



**COUNTRIES Y BARRIOS CERRADOS.  
MUTACIONES SOCIO-TERRITORIALES  
DE LA REGIÓN METROPOLITANA  
DE BUENOS AIRES**

*Sonia Vidal-Koppmann*

BUENOS AIRES: EDITORIAL DUNKEN / INSTITUTO  
MULTIDISCIPLINARIO DE HISTORIA Y CIENCIAS HUMANAS  
(IMHICIHU), 2014

Sonia Vidal-Koppmann aborda el estudio de urbanizaciones privadas cerradas en la región metropolitana de Buenos Aires desde dos perspectivas puestas en relación: por un lado, la configuración territorial y la gobernabilidad urbana; y por otro, las dinámicas sociales resultantes de la privatización del espacio público. De dicha relación emergen procesos examinados a fondo en el texto: la expansión de los suburbios, la periurbanización, la fragmentación territorial, la segregación social y la hibridación territorial de la periferia metropolitana.

El libro aborda, así, un tema de plena vigencia, presente en el debate especializado y también en los medios de comunicación: la aparición del modelo de urbanizaciones cerradas.

Este proceso ha tenido lugar tardíamente en la Argentina, a diferencia de otros países de Latinoamérica, pero en treinta años ha alcanzado una magnitud y complejidad que en otras ciudades de la Región ha tardado sesenta en alcanzarse. Su complejidad se manifiesta no solo por la cantidad de emprendimientos de ese tipo, sino también por su escala territorial e impacto sobre las prácticas cotidianas, la economía y el medioambiente. La autora pone el foco en el desenvolvimiento de este proceso en la zona norte de la región metropolitana de Buenos Aires, donde se originan las primeras urbanizaciones privadas cerradas y donde, por su exponencial crecimiento, puede analizarse y comprenderse mejor su impacto y la problemática que representan.

¿Por qué estudiar estos temas? Las nuevas jerarquías urbanas producto de la globalización y la metropolización precisan de un nuevo tipo de planificación territorial. Para definir sus lineamientos, es necesario analizar, comprender y explicar, desde una perspectiva amplia, las estructuras y procesos que subyacen a los modelos, así como los actores que intervienen.

El libro se desenvuelve en dos instancias, una de orden teórico y otra de carácter instrumental. La primera de ellas profundiza el análisis sobre la privatización de lo urbano y las mutaciones de la región metropolitana como proceso de expansión en manos de agentes privados y dentro de un marco legal débil. La segunda presenta un estudio útil para los municipios receptores, y de forma indirecta pretende ser un medio de divulgación para la toma de conciencia del tema analizado, que remite a pensar la ciudad desde una perspectiva en gran parte inédita.

A través de estas instancias, la autora nos brinda un marco teórico y empírico para el análisis de nuevas relaciones entre las ciudades, donde ha cambiado la jerarquía de los centros urbanos basada en la complementariedad y la subsidiariedad. La competitividad entre ciudades impone un nuevo patrón, que relativiza el tamaño urbano y las distancias para dar prioridad a los flujos (económicos, sociodemográficos y de información). Las relaciones de verticalidad (ascenso de jerarquía urbana en función del ascenso en la escala de la red urbana) dan paso a otras, donde se superponen procesos de verticalidad y horizontalidad. Estas nuevas relaciones, en conjunto con la creciente autosuficiencia de

los emprendimientos, ponen en crisis la gobernabilidad.

El trabajo se estructura en tres partes. La primera aborda el marco teórico-conceptual, los objetivos, las hipótesis que se busca probar. Nos introduce en el tema de las urbanizaciones privadas cerradas desde lo general a lo particular. Ello implica una mirada desde lo global a la región y a lo local, lo que la autora hace apoyándose en el enfoque del urbanismo crítico. Incorpora, así, las posturas de Soja, Harvey y Santos, a partir de un análisis sustentado en tres dimensiones: espacialidad, socialidad e historicidad. Sobre esa base, desarrolla los conceptos que conforman este nuevo modelo: fragmentación territorial, segregación social, desterritorialización, multiterritorialidad e hibridación, entre otros, necesarios para comprender el impacto social y territorial de las nuevas urbanizaciones cerradas.

En esta perspectiva, en el libro se define un marco teórico y conceptual con el cual abordar las etapas y procesos que dieron origen a la transformación de la Ciudad de Buenos Aires y la consiguiente configuración de la región metropolitana, para finalmente centrarse en los procesos de suburbanización de las clases altas. Se analiza y describe la evolución de las urbanizaciones cerradas, el surgimiento del modelo y las variaciones y particularidades de su desarrollo en la Argentina, y aquellas variables de oferta y demanda que fueron condicionando su crecimiento.

La segunda parte aporta categorías y dimensiones de análisis fundamentales para la comprensión de un fenómeno como el descrito, en continua

mutación. Se focaliza en la definición conceptual del modelo de las urbanizaciones cerradas, para lo cual delimita cinco tipologías, analizadas en correlación con el marco legal que las sustenta: barrio cerrado, country club, condominio, club de chacras y pueblo privado o ciudad pueblo, que tienen en común el cerramiento perimetral y sistemas de seguridad privada. En un análisis particularizado, identifica las urbanizaciones en función de sus características físicas (ubicación, dimensiones, tamaño de lotes, equipamientos, densidad), características funcionales (articulación urbana y convergencias y divergencias del modelo desarrollado en la Argentina respecto de otros latinoamericanos), y cualifica las motivaciones de los habitantes que eligen el modelo (según las dimensiones psicosociales, ambientales, económicas y sociales).

Vidal-Koppmann estudia el marco legal y sus debilidades, profundizando y pormenorizando aquellos aspectos no tratados debidamente. Pone el acento en la necesidad de que la normativa defina algunos aspectos y características de los emprendimientos, como su integración con el contexto, el control a sus dimensiones, el completamiento y consolidación de los desarrollos, el espacio público, los reglamentos urbanísticos y la alteración del valor de suelo producto de la hibridez. Al mismo tiempo, analiza los factores que influyen en el valor de las urbanizaciones: tipologías, ubicación en relación con autopistas, cercanía al área central de Buenos Aires medida en tiempo del trayecto en automóvil, y grado de consolidación del barrio.

Para la autora, la tipología de “miniciudades” (de 400 a 1.600 hectáreas), con

fuertes características de autosuficiencia, representa la disolución absoluta con la ciudad tradicional. Para poner en evidencia el impacto socioterritorial de esta tipología, analiza la articulación de dos casos con la trama urbana preexistente: Nordelta (municipio de Tigre), y Estancias de Pilar (municipio de Pilar). Para estudiar y comprender la articulación con el territorio, cobra especial interés el espacio público como estructurador y esencia de lo urbano. Se evidencia en ambos casos-testigo un retorno al *zoning* estricto, constatado a partir del análisis de componentes tales como la trama circulatoria, el centro cívico-comercial, los equipamientos comunitarios, y la relación urbana de las miniciudades con su contexto inmediato.

Finalmente, en la tercera parte, se confronta la realidad a partir del estudio del municipio de Pilar, provincia de Buenos Aires. Es en dicho distrito donde las hipótesis planteadas se ponen a prueba mediante la observación y el análisis. La elección del caso de estudio responde a su importancia como exponente de los procesos de suburbanización insular privada, acompañados de una acelerada obra pública vial. Explica cómo, en una década, el municipio aumenta su población en un 60%, y en menos de dos décadas pasa de ser estrictamente de carácter rural a concentrar más del 90% de su población en áreas urbanizadas, siendo un 20% de su territorio ocupado por emprendimientos privados (urbanizaciones cerradas y equipamientos comerciales y de servicios).

Pilar es analizado sintéticamente a través de cuatro aspectos: su evolución histórico-geográfica; las relaciones entre las

actividades económicas que allí tienen lugar y la adaptación de los espacios a ellas; el crecimiento de la población y la dinámica urbana; y por último, ciertos aspectos político-administrativos y su influencia sobre el territorio.

El estudio de caso muestra cómo el desarrollo urbano se estructura por fragmentos, lo que redundará en su distribución desequilibrada en el municipio estudiado. La fragmentación y segregación son descritas desde la perspectiva de estudios técnicos urbanos: por la existencia de diferencias entre las condiciones de desarrollo urbano, por las transformaciones de los costos del suelo urbano, a partir del estudio de aquellos componentes que generan barreras urbanas, mediante el análisis de la discontinuidad de las infraestructuras urbanas, y desde el punto de vista de la gobernabilidad. Junto con ello, se ensaya un análisis de la fragmentación y segregación en los discursos “no disciplinares” (provenientes de artículos en la prensa, informes de organizaciones y entrevistas a informantes claves) y se los analiza estructurándolos en seis episodios.

El abordaje a modo de *zoom* es repetido en el análisis del caso de estudio, en una aproximación que va desde lo macro a lo micro. Se describen tres áreas, elegidas en función de que representen tres formas de articulación, esto es, entre espacios públicos, semipúblicos y privados. Junto a ello, se revisan los usos de suelo urbano, suburbano, complementario y rural. El análisis se extiende a la combinación que surge de los dos puntos precedentes focalizándose en tres zonas (sur, oeste y centro). La zona sur, con suelo suburbano privado, rural e industrial; la zona oeste, con suelo urbano privado, suburbano cerrado y

suburbano abierto; y finalmente la zona centro, con suelo urbano “tradicional”, suburbano abierto y suburbano cerrado. Este enfoque nos adentra en la complejidad de situaciones, todas existentes en un mismo municipio, donde resultan centrales la cuestión de la articulación entre el modelo urbano tradicional (“la ciudad abierta”) y las nuevas urbanizaciones (“la ciudad cerrada”), la autonomía y gobernabilidad de los espacios urbanos y la participación de nuevos actores.

Sobre el final del trabajo, se analiza el espacio social en relación con la aparición de nuevos actores y la inserción de estos en las comunidades preexistentes. ¿En qué grado se manifiesta la segregación y/o integración social y qué actores sociales la ejercen y a partir de qué estrategias? Frente a la complejidad que surge del cruce de una gran cantidad de intereses, el análisis es organizado en función de tres categorías: actores privados, públicos y de naturaleza mixta. El trabajo pretende, mediante el análisis de las estrategias de los diferentes grupos de actores, establecer si estas pueden funcionar como motor de cambio que encamine la participación social en términos de gestión urbana: concertación y negociación como instrumentos de canalización de los diferentes intereses sociales en el territorio.

En síntesis, *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires* profundiza el análisis de las mutaciones acaecidas en la región metropolitana de Buenos Aires en manos de agentes privados con la participación de agentes públicos. La principal contribución del trabajo radica en su interpretación del

fenómeno de fragmentación territorial y segregación producto de la existencia de urbanizaciones cerradas a partir de una visión holística. Pone en evidencia cómo la fragmentación territorial, asociada a las características morfológicas del modelo y los resultados territoriales de su desarrollo, también incide fuertemente en lo socioeconómico y en lo político-administrativo. Brinda al lector categorías científicas y nuevas metodologías de análisis que permiten comprender el fenómeno desde diferentes perspectivas, todas puestas en relación. Las metodologías de análisis empleadas pueden sin duda ser traspoladas a otros contextos territoriales y culturales, a la vez que con ellas se materializa un instrumento de utilidad para el diseño de políticas públicas y estrategias urbanas en municipios afectados por los procesos de privatización de las ciudades.

***Mariana Giusti***

ARQUITECTA UBA. MAGISTER EN ESTUDIOS URBANOS  
BECARIA DOCTORAL IMHICIHU-CONICET (INSTITUTO  
MULTIDISCIPLINARIO DE HISTORIA Y CIENCIAS HUMANAS)  
E-MAIL: ARQMGJUSTI@GMAIL.COM