

De frente al río, de espaldas a la población. La construcción de barrios náuticos en los humedales de Hudson (Pdo. de Berazategui)

From the front of the river, from back to population. The construction of nautical districts in Hudson wetlands (Berazategui)

Ludmila Cortizas, y Andreoni Leonel

ludmi.cortizas@yahoo.com.ar // leonelandreoni29@gmail.com

Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata, Argentina.

Resumen

Desde hace ya dos décadas, el espacio urbano se fue convirtiendo cada vez más en una mercancía, producto de transformaciones territoriales con el objetivo de obtener el mayor provecho económico posible. El objeto de esta investigación son las transformaciones territoriales que impactan en el funcionamiento de los humedales de la zona ribereña de Hudson (Partido de Berazategui), ligadas a la mercantilización y apropiación de ese bien común, para construir urbanizaciones cerradas acuáticas durante el neodesarrollismo (2003-2015).

Desde el punto de vista metodológico, para abordar esta investigación se llevaron a cabo el análisis de publicaciones periodísticas en los diversos medios de comunicación local y nacional, junto al análisis de artículos académicos. Por otro lado, se realizaron registros de campo, entrevistas a informantes clave, y observación directa en terreno. También se realizó un relevamiento y análisis de documentos oficiales, como normativas, autorizaciones realizadas, y el informe técnico que avaló los proyectos.

Palabras clave: Transformaciones territoriales; expansión urbana; humedales urbanos.

Abstract

For two decades now, the urban space has increasingly become a commodity, the product of territorial transformations with the aim of obtaining the greatest possible economic benefit. The object of this investigation is the territorial transformations that impact on the functioning of the wetlands of the Hudson riparian zone (Partido de Berazategui), linked to the commodification and appropriation of that common good, to build closed aquatic urbanizations during neo-development (2003-2015).

From the methodological point of view, to analyze this research, the analysis of journalistic publications was carried out in the various local and national media, together with the analysis of academic articles. On the other hand, field records were made, interviews with key informants, and direct observation in the field. A survey and analysis of official documents were also made, such as regulations, authorizations made, and the technical report that endorsed the projects.

Key words: Territorial transformations; Urban expansion; urban wetlands.

INTRODUCCIÓN

Desde hace ya dos décadas, el espacio urbano se fue convirtiendo cada vez más en una mercancía, producto de transformaciones territoriales con el objetivo de obtener el mayor provecho económico posible. Con el afán de extraer la mayor renta del suelo urbano, se terminan llevando a cabo prácticas extractivas en la ciudad, de la mano de actores privados y con una participación escasa o inexistente de la iniciativa pública. Este modelo corresponde a una nueva etapa de acumulación, donde se despoja a ciertos sectores de la sociedad del territorio, los bienes comunes y la cultura (Massuh, 2012). Además, se produjo sobre la base del modelo especulativo rentista articulado con diversos fenómenos como la especulación inmobiliaria, la multiplicación de construcciones “Premium” (Puerto Madero, o construcciones en altura), y los mega-emprendimientos urbanos y turísticos (Svampa y Viale, 2014).

La forma dominante elegida por el mercado desarrollador inmobiliario fue la producción masiva de urbanizaciones cerradas, lo cual supuso una verdadera revolución residencial urbana (Fernández y Varela, 2003) impulsada por las inversiones en infraestructura de rápida circulación. Este tipo de urbanizaciones fueron elegidas por sectores medios-altos y altos, debido a las particularidades que presentan y gracias a la gran difusión y publicidad que se ha hecho sobre ellas. Se ubicaron en áreas periféricas de la ciudad, caracterizadas por ser zonas bajas o humedales, ya sea por sus calidades de paisaje o sus oportunidades de negocio. Es por ello que Harvey (2008) en su libro *El derecho a la ciudad*, sostiene que las metrópolis se convirtieron en el punto de colisión masiva de la acumulación por desposesión que se impone sobre los que menos tienen y pretende colonizar o depredar espacio para los ricos. Así pues, los anuncios de mega-emprendimientos cerrados en zonas periféricas de la ciudad dan testimonio de que éstas se transformaron en el campo de disputa por el control de territorios antes marginales (Pintos, 2012). En otras palabras, la naturaleza de estos territorios ha sido modificada para hacer factible el proceso de producción espacial de paisajes prefabricados por la industria de consumo global, e impulsados por una lógica extractiva por parte de capitales privados que han sabido apropiarse de bienes comunes, como los humedales, con el aval de los Estados municipales y provinciales. Entonces, “*se redefinen los significados de ciudad, naturaleza y paisaje: se urbaniza sin construir ciudad, se construyen paisajes naturales artificialmente, y la naturaleza del humedal se artificializa*” (Fernández, Kochanowsky, y Vallejo, 2012:120).

Durante el neodesarrollismo (2003-2015) -caracterizado por una serie de políticas que fueron dando lugar a un nuevo modelo de acumulación, vinculadas con un reparto

diferencial de cargas y beneficios, y centrándose sobre la fracción productivo-exportadora del capital¹- esta lógica encontró en la zona ribereña del sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) las condiciones necesarias para la construcción de urbanizaciones cerradas de tipo acuáticas, que requieren de grandes transformaciones del terreno para su viabilidad. Pero ¿qué transformaciones territoriales experimentó la mercantilización y apropiación de los humedales de la zona ribereña de Hudson en el partido de Berazategui, en relación a la construcción de urbanizaciones cerradas acuáticas durante el neodesarrollismo? De aquí resulta la importancia de visibilizar los efectos que produce la ocupación y transformación de humedales de la zona ribereña de Hudson (Partido de Berazategui), con fines urbanísticos, ya que se pone en juego el normal funcionamiento de este bien común que regula excesos hídricos en episodios de intensas precipitaciones y ayuda a la infiltración en circunstancias de sudestada (Fernández, 2002), entre otros beneficios ecosistémicos.

Dicho esto, el objeto de este trabajo son las transformaciones territoriales que impactan en el funcionamiento de los humedales de la zona ribereña de Hudson (Partido de Berazategui), ligadas a la mercantilización y apropiación de ese bien común por parte de Grupo Caputo con el aval del Estado Municipal, para construir urbanizaciones cerradas acuáticas durante el neodesarrollismo (2003-2015). Particularmente, se hace alusión a dos mega-emprendimientos privados que se vienen desarrollando en la costa de Hudson, Puerto Trinidad, y Pueblos del Plata (que abarca 4 countries), que en conjunto están formados por casi 600 ha.

El artículo tiene como propósito indagar el proceso de ocupación y mercantilización de los humedales de Hudson por parte de Grupo Caputo con el aval del Estado municipal, y a su vez, analizar las modificaciones que los desarrolladores privados realizaron en los humedales para que resultaron posibles de urbanizar, y los impactos socio-territoriales que provoca la transformación del humedal en este caso particular.

Desde el punto de vista metodológico, para abordar esta investigación, se propone una metodología desde una perspectiva cualitativa, ya que se llevaron a cabo por un lado el análisis de publicaciones periodísticas en los diversos medios de comunicación local y nacional, ya sean diarios y foros, que expresasen información sobre el mega-emprendimiento inmobiliario que está en marcha en la zona ribereña de Hudson, en conjunto con el relevamiento de imágenes satelitales. El trabajo con este material permitió realizar una reconstrucción del fenómeno en dicha localidad en

¹ Al mismo tiempo, el Estado comenzó a desplegar una serie de acciones “compensatorias” en busca de lograr adhesión y gobernabilidad (Varesi, 2011).

torno a las irregularidades del proyecto, los actores implicados, el papel del municipio, entre otras cuestiones. Se analizaron también artículos académicos que trabajaron los procesos de configuración y transformación del territorio, y artículos que abordan el proceso de construcción de urbanizaciones cerradas sobre zonas bajas o de humedales, y algunas incidencias que generan.

Por otro lado, se llevaron a cabo diversos registros de campo, que implican entrevistas a informantes clave (Habitantes de Hudson, Municipio de Berazategui, inmobiliarias locales), junto a una observación directa en terreno. Además se realizó un relevamiento y análisis de documentos oficiales, como normativas, autorizaciones realizadas, y el informe técnico que avaló los proyectos.

Marco teórico-conceptual. El modelo extractivo y su expresión en la ciudad

El modelo extractivo se vincula a la extracción de recursos naturales, impulsado por grandes empresas transnacionales que dominan sectores claves de la producción y tecnologías utilizadas en estos procesos avalados por políticas neoliberales (Giarracca y Teubal, 2010). En palabras de Harvey (2004) este modelo está ligado, a un proceso de acumulación por desposesión, que implica la mercantilización y apropiación de los recursos. En la última década, se dieron una serie de continuidades con respecto al modelo extractivo clásico en América Latina, pero con un rol más activo del Estado, que ocupa un lugar central en las prácticas extractivas mediante la nacionalización de los recursos, la renegociación de los contratos (en lo vinculado a mayores impuestos y regalías), la emergencia de las empresas estatales, y participando de manera indirecta mediante asistencias financieras, subsidios, apoyos en infraestructura, entre otros. Si bien anteriormente los discursos progresistas se opusieron al extractivismo como estrategia para alcanzar el desarrollo (económico), estos gobiernos en muchos casos lo profundizaron, sosteniendo que a partir de las ganancias que las actividades extractivas generan, se recaudan fondos para financiar programas de lucha contra la pobreza (Gudynas, 2010). A este fenómeno se lo considera como neoextractivismo progresista, propio de la década neodesarrollista latinoamericana (a partir del año 2000) caracterizada por un nuevo modelo de acumulación, vinculado con un reparto diferencial de cargas y beneficios, y centrado sobre la fracción productivo-exportadora del capital. Es decir que el proceso de acumulación de capital continuó estando profundamente integrado de manera dependiente al ciclo del capital global (Félez, 2012).

Durante este periodo, en nuestro país se llevaron adelante diversas lógicas de generación de rentas extraordinarias vinculadas al monopolio de la propiedad sobre

los bienes comunes, donde el capital presiona para mercantilizar todas las esferas de la vida con el objeto de su propia valorización (Harvey, 2004). Como sostienen algunos autores (Svampa y Viale, 2014; Carlos, 2005; De Mattos, 2007; Tellier y Vainer, 2013), este modelo no solo se desarrolla en ámbito rural (a través de la minería, el fracking o el agronegocio, entre otros), sino que también tiene expresión en la ciudad, tratando de captar la mayor renta posible con fines especulativos, sin tener en cuenta los efectos que estas prácticas pueden tener para la población urbana. Este proceso en las ciudades, conocido como extractivismo urbano, está marcado por la especulación inmobiliaria, la emergencia habitacional, la multiplicación de construcciones “Premium” y los megaemprendimientos urbanos y turísticos, muchas veces ubicados en zonas antes improductivas, pero que hoy son tierras vacantes, muy valorizadas por su ubicación.

En las ciudades existe la renta absoluta urbana basada en la apropiación de un conjunto de terrenos que van a tener un precio mínimo de referencia por el solo hecho de estar localizados dentro de un ambiente urbano. De esta manera, surgen dos tipos de renta, en primer lugar una renta primaria que está asociada a la producción del espacio construido, y en segundo lugar una renta secundaria que surge producto del consumo de este espacio construido. Esta última apunta a una segregación socioespacial donde los grupos sociales de ingresos altos reservan determinados lugares de la ciudad excluyendo a otros grupos sociales. Para llevar a cabo esto pagan una renta de monopolio de segregación, que se trata de un impuesto privado por el cual las clases altas de la sociedad buscan localizarse en zonas con connotaciones positivas y así expulsar a quien no tenga oportunidad de pagarla (Jaramillo, 1982). Esta captación de renta urbana, coincide con el impulso de la expansión residencial que se produjo sobre la base del modelo especulativo rentista, articulado en la producción masiva de urbanizaciones de tipo cerrado, que supuso una verdadera «revolución residencial» urbana (Fernández y Varela, 2003). Este fenómeno viene de larga data, de un contexto donde el Estado era promotor del capital privado, favoreciendo la desregulación de los mercados, la promoción de capital e iniciativas privadas, y replegando su intervención en el sector y en el espacio público. De allí la explicación de la evolución de nuestras ciudades, y como resultado de estas políticas, se dio un gran auge de las urbanizaciones cerradas como modelo residencial de gran extensión geográfica y de una baja densidad poblacional (Fernández, Herrero, y Cortes, 2010). Entonces, la urbanización capitalista resulta de una multitud de procesos privados de apropiación de espacio (Topalov, 1979).

Este proceso fue contribuido con la inversión en infraestructuras de circulación rápida, basada en el sistema de autopistas, lo cual facilitó su expansión sobre áreas cada vez más alejadas del centro (Pintos, 2012). La ampliación, remodelación y desarrollo de la red de autopistas y accesos metropolitanos fueron los disparadores de los nuevos procesos de urbanización y de los cambios en el patrón de metropolización (Janoschka, 2006). Esto fue respondiendo a una nueva lógica de producción de la ciudad, centrado en las nuevas demandas de los sectores medio-altos y altos, basados en la búsqueda de la cercanía a la naturaleza. Es decir, empiezan a responder a una demanda de tipo paisajística, donde se asocia lo verde más la presencia de agua que se ha tornado un bien escaso, y muy valorado en los ámbitos urbanos. Esto permite que la mayoría de los nuevos proyectos urbanos privados cuenten con vista/uso del preciado elemento líquido, además de generar rentas diferenciales debido a su presencia. Es así que el capital inmobiliario financiero procurará tierras económicas para construir este tipo de emprendimientos, permitiendo edificar lotes con vista/accesos al agua (Ríos, 2012). Como consecuencia de ello, los emprendimientos urbanos cerrados se fueron encontrando en las periferias, áreas con un mínimo valor de mercado posible, como lo son los humedales. Entendidos como un bien común que cumple un rol importante en la regulación de excesos hídricos en episodios de intensas precipitaciones, y ayuda a la infiltración en circunstancias de sudestada (Fernández, 2002). Son áreas inundables y bajas, sometidas a oscilaciones de nivel freático, es decir que constituyen todo un sistema de regulación de excesos hídricos (Fernández, 2012). Svampa (2012) resalta su importancia, por su carácter de patrimonio cultural, social y ecológico, y no como una mercancía con un precio de mercado establecido, resaltando que la magnitud del mismo se encuentra por encima de cualquier precio de mercado (Svampa, 2012).

Para la construcción de los barrios, fue necesario elevar el terreno ya que en su interior posee lagunas artificiales. Se trata de urbanizaciones cerradas polderizadas o también llamadas acuáticas (Pintos, 2011; Pintos y Narodowski, 2012) debido a sus particulares requerimientos locacionales y a las peculiaridades de su propuesta urbanística, que se basan en la construcción de las parcelas frente a lagunas producidas artificialmente. Generalmente se ubican en suelos cuyas cotas están, en el litoral sur, por debajo de los 5 metros sobre el nivel del mar (Etulain, 2004). Estas urbanizaciones supieron encontrar en el norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires, un territorio con todas las características para desarrollarse. Por ello, desde los años noventa, se ha experimentado el proceso de expansión urbana sobre los humedales de la cuenca baja del Río Luján (Pintos, y Narodowski, 2012), y en los

valles de inundación de los ríos Reconquista y Paraná de las Palmas (corredor norte metropolitano), dando como resultado la construcción de más de 200 urbanizaciones cerradas en los partidos de San Isidro, Pilar, Escobar y Tigre (Fernández, Herrero y Cortés, 2010).

Desde esta perspectiva, y a partir de lo antes expuesto es que se analizó una expresión del neoextractivismo urbano en un área de la zona ribereña sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, a través de un caso que resultó significativo de ser estudiado. Esta lógica encontró un área posible de transformar, pero antes de caracterizar las modificaciones, nos encontramos ante la necesidad de visualizar algunas de las problemáticas estructurales del litoral sur que son propias de la zona ribereña de estudio. Ésta se extiende sobre una planicie con escasa capacidad de evacuación de las aguas, se ubica en la terraza baja donde las cotas oscilan en una altura que va desde 1,5 a 5 msnm, los suelos presentan importantes limitaciones para su aprovechamiento productivo y es considerada una zona con riesgo hídrico debido al fenómeno de sudestada. Teniendo en cuenta esto y ubicándonos en la década de los '90, la zona ribereña de Hudson se vio afectada por las transformaciones sufridas en los centros metropolitanos que, para integrarse a las nuevas demandas mundiales, impactaron en su estructura territorial con fenómenos diferentes a los que antiguamente guiaron esta zona del litoral sur. Estas transformaciones están relacionadas al mejoramiento de las condiciones de movilidad, a partir de la construcción de la autopista Buenos Aires – La Plata, que revalorizó las zonas cercanas a ésta, en especial a los grandes espacios abiertos existentes, produciendo una oferta para los grandes desarrollos inmobiliarios. Estos están relacionados a las urbanizaciones de gran escala que utilizan tipologías edilicias con pautas culturales pertenecientes a la terraza alta (Etulain, 2004), lo que genera problemas debido a que se ubican en zonas bajas de humedales.

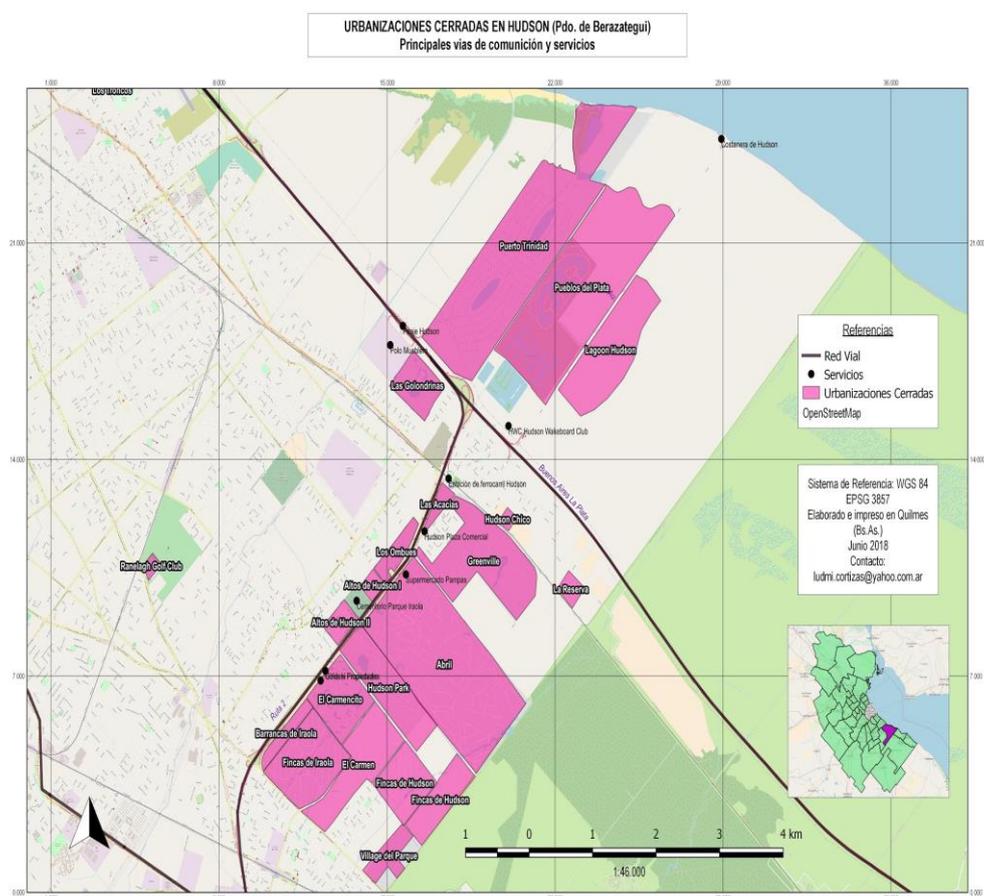
La expansión residencial cerrada en Hudson

La localidad de Hudson pertenece al partido de Berazategui en el sur del Gran Buenos Aires, y se encuentra a 35 km de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nació, como tantas otras, a partir de una estación de ferrocarril, y con el paulatino desarrollo urbano de la zona, los vecinos solicitaron la puesta en pie de una estación y parada fija del servicio que iba hasta el puerto de Ensenada.

En los últimos años, Hudson experimentó un importante desarrollo en materia inmobiliaria, principalmente por su cercanía con la Ciudad de Buenos Aires (apenas 30 minutos), lo han convertido en uno de los corredores más demandados de Zona Sur.

Es el circuito de Hudson, que se extiende entre los kilómetros 31,5 y 37 por ruta 2 desde la rotonda Gutiérrez, ex Alpargatas, hasta la autopista Ricardo Balbín La Plata-Buenos Aires, en el partido de Berazategui. En estos casi seis kilómetros numerosos countries, clubes de campo y barrios cerrados supieron encontrar un área más que estratégica (Ver figura N°1). Sin dudas, “la proximidad con el centro porteño y a la ciudad de La Plata, y los óptimos accesos fueron los aspectos más valorados del circuito. Además, es un punto de fácil acceso a la Costa Atlántica y buenos precios en función de la calidad y ubicación de los emprendimientos”, sostiene Ignacio O’Keefe, director de la inmobiliaria homónima.

Fig. N°1: Proliferación de urbanizaciones cerradas en la localidad de Hudson, Partido de Berazategui (RMBA).



Fuente: Elaboración propia a partir de QGIS.

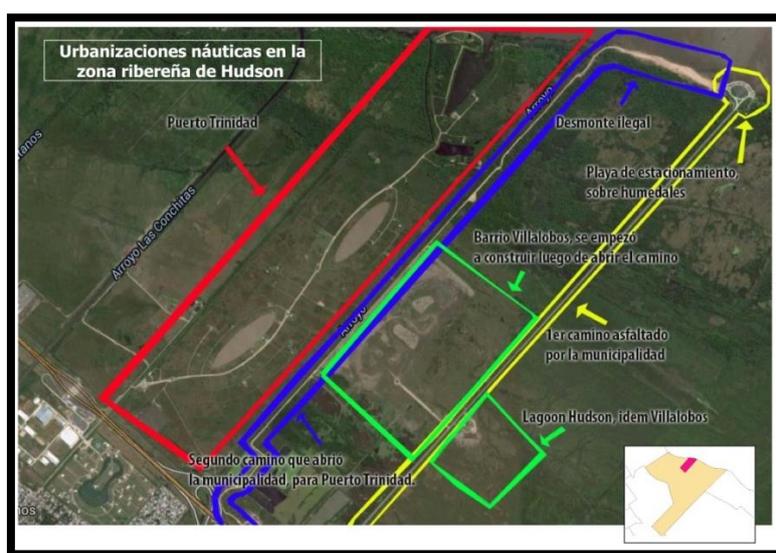
El origen de este circuito se remonta a la década del '70 con la construcción del club de campo El Carmen, que surgió como un emprendimiento de fin de semana y luego fue mutando a la vivienda permanente. Sin embargo, la verdadera explosión de este corredor ocurrió en los años '90, con el club de campo Abril, un complejo elegido por empresarios y personas de gran poder adquisitivo. “Abril brinda el primer hincapié a la

zona y a partir de ahí comienzan a surgir otros emprendimientos”, señaló Hernán Goldoni, de la inmobiliaria Goldoni Propiedades. Después fueron surgiendo El Carmencito, Fincas de Iraola I y II, Las Acacias, los Ombúes de Hudson, Fincas de Hudson, Hudson Park, Greenville, Altos de Hudson I y II, Reserva de Hudson, entre otros emprendimientos.

Lo que resultó novedoso en los últimos 20 años fue el agua, que se encuentra de manera abundante en la localidad por ser considerada una ciudad costera. El agua se tornó protagonista para la construcción de las urbanizaciones cerradas, y elemento de deseo de muchos por garantizar, en algún punto, el contacto directo con la naturaleza. En palabras de O’Keefe, *“históricamente, la proximidad del agua fue un aspecto buscado por toda la población”*. En la actualidad, la escasez de este recurso en general y de ofertas concretas en particular le da a este preciado elemento una valorización todavía superior. Está comprobado que entre emprendimientos con lotes al golf, polo o agua, esta última opción es claramente la más valorada por el público y, por ende, la más rentable para desarrolladores y para los consumidores, que serán quienes tengan que mantener luego el amenity.

Con este ideal se fue dando una nueva lógica de ocupación para la construcción de estos emprendimientos principalmente en zonas bajas y costeras de la localidad, para el aprovechamiento de espejos de agua. Así, fueron consolidándose barrios como Las Golondrinas que posee una laguna de 4/5 hectáreas apta para la práctica de deportes náuticos en embarcaciones sin motor y pesca deportiva, Puerto Trinidad, y los cuatro barrios que conforman Pueblos del Plata (Ver figura N°2).

Fig. N°2: Barrios náuticos Puerto Trinidad y Pueblos del Plata en el área ribereña de Hudson.



Sin dudas, en palabras de los desarrolladores y los brockers “*apostar por Hudson fue una decisión acertada, fue la oportunidad de incursionar en una nueva zona, con una propuesta muy atractiva*”. Sostienen que el recurso hídrico resulta un atributo natural de los emprendimientos, e indudablemente le agrega un plus a los mismos. ¿Por qué se eligen estos territorios? Muchos proyectos urbanos fueron respondiendo a nuevas demandas, relacionadas con la búsqueda del confort generado por el paisaje. Con esto se quiere decir que la asociación verde + agua se ha tornado un bien escaso, que se empezó a valorar en los ámbitos urbanos, permitiendo que la mayoría de los nuevos proyectos urbanos cuenten con vista/uso del preciado elemento líquido, además de generar rentas diferenciales debido a su presencia. Es así que el capital inmobiliario financiero procurará tierras económicas para construir este tipo de emprendimientos, permitiendo edificar con vista/accesos al agua y para un público en particular (Ríos, 2012).

En el caso particular de las urbanizaciones de la zona ribereña de Hudson, Puerto Trinidad se robó varios kilómetros de costa para el uso exclusivo de sus habitantes y es uno de los emprendimientos más grandes de la región, con 336 hectáreas de extensión. Esta “ciudad náutica” tiene tres lagunas en su interior, logradas gracias a un monumental movimiento de suelos, que elevó la cota de la tierra en más de cinco metros. Dos de las tres lagunas son de 70 mil metros cuadrados de superficie y una de 50 mil, y también se construyó un puerto para 600 embarcaciones para realizar prácticas deportivas náuticas. Por su parte, Pueblos del Plata, ocupa una superficie menor que Puerto Trinidad pero no deja de ser un mega-emprendimiento de 250 hectáreas. Está formado por cuatro barrios en su interior, todos con lagunas, llamados Villalobos, Magallanes, Sebastián Gaboto y El Cano.

A ello se le suman otras estrategias de comercialización implementadas por las empresas inmobiliarias relacionadas con la seguridad, la accesibilidad y los servicios. Como sostiene la empresa Toribio Achával (inmobiliaria dedicada a la venta de Pueblos del Plata),

“con una excelente ubicación, estratégicamente seleccionada a solo 32 km del centro de la Ciudad por la Autopista Bs. As. - La Plata hacia el río, en la localidad de Hudson, Berazategui, se desarrolla Pueblos del Plata, uno de los complejos más importantes de la zona, sobre 250 has. Pueblos del Plata cuenta con los factores más importantes en una decisión inmobiliaria”.

A ello el broker agrega que este emprendimiento tiene un acceso increíble que no lo tienen los otros barrios (del lado oeste de la autopista), ya que tiene subida directa a la autopista, y te separan 25 minutos de Puerto Madero, y 30 minutos de la ciudad de La Plata. Y enfatiza que existen diversas accesibilidades de pago para obtener el terreno. Cuenta que se puede pagar la mitad de contado y después en 12 cuotas, y también se pueden realizar acuerdos y negociaciones a partir de una pequeña reserva (300 dólares o 5 mil pesos) con compromiso de compra. Con ello, ya sacan el terreno de la comercialización.

“No tenemos competencia directa en esta zona, porque no van a encontrar algo así de avanzado y consolidado, y con nuestras accesibilidades para el pago. Este tiene un acceso increíble que no lo tienen los otros barrios (del otro lado de la autopista). Estas a 25 minutos de Puerto Madero” (Broker de Pueblos del Plata).

Al mismo tiempo sostiene que

“otra características que tenemos a diferencia de otros barrios es que, con respecto al tema seguridad, acá no tenes ninguna vivienda, nada alrededor de los barrios. El barrio linda con el mismo barrio, y la diferencia es que atrás está Puerto Trinidad, que es otro barrio cerrado, entonces no hay ningún peligro”.

Además, en el discurso de venta, se enfatiza en que Pueblos del Plata contará con diversas áreas destinadas diversos servicios como colegios, centro médico, paseo de compras y un club deportivo común de más de 100.000 m² para todos los barrios (Canchas de Tenis, Fútbol, Rugby). Todos tendrán servicios por tendido subterráneos, pavimento de hormigón por bloques articulados (de mayor calidad), y un plan de forestación. Las lagunas artificiales no son un detalle menor ya que son especialmente diseñadas en armonía con su entorno para prácticas deportivas, pesca, etc. Pero también, son ofrecidas como un plus de los barrios, ya que le agregan valor. Las campañas de difusión realzan imaginarios de grupos sociales que quieren vivir en una suerte de “urbanización verde”, próximos al campo y en conexión con la naturaleza, y rodeados de seguridad y exclusividad (Fernández, 2012). Sin dudas, la visibilidad es importante a la hora de elegir un terreno, tal como menciona el entrevistado,

“Los lotes internos tienen menor altura, cuanto más cerca de la laguna menos altura de terreno por una cuestión de visibilidad a la laguna. Lo que tiene el lote 193 (el que nos mostró) en relación precio calidad es que está en el medio de donde se une la isla oeste y la central, entonces tiene este espejo de laguna gigante. En otras partes del barrio el metro cuadrado sale lo mismo, pero tenes menos visibilidad de la laguna” (Broker de Pueblos del Plata).

A su vez, para producir estos espejos de agua, y para poner en condiciones estos countries, se realizó y aún se continúa realizando uno de los mayores movimientos de tierra que sufrió Berazategui en toda su historia, a través de retroexcavadoras,

niveladoras y demás maquinaria pesada, con las cuales extraen y distribuyen tierra y tosca de un lado para otro. En otras palabras, se rellena el suelo, elevando la cota de la tierra en más de 3 metros, en áreas que naturalmente se encuentran cotas de 5 metros para abajo. Esta particularidad muestra que la ubicación de estos emprendimientos se dio en una amplia zona delimitada entre la autopista Bs.As.-La Plata y el río de La Plata, sobre un área deprimida y de humedales, que resultan alterados para que sean posibles de urbanizar.

Sin embargo, todo esto no hubiese sido posible sin la intervención del Estado, quien tuvo un rol importante frente al desarrollo de estos emprendimientos en materia de inversión (con fondos públicos), principalmente en infraestructura y equipamientos urbanos, y en torno a la normativa. Por un lado, se construyó el camino costero (calle 63), el murallón, y está en proceso la Avenida Costanera Norte. Para llevar adelante estas obras, se elevó el terreno cuya cota estaba por debajo de los 5 metros, y se construyó un terraplén que es una barrera de contención a las inundaciones periódicas del río, cortando el ciclo natural de provisión de agua. En otras palabras, el murallón de más de tres metros de alto y el camino costero, más alto aún de su nivel original, actuarían como un dique de contención para evitar que se inunden –por las crecidas del río- todos los emprendimientos inmobiliarios planificados para la región.

Ante ello, una ingeniera hidráulica de la Municipalidad de Berazategui afirmaba,

“En su momento la empresa presentó todo, digamos un expediente con el tema de impacto ambiental, que tiene que estar firmado por un especialista en eso. Con la matriz, se tenía la aprobación y demás. Eso se presentó, se analizó en La Plata, y primero se lo aceptaron y después se lo refutaron” (Ingeniera de la Municipalidad de Berazategui).

Por su parte, el broker manifestó que al día de la fecha, ya poseen todas las actas aprobadas de Autoridad del Agua (ADA), Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS), hidráulica (que son las más difíciles), solo resta catastro, y agregó *“acá hay otros barrios que no tienen ni las actas aprobadas, y esos barrios venden casas, compran casas, nosotros tenemos todo al día. Son los barrios del otro lado de la autopista, hacia adentro”*. En otras palabras, el gobierno municipal generó las condiciones para que esas grandes inversiones inmobiliarias pudieran realizarse. Tal como puede verse en la carta que firmó el secretario de Gobierno interino (el 26 de agosto de 2011), en la que considera que *“la propuesta presentada se encuadra en los lineamientos que este municipio planifica, a mediano y largo plazo, para el futuro desarrollo del área ribereña”*. Se dio una especie de acuerdo entre las autoridades locales y los desarrolladores de las urbanizaciones cerradas, donde el Estado jugó un rol significativo en tanto dinamizador del capital (Ríos, 2005).

La planificación y gestión del territorio, desde el Estado se adecua al modelo neoextractivo planteado, y

“el planeamiento va adquiriendo un carácter crecientemente facilitador para dar respuestas a los intereses privados, a partir del uso discrecional en el ámbito municipal de la ley provincial de uso del suelo 8912 o la modificación de las normativas que regulan su uso y ocupación, para ofertar suelo posible de urbanizar en sectores ambientalmente comprometidos” (Etulain, 2004:29).

Es así como el Estado termina renunciando a sus funciones de planificación, retrocede en materia de regulación y controles, y desatiende las políticas de desarrollo social urbano que contribuían al desarrollo progresivo y la sostenibilidad de las periferias (Garay, 2007).

Cabe destacar, que se producen al interior del mismo, complejos procesos de tensión entre diversas dependencias y niveles jurisdiccionales respecto a competencias relevantes sobre las particularidades de la urbanización de estas áreas costeras inundables. En este sentido, las instancias estatales con incumbencia en la evaluación de impactos referidos a modificaciones que incluyen remoción de suelos, cambios en niveles de cota y drenajes, realizados por proyectos de urbanización, han estado en tensión en la provincia de Buenos Aires en la última década. Se trata de un complejo proceso que combina la descentralización de funciones, otorgando a los municipios capacidades de aprobación de proyectos; con la jerarquización de organismos provinciales con capacidad de evaluar e incidir en estos procesos de urbanización en áreas ambientalmente vulnerables. Estos procesos, no exentos de contradicciones, otorgan al Estado, en sus distintos niveles, diferentes capacidades de intervención en la problemática. La resolución 29/09 de la Provincia de Buenos Aires, la injerencia otorgada al Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS), y el relativo retroceso reciente respecto a dichas prerrogativas provinciales en favor de las capacidades municipales, constituyen parte del complejo escenario normativo donde se enmarcan los procesos de urbanización abordados.

Transformaciones territoriales ligadas a la mercantilización del humedal urbano de Hudson

La zona ribereña y de humedales en la localidad de Hudson resultan un espacio problemático en transformación, caracterizado por conservar grandes espacios abiertos con tendencia a una apropiación social de tipo privado y selectivo. Este escenario fue promovido por factores naturales, tales como su entorno paisajístico, y por antrópicos, como su cercanía a la Capital Federal, y su disponibilidad de tierras vacantes de escaso valor. También una serie de normas municipales que dieron un

marco de seguridad jurídica a los emprendimientos, y la construcción y el mejoramiento de infraestructura que facilitó su consolidación.

La ampliación, remodelación y desarrollo de la red de autopistas y accesos metropolitanos fueron los disparadores de los nuevos procesos de urbanización y de los cambios en el patrón de metropolización (Janoschka, 2006). Dieron lugar a la construcción de varias urbanizaciones cerradas en áreas periféricas de los centros urbanos, permitiendo que la lógica del capital que busca incansablemente la ganancia máxima, se apropie de las sobreganancias de localización. La ocupación de llanuras de inundación o humedales urbanos como parte de las propuestas urbanísticas, ejerce severas restricciones a la capacidad de escurrimiento frente a eventuales crecidas del Río de la Plata (Pintos, 2012), o fuertes y constantes lluvias. Como primera medida, se levantó el nivel del terreno para construir la autopista Buenos Aires-La Plata, construida en terraplén de 2 y 3,5 metros sobre el terreno natural, y también para construir otros caminos para mejorar accesibilidad, y las condiciones de movilidad.

Estos emprendimientos están ubicados en suelos cuyas cotas están por debajo de los 5 metros sobre el nivel del mar, y por lo tanto se ven ante la necesidad de hacer remoción de suelos y elevar los mismos para hacer viable su construcción (Etulain, 2004). Esto implicó una serie de transformaciones para poner este territorio en condiciones de habitabilidad, modificando su naturaleza para producir “paisajes escenográficos” prefabricados (Fernández, Kochanowsky y Vallejo, 2012) (Ver figura N°3).

Fig. N°3: Elevación de la cota en Pueblos del Plata.



Fuente: Archivo de los autores, tomado el 5 de abril de 2017.

Entonces, las peculiaridades de esta propuesta urbanística, basada en la construcción de las parcelas frente a lagunas producidas artificialmente, requieren de aporte de material de préstamo para la consolidación de polders o terraplenes intersticiales que van a conformar el área urbanizable (Pintos, 2012). Se trata de urbanizaciones acuáticas o polderizadas (ver figura N°4), que son aquellas donde la disponibilidad o accesibilidad a cuerpos de agua posee una importancia central. Se caracterizan por tener sistemas de canales y/o lagunas interconectadas, y un trazado de tipo orgánico. Cursos de agua y lagunas, son producidos en su mayoría artificialmente, y sobre “polders” o terraplenes que conforman el área urbanizable. Para llevarlos adelante se produce una alteración significativa de las características morfológicas naturales (suelo y agua), para alcanzar las cotas de nivel de piso habitable en las parcelas de uso residencial (relleno), y para generar nuevos cuerpos de agua (dragado y refulado). La magnitud y el uso que se le otorga a los cuerpos de agua en cada emprendimiento (tamaño y destino), implican distintos grados de alteración de las condiciones naturales del humedal en donde se localizan. Además, los cuerpos de agua generados en el emprendimiento pueden estar conectados o no a cursos de agua naturales, representando un valor agregado, ya que pueden ser usados para acceder por vía acuática a cada parcela en forma individual o para practicar deportes náuticos o de pesca en forma comunitaria; o, simplemente, como parte del paisaje natural o antropizado (Fernández, Kochanowsky y Vallejo, 2012).

Fig. N°4: Remoción de suelos para construcción de polders, calles internas y lagunas artificiales. Fotografía de Pueblos del Plata.



Fuente: Foro Río de La Plata

Para comprender la magnitud de la transformación ejercida sobre estos territorios, basta recordar que aunque se trata de un área deprimida, ninguna de estas lagunas existía con antelación a este desarrollo inmobiliario. Este tipo de transformaciones genera que se ponga en juego el normal funcionamiento del humedal que regula y amortigua excesos hídricos en episodios de intensas precipitaciones, y ayuda a la infiltración y drenaje en circunstancias de sudestada. Además los humedales proveen servicios ecológicos, como la regulación del ciclo hidrológico, refugio de biodiversidad, depuración de aguas, y posibilitan actividades culturales. Como en general el agua en los humedales se acumula o su circulación es más lenta, su liberación ocurre lentamente, y esto juega un papel importante en el ciclo del agua: los humedales funcionan como reguladores de los excesos y deficiencias hídricas, favorecen la mitigación de crecientes y la recarga y descarga del agua subterránea. Además, a través de la retención, transformación y transporte de sedimentos, nutrientes y contaminantes, juegan un rol fundamental en los ciclos de la materia y en el mantenimiento de la calidad de las aguas. Muchos de estos servicios ecológicos representan valores de usos para las sociedades humanas muchas veces no identificados culturalmente ni valorados económicamente (Fernández, 2002).

Es decir que la superficie de humedales que hoy forma parte de los megaproyectos inmobiliarios de Hudson ha funcionado como reguladora de los desbordes del sistema de canales y cuyos suelos, con rugosidad natural y de poca pendiente frenan la escorrentía y absorben gran parte del agua de las precipitaciones. Al modificar el nivel elevándolo, se actúa sobre esa capacidad de absorción de los suelos al producir mayor escorrentía o velocidad de drenaje para una determinada cantidad de precipitación, con incrementos en los volúmenes y en los caudales pico, debido a que el volumen de agua aumenta además por el incremento de las zonas impermeables del propio emprendimiento, en particular por las grandes superficies destinadas a las calles internas de la urbanización y a las superficies ocupadas por las construcciones, que reducen la infiltración (Casaza, 2011).

El levantamiento de la cota se hizo con aporte de material del propio predio, finalidad para la que se desarrollaron obras de extracción de suelos en un área proyectada de aproximadamente 600 hectáreas o 6 kilómetros, entre las modificaciones realizadas para las urbanizaciones y para las obras de infraestructura complementaria. La construcción de polders cambian rotundamente la naturaleza del humedal produciéndoles una sequedad en altura (sobre la superficie) y son necesarios como defensas perimetrales, constituidas por terraplenes o diques, que protegen a la urbanización del impacto de potenciales inundaciones vinculadas al régimen de lluvias,

de escorrentía de ríos y arroyos, así como de los desbordes de lagunas interiores a los barrios. Esto es constatado en palabras del brocker,

“Todos estos lotes tienen la característica que son la protección del barrio (haciendo alusión a los lotes del lado que da a Puerto Trinidad). Ven esta línea de lotes son los más altos de los cuatro barrios, porque son la protección en caso de que haya una sudestada, lo que sea, para que si crece nunca llegue a inundar el barrio. Entonces eso le da el plus de que tiene la mejor vista. Los lotes internos tienen menor altura, cuanto más cerca de la laguna menos altura de terreno por una cuestión de visibilidad (a la laguna), pero estos son los que más se notan” (Brocker de Pueblos del Plata).

Sin embargo, los polders no garantizan que quienes están protegidos por ellos, se encuentren salvaguardados de inundaciones extraordinarias, ni tampoco de aquellas que puedan dejar en condición de aislamiento a las islas urbanas. Ni hablar que la vulnerabilidad social y el riesgo es bien diferente para quienes se encuentran dentro y fuera de este sistema de protección. Quienes están fuera de estos emprendimientos quedan expuestos al escurrimiento superficial que se produce en momentos de lluvias abundantes y/o de sudestada, conocida por sus fuertes vientos del sudeste que taponan la desembocadura del Río de la Plata. Ello pone en crisis al sistema hidráulico, lo que da lugar a inundaciones en una parte considerable de áreas urbanas, porque el sistema de drenaje original, compuesto por los arroyos que lo atravesaban son tapados y ocupados, provocando que el agua no encuentre donde desagotar.

Impactos socio-territoriales provocados por la transformación del humedal: las voces de los involucrados

Tal como se enfatizó en el apartado anterior, estas transformaciones en la zona ribereña ocupada generan una serie de impactos, no solo en el territorio, sino también para la sociedad.

Los barrios que están del lado oeste de la autopista parecen experimentar episodios de inundaciones y acumulaciones de agua con frecuencia. No se puede negar que, por su cercanía al humedal de Hudson, se trata de una zona baja. Es decir, que desde la consolidación del barrio, siempre hubo problemas de napas, pero luego se construyó la primera barrera de contención hídrica, la autopista Buenos Aires-La Plata.

Años después, entrada la década del 2000, la ocupación y mercantilización de los humedales por parte de los emprendimientos inmobiliarios, y el uso que le dan al suelo, en nombre de la modernidad y la exclusividad, generó la sistemática destrucción de espacios naturales de alto beneficio ambiental para la población. Además, a ello se le sumaron obras que comenzaron a contener el río, el murallón y el camino costero, impidiendo todo vínculo natural con el bosque y los humedales, produciendo que se seque este espacio de biodiversidad muy particular. Dadas las

condiciones de urbanización, se les sumó la invasión de la empresa constructora del complejo Pueblos del Plata (Caputo-Achaval) en la zona de amortiguación del bosque, en parte, debido a la pasividad de las autoridades municipales, que se mostraron cómplices del avance desenfundado del capital privado por sobre la ciudad. Esto produjo nuevas elevaciones de suelo en una zona de bañados o terrenos anegadizos, generando un nuevo tapón hídrico, y que repercute en la población que reside del otro lado de la autopista.

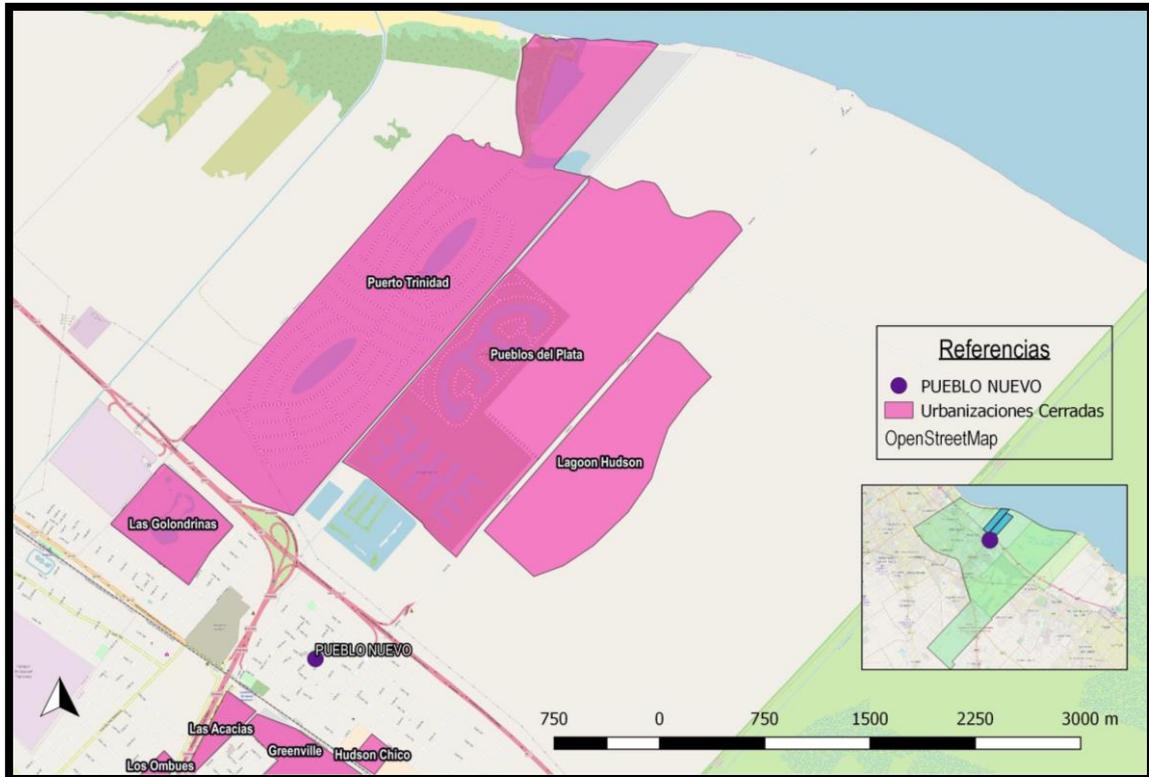
Según algunos testimonios de los propios vecinos de Hudson, más precisamente quienes residen en Pueblo Nuevo de Hudson (ver figura N°5) afirman que,

“Ilueve un poco, caen unas gotas y el barrio se inunda. Además, las cloacas y pluviales se saturan, y peor cuando hay falta de limpieza” (Vecino de 70 años).

“Acá el problema que tenemos es que los asfaltos fueron hechos más altos que las veredas de las casas, entonces muchas veces las casas se llenan de agua. También en momentos de lluvia fuerte, viene el agua bajando desde la estación y esto es un desastre, porque allá está más alto, y acá no tiene donde desagotar” (Kiosquera de 20 años).

“Yo los mataría a todos los de los countries. Viene el agua desde arriba, de los countries, de todos lados. Todo cae acá, al bajo” (Vecino de 55 años, vive en el barrio desde su nacimiento).

Fig. N°5: Pueblo Nuevo en Hudson



Fuente: Elaboración propia con QGIS.

Esto ocurre ya que la modificación ambiental predominante es el rediseño topográfico e hidrológico, e incluso la configuración de nuevas modalidades de construcción en sistemas anegadizos. Una característica de los emprendimientos es la atenuación de inundaciones en la parte interior debido a la construcción de defensas y sistemas de rellenos, e intensificación de inundaciones en las áreas aledañas que permanecen en la altura original del terreno (Fernández, 2002). En otras palabras, el problema radica en el escurrimiento de las aguas, produciendo inundaciones que se convierten en desastres, resultante de una urbanización sin una planificación integral –con la elevación de los terrenos que se transforman en un gran tapón hidráulico a escala urbana-, que no tiene en cuenta las necesidades de la población existente en el área, las limitaciones del medio natural como el relieve y las características de absorción de los suelos, y mucho menos la previsión, resolución o mitigación de los impactos ambientales provocados por esta ocupación desordenada del territorio, sin tener en cuenta el entorno natural y los beneficios ambientales que se destruyen.

Cabe señalar que la pérdida forestal es importante, por tratarse, según el artículo 7 de la Ley 14.888 de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos, de una categoría II (amarillo), entonces resultan sectores de mediano valor de conservación, que pueden estar degradados pero que, a juicio de la autoridad de aplicación jurisdiccional con la implementación de actividades de restauración, pueden tener un valor alto de conservación y que podrán ser sometidos a los diversos usos, como el aprovechamiento sostenible, actividades turísticas, recolección e investigación científica.

Según los actores que forman parte del Foro Río de La Plata, este tipo de barrios de lujo, no resuelve las demandas sociales populares de tierra y vivienda, además de agravar los problemas de las ciudades existentes, como falta de espacios verdes y/o públicos, al ocupar tierras de la periferia y cambiar el patrón de usos del suelo. El medio ambiente termina siendo arrasado para satisfacer las necesidades de unos pocos.

Reflexiones finales

El litoral sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, resultó un área particularmente sensible de ser modificada, en primera instancia debido al mejoramiento de las condiciones de movilidad, y a la ejecución de la autopista Bs.As.- La Plata, que mejoraría su accesibilidad, integración a las nuevas demandas mundiales y por lo tanto sus oportunidades de transformación. La construcción de la autopista revalorizó las zonas cercanas a ésta, en especial a los grandes espacios

abiertos existentes, lo que produjo una oferta para los grandes desarrollos inmobiliarios. A ello se le suma el crecimiento económico del país promovido por el neodesarrollismo, permitiendo un repunte significativo de urbanizaciones cerradas (Pintos, 2012).

En el partido de Berazategui, en particular en la localidad de Hudson, la lógica privada encontró en los humedales de la zona ribereña las posibilidades de expansión de estas urbanizaciones, transformando la naturaleza de este territorio. Estos desarrollos inmobiliarios utilizan tipologías edilicias con pautas culturales pertenecientes a la terraza alta (Etulain, 2004), lo que genera problemas debido a que se ubican en zonas bajas de humedales. Esta adquisición de parcelas inundables ubicadas a minutos de la ciudad de Buenos Aires y de La Plata, planteó la posibilidad de transformar tierras bajas para usos urbanos, de la mano de empresas líderes en sistemas de dragado, canalizaciones y obras portuarias especializadas en obras hidráulicas, concentradas tanto en obras de refulado y relleno como operatorias para el acondicionamiento de tierras para urbanizar.

No obstante, la transformación de tierras bajas per se no hubiera sido posible sin obras públicas de control de inundaciones. Estas obras proporcionaron condiciones hidráulicas compatibles con la posibilidad de urbanizar esas áreas. Es decir que el Estado, tanto en la escala municipal como en la provincial, actúa como facilitador de estos mega emprendimientos, tanto en la construcción de infraestructura (camino y murallón costero) para el aprovechamiento de estos barrios cerrados, como en la modificación de normativa en función de la lógica privada. En ese sentido,

“la planificación y gestión del territorio, desde el Estado se adecua al modelo, y el planeamiento va adquiriendo un carácter crecientemente facilitador para dar respuestas a los intereses privados, a partir del uso discrecional en el ámbito municipal de la ley provincial de uso del suelo 8912 o la modificación de las normativas que regulan su uso y ocupación, para ofertar suelo posible de urbanizar en sectores ambientalmente comprometidos” (Etulain, 2004:29).

Como contrapartida a las prácticas de estos actores, en las últimas décadas han aparecido reclamos de vecinos y de algunas organizaciones, como respuesta a distintas problemáticas ambientales de la zona debido al deterioro de los humedales. Se acusa a esta tendencia urbanizadora, construida sobre terrenos con rellenos por sobre la cota de inundación, de provocar alteraciones en el ecosistema, la pérdida de sus funciones sistémicas, y de producir inundaciones por tratarse de una zona de riesgo hídrico. Se termina perdiendo la biodiversidad, y la regulación e infiltración de excesos hídricos. Todo esto ubica en una situación de vulnerabilidad a la población lindera a los emprendimientos urbanos y a la población de Hudson en general, ya que

debido a todos estos cambios se encuentran en gran peligro ante episodios de sudestada y lluvias abundantes.

Entonces, la contradicción se manifiesta entre quienes proponen una renovación urbana, con el aval del Estado en la modificación de las normativas y aprobación de los requerimientos de los desarrolladores, y los que reclaman el derecho a la vivienda y a no inundarse, y que se resisten a la alteración de su territorio.

Bibliografía

CARLOS, A. F. (2005) La utopía de la gestión democrática de la ciudad. Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales, 9.

CASAZA, H. (2011) "Caracterización Hidráulica Canal Lomas De Zamora- Canal 32 Barrio Villa Alcira, Bernal- Ceamse- Ribera Río De La Plata Impacto Ambiental Urbanización Nuevo Quilmes Partido De Quilmes" en Foro Río de La Plata. Disponible en: <http://www.fororiodelaplata.com.ar/?p=318>

DE MATTOS, C.A. (2007) Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. Nueva Sociedad, 212, 82-96.

ETULAIN, J. C. (2004). "Transformaciones territoriales recientes en el litoral sur de la RMBA: un camino de gestión posible". Cuaderno urbano: espacio, cultura y sociedad, (4), 11-42.

FÉLIZ, M. (2012) "Neoextractivismo, neodesarrollismo y proceso de acumulación de capital: ¿Superando el ciclo stop-and-go? Argentina, 2003-2012". En VII Jornadas de Sociología, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación (UNLP). Disponible en: http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.1887/ev.1887.pdf

FERNÁNDEZ, L. (2002) Los servicios ecológicos que cumplen los humedales. El caso de Tigre, Buenos Aires. Tesis de Licenciatura de la carrera de Ecología Urbana, en Universidad Nacional de General Sarmiento, Instituto del Conurbano. Disponible en: http://biblioteca.municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/tesis_ecolog%25EDA.pdf

FERNÁNDEZ, L. (2012) "Expansión urbana y sus impactos en los servicios ecológicos en la cuenca del río Luján", en La Privatopía Sacrilega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján. Comps. Pintos y Narodowski (2012).

FERNÁNDEZ, L., HERRERO, A. C., y CORTÉS, I. M. (2010). La impronta del urbanismo privado. Ecología de las urbanizaciones cerradas en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Revista Scripta Nova, vol. XIV, núm. 331 (61). Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-61.htm>

FERNÁNDEZ, R. y VARELA, O. (2003) "Mercantilización de los servicios habitacionales y privatización de la ciudad. Un cambio histórico en los patrones de

expansión residencial de Buenos Aires a partir de los noventa”. En *La cuestión urbana en los 90 en la región metropolitana de Buenos Aires*, comp. Andrea Catenazzi y Juan Lombardo, 43-74. Buenos Aires: UNGS.

FERNÁNDEZ S., KOCHANOWSKY, C., y VALLEJO, N. (2012) “Urbanizaciones cerradas en humedales de la cuenca baja del río Luján. Características locacionales y dimensiones del fenómeno”. Capítulo 4. En Pintos, P., Narodowski P, (coord) (2012) *Privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján*. IMAGO MUNDI. Buenos Aires.

GARAY, A. (2007) Lineamientos estratégicos para la región metropolitana de Buenos Aires. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

GIARRACCA, N., y TEUBAL, M. (2010) “Disputas por los territorios y recursos naturales: el modelo extractivo”. Revista ALASRU, Nueva Época, 5, 113-133.

GUDYNAS, E. (2010) “El nuevo extractivismo progresista: tesis sobre un viejo problema bajo nuevas expresiones”, El Observador, año IV, n°8, Observatorio Boliviano de Industrias Extractivas.

HARVEY, D. (2004) El Nuevo Imperialismo: Acumulación por desposesión (Vol. 26). Ediciones Akal.

JANOSCHKA, M. (2002) “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización”. Eure (Santiago), 28 (85), 11-20. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008500002&script=sci_arttext

JANOSCHKA, M. (2006) “El modelo de ciudad latinoamericana. Privatización y fragmentación del espacio urbano en Buenos Aires: el caso Nordelta”. Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes, Buenos Aires, 96-131.

JARAMILLO, S. (1982). El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes. Sociedad Interamericana de Planificación.

PINTOS, P. (2012) “Paisajes que ya no serán. Acumulación por desposesión e hibridación pseudourbana de humedales en la cuenca baja del río Luján, Argentina”, en Barrera Lobatón, S. y Monroy Fernández, J. (eds.) Perspectivas sobre el paisaje. Serie Perspectivas ambientales, Facultad de Ciencias Humanas, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, pp. 189-217.

PINTOS, P. y NARODOWSKI, P. (2012) “Cambios en la configuración de los territorios metropolitanos y proyectos en pugna en un país de la periferia capitalista”, en Pintos, P. y Narodowski, P. (comps.) *La Privatopía Sacrilega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján*, Editorial: Buenos Aires: Imago Mundi.

RÍOS, D. (2005) “Producción privada del espacio urbano residencial y estado. El caso de la Mega-urbanización cerrada Nordelta en el municipio de Tigre” en Revista de Temas Sociales Kairós. Proyecto “Culturas Juveniles Urbanas” Universidad Nacional de San Luis. Año 9, n° 16. Disponible en: <http://www.revistakairos.org>

SVAMPA, M. (2012) “Consenso de los commodities, giro ecoterritorial y pensamiento crítico en América Latina”. Revista Osal, 32.

SVAMPA, M., y VIALE, E. (2015). *Maldesarrollo. La Argentina del extractivismo y el despojo*. Editorial Katz.

TELLIER, L.N., y VAINER, C.B. (Eds.) (2013) *Las transformaciones de las metrópolis de las Américas*. No. 8. Externado de Colombia.

TOPALOV, C. (1979) *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México. Edicol. Capítulos 1 y 7.

VARESI, G. (2011) “Argentina 2002-2011: neodesarrollismo y radicalización progresista”. En Realidad Económica, 264, 33-59.

Páginas web consultadas:

<http://diariohoy.net>

<http://www.fororiodelaplata.com.ar/>

<http://salvemoselmontedeberisso.blogspot.com/>

Página de la inmobiliaria <http://www.toribioachaval.com/propiedades/listado/countries-y-barrios-cerrados>