

## La RMBA, un enfoque ambiental en su ordenamiento territorial

Raquel Perahia

Arquitecta, Planificador Urbano Regional

Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo. Universidad de Buenos Aires.

Dirección postal: Av Cabildo 1547, 8vo 32. Capital 1426 Argentina, teléfono 54 11 4  
784 2252

[rperahia@fadu.uba.ar](mailto:rperahia@fadu.uba.ar)

[raquepera@gmail.com](mailto:raquepera@gmail.com)

El acelerado crecimiento de la RMBA con nuevas formas de carácter difuso y fragmentario (barrios cerrados, clubes de campo, otros) produce un fuerte consumo de suelo con pérdida de tierras productivas y del patrimonio natural. Las nuevas morfologías, ejecutadas según tendencias del marketing internacional, modifican el paisaje y los ecosistemas naturales ignorando sus funciones ambientales.

*Los ambientes naturales son el soporte de donde se extraen recursos indispensables para el hombre (...) Es así que de una manera u otra los problemas ambientales están afectando negativamente la calidad de vida de las poblaciones humanas.” (Gudynas, 1993)*

Es objeto de este documento identificar las transformaciones socioterritoriales de la RMBA asociadas al accionar de los agentes inmobiliarios que imponen un paisaje global, ignorando la función ambiental de los sistemas naturales (incluida la cultural y paisajística), funciones que tampoco son protegidas por los agentes públicos a través del ordenamiento y la gestión territorial.

Parte de las conclusiones señalan que la dimensión de los problemas socio ambientales y los límites que imponen al desarrollo la capacidad de asimilación de los sistemas naturales, obligan a repensar las estrategias ambientales de crecimiento, y a incluir de manera prioritaria esta temática en el ordenamiento y gestión territorial

**Palabras clave:** RMBA, ambiente, ordenamiento y gestión territorial.

### INTRODUCCIÓN

La relación entre el hombre y el medio natural es una realidad histórica que ha ido cambiando; pasando del simbolismo y adaptación con el entorno en antiguas

culturas, a una relación basada en el dominio, transformación y la desmedida explotación económica de los recursos naturales, en la época actual.

Los impactos del hombre sobre el territorio se ven reflejados en profundas transformaciones de paisajes, naturales, seminaturales, culturales, tradicionales

*Los paisajes tradicionales tienen una estructura reconocible y distinta, pueden reflejar claras relaciones entre los elementos que lo componen, son de importancia para los valores naturales, culturales y estéticos. Estos paisajes en muchos casos evolucionaron lentamente y les llevó siglos conformarse. Su historia permitió que todos sus cambios se integraran armónicamente con las condiciones naturales y con los patrones culturales previos, en consecuencia una variedad de paisajes de características regionales fueron creados, cada uno con una clara identidad. (Antrop, 1999)*

A partir de la crisis ambiental mundial, cada vez más visible, se ha iniciado una reelaboración de la relación entre el hombre y la naturaleza, un reconocimiento de los valores del medio ambiente en sí, como patrimonio natural y cultural, una reformulación en las relaciones entre grupos sociales con acento en la solidaridad y la equidad.

También en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) se observa que el riesgo ambiental aumenta con el fuerte y descontrolado crecimiento, acrecentado en los 90 con las denominadas nuevas formas urbanas o urbanizaciones cerradas (clubes de campo, ciudades pueblo, barrios cerrados, chacras, marinas, etc.) que produce una modificación progresiva del sistema natural, comprometido por esta expansión, que avanza inclusive sobre las áreas inundables como es el caso del Partido de Tigre, situación brevemente descripta en este documento.

El crecimiento de baja densidad, vinculado a las nuevas tecnologías, la red de autopistas concesionadas, el transporte vial de alta velocidad y al creciente parque automotriz, adopta formas cerradas, que difieren de las tradicionales formas urbanas abiertas de la ciudad tradicional, agudizando el fenómeno de fragmentación física, cultural, ambiental y social.

El interés por seducir a los futuros residentes estimula la competencia local; cada partido de la RMBA busca explotar sus atractivos para atraer a los futuros vecinos-contribuyentes.

*La construcción de un nuevo sistema de autopistas en la década del '90 produjo una profunda alteración de la estructura existente, promoviendo el desarrollo de nuevos patrones de urbanización basados en la utilización del automóvil. Las nuevas urbanizaciones de sectores medios y altos expresan la búsqueda de nuevas formas de vida más próximas a la naturaleza y alejadas de la congestión urbana.*(SSUyV,2008)

En el conurbano bonaerense el habitat se manifiesta con altos riesgos ambientales resultado de una diversidad de problemas, que se iniciara en 1950 y se continúa en las últimas décadas, ya sea con el crecimiento de los asentamientos irregulares, destinados a los sectores más pobres que ocupan suelos no aptos y con graves problemas de saneamiento, así como con las urbanizaciones privadas destinadas a los sectores económicos medios y medio altos, también emplazados en grandes macizos del segundo y tercer cordón del Conurbano Bonaerense.

Los emprendedores, como parte de la publicidad y el marketing y, para atraer a los potenciales clientes-compradores, proponen la posibilidad de recuperar el entorno barrial como soporte de la vida social en un escenario de seguridad y buena calidad ambiental, concepto que hasta no hace mucho tiempo era subyacente a la vida del barrio ciudadano, hoy despersonalizado y perdidos los vínculos de asistencia y solidaridad, que lo caracterizaban.

El medio ambiente y el paisaje natural, sin planes ni normas específicas de protección, son usados como un recurso para el desarrollo económico, sin comprender el rol que les cabe en el equilibrio ambiental del territorio.

## **LA RMBA, SU EXPANSIÓN, LA AUSENCIA DE UN ENFOQUE AMBIENTAL Y LOS CONFLICTOS EMERGENTES.**

Ubicada en el sector Nordeste de la Provincia de Buenos Aires, Argentina, frente al estuario del Río de la Plata, la RMBA es una planicie suavemente ondulada, formada geológicamente por una sedimentación eólica reciente, bordeada hacia el Noreste por la llanura aluvional que forma el Delta del Paraná.

Su territorio manifiesta una fuerte modificación producto de los cambios socioeconómicos, las nuevas pautas de la globalización y el accionar de los agentes inmobiliarios que extienden la urbanización en un acelerado proceso de

transformación de los usos dominantes, caracterizado por una incontrolada y no regulada expansión y una creciente intensidad del uso del suelo que aumentó el deterioro ambiental y los factores de riesgo. Amplios sectores de la franja periurbana y los espacios intersticiales pasan de un uso rural y/o libre a otro urbano.

Si en el orden económico una de las características de la década fue el pasaje de una economía industrial a otra de servicios (Svampa,2005) en el orden social se acrecienta la polarización, aumenta la desocupación, la pobreza urbana, la pérdida de la movilidad social que nos caracterizaba.

La creciente marginalidad y la estratificación social se reflejan en la fragmentación espacial y ambiental del territorio.

El aumento de los valores de la tierra y la mayor accesibilidad por autovías, empuja a los compradores de menores recursos y a los privados, que lideran fuertes inversiones inmobiliarias, a desplazarse hacia la periferia, con la consiguiente demanda de expansión de los servicios, de accesibilidad, equipamiento, etc.

Ante la carencia de lotes urbanizados se incorpora tierra agrícola en producción o tierras de reserva urbana (reservada para otro destino), con reducción de la tierra productiva y/o se ocupan áreas no aptas para el crecimiento habitacional.

La modificación progresiva del sistema natural introduce importantes cambios en la topografía y las condiciones del suelo y el subsuelo, que se vieron afectados por la sobre ocupación y subocupación de los usos urbanos, y que modifica los recursos acuíferos subterráneos y de superficie y degrada sus condiciones y sus funciones naturales.

La conurbación que se había expandido en el territorio como mancha de aceite con continuidad física alrededor de la red ferroviaria y los recorridos del transporte de colectivos, hoy crece con nuevas urbanizaciones privadas, como archipiélagos o formas fragmentadas .

Los agentes inmobiliarios que representan capitales extranjeros, de diversa procedencia, no exclusivamente inmobiliarios, incorporan emprendimientos de mayor superficie (ciudades pueblo y complejos residenciales) y ofertas cada vez más sofisticadas y atractivas desde el marketing inmobiliario, que imponen formas y tendencias internacionales que ignoran las tradiciones y la cultura local. Su beneficio es la producción y comercialización de la tierra en la periferia Metropolitana.

Los emprendimientos son cada vez de mayores dimensiones y a mayor distancia de Buenos Aires; de ahí la ya señalada expansión funcional, territorial que sufriera el Area Metropolitana de Buenos Aires. Veamos los datos:

El Area Metropolitana de Buenos Aires de una superficie estimada de 3.880 km<sup>2</sup> (AMBA), formada por la Ciudad de Buenos Aires (CABA) y 24 Partidos de la Provincia de Buenos Aires amplía su área de influencia regional a la denominada Región Metropolitana de Bs. As., de una superficie estimada de 13.900 km<sup>2</sup> (RMBA), integrada ahora por la CABA y 40 partidos, triplicando casi su superficie.

La ausencia de regulación en los usos del suelo, la deficiencia de infraestructura de servicios, y la ocupación de áreas no aptas, aún las inundables, genera una degradación en su hábitat cuyos principales problemas ambientales responden en general a cuatro características principales:

- 1- la escasa adecuación de las actividades humanas a las condiciones del medio;
- 2- la implantación de asentamientos urbanos y rurales en sitios no aptos para su desenvolvimiento.
- 3- el impacto no previsto de algunas obras de infraestructura (viales, hidráulicas, etc.)
- 4- la ausencia y/o inadecuación de obras de infraestructura en las áreas urbanizadas.

Para los Municipios estas nuevas formas del hábitat presentan la ventaja de incorporar al partido una población económicamente próspera, que soluciona sus propios problemas de infraestructura y equipamiento, sin intervención del Estado.

La escasa influencia de las normas urbanísticas locales, la carencia de normas de preservación ambiental para todo el territorio a nivel provincial y/o nacional, y la decisión de atraer las inversiones inmobiliarias y con ellas el supuesto progreso y crecimiento de empleos para la jurisdicción municipal, permitió el avance de propuestas inmobiliarias de alta rentabilidad, que incidieron a través de su gestión en el desarrollo suburbano produciendo fuertes impactos en el suelo, la infraestructura y el ordenamiento territorial.

A la ausencia de políticas de control urbano y de un enfoque ambiental territorial integral, se suman los permanentes cambios en los códigos de planeamiento y los permisos especiales decididos por autoridades locales, sin consulta a sus vecinos de la región, que se manejaron bajo la figura de la excepción.

*Los valores estéticos a partir de los cuales se ha desarrollado el paisaje formal de la ciudad tienen poca conexión con la dinámica de los procesos naturales y conducen a actitudes equivocadas (Hough, M., 1998)*

Si bien existen cada vez más voces y documentos que se refieren a los problemas ambientales asociados a una gestión no sustentable, esta visión todavía no se ha incorporado al colectivo social, ni es un tema prioritario en la agenda metropolitana. Quizás sea por la urgencia de otros temas, por la falta de información pública respecto de sus dimensiones e impactos esperables, que se perciben como futurología, o tal vez porque se cree que ésta es una nueva forma, segregada, de expansión metropolitana, que es así, que está instalada y que como tal se acepta. Puede que esta situación comience a cambiar lentamente pues el tema se ha instalado en los niveles académicos y en algunos niveles de gobierno, porque ahora es publicitado por la prensa, por Internet...a través de las diversas formas de comunicación masiva que alertan sobre las consecuencias no deseadas de este crecimiento, y sobre todo porque la gente comienza a sentir en su realidad cotidiana las consecuencias de estas transformaciones ambientales.

***¿Cuáles son sus rasgos dominantes y sus principales implicancias socioterritoriales?*** La problemática ambiental metropolitana presenta situaciones de conflicto y de ruptura ecológica de su sistema natural vinculado al comportamiento de la población, su sistema productivo, las inversiones de fuerte dinámica territorial y la forma fragmentada de ocupación del territorio, hoy agravado por la magnitud de este fenómeno

El sistema productivo y las formas de vida de la población atentan contra el medio natural produciendo depredación de los recursos aire, agua y suelo.

La expansión urbana descontrolada ha destruido y/o modificado significativamente el medio natural y el paisaje natural:

- comprometiendo los recursos no renovables como la biodiversidad (la eliminación de especies autóctonas),
- produciendo la pérdida de recursos naturales y turísticos por la modificación significativa de los paisajes naturales como por ejemplo, el borde costero,

- generando la pérdida de tierras productivas debido al consumo de suelo rural para actividades residenciales.

El tema ambiental, entendido como la relación entre el medio natural y la actividad antrópica, es de alta sensibilidad en función del volumen de población involucrada y la situación de vulnerabilidad y riesgo que presenta ese medio natural.

En conjunto, el ambiente manifiesta un estado que se torna más crítico dado que la expansión fragmentada de las áreas urbanizadas ha ido rompiendo la unidad del sistema de espacios naturales, inclusive de las áreas que aun subsistían, dejando fragmentos aislados que se transforman y/o desaparecen. Esto conlleva a la pérdida del recurso suelo (natural) con funciones ambientales y riesgo de desconexión ecológica entre los diferentes espacios de valor natural.

Se ocupan vastos sectores no aptos para el desarrollo humano que alteran, no sólo la dinámica hídrica a nivel local, sino el sistema regional de cuencas.

La presencia de tierra vacante de propiedad pública sobre los bordes inundables, es percibida por sectores que carecen de tierra y vivienda, como una oportunidad para asentarse y son ocupadas en forma irregular.

A esto se suma el volcado de efluentes industriales y domiciliarios en las cuencas hídricas que produce importantes problemas de contaminación. Los cursos de agua usados, en forma lícita o ilícita, para la disposición y transporte de desechos sólidos y líquidos, ven disminuida su capacidad de uso, porque su caudal está contaminado, y sus condiciones esenciales degradadas

La topografía de llanura de escasa pendiente que dificulta la evacuación natural de las aguas, y la constante modificación de las condiciones de impermeabilización de las tierras, como consecuencia del crecimiento suburbano, sin el adecuado manejo de las aguas superficiales, hicieron que la superficie de infiltración de las cuencas disminuyera fuertemente aumentando los riesgos de inundaciones.

Las propias trazas de autopistas y vías regionales alteran el escurrimiento natural de las aguas y facilitan la mutación de las tierras, de excelente calidad agropecuaria, al uso urbano con la consiguiente reducción de la superficie de infiltración de la cuenca.

El suelo vio limitado el almacenamiento de excesos hídricos superficiales, por pérdida de la superficie de absorción, por desaparición del rol colector de las aguas de arroyos entubados, por condiciones sanitarias o urbanísticas, agravado por el

escaso mantenimiento de los entubamientos y la mayor velocidad de escurrimiento superficial que le dan los pavimentos y la escasa proporción de áreas absorbentes. Las zonas de bajíos naturales fueron rellenas y/o ocupadas, reduciendo o eliminando su efecto natural de atenuación de crecidas: las aguas que antes retenían y detenían, se volcaron a otras áreas de la cuenca con drenajes pluviales insuficientes, trasladando o generando el problema de inundaciones a nuevos sectores.

A esto se suma el mayor volumen de agua de lluvia debido al aumento de las precipitaciones por sobre los registros históricos, como se registra a partir de la década del 70, y la elevación de la napa freática.

Con la ocupación incontrolada del territorio crece la inundabilidad: combinaciones de situaciones topográficas, hidráulicas y climáticas que induce procesos de inundación.

De este modo también crecen las superficies/población/actividades afectadas por inundaciones de tipo periódico y ocasional. A estos problemas se suman la ocupación del borde de las riberas, la reducción de espacios libres, espacios verdes, forestación en calles y espacios públicos que requieren de una política de protección. Aumenta la degradación del aire (contaminación atmosférica) por efecto del aumento de emanaciones de fuentes móviles, prioritariamente de viajes individuales y aumento de la contaminación sónica por la presencia de ruidos que por tono, intensidad, frecuencia o duración resultan molestos para la vida humana.

En el interior de los emprendimientos, además de la pérdida de la capa de tierra negra, y su reemplazo por material de relleno que impide el desarrollo del manto vegetal y la forestación, se produjeron agrietamientos por construir sobre predios rellenos, poco aptos para el asentamiento urbano, por su escasa capacidad portante (mayores costos en las fundaciones) y los asentamientos diferenciales.

El nuevo paisaje urbano responde a una imagen global, donde los espacios cuidadosamente proyectados y mantenidos de las urbanizaciones privadas, contrastan con los barrios y el espacio cotidiano del conurbano, de la ciudad tradicional, que quedan fuera de este proceso de recualificación.

La Provincia de Buenos Aires reconoce en su diagnóstico sobre la situación de la RMBA (2008) la importancia de la que denomina matriz ambiental declarando

*La matriz ambiental presenta un profundo deterioro. Ha sido transformada físicamente, alterado su perfil biológico, sobreexplotada, contaminada y perturbados los ciclos que definen su metabolismo. La expansión de las áreas urbanizadas han ido rompiendo la unidad del sistema de espacios naturales (.....) Esta paulatina fragmentación, que comienza con la apertura de vías de comunicación, sigue con la cobertura de los polígonos habilitados por la vialidad y finaliza con la ocupación de ambientes valiosos (.....).*

*Son especialmente sensibles los humedales del albardón que conforma la costa del Río de la Plata, las cuencas que atraviesan el área urbanizada y el borde periurbano. (...) Mientras el deterioro ambiental se profundiza, la preocupación de la sociedad no ha logrado todavía conformar un sistema de decisiones coherentes que actúe sobre la evolución de esta realidad, implementando medidas de la envergadura de la problemática que se pretende atender. (SSUyV,2008)*

Veamos el caso del Partido de Tigre

De la extensa superficie que incluye la Región Metropolitana tal vez el Partido de Tigre, reconocido por sus características naturales y su rol turístico y deportivo, es el que más alteraciones ha sufrido en su configuración espacial por la acción de los emprendimientos inmobiliarios.

Este municipio, uno de los más antiguos de la Aglomeración, es punto de contacto entre el Delta, área de un excepcional entorno natural y paisajístico y el área urbanizada del NO del Gran Buenos Aires, el corredor donde residen los habitantes más tradicionales y de mayor poder adquisitivo del aglomerado.

A esto se suma su buena accesibilidad y su proximidad a la Capital y las posibilidades de construcción en el frente costero, tal como lo imponen las actuales tendencias de desarrollo inmobiliario.

Ubicado en la dirección noroeste del Area Metropolitana de Buenos Aires a 32 km del centro, su territorio está conformado por una porción continental (147 km<sup>2</sup>) y otra insular (221 km<sup>2</sup>), correspondiendo esta última zona al Delta Bonaerense del Río Paraná. Este territorio isleño, en su conjunto, constituye el ecosistema subtropical más austral del continente.

En la porción continental, la denominada planta urbana de Tigre es el centro político, administrativo, recreativo, con servicios de esparcimiento y ocio, y principal nodo de

comunicaciones. En este sector el Municipio impulsa las inversiones tendientes a concentrar las áreas residenciales de mayor densidad, en edificios en altura

La porción insular del Partido es un archipiélago fluvial y forestal de origen aluvional, de singular belleza natural compuesto por una treintena de ríos, arroyos y canales que unen el Río Luján con el tramo final del Río Paraná de las Palmas. En sus sectores pantanosos vive una fauna y flora autóctona que aún se mantiene en su habitat natural.

La zona del Bajo Delta del Paraná de este Partido, es un humedal que concentra actividades urbanas y zonas agrícolas e industriales.

*Los humedales comparten una propiedad que los diferencia de los ambientes terrestres: la presencia predominante del elemento agua. Su sustrato permanece inundado o saturado con agua durante importantes períodos del año y pueden ser definidos como sistemas transicionales entre aquellos terrestres y acuáticos debido a la posición espacial que ocupan (generalmente entre ambos sistemas) y también al volumen de agua que almacenan y a los procesos que en ellos se desarrollan (Cowardin, 1979).*

En los humedales el agua se acumula, o su circulación es más lenta, y esto juega un papel importante en el ciclo del agua pues funcionan como reguladores de los excesos y deficiencias hídricas, favorecen la mitigación de crecientes y la recarga y descarga del agua subterránea.

Las principales funciones ecológicas de los humedales que se consideran relevantes para el Partido del Tigre según Morello (2000) son:

- *regulación hidrológica,*
- *refugio de biodiversidad,*
- *depuración de aguas y*
- *expresión de valores culturales, recreacionales y residenciales*

Pocas de estas funciones han sido reconocidas y respetadas; hay escasa conciencia sobre los impactos que estas pérdidas producen.

Por el contrario en algunos países europeos, la purificación del agua mediante el uso de humedales gana reconocimiento. *En el cuarto informe de planificación física (1990) del gobierno holandés, se sugirió que los humedales vegetales deberían ser incorporados a los usos del suelo de la ciudad. Propone, donde haya espacio*

*disponible, la descentralización de pequeños sistemas de purificación que puedan servir a múltiples funciones.* (Deelstra, T.(1991)

En su desarrollo, la trama urbana del Partido se concentró, en los bordes más altos de su porción continental, cerca de la estación del tren y el río, dejando un enorme espacio central bajo e inundable (los humedales).

Esta fue una oportunidad aprovechada por los inversores privados que, en un hecho poco común entre nosotros, incorporó tierras bajas y anegadizas al uso urbano con nuevas tecnologías y fuertes inversiones modificando casi totalmente la configuración territorial y la topografía del terreno y aumentando los riesgos de inundación del entorno. Esta nueva forma de urbanización concibe “el sitio” con nuevos modelos de habitat de vida al aire libre

*La habilitación de sectores bajos, históricamente inundables, requiere de tecnologías que implican una masiva transformación del relieve y del drenaje superficial con una destrucción y reemplazo total de los ecosistemas originales.* (Danielle y otros, 2003)

Los emprendimientos inmobiliarios de mayor desarrollo en este Partido, iniciados en la década de los 90, son los liderados por la ciudad pueblo Nordelta y los proyectos Eidico.

Nordelta, emprendimiento de 1600 hectáreas y 22 barrios privados, ubicado en el centro del territorio en ex tierras inundables ha cambiado totalmente la topografía del medio natural a través de fuertes inversiones y nuevas tecnologías a fin de elevar las cotas de nivel.

Esta ciudad pueblo, incorporará prestigiosos centros educativos secundarios y terciarios, áreas comerciales, áreas de oficinas para importantes grupos empresarios, sector de marinas y/o amarras para barcos sobre el río Luján, y todos los servicios necesarios para una población final estimada en 80.000 habitantes. La ejecución de las obras continúa hasta nuestros días, ampliando sus dimensiones.

Eidico por su parte, proyecta y ejecuta barrios y complejos habitacionales con carácter de consorcios al costo desde 1995 usando la nueva figura legal introducida en los 90 del fideicomiso: Eidico es el fiduciario y los clientes o suscriptores son los beneficiarios. La empresa asume el rol de administrador representando a sus clientes desde que el proyecto nace hasta la entrega del barrio terminado.

En su reciente publicación Eidico (2009), que festeja sus 15 años de actividad, menciona *que ha desarrollado en total 14.250.Ha, con 509 Ha de espejos de agua (casi 50 veces los lagos de Palermo) asfaltado 223,60 km (la distancia entre Bs. As. y Gualeguaychu) y que sus emprendimientos alojan 3 veces la población de Dolores.*

En el cuadro adjunto se consigna la superficie ocupada en el Partido de Tigre por los emprendimientos Eidico y el número de unidades vendidas que indican la enorme superficie de suelo involucrada en los emprendimientos, y la baja densidad de ocupación de estos desarrollos.

### **EMPRENDIMIENTOS EIDICO**

<b>TERMINADOS</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Unidades</b>	<b>Ha</b>
El Durazno	Delta	53	106
Dormies Santa Bárbara	Gral Pacheco	160	1,6
El Encuentro	Gral Pacheco	529	110
Santa Bárbara	Gral Pacheco	1387	230
Altamira	Tigre	160	30
Santa María de Tigre	Tigre	722	126
San Agustín	Villa Nueva	284	45
San Isidro Labrador	Villa Nueva	844	164
San Marco	Villa Nueva	357	77
Santa Catalina	Villa Nueva	633	126
Santa Clara	Villa Nueva	280	80
Santa Teresa	Villa Nueva	398	68
	<b>subtotal</b>	<b>5807</b>	<b>1163,6</b>
<b>EN MARCHA</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Unidades</b>	<b>Ha</b>
San Juan	Benavídez	87	22
San Benito	Villa Nueva	280	65
San Francisco	Villa Nueva	574	93
San Gabriel	Villa Nueva	355	56
San Rafael	Villa Nueva	374	57,5
	<b>subtotal</b>	<b>1670</b>	<b>293,5</b>
<b>Total emprendimientos EIDICO en Partido Tigre</b>		<b>7477 un.</b>	<b>1457,1 Ha.</b>

Fuente Elaboración propia en base Revista Tigris dic,2009

Sergio Perilman, de Grondona y Asociados en El Clarín, suplemento Countries 12/9/09, comenta:...*En la última década se construyeron más de 1.200.000 m2. A los cambios notables en la zona céntrica (...) se sumó la enorme cantidad de barrios privados en la zona conocida como Nuevo Tigre. Se inicia en 1995 cuando se lanzó el barrio Santa María de Tigre, sobre la ruta 27.(...) los bañados y las zonas inundables mutaron en condominios de lujo y en exclusivos countries con laguna artificiales y salida al río.*

En síntesis: la configuración de este territorio es el resultado de una planificación privada que se rige con las reglas del mercado.....y que sustituye la inexistente o débil planificación estatal. Las estrategias y normas municipales no consideraron el alto valor de las funciones ecológicas de los humedales, sino su escasa utilidad económico-productiva. Las normas locales casi no plantearon restricciones en la ocupación del territorio, ni siquiera en las áreas inundables donde prácticamente la única demanda consistió en alcanzar mediante relleno, las cotas de nivel no inundable.

La pérdida del paisaje natural y cultural tradicional de Tigre, conlleva a una pérdida de su identidad territorial paisajístico cultural, y a su sentido de pertenencia.

## **LA CUESTIÓN AMBIENTAL, EL ORDENAMIENTO Y LA GESTIÓN TERRITORIAL METROPOLITANA**

Las tendencias en curso hacen suponer que este proceso de crecimiento suburbano continuará de manera similar, con escasa adecuación a las características de los espacios naturales, con ausencia de una acción planificada, sin políticas territoriales claras respecto del control de las subdivisiones, de la ocupación de tierras aptas y de la dotación de la infraestructura necesaria.

La tendencia histórica de fragmentación y desarticulación en la gestión administrativa de la RMBA, en la que cada sector funciona en forma aislada, con una visión sectorial y/o puntual y coyuntural en el tratamiento de los problemas, continúa.

*Se debe plantear una transversalidad en la gestión superando la realidad de Ministerios separados, de la multiplicidad de programas que atacan una misma temática y de la falta de planes o programas integradores. (García Delgado, D. 2008)*

A esto se suma una desarticulación en las decisiones reforzada por las diferencias de los colores políticos, por la injerencia del propio Estado Nacional en la RMBA y por la ausencia de articulación entre los cuerpos técnicos y los actores sociales, lo que ha dado una preeminencia al diagnóstico antes que a la resolución de los problemas.

*.....una ciudad metropolitana es aquella que tiene varios gobiernos que son responsables de partes de su territorio, pero ningún gobierno global que se haga cargo de la totalidad..... Además de esta fragmentación político-gubernamental, la gestión metropolitana se ve afectada por lo que puede denominarse fragmentación técnico-sectorial que implica que el territorio es atendido por un conjunto diferenciado de sectores relativamente autónomos, operados en forma independiente tanto en la definición como en la aplicación de políticas.*

*En la Región Metropolitana de Buenos Aires, existe el riesgo de una doble fragmentación: en primer lugar, la de orden político-institucional (gubernamental); en segundo lugar, la de orden técnico-sectorial, que dificultan el desarrollo de políticas adecuadas a las problemáticas ambientales metropolitanas.* (Pirez 2007).

En la RMBA, los modos tradicionales de regulación territorial no respondieron a las complejas y dinámicas transformaciones socioeconómicas; en parte porque ignoraron la diversidad de actores que operaban en su territorio, en parte por la escasa preparación de las oficinas de planeamiento que, ignorando los impactos ambientales, aprobaron los proyectos sin una mirada global del territorio y una evaluación de las posibles implicancias de la localización y funcionamiento de las actividades urbanas.

***¿La globalización, proceso al que la RMBA intenta incorporarse, impone una nueva mirada sobre el territorio y el ordenamiento territorial?***

La globalización suele asociarse con la desterritorialización creciente de sectores muy importantes de las relaciones sociales en todo el mundo. En términos de Sholte (2000) estaríamos presenciando *la proliferación de relaciones supraterritoriales, es decir, de flujos, redes y transacciones disociados de toda lógica territorial (sin distancias y sin fronteras). Tal sería el caso de los flujos financieros y las relaciones empresariales.*

Otros autores señalan que también existen estructuras englobantes que son internacionales, pero que requieren de nudos urbanos que sirvan de punto de apoyo a los flujos supranacionales para sus actividades.

*La dispersión espacial de la producción y la reorganización del sector financiero han creado nuevas formas de centralización para la gestión y regulación de una red mundial de centros de producción y mercados financieros, estimulando el crecimiento de nudos territoriales de servicios especializados.* (SSUyV, 2008)

La globalización constituye una nueva forma de apropiación del espacio por parte de los nuevos actores, las empresas transnacionales que, con un criterio territorial propio, abarcan toda la extensión que los intereses económicos le demanden. Este sistema de redes y nodos sumado a los cambios tecnológicos y nuevas formas de producción provoca la reestructuración de los territorios preexistentes.

La nueva forma de territorialidad se superpone a la forma tradicional neutralizando su rol regulatorio en el plano económico, político y cultural.

**Esta nueva situación afecta a la RMBA de diversos modos tal vez los más significativos a señalar, a nivel espacial, sean :**

- **La organización del espacio depende de la dinámica del mercado inmobiliario y de sus decisiones.**

La actual configuración territorial es el resultado de una planificación privada que se rige con las reglas del mercado. Como tal, responde a un desarrollo selectivo de ciertos corredores de crecimiento y la exclusión de otros sectores no relevantes para la economía local y global.

No aspira a un desarrollo equilibrado; la fragmentación y polarización espacial es ajena al concepto de equidad territorial que guía al ordenamiento territorial.

Las urbanizaciones privadas y las nuevas centralidades se conciben y ejecutan conforme al mapa de inversiones del sector privado. Los centros de consumo y esparcimiento, a diferencia de los tradicionales centros y subcentros inmersos en el tejido urbano, se aíslan del tejido circundante buscando conexiones de alcance metropolitano a través de la red de autopistas. La urbanización, de cobertura y alcance regional pasa a ser de estructura policéntrica y fronteras difusas, estructura que no está acompañada por estrategias plasmadas en planes y políticas metropolitanas, ni en una nueva estructura territorial que la contenga.

- **Se genera una crisis ambiental localizada por imposición de un modelo de desarrollo no sustentable, vinculado a las decisiones económicas de actores externos, sin arraigo en el territorial local.**

Estas urbanizaciones privadas se realizan con criterios globales de flujos que vinculan producción/consumo/exportación, produciendo nuevos conflictos y agravando situaciones preexistentes.

- **No se observa un planteo metropolitano de ordenamiento territorial**

Faltan políticas territoriales que impulsen el equilibrio del crecimiento económico con el respeto de la naturaleza.

- **Existe una ausencia y/o desconocimiento de normas, ordenanzas y controles en el ordenamiento territorial.**

Tal vez este sea el reflejo de la ausencia de una educación urbano ambiental sistemática, del reconocimiento de la vulnerabilidad y fragilidad de los bienes naturales y de sus funciones ecológicas, una ausencia de convicciones del respeto que merece el concepto de sustentabilidad del territorio

## **CONCLUSIONES:**

En la actualidad el ordenamiento y desarrollo territorial adquiere relevancia, en la gestión pública y privada, como una herramienta válida para lograr el uso sustentable de los recursos ambientales (naturales y antrópicos) y minimizar los conflictos de intereses que se manifiestan en el territorio en el proceso de apropiación (directa e indirecta) y en el manejo de bienes ambientales.

Debemos replantearnos el qué hacer y el cómo hacerlo (la gestión ambiental y las estrategias para lograrlo).

Ante los problemas ambientales a nivel mundial, que producen una modificación en el funcionamiento y biodiversidad de los ecosistemas naturales y de los servicios ambientales (mantenimiento de la composición gaseosa de la atmósfera, circulación de nutrientes, regulación del clima, conservación de suelos, control del ciclo hidrológico, etc), pérdida y deterioro del medio, biodiversidad, han surgido diversas posturas en cuanto al tratamiento y necesidad de protección del ambiente y tratamiento de los sistemas naturales.

De la discusión centrada en cómo permitir el desarrollo y asegurar la conservación del ambiente, surge el concepto de desarrollo sustentable.

Una reconciliación del hombre con el medio en el que habita, implicaría la adopción de un modelo de desarrollo cuyo centro no sea sólo aumentar la producción y la acumulación de riqueza en el corto plazo, sino hacer un uso más austero y racional de los recursos naturales, preservando así estas riquezas naturales para las generaciones venideras y garantizando un desarrollo sustentable.

La dimensión y gravedad alcanzada por los problemas socio ambientales tanto a nivel local como global, así como los límites que impone al desarrollo la capacidad de asimilación de los sistemas naturales, obligan a repensar las estrategias de desarrollo, a volver la mirada al conjunto y a redescubrir las interdependencias e interrelaciones existentes entre el sistema natural, el económico y el social.

En términos generales se observa que existe una tensión entre lo público y lo privado; entre los principios del Ordenamiento y Desarrollo Territorial, legislado por el Estado, y el interés de los sectores privados

La mayoría de los problemas ambientales de incidencia territorial se asocian a la dualidad conflictiva conservación/ desarrollo; perspectiva global/perspectiva local; interés público/interés privado.

La Política de Ordenamiento y Desarrollo Territorial debería actuar compatibilizando esos intereses para facilitar las acciones del Estado, procurando un escenario de alianzas entre Estado y Sociedad.

El Estado –entendido como estructura de gobierno central, regional o local– debe ser protagonista de la promoción, liderazgo e implementación de una estrategia concertada de ordenamiento en un territorio determinado, que involucra tanto a la sociedad civil como al sector privado, integrando las políticas sectoriales, articulando las acciones de los diferentes actores (con diferentes intereses, capacidades y modalidades de intervención) y actuando en las diversas escalas.

El abordaje de las problemáticas ambientales, territoriales, paisajísticas es un proceso inter y transdisciplinario que requiere ser planteado desde la ética ambiental y la sustentabilidad. Las nuevas bases de este proceso deberán considerar al crecimiento económico, no como un fin sino como un medio, para proteger las oportunidades de las presentes y futuras generaciones, para una vida digna y respetar la integridad de los sistemas naturales.

*La gestión del territorio se concibe entonces como un conjunto de capacidades basadas en conocimientos de diferentes disciplinas orientadas a intervenir sobre el espacio a los fines de su definición y administración ...*(SSUyV, 2008)

Las diversas disciplinas aportan nuevos conceptos a incorporar en la planificación del territorio para preservar el ambiente. Conceptos recientes como vulnerabilidad ambiental, procesos naturales y estimación de la capacidad de acogida del territorio, en general, y de los ecosistemas en particular, comienzan a incorporarse como criterios válidos para una mejora de las relaciones y la distribución de las actividades en el territorio.

Las nuevas tecnologías facilitan la recolección y sistematización de datos y el monitoreo de su evolución.

Dada la magnitud de la demanda y la escasez de recursos para atender estos requerimientos, la/s solución/es posibles deberán surgir de la optimización y articulación de los recursos disponibles mediante estrategias integrales de gestión conjunta. Estos recursos no sólo se refieren a los económicos sino a los humanos.

Se debe plantear la concertación sectorial y territorial articulando las diversas unidades ejecutoras del gobierno local, incorporando a la población.

Es necesario mejorar las herramientas de planificación para controlar el cumplimiento de las políticas ambientales de desarrollo territorial y de administración de conflictos y lograr una mayor coordinación interjurisdiccional.

*Se requiere mejorar la gestión y concertación entre la Provincia, los municipios del conurbano y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, de lo contrario la problemática metropolitana se transformará con el tiempo en un problema inmanejable agudizando el malestar de la población.*(García Delgado, D. 2008)

Este accionar debe estar acompañado de una comunicación y gestión permanente entre la población y las autoridades responsables de coordinar las acciones necesarias para instrumentar las propuestas que conduzcan a soluciones adecuadas a los problemas (principalmente habitacionales).

La intención es que la sociedad en conjunto se involucre en un compromiso basado en un sentido de pertenencia, con un alto nivel de interés en el proyecto de reconstrucción y prevención, y en su éxito y continuidad.

## **Bibliografía**

- ANTROP, M., Conceptos fundamentales para un análisis integrado del paisaje. Departamento de Geografía, Universidad de Gend, Bélgica. 1999.
- APONTE GARCÍA, G. Paisaje e identidad cultural. número 001. Tábula Rasa, Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, Bogotá, Colombia. 2003
- AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, Valencia revisión del plan general de Valencia - versión preliminar documento de síntesis AREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO enero 2008.
- BORJA, J; CASTELLS, M. (1998) Local y global. Madrid. Ed. Taurus.
- BORTHAGARAY, M. (2002) El Río de la Plata como territorio. Ed. Infinito. ISBN 950-29-0666-7.
- COSTANZA, R.; D'ARGE, R. C.; DE GROOT, R.; FARBER, S.; GRASSO, M.; HANNON, B.; LIMBURG, K; O'NEILL, R. V.; PARUELO, J.; RASKIN, R. G.; NAEEM, S.; SUTTON, P.; VAN DEN BELT, M. The value of the world's ecosystem services and natural capital. Revista: Nature. Vol: 387 Londres, Inglaterra. 1997.
- COWARDIN,E, CARTER,V, GOLET,F;LAROE,E. C : Cassification of wetlands and deepwater habitats of teh United States. US Department of the Interior. Fish And Wildlife Service. Washington DC.1979.
- DANIELLE C., RÍOS D., DE PAULA M., FRASSETTO A. Impacto y riesgo de la expansión urbana sobre los valles de inundación en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UBA. Programa de formación en Planificación Urbana y Regional, FADU UBA. 2003
- DEELSTRA,T. Ecological approaches to wastewater management in urban regions in Netherlands, Ecological engineering for wastewater treatment Conferencia Internacional Stensund Folk College, Suecia,1991.
- GARCIA DELGADO, D. y equipo del Area de Estado y Políticas Públicas de FLACSO (sede Argentina) El fortalecimiento del Estado y de la gestión para un desarrollo inclusivo. [www.ipap.sg.gov.ar/lec\\_rec/g\\_delgado](http://www.ipap.sg.gov.ar/lec_rec/g_delgado). 2008
- GUDYNAS, E., Ecología Social, Manual de Metodologías para Educadores populares, Ed. Popular, Madrid.1993.
- HOUGH, M., Naturaleza y Ciudad, Barcelona, Editorial G. Gili, 1998
- MCHARG, I. Proyectar con la naturaleza. Barcelona. España. Ed. Gili. 2000

MORELLO, J. y otros, Urbanization and the consumption of fertile land and other ecological changes: the case of Buenos Aires, International Institute of Environment and Development, Vol. 12, Nº 2; Londres, 2000

NAVEH. Z, LIEBERMAN A, Ecología de paisajes. Cap 6 Ecología del Paisaje Pampeano, consideraciones para su manejo y conservación. Ed. FAUBA, Argentina. 2001

PERAHIA, R. - (2008) Municipios y desarrollo urbano. En El municipio: problemáticas y desafíos para el siglo XXI. (pp.59-82) Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Tecnológicas, Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas. Febrero 2008 ISBN 978 987 23978 1 4

- (2005) Los emprendedores inmobiliarios, agentes urbanos de crecimiento metropolitano (1990-2004)” Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Barcelona: Universidad de Barcelona, agosto 2005, vol. IX, nro.194 (9) <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-9> ISSN:1138-9788.

PIREZ, P- Gestión. [www.atlasdebuenosaires.gov.ar/aaba](http://www.atlasdebuenosaires.gov.ar/aaba). 2007.

SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA. DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL (SSUyV). Prov. De Bs. As, Lineamientos Estratégicos para la RMBA .2008

SHOLTE,I. Globalization a critical introduction. Ed. Palgrave, Macmillan. Nueva York 2000. ISBN 13 9780312236311

SVAMPA, M: La sociedad excluyente: la Argentina bajo el signo del neoliberalism. Bs. As.: Aguilar, Altea, Taurus, Alfaguara, 2005.

#### Revistas

El Clarín Suplemento Countries 12/9/09

Tigris. 15 años Eidico. Revista Tigris. Diciembre 2009.