

Nuevas tendencias residenciales en la ciudad de Buenos Aires

FRANCISCO M. SUÁREZ

Presentación

El presente texto se propone analizar las nuevas tendencias residenciales de los sectores medios-altos y altos de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) y sus consecuencias en el conjunto de la ciudad, a partir de la expansión de la urbanización privada, y en especial del fenómeno *country* o club de campo.

Se define a los *countries* como complejos habitacionales con un cerramiento perimetral y que comparten instalaciones de infraestructura urbana y de equipamiento social y recreativo. Y, en forma más general, se llamará urbanizaciones privadas a todas aquellas empresas residenciales que fragmentan la trama urbana y establecen fronteras físicas y sociales con la ciudad pública: barrios cerrados, parques náuticos, nuevas urbanizaciones y clubes de campo.

Debido a la escasez de estudios sobre la temática, este trabajo es exploratorio y especulativo. Se basa en un análisis bibliográfico, periodístico y documental, y en testimonios de usuarios de clubes de campo reunidos en grupos focales.

De esa manera, se analizó la distribución espacial de los *countries*, el surgimiento del fenómeno, los agen-

tes económicos y los procesos de valorización territorial y las formas de organización y vinculación institucional. Se realizó también una indagación en las representaciones sociales de los *countries* como alternativa residencial, a partir de un análisis de los discursos de los sectores medios-altos y altos del área norte de la Capital Federal y del Conurbano Bonaerense.

Introducción

En un contexto histórico de quiebre del espacio urbano como ámbito de integración social, se observa que las metrópolis latinoamericanas han devenido en un gran escenario de polarización socioeconómica (Daher, Geisse y Coraggio, 1994). En las grandes ciudades latinoamericanas adquieren centralidad los intereses de sectores hegemónicos que garantizan para sí el equipamiento urbano necesario para la reproducción del capital y de sus unidades domésticas. En efecto, emerge un fuerte sector privado que impulsa el proceso de producción de la ciudad y valoriza fragmentos de la misma (barrios privados, ciudades satélite, parques industriales, autopistas, etcétera).

Al mismo tiempo que la ciudad se fragmenta físicamente, se distan-

cian las identidades urbanas y se debilitan las posibilidades de ejercer la ciudadanía para los sectores populares (Santos, 1993). Este proceso de fragmentación se refleja también en el acceso desigual a la infraestructura y a los servicios urbanos básicos, a la seguridad, a los espacios verdes, a la recreación, a la calidad ambiental, etcétera. Este fenómeno urbano alimenta un proceso de "ghettificación", ya no étnica como en las ciudades norteamericanas, sino social, donde prosperan los reductos para pobres y para ricos. No crecen ambos de la misma forma, los ricos se amplían en superficie pero no en población y los pobres se amplían en superficie y en población (Reboratti, 1992).

En este sentido, los espacios residenciales para sectores socioeconómicos medios-altos y altos en la RMBA son una clara manifestación de la fragmentación de la ciudad. Intercaladas en la trama urbana o en las periferias de la misma, surgen islas de urbanización custodiadas y a veces planificadas que reúnen a un grupo socialmente homogéneo de sectores socioeconómicos medios-altos y altos. En consecuencia, la ciudad como objeto público destinado a satisfacer necesidades individuales y del conjunto (Pírez, 1994) enfrenta fuertes intereses sectoriales que impiden

el uso colectivo de los espacios urbanos. De esta manera, calles, parques y equipamiento recreativo son precedidos por carteles que dicen: "zona vigilada, prohibido pasar".

Distribución espacial de los *countries*

A nivel nacional, la Federación Argentina de Clubes de Campo tenía registrados, en mayo de 1996, 148 *countries*. En su conjunto abarcan una superficie de 8 108 hectáreas, 35 531 lotes, 14 416 viviendas y 3 013 familias con residencia permanente. El tamaño de estos *countries* fluctúa desde una superficie mínima de tres hectáreas hasta una máxima de 400. Más del 80 por ciento de ellos están localizados en la RMBA, de los cuales, más de la mitad se encuentran en la zona norte, en su mayoría en el municipio de Pilar.¹

Tomando como punto de partida la Capital Federal, el rango de distancia oscila entre los 25 y 80 kilómetros. Pero su mayor concentración se ubica entre los 30 y 60 kilómetros del distrito federal.

Tanto la información periodística como las apreciaciones de la Federación Argentina de Clubes de Campo destacan una fuerte tendencia a la residencia permanente en el *country* y señalan que los protagonistas de este éxodo intraurbano son matrimonios jóvenes de sectores medios-altos y altos.

Surgimiento y desarrollo del fenómeno del *country*

El área que rodea a la ciudad de Buenos Aires que actualmente se conoce como el Conurbano Bonaerense estaba ocupada a fines del siglo pasado

por pequeños o medianos centros urbanos cuyos emplazamientos se desarrollaban alrededor de las estaciones ferroviarias. A su vez, dichos cascos urbanos estaban rodeados de un entorno dedicado a actividades rurales y de grandes quintas cuyos propietarios pertenecían a las élites "porteñas". Estos últimos por lo general daban un uso de fin de semana y recreativo a los apacibles y selectos espacios residenciales que habían creado en torno a la gran ciudad.

Las clases dominantes ocuparon estos espacios periféricos de Buenos Aires huyendo de los males que para ellos portaba la recién llegada inmigración europea: pobreza, promiscuidad y, sobre todo, las epidemias (Troncoso, 1983). Luego de la epidemia de fiebre amarilla, en 1871, como medida preventiva, se hizo común entre los sectores altos de la sociedad "porteña" mandar a sus familias fuera de la ciudad durante el verano (Scobi, 1986). Bajo estos impulsos comenzaron a diseñarse fabulosas quintas en las periferias de la entonces ciudad de Buenos Aires -Belgrano, Flores, San Isidro, San Fernando, Hurlingham, Tigre, Lomas de Zamora, Quilmes- (Troncoso, 1983).

Por otra parte, el servicio de pasajeros del ferrocarril estimuló el establecimiento de *chalets* y *hungarilows* en las afueras de la capital (Scobi, 1986), de esta manera sectores relativamente acomodados garantizaban el transporte entre sus hogares y la oficina. A partir de la década de los años veinte el crecimiento del transporte automotor individual y de pasajeros consolidó esta opción residencial.

Más tarde, un conjunto de procesos profundamente relacionados entre sí cambiaron el paisaje físico y

social del área que rodea a la ciudad de Buenos Aires y dinamizaron la expansión metropolitana: el proceso de industrialización por sustitución de importaciones; la llegada de la inmigración interna proveniente de ámbitos rurales; el gran crecimiento del transporte automotor de pasajeros, conectando Buenos Aires con los suburbios y la vivienda con la industria; y la expansión de la casa propia para sectores populares, como consecuencia de una decidida política social del gobierno peronista.

De esta manera, trabajar en la ciudad y residir en las periferias, donde se podía acceder económicamente a un lote y financiar la construcción de la vivienda a partir del crédito público, fue por entonces una combinación muy común para las clases subalternas.

Por otra lado, los nuevos sectores enriquecidos con la industria, el comercio o bien con el ejercicio de profesiones liberales, comenzaron a construir quintas a lo largo de las rutas nacionales o cercanas a las estaciones del ferrocarril (Chiozza, 1983). Por lo general estaban localizadas a una distancia no mayor de 50 kilómetros de la Capital Federal, y eran más pequeñas que las quintas construidas en décadas anteriores. En estos años de plena expansión metropolitana, algunas antiguas quintas se incorporan a la trama urbana a través de fraccionamientos que sin duda fueron muy rentables para sus propietarios.

A partir de la década de los años setenta, cuando la densificación de los barrios populares comenzó a constituirse en una amenaza para la seguridad de las quintas, se extendió el fenómeno *country* entre los sectores medios-altos y altos² (Bellucci

y Gil, 1981; Verdecchia, 1994). Para la misma época, la consolidación de los accesos viales, en especial de la Panamericana o acceso norte, hizo que el fenómeno se expandiera principalmente en torno a esta autopista (Bellucci, Gil; 1981; Verdecchia 1994). De esta manera, se colonizaron numerosos espacios vacíos del norte de la RMBA. El *country* comenzó a constituirse en una importante manifestación del desplazamiento de los sectores medios - altos y altos hacia la periferia.³

Los clubes de campo, además de garantizar seguridad, fueron en términos económicos una acertada modalidad de vivienda secundaria porque permitían distribuir los costos del equipamiento recreativo: cancha de golf, tenis, centro hípico, etcétera. En consecuencia, la adquisición de un terreno en un *country* convertía al comprador en copropietario del equipamiento deportivo y recreativo. La oferta de los clubes de campo resultaba también atractiva porque garantizaba una vecindad homogénea y un agradable entorno natural.

Desde el *country* original para el fin de semana, la urbanización privada se ha diversificado abarcando un mayor espectro social y ofreciendo distintos usos. Barrios cerrados para sectores medios y medios - altos de uso permanente; *countries* especializados en actividades deportivas (hípico, golf, náutica, etcétera), y clubes de campo ubicados en entornos especiales.

En los últimos años dos grandes obras viales han reimpulsado el fenómeno de la urbanización privada en el área metropolitana, con el protagonismo de los barrios cerrados, la ampliación de la Panamericana y la autopista Buenos Aires-La Plata.

Agentes económicos y valorización territorial

El desarrollo de los *countries* y los barrios cerrados, como se dijo anteriormente, está estrechamente ligado a la extensión de las autopistas suburbanas. Dichos accesos impulsan un fuerte proceso de valorización territorial ya sea a través de empresas comerciales y grandes supermercados, de establecimientos fabriles como los parques industriales, cementerios privados, o bien de complejos residenciales, como el caso que se presenta.

Sin duda, sería interesante indagar en el encadenamiento y la retroalimentación de todas estas empresas en la valorización del espacio. Aquí tan sólo se señalarán algunos aspectos económicos vinculados con los fenómenos *country* y barrios cerrados.

Con claridad, la publicidad de las nuevas empresas residenciales destaca la asociación territorial con servicios educativos, centros comerciales y accesos viales.

Existen diversos agentes económicos dinamizando estas empresas. En primer lugar destaca la acción del sector inmobiliario, el cual ha generado una amplia oferta de lotes y casas en barrios cerrados y *countries*. Durante los meses de octubre y noviembre de 1996, los suplementos de los diarios *El Clarín* y *La Nación*, dedicados a este novedoso mercado, publicaron las ofertas de más de 60 entidades inmobiliarias. En los mismos espacios publicitarios se observa cómo varias de estas empresas residenciales integran agentes inmobiliarios, servicios de crédito bancario y empresas constructoras. Muchas de estas últimas ofrecen viviendas estandarizadas, de rápida construcción

y alta calidad.

Es común la realización de "mesas de negocios" vinculando a los agentes económicos interesados en este tipo de empresas. También comienzan a efectuarse algunas actividades públicas, como exposiciones, donde los diversos agentes económicos pueden conectarse entre sí y con los usuarios.⁴

Es de destacar que este activo mercado cuenta con la presencia de fuertes capitales concentrados de origen no inmobiliario, como cadenas comerciales, gasolineras y otros.

En el área de mayor concentración de urbanizaciones privadas los flujos económicos adquieren una particular dinámica territorial, donde en principio se destacan tres procesos: el primero, de carácter inmobiliario, a partir de la revalorización del suelo urbano; el segundo, la generación de una novedosa demanda de bienes y servicios de alta calidad, y el tercero, la creación de empleos.

En cuanto al impacto sobre el mercado del suelo, la mejora en la calidad de los accesos y la dotación de infraestructura y servicios urbanos promueven un fuerte proceso de valorización del metro cuadrado. Por ejemplo, a partir de la ampliación de la Panamericana en la zona norte se ha registrado un significativo aumento del precio por metro cuadrado.⁵

Por otro lado, en la diversidad de ofertas residenciales y en el precio se establece una fuerte competencia entre estas empresas habitacionales. Los *countries* y los barrios cerrados ofrecen diversos servicios de infraestructura urbana: agua corriente, drenaje, pavimento, recolección de residuos (una de las empresas ofrece una planta de tratamiento de residuos), limpieza de calles, mante-

nimiento de alumbrado público, teléfono, televisión por cable, vigilancia, etcétera.

Respecto de la demanda de bienes y servicios, la expansión de la urbanización privada y la tendencia a residir permanentemente en el *country* fue acompañada de la instalación de colegios de primera calidad y de casas de altos estudios como la Universidad Austral y la del Salvador, en el municipio de Pilar. Siguiendo este proceso, en dicha ciudad se construyeron centros comerciales, restaurantes y nuevas sucursales bancarias.

Es de destacar que existen algunos casos de *countries* y barrios privados que han incorporado establecimientos educativos dentro de sus predios o bien contiguos a los mismos. Entre otros servicios, los habitantes de los clubes de campo demandan comida rápida, servicio doméstico, jardinería, vigilancia, entrenadores de actividades deportivas, servicios de fiesta privada, servicios veterinarios, etcétera. Todos estos servicios implican la contratación directa o indirecta de numeroso personal.

Según datos de la Federación Argentina de Clubes de Campo, cada *country* demanda entre 40 y 100 empleados en dependencia directa para actividades de administración y de maestranza. A su vez, la administración del *country* subcontrata la vigilancia privada, la limpieza de calles, la recolección de residuos y la concesión del servicio gastronómico del "clubhouse". Luego, cada vivienda es un núcleo de múltiples demandas de personal y de servicios.

En el municipio de Pilar es de esperar que la demanda de bienes y servicios de los numerosos *countries*

que allí están localizados tenga un fuerte impacto sobre la estructura del empleo local.

La institucionalización de los *countries*

Con la ley dictada por la provincia de Buenos Aires en 1977, los clubes de campo o *countries* adquieren entidad jurídica y, por lo tanto, comienzan a ser considerados como una modalidad específica de uso del suelo. La normativa define a los clubes de campo o *countries* como núcleos urbanos conformados por un área equipada para realizar actividades deportivas, sociales y culturales; y otro sector destinado a viviendas de uso transitorio, aunque la ley no prohíbe la transformación en vivienda permanente. El equipamiento en común es en definitiva lo que distingue físicamente al *country* del barrio cerrado. Y en cuanto al marco legal, a diferencia de los *countries*, los barrios cerrados no tienen normativas que los contemplen, la mayoría de estas empresas aplican la Ley Nacional de Propiedad Horizontal, concebida hace medio siglo para reglamentar la subdivisión de la propiedad en edificios de departamentos.

Entre otras medidas, la ley establece una densidad bruta máxima de ocho viviendas por hectárea y una superficie mínima de lote en 600 metros cuadrados. En un principio, la ley determinaba una distancia mínima de borde a borde entre *countries* de siete kilómetros. Esta última medida, que tenía como objetivo evitar la formación de bolsones residenciales, fue modificada dejando a los municipios la facultad de deter-

minar la zona apta para la ubicación de *countries*.

En cuanto a la consolidación institucional de los *countries*, si bien hubo diferentes intentos organizativos, recién en 1983, ante el advenimiento de la democracia y frente al temor de medidas que pudieran perjudicarlos, los clubes campistas deciden agruparse formando la Federación Argentina de Clubes de Campo. Una clara reivindicación los reunía: "Cualquiera sea la variante que cada club ofrezca en su estructura jurídica actual, el común denominador lo constituye la imperiosa y excluyente necesidad de mantener su cerramiento perimetral" (Verdecchia, s/f).

Con el tiempo, la Federación se convirtió en un eficaz defensor de los intereses corporativos de los clubes campistas. Entre otros hitos, logró la clausura de una fábrica de asfalto que estaba en las inmediaciones de un *country*, con el justificado argumento de que contaminaba el medio ambiente. La Federación también ha intervenido en distintos conflictos que involucraban a los *countries* con las administraciones municipales, como el pago de tasas y los cerramientos de calles.

Al resolver en forma particular cada *country* los servicios de alumbrado, limpieza y recolección de residuos, los municipios, paradójicamente, quedaban sin posibilidad de cobrar las correspondientes tasas a estos sectores de altos ingresos. Ante tal situación, hubo municipios que tendieron a rechazar la instalación de *countries* y otros que optaron por crear tasas destinadas a los propietarios de estos espacios residenciales. Este último es el caso de Pilar, que

los incorporó al fisco municipal como contribuyentes a través de un impuesto al mantenimiento de la red vial y otro para la preservación de la seguridad pública.⁶

En Pilar, por otra parte, los clubes campistas alentaron la creación de la Dirección Municipal de Cultura y Clubes de Campo, para canalizar las demandas de los *countries* ante el intendente. Esta dirección dejó de tener la relevancia inicial ya que la Federación estableció una relación fluida con las autoridades de la comuna. En la actualidad forma parte del Consejo de Seguridad Municipal.

En cuanto a los conflictos en torno al cerramiento de calles, los mismos involucran tanto a los *countries* creados antes de la ley como a los que se han establecido después de la normativa sobre calles preexistentes. En ambos casos, el *country* debía resarcir a la municipalidad para que las calles de dominio público pasaran a dominio privado. Un ejemplo reciente es el Buenos Aites Golf de Bella Vista, creado sobre calles preexistentes; el *country*, luego de ser intimado por las autoridades municipales para que abriera sus calles, realizó un pedido de tasación de las mismas.⁷ Cabría preguntarse si es posible valorizar una calle con todos sus componentes físicos, naturales, económicos, sociales y culturales.

También es claramente un tema problemático, percibido por los propios dirigentes de la Federación, la falta de cumplimiento de la disposición de preservar la distancia de siete kilómetros entre los bordes de los *countries*, ya que genera áreas de aglomeración de clubes de campo, con sus consecuentes problemas de accesibilidad y circulación fuera del perímetro residencial.



La localización de los *countries* es pactada directamente con las autoridades municipales, las cuales en muchos casos vulneran sus propias zonificaciones. A la falta de planificación urbana se suma la carencia de normativas que prevean la evaluación de impacto ambiental y social de dichas empresas residenciales, ya que la legislación vigente sólo contempla la evaluación de establecimientos industriales.⁸

Otro aspecto que hace al fortalecimiento organizativo y a la reproducción simbólica del fenómeno son los vínculos entre *countries*, como las competencias deportivas y el surgimiento de diversas publicaciones periódicas que circulan en los clubes de campo ofreciendo servicios y pregonando las bondades de este "nuevo estilo de vida".⁹

En el proceso de consolidación institucional de los *countries* se observa que ciertas áreas de la RMBA adquieren una modalidad de producción propia de los sectores medios-altos y altos que, según señala Herzer (1988), se caracteriza por la privatización de buena parte de la producción del medio urbano residencial: calles cerradas al público, vigilancia

contratada, producción y mantenimiento privado de por lo menos parte de la infraestructura y los servicios –basura, iluminación, pavimento, limpieza, etcétera.

A la sombra de la urbanización privada, la ciudad pública queda al amparo de las deterioradas gestiones municipales, agudizando el proceso de fragmentación urbana.

Los *countries* en el discurso de los sectores medios-altos y altos

En el año 1995, a demanda de una importante empresa constructora, se ha realizado un estudio cualitativo con la modalidad de *focus group*,¹⁰ para evaluar la predisposición de los sectores medios-altos y altos a realizar cambios residenciales hacia complejos habitacionales planificados. Los participantes provenían de la zona norte del Gran Buenos Aires y conocían de cerca el fenómeno de los *countries*, pues algunos habían tenido o tenían viviendas en los mismos.

A partir del extenso material que surgió de este estudio, se realizó una selección de los discursos que hacían referencia a la calidad de vida urbana y a los *countries* como opción resi-

dencial. Lo que sigue son los aspectos sobresalientes de ese análisis.

La calidad de vida en la ciudad de Buenos Aires y la opción de los countries

La investigación realizada reveló diversos aspectos de la vida urbana que perciben como caóticos y sin posibilidad de solución a futuro. Entre estos aspectos destacaron los referidos a las dificultades de tránsito, el ruido, el aumento de la delincuencia, la degradación de los espacios verdes y la instalación de grandes centros comerciales sin planificación previa.

Sin duda la seguridad tanto de los barrios de la Capital Federal como del Conurbano es uno de los aspectos que se perciben como más deteriorados, pareciera formar parte de la fatalidad de la vida urbana. El *country* surge en el discurso como escapismo frente al caos urbano. Ante el deterioro de la ciudad, los clubes de campo ofrecen seguridad, tranquilidad y estatus.

Los sectores medios-altos y altos coinciden en la percepción de la Capital Federal como un ciudad degradada, sin avizorar una reversión de esta situación. Esta degradación contrasta con los estilos de vida deseados por estos sectores sociales, donde la seguridad, la tranquilidad, el goce de los espacios verdes y las prácticas deportivas, forman parte fundamental de la calidad de vida pretendida.

Al mismo tiempo que los barrios tradicionales de Buenos Aires pierden calidad residencial van disminuyendo en el terreno simbólico su característica de portadores de estatus social. Ante la degradación material y simbólica de barrios como Palermo o Belgrano, la oferta de los *countries*

y de los barrios cerrados gana terreno revirtiendo estos aspectos degradados y consolidándose como oferta residencial para sectores medios - altos y altos.

Los accesos, la infraestructura y el country

La ampliación de la autopista Panamericana representa claramente para estos sectores sociales un fuerte estímulo para la colonización de los espacios vacíos de la zona norte de la RMBA. La nueva infraestructura comercial y de servicios que se está instalando dentro o en torno a los *countries* es un factor importante que alienta la utilización del *country* como vivienda permanente.

La utopía barrial

Los *countries* reviven entre sus usuarios dos utopías urbanas: la vuelta al barrio de la infancia y la recreación de la "polis". En primer lugar, la imposibilidad, por razones de seguridad, de usar las calles y plazas de la ciudad abierta como espacios para el esparcimiento de los hijos es vista como una pérdida importante que el *country* puede remediar. El *country* permite utilizar espacios exteriores a la vivienda dentro de un ámbito cerrado y protegido. Esto otorga una suerte de ampliación de la vivienda hacia el entorno extradoméstico. Este efecto es sumamente atractivo para los núcleos familiares en expansión, entendiendo por tales a aquellas familias que dentro del ciclo vital están atravesando un periodo reproductivo: nacimiento de hijos, aumento de responsabilidades de crianza, educación (Glick y Parke, 1965).

En cuanto a la revitalización de la "polis", el *country* genera un particular recorte de lo local, donde el

residente se siente vecino-ciudadano. El *country* es una escala mayor de propiedad, se puede reclamar al administrador y él tiene que escuchar, es como la "polis".

Las limitaciones de los countries

Si bien la tendencia a utilizar a los *countries* como vivienda permanente es alentada por la posibilidad de disfrutar de una vida tranquila, segura, con buena vecindad, con estatus incluido y cada vez más accesible a los centros comerciales y de servicios a partir de la consolidación de los accesos, la residencia permanente en los *countries* es también vista por los individuos de sectores medios-altos y altos como peligrosamente sofocante.

La urbanización cerrada que promueven los *countries* y los barrios privados es una oferta residencial que tiene profundos contraluces para el sector social al que está destinado; por un lado brindan seguridad, tranquilidad, espacios verdes, áreas recreativas, pero a costo de perder intimidad, restringir las relaciones sociales y aislarse de muchos beneficios de la ciudad abierta. La conformación del espacio en ambientes cerrados promueve la indiferenciación de las unidades domésticas al interior del conjunto residencial -"Se pierde el concepto de familia"- y al mismo tiempo impulsa una fuerte diferenciación entre el conjunto residencial y su exterior.

Ni el mundo chico de los *countries* ni el caos de la gran ciudad parecen satisfacer las demandas residenciales de los sectores medios-altos y altos según sus discursos. Ante la tendencia a utilizar la vivienda secundaria en el *country* como vivienda primaria, los clubes de campo ten-

drán que afrontar una dificultad constitutiva y estructural, su tamaño y su vocación recreativa. Por lo tanto, el paso de la vivienda transitoria del fin de semana a la vivienda permanente plantea un salto cualitativo a los clubes de campo porque sus residentes deben adaptarse a una mayor interacción social con sus vecinos y porque los *countries* deben garantizar el acceso a diversos servicios en forma permanente.

Los agentes económicos ya han comprendido estos fenómenos; como se vio anteriormente, en sus nuevas ofertas promueven *countries* y barrios cerrados con múltiples servicios; y, por otra parte, se están desarrollando algunas empresas a gran escala, que podrían atenuar la pérdida de intimidad y la sensación de encierro.

A modo de conclusión

Los actuales paisajes metropolitanos parecen materializar la nueva estructura social, compuesta por sectores medios - altos y altos cada vez más reducidos y concentrados, y por sectores pobres y empobrecidos en crecimiento (Murmis y Feldman, 1991). Los primeros podrán disfrutar de los beneficios y la calidad de vida de las urbanizaciones privadas, los segundos recibirán las peores consecuencias de la degradación de la ciudad.

A manera de fortalezas medievales, los *countries* y barrios privados se sirven de numerosos barrios populares para obtener diversas prestaciones laborales: servicio doméstico, vigilancia, caseros, jardineros, comidas a domicilio, servicios de transporte privado, etcétera. En el marco de una alta segregación social,

se vislumbra una fuerte complementariedad entre la urbanización privada y los barrios populares.

Estas numerosas islas de urbanizaciones cerradas promovidas por fuertes agentes económicos y por consolidadas organizaciones corporativas, perjudicarán a la planificación del conjunto de la ciudad, al mismo tiempo que las administraciones municipales se verán presionadas para vulnerar sus propias normativas urbanas.

Desde el punto de vista físico, los bordes de los *countries* y de los barrios cerrados presentan extensas barreras urbanísticas que entorpecen la circulación en la ciudad, fenómeno que se agudiza a partir de la aglomeración de *countries* y barrios cerrados. Estas fracturas urbanas perjudican principalmente a los habitantes de la ciudad abierta, que para transitar deben sortear los espacios cerrados, asumiendo sus costos medidos ya sea en tiempo y/o en mayor utilización de transporte. De esta manera, el alambre perimetral o la muralla de la urbanización privada se puede conceptualizar como una nueva expoliación urbana.¹¹

La tendencia a la urbanización privada es reforzada por la circulación de un discurso estigmatizante por parte de los sectores medios-altos y altos que define a los grupos de niveles socioeconómicos más

bajos como "promiscuos", "violentos", invasores urbanos de sus áreas residenciales. Este discurso constituye una justificación a la urbanización privada y protegida.

Por otra parte, las representaciones sociales que fundamentan simbólicamente la residencia en las urbanizaciones privadas: el barrio de la infancia, la vida al aire libre, la seguridad, la recreación de la "polis" confrontan con las dificultades que plantea la convivencia en una trama social reducida, de escasa intimidad y altamente competitiva.

Quedan numerosas preguntas en torno a las tendencias residenciales de los sectores medios-altos y altos. En principio, desde el punto de vista territorial es relevante indagar si el crecimiento de los *countries* y barrios cerrados significa la consolidación de una periferia habitada por ricos y si la población de estos sectores socioeconómicos deja de ocupar ciertas áreas de la RMBA, como históricamente ha sido la zona norte, para residir en pequeñas y grandes "islas" a lo largo de la metrópoli.

Otros aspectos a profundizar son: el encadenamiento de estas empresas residenciales con otras viales, de comercios y servicios (autopistas, supermercados, cementerios, parques, colegios, universidades privadas, etcétera), así como los procesos de valorización territorial y los agentes eco-



nómicos intervinientes. Por otra parte, es relevante estudiar los diversos servicios y empleos que demandan los usuarios de la urbanización privada. Es de esperar que en las áreas de mayor concentración de clubes de campo y barrios cerrados los mismos tengan un fuerte impacto en la estructura del empleo y de los comercios y servicios.

En cuanto al nivel político-institucional es importante observar en qué medida los sectores medios-altos y altos de Buenos Aires asumen un papel protagónico en la producción de la ciudad a través de las entidades corporativas de las urbanizaciones privadas.

Por último, cabe preguntarse qué consecuencias tendrá el fenómeno analizado en el ejercicio de la ciudadanía, las identidades urbanas y la integración social.

Notas

- ¹ Información elaborada por la Federación de Clubes de Campo.
- ² Esta modalidad residencial registra antecedentes de otras décadas: el primer club de campo fue el *Tortugas Country Club* (Partido de Pilar), creado en 1930, al que siguieron 20 años después el *Olivos Club Golf* (Partido de Malvinas Argentinas) y el *Highland Park* (Partido de Pilar).
- ³ Buzai (1992) estudia al *country* como indicador del desplazamiento de los sectores sociales altos hacia la periferia en el Gran Buenos Aires.
- ⁴ A mediados de 1997 se realizará una exposición de clubes de campo, barrios cerrados, parques náuticos y nuevas urbanizaciones llamada *Vida Country '97*. Para dicho evento ya han comprometido su participación inmobiliarias, constructoras, supermercados, revistas especializadas en diseño, estacionamientos y otros servicios para *countries*. El evento prevé conferencias sobre planificación

de urbanizaciones privadas, desarrollo de inversiones y mantenimiento.

- ⁵ *La Nación*, 14 de septiembre de 1996 y *Carta Abierta* (periódico de Vicente López) señalan que luego de la ampliación de la Panamericana se ha registrado un importante aumento de valor del metro cuadrado en algunos *countries* de Pilar, llegando a valores de 80 dólares por unidad.
- ⁶ Información proporcionada por un directivo de la Federación Argentina de Clubes de Campo.
- ⁷ El periódico local *La Hoja a Diario* del 12 y 13 de mayo informa sobre la decisión del Consejo Deliberante de San Miguel a favor de la apertura de las calles internas al *country*. La empresa SIDECO (Grupo Macri) pidió la valuación fiscal de las calles.
- ⁸ La ley provincial 11.459 de radicación industrial sólo prevé la evaluación de impacto ambiental de establecimientos fabriles.
- ⁹ Entre otras publicaciones, destacan las revistas *Countrísima*, *Clubes & Countries* e *Intercountry*.
- ¹⁰ Se organizaron cuatro grupos focales en los que participaron 40 personas que eran jefes o cónyuges en sus hogares y sus edades fluctuaban entre los 30 y 50 años. En uno de los grupos el ingreso mensual del hogar del participante se ubicaba en el rango de tres mil a cinco mil pesos y en los tres restantes en el rango de cinco a diez mil pesos.
- ¹¹ Kowarich y Jacobi (1986) han definido a la expoliación urbana como aquellas cargas que debe afrontar el trabajador de las ciudades producto de la inexistencia o precariedad de la infraestructura de servicios urbanos (saneamiento, transporte, etcétera) y que potencia la explotación que se realiza en el ámbito de las relaciones de trabajo.

Bibliografía

- Bellucci, Alberto y Julián Gil, "Clubes de campo: el suburbio feliz", en *Nuestra Arquitectura*, año 51, núm. 516, 1981.
- Buzai, Gustavo, "El desplazamiento suburbano de los grupos sociales de alto nivel económico: el caso de Buenos Aires", 1992.
- Chiozza, Elena, "La integración del *Country* Buenos Aires", en José Luis Romero y Luis Alberto Romero (dirs.), *Buenos Aires, historia de cuatro siglos*. Buenos Aires, Editorial Abril, 1983.
- Coraggio, José Luis, *Economía urbana la perspectiva popular*, Buenos Aires (mimeo) Instituto del Conurbano, Universidad de General Sarmiento, 1994.
- Daher, A. y G. Geisse, *América Latina: la urbanización en quiebra* (mimeo). Santiago de Chile.
- Glick, P. y R. Parke, "New approaches in studying the life cycle of the family", en *Demography*, vol. 2, 1965.
- Gutman, Margarita y Jorge Enrique Hardoy, *Buenos Aires: historia urbana del Área Metropolitana*, Editorial Maife, Buenos Aires, 1992.
- Herzer, Hilda, *Gobierno de la ciudad y crisis en la Argentina*, IED/GEL Buenos Aires, 1988.
- Kowarick, Lucio y Pedro Jacobi, "Crecimiento económico, urbanización y medio ambiente. La calidad de vida en Sao Paulo, Brasil", en V. Ibarra, et al. (comps.), *La ciudad y el medio ambiente en América Latina*, El Colegio de México, México, 1986.
- Murmis, Miguel y Silvio Feldman, *La heterogeneidad social de las pobreza*. UNICEF, Buenos Aires, 1991.
- Pirez, Pedro, *Buenos Aires metropolitana Política y gestión de la ciudad*, Centro de Estudios Sociales y Ambientales, Buenos Aires, 1994.
- Reboratti, Carlos, "Población y ambiente en América Latina", en *Geographikós*, año 2, núm. 3, 2º semestre de 1992.
- Sanlos, Milton, *A urbanização brasileira*. San Pablo, Hucitec, 1993.
- Scobi, James, *Buenos Aires del centro a los barrios 1870-1910*, Ediciones Solar, Buenos Aires, 1986.
- Troncoso, Óscar, "Las formas de ocio" y "La ciudad burguesa", en José Luis Romero y Luis Alberto Romero (dirs.), *Buenos Aires, historia de cuatro siglos*, Buenos Aires, Editorial Abril, 1983.
- Verdecchia, Carlos, "Actividades vinculadas a la segunda residencia en la región metropolitana de Buenos Aires", mimeo, 1994.
- Verdecchia, Carlos, "La historia de la Federación", mimeo.