


¿Ciudad para quiénes? Producción del espacio y actores sociales en el ordenamiento territorial del frente costero rioplatense de la RMBA sur

A city for whom? Space production and social actors in the land management plan of the Río de La Plata coastal area in southern RMBA

Cortizas, Ludmila

 **Ludmila Cortizas** ludmi.cortizas@gmail.com
Centro de Investigaciones Geográficas, Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales (UNLP), Argentina

Párrafos Geográficos

Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco, Argentina
ISSN: 1853-9424
ISSN-e: 1666-5783
Periodicidad: Semestral
vol. 2, núm. 21, 2022
parrafosgeograficos@fhcs.unp.edu.ar

Recepción: 31 Octubre 2022
Aprobación: 19 Diciembre 2022

URL: <http://portal.amelica.org/ameli/journal/739/7393674013/>



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.

Cita sugerida: Cortizas, L. (2022) ¿Ciudad para quiénes? Producción del espacio y actores sociales en el ordenamiento territorial del frente costero rioplatense de la RMBA sur. *Párrafos Geográficos*, 21(2).

Resumen: En las últimas décadas, el espacio urbano comenzó a ser depositario de significativas transformaciones, por considerarse una mercancía posible de modificar, en la búsqueda de extracción del mayor provecho económico posible. A raíz de ello, vastas áreas de las ciudades comenzaron a enfrentarse a una serie de problemáticas de importancia, derivadas de la búsqueda de la expansión urbana y de la idea de “desarrollo”, y de la urbanización de distintos frentes de agua. El objetivo que se persigue es el de identificar las principales transformaciones que ejerce el proceso de producción y ocupación de la costa de Quilmes y Avellaneda (pertenecientes al sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires), llevado adelante por distintos actores (la empresa Techint, el Estado municipal de ambos partidos, y agrupaciones ambientalistas), y analizar las diversas formas de intervención de estos en el ordenamiento territorial de los partidos. En este trabajo se aborda la costa de dichos partidos, por tratarse de un área que actualmente se encuentra disputada por diversos actores, y desde el discurso de la regeneración, revitalización urbana para la costa y el desarrollo sustentable, se anunciaron proyectos específicos locales, como el de la Nueva Costa del Plata.

Para el abordaje del trabajo, se propone una metodología desde una perspectiva cualitativa, a través de la lectura de bibliografía y publicaciones periodísticas referidas al problema. A ello se sumó, la recopilación de información publicada en la página web del desarrollador, de los municipios y aquella difusión digital que realizaron los actores de la resistencia. Además, se buscaron aquellos documentos que expresan y resumen las principales acciones llevadas a cabo en materia de planificación y ordenamiento del territorio, como el Plan Estratégico Quilmes 2030, Plan Avellaneda 2020 y el Plan Director para la ampliación del área urbana del Municipio de Avellaneda en su franja costera.

Palabras clave: Producción del espacio, Área costera rioplatense, Transformaciones, Ordenamiento territorial, Actores sociales.

Abstract: In the last decades, the urban space began to be the repository of significant transformations, as it is considered a merchandise that can be modified, in the search for the extraction of the greatest possible economic benefit. As a result, vast areas

of the cities began to face a series of important problems, derived from the search for urban expansion and the idea of "development", and the urbanization of different water fronts. The objectives pursued are to identify the main transformations exerted by the process of production and occupation of the coast of Quilmes and Avellaneda (belonging to the south of the Metropolitan Region of Buenos Aires), carried out by different actors (the company Techint, the municipal State of both parties, and environmental groups), and analyze the various forms of intervention of these in the territorial ordering of the parties. In this paper, the coast of these parties is analyzed, since it is an area that is currently disputed by various actors, and from the regeneration discourse, urban revitalization for the coast and sustainable development, specific local projects were announced, such as that of the New Costa del Plata.

To approach the work, a methodology is proposed from a qualitative perspective, through the reading of bibliography and journalistic publications referring to the problem. Added to this was the collection of information published on the website of the developer, of the municipalities and that digital dissemination carried out by the actors of the resistance. In addition, those documents that express and summarize the main actions carried out in terms of planning and ordering of the territory were searched, such as the Quilmes 2030 Strategic Plan, the Avellaneda 2020 Plan and the Master Plan for the expansion of the urban area of the Municipality of Avellaneda in its coastal strip.

Keywords: Production of space, River plate coastal area, Transformations, Land use planning, Social actors.

Introducción

En un breve período que coincide con los años de globalización intensa, y de reestructuración económica en nuestro país, las grandes ciudades empezaron a ser depositarias de significativas transformaciones en las formas del habitar urbano (Pintos, 2012). Los espacios urbanos se fueron convirtiendo cada vez más en una mercancía, posibles de transformar en la búsqueda de extracción del mayor provecho económico posible. A raíz de ello, algunas ciudades comenzaron a enfrentarse a una serie de problemáticas de importancia, derivadas de la búsqueda de la expansión urbana y de un posible "desarrollo". Este proceso de expansión se dio de diferentes maneras, y en los últimos años supo encontrar en los espacios litorales, la posibilidad de transformación para su urbanización. ¿Por qué requieren transformarse? Porque se trata de áreas bajas e inundables, y eso las vuelve territorios de extrema fragilidad ambiental.

Sin embargo, diversos actores persiguiendo sus intereses encontraron en estas áreas diversas cualidades de paisaje, bajos precios, y por lo tanto, grandes oportunidades de negocio. Así pues, los anuncios de emprendimientos 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, su naturaleza se fue modificando para hacer factible el proceso de producción espacial de paisajes prefabricados por la industria de consumo global. Entonces, en palabras de Fernández et al (2012) se redefinen los significados

de ciudad, naturaleza y paisaje, porque se urbaniza sin construir ciudad, se construyen paisajes naturales artificialmente, y la naturaleza se artificializa.

Un claro ejemplo de ello es el de la Región Metropolitana de Buenos Aires (en adelante RMBA), que se fue expandiendo de una manera muy dinámica, de la mano de un fuerte proceso de privatización (Pírez, 2006). En los últimos años, estos procesos han sabido encontrar en la costa de la RMBA, suelo vacante con posibilidad de transformación para su urbanización. Tal fue, y continua siendo, la zona norte de la región, en particular, la cuenca baja del Río Lujan, con la llegada de diversos mega-emprendimientos residenciales cerrados; sin perder de vista que el sur de la misma región también fue experimentando en las últimas décadas emprendimientos similares de menor envergadura que Nordelta^[1] pero con similares incidencias ambientales. El caso que más rápidamente fue urbanizando más de 700 hectáreas de costa fue el partido de Berazategui –puntualmente sobre el área ribereña de la localidad de Hudson-, con la construcción de varios mega-emprendimientos residenciales cerrados tales como Puerto Nizuc (ex Puerto Trinidad), Pueblos del Plata y Crystal Lagoon Hudson. Implicaron entre otras cuestiones grandes movilizaciones de terreno para hacer posible su construcción, con lagunas en sus interiores para el desarrollo de actividades náuticas y para aumentar su valorización en términos paisajísticos.

En este trabajo se tomará para el análisis la costa de los partidos de Quilmes y Avellaneda (pertenecientes al sur de la RMBA), por tratarse de un área que actualmente se encuentra disputada por diversos actores, tanto públicos como privados. Desde el discurso de la regeneración y revitalización urbana para la costa, y el desarrollo sustentable, se anunciaron proyectos específicos locales, como el de la Nueva Costa del Plata (NCP) (Aizcorbe et al 2011; 2013; Alfieri, 2011; Carut y Cirio, 2016; Cirio y Munafó, 2019). Este emprendimiento inmobiliario podría generar modificaciones en áreas de reserva, lo que produjo resistencia vecinal en oposición a dichas transformaciones (Fariña et al, 2011). Se trata de un emprendimiento donde se dejan en evidencia las distintas formas de producción social de este espacio en el marco de las diferencias entre diversos actores por el destino del lugar (Santy, 2019). Teniendo esto en cuenta, en este trabajo se propone identificar las principales transformaciones que ejerce el proceso de producción y ocupación de la costa de Quilmes y Avellaneda, llevado adelante por los distintos actores (entre ellos, la empresa Techint, el Estado municipal de ambos partidos, y agrupaciones ambientalistas), y analizar las diversas formas de intervención de estos en el ordenamiento territorial de los partidos.

Desde el punto de vista metodológico, para abordar este escrito, se propone una metodología desde una perspectiva cualitativa. Se acudió a la lectura de bibliografía, tanto referida al problema en particular como aquellos artículos que permitieron una aproximación al abordaje del objetivo propuesto. Además, se realizó una búsqueda de publicaciones periódicas de diversos medios de comunicación local y nacional, ya sean diarios y foros, que expresasen información sobre el emprendimiento inmobiliario proyectado para la costa del sur de la RMBA, y expresiones de los actores anteriormente mencionados. A ello se sumó, la recopilación de información publicada en la página web del desarrollador, y de los municipios que dieron a conocer el mismo a la comunidad, y aquella difusión digital que realizaron los actores de la resistencia. Además, para

el análisis de la intervención de los distintos actores en el ordenamiento territorial de los partidos, se buscaron aquellos documentos que expresan y resumen las principales acciones llevadas a cabo en materia de planificación del territorio, como el Plan Estratégico Quilmes 2030, Plan Avellaneda 2020 y el Plan Director para la ampliación del área urbana del Municipio de Avellaneda en su franja costera.

El escrito se estructura en cuatro apartados. En primer lugar, se presentan los principales conceptos que explican la problemática. Luego, se mencionan las distintas transformaciones que ejercen los procesos de producción y ocupación de la costa rioplatense metropolitana, en particular las que se prevén para el proyecto Nueva Costa del Plata en Quilmes y Avellaneda. En tercer lugar, se explica el rol de los distintos actores participantes y su intervención en el ordenamiento territorial del área, para finalizar con algunas reflexiones finales donde se exponen posibles lineamientos o propuestas de mitigación.

La producción del espacio ribereño metropolitano

Considerando los aportes de Lefebvre (2013), el espacio urbano es entendido como un producto social que está atravesado por diversas relaciones y decisiones sociales, ya que son los diferentes sujetos quienes despliegan sus lógicas en la producción y transformación de la ciudad. Teniendo en cuenta la clasificación de Pérez (1995) los actores sociales son tomadores y ejecutores de decisiones de la sociedad que inciden en la realidad. Están dotados de intereses y recursos, disponen de una cierta autonomía para desarrollar estrategias, tienen capacidad de elegir, y están más o menos guiados por sus intereses materiales y simbólicos. Las lógicas de toma de decisiones suelen ser distintas, como también las capacidades para enfrentarse a diversos procesos en el territorio. Los actores económicos privados son quienes a través del proceso de urbanización, movilizan y se apropian de los excedentes, produciendo que la misma ciudad sea un producto consumido, comprado y vendido. Es decir que tienen un rol fundamental en la circulación y acumulación del capital. En este sentido, el capitalismo va a operar en la ciudad a través de su construcción, destrucción y reconstrucción, revelando distintas contradicciones y posibilidades. Carlos (2007) entiende a la ciudad como espacio de reproducción del capital, como ámbito de dominación por parte del Estado (en todos sus niveles), en alianza con actores de gran poder económico (empresas, elites, mercado); y por otro lado, la ciudad como producción de vida, lugar de encuentro, del habitar, y resistir, entre otros.

Teniendo en cuenta esta perspectiva, durante la década del '70, el capital financiero queda asociado al avance inmobiliario, lo que permitió a distintas empresas constructoras y desarrolladores captar mayores recursos y ampliar las escalas de sus emprendimientos (Ríos, 2010). En este contexto, el mercado inmobiliario llevó adelante diversas transformaciones del territorio, y en particular de la ciudad (Ciccolella, Vecslir, y Baer, 2015; Jaramillo, 1999; Rodríguez y Abramo, 2012; Marengo, 2013), y se convirtió en impulsor de diversos proyectos urbanísticos para la generación de rentas extraordinarias vinculadas al monopolio de la propiedad sobre áreas marginales/periféricas de la ciudad o bienes comunes, donde el capital presiona para mercantilizar todas las

esferas de la vida con el objeto de su propia valorización (Harvey, 2004). Estas inversiones en el sector inmobiliario brindan un refugio seguro para el capital y permite su reproducción a partir de su re-localización para mantener una alta la tasa de ganancia (Narodowski, 2007). Es decir, que se asume a la ciudad como un conjunto de mercancías producidas con vistas a la ganancia, y son los actores que se mueven en razón de una lógica de acumulación de capital los que toman las decisiones frente a la privatización de la producción urbana (Topalov, 1979). Desde esta perspectiva, la ciudad empieza a pensarse cada vez más como resultado de la suma de operaciones privadas y sus intersticios, que se van implantando “en un medio caótico, lleno de contradicciones y desventajas” (Pérez, 2006:42).

El Estado, por su parte, toma decisiones en la ciudad y fomenta o administra el desarrollo de la misma. Al alinearse con los actores económicos, producen y gestionan el espacio urbano concibiendo a la ciudad como una mercancía donde extraer ganancias. De esta manera, llevan adelante una gestión empresarial del espacio urbano, y terminan derribando la idea de ciudad como ámbito político y limitando las posibilidades de expresión de las resistencias (Vainer, 2000). Desde esta perspectiva, se fue produciendo una expansión de la ciudad, expresada en términos físicos de muchas formas, como los procesos de densificación de las áreas centrales y pericentrales -a partir del proceso de verticalización-, en la expansión casi indefinida de los suburbios, y el desarrollo discontinuo del tejido urbano existente, a través de la construcción de urbanizaciones cerradas. Este proceso de suburbanización impulsado por actores de gran poder económico, traducido en la construcción de grandes emprendimientos residenciales orientados a las elites, provocó una modernización excluyente, que califica como un «boom» inmobiliario, a partir de nuevos desarrollos residenciales como los *countries*, barrios cerrados, clubes de campo, complejos de torres, entre otros (Mignaqui, 1998; Szajnberg, 2001). Este tipo de emprendimientos, expresan la búsqueda de nuevas formas de vida, más próximas a la naturaleza y alejadas de la congestión urbana, y se caracterizan por un enorme consumo de suelo por habitante, y por la incorporación de parámetros de seguridad que introducen patrones de segregación entre las diferentes vecindades. Pero además de estos cambios físicos, la base productiva pasó de un modelo basado en la industria a otro especializado en servicios y consumo, se modificaron los patrones socioculturales hacia la esfera del consumo, hubo cambios en las maneras de gestión del espacio urbano, en las formas de acceso al suelo y de producción y apropiación de renta urbana, y también en la estructura social y la distribución del ingreso (Ciccolella, y Vecslir, 2012).

De forma paralela, las distintas lógicas de urbanización trataron especialmente de apropiarse de las sobreganancias de localización, invirtiendo en las más favorables para la concentración espacial de los capitales. En este sentido es que comienza a avanzar la urbanización en áreas periféricas de la ciudad con posibilidad de expansión y generación de ganancias extraordinarias. Estos escenarios son el resultado de la continua mercantilización de territorio y la creación de espacios urbanos exclusivos para el consumo de un único sector de la población, mientras que otros sectores terminan siendo desplazados del acceso a este tipo de bienes (Alexandri et al, 2016). Estos actores son quienes alzan la voz y resisten al avance de estos emprendimientos. Entre los motivos se destacan: la diversidad de impactos que provocan muchas de las transformaciones que este

tipo de proyectos implican (tales como la modificación de la cota a través de los múltiples rellenos y terraplenamientos, alteración de la dinámica hídrica, pérdida de la biodiversidad a partir de la deforestación, entre otros), las demandas en torno a la apropiación social de bienes de la naturaleza, o donde el argumento ambiental cobre relevancia. Asimismo, se puede visualizar la manera en que la sociedad se vincula con la naturaleza para construir su hábitat y generar su proceso productivo y reproductivo (Galafassi, 1998). Algunos de ellos conectan con la naturaleza desde el punto de vista simbólico, mientras que para otro cúmulo de actores, la apropiación de la misma se produce desde el punto de vista específicamente económico, se la explota y utiliza sin precedentes (Altschuler, 2008), y queda subordinada a la modernidad y al demoledor poder de la técnica (Chaves y Margueliche, 2018). De aquí que esta noción se asocia con el proceso de acumulación por desposesión que involucra,

La mercantilización y privatización del suelo; la conversión de diversas formas de derechos de propiedad -común, colectiva, estatal, etc.- en derechos de propiedad exclusivos; la supresión del derecho a los bienes comunes, y de formas de producción y consumo alternativos; los procesos coloniales, neocoloniales e imperiales de apropiación de activos, incluyendo los recursos naturales (Harvey, 2004, p.113).

En otras palabras, se explota la naturaleza bajo el discurso del desarrollo, y el progreso, que tienen como patrón de acumulación la expansión de las fronteras urbanas hacia territorios antes considerados “improductivos”, como ciertos frentes de agua, áreas ribereñas, llanuras de inundación, costas, entre otros, promoviendo la idea de la revitalización de áreas marginales. Se produce “la subordinación de los bienes naturales a una lógica de valorización económica que dilapida los espacios verdes subsistentes” (Pírez, 2006:43), provocando la instalación de un discurso eficientista sobre el territorio. La naturaleza entonces, que debería ser un valor de uso, se convierte en un valor de cambio en el mercado inmobiliario, y de esta manera, se convierte en un objeto posible de ser transformado en valor monetario (Henrique, 2006).

Transformaciones a partir de la urbanización del frente costero rioplatense de la RMBA. La costa de Quilmes-Avellaneda

La producción del espacio desde la perspectiva capitalista, y por parte de diversos actores privados de gran poder económico, impone una racionalidad técnica basada principalmente en las necesidades que impone el desarrollo de la acumulación, y se da bajo la dirección del Estado, quien produce el espacio como condición de producción (Carlos, 2007). Así es como mediante políticas públicas y normativas, configura un sistema de regulaciones que enmarcan y condicionan las prácticas sociales de producción y reproducción, la apropiación, ocupación y transformación del espacio urbano. Es a través del instrumento de zonificación que el Estado produce modificaciones de los alcances espaciales e indicadores urbanísticos de un instrumento de política urbana específico en el marco de un entramado normativo legal. De esta manera aporta a la preparación de las bases para el avance de los emprendimientos^[2] urbanos en áreas que antes no eran urbanizables. Tal es el caso de áreas ribereñas, frentes y cursos de agua, llanuras de inundación, costas, entre otros territorios que se caracterizan por ser áreas bajas,

expuestas a oscilaciones del nivel freático, y por lo tanto son zonas anegables e inundables. Para su urbanización y para que distintos tipos de emprendimientos se desarrollen, se requiere de una drástica transformación del terreno natural a través de obras de terraplenamiento, relleno, excavaciones y refulados (Pintos, 2018).

El problema radica en que estas modificaciones cambian rotundamente la naturaleza del área costera, irrumpen con la dinámica natural de estos territorios, se modifica su curso y eleva la cota, con el consiguiente aumento de la erosión y la escorrentía (Narodowski et al, 2017; Vidal Koppmann, 2015). En el master plan del proyecto, se hace referencia a que el emprendimiento requiere de obras de adecuación de suelos en la zona correspondiente al Municipio de Avellaneda. Estas obras implican la construcción de defensas perimetrales en forma de diques para proteger a la urbanización del impacto de potenciales inundaciones vinculadas al régimen de lluvias, de escorrentía de ríos y arroyos, la sudestada, así como de los desbordes de lagunas que se construyen al interior de estos emprendimientos. Esto lleva a que se produzca un proceso de sequedad en altura, es decir, sobre la superficie) y se pone en juego el normal funcionamiento del humedal costero que amortigua excesos hídricos en episodios de intensas precipitaciones, y ayuda a la infiltración y drenaje. Asimismo, los humedales proveen funciones ambientales, como el refugio de biodiversidad, regulación hídrica, depuración de aguas, y posibilitan actividades recreativas y 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 ya que regulan 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. Muchas de estas funciones representan valores de usos para las sociedades muchas veces no identificados culturalmente ni valorados económicamente (Fernández, 2002).

Asimismo, por la falta de consideración de las características del área y las funciones del humedal, y por el avance “no planificado” sobre el área de expansión –por parte del Estado-, se producen serios problemas de riesgo hídrico^[3], nuevas peligrosidades, problemas ambientales nuevos y/o amplificación de los ya existentes, ante los que se ven afectados amplios sectores de la población. Entre ellos, resultan más expuestos los sectores populares, ya que al ser expulsados de la ciudad formal, tienden a ocupar zonas bajas o territorios de gran fragilidad ambiental, cercanas a vías de circulación que permiten el vínculo con las áreas centrales, y llanuras de inundación o veras de arroyos. En este sentido, la ciudad termina considerándose como el escenario de desastres y el ámbito más propicio para la generación de tensiones y focos de disputa por la apropiación, producción, distribución y gestión de vastas áreas de la misma.

Sin embargo, poco importan este tipo de problemas a la hora de adecuar estos espacios para su habitabilidad, y volverlos visualmente atractivos para los eventuales compradores. La contradicción radica en que la mayoría de los discursos y promesas que las empresas desarrolladoras llevan adelante para la comercialización de sus emprendimientos, hacen referencia a que su particularidad es el acercamiento a una naturaleza prístina, con lagunas a su

interior, vista al Río de La Plata, sus cualidades de paisaje, en la comodidad de la ciudad. Pero para lograrlo, la naturaleza que caracteriza estas áreas termina siendo completamente alterada.

La RMBA, desde los años '90, viene experimentando este tipo de procesos y transformaciones. Estas lógicas de expansión y consolidación de emprendimientos residenciales encontraron en la zona norte del aglomerado, en particular, en los valles de inundación de los ríos Luján, Reconquista y Paraná de las Palmas, la posibilidad de avance (Ríos, 2010; Pintos, y Narodowski, 2012; Pintos, 2018). Hacia finales del año 2014, existían alrededor de 66 emprendimientos residenciales cerrados, ocupando unas 9200 hectáreas. Sin embargo, la demanda de expansión sobre este tipo de áreas en los últimos 20 años fue en aumento (Fabricante, Minotti y Kandus, 2012), pero no solo en los humedales del norte de la RMBA, sino que también el litoral sur resultó un área particularmente sensible de ser modificada, en primera instancia debido a la ejecución de la autopista Bs.As.-La Plata, que mejoraría su accesibilidad y por lo tanto sus oportunidades de transformación (Etulain, 2004). Esta obra sin dudas facilitó la llegada de distintos emprendimientos inmobiliarios en varios partidos del sur metropolitano.

El caso que convoca a este escrito es propio del frente costero de dos partidos del sur de la RMBA, Avellaneda y Quilmes (figura N°1). Algunos trabajos como los de Aizcorbe et al (2013), y Carut y Cirio (2016) anunciaron un proyecto residencial llamado Nueva Costa del Plata (NCdP) como una faceta de la estrategia de regeneración y revitalización urbana para la costa. Fue presentado en el 2008 por las autoridades del municipio de Avellaneda, de la provincia y la empresa Techint. Se trata de un emprendimiento inmobiliario a gran escala, en tierras a la vera de la costa del Río de la Plata, producto de una iniciativa planificada ya desde los años '80 por el grupo Techint mediante su subsidiaria SyUSA (Saneamiento y Urbanización Sociedad Anónima). El emplazamiento del proyecto abarca terrenos comprendidos entre el Río de la Plata, el canal Santo Domingo, y la Autopista Buenos Aires-La Plata, en áreas que habían sido declaradas como reserva natural en el marco de la zonificación urbana municipal del partido de Avellaneda. Asimismo, su construcción contempla también parte de la zona costera de Bernal (dentro del partido de Quilmes). Es decir, que el área pensada para el proyecto ocupa una porción del relleno sanitario desactivado y otra porción mayor del territorio lindante.



Figura N°1
 Proyecto Nueva Costa del Plata en la costa de los partidos de Quilmes y Avellaneda en el contexto metropolitano
 Elaboración propia en QGis. Base OSM

En total, el megaproyecto abarca 102 hectáreas en el partido de Avellaneda y 128 en el partido de Quilmes, para construir viviendas, hoteles de lujo y comercios, en una franja costera de casi 3 kilómetros, que conllevarían las diversas modificaciones antes presentadas para volverla urbanizable. Su ubicación no es casualidad, ya que lo que impulsó a la recuperación de esos terrenos fue la cercanía a Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a La Plata (ciudad capital de la provincia), y la cercanía al río, y por lo tanto de la naturaleza (figura N°2).

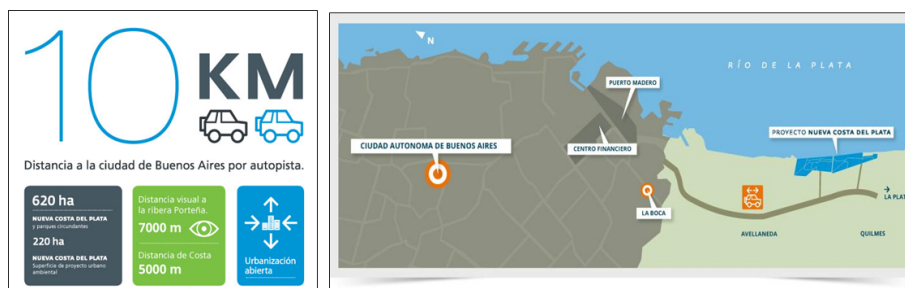


Figura N°2
 Estrategias de comercialización: ubicación estratégica, cercanía a los grandes centros urbanos y distancia visual a la ribera
 Proyecto Nueva Costa del Plata (página web)

Los actores y su intervención en el ordenamiento territorial de la costa rioplatense

En palabras de Merlinsky (2013) con este tipo de proyectos se ponen en cuestión las relaciones de poder que facilitan el acceso a estos territorios, y que implican la toma de decisiones sobre su utilización por parte de algunos

actores y la exclusión de su disponibilidad para otros. Por un lado, el capital inmobiliario financiero procurará suelo económico para construir este tipo de emprendimientos, permitiendo edificar con vista/accesos al agua y para un público en particular (Ríos, 2012). Las lógicas de reproducción del capital inmobiliario-financiero, en términos de producción de espacio urbano, se van a sobreimponer sobre las lógicas y necesidades de la sociedad en general, y sobre la necesidad de preservar la riqueza y las funciones ambientales. Estos actores requieren de una alianza con el Estado, que es quien modifica la normativa de usos, aprueba o no los estudios requeridos para la zonificación del área, y avala el Master Plan del proyecto.

El Estado, es quien va a propiciar procesos de revitalización urbana en estas áreas, porque en él se deposita la demanda concreta de llevar adelante el ordenamiento del territorio (en adelante OT). El OT pone al Estado en un lugar central en la producción del espacio, como una entidad que es capaz de garantizar, en base a la concurrencia del saber experto y a una organización técnico-administrativa eficiente (es decir, evitando superposiciones y conflictos entre distintas dependencias y jurisdicciones del Estado) un ordenamiento acorde a los intereses generales de la sociedad en determinado momento (Arseno, 2019). Sin embargo, a través de su función de planificación y gestión del territorio, termina adecuando el espacio urbano a los requerimientos del capital, y va adquiriendo un carácter crecientemente facilitador para dar respuestas a los intereses privados.

Esto puede verse al analizar algunos de los planes estratégicos propuestos para el desarrollo urbano-territorial de los partidos, donde la costa se presenta como un área de gran valor ecológico y paisajístico, y al mismo tiempo un “área de oportunidad”. Entre los diversos lineamientos que propone el Estado municipal quilmeño en el Plan Estratégico Quilmes 2030, para la costa se pretende: consolidar la trama residencial existente, propiciar la inversión privada, revalorizar el patrimonio histórico de la zona, y crear y preservar parques con carácter ambiental. Cabe aclarar que no se especifica exactamente en qué partes de toda la área costera se realizarán dichas propuestas.

Por su parte, en Avellaneda, el Estado municipal también tiene un interés particular en la ribera. Por un lado, los planes dan cuenta de la existencia de un área que es necesario preservar, mientras que por otro lado, significa una zona de oportunidad para posibles beneficiarios, entre ellos propietarios del suelo, empresarios o generadores de emprendimientos, y sectores de la construcción, del comercio, e inmobiliario. Lo que detectan algunos funcionarios en la costa de Avellaneda, es un área con posibilidad de transformarse no solo en oportunidad, sino también en una alternativa de desarrollo (Rabey, 2006). Esta propuesta va en línea con el proceso de planificación estratégica general del partido^[4], donde se enfatiza la necesidad de “recuperación de áreas degradadas” (Rodríguez, 2011) haciendo referencia a ciertas partes de la costa y, en particular, aquellas destinadas al relleno sanitario. Por lo que bajo el discurso de la recuperación de la costa, su urbanización y la creación en ella de un conjunto de usos privados y públicos, se impulsa la urbanización de un área que por momentos se pretende preservar. Con NCdP en particular se busca ganar acceso público al río e impulsar el desarrollo urbano y el crecimiento demográfico del distrito. Quienes lo promueven, intentan romper con

la crítica ambientalista de la urbanización detenida en una evaluación cualitativa y de principios, marginando de esta ecuación los costos sociales de la pobreza, la exclusión y el desempleo, y omitiendo dimensionar cuantitativamente los costos ambientales de la urbanización y compararlos con los beneficios sociales y ambientales generados por ella (Rodríguez, 2011, s/n)

Es así como el Estado va a terminar desatendiendo las políticas de desarrollo social urbano que podrían contribuir al desarrollo progresivo y la sostenibilidad de áreas periféricas de la ciudad (Garay, 2007). Al mismo tiempo, se producen a su interior tensiones entre diversas dependencias y niveles jurisdiccionales respecto a competencias relevantes sobre las particularidades de la urbanización de estas áreas. En este sentido, pierden injerencia 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 para que estos proyectos de urbanización sean o no factibles de construirse. Entonces, la inversión productiva que se produce en estas áreas, se va a superponer con la inversión improductiva, es decir, aquella dedicada a la realización de la vida (usos y actividades de la sociedad civil) (Carlos, 2007).

Ante ello, surgen diferentes tipos de resistencias por el avance sobre la costa por parte de este y muchos otros proyectos que atentan contra la naturaleza del área. Frente a ello, cabe resaltar que se erige un espacio semirural conocido como barrio Ribera de Bernal, habitado por alrededor de 300 personas, y que se dedican entre distintas actividades a la producción agrícola, la pesca y la recreación (en verano funciona como balneario, menos concurrido que la ribera de Quilmes) (Bustamante, 2017). Estos actores, junto a una amplia variedad de organizaciones locales y habitantes de la zona Sur del Gran Buenos Aires, se relacionan de manera diferente con la naturaleza, promoviendo su protección y uso sustentable, y resistiendo al avance del capital que atenta a su transformación. Los reclamos por parte de estos actores se vinculan con denuncias en torno a las modificaciones de espacios comunes, los impactos que los proyectos implican, el consumo ilimitado de naturaleza y ciudad, los pasivos ambientales que dejan, y la ilegalidad de la propiedad de los terrenos. A través de su participación pública, las experiencias de acción colectiva han ido construyendo un conjunto de prácticas y argumentos que constituyeron los repertorios a partir de los cuales hacen frente al avance de emprendimientos sobre la costa rioplatense.

Tras la presentación oficial del proyecto de NCdP, algunas de las agrupaciones ambientalistas y vecinales -como la Asamblea de vecinos autoconvocados afectados por el CEAMSE, Ambiente Sur, Asamblea de Wilde, Foro Regional en Defensa del Río de la Plata, Sociedad de fomento de Bernal- se movilizaron bajo la consigna "No a la entrega de la costa en Avellaneda y Quilmes". A principios del año 2012, denunciaron a Techint por el desmonte ilegal en la costa de Avellaneda y por violación de la Ley provincial 26.331, de Protección Ambiental de los Bosques Nativos. La demanda ambiental tuvo un lugar central, haciendo uso de un lenguaje de valoración que considera que, tanto el desmonte como la construcción de este tipo de proyectos sobre terrenos linderos al río, tienen y tendrán un impacto altamente negativo sobre el ambiente y la sociedad en general. Además, se destacan los argumentos en favor de las funciones que ofrecen los humedales y la selva marginal en estado virgen.

En la actualidad, las denuncias continúan (figura N°3), utilizando principalmente las redes sociales para comunicar los avances y transformaciones desarrolladas en la costa, complementando con recorridas por el área y registro fotográfico de todo tipo, para dejar evidencia de “la destrucción de bienes comunes y biodiversidad que es patrimonio de todos los Quilmeños y Quilmeñas” (No a la entrega de la costa Quilmes-Avellaneda, 2022, 7 de julio). A su vez, exigen al Estado el cumplimiento de la Ordenanza 9348 que manifiesta que toda la costa de Quilmes, desde Avellaneda hasta Berazategui en el año 2002 fue declarada Reserva Natural y Parque Ecológico. Entienden que el OT, coincidiendo con Arseno (2019) implica la intervención estatal y es una instancia negociable, que puede (o debe) ser consensuada a partir de la creación de espacios participativos y gestionados por el mismo Estado. En este escenario –como en muchos otros-, estas demandas se complementan con la defensa del espacio público como arena política, y con la búsqueda de mayor participación en los ámbitos donde se discuten las políticas de ordenamiento territorial.



Figura N°3

Denuncias de la Asamblea No a la entrega de la costa Quilmes-Avellaneda, frente a uno de los rellenos clandestinos producidos en la costa de Bernal
No a la entrega de la costa Quilmes-Avellaneda (2021, 3 de junio)

En síntesis, este avance de la urbanización materializado en un proyecto urbano residencial para un público de elite sobre la costa, en coincidencia con la discusión sobre el ordenamiento de este territorio, remiten a situaciones de tensiones entre actores por el uso y gestión del mismo o bien situaciones que se entienden como problemáticas en relación a su uso, como la ocupación de un área que se considera de riesgo de inundación. En este caso, el Estado es interpelado por distintos actores, para la acción “ordenadora” o reguladora de la ciudad (Arseno, 2019), ya que se produce una tensión donde se deja de manifiesto lo legal/ilegal, lo planeado/ no planeado, qué implica o no desarrollo. Al pensar en los márgenes del Estado, se puede ver cómo las resistencias también actúan dentro de lo estatal y en la implementación de las políticas, para tratar de evitar procesos de desplazamiento, desposesión y/o relocalización de la población producto del avance del sector inmobiliario, o bien de procesos de regularización o formalización con vistas a incluir espacios y poblaciones dentro

de la dinámica del mercado inmobiliario, del sistema financiero, y de otras formas de mercantilización de distintas esferas de la reproducción social.

Reflexiones finales

De este recorrido puede señalarse que el corredor costero bonaerense desde hace ya varias décadas viene quedando expuesto al proceso de expansión urbana, expresado a través de diversos proyectos o emprendimientos de gran magnitud, para el consumo de elite, lo que produce una serie de tensiones entre actores. Producto de este proceso, los sectores de bajos y altos ingresos terminan compitiendo por estos territorios, lo que resulta un gran desafío para el ordenamiento y gestión territorial-ambiental del área.

Lo que posibilitó este avance fueron entre otras cuestiones las mejoras en la infraestructura vial, la cercanía a la Ciudad de Buenos Aires y La Plata, y la promoción de un imaginario de seguridad y de contacto con la naturaleza. Además, la posibilidad de acceder a estos territorios resulta muy económico para los actores con gran poder económico por tratarse de áreas marginales por sus características, sumado al rol estatal que actúa promoviendo modificaciones normativas para permitir su urbanización.

La contracara es un aumento del riesgo ambiental, vinculado a la urbanización sobre tierras sujetas a condiciones hídricas frágiles, situación que contribuye a profundizar el problema de inundaciones. En ese sentido, la planificación y gestión del territorio desde el Estado adquiere un carácter crecientemente facilitador para dar respuestas a los intereses privados, a partir de la modificación de las normativas que regulan el uso y ocupación del suelo, en detrimento de aquellas funciones de planificación y regulación de políticas tendientes a lograr un desarrollo social urbano. A ello se suma un complejo proceso de descentralización de funciones, lo que otorgó a los municipios capacidades de aprobación de proyectos sin tener presente un proceso de planificación, de OT y de manejo de costas desde el punto de vista integral.

Entonces, cabe preguntarse ¿qué es lo que habría que modificar para intentar mitigar esta situación? Por un lado, que las tácticas políticas apunten a planificar a largo plazo, independientemente del partido que gobierne. Lo que sucede es que siempre se apunta a lo inmediato, y de esta manera el capital destinado al sector inmobiliario encuentra una posibilidad de expansión sin restricciones. En segundo lugar, y coincidiendo con Vidal Koppmann (2015) es importante pensar en las relaciones de compatibilidad y complementariedad del hábitat (permanente y temporario) con las zonas de reserva ambiental y/o de valor paisajístico. Por más que exista legislación que proteja este tipo de áreas como las costeras, en la práctica se las desconoce o se las interpreta según los intereses de quien quiera intervenirlas. Tercero, la importancia de contar con un plan de ordenamiento urbano que considere prioritario la construcción del territorio desde el punto de vista ambiental, sin afectarlo de manera irreversible. Esta responsabilidad no puede recaer únicamente en la escala local o municipal, sino que tiene que estar pensada, construida y coordinada por todas las demás escalas, los distintos actores que estén involucrados, y como resultado de procesos de concertación (CONAM/GTZ, 2006). Por último, es necesario a la hora de pensar en la posibilidad de que estos proyectos urbanísticos de desarrollen,

tener en cuenta las características del área a modificar, los posibles impactos que pueda generar en el entorno o áreas linderas, la escala del emprendimiento y si efectivamente se trata de un proyecto que vele por el desarrollo territorial de la ciudad en su conjunto. De allí que resulta importante y necesario lograr un marco técnico e institucional que relacione la ciudad, ambiente y riesgo, que comprenda al territorio desde una mirada compleja, y que incorpore la sustentabilidad del ambiente para reducir los efectos ambientales que produce la presión urbana, para que sea un insumo para analizar futuros escenarios de desarrollo de infraestructura y otras actividades tendientes a producir ciudad.

La urbanización desde la lógica del mercado continua siendo un gran desafío para el ordenamiento del territorio, ya que se tiende cada vez más a la desintegración del espacio urbano, en parte por la falta de una planificación que piense en el territorio desde una perspectiva integral, multidimensional y ambiental, y por otro, porque se sigue construyendo ciudad para los sectores acomodados de la sociedad con el único objetivo de acumular ganancias. Mientras tanto, la ausencia de acciones para mejorar el hábitat de los sectores de la población más necesitados sigue siendo una cuenta pendiente.

Bibliografía

- Aizcorbe, M., Besana, P. y Fernández Bouzo, S. (2011, 8 de agosto) *Conflicto ambiental y megaproyectos de urbanización. El caso del proyecto Nueva Costa del Plata en los partidos de Avellaneda y Quilmes, provincia de Buenos Aires (2004- 2011)*. IX Jornadas de Sociología Pre ALAS Recife, Capitalismo del siglo XXI, crisis y reconfiguraciones [ponencia]. https://www.conicet.gov.ar/new_scp/detalle.php?keywords=&cid=32829&congresos=yes&detalles=yes&congr_id=2276301
- Aizcorbe, M., Fernández Bouzo, S., y Wertheimer, M. (2013) Moros en la costa. Ambiente, actores locales y conflicto en torno a los megaproyectos de urbanización sobre la franja costera de los partidos de Avellaneda, Quilmes y Vicente López (2000-2011). En G. Merlinsky (comp.) *Cartografías del conflicto ambiental en Argentina* (pp. 173-190). CICCUS.
- Alexandri, G., González, S., y Hodkinson, S. (2016) Geografías del desplazamiento en el urbanismo de América Latina. *INVI*, 31 (88), 9-25. https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-83582016000300001&script=sci_arttext
- Alfieri, M. (2011, 22 de mayo) El proyecto de Techint que amenaza a vecinos de Quilmes y Avellaneda. *Blog Proyecto Nueva Costa del Plata*. <http://proyectonuevacostadelplata.blogspot.com.ar/>
- Altschuler, B. (2008) Territorio y desarrollo: aportes de la geografía y otras disciplinas para repensarlos. *Theomai*, (27-28), 64-79. http://revista-theomai.unq.edu.ar/numero_27-28/altschuler.pdf
- Arseno, M. (2019) Orden-desorden y ordenamiento territorial como tecnología de gobierno. *Estudios Socioterritoriales*, (25), 1-16. <https://doi.org/10.37838/unice/est.25-025>
- Bustamante, C. (2017, 31 de enero) Crónica de un barrio invisible. *ANCCOM, Agencia de Noticias Ciencias de la Comunicación, UBA*. <http://anccom.sociales.uba.ar/2017/01/31/cronica-de-un-barrio-invisible/>
- Carlos, A. F. A. (2007) *O Espaço urbano. Novos escritos sobre a cidade*. Contexto.
- Carut, C. y Cirio, G. (2016) Territorio, territorialidad y territorialidades: una lectura desde los grandes proyectos y transformaciones inmobiliarias costeras en Buenos

- Aires. Los casos de Puerto Madero y Nueva costa del Plata. En H. Bozzano, y I. Velarde (2016) (comps.) *Transformaciones territoriales y procesos de intervención en la Región Rioplatense*, (pp.1-22). Imago Mundi.
- Casaza, H. (2011, 31 de agosto) 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. *Foro Río de La Plata*. <http://www.fororiodelaplata.com.ar/?p=318>
- Chaves, A. y Margueliche, J. C. (2018) Humboldt y la construcción del Paisaje Hispanoamericano en Vues des Cordillères (1810). *Geograficando*, 14, (1), 1-11. <https://www.geograficando.fahce.unlp.edu.ar/article/view/GEOe035>
- Ciccolella, P. y Vecslir, L. (2012) Dinámicas, morfologías y singularidades en la reestructuración metropolitana de Buenos Aires. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (8), 23-41.
- Ciccolella, P., Vecslir, L., y Baer, L. (2015) Revitalización de subcentros metropolitanos. Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta. *Contexto*, 11 (9), 11-28. https://notablesdelaciencia.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/58667/CONICET_Digital_Nro.74439523-c62d-44bf-aac8-d43f9b36972c_A-4-21.pdf?sequence=5&isAllowed=y
- Cirio, G.W. y Munafo, C.A. (2019) Gestión del crecimiento urbano en el frente costero metropolitano y nuevas territorialidades. *Mercator*, 18, 1-17. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/122328>
- CONAM/GTZ (2006) El Ordenamiento territorial: una herramienta para la gestión del riesgo. En *Bases conceptuales y metodológicas para la elaboración de la guía nacional de Ordenamiento Territorial* (pp.142-150). <https://www.eird.org/gestion-del-riesgo/capitulo11.pdf>
- 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.
- Fabricante I., Minotti P., y Kandus P. (2012) Urbanizaciones cerradas en humedales: análisis espacial en el Delta del Paraná y en las Llanuras Aluviales de sus Principales Tributarios en Sector Continental de la Provincia de Buenos Aires. Argentina. En *Wetlands International, Instituto de investigación e ingeniería ambiental* (pp. 1-17). https://lac.wetlands.org/wp-content/uploads/sites/2/dlm_uploads/2019/07/Urbanizaciones-cerradas-en-humedales-1.pdf
- Fariña, L., Rizzi, L., y Agrelo, A. (2011, 18 de enero) ¿Reserva Natural o Polo Inmobiliario?. *Blog Proyecto Nueva Costa del Plata*. <http://proyectonuevacostadelplata.blogspot.com.ar/>
- Fernández, L. (2002) *Los servicios ecológicos que cumplen los humedales. El caso de Tigre, Buenos Aires*. [Tesis de Licenciatura, Universidad Nacional de General Sarmiento]. http://biblioteca.municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/tesis_ecolog%25EDa.pdf
- 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. En P. Pintos y P. Narodowski (coords.) *La privatopía sacrilega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del Río Luján* (pp.85-122). Imago Mundi. <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/libros/pm.796/pm.796.pdf>
- Galafassi, G. (1998) Aproximación a la problemática ambiental desde las ciencias sociales. Un análisis desde la relación naturaleza-cultura y el proceso de trabajo. *Theorethikos*, 1, (6) <http://theomai.unq.edu.ar/artguido001.htm>

- Garay, A. (2007) *Lineamientos estratégicos para la región metropolitana de Buenos Aires*. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.
- Harvey, D. (2004) *El Nuevo Imperialismo: Acumulación por desposesión* (Vol. 26). Akal.
- Henrique, W. (2006) A cidade e a natureza: a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. *GEOUSP-espaco e tempo*, (20), 65-77.
- Jaramillo, S. (1999) El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socio-espaciales de las ciudades latinoamericanas. *Territorios*, (2), 107-129. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/5689>
- Lefebvre, H. (2013 [1974]) *La producción del espacio*. Capitán Swing. <https://istoriamundial.files.wordpress.com/2016/06/henri-lefebvre-la-produccion-del-espacio.pdf>
- Marengo, M. C. (2013) Extensión urbana e intervenciones habitacionales: el caso de la ciudad de Córdoba (Argentina). *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 12, (6), 280-301.
- Merlinsky, G. (2013) *Cartografías del conflicto ambiental en Argentina*. Fundación CICCUS.
- Mignaqui, I. (1998) Dinámica inmobiliaria y transformaciones metropolitanas. La producción del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los 90: una aproximación a la geografía de la riqueza. En S. Gorenstein y R. Bustos Cara (comps.) *Ciudades y regiones frente al avance de la globalización*. Departamentos de Economía y Geografía, UNS.
- Municipalidad de Quilmes (s.f.) Plan Estratégico Quilmes 2030. <https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/plan-estrategico-territorial-quilmes-2030.pdf>
- Narodowski, P. (2007) Una mención a las teorías del desarrollo y de ciudades hasta los años '70. En *La Argentina pasiva: desarrollo, subjetividad, instituciones, más allá de la modernidad: el desarrollo visto desde el margen de una periferia, de un país dependiente* (pp. 7-15). Prometeo.
- Narodowski, P., Cirio, G. y Jaimarena, R. (2017) Proyectos arquitectónicos y riesgo de inundaciones: debilidad de los actores, la normativa y las herramientas técnicas para enfrentar la especulación inmobiliaria. El caso Amarras de Pueblo General Belgrano y la resistencia en Gualaguaychú, Entre Ríos (Argentina). *Cuadernos de Geografía*, 27, (2), 262-285.
- No a la entrega de la costa Quilmes-Avellaneda [@noalaentregadelacosta_qa] (2021, 3 de junio) *Exigimos se garantice la protección de los humedales de Quilmes: se ordene el cese de rellenos, impidiendo que se continúe* [post]. Instagram <https://www.instagram.com/p/CPfTAqxg4Kc/>
- No a la entrega de la costa Quilmes-Avellaneda [@noalaentregadelacosta_qa] (2022, 7 de julio) *Nuevamente la empresa Cortes y Sistemas SRL, cortesysistemas (cuyo dueño sería el señor Darío Daniel Sanguinetti), está rellinando el humedal* [post]. Instagram <https://www.instagram.com/p/CfuEg65OCU7/>
- 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 S. Barrera Lobatón y J. Monroy Fernández (eds.) *Perspectivas sobre el paisaje. Serie Perspectivas ambientales* (pp. 189-217). Facultad de Ciencias Humanas, Universidad Nacional de Colombia,
- Pintos, P. (2018) Extractivismo inmobiliario y conflictividades socio-ambientales en humedales urbanos. En C. Mikkelsen y N. Picone (comps.) *Geografías del presente*

- para construir el mañana: reflexiones geográficas que aportan a pensar el futuro* (pp. 93-102). Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.
- 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 *La Privatopía Sacrilega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján* (pp. 17-33). Imago Mundi. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/76694>
- Pírez, P. (1995) Actores y gestión de la ciudad. *Ciudades*, (28), 1-12. https://www.academia.edu/18579195/Actores_sociales_y_gesti%C3%B3n_de_la_ciudad
- Pírez, P. (2006) La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires. *Economía, sociedad y territorio*, 6 (21), 31-54.
- Proyecto Nueva Costa del Plata (s.f.) Fomentando el crecimiento. <http://www.nuevacostadelplata.com/el-proyecto/>
- Rabey, M. (2006) (coord.) *Plan Estratégico de Avellaneda (PEA)*. Informe final consolidado, introducción y resumen ejecutivo. <https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-loc/BUENOSAIRE/Plan-Estrategico-de-Avellaneda.pdf>
- Ríos, D. M. (2010) *Producción de espacio de riesgo de desastres a partir de la urbanización de áreas inundables Los bañados de Tigre, su historia y sus transformaciones recientes*. [Tesis de doctorado, Universidad de Buenos Aires].
- Ríos, D. (2012) Prólogo. En P. Pintos y P. Narodowski (coords.) *La Privatopía Sacrilega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján* (pp. 1-11). Imago Mundi.
- Rodríguez, C. A. (2011) Algunas precisiones sobre el Plan Director para la ampliación del área urbana del Municipio de Avellaneda en su franja costera. Informe digital metropolitano de Fundación Metropolitana. <https://metropolitana.org.ar/idm/algunas-precisiones-sobre-el-plan-director-para-la-ampliacion-del-area-urbana-del-municipio-de-avellaneda-en-su-franja-costera/>
- Rodríguez, A., y Abramo, P. (2012) Centralidades en transformación y regeneración urbana en Bilbao. En M. Balbo (coord.) *Europa: La ciudad central en el sistema urbano* (pp. 63-104). Olacchi. <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/57619.pdf>
- Santy, V. P. (2019) Caso Nueva Costa del Plata: conflicto, espacialización y territorialización en Avellaneda y Quilmes. *Geograficando*, 15, (2), 1-11. https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.11278/pr.11278.pdf
- Szajnberg, D. (2001) Urbanizaciones cerradas en la RMBA ¿Se ha de replantear la estructura de centralidades suburbanas? El caso de los partidos de Pilar y Tigre. *Área*, (9), 21-38. https://area.fadu.uba.ar/wp-content/uploads/AREA09/09_szajnberg.pdf
- Topalov, C. (1979) Las contradicciones de la urbanización capitalista. En *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*, (pp. 7-21). Edicol. https://revistacepa.weebly.com/uploads/1/3/3/7/13372958/1_-_topalov_-_la_urbanizacion_capitalista.pdf
- Vainer, C. (2000) Patria, empresa y mercadería. En O. Arantes, C. Vainer, y E. Maricato (comps.) *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*. Vozes.
- Vidal Koppmann, S. (2015) Urbanizaciones privadas en zonas costeras. Del goce pleno de la naturaleza a los negocios inmobiliarios. La costa atlántica argentina y las estrategias de ordenamiento territorial. AG, *Argentina como Geografía*, (1), 101-115. <https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/42507/CONICET>

_Digital_Nro.155e43c0-ad7f-47c2-a88a-bf38ed080862_B.pdf;jsessionid=0591E2B37B7DD4524470E493C7DABCE6?sequence=5

Notas

[1] Se trata de una “ciudad” de 16km² en el Partido de Tigre (en la zona norte de la RMBA). Conocido por sus countries y barrios privados sumamente exclusivos, con una población aproximada de 25.000 habitantes, principal y mayoritariamente provenientes de clase alta y media alta.

[2] Se trata de emprendimientos conocidos como urbanizaciones náuticas, acuáticas o polderizadas, que conllevan diversas tipologías urbanas disponibles, tales como viviendas individuales, y complejos de edificios residenciales y/o para oficinas.

[3] Al actuar sobre la capacidad de absorción de los suelos, se produce mayor escorrentía o velocidad de drenaje para una determinada cantidad de precipitación, con incrementos en los volúmenes y en los caudales pico, debido al incremento de las zonas impermeables de los propios emprendimientos, en particular por las grandes superficies destinadas a las calles internas de la urbanización y a las superficies ocupadas por las construcciones (Casaza, 2011).

[4] Se trata específicamente del Plan Director para la ampliación del área urbana del Municipio de Avellaneda en su franja costera.