

---

## El crecimiento de urbanizaciones cerradas y la fragmentación socioterritorial en la ciudad de Mar del Plata

**Mario Alejandro Maya**

Centro de Investigaciones Geográficas y Socio-Ambientales, Universidad Nacional de Mar del Plata, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, Argentina  
mayamarioalejandro@gmail.com

Recibido: 05/06/2017

Aceptado: 29/11/2017

### Resumen

---

El objetivo principal de este trabajo es realizar una aproximación a las problemáticas vinculadas al desarrollo y expansión de los barrios cerrados en la actualidad, a partir del estudio de este proceso en la ciudad de Mar del Plata durante la última década. Para ello, nos centraremos en el análisis de las cuatro principales urbanizaciones privadas desarrolladas en la ciudad durante el periodo 2004-2016. El artículo pondrá de manifiesto cómo la interacción del capital privado y los intereses de los grupos socioeconómicos dominantes, al margen de la regulación estatal, generan estilos de vida disímiles en las zonas del periurbano en que se asientan. Para su estudio, la metodología empleada fue la observación directa, el desarrollo de encuestas, la realización de entrevistas, el empleo de datos de fuentes secundarias, artículos periodísticos y bibliografía pertinente.

**Palabras clave:** barrios cerrados; fragmentación socio-territorial; desigualdad; autosegregación

### The growth of closed urbanizations and socioterritorial fragmentation in the city of Mar del Plata

### Abstract

---

The main objective of this work is to make an approximation to the problems related to the development and expansion of the gated communities today, based on the study of this process in the city of Mar del Plata during the last decade. To do this, we will focus on the analysis of the four main private urbanizations developed in the city during the period 2004-2016. The article will show how the interaction of private capital and the interests of dominant socio-economic groups, aside from state regulation, generate dissimilar lifestyles in the periurban

areas in which they settle. For its study, the methodology used was direct observation, the development of surveys, interviews, the use of data from secondary sources, journalistic articles and relevant bibliography.

**Keywords:** gated communities; Socio-territorial fragmentation; inequality.

## El crecimiento de urbanizaciones cerradas y la fragmentación socioterritorial en la ciudad de Mar del Plata

### Introducción

El origen de los barrios cerrados está asociado a diversos factores considerados negativos y son propios de los centros urbanos, como la alta concentración demográfica, la violencia, la contaminación, la inseguridad urbana, entre otros.<sup>1</sup> Por el contrario, el “reencuentro” con la naturaleza, el ocio, la tranquilidad de sentirse protegido y un ambiente socialmente homogéneo, son las características que distinguen a los barrios cerrados como fenómeno residencial emergente para los sectores medios-altos y altos de la sociedad. Diversas investigaciones subrayan que este tipo de organización del territorio refuerza un modelo de integración social específico donde los distintos actores sociales se sienten representados por un modelo de sociedad centrado en la fragmentación socioespacial. Por lo tanto, se pondrá énfasis en las características de estos emprendimientos privados para observar los procesos socioterritoriales resultantes.

El siguiente trabajo pretende analizar cómo, en el área periurbana del sur de la ciudad de Mar del Plata, el capital privado, encargado de la construcción de nuevos elementos urbanos sobre un espacio dado, se vincula con el desarrollo de un estilo de vida diferente en los sectores medios-altos y altos de la sociedad. Diversos trabajos realizados por especialistas de la región destacan que este tipo de organización del territorio refuerza un modelo de integración social específico, que modifica de manera evidente el espacio periurbano.<sup>2</sup> Por consiguiente, se considera que el binomio conformado por la interacción entre el capital privado y la generación de estilos de vida

---

<sup>1</sup> Se entiende por barrio cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial con predominio de equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento. Ver: Provincia de Buenos Aires, *Decreto Ley 27/98*. Buenos Aires: Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, 1-7.

<sup>2</sup> Los trabajos realizados abordando la temática de urbanizaciones cerradas son varios destacándose los de Svampa (2001), Roitman (2003), Vidal-Koppmann (2002 y 2004), Janoschka (2002 y 2003) De Mattos (2002 y 2006) y Jaramillo y Cuervo (1993).

disímiles, en asociación con la fragilidad/ausencia de regulación estatal en las zonas periurbanas, permite a las urbanizaciones privadas estimular una doble fragmentación:

a) por un lado, en el territorio donde se localizan, pues es allí donde estas iniciativas urbanísticas ponen en evidencia grandes contrastes en el paisaje. En este contexto, provocan una irrupción en el ámbito periurbano y, a su vez, imprimen una clara discontinuidad con el resto del espacio urbano generando un cuestionamiento al carácter público de la ciudad. En este sentido, partimos de la concepción del espacio geográfico como una totalidad estructural formada por un conjunto indisociable, solidario y también contradictorio del sistema de objetos y acciones, no considerándolos de manera aislada, y vistos a escala del mundo y del lugar. Interpretamos el sistema de objetos como el conjunto de hechos geográficos contenidos en el espacio y las acciones como los procesos relativos a la ocupación, localización, distribución, usos y configuración espacial (Santos, 1996: 5).

b) por otro lado, en lo social, son una manifestación más de la desigualdad. El resultado de estas pone de manifiesto el poder del capital privado y los intereses de grupos sociales acomodados para diferenciarse, autosegregarse e imponer su estilo de vida frente a la resistencia de los grupos sociales más vulnerables. Solo con realizar la comparación entre las diferencias socioeconómicas de los distintos actores sociales, entre las que podemos destacar: los materiales empleados para la construcción de viviendas, la (im)posibilidad de acceso a los servicios básicos (agua, electricidad, gas, cloaca, etc.), a una la educación de calidad o al servicio de atención sanitaria primaria pública o privada, podremos tener una mejor aproximación a las asimétricas condiciones en las que se encuentran la población que reside a un lado y otro del cerco perimetral. Quienes, pese a sus diferencias, conviven en un mismo territorio.

Durante el recorrido realizado por los distintos barrios privados y sus alrededores surgieron diversas cuestiones. Al observar detalladamente su localización en la ciudad, las características edilicias de las viviendas que se construyen, los actores sociales involucrados y confrontarlos con los datos obtenidos de las entrevistas (efectuadas tanto a personas que tienen el “privilegio” de vivir dentro como a personas que se encuentran en torno a estas construcciones urbanísticas), emergen una serie de interrogantes que motivan la búsqueda de rasgos que caracterizan las diferencias existente dentro de un mismo territorio entre los distintos actores sociales vinculados en la problemática. La cuestión central es analizar qué efectos genera en la configuración territorial el crecimiento de urbanizaciones cerradas. Para ello se consideró: ¿Qué ventajas o

comodidades territoriales privilegian las compañías privadas al momento de elegir un lugar y no otro? ¿Qué resultado queda reflejado en el territorio? ¿Cuál es el vínculo entre estos asentamientos y los vecindarios contiguos? Muchos de estos surgen y demuestran la complejidad de esta problemática susceptible de ser abordada a partir de múltiples enfoques teóricos y metodológicos.

Para llevar adelante la investigación, se tomaron como referencia los cuatro mayores emprendimientos inmobiliarios que comenzaron a concretarse desde 2005 y que, en la actualidad, continúan desarrollándose con mayor intensidad en el área sur del periurbano de Mar de Plata. La zona elegida para su análisis se encuentra localizada en el extremo austral de la ciudad y comprende los barrios de “Nuevo Golf”, “Parque Independencia”, “Jardín de Peralta Ramos”, “Santa Rosa del Mar” y “Bosque Peralta Ramos”. Esta selección no es producto de la casualidad, sino que es el lugar elegido donde se han asentado y edificado con mayor ímpetu la mayoría de los barrios privados de la ciudad (“Rumencó” en 2005, “Arenas del Sur” en 2007, “Tierras & Mar Country del Golf” en 2012, “Las Prunas” en 2013). Para la elaboración del presente trabajo, se realizó un relevamiento de investigaciones realizados sobre el tema, sumado a los aportes obtenidos a través de entrevistas semi-estructuradas a informantes calificados, las anotaciones realizadas por las sucesivas recorridas de observación y relevamiento de campo.

Para lograr una visión más acabada de este fenómeno, el trabajo está organizado a partir del análisis de las características más relevantes que distinguen a las urbanizaciones cerradas como un fenómeno reciente en Mar del Plata, pero de larga data en las ciudades metropolitanas a nivel nacional y regional. De este modo, será posible analizar el proceso de fragmentación de la ciudad que generan esta clase de emprendimientos, sobre todo las consecuencias socio-territoriales que están implícitas en su desarrollo. En tal sentido, se consideraron las múltiples transformaciones del territorio y su vinculación con la construcción de identidades e imaginarios particulares en los diferentes actores sociales implicados, con el propósito de identificar los posibles conflictos/consensos y cambios/continuidades socioterritoriales que surgen de la apropiación y uso del suelo a causa de la expansión urbana y su coexistencia con nuevas urbanizaciones cerradas.

### **Mar del Plata: testigo de la construcción del espacio urbano autosegregado**

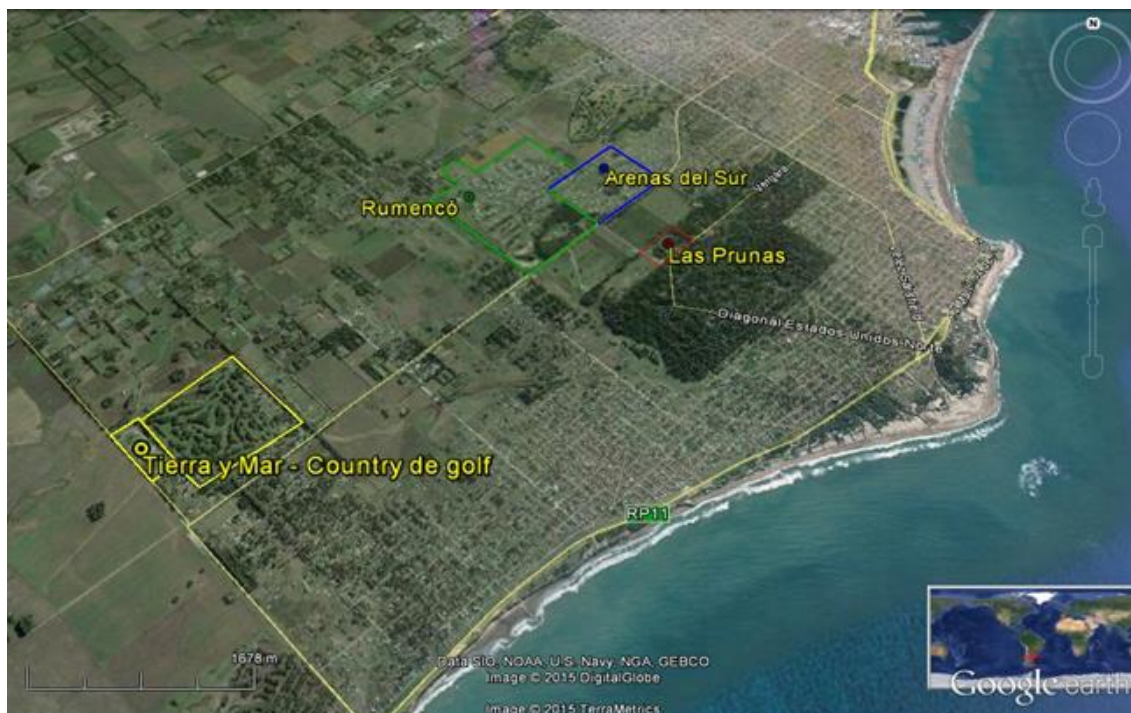
A fines de siglo XX, las grandes ciudades de América Latina ingresan definitivamente al modelo neoliberal. Es común hablar de la liberalización de los mercados, las privatizaciones del sector público, avances tecnológicos sin precedentes, acceso ilimitado a la información y la comunicación, nuevas formas de ordenamiento territorial, etc. para definir esta nueva etapa capitalista (Méndez, 2007: 223). Este modelo de gestión política y económica ha tendido a permitirle al capital no sólo una mayor fluidez sino una mayor libertad de acción como ordenador territorial, poniendo en crisis la relación entre el espacio público y el espacio privado, con una clara tendencia al incremento de este último (Cicolella, 2007: 126). Uno de los resultados de dicho proceso fue la formación de un nuevo tipo societal y un modelo territorial basado en la polarización y segregación socio-espacial. En América, ciudades como Buenos Aires, Río de Janeiro, el Distrito Federal de México, Santiago de Chile son ejemplos que no escapan a esta lógica espacial caracterizada por no reconocer fronteras e imponerse como soporte de diferentes clases y grupos sociales que interactúan entre sí reflejando su distancia y su desigualdad social. Todo ello confirma lo que Maristella Svampa asegura al subrayar que

“es innegable que este nuevo patrón socioespacial participa de la expansión de un modelo de crecimiento mundial basado en la globalización de las actividades económicas. Así, las urbanizaciones privadas se han visto notoriamente incrementadas en gran medida como expresión de una nueva lógica de ocupación del espacio urbano, en correspondencia con el orden económico global.” (Svampa, 2001: 51)

Mar del Plata es la ciudad cabecera del Partido de General Pueyrredon. Es reconocida por las distintas actividades económicas que se desarrollan en su entorno, entre las cuales se distingue el turismo, la producción textil, la industria pesquera y su cordón frutihortícola. En el período comprendido entre 2004-2016, la ciudad es testigo de un incremento de las urbanizaciones cerradas, en la **Imagen N° 1** se especifica la localización de estos emprendimientos privados y su concentración en el periurbano sur de Mar del Plata. Dichos conjuntos poseen varias características en común: su acceso limitado por barreras, el cerco perimetral y los dispositivos de seguridad y vigilancia privada. Su extensión en superficie es variada; existen urbanizaciones de 75 hectáreas y otras que superan las 200. Su condición es híbrida; por un lado, cuentan con todos los

servicios y equipamientos de la gran ciudad y por otro, se insertan dentro de ámbitos con características rurales.

### Imagen N° 1: Localización de los asentamientos privados situados al sur de Mar del Plata



Fuente: Google Earth (Julio de 2015). Elaboración propia.

Estos nuevos emprendimientos han seleccionado un espacio concreto para su desarrollo en Mar del Plata, lo que produce una novedad en su configuración territorial. En este caso, tal espacio es el periurbano, los mismos conforman territorios sumamente dinámicos. Constituyen zonas o áreas de interfase sujetas a transformaciones constantes que, en numerosas ocasiones, manifiestan desajustes en la articulación sociedad-naturaleza emergiendo diferentes problemáticas que se traducen en pérdidas en los servicios ambientales, superposiciones e incompatibilidades de usos de suelo y procesos de contaminación, entre otras.<sup>3</sup> A su vez, el crecimiento de la mancha urbana hacia espacios rurales ha estimulado la construcción de nuevas urbanizaciones que generan un impacto significativo sobre el territorio.

A partir de las especificaciones anteriormente descritas y la delimitación del área de análisis seleccionada, para comprobar las hipótesis de trabajo se analizó la

<sup>3</sup> Algunos de los aportes conceptuales más relevantes para comprender, definir y precisar estas áreas de interfase fueron realizados por Garay (1999), Morello (2000), Barsky (2005) y Ferraro y Zulaica (2007, 2008 y 2001).

vinculación existente entre la expansión urbana marplatense con: a) la refuncionalización del territorio a partir del crecimiento de los barrios cerrados, b) los cambios y las continuidades en la construcción de imaginarios sociales a partir de los diferentes actores sociales involucrados en el uso del suelo, c) el análisis de las características implícitas el proceso de fragmentación de la ciudad en las áreas de estudio.

### **Seguridad, homogeneidad social y naturaleza**

Durante la década del '90 hasta la crisis de 2001, el país sufrió una serie de importantes transformaciones tales como la privatización de empresas de servicios, el desarrollo del sector inmobiliario relacionado a nuevas formas de consumo y el aumento de las desigualdades sociales. Las leyes que fueron aprobadas en el Congreso, entre ellas la Ley de Reforma de Estado, no hicieron más que elevar los índices de pobreza y desempleo, del mismo modo que la educación y la salud fueron desatendidas, situación que condujo al incremento de la polarización social y un incremento de la violencia y la inseguridad. Progresivamente, el Estado renunció a regular determinados dominios, dejando en manos de la iniciativa privada la producción "de lo urbano". En la mayoría de los casos, ha actuado sólo puntualmente como promotor de proyectos urbanísticos de envergadura, siendo el capital privado oligopólico (financiero e inmobiliario) el que jugó el rol protagónico como estructurador territorial, con un poder enorme y aparentemente ilimitado (Zarate Martín, 1991: 56-59).

Las clases media-alta y alta encontraron una alternativa urbana a la inseguridad a partir de su auto-segregación en las áreas residenciales cerradas por muros, barreras y vigilancia las 24 horas del día (Roitman, 2003). Los dispositivos de seguridad impiden el libre acceso a ellos por parte de los no residentes. Estos nuevos emprendimientos urbanos han sido diseñados con la intención de proveer seguridad a sus residentes y prevenir la entrada de personas desconocidas. La privatización del espacio urbano, anteriormente público, es lo que los distingue como nuevo fenómeno residencial urbano.

En la revisión de los datos relevados durante las entrevistas estructuradas a propietarios de vivienda dentro de las urbanizaciones cerradas, nos permiten identificar los rasgos identitarios o anhelos personales de este grupo social. La encuesta propuso una serie de preguntas referidas a las condiciones de seguridad, higiene, esparcimiento y



ocio, formas y carácter de empleos, tipos de vivienda y materiales empleados para su construcción. En función de ellos, podemos inferir que las murallas y los dispositivos de seguridad actúan como símbolos de protección, defensa y prevención. Según algunos autores (Caldeira, 2000), cuanto más segura y cerrada es la propiedad, más alto es el status de la familia que la habita. Por ejemplo, al enumerar dos o tres cualidades que definen una urbanización cerrada, los sustantivos “seguridad” y “naturaleza” son los más nombrados por los encuestados. El Estado local, en este caso el gobierno municipal, transfiere o delega algunas de sus responsabilidades (como puede ser la organización de la seguridad en el espacio público) a una compañía privada. Esta acción es patente en las urbanizaciones privadas y los fraccionamientos cerrados, donde privatizan algunas de las funciones esenciales de la administración local colocando en su lugar empresas especializadas en esos servicios, por ejemplo, la empresa “Medinilla” es la encargada de la seguridad en “Arenas del Sur”.<sup>4</sup> Según Harvey (2005), las profesiones relacionadas con la prevención y la seguridad son las ramas que a lo largo de las últimas dos décadas mayor crecimiento de empleados han conocido.

En los barrios privados “Arenas del Sur” y “Rumencó”, se encuentran localizados muy próximos a barrios carenciados e incluso viviendas precarias en desarrollo, por lo que la inequidad y las diferencias sociales se hacen evidentes.<sup>5</sup> Testimonios obtenidos en las entrevistas en los puntos adyacentes, en este caso “Nuevo Golf” y “Parque Independencia”, reflejan el pesimismo y la antipatía que generan a los habitantes de estas zonas las grandes edificaciones y la ostentación, en contraposición a las necesidades básicas insatisfechas de sus familias. Para los asentamientos precarios la seguridad no está garantizada por la vigilancia privada. Argumentos como el de María Elena destacan que “...continuamente, durante la noche, se escuchan tiros y los cuatriciclos que van y vienen. Se han querido meter...”, asegura.<sup>6</sup>

El territorio es testigo de los contrastes sociales. Por un lado, grandes asentamientos de población indigente, cuyo número no es sencillo de cuantificar, pero que generan estrategias de subsistencia en medio de un territorio contaminado y degradado, casas de materiales precarios (chapa, lona, etc.), conexiones irregulares al tendido eléctrico y al servicio de agua potable. Una cantidad perceptible de habitantes

---

<sup>4</sup> Información disponible en: <http://www.medinillaseguridad.com.ar/empresas.html#.WdqtUWiCzIU>

<sup>5</sup> Las viviendas precarias son definidas como deficitarias irrecuperables, ya que se considera insuficiente la calidad constructiva de sus materiales, al punto de que no corresponde realizar mejoras parciales. Instituto Nacional de Estadística y Censos (2012). Censo nacional de población, hogares y viviendas 2010. Censo del Bicentenario. Resultados definitivos. Serie B N° 2. Buenos Aires: INDEC, p. 223.

<sup>6</sup> Entrevista a María Elena Gómez. realizada por el autor, julio de 2015.

del barrio “Nuevo Golf” no pueden disfrutar de una conexión de gas, sólo es posible vivir a base de garrafas o a combustión natural. “Tenemos un problema grande porque son terrenos de media hectárea, entonces sale mucho más cara la instalación que en la ciudad. Si la gente tuviera la plata se haría, pero se hace imposible”, cuenta Pablo.<sup>7</sup> Sólo en algunas casas del barrio se colocaron medidores sociales de energía. Con eso, se evitó la expansión de las familias que estaban “enganchadas a la luz”.<sup>8</sup> La red de agua es otra de las deudas pendientes, y hoy el barrio se abastece dos tanques de agua potable, que son llenados cada tres o cuatro días. Por el otro, extensas porciones de territorio, cuya dimensión oscilan entre 40 y 200 hectáreas, ocupadas por las denominadas urbanizaciones privadas provistas de alta tecnología, de servicios y equipamientos comunitarios que da como resultado la segregación de su entorno inmediato. El alambrado perimetral, la vigilancia continua y el control del ingreso constituyen una solución en relación a la inseguridad urbana y la delincuencia (**Imagen N° 2**).

### Imagen N° 2: Seguridad en todo su esplendor



Fuente: Maya, Mario Alejandro. Junio-julio de 2015

<sup>7</sup> Entrevista a Pablo Vidal. realizada por el autor, julio de 2015.

<sup>8</sup> Entrevista a Manuela González, realizada por el autor, julio de 2015.

Otro rasgo que caracteriza desigualdades socio-territoriales y se materializa en los barrios privados es la búsqueda de homogeneidad social y un estilo de vida determinado de los habitantes. El propósito es tener relaciones más cercanas con gente perteneciente al mismo grupo socioeconómico y, además, evitar la heterogeneidad social que suele darse en el ámbito urbano. Un ejemplo de ello fue el fenómeno que se constató a través de los expedientes de obra presentados en la municipalidad: entre los barrios “Rumencó”, “Arenas del Sur” y “Las Prunas”, donde ya hay construidas o en proceso de finalización unas 500 viviendas.<sup>9</sup> En referencia al diálogo y la búsqueda de consenso, Ignacio, uno de los entrevistados, sostiene que la comunicación es fluida y se realizan reuniones con habitualidad, las mismas “(...) son muy productivas y ayudan a mantener una organización y una comunicación entre los que residen en el barrio”.<sup>10</sup>

Sin embargo, “puertas afuera” la realidad se contrapone en comparación a lo anteriormente detallado. En base a los parámetros que utiliza el Censo 2010 de los conceptos y las características de lo que se precisa por vivienda, trabajo y servicios básicos<sup>11</sup> se relevó información por medio de encuestas cerradas. Cabe destacar que su utilización es pertinente dado que las temáticas de los cuestionarios censales relevan información sobre las viviendas y su entorno, características demográficas básicas de la población, migraciones, cobertura de salud, educación, situación conyugal, trabajo y fecundidad.<sup>12</sup>

La situación de pobreza y miseria llega en algunos lugares a extremos inimaginables, específicamente en tres barrios del área seleccionada para llevar adelante

---

<sup>9</sup> *La Capital*, 9 de febrero de 2015. Recuperado de <http://www.lacapitalmdp.com/noticias/La-Ciudad/2015/02/09/276087.htm>. Consultado 08/11/2017.

<sup>10</sup> Entrevista a Ignacio Ubici, realizada por el autor, julio de 2015.

<sup>11</sup> Para la obtención de datos, se tomó como base los conceptos y las variables provenientes del INDEC. Los mismos se detallan a continuación: Vivienda: es la unidad que debería reunir las condiciones mínimas para posibilitar a sus habitantes la reproducción y realización de las actividades de la vida cotidiana que tienen que ver con el alimento, el descanso, la higiene personal, etc. Las variables fueron viviendas según tipo de vivienda, material del piso, material del techo, revestimiento interior del techo, disponibilidad de agua, existencia de baño con descarga de agua, desagüe del inodoro, disponibilidad de combustible para cocinar, cantidad de dormitorios, hacinamiento, situación de propiedad de la vivienda y el terreno y disponibilidad de bienes. Trabajo: condición de actividad sobre la manera en que los individuos se relacionan con la estructura productiva. La conexión a servicios básicos es uno de los principales aspectos que aseguran la calidad de vida de la población. Acceso a los servicios de agua de red, desagüe cloacal y gas de red, son variables que garantizan el bienestar y la salubridad las personas. Instituto Nacional de Estadística y Censos (2012). *Censo nacional de población, hogares y viviendas 2010. Censo del Bicentenario*. Resultados definitivos. Serie B N° 2. Buenos Aires: INDEC, pp. 34, 39, 233.

<sup>12</sup> Instituto Nacional de Estadística y Censos (2012). *Censo nacional de población, hogares y viviendas 2010. Censo del Bicentenario*. Resultados definitivos. Serie B N° 2. Buenos Aires: INDEC, p. 37.

el trabajo: “Santa Rosa del Mar”, “Antártida Argentina” y “Nuevo Golf”. En ellas, la homogeneidad social está lejos de ser representativa de este tipo de asentamientos precarios, dado las notables diferencias que existen entre los materiales utilizados, por ejemplo (**Imagen N° 3**). En este sentido, los barrios adyacentes a las urbanizaciones cerradas seleccionadas estarían conformadas por individuos que, en su mayoría, se encuentran en situación de precariedad laboral visible, dada la ausencia de personas que manifiesten estar bajo el régimen de trabajo registrado o en calidad de monotributistas. Ciertos hogares cuentan con servicios básicos y otros no, los materiales utilizados para la construcción del hogar reflejan grandes diferencias. A su vez, es frecuente encontrar y, de hecho, nos sucedió durante el recorrido, emigrantes de distintos puntos del país. Es así que tuvimos la oportunidad de entrevistar personas del conurbano bonaerense, Misiones, Corrientes, Santiago del Estero, por citar algunos de los lugares de procedencia. En gran parte de los casos, el mayor deseo que nos manifestaron fue “...tener un techo propio y vivir dignamente. Mar del Plata nos da la oportunidad de trabajar y tener nuestro pedazo de tierra...” afirma Cecilia.<sup>13</sup> De origen correntino, la entrevistada reside en la ciudad hace 12 años y consiguió 2 terrenos, para que su hermana Mabel y su primo Antonio, logren instalarse y construir su propia vivienda. Los terrenos fueron ocupados espontáneamente sin contar con la documentación pertinente para realizar el traspaso de dominio. Obviamente, la obtención de los lotes de esta manera tiene sus consecuencias, ya que se presentan innumerables complicaciones al momento de solicitar algún tipo de asistencia pública al municipio o alguna prestación a las empresas privadas de servicios.

### **Imagen N° 3: Viviendas precarias en torno a los barrios privados**



<sup>13</sup> Entrevista a Cecilia Bengoechea, realizada por el autor, julio de 2015.

**Fuente:** Maya, Mario Alejandro. Junio-julio de 2015

Por último, una representación social fabricada a partir del supuesto contacto con la naturaleza y vinculada al establecimiento de estos emprendimientos privados en zonas del periurbano, al amplio tamaño de los lotes y, por consiguiente, a la posibilidad de desarrollar actividades al aire libre. Particularidad que resulta difícil de realizar en las zonas urbanas donde los espacios públicos dedicados al ocio y a las actividades recreativas deben ser compartidos con el resto de la sociedad o cuyas instalaciones se encuentran con un cierto grado de deterioro. En coincidencia, Janoschka, describe procesos similares para el caso de la ciudad Bs. As: “la invasión de la clase media y media-alta en zonas habitualmente populares condujo a una intensificación de las desigualdades sociales en escala reducida”. Es decir que, “a gran escala se puede destacar un proceso de mezcla social, mientras a nivel micro se refuerza el patrón segregatorio” (2002: 3-10). En este sentido, nuestro estudio pone de manifiesto la autosegregación espacial de los grupos socioeconómicos de ingresos más elevados residentes de las urbanizaciones cerradas con respecto a la población de los barrios “Santa Rosa del Mar”, “Antártida Argentina” y “Nuevo Golf”. Afirmación fundamentada a partir de la confrontación de variables cuantitativas y cualitativas relacionadas con la vivienda, el acceso a los servicios básicos y trabajo.

Por otro lado, cabe destacar el beneficio que genera el cambio de suelo rural a suelo urbano. La creación y expansión de suelo urbano estaría asociado a un lento proceso de incorporación de servicios y equipamientos urbanos. Por su parte, la consolidación de suelo urbano se produciría a partir de un proceso dialéctico y simultáneo entre la incorporación de servicios, equipamientos urbanos y la construcción de viviendas, por un lado, y la consolidación de la identidad sociocultural, por el otro. Este tipo de uso reconoce una mercantilización de lo rural por nuevas necesidades urbanas, la extensión de la ciudad hacia el espacio rural (barrios privados, clubes de campo, chacras) es favorecida por la expansión inmobiliaria y el trazado de grandes vías de circulación, de acceso rápido (Tadeo y Palacios 2008: 175).

A su vez, con el fin de asegurar el acceso o el “reencuentro” con “lo natural”, los capitales privados recurren a la modificación de los elementos físicos-naturales. Para ello, se aplican diversas estrategias de intervención física en el medio geográfico, tales como la modificación del relieve urbano y los cursos de agua. Así, se obtiene la modificación de la topografía, desviando drenajes naturales, creando lagunas artificiales

(Imagen N° 4) y produciendo metros cuadrados de edificación que han alterado las condiciones físico-ambientales del área de influencia.

**Imagen N° 4: Laguna artificial en el barrio privado “Arenas del Sur”**



**Fuente:** Maya, Mario Alejandro. Junio-julio de 2015

La definición de Alberto pone al descubierto la gratitud y sus sentimientos acerca del ambiente que lo rodea, “el aire libre es una maravilla, el contacto cotidiano con la naturaleza te hace valorar cada instante vivido. La maravilla de poder levantarte, ver el sol, las aves y, en silencio, ver un espectáculo que a mí me gratifica plenamente”.<sup>14</sup> Lógica que resumimos como contemplativa, apoyándonos en aquella diferenciación de Claval cuando afirma “a partir del momento en que el paisaje se convierte en un objeto de contemplación y en que es valorado por motivos estéticos, las relaciones de los grupos con el espacio cambian de naturaleza.” (1999: 268).

**Representación social: “lo soñado”**

En la actualidad, los emprendimientos privados se desarrollan a gran velocidad tanto a nivel global como nacional. Por lo tanto, no debe sorprender su rápida expansión en el sur de Mar del Plata durante la última década. Este crecimiento es sostenido por

<sup>14</sup> Entrevista a Alberto Unquillo, realizada por el autor, julio de 2015.

los intereses del capital privado y una clase social que busca diferenciarse y autosegregarse en un espacio que le brinda ciertas particularidades e innovaciones que la vida urbana cotidiana no les satisface. Relacionado a ello, Castoriadis formuló el concepto de “imaginario social” para aludir a “la configuración de significaciones históricas que identifican a los sujetos de una comunidad y los distingue de otros” (Castoriadis, 1989: 91). En las configuraciones espaciales que se ponen en cuestión, se puede observar cómo se reproduce y se materializa el esquema de poder social: la urbanización cerrada es un instrumento de segregación y de poder social. El mismo es utilizado por los capitales privados para satisfacer las peticiones de las clases altas y medias-altas y, a su vez, obtener la mayor plusvalía posible por medio de la mercantilización del espacio periurbano. De este modo, si relacionamos el concepto propuesto por Castoriadis con el aumento de los barrios privados en Mar del Plata, encontramos que “los Imaginarios Urbanos forman parte de los Imaginarios Sociales como referencia a las representaciones de un conjunto social que en una determinada situación histórica establecen creencias, identidades, aspiraciones, valores, que guían u orientan sus relaciones” (Medina, 2009: 10-12).

Este cambio en el imaginario de las poblaciones constituye una mezcla de valores reales, que se asocian con la vida en un entorno rural (medio ambiente más saludable, tranquilidad, seguridad, ambiente más sociable, solidario y próximo...) y de percepciones de determinados sectores de población que tienen más que ver con visiones nostálgicas de “lo rural” que con la realidad. El cambio es tan notable que lo “rural”, asociado a vida saludable, a entorno natural, a calidad de vida, incluso ha llegado a convertirse en un poderoso instrumento publicitario (Romero Gonzalez-Farinos Dasi, 2007: 356-362). En relación con lo anterior, la publicidad es un factor preponderante y sugerente al momento de realizar la oferta a sus potenciales consumidores. Los publicistas buscan establecer significados para bienes y servicios particulares que pueden distar mucho de las realidades de sus productos. A través de una hábil combinación de imágenes y palabras, estos avisos tienden a enfatizar ciertos valores y emociones que ellos asocian a los productos (COE): “Rumencó, Único por naturaleza”, “Las prunas barrio soñado”, “Tierras & Mar Country del Golf, El lugar soñado existe...”.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Recuperado de: <http://www.rumenco.com/>; <http://www.lasprunas.com/>; <http://www.countrydelgolf.com/>. Consultado el 12/05/2017.

No obstante, tomando nuevamente el ejemplo de lo natural, la exaltación de la naturaleza es notoria en los detalles cromáticos que ofrecen las publicidades, revelando que el uso instrumental del color es un ingrediente privilegiado de las nuevas estéticas urbanas:

“Las Prunas es la promesa de ver realizados tus sueños. Una casa propia, un hogar, la posibilidad de que tus chicos crezcan en un ambiente sano y puedan disfrutar del juego, los amigos y la actividad al aire libre. Tal vez, Las Prunas es ese lugar especial que estás buscando para formar tu familia; o la oportunidad que esperabas de poder tener una vida más tranquila, lejos del ruido de la ciudad y más cerca de la verde Naturaleza. El Bosque brinda el marco ideal. Una frondosa arboleda, senderos a recorrer, la belleza del prunus en flor; una energía especial que te atrapa, te invita a inspirar profundo y disfrutar de la sensación de estar donde querés estar. Hoy puede ser el día en que empieces a vivir tu sueño...”<sup>16</sup>

Las calles laberínticas son innovaciones de estos emprendimientos urbanísticos y llevan siempre nombres que remiten a un rasgo ambiental del lugar: ya sea la arboleda, la presencia de ciertos animales, la práctica de algún deporte. Estas designaciones también prevalecen a la hora de bautizar a las mismas urbanizaciones (“Rumencó”, “Arenas del Sur”, “Tierras & Mar”).

En la **Imagen N° 5**, podemos observar un ejemplo de las particularidades señaladas con anterioridad. Se puede apreciar los detalles del loteado de los terrenos en el barrio privado “Rumencó” a la derecha y “Arenas del Sur” a la izquierda. Es evidente una ruptura de la trama urbana y un diseño que obedece a un orden que no es el tradicional.

### **Imagen N° 5: Plano de los loteados en Rumencó y Arenas del Sur**

---

<sup>16</sup> Barrio Las Prunas, *Folleto publicitario*, Mar del Plata, 2017.





**Fuentes:** <http://www.rumenco.com/los-barrios.html> y [http://www.eidico.com.ar/eidico\\_barrios/arenas/masterplan.html](http://www.eidico.com.ar/eidico_barrios/arenas/masterplan.html). Consultado 05/05/2015.

### Hábitos de consumo y empleo informal

Las prácticas sociales generadas en las nuevas urbanizaciones, han variado sustancialmente en relación a las formas de vida e interacción urbana tradicionalmente instaladas en nuestra sociedad. Estas formas de vida marcan un notable contraste entre la clase media-alta de los barrios cerrados, los pobladores de los primitivos asentamientos y los habitantes de los asentamientos marginales. Las prácticas sociales cotidianas en los countries y barrios privados están más relacionadas con una forma de vida basada en los adelantos tecnológicos y en las comunicaciones, que con la vida de los pueblos tradicionales de campo. A su vez, las actividades recreativas al aire libre son consideradas como un pasatiempo atractivo y liberador de la rutina diaria. Sus habitantes se han apartado de la gran ciudad para recrear una nueva forma de vida urbana, basada en el uso del automóvil y en los contactos vía Internet. Pues son la conexión con los canales de circulación y la nueva estructura de redes de comunicación provistas por la moderna tecnología, los dos componentes fundamentales para que esta fragmentación de las funciones urbanas pueda concretarse.

La morfología que adoptan los barrios intramuros desde la casa californiana a la mediterránea y los caminos sinuosos totalmente opuestos al damero de nuestras ciudades (**Imagen N° 6**), demuestra claramente la penetración de lo global en lo local. Puede mencionarse como una creación innovadora frente a la monótona y tradicional configuración de calles y avenidas de los grandes centros urbanos.

Sin embargo, pese al *status* social que les brinda a los empleadores este tipo de urbanización, las situaciones laborales presentan ciertos rasgos que ponen en cuestión el trato que reciben los trabajadores. Por otra parte, los barrios aledaños sufren la ausencia de organización y/o planificación alguna. En nuestro caso, fuimos testigos de loteos de terrenos sin control estatal y de calles abiertas al azar, ambas modificaciones del espacio son representantes de un tipo de lógica territorial espontánea e improvisada. La aparente autonomía de estos espacios con respecto a la regulación estatal también afecta a la generación de trabajo. La creación de empleos que implica este tipo de emprendimientos (jardineros, guardias, servicio doméstico, entre otros) como así también el impulso a la industria de la construcción, generan un incremento en la demanda de mano de obra, la cual tiene efectos multiplicadores en la economía local.

El procesamiento de los datos relevados en las encuestas permite identificar tres escenarios posibles en materia laboral: a) que el individuo, en relación de dependencia, se desempeñe como trabajador registrado y perciba los haberes que las leyes establecen; b) que sea un obrero terciarizado bajo un régimen no formal, pero con continuidad laboral demostrable en el tiempo, o; c) ser empleados temporarios y ocasionales. Resulta evidente que en estos dos últimos casos derechos consagrados en la Constitución Nacional como los aportes jubilatorios, ART, obra social, cobro de aguinaldo o vacaciones, están fuera de consideración por los empleadores. Pese a esos problemas, los organismos estatales como la AFIP, el Ministerio de Trabajo de la Provincia o los sindicatos vinculados a los rubros de la gastronomía y de la construcción poco pueden hacer. A pesar de que la legislación vigente castiga con el pago de multas ciertas irregularidades laborales, en la práctica resultan poco factibles de ser identificadas: el sólo hecho de detener el ingreso a las urbanizaciones cerradas hace que se pierda el factor sorpresa para sancionar a los infractores (Andrea Pérez, 2014).

### **Imagen N° 6: Contrastes territoriales, caminos distintos**





**Fuente:** elaboración propia, julio de 2015.

## **Conclusión**

En cuanto a los resultados, el estudio permite corroborar parcialmente nuestras hipótesis de partida a través de la identificación y caracterización de los extremos de polarización identificados en el área de estudio al inicio de este trabajo. Sin embargo, no se puede dar por cerrada cualquier posibilidad de debate u aportes.

Los procesos asociados a la economía global produjeron una modificación del escenario territorial de nuestras ciudades dando lugar a nuevas configuraciones socio-espaciales. El proceso de urbanización generó incrementos en el valor del suelo y concentración de la propiedad que se tradujeron en la agudización de inequitativas formas de acceso al suelo urbano y en la consolidación de enclaves de pobreza, exclusión y, su correlato, exclusivas “islas de bienestar” en las que se replegaron los sectores más acomodados.

Por lo tanto, las transformaciones ocurridas evidencian cómo los procesos de segregación socio-territorial parecen instalarse como expresiones propias de un movimiento caótico de lógicas enfrentadas. Casi un escenario producto de relaciones sociales de exclusión, desafiliación y autoafirmación. Sin embargo, más que azar, advertimos aquí la presencia de la lógica del mercado, que ha mostrado una faz evidente de intervención en la producción de hábitat para los sectores sociales media y medio-alto pero que, no por eso, deja de actuar en el ámbito de los sectores pobres. Han ido produciendo una ciudad con un acceso inequitativo al suelo urbano, despojando a los sectores sociales más perjudicados a enclaves de aislamiento y exclusión.

Las urbanizaciones privadas ilustran nuevas modalidades de ocupación de los espacios urbanos, se corresponden con una lógica global presente en grado diverso en distintas sociedades. Mar del Plata no ha escapado a esta tendencia y el resultado ha sido el desarrollo de grandes y pequeños barrios privados concentrados, en su mayoría, en el sur de la ciudad. A saber: “Rumencó” (2005), “Las Prunas”, “Arenas del Sur (2007)” y “Tierras & Mar Country del Golf” (2012). Este proceso no puede pasar inadvertido debido al impacto que produce sobre la sociedad y su territorio. Frente al retiro del Estado y la crisis de las instituciones públicas, los sectores “ganadores” decidieron probar suerte inaugurando un estilo de vida que combina un estricto marco de seguridad en contacto con el “verde” (Svampa, 2008: 79).

Ante estos requerimientos, los capitales privados avanzan con proyectos innovadores que modifican el espacio sin tener en cuenta la fragmentación socio-territorial resultante. Por un lado, sectores sociales que, en este contexto, logran beneficiarse y resolver sus demandas habitacionales frente a otros grupos más humildes, testigos de la abundancia y la riqueza ajena. Paralelamente, el territorio asiste a una división que refleja dos tipos de urbanización con realidades socio-económicas representativas de las clases sociales involucradas.

Teniendo en cuenta, los datos obtenidos de las entrevistas y las distintas recorridas por el campo, las observaciones y la bibliografía consultada, podemos determinar las parciales conclusiones:

a) los contrastes sociales: por un lado, los barrios cerrados benefician a sus residentes brindándoles mayor seguridad y privacidad; a los desarrolladores urbanos, quienes obtienen importantes ganancias económicas; y a aquellos para los que los barrios cerrados constituyen una fuente laboral.

Por el otro, la conformación de los espacios geográficos delimita también espacios simbólicos: el que está “afuera” de las murallas, está “afuera” socialmente, pero a la vez, para que existan estas murallas es necesario que alguien no esté protegido por ellas. De esta forma, es posible visualizar en una ciudad los diferentes barrios donde cada grupo social tiene su propio espacio determinado. En el caso de la segregación basada en diferencias de ingresos, las relaciones de poder y subordinación se tornan evidentes. Los grupos de altos ingresos tienen la posibilidad de elegir su localización residencial, mientras los grupos más empobrecidos son segregados en las zonas más desfavorecidas.

Por último, se han agregado los recursos de la naturaleza y la garantía de seguridad como estrategias de recualificación de fragmentos urbanos degradados, lo que

ha redundado en la constitución de paisajes urbanos nuevos que vienen a reforzar los procesos de segregación espacial y desigualdad socio-económica preexistentes en otras ciudades de mayor envergadura.

b) teniendo en cuenta la dimensión territorial, podemos destacar que la construcción social del espacio deviene en una fragmentación categórica que separa y define dos espacios diferentes. Nos encontramos frente a una transformación de la periferia urbana caracterizada por la superposición de lógicas de suburbanización diferentes. Ambas concepciones responden a clases socio-económicas perfectamente determinadas, tanto por su historicidad como por su especialidad.

Por último, a pesar de haber llegado a cumplir ciertos objetivos la conclusión nos lleva a abrir nuevas líneas de indagación que permanecen como desafíos a futuro. En el ámbito social, interesa indagar sobre las relaciones sociales que se tejen entre los habitantes de las urbanizaciones cerradas y los sectores populares que pueblan sus entornos, quienes suelen revestir como proveedores de servicios y como depositarios de la beneficencia privada que se promueve dentro de los emprendimientos. No menos importante es la incertidumbre que generan en referencia a su éxito en un futuro, pues ¿Quién garantiza que los hijos de los habitantes de barrios privados continúen habitando allí? ¿Qué sucedería si se produce una masiva emigración de las clases altas hacia esas urbanizaciones y se pierde la exclusividad?

## **Bibliografía**

Caldeira, Teresa (2000). *City of Walls. Crime, Segregation and Citizenship in Sao Paulo*. California: University of California Press.

Castoriadis, Cornelius (1989). *La institución imaginaria de la sociedad*. Buenos Aires: Ed. Tusquets.

Claval, Paul (1999). *La Geografía Cultural*. Buenos Aires: Eudeba.

Cicolella, Pablo (2007). Transformaciones recientes en las metrópolis latinoamericanas. En Fernández Caso, María Victoria y Gurevich Raquel (Comp.). *Geografía: Nuevos temas, nuevas preguntas. Un temario para su enseñanza* (pp. 125-145). Buenos Aires: Ed. Biblos.

Ferraro, Rosana y Zulaica, María Laura (2008). El periurbano de Mar del Plata, un Sistema complejo. En *X Jornadas Cuyanas de Geografía*. Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza.

Ferraro, Rosana y Zulaica, María Laura (2011). Potencialidades y limitaciones ambientales en el área de interface urbana-rural de la ciudad de Mar del Plata (provincia de Buenos Aires, Argentina): una contribución al ordenamiento territorial. En *XIII*

*Encuentro de Geógrafos de América Latina*. Universidad Nacional de Costa Rica, Costa Rica.

Ferraro, Rosana y Zulaica, María Laura y Echechuri, Héctor (2011). El periurbano de Mar del Plata: caracterización y perspectivas de abordaje. En *Primer Simposio de Estudios sobre Ciudad y Territorio*. Facultad de Humanidades y Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Misiones-Posadas, Argentina.

De Mattos, Carlos (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En Geraiges de Lemos, Amalia Inés; Arroyo, Mónica; Silveira, María Laura (Comp.) *América Latina: cidade, campo e turismo*. (pp. 41-73), San Pablo: CLACSO.

Harvey, David (2005). *Spaces of Global Capitalism: A Theory of Uneven Geographical Development*. Madrid: Editorial Verso.

Janoschka, Michael (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE*, Vol. 28, N° 85, pp.11-20.

Méndez, Ricardo (2007). Globalización y organización espacial de la actividad económica. En Romero, Jorge (coord.). *Geografía Humana: procesos, riesgos e incertidumbre en un mundo globalizado* (pp. 203-254). Barcelona: Ed. Ariel.

Medina, Daniel (2009). *Mar del Plata, desarrollo urbano e imaginarios vinculados*. Mar del Plata: Ed. Gráfica Armedenho.

Pérez, Andrea (2014). ¿Quién dijo que no hay negros en Rumencó? *Revista Ajo*. Recuperado de <http://www.revistaajo.com.ar/notas/549-quien-dijo-que-en-rumenco-no-hay-negros.html>. Consultado 23/05/2015.

Roitman, Sonia (2003). Barrios cerrados y segregación social urbana. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Vol. VII, N° 146. Recuperado de [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(118).htm). Consultado 20/05/2017.

Roitman, Sonia (2000) Transformaciones urbanas en los '90: los barrios cerrados del Área Metropolitana de Mendoza. *Revista Mundo Urbano*. N° 13. Recuperado de <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2001/59-numero-13/104-5-transformaciones-urbanas-en-los-90-los-barrios-cerrados-del-area-metropolitana-de-mendoza>. Consultado 22/05/2017.

Romero González, Antonio y Farinos Dasi, Joaquin (2007). Los territorios rurales en el cambio de siglo. En Romero González, Antonio (Coord.) *Geografía humana: procesos, riesgos e incertidumbres en un mundo globalizado* (pp. 333-394). Barcelona: Ariel.

Santos, Milton (1986). *Espacio y método*. Barcelona: Edicions universitat.

Svampa, Maristella (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires: Ed. Biblos.

Tadeo, Nidia y Palacios, Patricia (2008) Migrations temporaires et complémentarité des marchés de travail agro-industriels en l'Argentine: les cas des empaqueteurs de l'agro-industrie des agrumes dans la province d'Entre Ríos. *Revue Migrations Société*, Vol. 20, N° 115, pp. 167-183.

Vidal-Koppmann, Sonia (2002). Nuevas fronteras intraurbanas: de los barrios cerrados a los pueblos privados. En Cabrales Barajas Luis (Comp.) *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas* (pp. 261-286). Guadalajara: Universidad de Guadalajara / UNESCO.

Vidal-Koppmann, Sonia (2008). Mutaciones metropolitanas: de la construcción de barrios cerrados a la creación de ciudades privadas: balance de una década de urbanización privada en la región metropolitana de Buenos Aires. *Scripta Nova. Revista*, Vol. XII, N° 270, pp. 1-20. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-111.htm>. Consultado 04/05/2017.

Zarate Martín, Antonio (1991). *El espacio interior de la ciudad*. Madrid: Editorial Síntesis.



**Mario Alejandro Maya** es Profesor de Geografía por la Universidad Nacional de Mar del Plata. Becario Doctoral del CONICET, con funciones en el Centro de Investigaciones Geográficas y Socio-Ambientales (CIGSA). Doctorando por la Universidad Nacional del Sur. Miembro del Grupo de Estudios de Ordenación Territorial (GEOT) desde 2016 hasta la actualidad.