

Diego Martín Ríos

KAIRÓS, Revista de Temas Sociales
Proyecto "Culturas Juveniles Urbanas"
Universidad Nacional de San Luis
Año 9 – Nº 16 (Noviembre /2005)
<http://www.revistakairos.org>

**Producción privada del espacio urbano residencial y estado.
El caso de la *Mega- Urbanización cerrada Nordelta* en el municipio de Tigre**

Diego Martín Ríos*

Resumen

Desde las últimas décadas del siglo XX, en la ciudad metropolitana de Buenos Aires, se asiste a una nueva forma de producción del espacio urbano a partir de la suburbanización de los sectores medios y medio- altos en urbanizaciones cerradas. Pese a la idea de una retirada casi total del Estado en la producción del espacio urbano residencial, instalada por los discursos del *establishment*, de los medios masivos de comunicación y, a veces, de la propia producción académica sobre la temática, el análisis de los procesos de desarrollo y de expansión de las UC permite poner de relieve la participación del Estado en la (re)producción privada del espacio y con ésta del capital, en tanto contenido de las relaciones sociales inscriptas en esas nuevas formas. El propósito del presente trabajo es indagar sobre la articulación entre actores públicos y privados en los procesos de producción de espacio urbano residencial a partir de un estudio de caso en el municipio de Tigre: la mega-urbanización cerrada *Nordelta*. Para ello, se realiza una caracterización y un análisis de las acciones llevadas adelante por el Estado para el desarrollo de *Nordelta* y de los aspectos que adquirió la producción de este espacio en términos de planificación urbana privada. Se considera que un análisis de este tipo permite continuar y avanzar en la construcción de una mirada tendiente a comprender las formas específicas en que se articulan las iniciativas públicas y privadas en los procesos de producción de espacio urbano residencial.

Private Production of the Residential Urban Space and Estate. The case of the *mega-gated community Nordelta* in the Tigre County

Since the last decades of the XXth century, in the metropolitan city of Buenos Aires, a new way of production of the urban space is attended from the suburbanization of the middle and middle-high into gated communities. Despite of the idea of a total retreat of the Estate in the production of the residential urban space, installed by the establishment speeches of the mass communication and sometimes of the own academic production regarding the thematic, the analysis of the process of development and expansion of the gated communities, allows to remark the participation of the Estate in the private production of the space and its capital, in content of the social relations enrolled in these new ways. The purpose of this work is to search the join between public and private actors in the proccesses of the residential urban space production from a research of one case of the Tigre County: *Mega-gated community Nordelta*. For this research, a characterization and analysis of the further actions development of *Nordelta* and of this space in terms of private urban plannings. It is considered that an analysis of this type, allows to continue and to advance in the construction of a tendency to understand the specific ways how the public and private actors join in the processes of the residential urban space production.

Diego Martín Ríos

1. Introducción

Desde los años noventa del siglo XX se asiste a una notable expansión de la periferia de la ciudad metropolitana de Buenos Aires que encuentra en las *urbanizaciones cerradas* (de ahora en más UC) ⁽¹⁾ una nueva forma de producción privada del espacio urbano residencial para sectores medios y medio- altos. Pese a la idea de una retirada casi total del Estado en la producción del espacio urbano, instalada por los discursos del *establishment*, de los medios masivos de comunicación y, a veces, de la propia producción académica sobre la temática, el análisis de los procesos de desarrollo y de expansión de las UC permite poner de relieve la participación del Estado en la (re)producción privada del espacio y con ésta del capital, en tanto contenido de las relaciones sociales inscriptas en esas nuevas formas. Tal como sostienen autores como Lefebvre, 1976; Soja, 1993; Carlos, 2004, entre otros, el espacio juega un rol primordial en la actual fase de desarrollo del modo de producción capitalista, puesto que el proceso de reproducción del capital se realiza en y a través del espacio, entendiéndolo a este último como mercadería reproducible. Así, la (re)producción de la ciudad se ha convertido en una de las mayores fuentes de reproducción del capital financiero globalizado.

La temática de la producción privada del espacio urbano residencial para los sectores más acomodados de la sociedad ⁽²⁾ se viene instalando como una de las cuestiones actuales a tratar por las distintas disciplinas que abordan el estudio de *lo urbano*, por lo menos para el caso de los países Latinoamericanos desde fines del siglo XX. No obstante, a menudo, en dicha bibliografía no se destaca del todo el rol que aún juega el Estado en el proceso de (re)producción del espacio capitalista. En este sentido, el propósito del presente trabajo es indagar sobre la articulación entre actores públicos y privados en los procesos de producción privada del espacio urbano residencial a partir de un estudio de caso: la *mega- UC Nordelta* en el municipio de Tigre.

Para ello, en un primer momento, se lleva a cabo una breve descripción histórica de la articulación entre actores estatales y privados en la producción y expansión de la ciudad metropolitana de Buenos Aires, en tanto contexto urbano en donde ocurre el fenómeno que se pretende estudiar. Luego, en un segundo momento, se realiza una caracterización y un análisis de las acciones llevadas adelante por el Estado municipal (políticas de *marketing urbano*, construcción de obras públicas, sanción de nuevas o reformas de antiguas normativas, etc.) que posibilitan el desarrollo de la *mega- UC Nordelta*, como así también de las particularidades que adquirió la planificación urbana privada efectuada por esta última. Se considera que un análisis de este tipo permite continuar y avanzar en la construcción de una mirada tendiente a comprender las formas específicas en que se articulan las iniciativas públicas y privadas en los procesos de producción de espacio urbano.

Diego Martín Ríos

2. La producción y expansión de la ciudad metropolitana de Buenos Aires: una breve caracterización histórica

Desde fines de siglo XIX a esta parte la producción y expansión de la ciudad metropolitana de Buenos Aires es un claro ejemplo de articulación entre actores públicos y privados en la producción del espacio urbano. Ahora bien, podríamos preguntarnos: ¿la participación del Estado en la producción de dicho espacio se ha dado de la misma manera durante todos esos años?; ¿Qué particularidades han adquirido los actores privados y la producción privada del espacio urbano en las últimas décadas del siglo XX y, especialmente, a partir de los años noventa?

Tal como afirma Pírez (2005), las lógicas imperantes en el proceso de producción del espacio urbano para el caso de la ciudad metropolitana de Buenos Aires estuvieron más cercanas a los intereses privados que a la orientación estatal. Si observamos la expansión de dicha ciudad podemos entender las particularidades de este proceso que, de acuerdo con Silvestri y Gorelik (2000), pueden separarse en dos ciclos (expansivo y postexpansivo) para dos espacios diferenciados de la ciudad metropolitana de Buenos Aires (la ciudad central, la ciudad de Buenos Aires, y su periferia metropolitana):

2.1. Desde fines del siglo XIX hasta 1976: el ciclo expansivo con trazado inclusivo

En el caso de la **ciudad de Buenos Aires** (Capital Federal desde 1880) la participación del Estado en la producción de la ciudad estuvo centrada en algunas políticas municipales, como es el diseño de una cuadrícula completa para toda la ciudad, la producción y gestión de la red de agua y saneamiento, entre otras. Asimismo, el Estado reguló la producción privada de los servicios públicos tales como: energía eléctrica, ferrocarriles, tranvías y autobuses. Sobre este soporte público- privado, se expandió el mercado privado de viviendas, predominantemente de pequeña escala, ante un contexto de casi prescindencia por parte del Estado expresado en: nulas restricciones referidas a la altura de las edificaciones, escasas reglamentaciones sobre el uso del suelo, poco accesible crédito estatal para la vivienda, etc. (Clichevsky, 1990; Pírez, 1994; Pírez, 2005). Así y todo, la idea de la casa propia, el trazado público y la posibilidad de acceso a distintos servicios configuraron un imaginario de inclusión que sirvió como estructurante, durante cerca de 50 años, en la formación y expansión de las clases medias (en su mayoría inmigrantes transoceánicos y sus descendientes, ya predominantemente argentinos), que caracterizaron a la sociedad porteña y la diferenciaron del resto de las ciudades Latinoamericanas (Silvestri y Gorelik, 2000).

Luego, durante un corto período que va entre 1943 a 1955 se abre una nueva etapa signada por las políticas de inclusión del gobierno peronista, basada en la producción industrial para el mercado interno demandante de importantes cantidades de mano de obra. Esto permitió la radicación de una gran cantidad de pequeñas y medianas industrias no sólo en la periferia sino también en la ciudad. Para ese período la ciudad de Buenos Aires estaba

Diego Martín Ríos

alcanzando su máximo de población, expresado en el auge de la construcción de edificios de departamentos (sobre todo en los barrios más valorizados: Palermo, Belgrano, Caballito, etc.); fenómeno que fue reglamentado en 1948 a partir de la sanción de la Ley de Propiedad Horizontal (Pírez, 1994).

Entre 1956 y 1976 las políticas de vivienda se volvieron más escasas y restrictivas. Hacia fines de este período la posibilidad de ahorro de los sectores altos y medios- altos no sólo les permitió tener un vivienda en los barrios más valorizados de la ciudad y un automóvil propio, sino también poder adquirir residencias de fin de semana (casa quintas) con clara preferencia en la zona norte de la periferia metropolitana.

Por su parte, la **periferia metropolitana** (denominada usualmente Gran Buenos Aires) creció de manera extraordinaria a partir de la década de 1930, en un principio, por la expansión de las clases medias, pero a partir de los años cuarenta, las clases populares, formadas en su mayoría por migrantes internos y de países limítrofes, que venían a la ciudad en busca de trabajo, tomaron la posta. Aquí deben indicarse algunos aspectos de las políticas del período peronista. Por un lado, con el aumento del proceso de industrialización antes señalado comenzaron a radicarse pequeñas y medianas fábricas en la periferia metropolitana, cerca de las cuales se fueron construyendo barrios obreros sin ningún tipo de planificación por parte del Estado. Junto a ello otras de las políticas que tuvieron ingerencia en el proceso de suburbanización fueron: la gestión pública de los ferrocarriles que subsidió las tarifas abaratando los costos del viaje suburbano y el crédito para la construcción de viviendas, cuyas condiciones de pago eran accesible para los sectores populares (Torres, 1993; Pírez, 2005). De esta manera, durante estos años la periferia metropolitana se urbanizó con escasa infraestructura y exiguas normas que regulasen el uso del suelo. Precisamente, la falta de reglamentación, además del contexto antes aludido, sirvió para que la especulación del mercado de tierras, desarrollado por promotores privados, se potencie al máximo entre las décadas de 1940 y 1960. Así, los denominados *loteos populares* posibilitaron el acceso a tierras a grandes cantidades de población que a través del pago del lote en cuotas y la autoconstrucción de sus viviendas (un alto porcentaje de ellos terminaron convirtiéndose en propietarios legales) ocuparon importantes áreas de la periferia metropolitana, pertenecientes - a menudo- a los valles de inundación de los arroyos y ríos que la atraviesan (Clichevsky, 1990; Torres, op. cit.).

En términos generales, en el período comprendido entre el 1956 y 1976, marcado por la alternancia de gobiernos civiles y militares, se evidenció un freno en las políticas que subsidiaron el transporte público de pasajeros, la desaparición del crédito accesible a la vivienda, entre otros aspectos a señalar. En dicho período el proceso de industrialización estuvo signado por la inversión de capitales extranjeros en grandes fábricas que se radicaron en la periferia metropolitana, cuyos requerimientos reducían la necesidad de cantidad de mano de obra. Por su parte, los sectores de más bajos recursos no pudieron alquilar o comprar un

Diego Martín Ríos

lote en cómodas cuotas para construir su vivienda, de allí el incremento de la producción privada de otra forma del espacio urbano: las *villas miseria*. Estas últimas, ya existentes desde 1930, estaban formadas por viviendas sumamente precarias, construidas en su mayoría sobre tierras fiscales o no valorizadas por el mercado de tierras (también a menudo inundables). Estas viviendas precarias tuvieron (y tienen) mayor presencia en la periferia metropolitana que en la ciudad de Buenos Aires, pasando de aproximadamente 100.000 personas en 1956 a 600.000 personas en 1970, para el total de la ciudad metropolitana (Yujnovsky, 2000). Durante estos treinta años pudo observarse un crecimiento poblacional más importante en los municipios más alejados de la periferia metropolitana que en los linderos a la ciudad, alcanzando el total de población de la periferia metropolitana para 1970 cerca del 70% de toda la población de la ciudad metropolitana de Buenos Aires (Pírez, 1994).

En suma, podemos advertir como resultado del ciclo expansivo de la ciudad metropolitana de Buenos Aires, salvo algunas intervenciones de fuerte carácter estatal en períodos no muy extensos y vinculados a aspectos específicos (en general sobre sectores menos valorizados de la ciudad metropolitana como por ejemplo las obras de Ezeiza), un predominio de la producción privada del espacio urbano con una orientación más tendiente a la integración social para el conjunto de las actividades económicas y de la población. Como sostienen Silvestri y Gorelik (2000), las intervenciones privadas durante este ciclo de expansión no se tradujeron en inversiones que implicaran grandes extensiones territoriales, sino más bien microemprendimientos privados que se desarrollaron por lo general entre el tamaño de un lote al de una manzana.

2.2. Desde 1976 hasta la actualidad: el ciclo postexpansivo con trazado excluyente

Las políticas implementadas a partir del golpe de Estado de 1976, que instauró una de las dictaduras más feroces de Latinoamérica, tuvieron distintas implicancias sobre diversas dimensiones sociales, entre las que pueden señalarse: la política de apertura economía y cambiaria, la desindustrialización, los miles de desaparecidos, la erradicación de las *villas miseria* de la ciudad, entre otras. En términos específicos de producción del espacio urbano, los gobiernos militares tendieron a ocultar las consecuencias generadas por los procesos que se estaban desarrollando a través de ciertas políticas que, a su modo, concentradas en su mayoría en la **ciudad de Buenos Aires**, continuaron con la participación de un Estado planificador proveniente del ciclo anterior.

Por un lado, el gobierno municipal implementó una serie de políticas (expresadas en normativas u obras públicas) que tendieron a incrementar, desde una voluntad marcadamente tecnocrática, la segregación en la ciudad (alcanzando su punto más álgido durante la intendencia del Brigadier Cacciatore). Entre estas políticas pueden indicarse: la sanción del Código de Planeamiento; la erradicación de más de 200.000 personas de las *villas miseria* de la ciudad, cuyo destino en gran medida fue engrosar la población de otras villas de la periferia

Diego Martín Ríos

metropolitana y así *blanquear a la ciudad* (Oszlak, 1991); la construcción de las autopistas urbanas 25 de mayo y Perito Moreno, de los estacionamientos urbanos y del ensanche de la Av. 9 de julio, de 24 escuelas públicas, de los parques públicos de gran escala como el Gral. Sarmiento, entre otros (Pírez, 1994; Silvestri y Gorelik, 2000).

Durante la vuelta a la democracia a partir de 1983 se evidenciaron algunas modificaciones que acentuaron la heterogeneidad social de la Capital Federal. Por un lado, hubo un crecimiento de los sectores de más bajo recursos expresado en la reaparición de algunas villas miseria (junto a la aparición de otras), la toma de casas abandonadas (públicas o privadas) y el crecimiento de gran cantidad de inquilinatos y *hoteles*. Por otro lado, al mismo tiempo, con la vuelta de la democracia y la reapertura del Consejo Deliberante Porteño, comenzaron a implementarse excepciones al Código de Planeamiento Urbano que posibilitaron que la valorización inmobiliaria revierta la normativa vigente, afirmándose así una penetración de los intereses privados (ya iniciada durante los últimos gobiernos militares) por encima de las disposiciones públicas (Pírez, 1994).

Asimismo, en el espacio urbano perteneciente a la **periferia metropolitana** también se evidenciaron cambios significativos, mucho de los cuales estuvieron asociados con la sanción de algunas normativas. Entre éstas se pueden destacar: la suspensión de la subdivisión de loteos populares en 1976; la indexación de compra-venta de tierras y la sanción del Decreto-Ley 8912/77 de *Ordenamiento territorial y uso del suelo*, que cercenó el crecimiento de los loteos populares antes aludidos al producir su encarecimiento dado las exigencias para su habilitación (estudios de factibilidad, planes directores, dotación de servicios esenciales y equipamiento comunitario) (Pírez, 1994). Ante este contexto, se originó una suba de los precios de la tierra y disminuyó la rentabilidad de los promotores inmobiliarios, que comenzaron a elaborar como estrategia productos para los sectores de la población con mayores ingresos. Precisamente, el propio Decreto-Ley 8912/77 reglamentó la figura de los Clubes de Campo o *Country Clubes* como viviendas de fin de semana no permanentes. Con la sanción de esta normativa se termina legalizando el fenómeno de los clubes de campo que comenzaba a crecer en la década de los años setenta con mayor presencia en los municipios del norte de la periferia metropolitana.

Con el retorno de la democracia el espacio de la periferia metropolitana volvió a evidenciar algunos cambios negativos. La crisis de Estado desencadenó una crisis urbana que alcanzó una clara sensación de colapso: el transporte público perdió su capacidad integradora (aumento progresivo del valor del boleto, colapso funcional de la infraestructura, disminución de las frecuencias, etc.), cortes de energía, inundaciones cada vez más frecuentes y en mayor cantidad de sitios, etc. Frente a esta realidad excluyente, junto al contexto socioeconómico desfavorable, los sectores populares comenzaron a tomar tierras públicas o privadas hacia comienzos de los años '80, formando lo que se denominó como *asentamientos*. Tal como sostiene Pírez (2005) esta situación potenció el deterioro del hábitat de los sectores populares

Diego Martín Ríos

tanto en términos formales (toma de tierras o de edificios privados/ públicos ilegalmente, loteos clandestinos, etc.) como también en términos urbano- ambientales (áreas inundables, muchas veces cercanas a focos de contaminación, deplorable accesibilidad, etc.).

En suma, se puede afirmar que en términos de producción del espacio urbano los años ochenta al tiempo que reafirmaron el ciclo postexpansivo con trazado excluyente, ya iniciado con la implementación de la dictadura militar del '76, ratificaron el fin del ciclo expansivo caracterizado por las posibilidades de integración y de ascenso social que ofrecía la ciudad metropolitana de Buenos Aires en décadas anteriores.

2.2.1. Estado y 'negocios urbanos' en la ciudad metropolitana de Buenos Aires de los años noventa

Los cambios políticos llevados a cabo durante la década de los años noventa en Argentina (reforma del Estado, desregulación económica, privatización de servicios urbanos básicos, etc.), generaron significativas transformaciones que tuvieron amplias repercusiones en la fragmentación socio espacial de la ciudad metropolitana de Buenos Aires. Al mismo tiempo, se hizo evidente el peso creciente de los actores privados internacionales en la participación de las actividades financieras, provisión de servicios (compañías privatizadas), de las operaciones inmobiliarias y del mercado de tierras. Así, las consecuencias de los cambios políticos no sólo redujeron la participación estatal, sino que fortalecieron el rol del sector privado en la economía en general, como en la producción del espacio urbano en particular (Pérez, 2002).

En este contexto, la realización de Puerto Madero se instala como la avanzada de una modalidad de intervención que marca el acontecimiento principal del giro producido en los años noventa: la participación de capitales privados en iniciativas que afectan grandes sectores urbanos de escala territorial. A diferencia de las intervenciones privadas que se realizaron durante el ciclo expansivo de la ciudad metropolitana de Buenos Aires, asociadas con intervenciones que siempre estuvieron determinadas por iniciativa pública (infraestructura, trazados, etc.) y a una escala que rara vez superaba a la de una manzana, en la década de los noventa, en pleno auge del ciclo postexpansivo, la inversión privada produjo intervenciones concentradas de magnitud y con capacidad de configurar parte importante de la ciudad (Silvestri y Gorelik, 2000).

A diferencia de otros momentos históricos, en los años noventa una de las principales transformaciones en materia de producción del espacio urbano fue la aplicación de la *política del fragmento urbano*, adquirida -entre otras razones- a partir de la difusión del *modelo Barcelona* de gestión urbana (Sánchez, 2001). Dicha política tiene como fin *iluminar* determinados sectores de la ciudad que suponen ventajas diferenciales para el despliegue de *negocios urbanos* para el sector privado. En los noventa la producción del espacio urbano tuvo lugar en un contexto en el que el Estado -en sus diferentes niveles de gestión (nacional, provincial, y municipal)- disminuyó sus acciones directas sobre el territorio y pasó a operar

Diego Martín Ríos

como *acondicionador* y *promotor* activo con el objeto de facilitar la inversión privada. De esta manera, se puede afirmar que el Estado ha funcionado como el principal dinamizador de los negocios sin obtener nada -o muy poco- a cambio para el conjunto de la ciudad. Según Silvestri y Gorelik (2000), los datos relevados en el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires dan cuenta que la inversión pública en infraestructura entre 1988 y 1997 no sólo disminuyó un 100%, sino que además el gasto público se concentró en las áreas más florecientes para los intereses privados (el eje norte entre Puerto Madero y el barrio de Núñez), en detrimento de otras áreas de la ciudad (sobre todo, los barrios del sur).

Entre las mayores inversiones en materia de negocios urbanos que se efectuaron en la ciudad metropolitana de Buenos Aires durante gran parte de ese período, se puede destacar -según Ciccolella (1998)- las siguientes: la realización de UC del orden de los 4.000 millones de dólares; los grandes espacios de consumo como los *shopping centers*, hipermercados, etc. que superaría los 3.000 millones de dólares, las inversiones en hotelería internacional de alrededor de 900 millones de dólares y las nuevas sedes empresariales por 500 millones de dólares, entre otros.

2.2.1.1. La expansión de las urbanizaciones cerradas en la periferia metropolitana

Como se ha aludido en el apartado anterior, la construcción de las UC forma parte de las mayores inversiones vinculadas con los *negocios urbanos* de los años noventa cuyos valores rondan los 4.000 millones de dólares. Para fines de siglo, Szajenberg (2000) ha contabilizado alrededor de 449 UC que ocuparían una superficie aproximada de 400 Km² (dos veces la superficie de la Ciudad de Buenos Aires) y una población estimada por Janoshka (2003) de entre 300.000 y 500.000 personas para el total de las UC localizadas en la periferia metropolitana.

El escenario de estabilidad monetaria de los años noventa, que permitió que la Argentina brindase posibilidades de mayor rentabilidad que otros países (incluido Estados Unidos), junto al rol de *acondicionador* y *promotor urbano* que adoptó el Estado, conformaron parte importante de los factores decisivos que impulsaron el incremento de capital en el sector inmobiliario (Clichevsky, 2000). Es así como en la última década del siglo XX fragmentos de la ciudad metropolitana de Buenos Aires comenzaron a formar parte de un mercado inmobiliario internacional, por lo que la ciudad pasó a figurar en la lista de ciudades con operaciones inmobiliarias financiadas por grandes grupos de inversión internacional (*real estate*). Entre los grandes grupos de inversión que arribaron a Argentina pueden citarse: el *Fondo de las Américas* de Chile; *Beckwith* y *Richard Ellis* de Estados Unidos; *Lincoln Properties* y *Hines* de Estados Unidos; *Makenzie-Hill* de Gran Bretaña, entre otros (Mignaqui y Szajenberg, 2003). La realización de este tipo de inversiones en la Argentina asociadas al capital internacional se encuentra inserta en un contexto de una economía globalizada que está desarrollando nichos de actividad económica que brindan mayores beneficios, entre los que se encuentran: el

Diego Martín Ríos

narcotráfico, el turismo y el mercado inmobiliario; todos indiscutiblemente articulados a la actividad financiera; actividad que se posicionó como uno de los ejes centrales del fenómeno de la globalización.

La expansión de las UC en la periferia metropolitana se produjo en un radio entre 30 y 70 Km. del centro de la ciudad de Buenos Aires, en tierras de bajo costo cercanas a los concesionados accesos viales ⁽³⁾. En términos generales, el procedimiento comienza con la compra de tierras de uso productivo de baja rentabilidad y de escaso valor en el mercado, clasificadas en su mayoría como de uso rural o semirural. Luego, con el cerramiento, parcelación del terreno e instalación de servicios, se pasa a un uso urbano residencial, ingresando así al mercado inmobiliario como UC destinadas para sectores socioeconómicos medios y medio-altos.

Precisamente, dada su localización en la periferia metropolitana, las UC se hallan contiguas en varias oportunidades a asentamientos precarios (incluso *villas miseria*), lo cual potencia el crecimiento de las diferencias. Esta relación contradictoria entre los extremos de la pirámide socio- económica conduce al fenómeno que Pérez (2002) denomina como *micro-fragmentación*; es decir, fragmentos sociales que se localizan juntos en términos espaciales pero muy distantes en términos sociales y económicos. Los asentamientos precarios con viviendas de baja calidad y habitantes de bajos ingresos se encuentran linderos a los cercamientos perimetrales de las UC, que los separa de viviendas y poblaciones con condiciones diametralmente opuestas.

De las UC existentes en la periferia metropolitana de Buenos Aires, las *mega-UC* se presentan como el paradigma de la planificación urbana privada. Estas últimas se diferencian de las otras UC dado que incluyen dentro de su perímetro cerrado equipamientos de orden superior, tales como colegios y universidades privadas, medicina privada, centros comerciales, etc.; cuentan con accesos con vigilancia privada tanto en sus límites perimetrales como en los *barrios cerrados* contenidos en su interior; ocupan superficies superiores a las 400 ha⁽⁴⁾ y poseen una mayor participación de grupos de inversión en bienes raíces de origen internacional (Vidal Koppmann, 2002). Hacia los primeros años del siglo XXI existen cerca de una docena de proyectos de *mega- UC* en distintos estadios de realización, llegando a alcanzar en algunos casos poblaciones proyectadas de más de 100.000 habitantes, con lo cual superarían los valores de las ciudades intermedias para la Argentina ⁽⁵⁾.

3. El municipio de Tigre y la expansión de las urbanizaciones cerradas

En los años noventa se materializó un notorio crecimiento de las UC en el municipio de Tigre, que significó un despliegue de cambios socioespaciales inéditos en el proceso de producción del espacio urbano residencial. Dicho municipio tiene una extensa historia asociada a la radicación de segundas residencias localizadas en su mayoría en la primera sección de las islas del Delta. Asimismo, en la zona cercana al centro de la localidad homónima, entre los ríos

Diego Martín Ríos

Tigre y de la Reconquista chico, se encuentran las residencias de mayor valor monetario, consideradas incluso como las más tradicionales de Tigre. No obstante, antes de los años noventa, tal como afirma Núñez et. al. (1998), el mercado residencial de tierras de Tigre no parecía ofrecer grandes posibilidades de expansión. Es por ello que podríamos preguntarnos: ¿cuáles fueron los factores que posibilitaron el crecimiento de las UC en Tigre a partir de los años noventa?

Las condiciones de sitio y posición que presenta dicha unidad político- administrativa y, que la diferencian del resto de las unidades de la periferia metropolitana, forman parte de los múltiples factores que posibilitaron la rápida expansión de las UC en Tigre. Entre estas condiciones pueden mencionarse: relativa proximidad al centro de la ciudad; óptima accesibilidad; disponibilidad de ambientes poco intervenidos por la sociedad como es el caso del Delta y el provecho que se puede realizar de sus recursos (por ejemplo el agua); disponibilidad de tierras de bajo costo por sus características de inundabilidad puesto que pertenecen gran parte de ellas a los valles de inundación de los ríos Luján y de la Reconquista, entre otros.

La notable incorporación de capital y de trabajo por parte de los actores económicos privados, que permitió transformar las tierras de los valles de inundación en tierras urbanizables, se coloca como otro de los factores importantes que explican la expansión de las UC en esa área de Tigre ⁽⁶⁾. Este hecho permite pensar dos cuestiones significativas: por un lado, a partir de la incorporación de capital y de trabajo el suelo se convierte en un recurso sumamente valioso para el mercado y, por otro lado, con la construcción de las enormes superficies polderizadas ocupadas por las UC queda en evidencia la capacidad de acción y el conocimiento científico- técnico de estos actores privados. Entre los inversores de las UC polderizadas de Tigre participan empresas con alto grado de experiencia en la materia: *DYOPSA* (Dragados y Obras Portuarias SA.) y *Supercemento SAIC.* (constructora) para el caso de la *mega- UC Nordelta* y *PENTAMAR SA.* (especializada en Obras Hidráulicas) y *EIDICO* (Emprendimientos Inmobiliarios de Interés Común) para el caso de un importante grupo de UC en el área, entre las cuales se encuentra otra de las *mega- UC* del municipio de Tigre: *Villanueva* (Ríos, 2002).

No obstante, tal como se viene afirmando en el presente trabajo, se considera que parte significativa de los factores que incidieron en el proceso de expansión de las UC en Tigre en los años noventa tuvieron un fuerte anclaje en la confluencia de objetivos e intereses (económicos, políticos, etc.) entre actores estatales del nivel local ⁽⁷⁾ y actores económicos privados (nacionales y extranjeros). A partir de esos años puede advertirse como los actores estatales locales vienen concediendo gran cantidad de licencias en relación a los intereses de los actores económicos inversores en UC que quieren posicionarse, proporcionándoles, en consecuencia, parte importante de las condiciones necesarias para la expansión de la producción privada del espacio urbano de características excluyente.

Diego Martín Ríos

Entre las acciones llevadas a cabo por el Municipio puede indicarse su manifiesta política de *marketing urbano* orientada a la atracción de inversiones privadas, no sólo dirigida al exclusivo mercado residencial de las UC, sino también a otros *negocios urbanos* como el de entretenimiento y el turístico. Estas políticas estuvieron expresadas en la realización de obras relacionadas con la construcción y el mejoramiento de infraestructura de transporte, paisajística y turístico- recreativa, localizadas en fragmentos específicos de su territorio⁽⁸⁾. De esta manera, probablemente, parte de los recursos municipales fueron dirigidos para la realización de este tipo de obras, lo cual significó una disminución en la inversión de otros aspectos prioritarios. Tigre es un municipio caracterizado por altos porcentajes de población en hogares con NBI y por una relativa baja cobertura de red de agua corriente y de cloacas de su población, sólo para mencionar algunas de las necesidades sociales que requieren de una rápida respuesta⁽⁹⁾.

Para el gobierno del municipio de Tigre la construcción de viviendas como la compra de lotes de las UC representan mayores recursos a través del cobro de la tasa municipal de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL) y de los nuevos permisos de construcción. Sin embargo, un aspecto importante a señalar es la convergencia de intereses entre el capital y la intencionalidad política del gobierno de turno que pretendía, a través de la expansión de las UC, la realización de importantes cambios sociales en *su territorio*. Con la expansión de las UC sobre una extensa área desvalorizada y poco poblada (los valles de inundación ya aludidos), al tiempo que se impedía la ocupación por parte de sectores populares expresado en el crecimiento de los asentamientos en dicha área, se elevaba el número de habitantes con población de mayor nivel socioeconómico, aproximando de esta manera al municipio de Tigre a las características predominantes del resto de los municipios de la zona norte. Simultáneamente, con la ocupación de esas extensas áreas por parte de las UC, los terrenos linderos a las mismas comenzarían a ser valorizados por el mercado inmobiliario, el cual presionaría para apropiarse de los mismos. Así, comenzaría el *natural* proceso de valorización inmobiliaria que, como es sabido, termina alejando las poblaciones de bajos recursos (localizadas en este caso entre las UC). Esta convergencia de intereses estuvo sustentada por discursos políticos que señalaban de manera manifiesta la necesidad del cambio en beneficio del conjunto de la población local puesto que la expansión de las UC traería extensas posibilidades de trabajo para los *Tigrenses*⁽¹⁰⁾.

Otro de los factores claves que incidieron en este proceso tiene que ver con la normativa vigente que reglamenta la producción del suelo urbano. Aquí cabe resaltar que quien posee capacidad de veto sobre el marco normativo que reglamenta el uso del suelo en el territorio son los municipios. Tanto en Tigre como en el resto de los municipios (o partidos) de la provincia de Buenos Aires las decisiones en materia urbana están reglamentadas por las normas de uso del suelo formuladas en el Decreto- Ley provincial 8912/77 de *Ordenamiento Territorial*. Si bien en esta normativa se dispone que los municipios son los que tienen la responsabilidad primaria en el proceso de ordenamiento territorial, el régimen municipal -

Diego Martín Ríos

definido por la constitución de la provincia de Buenos Aires (marco legal diseñado en 1930 aún vigente)- otorga una autonomía limitada a las municipalidades (Pírez, 2002). Igualmente, estas limitaciones no sólo rozan lo jurídico- normativo sino que también pueden verse vinculadas a otros aspectos tales como: insuficiencia de recursos financieros, exceso de personal, falta de funcionarios calificados, predominio de relaciones clientelares, entre otros.

Ante un contexto de los años noventa de crecimiento y presentación de futuros proyectos de inversión en UC, el Consejo Deliberante sancionó la Ordenanza N° 1894/96 (dentro del marco regulatorio del Decreto- Ley 8912/77), con la que se modificó el antiguo Código de Zonificación de Uso del Suelo del municipio de Tigre. Como afirma el Secretario municipal: "...hemos garantizado a la gente que quería llevar adelante desarrollos urbanísticos la seguridad jurídica necesaria para que, cumpliendo con el código de zonificación, pueda encarar este tipo de emprendimientos. Esto nos permitió tener hoy un Partido con un crecimiento ordenado..." (Sánchez, *Página 12*, 12/11/2000: 2). Con la sanción de esta nueva ordenanza, que establece una reclasificación de los usos del suelo, se regularizaron algunas de las UC que ya estaban en construcción o que se presentaban como proyectos, pero que se encontraban en usos no permitidos ⁽¹¹⁾ (Ríos, 2005). Según las autoridades del gobierno municipal la zonificación del uso del suelo en Tigre se encuentran *ordenadas*, sin embargo esta afirmación no es correcta. En los hechos, en este municipio, como en tantos otros de la periferia metropolitana, no existen planes integrales de planificación urbano- territorial sino sólo ordenanzas de zonificación que se cambian y ajustan de acuerdo a los proyectos que se van presentando y a los intereses privados que quieren posicionarse. En este sentido, las zonas (definidas en la ordenanza de zonificación) parecen ser consideradas como un *menú*, del cual se puede seleccionar la zona más conveniente para el proyecto urbanístico que se quiera presentar, y con un procedimiento de desafectación y nueva afectación de zona, se cambian las reglas del juego facilitándole al inversor su elección (Ríos, 2002).

3.1. El caso de la *mega- UC Nordelta*: el máximo exponente de la planificación urbana privada

Como se ha aludido anteriormente, el mercado residencial para sectores medios y medio- altos de la periferia metropolitana no se restringió a productos como los barrios cerrados o clubes de campo, sino que avanzó mucho más allá. Hacia mediados y fines de los años noventa, la producción de *ciudades privadas* se convirtió en la máxima apuesta realizada por los actores económicos privados.

El máximo exponente de las *ciudades privadas* en Argentina se encuentra en el municipio de Tigre: la *mega- UC Nordelta*. Esta última cumple con varias de las características antes mencionadas sobre las *mega- UC*, pero tiene ciertas particularidades que la convierten en el proyecto aún más ambicioso: superficie total de 1.600 ha., integrada por 20 barrios cerrados, capacidad poblacional proyectada de 140.000 habitantes en 20 años, servicios de ciudades intermedias como centros de compra, sanatorios privados, centros de educación que

Diego Martín Ríos

incluyen desde el jardín de infantes hasta nivel universitario, entre otros. Los actores económicos privados a cargo de *Nordelta* están llevando a cabo una inversión directa de alrededor de 250 millones de dólares y, con inversiones en comercios, servicios educativos, medicinales y construcciones particulares, alcanzará una inversión total cercana a los 750 millones de dólares; montos que superan cualquier inversión en proyectos urbanísticos privados conocidos hasta el momento.

La concepción de *Nordelta* tiene sus inicios en 1972 cuando las empresas *Supercemento SAIC* y *DYOPSA* (en la actualidad parte accionarias de *Nordelta SA.*) adquieren a muy bajo costo 1600 ha. de tierras pertenecientes al valle de inundación del río Luján, entre las localidades de General Pacheco y Benavidez. Hacia 1973 estas empresas encararon los estudios para el desarrollo de una nueva ciudad que descentralizaría a la ciudad de Buenos Aires, pero bajo un proyecto totalmente privado, independiente de las políticas estatales de construcción de viviendas e infraestructura, anticipándose a lo que sucedería posteriormente dos décadas después con la Reforma del Estado y el rol de este último en una nueva articulación con los actores privados (Ríos, 2002).

A partir de 1998, *Consultatio Inversora SA.* se incorpora al proyecto *Nordelta* con el 50% del paquete accionario. Esta empresa, que forma parte del grupo *Consultatio SA.*, tiene como objetivo el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios. La otra rama de la empresa es una administradora de fondos de inversión llamada: *Consultatio Assest Management SA.* Según lo que manifiesta el propio presidente de *Consultatio SA.* y, desde fines de los noventa también de *Nordelta SA.*, el 50% de las inversiones de esta empresa provienen de capitales suizos. De esta manera, dicha *mega-UC* verifica una de las características que están definiendo a estos enormes proyectos privados que producen fragmentos importantes del espacio urbano de la periferia metropolitana: la participación de grandes capitales financieros y de bienes raíces de nivel internacional en el mercado urbano residencial.

La seguridad jurídica de este proyecto es alcanzada a comienzos de los años noventa en un contexto político- económico acorde a los intereses privados. En julio de 1992 el Gobierno de la provincia de Buenos Aires aprueba el proyecto *Nordelta* y su plan director al sancionar el Decreto N° 1736/92, bajo la figura de *nuevo núcleo urbano*. Un mes más tarde el Municipio de Tigre sanciona la ordenanza N° 1297/92 aprobando bajo la misma figura dicho proyecto urbanístico e incorporándolo unos años más tarde en la reclasificación que se hizo con el nuevo Código de Zonificación Municipal aprobado por Ordenanza N° 1894/96. Cabe resaltar que este es el único emprendimiento del estilo en la actualidad que fue aprobado por la Provincia conforme la figura jurídica (*nuevo núcleo urbano*) establecida en el Decreto- Ley 8912/77. Entre los requisitos solicitados para la realización de un nuevo núcleo urbano se encuentra la presentación de un plan director o también conocido en la jerga de los negocios inmobiliarios como *master plan* ⁽¹²⁾.

Diego Martín Ríos

El Plan Director fue elaborado entre los años 1989 y 1999 por el estudio *CEPA* de La Plata (Centro de Estudios y Proyectos del Ambiente). La propuesta realizada en este Plan Director va a contra cara de lo que se viene realizado por parte del sector público y del sector privado en materia urbanística en las décadas anteriores. El proyecto *Nordelta*, inscripto dentro de las ideas de *sustentabilidad ambiental* difundidas en los años noventa, propone una descentralización planificada de la periferia metropolitana desde una perspectiva que cumple con las premisas del llamado *desarrollo sustentable*. Es por ello que en *Nordelta* no sólo se planificaron los aspectos meramente urbanísticos sino que además, se propusieron un conjunto de recomendaciones y medidas organizacionales y funcionales en torno a la temática ambiental que involucra desde la forestación con árboles autóctonos hasta el manejo de desastres de inundaciones (Ríos, 2005)⁽¹³⁾.

En *Nordelta*, parece que hasta el más mínimo detalle ha sido planificado por los actores económicos privados, de acuerdo a lo manifestado por su presidente en los medios gráficos: "...la ciudad ha sido diseñada con el objetivo de buscar un balance entre los espacios verdes, el agua y las áreas urbanas (...) el medio ambiente provisto está caracterizado por su armonía urbana y estética y la diferente densidad de poblaciones, así como la distribución adecuada del tráfico..." (Sánchez, *Página 12*, 12/11/2000: 3). Expresión como esta marca la importancia que alcanzó la planificación urbana privada a partir del desarrollo de las UC en Argentina durante los años noventa, *superadora* supuestamente de los errores cometidos por parte de la planificación estatal en décadas anteriores. Sin embargo, resulta bastante paradójico que los mismos sectores que habían criticado la planificación estatal, terminan imitándola o incluso superándola a través de la propia privatización de la planificación urbana expresada por las *mega-UC*.

Los planificadores e inversores sostienen que con el cumplimiento de los Planes Directores diseñados para la *mega-UC* se evitarán los problemas tradicionales de los centros urbanos: inseguridad, contaminación ambiental, paisajes deteriorados, etc. Desde esta mirada sólo podrán acceder a una *mejor* calidad de vida los que tengan la posibilidad de comprar una vivienda dentro de las planificadas UC; para el resto de la población sólo queda *conformarse* con el espacio urbano deteriorado gestionado por un Estado en crisis. Así, tanto la planificación urbana privada como la propia materialidad de las UC se instalan como nuevas formas de diferenciación socio- espacial que posicionan a los actores económicos privados en un rol central dentro del proceso de producción del espacio urbano. Por otra parte, al mismo tiempo, desde el discurso de estos últimos actores pareciera que los territorios configurados a partir de la planificación privada reniegan del resto de la ciudad en donde se encuentran localizados, lo cual es simplemente un contrasentido.

4. Algunas consideraciones finales

Diego Martín Ríos

Desde las últimas décadas del siglo XX y, sobre todo desde los años noventa, el proceso de expansión urbana en la ciudad metropolitana de Buenos Aires estuvo marcado por la consolidación y el incremento de las diferencias socio- espaciales; por el suministro de servicios públicos fragmentados y diseñados desde la lógica del mercado (por lo que se excluye parte importante de la población); y por procesos de producción urbana con marcada intervención y planificación privada. Gran parte de las decisiones claves que afectaron la ciudad metropolitana de Buenos Aires en materia urbana fueron dirigidas por las leyes del mercado y, más específicamente, por grandes actores económicos, entre los cuales se incorporaron capitales de origen internacional. Este es el caso de las *mega-UC*, que terminaron subordinando a los actores estatales quedando claramente en evidencia la orientación de la planificación urbana con una fuerte tendencia hacia el interés privado.

Con el proceso de expansión de UC en el municipio de Tigre, al igual que en otros casos de la ciudad metropolitana, los grandes proyectos urbanos terminaron canalizando parte importante de los recursos públicos para la realización de sus intervenciones privadas, poniéndose en evidencia una vez más la contradicción entre producción pública del espacio y su apropiación privada (Carlos, 2004). Asimismo, a menudo, los Planes Directores o Planes Estratégicos de estos grandes proyectos urbanos -afines con los intereses del capital- terminan siendo legitimados al ser aprobados por el Estado (a veces con participación directa de este último). Así, dichos planes se convierten en *etiquetas de calidad* funcionales tanto a los propios proyectos urbanos de capitales privados y a la especulación inmobiliaria como, ya una vez *exitosos* (apareciendo incluso en las *postales del éxito*), a los gobiernos que los ejecutaron en tanto experiencia de gestión utilizable como recurso para futuros comicios⁽¹⁴⁾.

Como se ha podido advertir la relación entre el Estado y los actores económicos privados ha sufrido cambios importantes de las últimas décadas del siglo XX.. Según Pírez (2005) esta situación puede asociarse a tres aspectos: 1) la disminución del Estado en inversiones públicas y en la adecuación de su poder de regulador a través de la normativas, dejando cada vez más lugar a las inversiones privadas en la producción del espacio urbano; 2) el Estado se aleja de su sentido de intervención en nombre de los *intereses generales* para acercarse a los intereses económicos particulares; y 3) el surgimiento de actores económicos internacionales, que en el contexto de la globalización, produce un desequilibrio en la relación Estado- privado; máxime cuando esta articulación se establece directamente entre la gestión pública local y los grandes capitales globalizados.

Por último, a partir de lo abordado en el presente trabajo podemos señalar que la expansión de las UC en la periferia de la ciudad metropolitana de Buenos Aires revela un proceso de privatización de la producción del espacio urbano que se manifiesta, por un lado, a través de la posición central que adquieren los actores económicos privados y, por el otro, a través del consumo restringido ya que es un producto dirigido para determinados sectores socioeconómicos de la sociedad. En este proceso el Estado ha cambiado de posición en la

Diego Martín Ríos

relación público- privado, jugando un rol subordinado pero igualmente significativo en tanto dinamizador del capital. La realización de este trabajo no ha buscado agotar el estudio de la articulación entre actores públicos y privados en la producción del espacio urbano, sino más bien iluminarla con un estudio de caso, a fin que en próximas reflexiones pueda avanzarse en su conocimiento.

5. Notas

(1) Se entiende por UC a los asentamientos privados que se construyen fuera de la red pública de la ciudad, que se encuentran físicamente separados por alguna frontera material (perímetro bien delimitado por algún tipo de cerramiento), sobre la base de la producción privada de los servicios urbanos dentro de su territorio, y que ofrecen a sus residentes un conjunto muy amplio de servicios (seguridad, recolección de residuos, etc.) y actividades que normalmente son proporcionadas en las ciudades (recreación, educación, etc.). Son consideradas UC las siguientes denominaciones que se utilizan en el mercado inmobiliario en Argentina: Club de campo o Country club, Barrio cerrado, *Mega-UC* o *Ciudades-pueblo*, *Country náutico*, *Clubes de chacras* o *Estancias cerradas*. Siendo la denominación de Club de campo y Barrio cerrado las únicas definidas por la normativa vigente (Decreto- Ley provincial N° 8912/77 y Resolución N° 74/97 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires; respectivamente) (Ríos, 2005).

(2) Cabe resaltar que la producción privada del espacio urbano también es realizada por los sectores de menores recursos. Desde mediados de los años setenta la disminución de la oferta estatal de bienes urbanos, la ausencia del crédito accesible, entre otros aspectos, determinaron que estos sectores elaboraran estrategias para solucionar el apremiante tema de la falta de vivienda. Es así que estos sectores también vienen participando de la expansión metropolitana de la ciudad de Buenos Aires a través de la ocupación de tierras fiscales o en sucesión o de tierras con precios más accesibles dada su escasa oferta de servicios públicos.

(3) Entre estos se pueden mencionar: Acceso Norte (*Autopista del Sol*, ex ruta *Panamericana*), Acceso Oeste (*Autopista del Oeste*), Acceso Sudeste (*Autopista Buenos Aires- La Plata*), etcétera.

(4) En algunos casos llegan a ocupar superficies de 2.400 ha. (por ejemplo: la *mega- UC La Primavera*, en el municipio de Cañuelas, provincia de Buenos Aires).

(5) La categoría ciudad intermedia en Argentina se establece en relación al peso demográfico "... son núcleos que cuentan entre 50.000 y 100.000 habitantes; y en lo que respecta a sus equipamientos, una parte de ellos son de un orden superior a los básicos. Asimismo estas ciudades cumplen una función de centros subregionales dentro de su región" (Vidal Koppmann, op. cit.: 246).

(6) La mayor parte del crecimiento de UC en Tigre se produjo sobre áreas inundables pertenecientes al sector continental. Entre 1991 y 2001 la superficie ocupada por UC en los

Diego Martín Ríos

valles de inundación de los ríos Luján y de la Reconquista creció cerca de 20 veces, pasando de 166 ha. a 3.313 ha. (Ríos, 2002).

(7) En este trabajo centramos el análisis en los actores estatales pertenecientes al nivel de gestión municipal, sin que ello implique que no haya existido una intensa participación del nivel de gestión provincial en relación con este tema. Desde una postura de *promotor urbano*, el Estado provincial también llevó a cabo obras y cambios en la reglamentación vigente que terminaron facilitando a los inversionistas privados el desarrollo de las UC.

(8) Ejemplo de ellas son: la coparticipación en la reubicación, readecuación y construcción de las estaciones ferroviaria y fluvial (antigua estación de trenes); la construcción de la Av. Boulevard de las Naciones; el mejoramiento y parquización de la Av. Costanera Victorica; la coparticipación en el mejoramiento y repavimentación de la Ruta provincial N° 27 (con boulevard en algunos sectores); la coparticipación en la remodelación de la antigua Ruta provincial N° 9; la participación en la construcción de la prolongación del *Camino del Buen Ayre* entre las localidades de Bancalari y General Pacheco (proyecto de 7 millones de dólares que estaría financiado por las UC beneficiarias, y donde el Municipio formaría parte del consorcio); la ampliación de plazas y galerías del Puerto de Frutos, etcétera.

(9) Según el INDEC en el CNPyV de 1991 el porcentaje de hogares con NBI en Tigre era de 23%. Sin embargo, en las fracciones donde se encuentran las UC polderizadas los valores eran todavía mayores. Por ejemplo, la fracción N° 10 (que corresponde a parte de las localidades de Rincón de Milberg- Benavidez) y la fracción N° 3 (que corresponde a parte de las localidades de Troncos del Talar- Bancalari) alcanzaban valores de población en hogares con NBI del 29.9% y del 34,1%, respectivamente. Para esa misma fecha sólo tenían servicio en red de agua corriente el 29% y de cloacas el 7% del total de la población de Tigre (Ríos, 2002).

(10) El propio intendente del municipio de Tigre realizó afirmaciones que corren en esta dirección: "...este tipo de inversiones (las UC) traerán un gran crecimiento y bienestar a Tigre, que no tardará en derramarse al resto de su población..." (Sánchez, *Página 12*, 12/11/2000: 2). Cabe señalar que el actual intendente de Tigre se encuentra ejerciendo su cuarto mandato. Sus inicios en la política se remontan durante el período de facto entre los años 1979 y 1983. Luego de una pausa, ya durante el período democrático, llega en 1987 nuevamente a la intendencia, encabezando al mayoritario *Partido Vecinalista Acción Comunal de Tigre*, cargo que ha sido renovado a partir de las últimas elecciones municipales de 2004 (Ríos, 2005).

(11) A modo de ejemplo, este podría ser el caso de la UC *Santa Bárbara* llevada a cabo por el grupo PENTAMAR- EIDICO. Antes de haber sido sancionada la nueva ordenanza esta empresa había comprado parte importante de los predios pertenecientes a Radio Nacional con el objetivo de efectuar su desarrollo urbanístico en terrenos que se encontraban bajo la clasificación de uso *específico*, el cual no autoriza el uso urbano. De acuerdo a la definición de la Ordenanza municipal N° 1894/96, se entiende por zona de uso *específico* a la delimitada

Diego Martín Ríos

para uso de transporte, comunicaciones, defensa, crecimiento aluvional del territorio, entre otros usos específicos (Ríos, op. cit.).

(12) Según el Decreto Ley 8912/77 en su capítulo IV intitulado: "Del proceso de ocupación del territorio: sobre creación y ampliación de núcleos urbanos o centros de población", artículo Nº 15, el Plan Director debe contener: *Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas, con indicación de las densidades poblacionales propuestas; *Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse; * Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas; * Red primaria de servicios públicos, y *Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por esta ley.

(13) Para profundizar sobre este aspecto, ver: RÍOS, D. (2005) "Planificación urbana privada y desastres de inundación. Las urbanizaciones cerradas polderizadas en el Municipio de Tigre, provincia de Buenos Aires, Argentina". En: *Revista Economía, Sociedad y Territorio* (EST). Toluca, México. Enero- junio 2005. Nº 17, Vol. V. Sobre las implicancias culturales que ocasionó la expansión de las UC polderizadas en Tigre en torno a las inundaciones, ver: RÍOS, D. y A. Murgida (2004). "Vulnerabilidad cultural y escenarios de riesgos por inundaciones". En: *Espaço e Tempo. Revista de Geografia da USP* (GEOUSP), São Paulo, Brasil. Nº 16; pp.: 181-192.

(14) A modo de ejemplo, el imponente paisaje de las torres de la UC *Marinas Golf* con el fondo verde de las islas del Delta, se ha convertido en una de estas *postales del éxito*, que no sólo han sido utilizadas en términos comerciales sino también electorales. Esta imagen asociada aparentemente con la *buena gestión y los cambios necesarios y beneficiosos para Tigre* fue empleada en los afiches de la última propaganda electoral para elección de Intendente tanto por parte del *Partido Vecinalista Acción Comunal de Tigre* (que aprobó el desarrollo de las UC durante su mandato), como también por parte de contrincantes políticos como es el caso del Partido Justicialista.

6. Bibliografía

*CARLOS, Ana Fani A. (2004). *O espaço urbano. Novos escritos sobre a cidade*, São Paulo: Contexto.

*CICCOLELLA, Pablo (1998). "Grandes inversiones y dinámicas metropolitanas. Buenos Aires: ¿ciudad global o ciudad dual?". En: *Seminario: El nuevo milenio y lo urbano*, Buenos Aires: Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires (versión en CD).

*CLICHEVSKY, Nora (1990). "Política urbana y sector inmobiliario". En: Clichevsky, Nora; Marie France Prévot Schapira y Graciela Schneier: *Loteos populares, sector inmobiliario y gestión*

Diego Martín Ríos

local en Buenos Aires. El caso del Municipio de Moreno, Cuadernos del CEUR 29, Buenos Aires. CEUR.

*CLICHEVSKY, Nora (2000). "Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación". En: *Serie Medio Ambiente y Desarrollo*, Santiago de Chile: CEPAL-ECLAC, División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, N° 28.

*JANOSCHKA, Michael (2003). "Nordelta- ciudad cerrada. El análisis de un nuevo estilo de vida en el Gran Buenos Aires". En: *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Barcelona: Vol. VII, núm. 146, 2003. <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(121\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(121).htm)>.

*LEFEBVRE, Henri (1976). *Espacio y Política*, Barcelona: Península.

*MIGNAQUI, Iliana y Daniela Szajnberg (2003). "Tendencias en la organización del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los noventa". En: Bertoncello, Rodolfo y Ana Fani A. Carlos (comp.). *Procesos territoriales en Argentina y Brasil*, Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires/ Universidade de São Paulo, pp. 91-115.

*NUÑEZ, Teresita; Silvia Jankilevich; Fernando Brunstein y Alejandro Pelfini (1998). "Agentes Públicos y Privados en la construcción de un desarrollo sustentable. Tigre: las dos caras de la ciudad global". *DOCUMENTO DE TRABAJO*, Buenos Aires: Universidad de Belgrano.

*OSZLAK, Oscar (1991). *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*, Buenos Aires: CEDES/ HUMANITAS.

*PÍREZ, Pedro (1994). *Buenos Aires metropolitana. Política y gestión de la ciudad*, Buenos Aires: Centro Editor de América Latina- CENTRO.

*PÍREZ, Pedro (2002). "Buenos Aires: fragmentation and privatization of the metropolitan city". En: *Environment and Urbanization*, vol: 14, n° 1, London, April, pp. 58-76.

*PÍREZ, Pedro (2005). "La privatización de la expansión metropolitana de Buenos Aires". En: *Seminario Buenos Aires Metropoli Locale. Racconti de una citta en transformazione*. Università degli Studi. Roma Tre. Mayo 2005.

*RÍOS, Diego (2002). *Vulnerabilidad, urbanizaciones cerradas e inundaciones en el Partido de Tigre, durante el período 1990- 2001*, Buenos Aires: Tesis de Licenciatura en Geografía. Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. Mimeo.

*RÍOS, Diego y Ana Murgida (2004). "Vulnerabilidad cultural y escenarios de riesgos por inundaciones". En: *Espaço e Tempo. Revista de Geografia da USP (GEOUSP)*, São Paulo, Brasil. N° 16; pp.: 181-192.

*RÍOS, Diego (2005). "Planificación urbana privada y desastres de inundación. Las urbanizaciones cerradas polderizadas en el Municipio de Tigre, provincia de Buenos Aires, Argentina". En: *Revista Economía, Sociedad y Territorio (EST)*. Toluca, México. Enero- junio 2005. N° 17, Vol. V.

Diego Martín Ríos

*SÁNCHEZ, Liliana (2000). "La llegada del aluvión edilicio". En: Diario *Página 12*, 11 de noviembre de 2002, p. 2.

*SÁNCHEZ, Fernanda (2001). *A reinvenção das cidades para um mercado mundial*, São Paulo: Tese de Doutorado, Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. Mimeo.

*SILVESTRI Graciela y Adrián Gorelik (2000). "Ciudad y cultura urbana, 1976- 1999: el fin de la expansión". En: Romero, José Luis y Luis Alberto Romero (direc.): *Buenos Aires. Historia de cuatro siglos*, Tomo II, Buenos Aires: Ed. Altamira.

*SOJA, Edward (1993). *Geografías Pós- Modernas. A reafirmação do espaço na teoria social crítica*, Río de Janeiro: Jorge Zahar Editor.

*SZAJENBERG, Daniela (2000). "De la producción de la "ciudad de masas" al consumo de la "ciudad carcelaria"". En: *Jornadas de Sociología 'Taller Urbano'*, 7 de noviembre de 2000 Carrera de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales- UBA, Buenos Aires.

*TORRES, Horacio (1993). *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*, Serie Difusión Nº 3, Buenos Aires: Dirección de Investigaciones, SlyP, FADU- UBA.

*VIDAL KOPPMANN, Sonia (2002). "Nuevas fronteras intraurbanas: de los barrios cerrados a los pueblos privados. Buenos Aires, Argentina", En: Cabrales Barajas, F. (comp.): *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara: Universidad de Guadalajara- UNESCO, pp. 261-286.

*YUJNOVSKY, Oscar (2000). "Del conventillo a la 'villa miseria'". En: Romero, José Luis y Luis Alberto Romero (direc.): *Buenos Aires. Historia de cuatro siglos*, Tomo II, Buenos Aires: Ed. Altamira.

* Lic. en Geografía, Becario Doctoral CONICET. Instituto de Geografía/ Facultad de Filosofía y Letras/ Universidad de Buenos Aires. Correo electrónico: diegomrios@hotmail.com.