

## **BARRIOS CERRADOS Y CIUDADES PRIVADAS: NUEVAS IMÁGENES PARA UNA VIEJA UTOPIA URBANÍSTICA**

**VIDAL, Sonia**

[sonia.vidalk@gmail.com](mailto:sonia.vidalk@gmail.com)

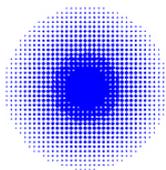
CETAM /FADU /UBA

### **Resumen**

La periferia de la región metropolitana de Buenos Aires (RMBA) se ha ido expandiendo en las últimas tres décadas en base a un modelo de territorios fragmentados, en donde se insertan nuevos formatos de diseño urbano. Los barrios cerrados, clubes de campo y ciudades-pueblo exhiben una nueva morfología arquitectónico-urbanística, la del enclaustramiento; y configuran el continente de un segmento de la sociedad que opta por la auto-exclusión. Las ciudades privadas en algunos municipios metropolitanos (ejemplo, Tigre, Pilar, Brandsen) siguen creciendo y consolidándose. Esta transformación en un entorno suburbano o semi-rural según los casos, nos remite a repensar la noción de utopía urbana. Desde los antiguos grabados que muestran la “utopía” de Tomás Moro, pasando por los esquemas de ciudades-jardín de Ebenezer Howard hasta llegar a las contemporáneas ciudades satélites francesas; las imágenes muestran en común esos “archipiélagos” urbanos escindidos de la urbanización pre-existente.

Sin embargo, más allá de las formas persiste la idea de comunidades que tienden hacia su autonomía y cuyo ordenamiento socio-territorial se inscribe según sus propias reglas.

Las ciudades-pueblo en la RMBA ya llegaron a la docena y las imágenes, tanto las usadas por los desarrolladores como estrategia de promoción, como las que se pueden observar a través de fotos aéreas en investigaciones sobre el tema, reflejan la “huida de la ciudad” hacia “el paraíso ecológico”.



Esta situación nos lleva a reflexionar sobre los alcances de una utopía urbana que retoma los postulados del *New Urbanism*, por cierto bastante desactualizado; y sobre el poder de las imágenes en la generación de una demanda potencial.

En nuestras investigaciones pudimos realizar un análisis de suplementos y revistas especializadas que desde mediados de los 90 hasta el presente han ido acompañando el crecimiento de las urbanizaciones privadas. Ello nos permite afirmar que entre las imágenes de estos paraísos artificiales y las imágenes tomadas de la realidad suburbana, se abre un amplia brecha en la que las utopías urbanísticas desaparecen, dejando en su lugar una cartografía de fragmentos donde se visualiza nítidamente la polarización socio-espacial.

De tal forma que las imágenes de “la eco-ciudad” o de la “ciudad segura” se contrastan con otro conjunto que presenta áreas degradadas y hábitats empobrecidos, que increíblemente se encuentran configurando el entorno inmediato de estas utopías urbanísticas latinoamericanas.

### **Palabras clave**

Región metropolitana, Urbanizaciones privadas, Utopías urbanísticas, Imágenes que traducen, Imágenes que interpelan

### **Introducción**

La utopía urbana expuesta por Tomás Moro en el siglo XVI desarrolla un modelo de organización socio-territorial, cuya visión es más potente en el orden político institucional que en la translación de este al ordenamiento urbano de esa ciudad imaginaria. Algunos escasos grabados de sus contemporáneos plasmaron en imágenes esta isla, donde reinaría un nuevo orden (Moro, [1516]; 2011). No obstante, su influencia ha atravesado siglos en la cultura occidental y renace con distintas características en diferentes movimientos urbanísticos, perdiendo en la mayoría de ellos la complejidad de su esencia y dejando sólo lo más superficial del modelo: la idea de que a través de un ordenamiento físico espacial (basado en imágenes de zonificaciones) diferente, se pueden mejorar las prácticas urbanas cotidianas y la calidad de vida de los habitantes.

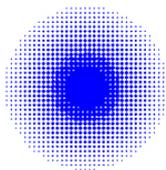


Como lo señala F. Choay en su obra *Pour une anthropologie de l'espace* (2006: 65), a partir de la exposición en la Bibliothèque Nationale de France en 2000, el interés por el estudio de las utopías ha cobrado fuerza en este siglo. Sin embargo, las investigaciones teóricas se encuentran bastante divorciadas de las realizaciones empíricas, en las que se pretende seguir estos modelos y concretarlos en diferentes países y ciudades. De allí que cuando en América Latina, aparecieron las primeras ciudades privadas sustentadas en el principio del retorno a la naturaleza y en la combinación de amplios espacios verdes, espejos de agua artificiales y bajas densidades residenciales, restringidas a sólo algunos sectores de población, los científicos sociales las colocaron en el foco de sus análisis (Cabral Barajas, 2002:11-16).

En la Argentina y más precisamente en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), el diseño y construcción de ciudades privadas, fueron presentados por los desarrolladores inmobiliarios como verdaderos “paraísos urbanos” (Vidal-Koppmann, 2014: 7). En efecto, desde principios de este siglo aproximadamente una docena de ciudades privadas en diferentes estados de concreción se apoyan en su condición de “eco-ciudades” y mediante campañas de promoción certeramente estudiadas, se van posicionando como parte de los imaginarios urbanos que captan la demanda de las clases medias y media-altas (Lindón, 2012:9). Demás está señalar la profusión de imágenes que invocan paisajes plenos de naturaleza y que han acaparado los suplementos de los principales diarios nacionales en sus secciones inmobiliarias.

Denominaciones tales como “el corredor verde”, “el triángulo ecológico”, “eco-barrios”, etc., apelan a utopías ambientales y enmascaran con *renders* de fantasía sus verdaderas realidades geográficas. Las naturalezas escénicas diseñadas por el mercado inmobiliario (Ríos y Pirez, 2008: 99) ocultan la alteración de ecosistemas de humedales, la apropiación de reservas paisajísticas y la modificación del contexto urbano creando situaciones de riesgo ambiental (Carballo y Batalla, 2015: 19), que comenzaron rápidamente a evidenciarse en la RMBA y que han sido investigadas por equipos interdisciplinarios de algunas universidades argentinas (Universidad Buenos Aires, U. Nacional de La Plata, U. Nacional de Luján, U. Nacional de Quilmes) y de Institutos del CONICET.

Para fundamentar lo expuesto precedentemente, nos centraremos en nuestras investigaciones sobre casos de estudio en la región, analizando las ideas rectoras de los emprendimientos en marcha y las contrastaremos con la realidad de las mutaciones socio-territoriales que se observan en los mismos. No intentaremos solamente contraponer los discursos del *real estate* plasmados en imágenes; sino por el contrario, a partir de ellas hacer una reflexión crítica, acerca de los criterios de planificación de este “nuevo urbanismo” y su confrontación con la planificación territorial y ambiental.



## Ciudades ecológicas y “paraísos artificiales”

Las ciudades cerradas que comenzaron a edificarse en los últimos años del siglo XX y en lo que va de la presente centuria, en la región metropolitana de Buenos Aires se rigen por lo establecido en el Decreto Ley 8912 de Uso del Suelo y Ordenamiento Territorial (1977), que las define como “urbanizaciones especiales”. De acuerdo con esta reglamentación su localización queda fuera de las áreas urbanas y semi-urbanas; por ende, estos proyectos se emplazan en fracciones rurales, que en la mayoría de los casos están afectadas a usos agropecuarios, o bien son zonas de reservas naturales o de alto interés paisajístico.

En el decreto-ley mencionado, no se aborda de manera específica la cuestión del impacto ambiental; solamente se exige que las nuevas urbanizaciones se construyan sobre la base de un Plan Maestro aprobado y que contemplen las condiciones de equipamiento básico e infraestructura de servicios necesarias. Cabría destacar que las normas se ocupan más de las condiciones físicas desde el perímetro vallado hacia adentro, que del entorno inmediato y de las consecuencias directas de su transformación.

Así nos encontramos con supuestas imágenes de “planos maestros”, con una pequeña leyenda que aclara que solo son un esquema que no está en escala. Esta primera imagen es elaborada para brindarle al posible comprador tan solo una pequeña pista del lugar y su entorno. Las lagunas (artificiales), la subdivisión de lotes y barrios, las áreas comunes de esparcimiento y de servicios, son un dibujo que se completa con fotografías de potenciales y felices habitantes.

El diseño urbano de estos nuevos asentamientos parece basarse en un patrón que busca generar naturalezas escénicas, apelando al recurso de intervenir en forma drástica sobre el territorio, modificando el relieve, desviando cursos de agua, rellenando humedales, desforestando e incluso inundando cavas dejadas por actividades extractivas. Todas estas transformaciones forman parte de las estrategias del mercado inmobiliario para ofrecer un producto vendible con el rótulo de “ecológico” (Vidal-Koppmann, 2011:277).

Más allá de estos paisajes que comienzan a ser típicos en las urbanizaciones privadas, el fenómeno adquiere trascendencia al visualizarse en núcleos urbanos, sin importar escala o características. Esta nueva utopía ya no es sólo una manera de escapar de las patologías de las grandes urbes, sus efectos repetitivos van surgiendo en áreas de alto nivel paisajístico, apropiándose del valor agregado del contexto y privatizándolo sin tener demasiado en cuenta criterios de ordenamiento territorial y de sustentabilidad ambiental.

Por otra parte, estas nuevas formas de urbanización que se apoyan tácitamente en modelos utópicos y que buscan revivir el espíritu de las *garden-cities*, unido al planteo de los desarrolladores de “fundar” comunidades ecológicas, nos conducen al objetivo central de nuestra investigación consistente en repensarlas en clave de utopía urbana; ya que estos conjuntos residenciales proponen entornos artificiales,

con la intención de no ser sólo diseños innovadores, sino que conduzcan a formas de vida urbana “ideales”.

Para el estudio de estas ciudades privadas, el recorte geográfico se restringió a la región metropolitana de Buenos Aires (RMBA), dado que la mayor parte de los casos se encuentran ubicados en ella. No obstante, hay que hacer la salvedad de que en otras regiones del país, especialmente alrededor de áreas de conurbación (Córdoba, Rosario, Mendoza), también se están consolidando ciudades privadas con similares características. Siguiendo con el criterio metodológico adoptado, un segundo recorte se realizó tomando en cuenta la escala y el grado de complejidad de las urbanizaciones. Este condicionante permitió acotar los posibles casos de estudio a los que se registran en el Cuadro 1.

**Cuadro 1. Ciudades privadas en la región metropolitana de Buenos Aires**

PROYECTO	MUNICIPIO	BARRIOS	POBLACIÓN	OBSERVACIONES
Nordelta	Tigre / norte	23 + área central + colegios + c. salud + universidad	130.000 hab.	90% del predio son humedales. Salida al río Luján
Villanueva	Tigre / norte	11 + centro comercial y de servicios	45.000 hab.	Laguna + salida al río Luján
Estancias del Pilar	Pilar / noroeste	5 + 3 clubes temáticos + área central (El Pueblo)	8.000 hab. (Se redujo la cifra inicial)	Laguna artificial aprovechando una cava
Pilar del Este	Pilar / noroeste	3 + 1 en etapa de construcción (13 proyectados)	45.000 en el proyecto fundacional	Cambio de empresa desarrolladora
Puertos del Lago	Escobar / noroeste	20 + área central	65.000 hab.	6 km de costa sobre el río Luján. Engloba área de reserva ecológica.
San Sebastián	Pilar / noroeste	13 + espacios deportivos, comerciales, educativos	25.000 habitantes (estimada)	Barrios con proximidad al río Luján
Puerto Palmas	Campana / norte	3 + c. comercial + villa náutica + bahía	Sin datos	Frente sobre Paraná de las Palmas – C. ecológica
Puerto Trinidad	Hudson (Berazategui) / sur	1 + muelle y servicios	80 familias	Posee 1 Km de costa s/ Río de la Plata

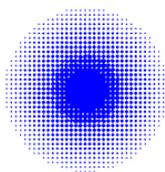


Colony Park	Tigre (Delta) / norte	Isla privada con 5 barrios	Sin datos	Suspendido por intervención judicial
Reserva Los Cardales	Campana / norte	Residencias + deptos. + hotel de lujo (Sofitel)	Sin datos	Reserva natural con laguna de 20 has,
Área 60	Brandsen / sur	15 + c. comercial + hotel internacional	15.000 habitantes	Sólo hay dos barrios en construcción
El Principado	San Vicente / sudoeste	Residencias uni y multi-familiares + área central y sectores deportivos	Sin datos	Ciudad náutica, sectores comunicados por canales
Mirasoles	E. Echeverría / sudoeste	4 + área comercial + parque industrial	Sin datos	Diseño semi-abierto. Parque industrial (60 Has)
Pampas Pueblo de Hudson	Berazategui /sur	4 + Centro cívico comercial	Sin datos, mix de residencias+torres	Apertura al Río de la Plata (muelle)

Elaboración propia sobre la base de suplementos especializados, 2013.

Si bien la RMBA cuenta en la actualidad con más de 500 urbanizaciones cerradas, sólo las que se han señalado en el cuadro precedente pueden encuadrarse en la categoría de nuevas ciudades. Ello es debido, no sólo a la propuesta del proyecto, sino a la escala y a la dimensión demográfica de las mismas. La extensión territorial de estos emprendimientos va desde las 450 hectáreas (Estancias del Pilar) a las 1400 hectáreas (Puertos del Lago); por su capacidad locativa y por la complejidad de los equipamientos de abastecimiento, salud y educación, pueden asimilarse a núcleos urbanos pequeños (Área 60, San Sebastián) e intermedios (Nordelta, Villanueva, Puertos del Lago). Considerando estas variables básicas es posible caracterizar a este conjunto de megaproyectos como nuevas ciudades, estatus que desde el punto de vista político-administrativo ya ha alcanzado uno de lo más antiguos. Nordelta en el municipio de Tigre es la primera localidad privada del país, según la Ordenanza Municipal 2524 y el Decreto 926, ambos promulgados en el año 2003.

A pesar de su escala y de su equipamiento similar al de las localidades vecinas, las nuevas urbanizaciones funcionan en la actualidad como “ciudades dormitorio” dado que la mayoría de sus habitantes continúan desarrollando muchas de sus prácticas cotidianas en la Ciudad de Buenos Aires o en municipios de la primera corona de la región metropolitana. En las ciudades privadas, los empleos se restringen al sector de comercio y servicios, y van desde puestos poco calificados (jardinería, servicio doméstico, mantenimiento y reparaciones, etc.), a empleos calificados en los rubros de educación y salud; aunque debe destacarse que estos puestos no siempre son ocupados por habitantes de las nuevas urbanizaciones. Tanto colegios privados como universidades definen sus planteles profesionales



sin considerar la variable de cercanía domiciliaria. Algo similar sucede con los trabajadores del sector de salud, en las clínicas y hospitales privados ubicados dentro del área de influencia de las urbanizaciones mencionadas.

La localización de ciudades privadas en la periferia metropolitana no obedece a una estrategia de ordenamiento territorial para descomprimir demográficamente la región, sino a la dinámica del mercado inmobiliario donde “hacer ciudad” equivale a un rentable negocio para multiplicar capitales financieros (De Mattos, 2015: 61; Alessandri, 2015: 43).

En tan sólo tres años la fisonomía del lugar cambió drásticamente. Hoy ese sector que se presentaba como un bañado cuenta con seis barrios lanzados: Vistas, Marinas, Ceibos, Araucarias, Acacias y Muelles. Y estos dos últimos se entregarán en muy poco tiempo más. Estos barrios ocupan unas 450 hectáreas del proyecto (...) El escenario que ofrece la urbanización por estos días poco tiene que ver con aquel del comienzo sólo apto para la vista entrenada de inversores y visionarios (que fueron los primeros que adquirieron los lotes). Hoy, en el lugar no sólo se multiplican las casas en obra, sino que día a día se suman más y más proyectos arquitectónicos que solicitan permisos de construcción para iniciar los trabajos de edificación. Actualmente hay unas 25 casas terminadas, otras tantas en edificación y casi el doble esperando su aprobación; si todo está bien, para fines de 2015 se instalarán aquí las primeras familias. (La Nación, Secc. Propiedades, entrevista al CEO de Consultatio SA, 16/05/2015).

En efecto, las transformaciones de espacios de alto valor ambiental o paisajístico están estrechamente asociadas a la fundación de estas ciudades. Volviendo sobre el Cuadro 1, hay que remarcar que nueve de esos doce incipientes núcleos urbanos, alteran en alguna medida el equilibrio ambiental. Nordelta, Villanueva y Puertos del Lago están construyéndose enteramente sobre humedales; El Principado (San Vicente) desvía y transforma cursos de agua para poder ofertarse como “ciudad náutica”; Puerto Trinidad y Puerto Palmas engloban parte de la costa del río Paraná; Estancias del Pilar inundó una antigua cava de extracción de tosca para convertirla en una laguna artificial; Reserva de Los Cardales y Puertos del Lago integran dentro de su perímetro áreas naturales protegidas; y finalmente, Colony Park intentó privatizar una isla completa del Delta del río Paraná, lo que le valió un litigio judicial.

Mientras que en la zona norte de la RMBA, según los expertos (Pintos y Narodowsky, 2012: 68), alrededor de 4.000 hectáreas de humedales han sido afectadas por las nuevas urbanizaciones; en la zona sudoeste los emprendimientos privados se erigen dentro de un área altamente contaminada: la cuenca del Matanza-Riachuelo. Esta zona, considerada uno de los treinta lugares más contaminados del planeta, abarca una superficie de más de 2.400 kilómetros cuadrados en donde los vertidos directos de industrias y desechos domiciliarios durante casi un siglo, destruyeron sistemáticamente la flora y fauna naturales y



contaminaron cursos de agua superficiales y subterráneos y degradaron los suelos (Vidal, 2015: 63).

No obstante, en la cita precedente se destaca lo formal por sobre cualquier otra dimensión y esto se plasma luego en las imágenes a futuro que poblarán este escenario utópico.

Retomando la cuestión de las utopías urbanas, cabría señalar el carácter paradójico de las mismas. Por un lado, se promocionan “ciudades verdes” rodeadas de un entorno natural que apunta a mejorar la calidad de vida de sus habitantes; pero por otro, se puede constatar que el entorno donde se erigen estas nuevas ciudades no es ambientalmente aceptable. Asimismo, asistimos a otra falacia cuando desde el discurso de los desarrolladores inmobiliarios se afirma que se están construyendo “ciudades ecológicamente sustentables”:

Nosotros no construimos *countries*, sino que hacemos ciudades. Nuestra primera experiencia fue Nordelta y ahora seguimos aquí, en Puertos del Lago (...). El lugar contará con sector reservado a un área protegida la cual se extenderá paralelamente al río Luján por 6 kilómetros y tendrá unos 70 metros de profundidad. Ese corredor verde que se presenta como un sendero en galería y que ofrece no sólo una vista a un tramo casi virgen del río, sino que brinda un contacto natural con las especies arbóreas, vegetales y con la fauna del lugar. Es decir, este sector se presentará como un descanso singular, con un claro sobre el río con un muelle, donde se pueden realizar actividades como *kayaks*, pesca, y hasta para recorrer la zona en bicicleta (Diario La Nación, op. cit.).

Sin embargo, las obras en marcha muestran que mediante desmontes, tala de especies autóctonas, modificaciones del relieve, desaparición de humedales y otras acciones antrópicas de envergadura; el ecosistema ha sido gravemente dañado y no existe la posibilidad de revertir esos efectos.

Las situaciones de emergencia hídrica recientes en la RMBA y en el resto de la provincia de Buenos Aires, han puesto de relieve la necesidad de trabajar en forma conjunta con los desarrolladores privados para encontrar soluciones a los problemas creados. Como parte de las acciones del nuevo gobierno nacional, se lanzó en el municipio de Pilar -uno de los que posee mayor cantidad de urbanizaciones privadas- la campaña de reflote del proyecto de ley de protección de humedales y en el municipio mencionado se puso en marcha la estrategia de “diálogo hídrico”, consistente en acciones conjuntas entre el gobierno local y los actores privados (Diario Pilar Regional, 3/2/2016, p. 1).

Por último, cabe agregar que el proyecto de ley original sobre el tratamiento de humedales recibió en 2013, media sanción por parte de la Cámara de Senadores, pero el trámite parlamentario no siguió su curso y prescribió en 2015. Por este motivo es que en la actualidad se está trabajando en un nuevo proyecto para ser enviado al Congreso Nacional, ya que el Ministerio de Medio Ambiente



(recientemente creado) pretende darle un tratamiento prioritario a la problemática de las inundaciones.

### **Casos de estudio**

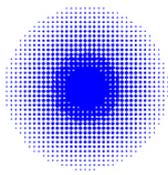
Las ciudades bajo estudio adoptan como patrones básicos de proyecto la inclusión de amplias áreas verdes y cursos de agua, bajas densidades residenciales; autonomía en lo referente a infraestructuras y equipamientos básicos, y fundamentalmente, incluyen dispositivos de seguridad para desalentar el delito en todas sus formas, debido a ello los barrios que las integran poseen un perímetro cercado.

Nos referiremos a tres casos que son emblemáticos destacando que sus características se replican en el resto de las unidades que conforman la totalidad del universo de análisis. Dos ciudades se encuentran ubicadas en el municipio de Tigre, a una distancia de alrededor de 30 kilómetros de la Ciudad de Buenos Aires (Nordelta y Villa Nueva); ambas comparten también la primicia de su aparición a fines del siglo pasado. En tanto que la tercera, Puertos del Lago, es uno de los mega-emprendimientos más recientes (data de 2010, el inicio de su construcción) y se ubica en Escobar, un municipio de la tercera corona metropolitana, a unos 60 Km de la Capital Federal.

Bajo el lema “con la tranquilidad de un pueblo y las comodidades de la ciudad”, la primera ciudad privada argentina comenzó a perfilarse hacia 1972 inspirada en las *villes nouvelles* francesas; aunque su plan director fue aprobado en 1992 y su lanzamiento es de 1999 cuando se comenzaron a vender los lotes del primer barrio. La diferencia con las urbanizaciones cerradas construidas hasta ese momento (clubes de campo, barrios cerrados, condominios, etc.) no era sólo una cuestión de tamaño, sino de complejidad. El proyecto Nordelta respondía a los cánones de una ciudad diseñada íntegramente dentro de una extensión de 1.300 hectáreas.

Siguiendo un estricto *zoning*, la propuesta contemplaba la fundación de una veintena de barrios cerrados, áreas comerciales y de servicios, zonas de esparcimiento con equipamiento deportivo (clubes, canchas de golf, etc.) y provisión de colegios y centros de salud privados. Lo llamativo del proyecto y que avala la idea de utopía urbana, es que a diferencia de otros conjuntos residenciales, no se trata de un barrio destinado a las clases medias altas, sino de toda una ciudad. En el sitio oficial de este emprendimiento, se puede leer el *slogan* “Nordelta es vivir muy bien” y agrega, “en Nordelta vas a vivir en un entorno tranquilo, seguro y en contacto permanente con la naturaleza pero sin resignar la comodidad, los servicios y la infraestructura de la ciudad” ([www.nordelta.com](http://www.nordelta.com)). Recuperado el 4/7/2018).

Indudablemente, la propuesta de una mejor calidad de vida se basa en el contacto con la naturaleza y la posibilidad de acceder rápidamente a la ciudad de Buenos Aires por vía terrestre y fluvial. Si bien en sus comienzos el principal medio de



transporte era el automóvil particular; actualmente una empresa de transporte automotor privado y otra de transporte fluvial, amplían las posibilidades de comunicación. A poco más de quince años de su fundación, la ciudad cuenta con 30.000 habitantes, distribuidos en 23 barrios cerrados. A pesar de que ya están completamente instalados cinco colegios, el centro de salud y la zona comercial, y se ha construido un sector de oficinas y estudios, la mayoría de sus habitantes desarrolla sus actividades laborales fuera de ella.

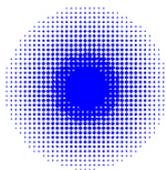
Como se señalara anteriormente, la imagen publicitaria de lo que se supone es el *Master Plan* es tan solo un esquema gráfico sin escala. En la misma se puede apreciarse que el recurso hídrico juega un rol esencial (Figura 1). A la Laguna Central de 180 hectáreas, se le suman otras más pequeñas y un sistema de canales interconectados, que permiten llegar a la costa del Río Luján y de allí, con una embarcación hasta las marinas de Puerto Madero (Ciudad de Buenos Aires). Lo conflictivo de este proyecto, desde el punto de vista ambiental, es que todo este sistema de espejos de agua e islas, fue edificado sobre un humedal; que mediante esta transformación de sus características geográficas, ha dejado de cumplir su función esencial de regulador hídrico en el resto del territorio del municipio.

**Figura 1. Master plan de Nordelta**



Fuente: [www.nordelta.com](http://www.nordelta.com), 2018

Al respecto, las investigaciones de Pirez y Ríos dan cuenta de los mecanismos mediante los que la empresa desarrolladora pudo concretar su proyecto:



Ahora bien, ¿cómo fueron superadas en el caso de las UC las limitaciones físico-naturales lugar a un formidable negocio urbano? Con la incorporación de trabajo, grandes capitales y tecnologías especializadas (movimiento de suelos y refulado hidráulico) se edificaron enormes rellenos, que implicaron el traslado de millones de metros cúbicos de suelos, permitiendo alcanzar la "cota de seguridad" requerida por las normas. De esta manera, dichos rellenos fueron el sistema constructivo utilizado espacio urbano y, al mismo tiempo, cumplir con la reglamentación vigente (...). La elaboración de un andamiaje discursivo asociado a las nociones de "desarrollo urbano sustentable", "recuperación ambiental" y "valorización del paisaje" acompañó ese proceso, y en un contexto de creciente "sensibilidad ecológica", se orientó a legitimar y viabilizar el avance de esos negocios urbanos (Ríos y Pirez, 2008: 100).

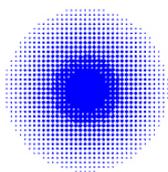
Cabe agregar que los autores destacan en el mismo artículo, la importancia de las obras viales y de infraestructura hidráulica para transformar los humedales en tierras urbanizables, que fueron encaradas por el Estado con endeudamiento externo (BID), y que beneficiaron a empresas privadas.

La nueva ciudad de Nordelta constituye una de las transformaciones de mayor envergadura en este municipio; ya que no sólo se trata de un cambio en las condiciones del relieve y de los cursos de agua, sino en lo que respecta a su estatus jurídico-administrativo. En efecto, el complejo de barrios cerrados se convirtió en localidad por medio del Decreto 926/03 y la Ordenanza 2524/03, que determinan los límites de la urbanización, y su pertenencia a una Delegación municipal, ambos promulgados por el gobierno local de Tigre. Esta situación también ha sido aprovechada por la empresa urbanizadora, que además de destacar los beneficios de vivir en una ciudad privada, subraya el grado de previsibilidad.

Su desarrollo está regido por el plan director aprobado por Ley Provincial, lo cual a diferencia de otro tipo de emprendimientos, le da a Nordelta un alto grado de previsibilidad. Nordelta constituye hoy un Núcleo Urbano, cuenta con todos los servicios que se encuentran en las ciudades y de ellos se nutren no solo sus habitantes sino también los de las localidades vecinas. Dentro del Partido de Tigre, Nordelta tiene carácter de localidad (Sitio oficial de Nordelta, *id.ant.*).

La utopía comenzada a principios de siglo XXI, ha avanzado dejando de lado cuestiones inherentes a la calidad ambiental de los barrios vecinos y a los aspectos sociales que arrastra una ciudad íntegramente construida para un determinado estrato de población.

El segundo caso de estudio es el Complejo Villa Nueva, edificado en una extensión de 860 hectáreas, en su gran mayoría humedales. Este conjunto de barrios cerrados se encuentra muy próximo a Nordelta, circunstancia que es



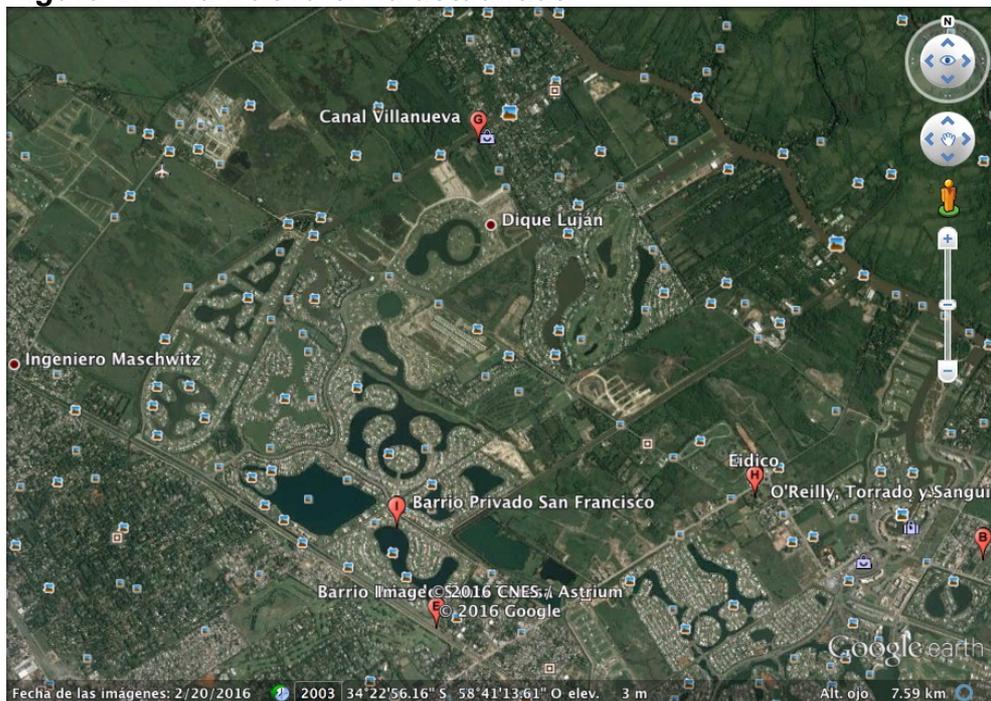
resaltada por la empresa desarrolladora como una ventaja comparativa. De esta forma el municipio de Tigre concentra dos ciudades privadas dentro de su territorio, que generan una transformación de alto impacto.

Entre los objetivos de presentación de la empresa, que comenzó con el proyecto de su primer barrio cerrado (Santa María del Tigre) en 1994, se destaca: “promovemos la formación de comunidades que valoren el bien común y que lo cultiven en el barrio que integran” ([www.eidico.com.ar](http://www.eidico.com.ar). Recuperado el 26/7/2018).

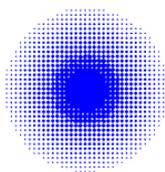
El planteo va más allá de lograr un desarrollo exitoso. Del discurso se desprende, al igual que en el caso anterior, la idea de fomentar valores comunes que mejoren la calidad de las relaciones. Para lograrlo se propone un diseño urbano de baja densidad y con gran protagonismo del verde y de los recursos hídricos:

Una urbanización de un nivel difícil de igualar: excelente ubicación dentro del partido de Tigre, diseño de calidad, muy baja densidad de población y abundancia de río, lagunas y verde. Villa Nueva engloba once barrios, el Complejo Santa Ana, Casas de Santa María y Casas de San Patricio. De las casi 860 ha totales que conforman Villa Nueva, el 20% corresponde a espacios comunes y el 30% a espejos de agua (230 ha de laguna) ([www.eidico.com.ar](http://www.eidico.com.ar). Recuperado el 26/7/2018).

**Figura 2. Villa Nueva en la actualidad**



Fuente: Imagen capturada de *Google Earth*, 2016.



La imagen satelital del Complejo (Figura 2) muestra la continuidad de estas ciudades en el territorio, a las que además se les suman otras urbanizaciones linderas (barrios cerrados y clubes de campo) reforzando el concepto de intervención sobre la naturaleza; o lo que algunos investigadores del tema han definido como “naturalezas escénicas” (Ríos y Pirez, 2008: 101).

El tercer ejemplo analizado replica el esquema de ordenamiento urbano de Nordelta, ya que se trata de una ciudad diseñada por la misma firma desarrolladora, en el municipio de Escobar en el noroeste de la RMBA y a una distancia de la ciudad de Buenos Aires de aproximadamente 60 kilómetros.

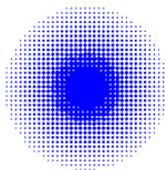
Puertos del Lago-ciudad privada se comenzó a edificar en 2010, en una extensión de 1400 hectáreas de humedales y con una salida al río Luján que se extiende a lo largo de 6 kilómetros del borde ribereño. El nuevo proyecto, ni bien se divulgó, fue criticado y resistido por vecinos del lugar y organizaciones ambientalistas; pero a pesar de ello, se han vendido en su totalidad los terrenos de los cinco primeros barrios.

**Figura 3. Ciudad privada Puertos del Lago, master plan**



Fuente: [www.puertosesobar.com](http://www.puertosesobar.com), 2018.

Actualmente, la nueva ciudad cuenta con seis barrios en marcha, dos colegios privados en construcción y un área central, donde se espera que se vayan instalando locales comerciales. Con un diseño semejante a Nordelta (Figura 3) de barrios cerrados conectados por cursos fluviales, este nuevo emprendimiento demandará una inversión directa del desarrollador de U\$S415 y 1.600 millones de dólares de inversiones indirectas (Diario Digital Infobae, 30 de septiembre de



2015, [www.infobae.com](http://www.infobae.com)). Dada la escasa cantidad de años desde su puesta en marcha, es difícil aventurar cuál será su grado de éxito, aunque para los desarrolladores la venta de la totalidad de los terrenos de los cinco primeros barrios, constituye una excelente señal (Diario Clarín, Sección iProfesional entrevista al Presidente de la firma Consultatio S.A., 4 de mayo de 2013).

### Reflexiones finales

“Conociendo una ciudad de Utopía se conocen todas, tan semejantes son unas a otras en lo que permite la naturaleza del lugar (Moro, [1516] 2011:101). Esta frase parece vigente y aplicable a la utopía ecologista de las ciudades privadas. Asimismo si interpelamos a las imágenes, desde los grabados del siglo XVI a los esquemas gráficos del siglo XXI, podemos encontrar un patrón común: el recorte y la segregación del entorno inmediato.

En efecto, el país de Utopía con sus 54 ciudades se desarrollaba en una isla, rodeada por un mar y con costas sinuosas que hacían muy difícil la llegada de extranjeros (Figura 4).

**Figura 4. Utopía**



Fuente: grabado de autor anónimo, 1516.

En las ciudades privadas, sus planes maestros muestran una o a la sumo dos entradas vigiladas y no existe la posibilidad de llegar al interior de los barrios con transporte público.



La comparación de distintos esquemas de ordenamiento urbano de las mismas, pone en evidencia la similitud del diseño de la totalidad del conjunto de barrios, solo modificado por la "naturaleza del lugar". Curiosamente las imágenes del presente nos remiten a los antiguos grabados y sacan a la luz cuestiones clave que se han considerado en los planes de urbanizaciones privadas.

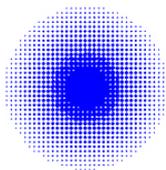
La particularidad de esta nueva utopía urbanística reside en el nucleamiento de un determinado estrato de población (clases medias-altas) que desea desenvolverse dentro de un grupo afinitario en cuanto al nivel socio-económico y que comparte la idea de que la seguridad urbana es un valor, aunque para sostenerla haya que restringir las libertades individuales. Asimismo forma parte de este imaginario el "retorno a la naturaleza"; aunque se advierte que no se trata de una naturaleza en estado puro, sino de un escenario que mediante una fuerte intervención de la tecnología, ha creado espacios verdes y espejos de agua adaptados a la demanda.

Estas nuevas ciudades privadas no son islas imaginarias como la de la obra de Moro, sino archipiélagos urbanos dentro de un contexto socio-territorial pre-existente. Ello implica que para alcanzar el objetivo de una mejor calidad de vida, no se ponderen debidamente las consecuencias sobre el entorno inmediato; y si bien no puede adjudicarse a estos mega-proyectos la responsabilidad total sobre las inundaciones y otros daños co-laterales en los municipios en donde se localizan, la transformación territorial y ambiental que han producido es un componente de peso.

En este sentido, tampoco debería descartarse la responsabilidad de las autoridades, tanto municipales como provinciales, que avalando el discurso de revitalizar áreas degradadas, autorizaron la venta de humedales y la construcción sobre los mismos. Este sólo hecho pone en evidencia el desconocimiento y la falta de asesoramiento acerca de la función que cumplen dentro del ecosistema.

Las imágenes de las tres ciudades expuestas precedentemente permiten observar la estrategia de los desarrolladores en lo que se refiere a transformar una debilidad en un nicho de oportunidad. Sin duda, las tierras bajas e inundables no poseían condiciones básicas para el uso residencial y desde ese punto de vista, su valor de adquisición era muy bajo; pero modificando el relieve y cambiando la zonificación, esas mismas tierras aumentaron su costo inicial exponencialmente. No obstante, al igual que el antiguo grabado, los planes de las ciudades llegan hasta el perímetro vallado, fuera del recuadro de las imágenes solo hay un espacio vacío. Asimismo en algunos casos las imágenes publicitarias muestran entornos de fantasía y en otros sencillamente los ignoran.

Han pasado mas de quince años desde la aparición de las primeras ciudades privadas, para advertir los posibles riesgos ambientales. La ausencia de criterios de ordenamiento territorial para delimitar zonas de localización de mega-emprendimientos es equivalente a los espacios en blanco que rodean los diseños



urbanísticos. Hasta el presente, el único requisito solicitado para determinar la factibilidad de estos proyectos, consiste en la presentación de un estudio de evaluación de impacto ambiental; dichos estudios elaborados por separado, no expresan la magnitud del impacto del conjunto de las urbanizaciones.

Por otra parte, los informes ambientales son elaborados por empresas consultoras privadas, contratadas por los desarrolladores urbanos y sólo exponen las variables solicitadas para un determinado proyecto. Considerando el caso de Tigre se presentaron informes para las dos ciudades por separado, y en distintos momentos; sin embargo, no existe un estudio de evaluación ambiental que mida en forma conjunta los efectos sobre el medio de Villa Nueva, Nordelta y más de diez barrios cerrados adosados a estas ciudades.

Finalmente y no menos importante, son los planteamientos acerca del nuevo orden social que se desprende de las ciudades privadas. La utopía urbana llevada al extremo parecería indicar que no es suficiente con el “urbanismo entre nos” que proponía el barrio cerrado; esta nueva generación de mega-proyectos amplía la escala, fundando ciudades estructuradas en base a estos barrios y a la privatización de los espacios públicos.

Las ciudades privadas no se encuentran contempladas en ninguna normativa nacional y/o provincial; por ende, es una cuestión que exigiría ser estudiada por especialistas, ya que en un horizonte de veinte años, se reiterará la situación en casos semejantes. Al contrario de la propuesta de Tomás Moro, donde el orden social y político era planteado hasta en los más cotidianos detalles, en la materialización de estas nuevas utopías urbanas, sólo están diseñadas imágenes, y sobre el resto se abre un gran interrogante.

## **Bibliografía**

Alessandri Carlos, A. et al. (Orgs.) (2015) *A cidade como negócio*. San Pablo: Ediciones Contexto.

Carballo, C. y Batalla, M. R. (2015). El paisaje natural de lo privado y las imágenes del capital inmobiliario. Las urbanizaciones cerradas de Buenos Aires en el siglo XXI. En Vidal-Koppmann, S. (Comp.) *Metrópolis en mutación*. (pp.129-152) Buenos Aires: Café de las Ciudades.

Choay, F. (2006). *Pour une anthropologie de l'espace*. París: SEUIL.

De Mattos, C. (2015). *Revolución urbana, estado, mercado y capital en América Latina*. Santiago de Chile: RiL.

Lencioni, S. et al. (2011). *Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, Sao Paulo e Santiago*. San Pablo: EDUSP.

Lindón, A. y Hiernaux, D. (2012). *Geografías de lo imaginario*. México: Anthropos-UAM.

Moro, T. (2011, [1516]). *Utopía*. Ed. Español, Trad. Ramón Esquerri. Madrid: Ed. Círculo de Bellas Artes.

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

República Argentina, Decreto Ley 8912 de Uso del Suelo y Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires, 1977,  
[www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-8912.html](http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-8912.html) [24 de marzo de 2016]

Ríos, D. y Pirez, P. (2008). Urbanizaciones cerradas en áreas inundables del municipio de Tigre: ¿producción de espacio urbano de alta calidad ambiental? *Revista Eure*. Vol. XXXIV (101): pp. 99-119.

Vidal-Koppmann, S. (2014). *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: Dunken.

Vidal-Koppmann, S. (2015) Desarrollo desigual y combinado en la periferia metropolitana de Buenos Aires. Grandes emprendimientos privados y generación de cuñas de riqueza. En: Vidal-Koppmann S. (Comp.) *Metrópolis en mutación*. (pp. 83-100). Buenos Aires: Café de las Ciudades.

### **Diarios on-line**

La Nación: [www.lanacion.com](http://www.lanacion.com)

Clarín: [www.clarin.com](http://www.clarin.com)

El Diario de Pilar: [www.pilardetodos.com](http://www.pilardetodos.com)

INFOBAE: [www.infobae.com](http://www.infobae.com)