



Urbanizaciones cerradas en humedales.

Análisis espacial en el Delta del Paraná y en las Llanuras Aluviales de sus Principales Tributarios en Sector Continental de la Provincia de Buenos Aires.

Informe actualización 2018.
Irene Fabricante.



Wetlands
INTERNATIONAL

Programa Corredor Azul

*Conectando gente, naturaleza y economías
a lo largo del sistema de humedales Paraná-Paraguay*

Copyright © 2019 Fundación para la Conservación y el Uso Sustentable de los Humedales / Wetlands International

El contenido de esta publicación puede ser reproducido libremente para fines de educación, difusión y para otros propósitos no comerciales. Un permiso previo es necesario para otras formas de reproducción. En todos los casos se debe dar el crédito correspondiente a la Fundación para la Conservación y el Uso Sustentable de los Humedales/ Wetlands International

Esta publicación puede citarse como sigue: Irene Fabricante. 2019. Urbanizaciones cerradas en humedales. Análisis espacial en el Delta del Paraná y en las Llanuras Aluviales de sus Principales Tributarios en Sector Continental de la Provincia de Buenos Aires. Informe actualización 2018.

Publicado por la Fundación para la Conservación y el Uso Sustentable de los Humedales / Wetlands International

lac.wetlands.org

www.corredorazul.org

FB: www.facebook.com/fundacion.humedales

Twitter: @LacWetlands

El material presentado en esta publicación y las designaciones geográficas empleadas no implican opinión alguna de parte de la Fundación para la Conservación y el Uso sustentable de los Humedales / Wetlands International, sobre la situación legal de cualquier país, territorio o área, en relación a la delimitación de sus fronteras.

Índice de contenidos

Resumen	3
Introducción	4
Metodología	5
Resultados	12
Comentarios Finales	17

Índice de figuras

Figura 1. Comparación entre las áreas de estudio de los relevamientos de los años 2012, 2015 y 2018

Figura 2. Detalle área de estudio 2018

Figura 3. Tipologías de urbanizaciones cerradas relevadas

Figura 4. Unidades de Humedales. Proyecto piloto del inventario de humedales de los partidos de Escobar, Pilar y Luján (Minotti y Kandus 2017)

Figura 5. Urbanizaciones cerradas incorporadas en el relevamiento 2018

Figura 6. Detalle Figura 5

Figura 7. Mapa de Urbanizaciones Cerradas

Figura 8. Distribución de urbanizaciones cerradas en los principales tributarios bonaerenses

Figura 9. Variación en la Cantidad de Urbanizaciones Cerradas por Cuenca

Resumen

En los últimos años se ha registrado un aumento de la demanda de las áreas de humedal cercanas a la Región Metropolitana de Buenos Aires para el desarrollo de urbanizaciones cerradas. En la mayoría de los casos el proceso de urbanización en estas áreas lleva la conversión del humedal a un sistema terrestre. Este trabajo constituye una actualización de los relevamientos realizados en los años 2012 y 2015. Se relevaron las Urbanizaciones Cerradas, construidas y proyectadas, ubicadas en el Delta del Paraná y en las cuencas de los arroyos Espinillo y de los Cueros, arroyo del Tala, del Arroyo de la Cruz, del Río Arrecifes, el Río Areco, del Río Luján, del Río de la Reconquista y de aporte directo al Río Paraná. Se cartografiaron en total 183 urbanizaciones. Considerando los dos relevamientos anteriores, el total de Urbanizaciones relevadas es 543. El 25% se encuentran en la región del Delta del Paraná, particularmente en los bajíos Ribereños, en las inmediaciones del frente de avance del Delta en el Partido de Tigre y en Villa Paranacito, Entre Ríos. El 75% de las urbanizaciones se ubicaron en el área continental principalmente en la Cuenca del Río Luján. Considerando los Humedales de los partidos de Escobar, Pilar y Luján, las Urbanizaciones Cerradas ocupan aproximadamente el 19% de la superficie de Humedales. La mayor parte de las urbanizaciones mapeadas pertenecieron a la tipología "Barrio Cerrado". El resto de las tipologías, "Barrio Náutico", "Barrio de Chacras" y "Megaurbanizaciones" fueron relevantes en relación a la superficie que ocupan. La información generada brinda insumos para el análisis espacial del proceso de modificación de los humedales y de los efectos que el desarrollo no planificado puede tener sobre el funcionamiento de estos ecosistemas.

Introducción

El presente trabajo es una continuación del relevamiento de Urbanizaciones Cerradas en el Delta y las planicies de inundación de los principales tributarios del Río Paraná que realiza la Fundación Humedales desde el año 2012. En el marco del Proyecto Corredor Azul, se relevan cartográficamente las intervenciones estructurales que se realizan sobre los humedales del Delta. Si bien en esta región se conservan superficies importantes de humedales en buen estado de conservación, se identifican algunas actividades que ponen en riesgo a los mismos y que deben ser evaluadas. El sostenido avance de los endicamientos, terraplenes y canalizaciones con fines productivos, residenciales o industriales que modifican la estructura de los humedales y el funcionamiento hidrológico afectando la sostenibilidad de estos ecosistemas (Bó y Quintana 2013, Giraudo et al. 2013, Quintana et al. 2014, Kandus y Minotti 2013).

El objetivo de este trabajo fue relevar las urbanizaciones cerradas ubicadas en el Delta del Paraná y en las planicies de inundación de los ríos y arroyos tributarios a este sistema, emplazados en el sector continental de la Provincia de Buenos Aires. Es una actualización del relevamiento realizado en el año 2012 y 2015. En esta etapa se mapearon nuevos emprendimientos y se revisaron los límites y el estado de desarrollo de las urbanización mapeadas con anterioridad. Con la base de datos conjunta, de los tres relevamientos realizados, se reanalizó la información que permite el análisis del proceso de Urbanización en los Humedales.

Metodología

Área de Estudio

El área de estudio fue ampliada con respecto a los relevamientos realizados en el año 2012 y 2015 (Figura 1). En este relevamiento se consideró la cuenca como unidad funcional con el fin de tener una representación del proceso de urbanización en el Delta y de las cuencas bonaerenses que desembocan en el Paraná.

El primer relevamiento del año 2012, tuvo como foco el Delta, los bajíos ribereños y sólo se incluyeron las urbanizaciones ubicadas en hasta la Ruta Nacional nro 9 y las de áreas cercanas a los principales ríos y arroyos en los municipios de Ramallo, San Pedro, San Antonio de Areco, San Andrés de Giles, Exaltación de la Cruz, Baradero, Zárate, Campana, Pilar, Escobar, Tigre, San Fernando, José C. Paz, San Miguel. También al sur de la Ciudad de Buenos Aires, el relevamiento se centró en la franja costera alrededor de la Autopista Buenos Aires considerando los partidos de Avellaneda, Quilmes y Berazategui. En el relevamiento del año 2015 el área se extendió a los municipios enteros sin considerar los ejidos urbanos.

En esta etapa se relevaron las urbanizaciones cerradas en el Delta del Paraná y, en la parte continental, las ubicadas dentro del área de diez cuencas (Figura 2):

1. Cuenca de los Arroyos Espinillo y de los Cueros
2. Cuenca del Arroyo del Tala
3. Cuenca del Río Arrecifes
- 4 y 5. Cuenca de aporte directo al Río Paraná
6. Cuenca del Río Areco
7. Cuenca del Arroyo de la Cruz
8. Cuenca del Río Luján
9. Cuenca del Río de la Reconquista
10. Cuenca de desagüe directo al Río de la Plata al norte del Río Samborombón

Los límites de las Cuencas considerados son los publicados en el Atlas Digital de Cuencas y Regiones Hídricas Superficiales de la República Argentina, V. 2010, de la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Nación.

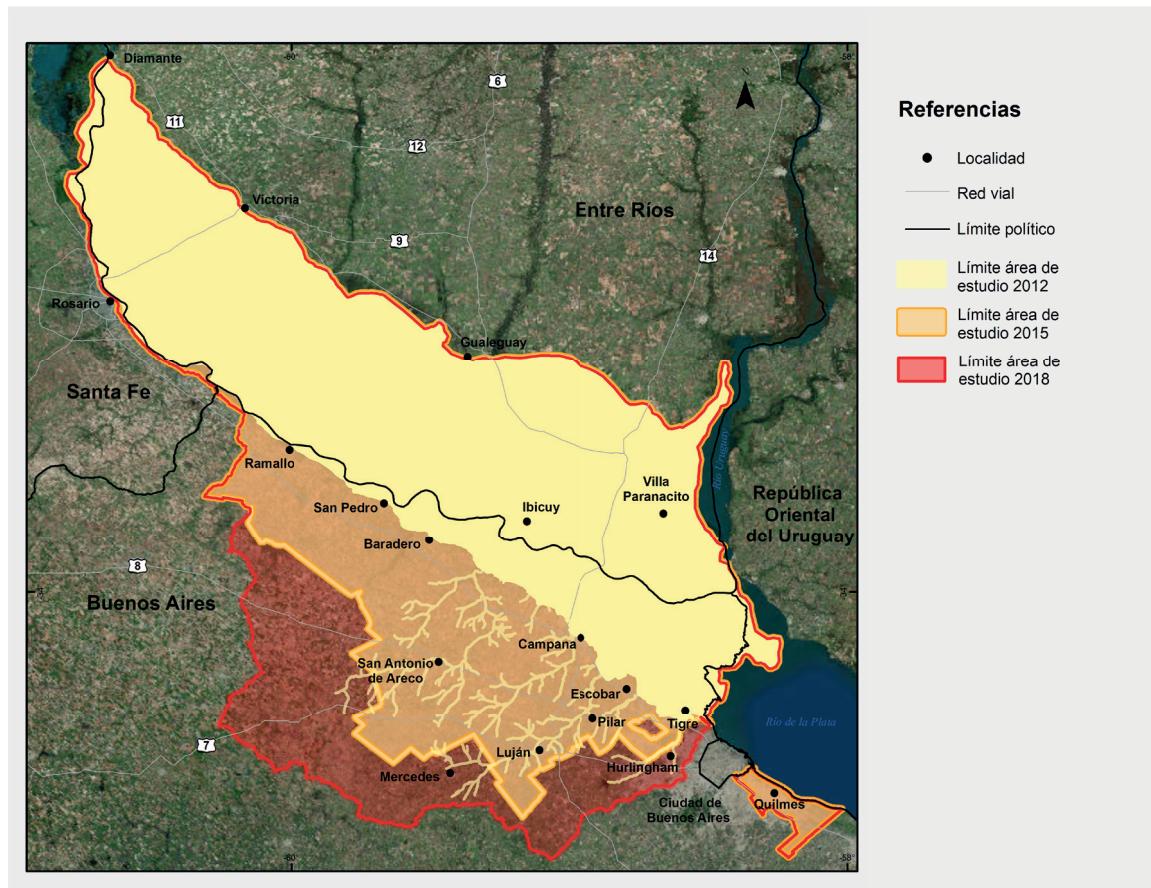


Figura 1.- Comparación entre las áreas de estudio de los relevamientos de los años 2012, 2015 y 2018.

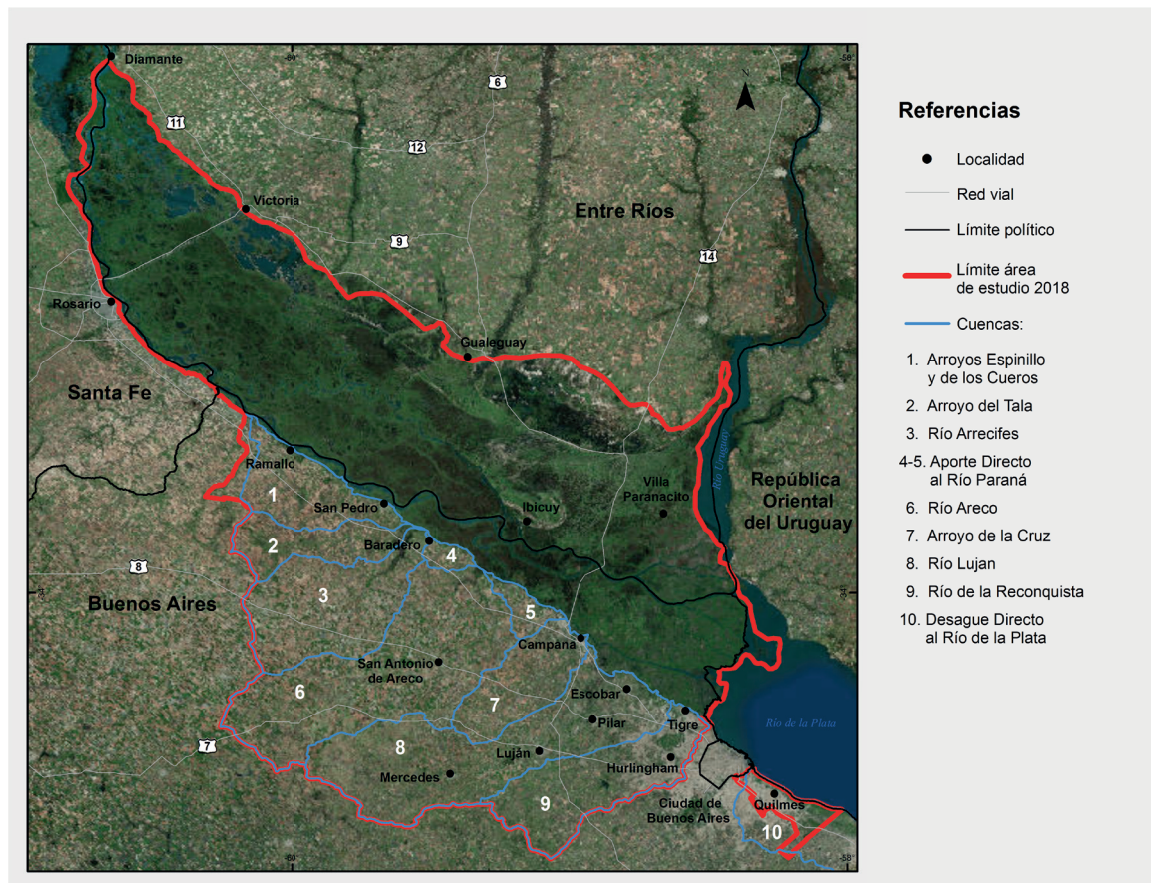


Figura 2.- Detalle del área de estudio del 2018.

La metodología empleada en el relevamiento fue similar a la utilizada anteriormente. En primer lugar, se consideraron las urbanizaciones publicadas por los organismos oficiales. La provincia de Buenos Aires cuenta con el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas y el mapa de las Urbanizaciones está disponible a través del servidor cartográfico URBASIG (<http://www.urbasig.minfra.gba.gov.ar/urbasig/>). Sin embargo, el registro no está actualizado, hay numerosas urbanizaciones construidas que no están el registro. Otro organismo oficial que cuenta con información y actualizada es la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires ARBA, a través del visualizador CartoARBA (<https://www.carto.arba.gov.ar/cartoArba/>) se pueden ver en el mapa las Urbanizaciones Cerradas registradas y no registradas. Si bien en registro de CartoArba es más completo, hay numerosas Urbanizaciones recientes o proyectadas que no están incluidas. Para complementar la información oficial e identificar futuros proyectos de urbanizaciones se recopiló la información publicada en internet de las empresas constructoras, estudios de Arquitectura, empresas inmobiliarias y paginas de las mismas urbanizaciones. Además, se utilizó la información publicada en los suplementos "Countries" de los periódicos La Nación y Clarín. De estas fuentes se extrajeron datos sobre la ubicación, el plano o masterplan y cuando fue posible la empresa constructora.

Los límites de las urbanizaciones fueron fotointerpretados y mapeados sobre imágenes de alta resolución utilizando el programa Google Earth (2017, Google inc.). Las imágenes provistas por este programa son Landsat/copernicus, Digital Globe y CNES/Airbus del año 2018.

Para inferir los límites en el caso de las urbanizaciones poco detalladas en el masterplan, con construcciones muy incipientes o proyectadas se tomaron como referencia otros elementos que aparecían en la fuente de información como, cursos de agua, urbanizaciones cercanas, rutas o vegetación. Consecuentemente, algunos límites de las urbanizaciones establecidos no son exactos por lo que pueden surgir algunas diferencias respecto a la información catastral y a la superficie total.

El mapa de las urbanizaciones se generó como un archivo vectorial con el formato Keyhole Markup Language (.kml) del Programa Google Earth. Este archivo fue transformado en formato ESRI shapefile (.shp). El archivo vectorial final (Urbanizaciones Cerradas.shp) contiene el archivo vectorial más la información de la base de datos generada con las características de cada urbanización. Para generar este archivo y los mapas finales se utilizó el software ESRI ARCMAP 10.0 (© ESRI 1999-2010). Los mapas y el archivo vectorial final se encuentran en coordenadas geográficas, datum WGS-84.

Las Urbanizaciones fueron caracterizadas por las Tipología en base a una clasificación propia en función de las características observadas en las imágenes satelitales y en la información comercial publicada por la urbanización (Figura 3). Desde el punto de vista de la legislación vigente se registran dos tipologías de urbanizaciones cerradas: los Barrios Cerrados y los Clubes de Campo que se definen en función de la localización, las dimensiones de los parcelamientos y las densidades. Sin embargo, las tipologías ofrecidas comercialmente en el mercado inmobiliario son diferentes y cada vez más diversas. Se promocionan como emprendimientos, barrios cerrados, condominios, clubes de chacras, barrios de chacras, barrios náuticos, urbanización náutica, chacras náuticas, poblados y megaurbanizaciones. La clasificación de las tipologías considerada en este trabajo fue:

- Barrios cerrados: Esta categoría incluye a las urbanizaciones cerradas con o sin sectores para actividades sociales y deportivas. Pueden tener o no lagunas. Las superficies varían de 2 a 400 ha.

- Barrios Semi-cerrados: Similares a los Barrios Cerrados en cuanto a las dimensiones de los lotes y superficies totales y pueden tener controles de acceso. Sin embargo, no fueron diseñados desde el inicio como barrios cerrados. Algunos incluyen calles públicas.

- Barrios de Chacras: La principal característica de este tipo de urbanizaciones es el mayor tamaño de los lotes, respecto a los barrios cerrados. Generalmente la superficie total también es mayor, entre 70 y 2000 ha. Pueden tener sectores deportivos y lagunas.

- Barrios Náuticos: Son urbanizaciones generalmente ubicadas a la vera de cursos de agua o con grandes lagunas, asociadas usualmente al desarrollo de actividades acuáticas. Poseen infraestructura relacionada con las actividades náuticas como amarras y muelles privados. La mayoría poseen canales internos y pueden o no tener lagunas cerradas. Los tamaños de los lotes son variables, algunos con dimensiones similares a los barrios cerrados y otras a los de Chacras. Las superficies totales varían de 6 a 500 ha.

- Megaurbanizaciones: Diseñados como pueblos pequeños. Incluyen varios barrios cerrados y/o barrios náuticos, condominios, sectores comerciales, deportivos y educativos. Las superficies totales varían de 60 a 2000 ha.



Figura 3.- Principales Tipologías de Urbanizaciones Cerradas: A. Barrio Cerrado, B. Barrio Náutico, C. Mega-Urbanización y D. Barrio de Chacras

Dadas las diversas y complejas instancias que llevan a la constitución de una urbanización cerrada (registro, habilitación, proyecto, lanzamiento, relanzamiento, inauguración, construcción, etc.) el año de la urbanización resultó un atributo relativamente complejo de determinar. En algunos casos se encontraron urbanizaciones con un desarrollo incipiente o como proyectos que por dificultades legales o económicas o de oportunidad de mercado quedaron suspendidas en algún estado de desarrollo.

Para dar una idea de estado de avance de la Urbanización se determinaron cuatro etapas sobre la base de las características observadas en las imágenes satelitales y de la información comercial publicada:

- Proyecto: La Urbanización se presenta como un proyecto diseñado de una empresa constructora o estudio de arquitectura o se presenta como futuro emprendimiento, pero no hay otra información comercial disponible. También a esta categoría fueron asignados proyectos de urbanizaciones que tuvieron un inicio de obra o de lanzamiento pero que están suspendidas y desde 2012 no se observan avances en la construcción.

Ejemplo: Paraje de los Ciervos:

<http://www.pondalmalenchini.com/projects/paraje-los-ciervos-masterplan.html>

Proyecto diseñado por el Estudio Pondal- Malenchini.

- Lanzamiento: Hay información comercial sobre el emprendimiento, venta de lotes o departamentos o comercios, según las diferentes topologías pero sobre no se registran indicios del emprendimiento en las imágenes satelitales del año 2018. Ejemplo: La Nativa de la empresa EIDICO <https://eidico.com.ar/lanativa>

- Construcción: Se observa el inicio o el avance de la construcción en las imágenes satelitales como movimientos de tierra, construcción de lagunas o de caminos. Ejemplo: El Canal en la zona de Villanueva.

- Finalización: En la imagen satelital se observan construcciones como viviendas o edificios terminados aunque el emprendimiento no esté completamente finalizado. Ejemplo: Puertos del Lago en Escobar.

Para poder evaluar el grado de transformación de las áreas de humedales debido al desarrollo de las urbanizaciones cerradas es necesario contar con un mapa sobre la distribución de los humedales con un nivel de detalle acorde a la escala de trabajo. Si bien, hay mucho interés en disponer de esta información y tanto la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable (SAyDS) como el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible de la Provincia de Buenos Aires (OPDS) están trabajando en ello. Sin embargo, no se dispone actualmente de esta información para toda el área de estudio. Recientemente, la SAyDS, publicó el mapa del proyecto piloto del inventario de humedales de los partidos de Escobar, Pilar y Luján (Figura 4, Minotti y Kandus 2017). Este mapa presenta las Unidades de Humedales determinadas con un enfoque ecohidrogeomórfico. Si bien la extensión del mapa es menor que la de este estudio, la escala de detalle utilizada para la delimitación resulta pertinente para el análisis espacial. Considerando la información aportada por el mapa se evaluó la ocupación de las áreas de humedales por las Urbanizaciones Cerradas.

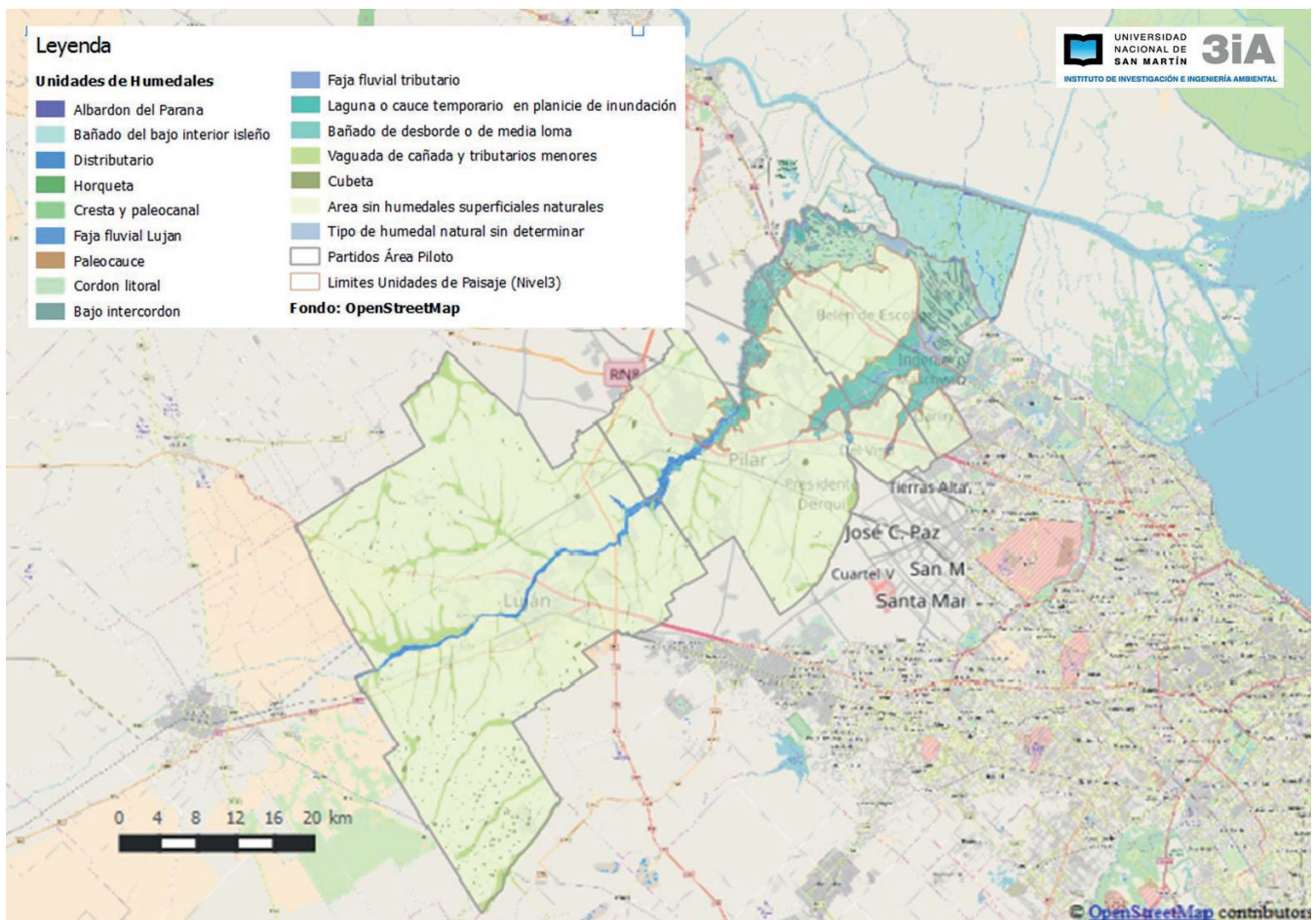


Figura 4.- Unidades de Humedales. Proyecto piloto del inventario de humedales de los partidos de Escobar, Pilar y Luján (Minotti y Kandus 2017).

Resultados

Considerando el relevamiento actual realizado, se incorporaron 185 urbanizaciones a la base de datos anterior, generada en los años 2012 y 2015 (Figura 5 y Detalle Figura 6). La mayor parte, 156 urbanizaciones, se encuentran en la parte continental del área de estudio y 29 en el Delta. De estas sólo 1 está en el sector Entrerriano del Delta y 28 en el sector Bonaerense.

De las Urbanizaciones incorporadas a la base de datos 6 son nuevos proyectos, 34 urbanizaciones están en estado de construcción y las 145 Urbanizaciones restantes se incorporaron al modificar el criterio del relevamiento y el área de estudio.

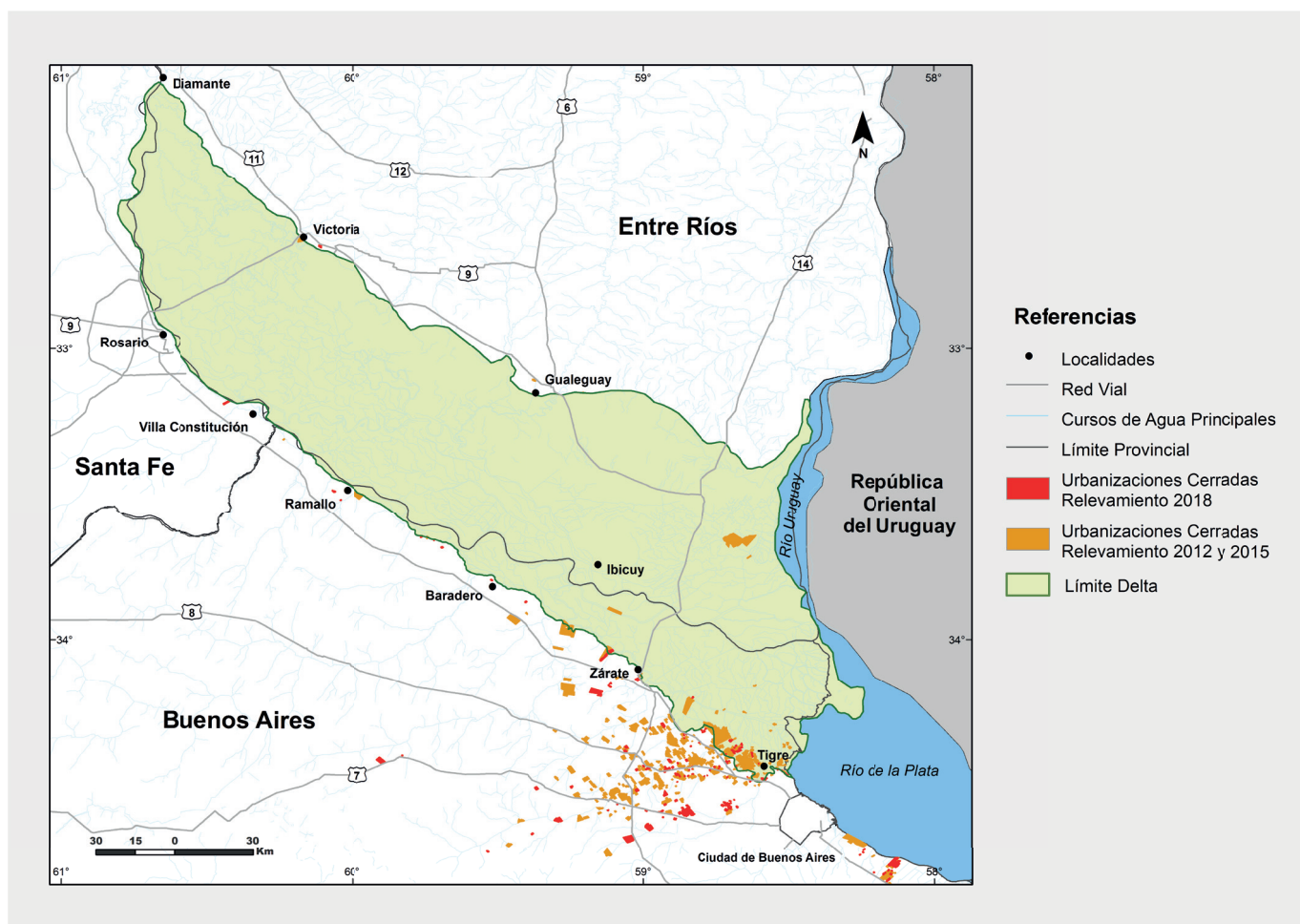


Figura 5.- Urbanizaciones cerradas incorporadas en el relevamiento 2018

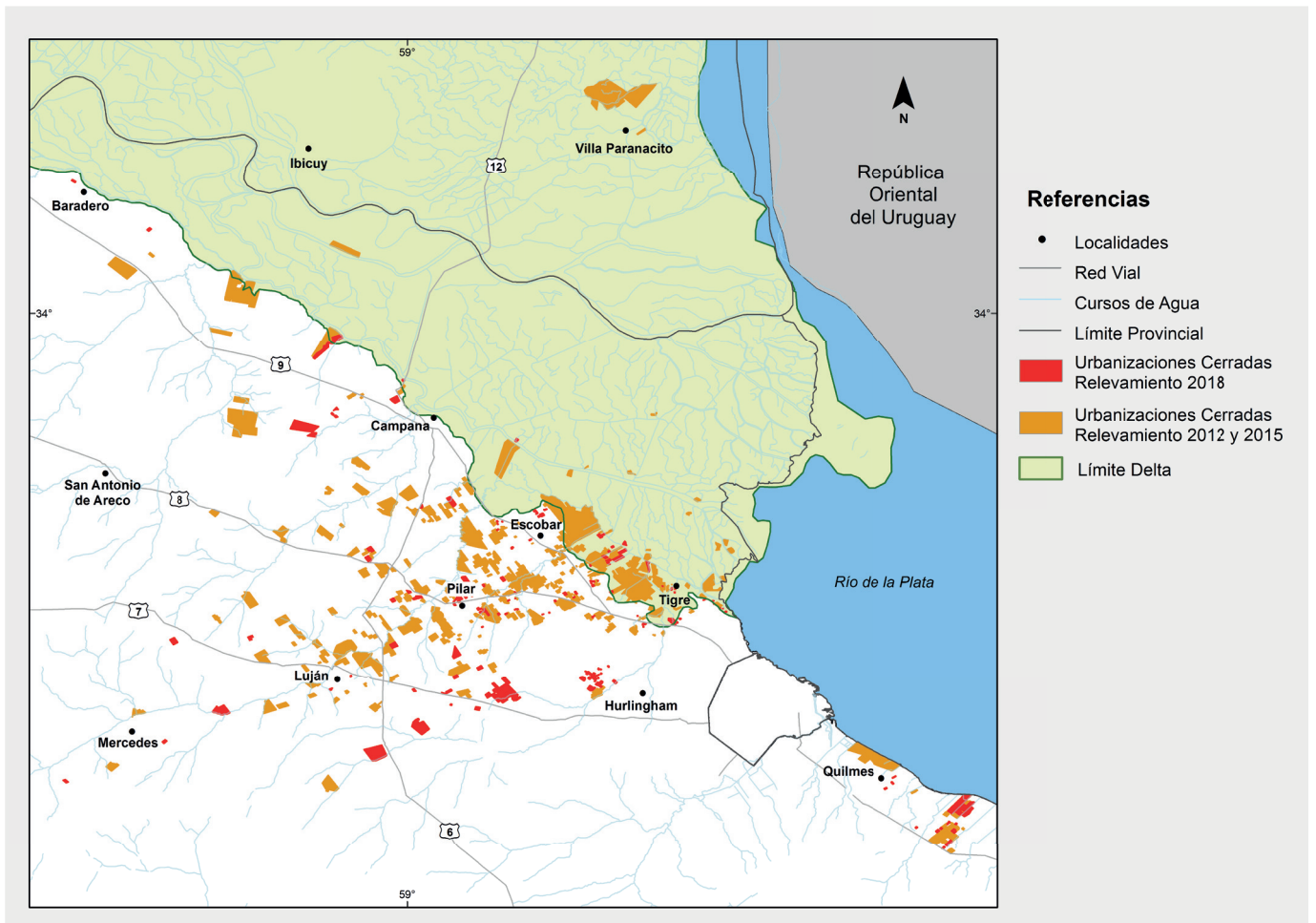


Figura 6.- Detalle de la Figura 5. Área con mayor número de urbanizaciones cerradas incorporadas en el relevamiento 2018.

Integrando los datos de este relevamiento 2018 con la base de datos 2012-2015, Obtuvimos un total de 543 Urbanizaciones cerradas (Figura 7). El 25% de estas Urbanizaciones se encuentran en la región del Delta principalmente en el delta frontal, en la zona de los bajíos ribereños y en las proximidades de Victoria y Villa Paranacito. El 75% de las Urbanizaciones relevadas se encuentra en la parte continental intensamente distribuidas en Tigre, Pilar, Escobar, General Rodriguez y Luján (Figura 8).

REGIÓN DEL DELTA Y
PRINCIPALES TRIBUTARIOS
BONAERENSES DEL RÍO PARANÁ
Urbanizaciones Cerradas



© 2010 Wetlands International para la conservación y el uso sustentable de los Humedales / Wetlands International.

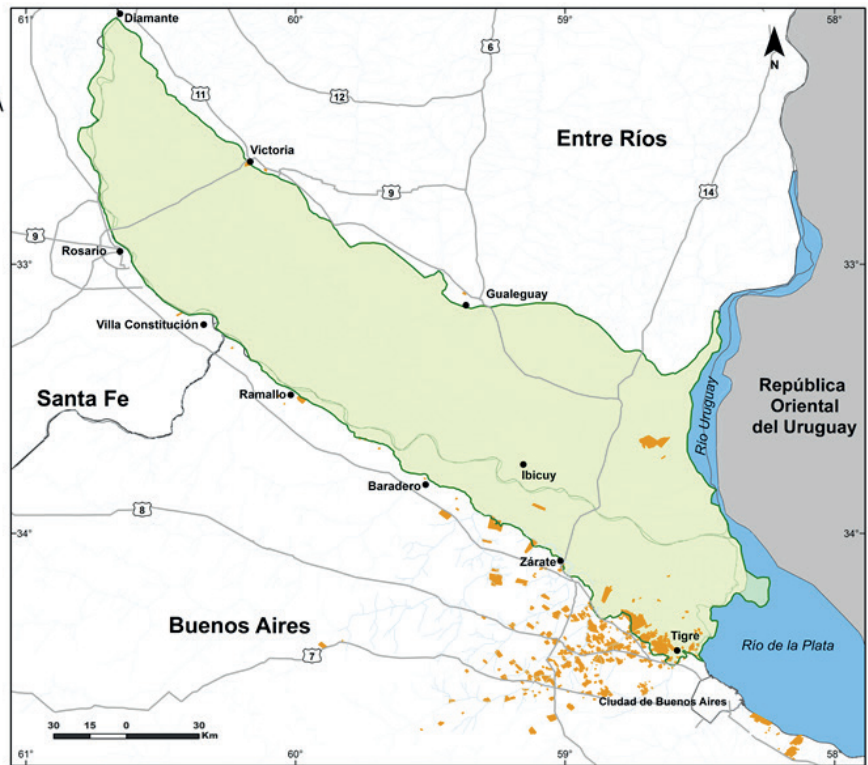


Figura 7.- Mapa de Urbanizaciones Cerradas

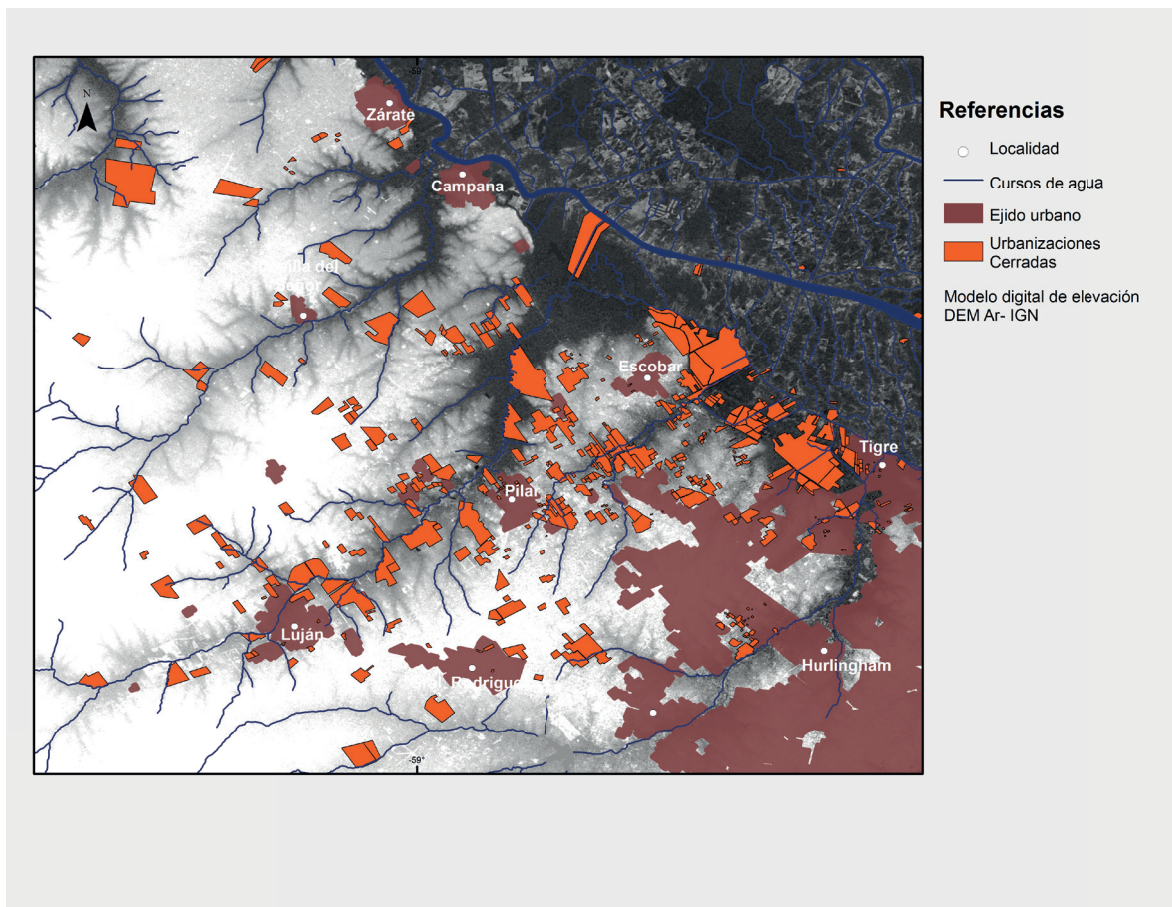


Figura 8.- Distribución de Urbanizaciones Cerradas en los Principales Tributarios.

El 64% del total de las Urbanizaciones Cerradas relevadas se distribuyó en la Cuenca del Río Luján (Figura 9), el 20% sobre la cuenca del Río Reconquista, el 7% en el Delta, el 6 % en sobre el Arroyo de la Cruz en el resto de las cuencas fue menor al 2%.

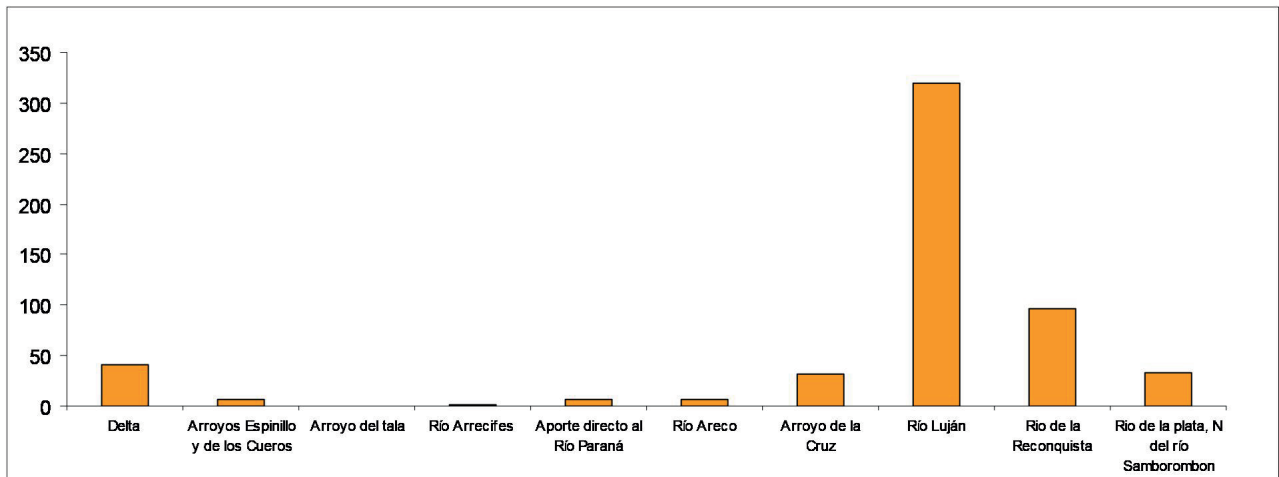


Figura 9.- Variación en la Cantidad de Urbanizaciones Cerradas (%) por Cuenca del área de trabajo.

En los partidos de Escobar, Pilar y Luján el 54% de las urbanizaciones cerradas, ya desarrolladas y en desarrollo, se estableció sobre los humedales (Figura 10). De los aproximadamente 340 km² de humedales en este área las Urbanizaciones ocuparon el 19% la superficie de humedales. El partido de Escobar, que presenta la mayor superficie y variedad de humedales (Minotti y Kandus 2017) también tiene la mayor cantidad de urbanizaciones construidas o proyectadas.

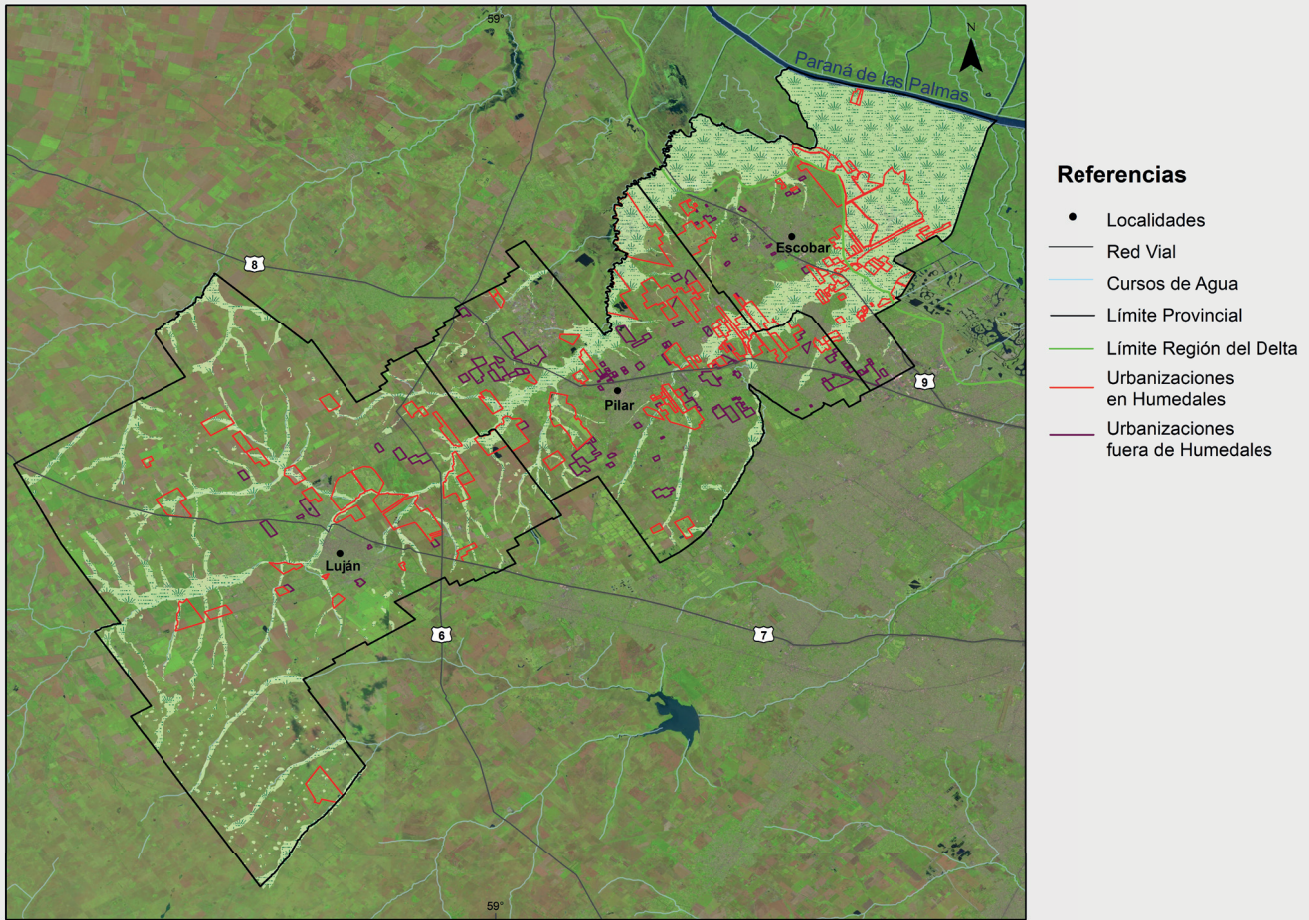


Figura 10.- Distribución de las Urbanizaciones Cerradas en los Partidos de Escobar, Pilar y Luján.

Comentarios Finales

La base de datos generada permite el análisis espacial del proceso de urbanización en las áreas de humedal. Los desarrollos urbanos en el Delta Bonaerense son exiguos y en algunos casos han sido intervenidos por la justicia como en el caso de Colony Park sin embargo surgen nuevos proyectos o continúan crecimiento de desarrollos relevados en el año 2012 como Isla del Este o Alto Delta en el Delta Entrerriano. En la parte continental, resulta evidente que en el área de los bajíos ribereños y en la cuenca del Río Luján el desarrollo no planificado de los emprendimientos urbanos está reduciendo la planicie de inundación y la superficie de humedales. El resultado conjunto del mapa de urbanizaciones y de endicamientos y terraplanes va a dar cuenta del proceso de intervención global sobre estos ecosistemas.