Transformaciones Territoriales en el Litoral Sur Metropolitano de Buenos Aires: Desarrollos Inmobiliarios en humedales de Quilmes y Berazategui

Territorial Transformations in the metropolitan south coast of Buenos Aires: Real Estate Developments in Wetlands of Quilmes and Berazategui

Estarellas Mullin María Consuelo[8]
Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales –(CIUT)
mestarellas@fau.unlp.edu.ar

Resumen

En la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), la continuidad del modelo especulativo rentista, durante el presente siglo, se enmarca en un proceso de expansión urbana dispersa y de baja densidad, donde coexisten distintos modos de producción del suelo que provocan fragmentación socio espacial y degradación ambiental. En ese contexto, los Desarrollos Inmobiliarios (DI) privados dirigidos a grupos de altos ingresos se localizan selectivamente en territorios vulnerables en búsqueda de mayor rentabilidad.

Estos procesos promovidos por desarrolladores inmobiliarios ya consolidados en el Norte de la RMBA, renuevan impulsos hacia el sur, en coincidencia con el corredor Litoral (autopista Bs As-La Plata) y su conector Ruta 2. Los primeros emprendimientos de envergadura se localizaron en los partidos de Quilmes y Berazategui, en el marco de un paisaje singular asociado al Parque Provincial Pereyra Iraola, (Reserva de Biósfera) y con una fuerte presión sobre el área de humedales de la costa rioplatense.

Palabras claves: transformaciones territoriales; humedales; desarrollos inmobiliarios.

Abstract

In the Metropolitan Region of Buenos Aires (RMBA), the continuity of the rentier speculative model, during the present century, is part of a dispersed and low density urban expansion process, where different modes of soil production coexist that cause socio-spatial fragmentation and environmental degradation. In this context, the Private Real Estate Developments (DI) aimed at high income groups are selectively located in vulnerable territories in search of greater profitability.

These processes promoted by real estate developers already consolidated in the north of the RMBA, renew impulses towards the south, in coincidence with the coastal corridor (Bs As-La Plata highway) and its Ruta 2 connector. The first large-scale ventures were located in

[8] Estarellas Mullin Maria Consuelo, arquitecta recibida de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La Plata, becaria de investigación EVC-CIN en el Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales (CIUT-FAU-UNLP).

the Quilmes and Berazategui parties, within the framework of a unique landscape associated with the Pereyra Iraola Provincial Park, (Biosphere Reserve) and with a strong pressure on the wetland area of the River Plate coast.

Keywords: territorial transformations; wetlands; real estate developments.

Introducción

Este trabajo se desarrolla en el marco de una beca de Estímulo a las Vocaciones Científicas otorgada por el Consejo Interuniversitario Nacional (EVC-CIN)[9] y se inscribe en el Proyecto de investigación "Procesos de Expansión Urbana Metropolitana en el Siglo XXI. políticas territoriales, modos de producción de suelo, y transformaciones socio espaciales en el Área Sur de la RMBA"[10] que analiza el crecimiento urbano extensivo del Eje Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) a partir del estudio de los modos de producción de suelo. Indaga la lógica de los Desarrolladores Inmobiliarios, su impacto en áreas de vulnerabilidad ambiental, y su relación con instrumentos legales de Ordenamiento Territorial y de protección ambiental, en los municipios de Quilmes y Berazategui.

Nuevos Objetos urbanos (Ciccolella, 2004) y Desarrollos Inmobiliarios (DI) (Pintos et al, 2012) son términos que utilizan para designar la expresión en el territorio de las pautas globales del urbanismo neoliberal. Bajo las figuras de urbanizaciones cerradas, complejos de oficinas corporativas, grandes centros de ocio y consumo, emergen en la actualidad, en áreas de reestructuración urbana o periféricas de grandes ciudades, ocupando suelos productivos, postergados, degradados, o inundables, de bajo valor de mercado, para obtener rentas extraordinarias a partir de la transformación cualitativa del suelo, sirviéndose de infraestructuras viales, hidráulicas y de saneamiento financiadas por el Estado.

En este proceso de producción del mercado inmobiliario, los desarrolladores diversificaron la oferta de urbanizaciones cerradas, y encontraron en la mercantilización de los paisajes asociados al agua, un nuevo atractivo para la competitividad del producto. Estudios en humedales de la cuenca baja del Río Luján (Pintos et al, 2012) alertan sobre daños irreparables de esta corriente suburbanizadora que concentra emprendimientos por debajo de la cota de inundación en una superficie de más de 9.200 hectáreas. La conformación de archipiélagos pseudo urbanos y la simplificación de ecosistemas complejos tiene como principales efectos negativos la alteración en el funcionamiento del sistema pampa-delta-

[9] Proyecto de beca EVC-CIN "Transformaciones Territoriales en el Litoral Sur Metropolitano de Buenos Aires: Desarrollos inmobiliarios en humedales de Quilmes y Berazategui" Becaria: Estarellas Mullin Maria Consuelo Director: Arq. Julia Rocca Codirector: Arq. Alejandra Sgroi, en vigencia desde 2/2018 hasta el 5/2019

[2] Proyecto acreditado U-0 163 UNLP Dir. Arq. M. J. Rocca cuyo propósito consiste en indagar los procesos de expansión urbana, las transformaciones territoriales y las consecuencias socioespaciales y ambientales, a partir de reconocer los modos de producción de suelo, comprender y explicar las lógicas de los actores involucrados, así como los vínculos con las políticas sectoriales de tierra, vivienda e infraestructuras y de ordenamiento territorial. Asimismo, forma parte de la Línea de investigación "Transformaciones socio-ambientales desplegadas por desarrollos inmobiliarios en áreas de expansión" coordinada por la Arq. Alejandra Sgroi.

río (Fernández et al, 2011) y la retracción del área de humedales y de los servicios ecológicos que prestan. (Pintos et al, 2012).

En investigaciones previas realizadas por Pintos et al (2012), se ha constatado cómo se materializa esta modalidad de urbanización en el eje de crecimiento Norte de la RMBA. Allí es donde se registran las mayores tendencias e impactos de la localización de urbanizaciones cerradas y los casos más paradigmáticos de los gobiernos municipales que promueven este modelo (como Pilar, Escobar, Tigre, Campana). Además, se reconoce que el territorio periurbano denota una gran desactualización, transgresión y/o falta de instrumentos de control de alcance regional sobre ámbitos de gran biodiversidad como la cuenca del río Luján, entre otras.

Esa presión urbanizadora, se desplaza con similar pujanza hacia el área sur de la RMBA, donde se verifica su materialización en los estudios realizados sobre los partidos de San Vicente y Berazategui. Allí se reconoce y analiza el fenómeno impulsado por los DI, los cambios en la configuración territorial, los vínculos con los instrumentos de planificación y gestión vigentes; y se comprueba que la fragmentación impulsada por las urbanizaciones cerradas se expresa, no solo en términos económicos en cuanto al costo de infraestructuras, sino en términos sociales, políticos, ambientales, económico-productivos y territoriales. (Rocca, M. J., Sgroi, A. & Estarellas Mullin, M. C., 2017)

Se presenta un avance de la investigación focalizado en el marco teórico necesario para dimensionar el fenómeno de los DI en los partidos de Quilmes y Berazategui tomando como periodo los años que van del 2003 al 2016, en coincidencia con tres periodos de gobierno nacional kirchnerista y los primeros años del macrismo.

Se propone identificar los vínculos del crecimiento urbano con las condiciones de sustentabilidad de los humedales, teniendo como hipótesis que este modelo de expansión urbana, entendido como un cambio de paradigma de la ciudad con impacto negativo sobre la naturaleza y el paisaje, es una tendencia creciente sobre el periurbano. El trabajo se estructura en tres ejes temáticos:

1. Los procesos de expansión urbana metropolitana y sus relaciones con las transformaciones territoriales y las consecuencias socioespaciales y ambientales, a partir de las lógicas de los desarrolladores inmobiliarios y sus vínculos con las políticas de ordenamiento territorial.
2. Aproximación conceptual e importancia de los humedales, identificación y caracterización en el Litoral Sur Metropolitano, e introducción en las discusiones en torno a las políticas de ordenamiento territorial y ambiental sobre áreas de humedales.
3. DI, principales características, factores determinantes de localización y encuadre urbanístico.

Marco teórico metodológico

1. Sobre los procesos de expansión urbana metropolitana:

En este trabajo se entiende la expansión urbana "como el proceso de crecimiento urbano por extensión con modalidades específicas históricamente determinadas por el contexto social, económico y político en que se materializa. Dichas modalidades se expresan territorialmente en la estructura de la ciudad, así como en las nuevas relaciones entre la ciudad y su entorno, entre distintas ciudades, y el territorio en sus diferentes escalas" (Rocca, 2017).

Con la reestructuración territorial de los 90, se produjo en Argentina un período de cambios políticos, económicos y sociales con una marcada impronta en el territorio. En este contexto, se dieron lugar transformaciones en las relaciones entre sociedad, economía y espacios, por medio de nuevas estructuras territoriales de producción, gestión, circulación y consumo que profundizaron la fragmentación y segregación territorial (Ciccolella,2004; Pintos et al, 2012). Los cambios de rol del Estado, que acompañan estos procesos tienden a consolidar nuevas modalidades de gestión territorial, que se manifiestan en políticas concretas, basadas en la desregulación, extendida al uso y ocupación del suelo; y en la descentralización y transferencia de atribuciones y funciones a los niveles locales de los sectores públicos (Bono et al, 2000). En definitiva, el espacio antes concebido como un lugar vivencial es ahora un territorio de competitividad, que debe albergar nuevos modos de producción del suelo, así como nuevos desafíos de interpretación y abordaje en el marco de una expansión creciente e incontrolada.

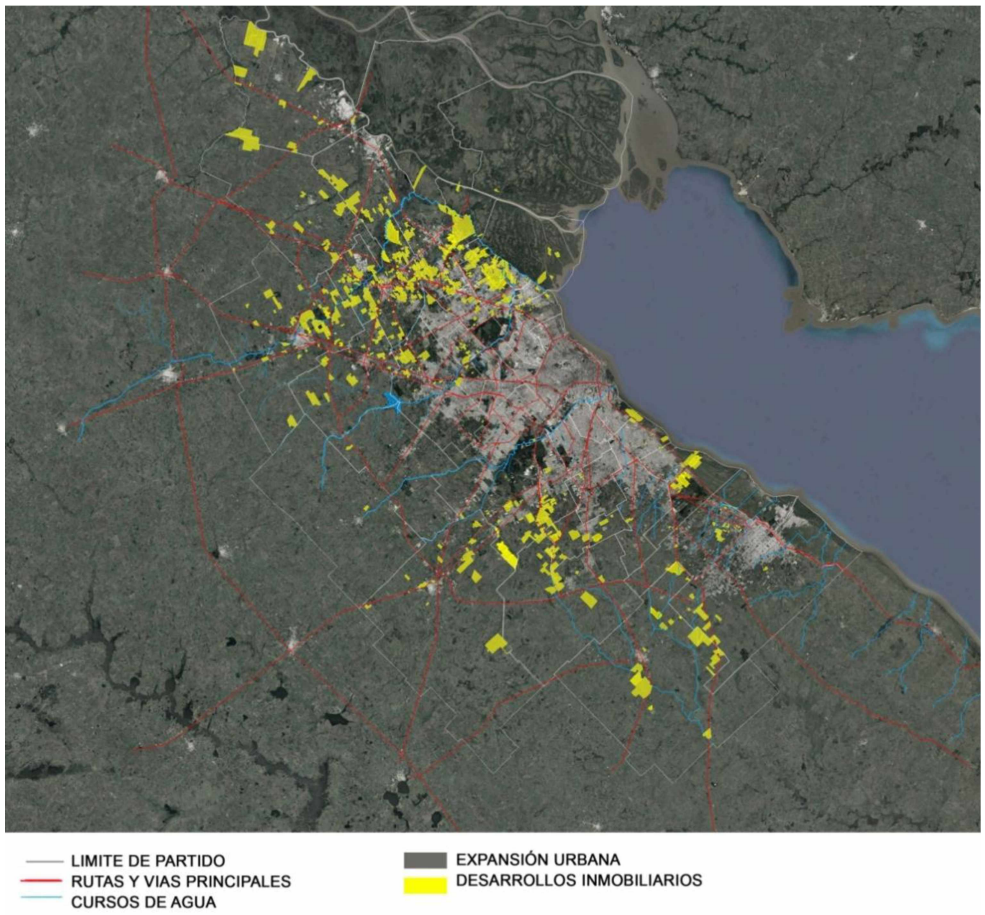
Las intervenciones públicas destinadas a la construcción de vivienda social, junto con los DI destinados especialmente a urbanizaciones cerradas y las modalidades de autogestión colectiva de hábitat popular, constituyen los principales modos de producción de suelo que contribuyeron a la expansión metropolitana de Buenos Aires durante las últimas décadas. Las transformaciones territoriales y las consecuencias socioespaciales y ambientales, muestran situaciones diferenciales entre las distintas modalidades, por tanto, el concepto de desarrollo urbano desigual adoptado por investigadores como Harvey et al (1977) y presente también en la obra de Lefebvre (1974), resulta apropiado para interpretar las diferencias en los procesos de desarrollo urbano y territorial de la RMBA.

Las diversas escalas de análisis que plantea Abba (2015) y que son identificadas por Torres (1992) en el mapa social formulado en 1940-1990, permiten evidenciar la permanencia de pautas anulares y sectoriales presentes a nivel de las coronas y los corredores, como las nuevas dinámicas de fragmentación y segregación socio espacial. A partir de indicadores socio económicos y demográficos, se reconocen diferentes rasgos que caracterizan los sectores radiales (norte, oeste, sur), con un importante incremento en el periurbano norte y descenso en el sur; y un crecimiento urbano extensivo con bajas densidades y distribución similar en los tres ejes.

En definitiva, con una histórica tendencia de fortalecimiento, el Sector Norte del Gran Buenos Aires, distingue un mayor proceso de expansión urbana por encima de los otros ejes de desarrollo. "Los cambios en la estructuración socio-territorial que origina la histórica diferenciación del sector Norte han evidenciado un fortalecimiento de la atractividad como foco de consumo de bienes y servicios que siempre ejercen las zonas de mayor nivel y prestigio" (Abba, 2015). Desde finales de la década de los 1980, esta tendencia se viene

reforzando con la implementación de una nueva tendencia de sub-urbanización de las elites, gracias a la buena integración vial de estos partidos concedidos por la traza del corredor norte y noroeste. En menor medida, en el presente siglo, los procesos ya consolidados en el eje Norte aprovechando las condiciones de accesibilidad y riqueza paisajística, canalizan las inversiones económicas en el sur metropolitano, sobre el "Corredor Verde" de la Ruta Provincial 58 (RP 58) y el corredor Litoral Sur Metropolitano que conforma la Autopista La Plata- Buenos Aires y su conector vial a la Ruta Provincial (RP 2). (Figura 1).

Figura 1. Procesos de expansión urbana metropolitana



Fuente: elaboración propia sobre imagen satelital de Google Earth.

Así como se observan transformaciones sobre el territorio real, también es posible reconocer diferencias significativas en el territorio normado. De acuerdo con La Ley de Ordenamiento Territorial de la provincia de Buenos Aires[11], es responsabilidad primaria de los municipios el proceso de planificación en su territorio. Sin embargo, en los ejes Norte y Sur pueden reconocerse normas de regulación y ocupación de suelo municipal que no se enmarcan en planes de ordenamiento territorial, y menos aún en directrices de crecimiento urbano, por el contrario, promueven y facilitan la localización de DI. Para compensar los efectos del desarrollo urbano desigual a partir del año 2013, la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat y su reglamentación, establecen instrumentos de gestión para la participación de los

[11] Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo

municipios en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística, como los actos administrativos que permitan localizar grandes DI. Si bien estos instrumentos son de reciente aplicación, su articulación con otras políticas públicas permitiría disminuir el alto contraste entre grupos sociales que comparten el territorio local.

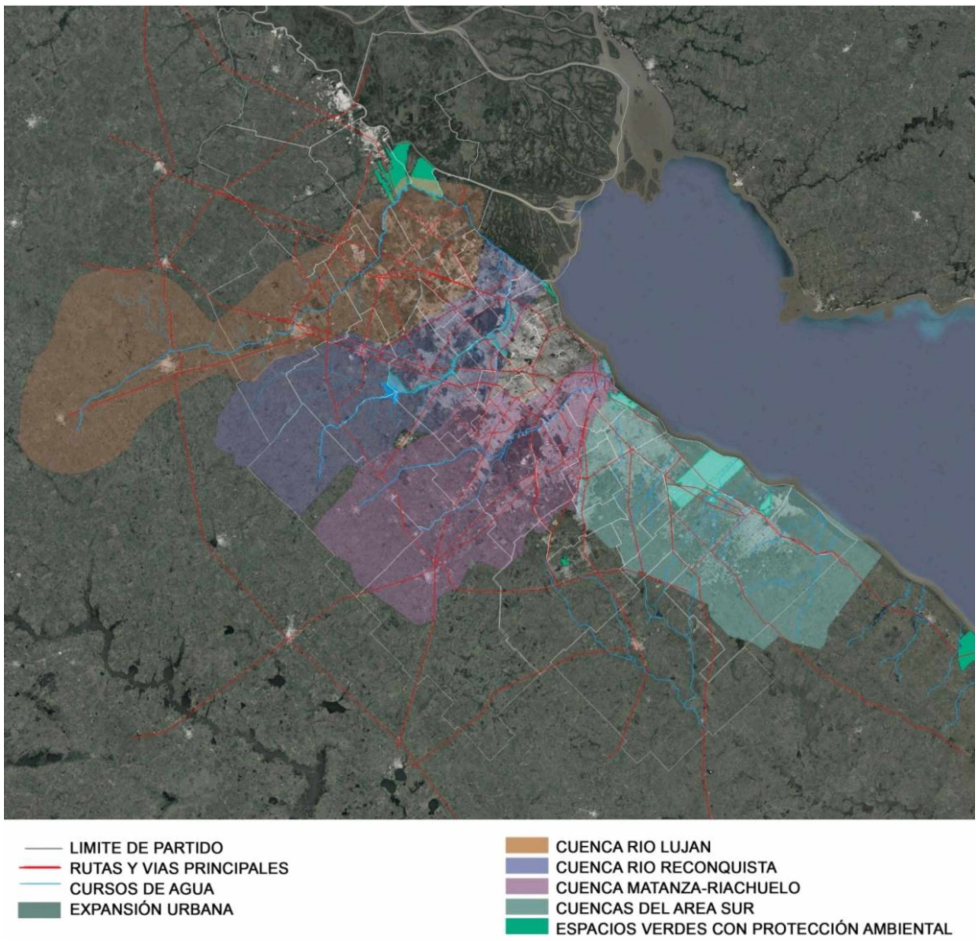
2. Aproximación conceptual e importancia de los humedales, identificación y caracterización:

La Convención Internacional sobre los Humedales (Ramsar, Irán, 1971) define a los humedales como "extensiones de marismas, pantanos, turberas o aguas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluyendo extensiones de mar cuya profundidad no exceda los 6 metros". Para la Mitch y Gosselink (2007) un humedal "es un ecosistema que depende de inundaciones someras o de condiciones de saturación de la superficie, constantes o recurrentes". Según Kandus et al (2011) son "aquellos sistemas que permanecen con suelo saturado con agua o en condiciones de inundación y/o anegamiento durante considerables períodos de tiempo, particularmente en la época de crecimiento vegetal ". Las definiciones varían, según el enfoque, pero en todos los casos apelan a la presencia y dinámica del agua como componente esencial del ecosistema y factor determinante de su existencia y de la diversidad de tipos, productividad y dinámica existente.

Estudios realizados por Ramsar (2015) demuestran que los humedales se encuentran en peligro en la mayoría de las regiones del mundo debido a la disminución de la superficie y a la transformación drástica de sus características naturales, afectando así a la resiliencia de estos ecosistemas. La desaparición y la degradación de humedales, en parte por ser considerados tierras improductivas, pajonales, lugares insalubres y focos de generación de infecciones, y/o zonas de "recuperación" (en la zonificación según usos), involucra la pérdida de sus funciones ecosistémicas y, por ende, la pérdida de los servicios que proveen a la sociedad. La presencia de los humedales y su cobertura vegetal permite el control de crecidas, la recarga de aguas subterráneas, la purificación del agua, el tratamiento de desechos, la protección contra tormentas y la mitigación del cambio climático, entre otros beneficios.

En la Argentina los humedales representan el 21,5 % de la superficie de su territorio. La gran extensión del país y su variación de latitud y altitud determinan una importante diversidad y riqueza de humedales. Malvarez (1997) plantea que pueden definirse las distintas regiones argentinas como "un vasto macro mosaico de humedales donde influyen las características del paisaje de cada unidad, pero donde éstas están subordinadas al régimen hidrológico de la unidad en su conjunto". En la RMBA pueden distinguirse, los sistemas de humedales que desaguan en la Cuenca del Río de la Plata, comprendida por la Cuenca baja del Río Paraná, Cuenca del Riachuelo, Cuenca del Río Reconquista, Cuenca del Río Luján y Cuenca de la zona Sur (Figura2).

Figura 2. Cuencas, humedales y espacios protegidos de la RMBA



Fuente: elaboración propia sobre imagen satelital de Google Earth.

Distintos medios periodísticos demuestran las consecuencias generadas por las acciones antrópicas sobre estas cuencas. La cuenca del río Matanza-Riachuelo, presenta el mayor grado de urbanización de su superficie con índices de alta precariedad e industrialización, en consecuencia, grandes niveles de contaminación por medio de efluentes domiciliarios e industriales. Por otra parte, en la Cuenca del Río Reconquista se presentan desde 2012, una consecución de inundaciones periódicas, materializadas por el crecimiento urbano extensivo en las modalidades principalmente de los DI, que afectan no solo las áreas periurbanas sino también las áreas urbanas de los partidos de Lujan, Mercedes, Escobar y Tigre, de igual manera, estas consecuencias son constatables también para la cuenca del Delta del Río Paraná.

Al mismo tiempo, la Cuenca de la Zona Sur se ve afectada también por los crecimientos urbanos de los partidos miembros de la cuenca, que se materializan con las grandes precipitaciones en anegamientos de las calles e inundaciones.

La presencia de grandes extensiones de espacios verdes continuos donde predominan espacios abiertos con lagunas y depresiones con vegetación propia de humedales, constituye, en el eje Sur de la RMBA un componente fundamental, como recurso esencial para la salud, la económica, la recreación, y también para el justificativo de inversiones

inmobiliarias. Su riqueza biológica, aporta al área valores paisajísticos, reconocidos en las "Quintas de la costa", la reserva de Hudson, la Reserva de Biosfera Parque Pereyra Iraola (UNESCO), la reserva natural de Punta Lara y las islas Paulino y Santiago, y la reserva de Biosfera (UNESCO) Parque Costero del Sur.

En pos de fijar medidas de restauración y protección, a nivel internacional la Argentina es miembro de la red internacional constituida en Ramsar donde se plantean las políticas y acciones concretas referidas a humedales. De igual forma, nuestro país adhiere al acuerdo marco sobre el medioambiente con el Mercosur[12],y aprueba el Acuerdo de París sobre Cambio Climático[13]. A nivel nacional y en materia ambiental, rige la ley General del Ambiente[14], la provincia de Buenos Aires cuenta con "leyes de paisaje protegido" o "espacio verde de interés provincial"[15], de Reservas y Parques Naturales[16],la "Ley de protección a las fuentes de provisión y a los cursos y cuerpos receptores de agua y a la atmósfera"[17] y la ley Integral de Medio Ambiente y Recursos Naturales[18]. Por otra parte, los aspectos hídricos e hidráulicos están regulados, en principio, por dos leyes provinciales: una sobre la protección de los cursos de agua[19], y otra que prohíbe los fraccionamientos y ampliaciones de tipo urbano por debajo de la cota 3.75 IGN[20]; y el Código de Aguas[21]

Concretamente, la regulación y gestión (territorial-ambiental) sobre estos ecosistemas, abarca aspectos vinculados a lo territorial, lo ambiental y lo hídrico, trascendiendo los límites de los tejidos municipales. En este contexto, los acuerdos internacionales sirven como orientadores y guías para la elaboración de las leyes pertinentes (Alonso, M. 2018). Sin embargo, esta regulación resulta insuficiente ante la lógica de los grandes actores económicos, enmarcada en un paradigma que enfatiza la importancia de transformar los espacios en "territorios eficientes" (Svampa y Viale, 2014). Por esta razón se requiere una actuación conjunta y coordinada de los diferentes estamentos del gobierno nacional, provincial y municipal, diferente de la división actual que se expresa a través de organismos, tipos de organización administrativa, marcos normativos y sistemas de interpretación

[12]Acuerdo marco sobre el medio ambiente (MERCOSUR/CMC/DEC. N|2/01 y Ley25.841/2003), donde se compromete a cooperar en la protección del medio ambiente y la utilización sustentable de los recursos naturales.

[13] Ley N° 27.270 tiene por objeto reforzar la respuesta mundial a la amenaza del cambio climático.

[14]Ley Nacional 25.675

[15]Ley Provincial 12.704

[16]Ley Provincial 10.907 y su modificatoria 12.459

[17]Ley provincial 5965/1910

[18]Ley Provincial 11.723 instrumenta la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)

[19]Ley Provincial 6.253/60 -reglamentada por decreto 11.368/61-

[20]Ley Provincial 6254/60

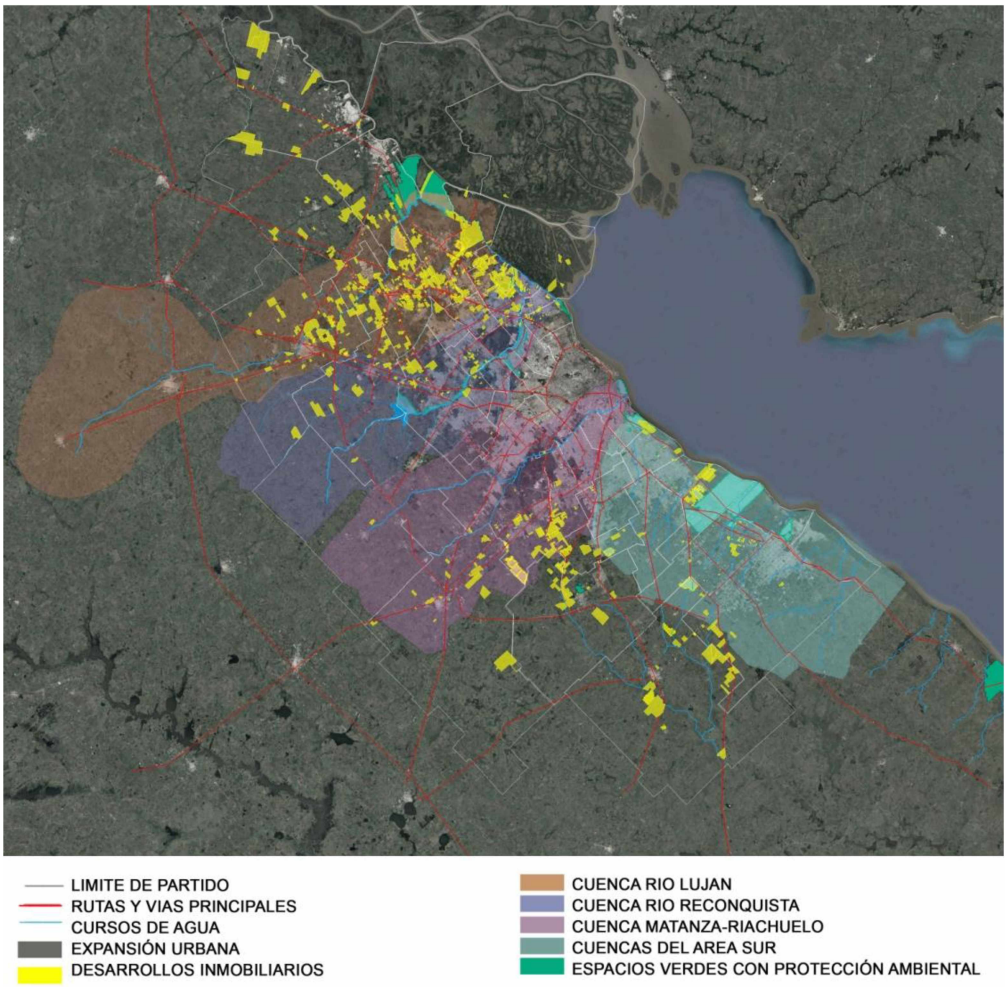
[21]Ley Provincial 12.257 crea la Autoridad del Agua, que interviene tanto en la aprobación de los proyectos de saneamiento hidráulico de los emprendimientos, como en la definición de la línea de ribera en los cursos de agua.

diferenciados que intervienen aisladamente en los procesos de aprobación de los emprendimientos que se localizan en estos ecosistemas (Pintos et al, 2012).

3. DI principales características, factores determinantes de localización y encuadre urbanístico:

Los cambios en el paisaje y la estructura urbana metropolitana no se cimentan sobre procesos graduales de mediano a largo plazo dados por el crecimiento de la ciudad, sino es resultado de la transformación excesiva de productos urbanos urgidos por los capitales inmobiliarios que se expresan en la producción de DI: shoppings, hipermercados, centros de entretenimiento y espectáculo, hotelería internacional, nuevas alternativas de barrio cerrados, bajo la denominación corriente de urbanizaciones cerradas y la redefinición del sistema de circulación automotor de alta velocidad. (Pintos et al, 2012; Ciccolella, 2014)

Figura 3. DI en la RMBA



Fuente: elaboración propia sobre imagen satelital de Google Earth.

Vidal Koppman (2014) relaciona las modalidades de producción de suelo cerrado con el concepto de fragmentación territorial que implica el aislamiento de un sector de superficie urbanizable del resto de un territorio, y en consecuente autogestión de servicios e infraestructuras, de forma tal que la conexión con el municipio al que pertenecen se va debilitando en la medida en que el enclave privado va ganando autonomía. Constatando a

escala metropolitana mayor producción de DI en el eje Norte, en el 2001 los DI residenciales en la RMBA alcanzaban una cifra de 434 emprendimientos, y en 2007 se contabilizó 540 urbanizaciones privadas, que comprenden una superficie de 500 km2, algo así como dos veces la superficie de la CABA (Pintos et al, 2012) (Figura 3).

El avance del modelo del urbanismo neoliberal fundado en una alianza de intereses convergentes entre los factores económicos privados asociados a estos emprendimientos y el Estado en sus distintos niveles de gestión y organismos intervinientes son los factores determinantes para que este modo de producción del suelo privado genere la degradación de ecosistemas estratégicos, como los humedales, cuencas y arroyos. Al decir de Pugliese y Sgroi (citado en Pintos et al, 2012), esta modalidad, al amparo de cierta "porosidad" burocrática en la tramitación administrativa, es una clara demostración de las vulneraciones en que se incurre respecto al marco normativo y los procedimientos de aprobación, observando implicancias que no solo afectan al ecosistema del humedal, sino que generan transformaciones territoriales de gran magnitud con repercusiones en otras regiones, y repeticiones del fenómeno, como se perfila en el eje metropolitano Sur, donde ya se han constatado estas tendencias, en Berazategui, Quilmes, la Plata y Brandsen y también en la Ruta 36 en Magdalena y Punta Indio.

Por su magnitud, especificidad y/o complejidad de usos e impacto, los DI son emprendimientos que generalmente no están contemplados en los supuestos regulados por las ordenanzas o Códigos de Ordenamiento Urbano municipal; y se los considera "Proyectos Especiales" sujetos al dictado de ordenanzas particulares con el cumplimiento previo de normas supramunicipales de acuerdo a la actividad en la que se encuadre[22].

De tal forma, los DI residenciales pueden encuadrarse como Club de Campo[23] (CC) o Barrio Cerrado[24] (BC), y son regulados por la Ley 8912 y el Decreto 27/98, respectivamente. En ambos casos, el trámite de aprobación requiere convalidación provincial y su inscripción en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, como condición previa indispensable para proceder a la comercialización de las unidades funcionales. Sin embargo, realizando una distinción entre las condiciones en que se promueven y materializan, es posible caracterizar tres tipos de DI residenciales. Por un lado, los CC, implantados en paisajes semi-rurales o rurales lejanos a áreas urbanas y carentes de barrios residenciales abiertos lindantes, donde combinan el sector residencial para viviendas de uso temporario o permanente con un sector equipado para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales. La normativa establece un máximo de 350 parcelas, una densidad bruta máxima de 7 habitantes por hectáreas y un porcentaje del predio destinado a actividades deportivas, recreativas o culturales.

Por otra parte, los BC son emprendimientos residenciales cerrados por muros y barreras que cuentan con vigilancia las 24 horas del día sin la necesidad de contar con amplios

[22]La Ley 12573 se ocupa de las Grandes Superficies Comerciales; la Ley 11459 de la Radicación de Establecimientos Industriales; la Ordenanza General 221/78 de los Cementerios Privados.

[23]Según el art. 64 y 65 de la ley 8912/77.

[24]Según el Dto. 27/98.

equipamientos, y puede localizarse en área urbana, complementaria y también en área rural (en zona residencial extraurbana).Las unidades de menor tamaño son comercializadas bajo modalidades que se conocen como condominios y que corresponden a un conjunto de casas unifamiliares o departamentos en altura que tienen acceso controlado; de esta forma los comercializadores plantean en esta modalidad la posibilidad de localización dentro de la ciudad y la maximización de ganancia y plusvalía frente a la construcción de un mayor número de viviendas por unidad de superficie. Para los BC, la normativa establece una superficie máxima de 4 hectáreas en área urbana y de 16 hectáreas en complementaria o rural, y exige una cesión de superficie proporcional con destino a espacio verde y equipamiento comunitario.

Fuera del encuadre legal, se reconoce un tercer tipo: los DI que exceden en dimensiones y/o equipamientos los parámetros establecidos en las normas, y se los identifica como "mega emprendimientos". Esta tipología se asemeja a una "ciudad privada", conformada por distintos barrios y contiene equipamientos que superan los de apoyo a la vivienda secundaria generando ámbitos distintos de interacción social por medio de actividades recreativas y deportivas.

Cuando el paisaje sobre el que se asientan enfatiza la cercanía a espejos de agua, fluviales y lacustres, Pintos y Sgroi (2013) los clasifican como "Urbanizaciones acuáticas o polderizadas", y es en la mercantilización de los "paisajes asociados al agua" y a los deportes náuticos, que los desarrolladores encuentran un nuevo atractivo para la comercialización del producto. Los ecosistemas de humedales conforman el escenario que reúne las cualidades óptimas: la condición de anegabilidad o riesgo de inundación– que en principio excluía esas tierras de la aptitud de suelo urbanizable -y por ende del mercado- fue una variable fundamental para que estos nuevos productos inmobiliarios la transformaran en altamente rentable. (Pintos et al, 2012).

Aproximaciones del estudio de caso

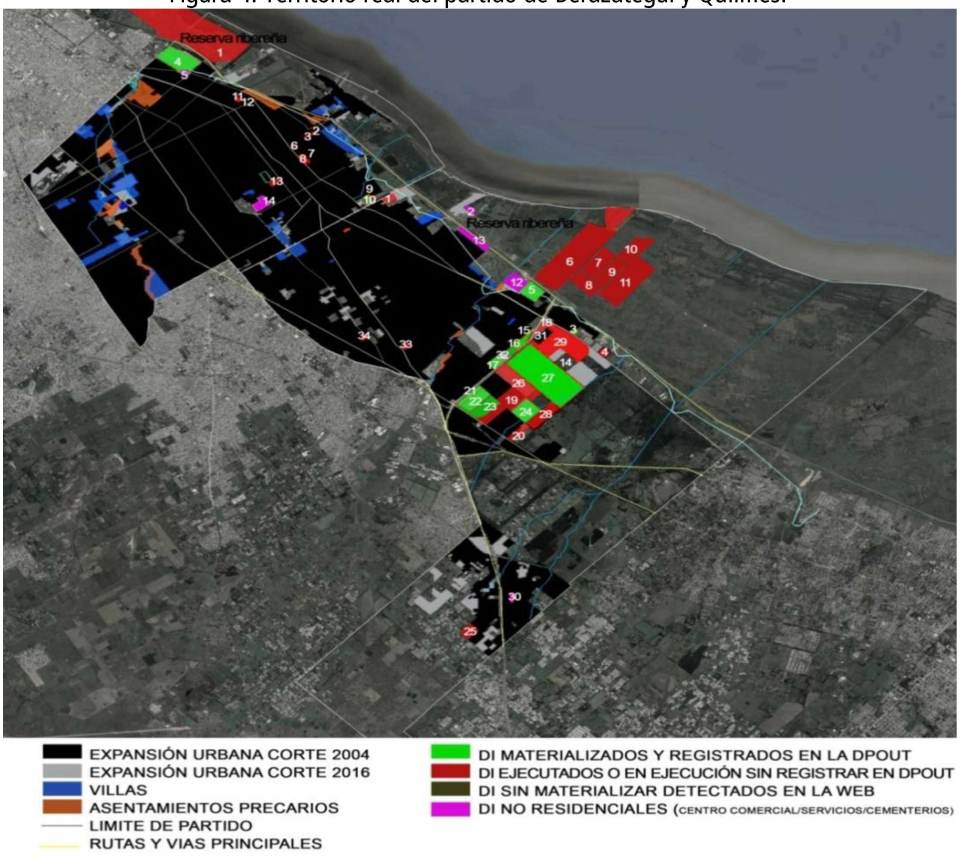
El área de estudio es el territorio de los municipios de Berazategui y Quilmes; como parte del Litoral Sur Metropolitano; y como unidades de análisis cada uno de los DI sobre un universo de 34 en Berazategui y 14 en Quilmes. La investigación se implementa en tres momentos: caracterización, recopilación y análisis, y evaluación. El primero corresponde a la identificación y caracterización de los municipios de Quilmes y Berazategui, y sus respectivas áreas de expansión. El segundo corresponde a la recopilación de información de los DI y estudio en términos de magnitud y compromiso del suelo. El tercero corresponde a la tipificación y categorización de los DI reconociendo: relación entre lógicas de localización, crecimiento urbano recientes (2003/2016) y consecuencias socioambientales.

La técnica utilizada es fotolectura y elaboración de cartografía sobre imagen satelital de Google Earth. Se trabaja con información oficial y de acceso público por internet; el portal del Concejo Deliberante de la Municipalidad de Berazategui y el portal del municipio de Quilmes; urBAsig para el análisis normativo y la identificación de Urbanizaciones Cerradas del Registro de la DPOUT; CartoARBA para datos catastrales y parcelarios; y con información de las páginas web de los propios emprendimientos.

Los partidos de Berazategui y Quilmes, ubicados a 30 y 21 kilómetros respectivamente al sudeste de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires –CABA-, forman parte de la segunda corona de la RMBA, con la que se conectan a través de la Autopista La Plata-Buenos Aires, su conector con la RP 2 y el Ferrocarril General Roca. Crecimiento urbano extensivo con bajas densidades, alto porcentaje de población con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) coexistencia de enclaves de pobreza y riqueza, y fuerte y pujante expansión del mercado inmobiliario son las características que comparten ambos partidos.

El partido de Berazategui, se extiende en 221 kilómetro cuadrado de superficie, con una población de 320.244 habitantes (INDEC, 2010), una densidad de 1.467 habitantes por kilómetro cuadrado, y una variación intercensal del 12.6 %. Del total de 93.164 hogares, 10.4% presenta NBI[25]. De igual manera, el partido de Quilmes, de 125km2 de superficie, presenta una población de 582.943 habitantes, (INDEC, 2010) una densidad de 4.664 habitantes por kilómetro cuadrado, y una variación intercensal del 12,4%. Del total de 177.110 hogares, el 9,2% presenta NBI.

Figura 4. Territorio real del partido de Berazategui y Quilmes.



Fuente: elaboración propia sobre imagen satelital de Google Earth.

Se han detectado en ambos partidos villas y asentamientos precarios, ubicados en zonas inundables, unos sobre los márgenes de cursos de agua naturales y canalizados, otros en zonas de bañados: 26 villas y 7 asentamientos precarios en Quilmes, y 4 villas y 12

[25]Fuente: Observatorio del Conurbano Bonaerense, ICO-UNGS con base en Censo Nacional de Población, hogares y viviendas 2001 y 2010, INDEC.

asentamientos precarios en Berazategui. En contraposición, ambos partidos manifiestan la mayor concentración inmobiliaria de DI. En el partido de Berazategui, se constata un total de 34 DI:13 sobre el corredor La Plata-Buenos Aires; 19 en relación con el corredor Autopista Buenos Aires-RP 2 y 2 dentro de la planta urbana de Berazategui; que comprometen aproximadamente una superficie total de 1.865 hectáreas. El 95% corresponde a DI residenciales que ponen en el mercado unos 10.445 lotes y 187 unidades funcionales, el 5% restante producto del aprovechamiento de la accesibilidad que otorga la autopista, ha dado lugar a un incipiente emplazamiento de cementerios privados, equipamientos comerciales y de logística de escala metropolitana. Asimismo, en Quilmes los 14 DI localizados, 5 sobre el corredor La Plata-Buenos Aires, 7 en relación con el corredor Autopista La Plata- Bs. As- RP 18 Y 2 dentro de la planta urbana, comprometen una superficie total de 772 hectáreas. El 98% corresponde a DI residenciales que ponen en el mercado 234 lotes y 833 unidades funcionales. (Figura 4).

Tabla 1.DI del partido de Berazategui y Quilmes.

Asociado a	N°	Nombre comercial DI	Superficie (Ha) DI	Superficie (Ha) laguna	N° de viviendas Unif Lotes	N° de viviendas Multif UF	N° de viviendas ocupados	N° de viviendas % ocupado	Población potencial (3,5hab x viv)	Desarrolladores /empresa constructora	Encuadre legal	Zonificación	Cota (msnm)	OBSERVACIONES: ilegalidad/tramitación/	Transformación/ Impacto
AU Bs As-La Plata	1	Depósito Fiscal DE.FI.BE. S.A.	8	0						DE.FI.BE. S.A.	DEPOSITO	Re.AC	< a 5	En funcionamiento, sin cambio de zona	RESERVA AMBIENTAL
	2	Los Troncos	26	2	261	0	90	34%	913,5	Lavalle Propiedades	BC	R4-AU (ex Rc2)	< a 5	Ord de excepción: desafecta de zona de Recuperación	DE RECUPERACIÓN (HUMEDAL)
	3	Hudson Chico	4	0	79	0	55	70%	276,5	Goldoni Negocios Inmobiliarios	BC	R4-AU (ex AC)		Ord de excepción: cambia uso productivo a urbano	DE AC PRODUCTIVO
	4	La Reserva de Hudson	10	0	115	0	0	0%	402,5	S/D	BC	R4-AU (ex AC)		Ord de excepción: cambia uso productivo a urbano	DE AC PRODUCTIVO
	5	Las Golondrinas	40	4	296	0	97	32%	1036	Grupo Klover	BC	R3 1 (ex Rc2)	< a 5	Ord de excepción: desafecta de zona de Recuperación	
	6	Puerto Trinidad	336	27	1850	0	33	2%	7400	Beccar Varela Desarrolladores	UE	SUE-AU (ex Re)	< a 5	Ord de excepción- zona residencial en Reserva ambiental	RESERVA AMBIENTAL
	7	Villalobos (Pueblos del Plata (256Ha, 1529 lotes y 36 Ha de laguna))	64	12	454	0	0	0%	1816	Caputo hermanos S.A	ME/BC	Re.AC	< a 5	En ejecución, sin cambio normativo, ni Factibilidad	RESERVA AMBIENTAL
	8	Magallanes	67	11,7	406	0	0	0%	1624		ME/BC	Re.AC	< a 5	En ejecución, sin cambio normativo, ni Factibilidad	RESERVA AMBIENTAL
	9	Sebastián Gaboto	48	5,7	284	0	0	0%	1136		ME/BC	Re.AC	< a 5	En ejecución, sin cambio normativo, ni Factibilidad	RESERVA AMBIENTAL
	10	Elcano	67	10	385	0	0	0%	1540		ME/BC	Re.AC	< a 5	Sin movimiento de suelo hasta el momento	RESERVA AMBIENTAL
	11	Hudson Lagoons	115	3	627	s/d	0	0%	2194,5	Monarca	BC	Re.AC	< a 5	En ejecución, sin cambio normativo, ni Factibilidad	RESERVA AMBIENTAL
	12	Polo Madero mueblero	30	0						CoCEMA	UE	ZI 1 (ex R4)	< a 5	Ord de excepción: Cambio de uso residencial a industrial	
	13	CEM (Com.Equip Metropolitanos	13,6	0						S/D	C. COMERCIAL	Rec 2- AC	< a 5	Ord de excepción. 5510/16. sin convalidar movim de suelos y obras viales.	
		TOTAL	828,6	75,4	4757	0	275		18339						
AU Bs As-Mar del Plata - RP2	14	San Juan Chico	25	2	227	0	0	0	794,5	Eidico	BC	REUS-AC	>5	Promoción web sin autorización. Sin ocupación	
	15	Los Ombúes de Hudson	20,5	0	151	0	139	92%	528,5	Marsans Bienes Raíces	BC	R3-AU	>5	Registrado	
	16	Altos de Hudson	8	0	97	0	14	56%	339,5	Néstor García y Asociados	BC	R3-AU	>5	Registrado	
	17	Altos de Hudson II	15,5	0	195	48	141	72%	850,5		BC	R3-AU	>5	Registrado	
	18	Hudson Plaza comercial	8,4	0							C. COMERCIAL	R3-AU	>5	habilitado/en funcionamiento	
	19	Las Acacias	7	0	86	0	65	76%	301	Grupo Pampa	BC	R3-AU	>5	No esta registrado	
	20	El Carmen	87	0	823	0	823	100%	2880,5		BC	REUS-AC	>5	No esta registrado	
	21	Village del Parque	20	0	160	0	125	78%	560		BC	R6-AU	>5	No esta registrado (ord de excepción de AC	
	22	Barrancas de Iraola	14	0	141	0	54	30%	493,5	Otamendi Propiedades	BC	REU1- AC	>5	Registrado	
	23	Fincas de Iraola I	45	0	323	0	300	95%	1130,5	FGA Desarrollos Inmobiliarios	BC	REU1- AC	>5	Registrado	
	24	Fincas de Iraola II	44	0	328	0	290	88%	1148		BC	REU1- AC	>5	Registrado/ Condominios del Bosque en ejecución y colegio Privado	
	25	Fincas de Hudson	50	1	368	70	80	21%	1288		BC	REUS-AC	>5	Registrado / Construye condominios del Lago en la cesión p/ EVP	
	26	El Pato	22	0	336	0	175	52%	1176	S/D	BC	R4-AU	>5	No esta registrado	
	27	Hudson Park	68	3	410	0	30	7%	1435	Real Estate Invest	UC	REUS-AC	>5	Lotes unifam. + complejo multifliar + Shopping mall+ Hotel	
	28	Abril	312	4,5	1080	0	900	90%	3780	IRSA Inversiones	ME/CC	R7- AC	>5	contradice la ley: zona Resid. Urb. en AC. Privatiza Aº Baldovino	
	29	Abril Sur	47	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d			BC	REUS-AC	>5	No esta registrado/ movimiento de suelos	
	30	Greenville Polo &Resort	130	2	713	69	41	6%	2495,5	Invest Development	UC	REUS-AC	>5	No esta registrado/ INCORPORA HOTEL 5 ESTRELLAS y otras amenities	(VER NOTA DE CRONISTA)
	31	Cementerio Pq de La Gloria	27	0						Eucalia S.A.	UE	UE	>5	habilitado/en funcionamiento (Año 1988)	
	32	Cementerio Parque Iraola	11	0						G.T.C. S.A.	UE	UE	>5	habilitado/en funcionamiento (Año 1999)	
		TOTAL	961,4	12,5	5438	187	3177		19201						
Urbano	33	Ranelagh Golf Club	70	0	50	0	48	96%	175	S/D	BC	R5- AU (ex ZE)	>5	Ord de excepción: desafecta de ZE	
	34	V. Federico 1º	5	0	200	0	0	0%	700	AMRA Sindicato medico.	BC	I2- Ind. mixta	>5	Promoción web sin autoriza/ en construcción/ fuera de zona/ ocupa traza de calle	
		TOTAL	75	0	250	0	48		875						
		TOTAL COMPROMETIDAS	1865	87,9	10445	187	3500		38415						

Asociado a	N°	Nombre comercial DI	SUPERFICIE (Ha) DI	SUPERFICIE (Ha) laguna	N° de viviendas Unif Lotes	N° de viviendas Multif UF	N° de viviendas ocupados (Ha)	N° de viviendas % ocupado	Población potencial (3,5hab x viv)	Desarrolladores /empresa constructora	Encuadre legal	Zonificación	Cota (msnm)	OBSERVACIONES: ilegalidad/tramitación/	Transformación / Impacto
Eje autopista La Plata-Bs. As.	1	Nueva Costa del Plata	620	220	0	6250	0	0%	21875	Techint- Oficina Urbana Arq. Converti- de Marco	ME	Avellaneda- RE Quilmes UA	<5	Aprobado en el municipio de Avellaneda, sin aprobación sobre Quilmes. Sin ocupación	Reserva ambiental y zona de [illegible]
	2	Barrancas de Guido	3	0	48	0	48	100%	168	Consorcio Barrancas de Guido	BC	R6- AU	>5	No esta registrado	
	3	San Jorge New Field	3	0	27	0	27	100%	94.5	St George's College	BC	R6- AU	>5	No esta registrado	
	4	Nuevo Quilmes	100	14	678	423	60	57%	3853,5	Caputo S.A, Deingra y Landmark Sur	BC	R7-CC AC	<5	Registrado. El acceso principal plantea el cierre privado de una avenida	Área complementaria
	5	Nuevo Quilmes Plaza	3,66	0	0	160	0	0%	560	Caputo S.A, Deingra y Landmark Sur	C Comercial	R7-CC AC	>5	Dentro del área que Arba destina para club de campo	
		TOTAL	729,7	234	753	6833	135		26456,5						
Eje Au. La Plata Bs as- RP 18	6	Terrazas de Quilmes	1,25	0	0	60	60	100%	210	Edintar S.A	BC	R4- AU	>5	No esta registrado	
	7	Semsum Condominios Resort	1,3	0	0	302	0	0	1057	Plaza verde Proyectos inmobiliarios	[illegible]	R5- AU	>5	No esta registrado, movimiento de suelo. Sin ocupación	
	8	Barrio Cerrado Dorrego	6	0	80	0	69	86.25%	280	Plaza verde Proyectos inmobiliarios	BC	R5- AU	>5	No esta registrado	
	9	Lomas de Quilmes	3,5	0	0	444	444	100%	1554	Instituto provincial de la vivienda	BC	R4- AU	>5	Registrado	
	10	Barrio Parque la Colina	3	0	0	210	210	100%	735	Mutual de los pasteleros	BC	R4- AU	>5	Registrado	
	11	Klover Plaza	1,15	0	0	232	0	0	812	Grupo Klover	BC	R2-AU	>5	No esta registrado, movimiento de suelo. Sin ocupación	
	12	Conjunto Parque Bernal	1,05	0	0	264	264	100%	924	SES construcción + servicios	BC	R2-AU	>5	No esta registrado	
		TOTAL	17,25	0	80	1512	1047		5572						
Urbano	13	Country Club Alemán	7	0	0	100	100	100%	350	Consorcio Anexo Club Alemán	BC	R6- AU	>5	No esta registrado	
	14	Cementerio Privado Campo Dorado	18	0						apoderado de la empresa Carlos Coloma	UE	ZEU- AU	>5	No esta registrado	Zona reserva ensanche urbano
		TOTAL	25	0	0	100	7		400						
		TOTAL COMPROMETIDAS	771,9	234	833	8445	1189		32428,5						

Fuente: elaboración propia

Se advierte que de los 28 DI residenciales en el partido de Berazategui sólo 10 están registrados, de igual manera, en Quilmes de los 13 DI residenciales solo 3 están registrados. Esto significa que un total de 1.814 hectáreas están afectados a uso en condiciones de irregularidad respecto de las normativas vigentes en materia de Ordenamiento Territorial, con el agravante que 12 en Berazategui y 2 en Quilmes promueven un total de 322 hectáreas de lagunas artificiales modificando la fisonomía natural del entorno como también interrumpiendo y alterando el sistema de humedales de la región (Cuadro 1).

Además de las alteraciones ecosistémicas que producen las acciones de transformación, todos los emprendimientos se desarrollan sobre una cota de terreno inferior a 5 metros sobre el nivel del mar, considerado de riesgo de inundación para la zona.

Frente a las tendencias enunciadas, surge la necesidad de focalizar la atención sobre el impacto de las transformaciones que están generando los DI sobre el sistema de espacios abiertos del área ribereña y de reserva, como así también sobre la clara tendencia a la fragmentación no solo espacial sino social que estos productos inmobiliarios generan en coincidencia con las áreas urbanas que conviven, las características y grados de autosuficiencia y exclusión de los equipamientos sociales de los DI, y la conformación de barreras físicas y/o grado de dispersión que determina en la configuración urbana.

Algunas reflexiones sobre la articulación de los tres ejes del marco teórico en construcción

Las transformaciones territoriales en curso, en relación a las tendencias de expansión urbana dispersa y de baja densidad en la RMBA, evidencian procesos de desarrollo urbano desigual, y fragmentación socioespacial, que se asocian principalmente a los modos de producción de suelo urbano en manos de desarrolladores inmobiliarios con el sólo objetivo de la mayor rentabilidad.

Cuando el foco de atención inmobiliario avanza sobre ecosistemas de humedales transformando drásticamente sus condiciones naturales, el modelo urbanizador se torna insustentable. Esto se constata en el eje Norte metropolitano, donde esta tendencia de localización sobre los humedales ha alterado la morfología del suelo con una sucesión de emprendimientos, poniendo en riesgo de inundación a la población más vulnerable que de igual manera se asienta en las áreas periurbanas. No sólo se compromete a la población actual sino a las generaciones futuras si se tiene en cuenta la pérdida de las funciones ecosistémicas de los humedales al disminuir su superficie y sus condiciones originales.

En relación a los instrumentos de planificación y regulación, se observan desajustes entre los diferentes DI y las figuras urbanísticas para su encuadre normativo.

Por su parte, las transformaciones territoriales que provocan en los humedales ponen en evidencia la falta de conciencia ambiental y la escasa valoración que de estos ecosistemas hacen los técnicos y funcionarios de los organismos estatales que permiten la localización de DI en humedales aun cuando éstos están reconocidos y protegidos por acuerdos internacionales y normas de diferente jerarquía.

Estas tendencias también pueden verse reflejadas en el Área Litoral Sur en tanto son las mismas normas y organismos provinciales los que intervienen en el ordenamiento, gestión del territorio y en la protección de sus bienes naturales.

Parte de estos ambientes se identifican como humedales, teniendo un valor científico y biológico estratégico como la cuenca de inundación del Río de La Plata, pero también son territorios de competencia en la búsqueda de acceder a suelo por parte de sectores medios altos y bajos que frente a distintos medios e intereses compiten por el mismo espacio.

Se trata de sistemas vulnerables a las sudestadas y crecidas del Río de La Plata, y muy amenazados por el cambio climático, donde podrían aumentar los riesgos de inundación de la población urbana existente si se desconocen las inundaciones cíclicas frecuentes en el área o se alteran los mismos con operaciones de relleno.

Bibliografía

Abba, A. (2015). El mapa social de la Región Metropolitana de Buenos Aires en 2010. En Vidal Koppman, S. (Comp.) *Metrópolis en mutación* (pp. 17-54) Buenos Aires, Argentina: Café de las ciudades.

Alonso, M. (2018). *Transformaciones y percepciones en la Subcuenca de arroyo Regimiento. Municipio de La Plata*. Estancia de investigación CIUT FAU UNLP

Bono, O. et al. (2000). *Transformaciones territoriales en el litoral sur de la RMBA Criterios para su Ordenamiento*. Informe final Proyecto Incentivos UIN 5. Buenos Aires, Argentina: FAU. UNLP

Ciccolella, P. (2004). *Grandes inversiones y dinámicas metropolitanas*. Buenos Aires, Argentina: Mundo Urbano N°5.

Ciccolella, P. (2014). *Metrópolis latinoamericanas*. Buenos Aires, Argentina: Café de las ciudades.

Fernández, S., Kochanowsky, C., & Sgroi, A. (2011). *Hacia una definición de suelo urbanizable en humedales: instrumentos de gestión ante la avanzada del urbanismo privado*. Ponencia presentada en XIII Jornadas de Investigación en Geografía. FAHCE. UNLP

Harvey, D., & González Arenas, M. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid, España: Siglo XXI Editores.

INDEC (2010) Censo nacional de población, hogares y vivienda.

Kandus, P. et al. (2011). *Ecosistemas de humedal y una perspectiva hidrogeomórfica como marco para la valoración ecológica de sus bienes y servicios*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones INTA.

Lefebvre, H., & Lorea, I. M. (1974). *La producción del espacio*. Madrid, España: Capitán Swing.

Malvárez, A. I. (1997*). Las comunidades vegetales del Delta del Río Paraná. Su relación con factores ambientales y patrones de paisaje*. Tesis Doctoral. Facultad de Ciencias Exactas y Naturales, Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Mitsch, W.J. & Gosselink J.G. (2007) *Wetlands*. 4th Edition, John Wiley & Sons, Inc., Hoboken.

Pintos, P. & Narodowski, P. (Coords.) (2012). *La privatopía sacrílega*. Buenos Aires. Argentina: IMAGO MUNDI.

Pintos, P. & Narodowski, P. (2012). El papel de la administración en la aprobación de las urbanizaciones cerradas en humedales: una institucionalidad borrosa. Análisis del marco legal y normativo. En Pintos, P., & Narodowski, P. (Coords.) *La privatopía sacrílega* (pp.123-164) Buenos Aires, Argentina: Imago Mundi.

Pintos, P. & Sgroi, A. M. (2013). Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján, provincia de Buenos Aires, Argentina. Estudio de la megaurbanización San Sebastián. AUGMDOMUS 4.

Ramsar (1971) Recogida de: http://www.ramsar.org/es

Ramsar (2015) *Estado de los humedales del mundo y de los servicios que prestan a las personas: una recopilación de análisis recientes*. Nota Informativa 1 de marzo de 2015 Ramsar recogida de: http://www.ramsar.org/es

Rocca, M. J. (2017). *Procesos de Expansión Urbana Metropolitana en el Siglo XXI. Políticas Territoriales, Modos de Producción de Suelo, y Transformaciones Socio espaciales en el Área Sur de la RMBA*. (Código 11/U163, período 2013-2016) Programa de Incentivos a los Docentes-Investigadores–Ministerio de Cultura y Educación de la Nación Decreto 2427/93.

Rocca, M. J., Sgroi, A., & Estarellas Mullin, M. C. (2017) *IMPACTOS SOCIOESPACIALES EN EL ÁREA SUR DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN SAN VICENTE.* Ponencia presentada en XXI Congreso ARQUISUR: San Juan, Argentina.

Rocca, M. J., Sgroi, A., & Estarellas Mullin, M. C. (2017) *Modos de Producción de suelo y Transformaciones socioespaciales recientes en el área sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires. El caso de los Desarrollos Inmobiliarios en Berazategui.* Ponencia presentada en VI seminario Internacionalde Ordenamiento Internacional. Mendoza, Argentina.

Svampa, M. & Viale, E. (2014). *Maldesarrollo.* Buenos Aires, Argentina: Katz Editores.

Torres, H. (1992). *El mapa social de Buenos Aires 1940-90.* Buenos Aires, Argentina: Serie difusión FADU-UBA

Vidal Koppmann, S. (2014). *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires.* Buenos Aires, Argentina: Ed. Dunken.

Normativa citada:

Ley Provincial N°5.965. Ley de protección a las fuentes de provisión y a los cursos y cuerpos receptores de agua y a la atmosfera. Boletín Provincia de Buenos Aires, Argentina, 02 de diciembre de 1958.

Ley Provincial N°6.253/60. Ley de Conservación de los Desagües Naturales. Boletín Provincia de Buenos Aires, Argentina, 03 de febrero de 1960.

Ley Provincial N°8.912. Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo. Boletín Provincia de Buenos Aires, Argentina, 04 de agosto de 1987.

Ley Provincial N°10.907 y su modificatoria N°12.459. Régimen de reservas naturales. Boletín Provincia de Buenos Aires, Argentina, 06 de junio de 1990.

Ley Provincial N°11.723. Ley de protección del Medio Ambiente y Recursos Naturales. Boletín Provincia de Buenos Aires, Argentina, 22 de diciembre de 1995.

Ley Provincial N°12.257. Boletín Provincia de Buenos Aires, Argentina, 09 de febrero de 1999.

Ley Provincial N°12.573. Boletín Provincia de Buenos Aires, Argentina, 02 de enero de 2001.

Ley Provincial N°12.704. Régimen de las áreas declaradas "paisaje protegido" y "espacio verde" de interés provincial. Boletín Provincia de Buenos Aires, Argentina, 17 de mayo de 2001.

Ley Provincial N°14.449. Ley de acceso justo al hábitat. Boletín provincial del 29 de noviembre de 2012.

Ley Nacional N°25.675. Ley General del ambiente. Boletín Nacional, Argentina, 28 de noviembre de 2002.

Ley Nacional N°25.841. Acuerdo marco sobre el medio ambiente del MERCOSUR. Boletín Nacional, Argentina, 26 de noviembre de 2003.

Ley Nacional N°27.270. Boletín Nacional, Argentina, 19 de septiembre de 2016.