



EFECTOS DEL URBANISMO PRIVADO EN HUMEDALES DE LA CUENCA BAJA DEL RÍO LUJÁN. GRAN BUENOS AIRES.

THE EFFECTS OF PRIVATE URBANISM IN WETLANDS OF THE LUJAN RIVER BASIN. GRAN BUENOS AIRES

Patricia A. Pintos¹ y Patricio Narodowski²

RESUMEN

Las tierras inundables pertenecientes a la baja cuenca del río Luján – periféricas en el contexto del Aglomerado Gran Buenos Aires (AGBA) – se han visto transmutadas abruptamente durante las últimas décadas. Donde hace poco tiempo atrás se alternaban áreas urbanizadas dispersas, huertas adaptadas a esas condiciones físico naturales, recreos sindicales, emprendimientos forestales y, en especial, grandes extensiones de tierras vacantes (en su mayoría bajo dominio privado y sin un uso productivo definido), surgieron de entre los fangos de esas tierras inundables urbanizaciones cerradas, marinas, lagos, canales, complejos de oficinas corporativas, hoteles de lujo, centros comerciales, nuevos accesos viales, entre otros «artefactos de la globalización».

Este trabajo, busca «marcar» y llamar la atención sobre la fase de evolución de los procesos globalizadores, en los que la economía de mercado ha consolidado el avance de las urbanizaciones cerradas sobre rellenos en áreas inundables, cuyo proceso parece no encontrar solución en el marco de desarrollo actual en la Argentina.

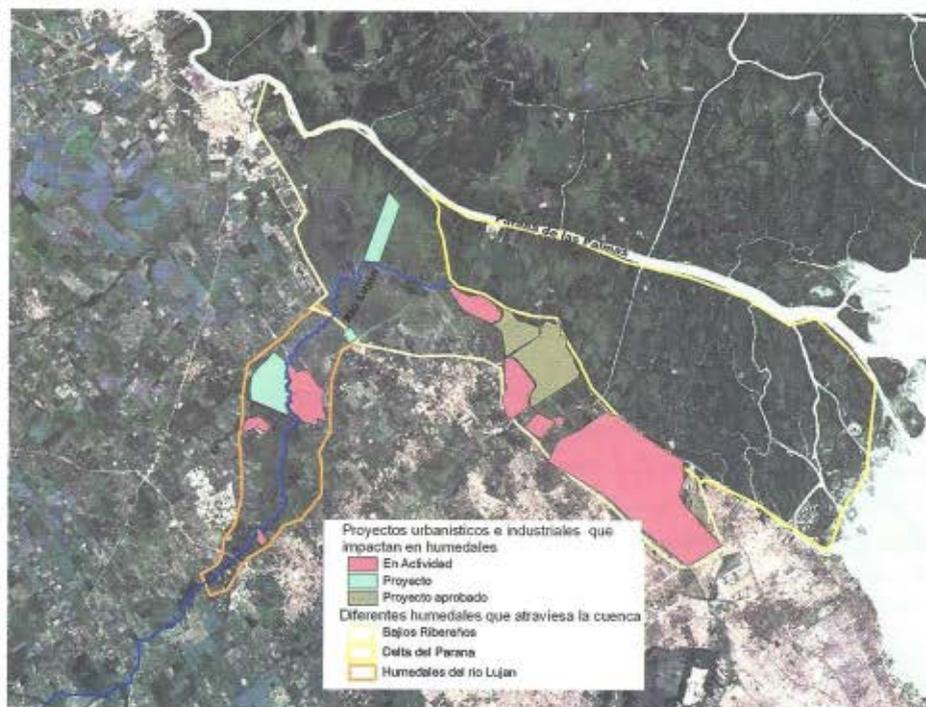
PALABRAS CLAVES: cuenca baja, tierras inundables, urbanizaciones cerradas

ABSTRACT

The floodplain of low Luján river basin - in the context of peripheral Greater Buenos Aires (AGBA) - has been abruptly transformed in recent decades. Where in recent years we found scattered urbanized areas alternated with orchards that adapted to these natural physical conditions; forest business; and especially, large extensions of vacant land (mostly under private ownership and without a defined productive use), it emerged from the sludge of these floodplain: gated communities, marinas, lakes, canals, corporate office complexes, luxury hotels, shopping malls, new access roads, among other "artefacts of globalization."

This work aims to "check" and call attention to the development phase of the globalization processes, in which the market economy has consolidated the progress of gated communities on landfills in flood plains, which finds no solution within the current development framework in the Argentina.

KEYWORDS: low basin, floodplain, gated communities



Plano de proyectos urbanísticos inmobiliarios e industriales que impactan en las áreas inundables del delta de Tigre, periferia del Gran Buenos Aires.

¹ Licenciada en Geografía, Máster en Políticas, Proyectos y Gestión de ciudades. Correo electrónico: ppintos@unlp.ar

² Licenciado en Economía, Dr. en Geografía del Desarrollo, Docente de la FCEH/UNLP. Correo electrónico: pnadorow@unlp.ar

1. Introducción

Claramente, las urbanizaciones cerradas lideraron el fenómeno de urbanización de las tierras anfibia de la cuenca baja del río Luján, alcanzando un sorprendente grado de propagación y celeridad. Mientras que en los últimos años de la década del setenta, la superficie ocupada por los primeros emprendimientos sumaba poco más de 200 hectáreas, a comienzos de la segunda década del presente siglo, algo más de 50 de esos proyectos conquistaban más de 7.000 hectáreas en toda esa superficie baja.

La mayor especificidad de este proceso urbano reside, no obstante, en la forma en que fueron incorporadas esas tierras inundables. En esta ocasión, los grandes rellenos fueron la técnica constructiva elegida para mitigar el efecto adverso de las inundaciones, elevando la altura del terreno en promedio 1,7 metros respecto de la cota original. Con esa técnica se logró «cumplir», por un lado, con la normativa provincial vigente que regula la urbanización en esas condiciones y, por otro, la comercialización de un producto «fuera del alcance de las aguas», en el que se ofrecen viviendas al ras del suelo de acuerdo a las pautas de consumo de los grupos mejor posicionados.

La aplicación de la técnica de los grandes rellenos involucró el movimiento de millones de metros cúbicos de suelos que se obtuvieron, principalmente, de los propios bañados («despanzurrándolos», según la metáfora alegórica de un referente de una ONG que resiste a estos procesos) y, en algunas ocasiones, de las islas del delta del Paraná o de los excedentes de las obras hidráulicas que se efectuaban en la zona. La obtención de suelos como material de aporte a utilizarse en las áreas a ser urbanizadas dentro de estos emprendimientos, se llevó adelante a través de dos métodos de movimientos de suelos: el mecánico (palas mecánicas, camiones) y el de refulado hidráulico (dragas, tuberías); como resultado de ello se generó una nueva geografía que alterna zonas sin relleno y con rellenos, y dentro de estas últimas, lagos, canales y marinas y nuevas líneas de costas sobre el río Luján.

2. Significación geográfica en la intervención del paisaje

Los flamantes productos inmobiliarios, asociados con las pautas globales del urbanismo neoliberal (siendo las gated communities del sur de la Florida/Estados Unidos el modelo a imitar localmente), han gestado un nuevo paisaje que denota una profunda escisión respecto de la realidad y de la historia local que conservaban esas tierras inundables de la baja cuenca del río Luján. Para los habitantes locales preexistentes, estas transformaciones espaciales representan situaciones e intereses encontrados: de extrañamiento; de



Manifestación pacífica contra la intervención de las tierras húmedas e inundables de la periferia del Gran Buenos Aires, que revela la cada vez mayor conciencia pública ambiental.

nuevas expectativas laborales; de freno a la urbanización de los grupos «no deseados» según los intereses de los propietarios de tierras y de los grupos de ingresos medios; de limitación de tierras inundables vacantes para la toma de tierras por parte de los grupos menos beneficiados; de trastrocamiento de la historia y de las representaciones sobre esos espacios inundables; de impactos ambientales adversos que se derivan de esas grandes construcciones; de incertidumbre ante la respuesta que esa nueva geografía pueda llegar a tener una vez que acontezca una gran inundación, entre otros tantos.

Este singular, complejo y contradictorio conjunto de procesos que se vinculan con la urbanización de la baja cuenca del río Luján, liderado por las urbanizaciones cerradas sobre rellenos. Consideramos que la elección del estudio de caso, es por demás pertinente, ya que sería innegable sostener que este inédito fenómeno urbano se coloca entre los cambios espaciales más relevantes y vertiginosos ocurridos en la historia del Aglomerado Gran Buenos Aires (AGBA). Solo basta con realizar el ejercicio visual de observar las imágenes satelitales a escala metropolitana, a través del afamado programa de acceso gratuito por Internet que reproduce ese tipo de imágenes de todo el globo, para advertir la significación geográfica que han alcanzado estos procesos en la «Reina del Plata».

3. Políticas hidráulicas y ambientales de la urbanización

Varios son los actores sociales que intervienen en los indicados procesos de transformación urbana ocurridos durante las últimas décadas en la baja cuenca del río Luján. A partir de distintas miradas y temáticas tratadas, es posible ver el trasfondo y las consecuencias que activan estos nuevos pro-

cesos de urbanización de esas áreas inundables de la periferia de la metrópoli porteña. Ello gira en torno a dos núcleos de análisis medulares a la problemática tratada: por un lado, el avance del modelo del urbanismo neoliberal fundado en una alianza de intereses convergentes entre los actores económicos privados asociados a estos emprendimientos y el Estado en sus distintos niveles de gestión y organismos intervinientes y, por otro lado, las consecuencias adversas sobre áreas de extrema fragilidad que se derivan de las transformaciones hasta el momento desconocidas que implican esas singulares formas de incorporación urbana de tierras inundables.

Las políticas urbanas, hidráulicas y ambientales respecto de la urbanización de esas tierras inundables fueron mayoritariamente convergentes a los intereses de los grandes grupos empresarios. A pesar que las acciones y los discursos realizados por el Estado no se encuentran totalmente encoolumnados, se advierten, en especial, en el nivel de gestión provincial (y también en otros niveles), prácticas administrativas de los distintos organismos intervinientes que terminaron convalidando la expansión de las urbanizaciones cerradas sobre rellenos en tierras de extrema inundabilidad y fragilidad ambiental. Como resultado de estos hechos consumados, operó una suerte de «desentendimiento» sobre las consecuencias urbano ambientales adversas que estos emprendimientos suburbanos puedan conllevar a partir de su presencia en la zona.

Cabe destacar, que la baja cuenca del río Luján, ubicada en una zona de interfase ecológica pampadelta, genera una variedad de servicios ambientales que son valorados positivamente por la sociedad, tales como belleza escénica,

protección y depuración de los recursos hídricos, conservación de la biodiversidad y amortiguación de impactos por inundaciones, entre otros. Está claro que la forma en que avanzó (y continúa haciéndolo) el proceso de urbanización, pone en jaque la subsistencia de los servicios y recursos ambientales señalados, los cuales guardan vital importancia para la sostenibilidad ambiental no sólo de la cuenca, sino de todo el Area metropolitana del Gran Buenos Aires.

El planeamiento crítico que se plantea, asimismo, es posible de enmarcar en las discusiones generales sobre las problemáticas urbano ambientales que emergen de las transformaciones espaciales que están aconteciendo en los últimos tiempos en las ciudades del mundo, especialmente aquellas de condición periférica. Más allá de las particularidades de cada caso, es posible advertir patrones comunes que se enlazan con la importancia que han adquirido los procesos de urbanización para la reproducción del capital durante la etapa actual de la globalización, cuyas contradicciones tienen alcances directos en las dinámicas económicas, políticas, sociales, culturales y ambientales de cada ciudad.

Desde las últimas décadas del siglo pasado, el capital inmobiliario financiero viene conquistando e imponiéndose sobre los procesos de producción de espacio urbano, tal como ocurre en el caso de estudio tratado. Durante mucho tiempo, «lo inmobiliario» ha sido considerado como un sector secundario o de fuga en momentos de crisis del propio circuito tradicional del capital (asociado con la industria), para dejar de serlo y pasar a ocupar un primer plano a partir de la crisis de la década del setenta motivada por el cambio de régimen de acumulación (del fordista al posfordista o flexible) dentro del capitalismo.



Desembocadura del río Luján. Proximidades de calle Uruguay y Tomás Edison hacia el nor-noreste. (c. 1925)



Territorio de las tierras inundables en la cuenca baja del río Luján.

Este proceso se concreta cuando el capital inmobiliario es absorbido por el capital financiero. La participación de este último, es cada vez más relevante en «lo inmobiliario», con ello las oficinas corporativas, los edificios residenciales de alto estándar, los hoteles de lujo, las urbanizaciones cerradas, entre otros «artefactos urbanos de la globalización», son producidos como si fuesen otro bien financiero más. La presencia y la manera en que estas nuevas formas del urbanismo neoliberal se desarrollan en las ciudades, bajo la lógica apremiante del capital inmobiliario-financiero, conlleva a mayores niveles de desigualdad, privatización, fragmentación urbana, segregación socioeconómica, marginalización social, degradación y contaminación ambiental, entre otras contradicciones propias del capitalismo.

Para que el mercado se desarrolle en materia urbana, el Estado capitalista ocupó, ocupa y seguirá ocupando un lugar de vital importancia; ello se verifica a partir de la capacidad que este último guarda para operar sobre grandes escalas territoriales tanto en materia de modificación de la legislación urbanística, como de inversiones en grandes obras públicas de interés privado. Durante la etapa actual de la globalización, a pesar de que se intentó instalar un

discurso que apelaba a la «ausencia de los Estados» frente al accionar dominante del libre mercado, las prácticas de los Estados en estos asuntos no han demostrado esa premisa, sino todo lo contrario. En el contexto de la crisis de la década del setenta, de una mayor competitividad intraurbana y de difusión de un consenso general en el que se postula que las ciudades que adopten una actitud emprendedora en relación al crecimiento económico alcanzarán beneficios positivos, surge la gestión urbana emprendedora, en reemplazo de la gestión urbana administrativa anterior. En muchos casos, este tipo de gestión – que forma parte central del urbanismo neoliberal – se ha fundado en coaliciones de las que también son partícipes organizaciones no gubernamentales y, en especial, actores económicos privados con singular liderazgo.

El avance del urbanismo neoliberal, ha dejado de concebir a la ciudad (y a sus ciudadanos) como un todo, para centralizarse en aquellas partes (y grupos socioeconómicos) más «apetecibles» a los intereses del capital. Los grandes proyectos de renovación urbana, de recuperación patrimonial, entre otros, prosperan sobre áreas céntricas-portuarias degradadas, por ejemplo, siendo a menudo desalojados sus antiguos habitantes (por el uso de las fuerzas públicas,

por el alza en los precios del m² y de los alquileres, etc.) y desperdigados a otras zonas de la ciudad, generalmente, de peores condiciones urbano ambientales.

Esta selectividad de esos proyectos-productos urbanos, radica no sólo en cuanto a su específica localización espacial dentro de la ciudad (la que permite mayores rentabilidades), sino que también se vincula hacia quiénes están dirigidos esos proyectos/productos: los grupos de medio-altos y altos ingresos, los empresarios exitosos, el turismo internacional, entre otros. Así, se vienen potenciando los procesos de producción de espacios semipúblicos o privados destinados a grupos socioeconómicos específicos, mientras que la gran mayoría de la población citadina queda fuera de estas inversiones y políticas urbanas. Las áreas de contacto tierra-agua o los llamados frentes de agua urbanos, aparecen como los sitios más requeridos para la localización de grandes proyectos urbanos (sean estos públicos o privados) y de otros productos asociados con el urbanismo neoliberal. En momentos de mayor difusión del discurso ambiental (utilizado por distintos grupos de las sociedades modernas con intereses contrapuestos) y de concientización sobre el deterioro de ciertos elementos naturales, la asociación verde + agua se

ha tornado un bien escaso y valorado positivamente en los ámbitos urbanos, permitiéndoles a los lotes, predios, departamentos con vista-uso del «preciado elemento líquido», la obtención de rentas diferenciales. Últimamente, el avance de la urbanización sobre áreas próximas a frentes marítimos, fluviales o lacustres se ha constituido en una característica por demás difundida. Los emprendimientos residenciales, turísticos o recreacionales, en los que se entrelazan tierra y agua de ciudades tales como Miami (Estados Unidos), Dubai (Emiratos Árabes Unidos) o Ciudad del Cabo (Sudáfrica), son ejemplo de lo anterior. Parecería que este modelo no cesa de reproducirse y de expandirse en nuevos lugares de todo el mundo.

Estos procesos de urbanización, provocan una parcialización de la naturaleza, reemplazando su multidimensionalidad por una unidimensionalidad artificial, y ello, sin lugar a duda, alcanza sus máximas consecuencias en la instancia actual del modo de producción capitalista. El grado de desarrollo científico-técnico y la capacidad de los capitales invertidos en esas monumentales transformaciones sobre las condiciones naturales del espacio, no encuentran parangón en toda la historia social de la naturaleza prece-



Área de inundación en reciente evento ocurrido en el área de la cuenca baja del río Luján, 2012.

dente. Frente a un mayor grado de explotación, detrás de rendimientos económicos superiores, se evidencian cada vez mayores impactos negativos, los cuales se expresan en la degradación y la contaminación ambiental, en la pérdida de servicios ambientales, en la reducción de recursos naturales, entre otros. A modo de complemento de los resultados conseguidos, es relevante destacar algunos datos históricos de los procesos urbano ambientales aquí abordados y que encuentran en los bañados de Tigre (en el que también confluye la baja cuenca del río Reconquista), el lugar de su cimentación, para luego con esas bases expandirse por el resto de la cuenca del río Luján.

El municipio de Tigre conserva una de las historias más prolíferas en lo que se refiere a los procesos de urbanización de tierras inundables de todo el AGBA, cuyas raíces se inician a principios del siglo XVII. A pesar de esa nutrida historia, es en la década del setenta cuando se produce un giro drástico en la forma en que se urbanizan sus tierras inundables. Desde ese entonces, se gestan los cambios profundos que tienen como objetivo la incorporación urbana de grandes extensiones de tierras vacantes inundables para la expansión de los emprendimientos suburbanos sobre rellenos, no sólo en los bañados de Tigre sino también en los del resto de cuenca. Veamos, a continuación, algunos de los procesos partícipes de esas sendas fundacionales más importantes.

4. Grandes obras públicas, valorización de las tierras inundables

Hacia fines de la etapa de la urbanización protagonizada por los loteos populares, se efectuaron dos obras de envergadura en los bañados de Tigre que tuvieron gran repercusión en la etapa de urbanización neoliberal posterior. En 1965 se construye la autopista Panamericana (actual Acceso Norte) y su ramal a Tigre alcanza la localidad homónima poco antes de la desembocadura que tiene el río Reconquista sobre el río Luján. En ese entonces también se realizó la pavimentación de la ruta provincial N° 27, mejorando a partir de ambas obras viales la accesibilidad de la zona y repercutiendo en la valorización urbana, en especial, de las tierras vacantes inundables de los bañados.

En ese proceso de valorización urbana de los bañados, tuvo un papel central, además, la respuesta que elaboró el gobierno provincial ante las inundaciones de la cuenca del río Reconquista, especialmente luego de los episodios de la década del cincuenta y del año 1967. A fines de la década del sesenta, la Dirección Provincial de Hidráulica, resuelve llevar adelante el canal Aliviador como respuesta técnica a las inundaciones (a ella debe agregársele la represa Roggero, en su tramo en la cuenca alta). Quien gana la licitación de esa obra es la empresa Pentamar SA, especializada en obras



Proyectos inmobiliarios en el municipio de Tigre.

hidráulicas de dragados y en obras portuarias. La obra es prácticamente finalizada en 1971. Para dicha empresa, el canal Aliviador terminó significándole una serie de ventajas, entre las que se destacan la modernización de maquinaria, posicionamiento en el mercado de dragados y la adquisición de sus primeras propiedades en la zona, adyacentes al canal Aliviador, otorgadas por la provincia como forma de pago por realización de esa importante obra.

La presencia del canal Aliviador, asimismo, permitió que algunas zonas internas del bañado fueran accesibles y navegables al río Luján y, por consiguiente al delta, de modo que rápidamente entraron en proceso de valorización urbana. Quien aprovechó esa atractiva situación fue otra empresa de dragados Dragados y Obras Portuarias SA, Dyopsa, competidora de la anterior, y una empresa constructora, Supercemento SA, de capitales hermanos (originariamente italianos, luego nacionalizados), quienes compraron en 1972 una enorme cantidad de tierras inundables en la zona. Algunas de esas tierras estaban localizadas propiamente en el «corazón» del bañado, siendo casi inaccesibles, mientras que otras, eran linderas al recientemente inaugurado canal



Urbanización de tierras inundables en torno al Gran Buenos Aires.

Aliviador y al río Luján. Para fines de esa década, el grupo Supercemento-Dyopsa presentó en sociedad su megaproyecto urbano: el Complejo Urbano Integral Benavidez (CUIB). Dicho proyecto, fue la primera propuesta asumida por el capital privado que planteó la urbanización de grandes extensiones de tierras inundables a partir de la técnica de los rellenos en la cuenca, en momentos donde el mercado suburbano se alejaba del negocio de los loteos populares para concentrarse en los Clubes de Campo (CC), claramente más rentable y en crecimiento por las políticas socioeconómicas y urbanas que se aplicaban por ese entonces.

A pesar que el proyecto CUIB avanzó en la aprobación de las instancias administrativas, bajo el amplio beneplácito de los gobiernos provincial y municipal, la falta de fondos hizo que sus encargados frenaran transitoriamente la construcción de esa propuesta. Las mejoras en la accesibilidad y las posibilidades de concreción de ese megaproyecto, activaron la valorización urbana de las propiedades linderas, apareciendo las dos primeras urbanizaciones cerradas sobre

rellenos en tierras de los bañados (ambas también próximas al canal Aliviador), estos son los clubes de campo: Boat Center (de fines de los setenta) y Náutico Hacoaj (de comienzos de los ochenta). El enlace de ambos grupos empresarios (Pentamar SA y Supercemento DYOPSA) con los bañados de Tigre nace de esta historia, de la localización de sus puertos de dragas a la vera del río Luján, y de constituirse – a posteriori – en las grandes urbanizadoras de esas tierras inundables.

En las próximas décadas, estas empresas se encargaron no sólo de la construcción de los grandes rellenos, canales, marinas, obras viales y de infraestructuras de redes y servicios destinados a las urbanizaciones cerradas, sino también de las grandes obras viales e hidráulicas que se realizaron en la zona, concesionadas por el sector público, pero de claro interés privado. Este papel central en tanto «moldeadores» de la nueva geografía de esas tierras inundables, parece repetirse en el resto de la cuenca baja del río Luján, a medida que avanzaron los emprendimientos construidos por estas mismas empresas.



Movimiento de tierra en áreas inundables en torno al río Luján. Impactos a la vista.

5. Disputas por las tierras inundables, urbanismo neoliberal y capital en las urbanizaciones cerradas

A fines de la etapa de los loteos populares, quienes tuvieron un protagonismo destacado en la urbanización de los bañados de Tigre fueron los grupos menos beneficiados, erigiendo varias de las villas de emergencia y asentamientos precarios aún existentes, localizados – muchos de ellos – en las proximidades la ruta provincial N° 27 pavimentada desde 1965. Esa tendencia creciente se vio limitada por las políticas económicas, sociales, urbanas, etc. que implementó el último gobierno militar hacia fines de la década del setenta. Para el poder político de ese entonces – tanto a nivel de gestión provincial como municipal – las villas de emergencia (y los grupos empobrecidos que en ellas residían) eran percibidas como peligrosas, en tanto lugar propicio para el refugio y reproducción de la subversión. Así, la recurrencia histórica de estos grupos a las áreas inundables motivada principalmente por la falta de opciones generadas por el mercado de suelos y las restringidas políticas públicas en materia de vivienda social, se vio limitada también por los aspectos político ideológicos y por las ambiciones que las grandes empresas constructoras y de dragados comenzaron a tener sobre ellas – hacia fines de los años setenta – cuando su transformación (previo relleno) se convirtió en un rentable negocio inmobiliario.

Para el poder político provincial y municipal, el megaproyecto CUIB y los clubes de campo de menores dimensiones posteriores, se constituyeron en una de las estrategias para frenar el crecimiento de villas de emergencia en la gran cantidad de tierras disponibles existentes en los bañados. Desde ese entonces, para el nivel de gestión local esos objetivos fueron prioritarios en la agenda política, por lo que se elaboraron distintas estrategias para limitar el crecimiento de los grupos «indeseables» y favorecer a los emprendedores y sus desarrollos inmobiliarios en los bañados. Esto comenzó a advertirse durante las intendencias de facto de Pérez Ibarra y de Ubieto. Particularmente, este último es quien va a cumplir un papel notable dada la prioridad que ganan las urbanizaciones cerradas sobre rellenos para su gestión; claro está, gestión de inusual extensión temporal: el primer gobierno transcurre entre los años 1979 y 1983, y los cuatro siguientes entre los años 1987 y 2006, cuando fallece. Pero es recién a comienzos de la década del noventa cuando se producen las condiciones económicas, políticas y sociales favorables para la propagación de las urbanizaciones cerradas en las tierras inundables. En ese contexto, el proyecto Nordelta (sucesor del antiguo CUIB) es aprobado por la provincia por el municipio en el año 1992. Poco tiempo después, se produce en cascada la presentación de nuevas urbanizaciones cerradas, constituyendo dichos emprendi-



Impactos negativos de la actuación irresponsable de los proyectos inmobiliarios.

mientos el camino de «desarrollo urbano» elegido por el poder político local para esas áreas inundables.

Desde el Ejecutivo local se procuró tornar «apetecible» su territorio inundable para las inversiones privadas, por lo que se hilvanaron rápidamente estrategias que procuraron: mayor «flexibilización» en la legislación urbana; celeridad en la aprobación de los trámites administrativos requeridos para ese tipo de emprendimientos e inversiones públicas en obras de gran interés para los grupos empresarios. Luego de iniciarse las obras de megaproyecto Nordelta, la falta de fondos hizo que la empresa Supercemento DYOPSA le vendiera – a finales de la década del noventa – el 50% accionario de su empresa Nordelta SA, a Consultatio SA. Esta última empresa, es una administración de fondos de inversión cuyas inversiones provienen de capitales internacionales, de la compraventa y alquiler de inmuebles y de capitales financieros obtenidos por la colocación de acciones en la Bolsa de Buenos Aires. Desde ese entonces, Consultatio SA comanda los destinos de Nordelta SA y de la megaurbanización cerrada más afamada del país.

La empresa de dragados Pentamar SA, por su parte, compró en 1994 tierras que anexó a su propiedad inicial (próxima al canal Aliviador) y se asoció con la empresa desarrolladora EIDICO para lanzar la primera propuesta de ambos: la urbanización cerrada Santa María de Tigre. A partir del éxito logrado con ese emprendimiento, Pentamar SA adquirió grandes cantidades de tierras de los bañados (poco menos de 1.200 ha.) para vendérselas principalmente a la empresa desarrolladora EIDICO. El rápido crecimiento de esta última se basa en la herramienta financiera del fideicomiso, por lo que son los consumidores usuarios y rentistas los que adelantan los fondos para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios, a través del pago de cuotas. A partir de la participación protagónica de las empresas Con-



Presencia de maquinarias en el suelo frágil de tierras inundables del río Luján.

sultatio SA y EIDICO, «los mejores negocios urbanos con los peores suelos» quedaron básicamente en manos del capital inmobiliario-financiero, reemplazando así el lugar central logrado en un comienzo por los capitales de la industria de la construcción.

La dinámica y la velocidad de expansión que adoptaron estas nuevas formas urbanas en Tigre y en su propagación por el resto de la cuenca del río Luján, no podría explicarse sin la gran disponibilidad de capitales financieros interesados en reproducirse a través de ellas. Así, en las áreas inundables, el capital inmobiliario financiero continuará procurando tierras económicas para construir este tipo de emprendimientos suburbanos, permitiéndole las condiciones anfibiadas de esas tierras edificar lotes con vista/accesos al agua (ya sea a partir de cursos abiertos o de lagos confinados). La búsqueda por la obtención de rentas diferenciales que se logra a partir de las anteriores circunstancias, llevó – con el pasar del tiempo – a la complejización de las formas de

los cuerpos de agua en los distintos emprendimientos. Ello puede verificarse en Tigre, pero especialmente en los mega emprendimientos más recientes (y proyectados) de los distritos de Escobar y Pilar, cuyos trazados urbanos intrincados se encuentran cada vez más en función de los nuevos cuerpos de agua.

6. Conclusiones

Para finalizar, véase un contrapunto sobre la grandilocuencia asociada con estos emprendimientos faraónicos, celebrados por el mercado inmobiliario en general, los medios de prensa escrita de mayor difusión (con suplementos semanales especializados, acrílicos al fenómeno) y parte importante de las autoridades estatales en sus distintos niveles de gestión. Queda claro con esta obra que el «sacrilegio» que instaló el urbanismo neoliberal en el caso de la baja cuenca del río Luján (pero que se replica en otros tantos casos), reside

no sólo en sus intrincadas formas espaciales, sino en los contenidos socioambientales que están adoptando estos peculiares procesos de urbanización. Claramente, las lógicas de reproducción del capital inmobiliario financiero, en términos de producción de espacio urbano, se sobre imponen sobre las lógicas y necesidades de sus ciudadanos, y sobre la necesidad de preservar la riqueza y los servicios ambientales que ofrecen nuestros humedales, de inestimable valor para la sostenibilidad del AGBA.

Los distintos niveles de gestión del Estado continúan posibilitando los procesos urbano ambientales aquí involucrados; sólo hace falta la voluntad política para impedirlos ya que se cuenta (aunque manifiestamente perfectibles) con las herramientas administrativas, normativas y jurídicas necesarias para ello. Las resistencias sociales al proceso (en

especial los grupos ambientalistas), no han logrado estructurarse lo suficientemente para instalar en la arena pública un posicionamiento crítico sobre estos proyectos. Es lamentable, pero el avance de las urbanizaciones cerradas sobre rellenos en las áreas inundables no pareciera encontrar un final hasta el momento. Frente a ello, surge la inquietud, y esperanza, de que con su difusión se vaya gestando una concientización que pugne por la búsqueda de medidas que pongan coto a estas acciones profundamente violentas e injustas. Creemos que esta es una causa necesaria, en especial, desde el lugar que debe aportar la generación de conocimiento académico elaborado por las ciencias sociales, en función de superar las situaciones de marginalidad, de vulnerabilidad y de injusticia en la que subsiste y está sumergida una parte importante de nuestras sociedades.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Agoff, Sergio. «La conformación del Comité de Cuenca del Río Luján: entre la deliberación y la gestión». En: Quinto Congreso Argentino de Administración Pública. San Juan, mayo de 2009. url: <http://www.congresoap.gov.ar/sitio/docs/ponencias/A/Agoff.pdf>.
- Altieri, Miguel. Agroecología. Bases científicas para una agricultura sustentable. Valparaíso: Ediciones CETAL, 1983. — Agroecología: bases científicas para una agricultura sustentable. Nordan Comunidad. 1999. url: www.agroeco.org/brasil/material/
- Andrade, M. I. «Factores de deterioro ambiental en la cuenca del río Luján». En: Estado ecológico de la cuenca del río Luján y la utilidad de los indicadores biológicos para su control. Buenos Aires: Facultad de Filosofía y Letras. Universidad de Buenos Aires, 1986.
- Barsky, Andrés. «El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires». En: Scripta Nova, vol. 9, n.º 194: (2006).
- Benencia, Roberto y Germán Quaranta. «Producción, trabajo y nacionalidad: configuraciones territoriales de la producción hortícola del cinturón verde bonaerense». En: Revista Interdisciplinaria de Estudios Agrarios, n.º 23: Buenos Aires (2005).
- Berisso, Víctor Alberto, Adrián Lobato y Luis Paupy. «Ejes de discusión y propuestas para el área de islas, río Luján y costa del río Paraná de las Palmas». En: El Escobar que queremos. 2009.
- Buzai, Gustavo. «Crecimiento urbano y pérdida de suelos productivos. Aplicación de tecnología SIG, el caso de Buenos Aires (1869-1991)». En: Anais GIS Brasil 98. CDRom. Curitiba, 1998.
- Coraggio, José Luis. «La investigación urbana en América Latina. Caminos recorridos y por recorrer». En: Las ideas y su contexto. Vol. 3. Quito: Ciudad, 1990.
- Daly, H. E. «Economía ecológica y desarrollo sustentable». En: Crecimiento y desarrollo: un debate sobre la sustentabilidad de los modelos económicos. Ed. por J. Shatán. Santiago de Chile: Cepaur, Fundación Friederich Ebert, 1993.
- Daniele, Claudio y col. «Impacto y riesgo de la expansión urbana sobre los valles de inundación en la Región Metropolitana de Buenos Aires». En: La situación ambiental argentina 2005. Buenos Aires: Fundación Vida Silvestre Argentina, 2006.
- De Mattos, Carlos. «Metropolización y suburbanización». En: Revista Eure, n.º XXVII: Estudios Territoriales (mayo de 2001). url: <http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=19608001> (visitado 23/09/2011).
- Fernández, Leonardo. Servicios ecológicos en humedales, el caso de Tigre, Buenos Aires. 2002. url: <http://www.eumed.net/libros/2007c/317/index.htm>.
- Fernández, Leonardo y Ana Herrero. «Áreas de criticidad ambiental vinculadas a las Cuencas Metropolitanas de Buenos Aires. Oportunidades de desarrollo urbano». En: De los ríos no me río. Diagnóstico y reflexiones de las cuencas Metropolitanas de Buenos Aires. Buenos Aires: Editorial Temas, 2008.
- Fernández, Leonardo, Ana Herrero e I. Martín. «La impronta del urbanismo privado: ecología de las urbanizaciones cerradas en la RMBA». En: Scripta Nova, vol. XIV, n.º 331: (1 de agosto de 2010).
- Fernández, Roberto. La naturaleza de la metrópoli. Estudios sobre problemática y gestión ambiental metropolitana. Buenos Aires: UGYCAMBA. FADU/UBA, 1999.
- Teoría de la gestión ambiental urbana. La ciudad verde. Buenos Aires: Editorial Espacio, 2000.
- Fernández, Silvina, Claudia Kochanowsky y Alejandra Sgroi. «Gestión del suelo urbano en los humedales metropolitanos: una aproximación a la regulación de las urbanizaciones ce-

- rradas polderizadas (UCP) en la cuenca baja del río Luján». En: IX Jornadas de Investigación en Geografía. Facultad de Humanidades y Ciencia. Universidad Nacional del Litoral. 2010.
- Garay, D. y Leonardo Fernández. *Sistemas de áreas verdes para la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: UNGS, en prensa.
- Isuani, Fernando. «Los caminos de la debilidad estatal. Capacidades estatales y políticas públicas. Una mirada desde el proceso de configuración de instrumentos de políticas públicas. El caso de la política del agua en la provincia de Buenos Aires (19922008)». Tesis doct. Buenos Aires: FLACSO, 2010.
- Morello, Jorge. «Manejo de agrosistemas periurbanos». Maestría. Mar del Plata: GADU, FAUDUNMDP, 2000.
- Morello, Jorge y Silvia Matteucci. «Biodiversidad y fragmentación de los bosques en la Argentina». En: Biodiversidad y uso de la tierra. Conceptos y ejemplos de Latinoamérica. Comp. por Matteucci S. y col. Buenos Aires: EUDEBA, 1999.
- Narodowski, Patricio. *La Argentina pasiva. Desarrollo e instituciones, más allá de la modernidad*. Buenos Aires: Prometeo, 2008.
- Narodowski, Patricio y Pozzo H. «El impacto de la minería en el centro y en la periferia. Las tantas similitudes y las pocas diferencias. Estudio del impacto de la minería en la red de ciudades de Canadá». En: Segundo Congreso de Geografía de las Universidades Nacionales. Santa Rosa, septiembre de 2009.
- Pereyra, Elsa. «La política del agua en la provincia de Buenos Aires: las tensiones de la gestión en perspectiva histórica». En: 5º Congreso Argentino de Administración Pública. Mayo de 2009.
- Pintos, Patricia. «El Estado y el mercado en la gestión de áreas ambientalmente vulnerables. Escenas del urbanismo neoliberal en la Región Metropolitana de Buenos Aires». En: Actas de las IX Jornadas de Investigación en Geografía. Departamento de Geografía Facultad de Humanidades y Ciencias. Universidad Nacional del Litoral. Agosto de 2010.
- «Hacia un urbanismo prescindente del Estado. Reflexiones acerca de los actores, los marcos normativos y los sistemas de actuación en la producción de urbanizaciones cerradas polderizadas en la cuenca baja del río Luján». En: Actas de las XI Jornadas de Investigación del Centro de Investigaciones Geográficas y Departamento de Geografía Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Universidad Nacional de La Plata. Noviembre de 2009.
- Pírez, Pedro. «Barrios cerrados. Nuevas formas de fragmentación espacial en Buenos Aires». En: Memorias del Seminario sobre barrios cerrados. Malvinas Argentinas: Municipalidad de Malvinas Argentinas. Dirección de Planeamiento Urbano, 2000.
- «Expansión territorial, privatización y fragmentación en la configuración metropolitana de Buenos Aires. 2003. url: http://www.ippur.uftrj.br/observatorio/download/artigo_pires.pdf.
- Pugliese, Luciano. «Silenciosas transformaciones urbanas en la periferia». En: Informe digital metropolitano, n.º 60: Fundación Metropolitana. Buenos Aires (2009).
- Ríos, Diego. «Espacio urbano y riesgo de desastres: la expansión de las urbanizaciones cerradas sobre áreas inundables de Tigre (Argentina)». En: Ambiente & Sociedad, vol. XII: (2009).
- «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, vol. 5, n.º 17: Toluca (2005).
- «Producción privada del espacio residencial y Estado. El caso de la Megaurbanización cerrada Nordelta en el municipio de Tigre». En: Kairos, n.º 16: Universidad Nacional de San Luis (noviembre de 2005).
- Sabatini, Francisco y Gonzalo Cáceres, eds. *Relación entre promoción inmobiliaria y segregación residencial: giros insospechados de la ciudad latinoamericana*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2005.
- Sassen, Saskia. *La ciudad global*. Buenos Aires: Katz Editores, 1999.
- *La ciudad global*, Nueva York, Londres y Tokio. Buenos Aires: Eudeba, 1989.
- Soja, Edward. *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Ed. Traficante de Sueños, 2008.
- *Postmodern Geographies. The reassertion of space in critical social theory*. Londres: Verso Books, 1989.
- Szajnberg, Daniela. «Guettos ricos en Buenos Aires: de la producción de la "ciudad de masas" al consumo de la "ciudad carcelaria"». En: Mundo Urbano, n.º 13: (2001).
- Tella, Guillermo. «Ínsulas de riqueza en océanos de pobreza... o el proceso de fragmentación territorial de Buenos Aires». En: Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, vol. IX, n.º 194: Barcelona (2005).
- Torres, Horacio, ed. *El mapa social de Buenos Aires 19401990*. Serie Difusión núm. 3. Dirección de Investigaciones. Facultad de Arquitectura, diseño y urbanismo, UBA, 2006.
- «Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las élites». En: Seminario de Investigación Urbana «El nuevo milenio y lo urbano». Instituto de Investigaciones Gino Germani. Buenos Aires, 1998.
- Vallejos, Víctor Hugo, María Inés Botana y Verónica Pohl Schnake. «Transformaciones territoriales y problemas ambientales en la zona de los Esteros del Iberá». En: XI Jornadas de Investigación. Centro de Investigación Geográfica. Departamento de Geografía. Universidad Nacional de La Plata. 2009.
- Vidal Koppmann, S. «Nuevas fronteras intraurbanas: de los barrios cerrados a los pueblos privados. Buenos Aires, Argentina». En: Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas. Comp. por F. Cabrales Barajas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara y UNESCO, 2002.