aquellos emprendimientos que no han registrado ningún tipo de acción aunque se desconoce si se han concretado ventas de lotes.

El proceso de informalidad legal se analiza en relación a la tramitación para su aprobación y las posibilidades de encuadre normativo. Se ponderan como más críticos los 4 casos que aún no han tramitado y que no cumplirían con el marco normativo por estar fuera de zona; y seguidamente los 11 que sin haber tramitado podrían encuadrar en la norma vigente. Finalmente se analizan como factores que podrían contribuir a procesos de fragmentación socioespacial las características y grado de autosuficiencia y exclusión de los equipamientos sociales de los DI, y la conformación de barreras físicas y/o grado de dispersión que determina en la configuración urbana: los mega-emprendimientos conjugan ambas cuestiones conflictivas asociadas a la fragmentación socioespacial.

La complejidad que plantea el fenómeno de los DI en el proceso de expansión metropolitana requiere una mirada integral de los aspectos involucrados para poder intervenir desde los ámbitos de decisión gubernamental y también desde la actuación profesional. Se deberían incorporar en la formación proyectual conocimientos y metodologías que permitan interpretar y evaluar desde una visión crítica y responsable los impactos sociales y ambientales; como así también, proveer conocimiento y construcción de marcos legales y mecanismos institucionales que permitan distribuir con equidad los beneficios de la urbanización y atenuar los efectos no deseados.

Frente a las políticas de suelo urbanizadoras promovidas por el sector privado, los gobiernos locales tendrían la posibilidad de reconocer que la concepción de ciudad como sistema polivalente e integrador sólo está presente en algunas áreas, y que la fragmentación impulsada por las urbanizaciones cerradas se expresa entonces, no sólo en términos económicos en cuanto al costo de infraestructuras, sino en términos sociales, políticos, ambientales, económico-productivos y territoriales.

4. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abba, A. (2015) *En Metrópolis en mutación. El mapa social de la Región Metropolitana de Buenos Aires en 2010*. Comp- Vidal Koppman Ed. Café de las ciudades

Aguilar, A. (2006) *Las grandes aglomeraciones y su periferia regional. Experiencias en Latinoamérica y España. Introducción*. México DF:Coed. Cámara de Diputados, UNAM.

IMPACTOS SOCIOESPACIALES EN EL ÁREA SUR DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN SAN VICENTE

Ciccolella, P. (2014). *Metrópolis Latinoamericanas. Más allá de la globalización. Reestructuración económica, transformaciones territoriales y metropolitanas*. Buenos Aires:Edit. Café de las Ciudades. Colección Territorio.

De Mattos, C. (2010). *Una Nueva Geografía Latinoamericana en el tránsito de la planificación a la gobernanza, del desarrollo al crecimiento*. Barcelona: Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales.

Pintos, P. y Narodowski, P. (Coords.). (2012). *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján*. Buenos Aires: IMAGO MUNDI.

Rocca, M. J.(Dir) (2017-2020) *Proyecto Procesos de Expansión Urbana Metropolitana en el Siglo XXI. Políticas territoriales, modos de producción de suelo y transformaciones socio espaciales en el Área Sur de la RMBA*. Acreditado Min. Educación Nacion

Rocca, M.J, Ríos, L., Mariñelarena, P., y Rodríguez Daneri, E.(2016). *Procesos de expansion urbana a escala metropolitana la integración como objetivo del ordenamiento territorial en el periurbano de la RMBA*. Ponencia presentada en el XI Bienal del Coloquio Transformaciones Territoriale. Salto, 27, 28 y 29 de julio de 2016. Centro Universitario Regional Litoral Norte. Universidad de la república de Uruguay.

Soja. E.(2014) *En busca de la Justicia espacial*. Valencia. España: Edit.Tirant Humanidades.

Svampa,M. y Viale, E.(2014) *En Maldesarrollo. La Argentina del extractivismo y el despojo. Las formas del urbanismo neoliberal* (pp. 247-297) Buenos Aires: Edit. Katz.

Vidal Koppman S. (2015) *Metrópolis en Mutación Desarrollo desigual y combinado en la periferia metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: Edit Café de las ciudades.

INDEC (2013) *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas*. Procesado con CEPA/CELADE Redatam + SP

¹ Información: CartoArba-(ARBA) y Dir.Pcial.de Ordenamiento Urbano y Territorial(DPOUT).2017

² Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

³ El límite externo de la RMBA está definido por los movimientos diarios (pendulares), determinado tomando las cabeceras de los ferrocarriles y colectivos que unen a los 40 partidos de la urbanización con el centro de la ciudad.

⁴ Destinados a vivienda individual, número al que se deberían sumar los 525 departamentos del Barrio Robles de San Vicente para dimensionar la oferta habitacional.

⁵ Aproximadamente la mitad de la población actual del Partido.

⁶ Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires

⁷ Los Clubes de Campo son complejos recreativos residenciales con área común equipada para prácticas deportivas, sociales o culturales, vivienda de uso transitorio en contacto con la naturaleza, y pueden localizarse en áreas no urbanas.

⁸ Los Barrios Cerrados son emprendimientos urbanísticos destinados a uso residencial predominante con equipamiento comunitario y cerramiento perimetral, y pueden localizarse en cualquiera de las áreas (urbana, complementaria o rural).

⁹ Los Clubes de Campo están regulados por los artículos 64 a 69 de la ley 8912/77 y los Barrios Cerrados por el Dto. 27/98. Los procedimientos de aprobación de ambos están regulados por el Dto. 9404/86 y el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas fue creado por el art. 7°del Dto. 1727/02, que depende de la Dirección Provincial de Ordenamiento Territorial.

¹⁰ Dto. 27/98 Art 5°: La propuesta de Barrios Cerrados que sin afectar el trazado de las calles públicas y mayores de cuatro has. para el Área Urbana o dieciséis has. para las Áreas Complementaria o Rural, será acompañada por un Estudio Urbanístico referido al emprendimiento y su área de influencia que justifique su razonabilidad y/o alto valor paisajístico y/o la condición de predio de recuperación y/o su ecuación económica financiera.

¹¹ Art. 6° de la Ord 1522/79.

¹² Ordenanzas 3851/6, 3859/06 y 3863/06 convalidadas por Dto. Prov. 2518/07.

¹³ Extraído de los fundamentos de la Ord. 3851/2006

¹⁴ Se sancionaron tres ordenanzas: 4497/12, 4613/13 y 4633/14, convalidadas por Dto. Prov. 655/15.

¹⁵ La superficie destinada a desarrollos inmobiliarios residenciales es 2,43 veces mayor que la sumatoria de las áreas urbanas de las tres localidades (1829 Ha)