

Las aristas del río Reconquista. Formas y gestión urbana en los "frentes" y "fondos" del Área Metropolitana de Buenos Aires

Autores: Dombroski, Lucas; Colella, Viviana

Universidad Nacional de General Sarmiento

Mail: Jordan_dombroski@hotmail.com; vivcolella@gmail.com

Resumen

Balnearios, puertos arenosos, casas quintas, por un lado, cavas, y actividades rurales, por otro, ambos extremos del río Reconquista se fueron transformando considerablemente en los últimos 25 años. Estos cambios se enmarcan en procesos metropolitanos que se iniciaron en nuestro país en la década de 1990 y que ha sido ampliamente estudiada por diversos autores. Sin embargo, esos análisis se centran en el estudio de los procesos globales, ambientales y culturales, pero soslayando sus manifestaciones espaciales. Así, la especificidad del urbanismo fue escasamente abordada por quienes se centran en estas temáticas. Este es el desafío que este trabajo se ha impuesto. En primer lugar, el análisis de la materialidad de las transformaciones y las particularidades que adoptan en la cuenca del río Reconquista. En segundo lugar, el estudio de los instrumentos que ordenan y gestionan esos cambios. Finalmente, en tercer lugar, identificar y caracterizar qué tipo de ciudad se construye a partir de esas transformaciones.

Para esto, se analizan dos casos contrastantes con el objetivo de formular hipótesis que permitan ampliar este análisis para otras áreas de borde de la región: la zona de Rincón del Milberg, en el municipio de Tigre, antiguos bañados ocupados recientemente por urbanizaciones informales, y la zona de Los Hornos, en el municipio de Moreno, una zona de cavas y hornos de ladrillo, donde se desarrollaron en la última década una serie de ocupaciones informales.

Palabras claves: transformaciones territoriales, gestión urbana, morfología, normativa urbana

Abstract

Clubs, ports, country homes, on the one hand, diggings, brickyards and rural activities, on the other, both ends of the Reconquista River were considerably transformed over the past 25 years. These changes were part of metropolitan processes that began in our country in the 1990s and has-been extensively studied by various authors. However, these analyzes focus on the study of global, environmental and cultural processes, but sidestepping their spatial manifestations. Thus, the specificity of urbanism was barely addressed by those who focus on these issues. This is the challenge this paper has-been imposed. First, the analysis of the materiality of the transformations and the particularities adopted in Reconquista river basin. Second, the study of instruments managing and developing these changes. Third, identify and characterize what kind of city is built from these transformations.

For this purpose, we analyze two contrasting cases in order to formulate hypotheses, that will expand this analysis to other fringe areas of the region: Rincon del Milberg, in the municipality of Tigre, former wetlands, and recently occupied by gated communities, and Los Hornos, in the municipality of Moreno, an area of diggins and brickyards, where a series of slums were developed in the last decade.

Keywords: territorial transformations, land development, morphology, urban regulations

1. INTRODUCCIÓN

La pregunta de cómo crece y cómo debería crecer la ciudad ha formado parte del debate urbanístico del siglo XX. Sin embargo, a partir de las transformaciones urbanas posteriores a la década de 1990, esta pregunta ha ganado nuevamente importancia.

El Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)¹ tiene una superficie de más de 3883,2 Km², con una población de 12.801.364 habitantes (según censo 2010). Su configuración tentacular pone de manifiesto su proceso de crecimiento extensivo a partir de ejes viarios sobre las zonas más altas de la región. La grilla ortogonal que la estructura se fue extendiendo paulatinamente dejando grandes vacíos en su interior, la mayoría de las veces al encontrarse con un curso de agua. Históricamente las márgenes de sus ríos fueron asiento de diversas actividades: grandes industrias, clubes y marinas, usos residenciales diversos, grandes equipamientos urbanos y metropolitanos, espacios verdes.

Pero esas zonas son muy diversas y las márgenes de los tres grandes cursos hídricos que surcan el AMBA y desembocan en el río de la Plata, son muy diferentes entre sí.

La costa del río de la Plata, en particular en la zona norte, fue asiento de clubes náuticos, balnearios, marinas, y usos residenciales de diversos sectores sociales, mientras que los ríos Reconquista y Matanza-Riachuelo alojaron mayormente actividades agrícolas, industrias y barrios informales. Finalmente, el río Luján recorre zonas mayoritariamente rurales.

Esas áreas heterogéneas y que por muchas décadas constituyeron los “fondos” de la ciudad, se han transformado significativamente en los últimos veinticinco años. La amplia extensión de urbanizaciones cerradas y otras tipologías residenciales destinadas a sectores de alto poder adquisitivo desarrolladas en la costa norte de los ríos de la Plata y Luján, (Pintos, Sgroi, 2012; Ríos, Pérez, 2008; Tella, 2007) a partir de la década de 1990, sólo puede ser comparada con el crecimiento exponencial de las urbanizaciones informales que tuvieron lugar en el mismo período en las cuenca de los ríos Reconquista y Matanza-Riachuelo (Cravino, 2008, 2009; Fernández Wagner, Varela, 2003).

Es decir, nos encontramos, por un lado, con zonas que en las últimas dos décadas han sido escenario de procesos de desplazamiento de sectores medios y bajos por otros de mayor poder adquisitivo, a partir grandes inversiones tanto públicas y privadas, y por otro lado, áreas que se han transformado por diversas formas de ocupación informal del suelo, desde aquellos llevados a cabo por familias organizadas, a otros asociados a la venta de tierra por parte de loteadores ilegales.

En este mismo período, el AMBA ha sido escenario del desarrollo de planes urbanos, estratégicos, metropolitanos y regionales, así como de numerosos proyectos urbanos, que han puesto énfasis en los bordes de los cursos hídricos así como en los humedales. Al mismo tiempo, las diversas políticas y planes de vivienda social que se iniciaron a nivel nacional en 2004, han transformado extensas áreas del AMBA. Finalmente, muchos de los municipios han modificado sus normativas locales. Estos diversos instrumentos de planificación, intervención y gestión territorial han abordado problemas como la inequidad en el acceso al suelo, la falta de vivienda de amplios sectores de la población, el desequilibrio en la provisión de servicios y equipamientos, entre otros, pero no pudieron detener la aparición ni de urbanizaciones informales ni de desarrollos inmobiliarios que reforzaron los procesos de segregación socio-espacial ya existentes. De hecho, en algunos casos lo favorecieron o aun, promovieron.

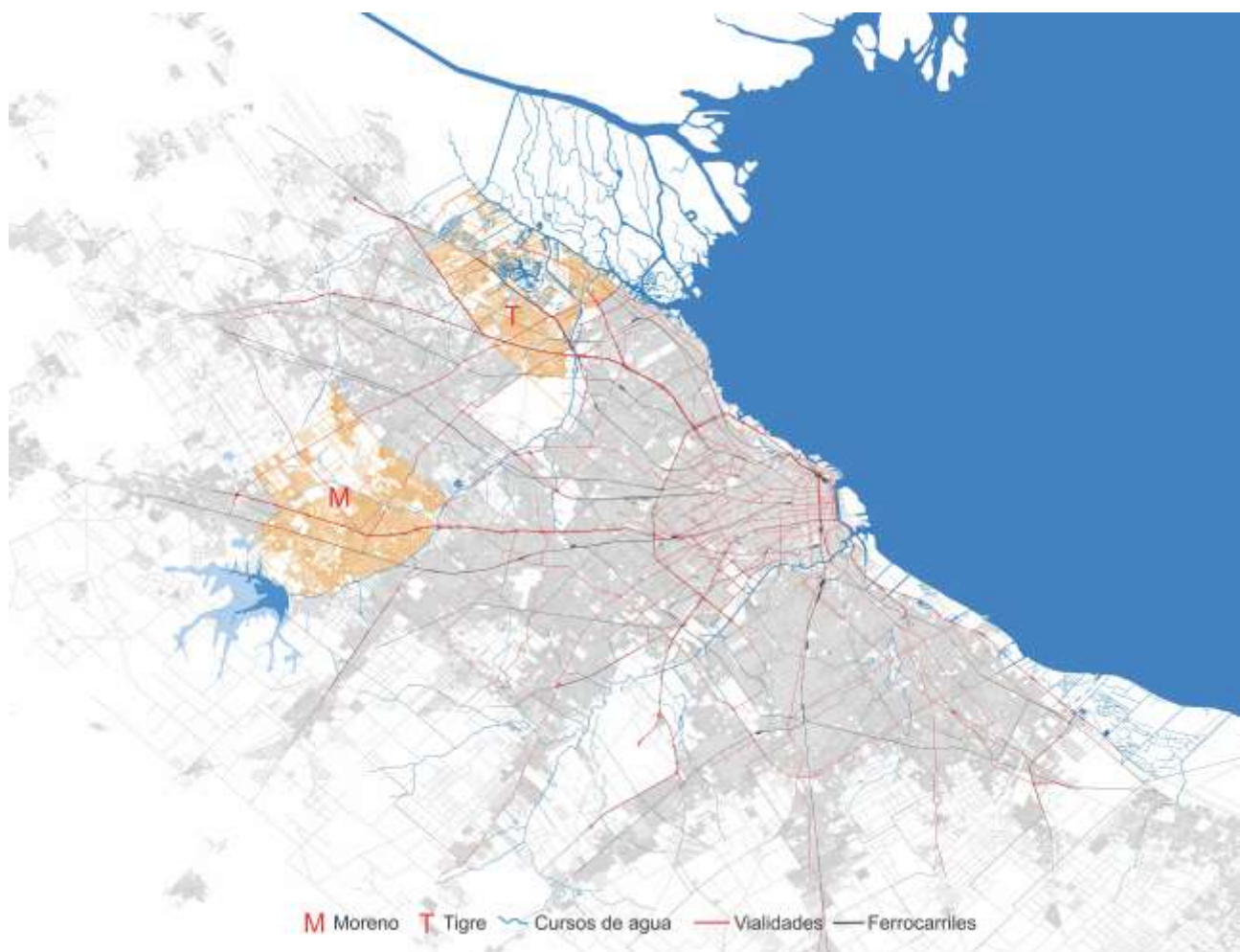
Cabe aclarar que no nos resulta de interés analizar las diferencias entre los planteos de los instrumentos y las efectivas transformaciones territoriales. En realidad, consideramos que el mismo estudio de las transformaciones permite identificar las reglas tanto explícitas, es decir, las normas urbanas formales, como las implícitas, esto es, las reglas morfológicas así como los acuerdos y consensos que se construyen en los procesos urbanos. Así, más que una diferencia entre los objetivos y la materialización en el territorio, los resultados nos permitirían identificar matices de formalidad e informalidad, de acciones público – privadas, de iniciativas individuales y colectivas, que forman parte de los procesos de toma de decisiones que dieron lugar a las transformaciones urbanas. Pero, además, este abordaje integral del territorio nos permite considerar su especificidad morfológica, algo relevante en tanto la normativa urbanística propone indicadores morfológicos pero con dos limitaciones. En primer lugar, los indicadores se estipulan por parcela, sin considerar la relación entre las mismas o el espacio urbano resultante. En segundo lugar, las actualizaciones de los códigos de ordenamiento no tienen una

¹ Según definición del INDEC (Agosto de 2003), el AMBA está compuesta por 24 municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

mirada integral del territorio. En este último sentido, como da cuenta Catenazzi (2014), sólo dos municipios del AMBA, San Fernando y Malvinas Argentinas, modificaron sus normativas en el marco del desarrollo de un plan urbano. En general, las modificaciones normativas responden a proyectos urbanos públicos o privados que requieren la adecuación de la norma, más que con una mirada integral de los territorios municipales. En consonancia con esto, las normativas provinciales establecen marcos para el desarrollo urbano y la gestión del suelo para todo el territorio, sin plantear especificidades locales. Asimismo, como hemos dicho, los cambios recientes en las configuraciones urbanas piensan, proyectan y construyen el territorio en fragmentos. Las reglas y estrategias proyectuales de estos cambios responden más a la repetición de las mismas tipologías residenciales propuestas por el mercado inmobiliario, que al estudio de los patrones de crecimiento y las especificidades locales.

La complejidad de los procesos de transformación territorial reciente nos lleva a analizarlos a través de tres ejes, que si bien se relacionan entre sí, esta división nos permite una mejor comprensión, acceso al suelo, producción de ciudad y morfología urbana. La elección de estos tres ejes se relaciona con que consideramos que representan los puntos críticos en los procesos de construcción del AMBA: 1) la inequidad en el acceso al suelo por parte de población de distintos poderes adquisitivos, 2) las amplias zonas *dormitorio* (áreas exclusivamente de uso residencial) así como las extensas áreas sin cobertura de redes de servicios urbanos ni equipamiento, y, 3) las grandes barreras urbanas potenciadas por el crecimiento urbano a través de fragmentos de las últimas décadas.

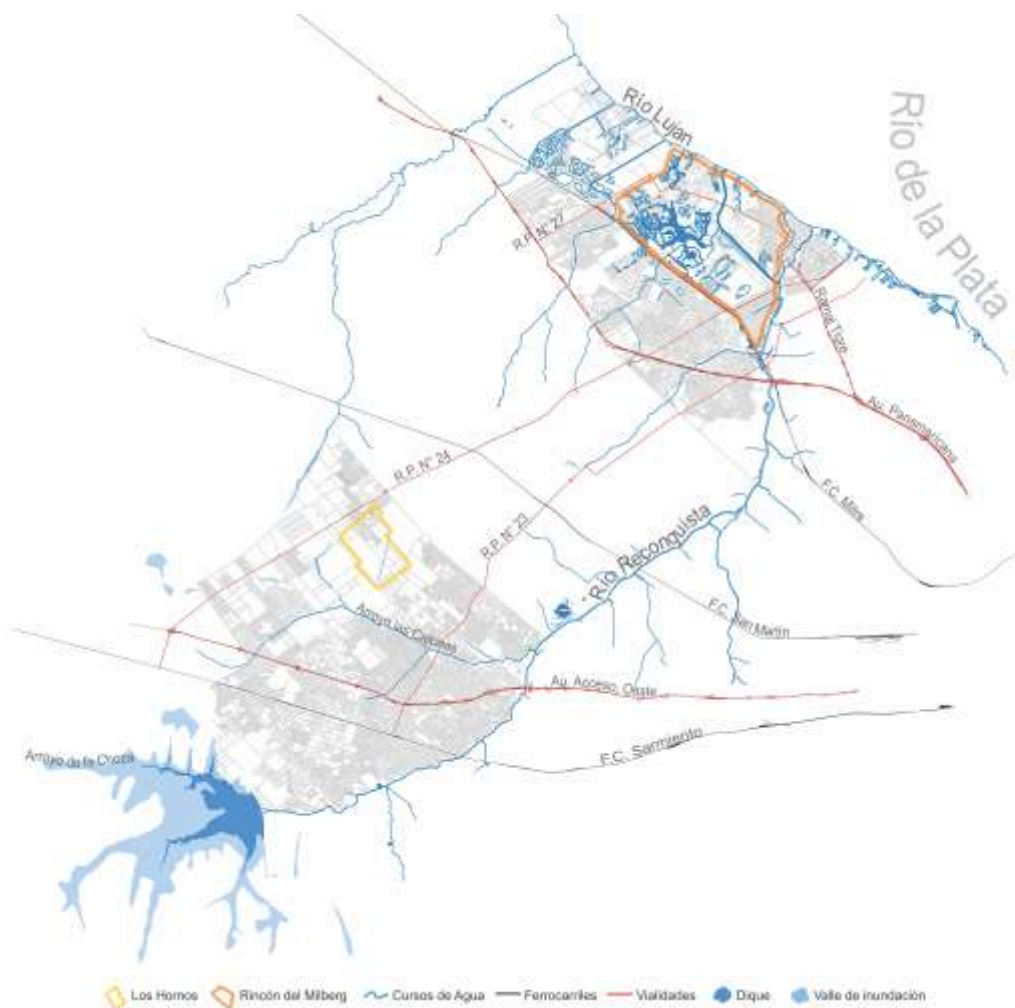
Para esto, se analizarán dos áreas de gran transformación en las últimas décadas, localizadas en la cuenca del río Reconquista. Consideramos que el estudio exploratorio de dos zonas contrastantes nos permite formular hipótesis para ampliar posteriormente este análisis en el AMBA. Así, se seleccionaron dos zonas que representan los “fondos” y “frentes” del AMBA, donde se manifiestan transformaciones residenciales, con procesos de acceso al suelo muy diferenciados.



AMBA: Municipios de Tigre y Moreno. Fuente: Dombroski, 2016

Además, estos casos localizados en la cuenca baja y alta del río Reconquista, la zona de Rincón del Milberg en el municipio de Tigre, y la zona de Los Hornos, en el partido de Moreno, pone en relieve la tensión manifiesta en el AMBA entre tierra y agua, con procesos de avance de uno sobre otro. Estos procesos tienen un claro objetivo especulativo; en la costa se utilizan estrategias para *ganar tierra al agua*. Así, en los últimos 25 años la extensa zona de bañados entre las desembocaduras de los ríos Reconquista y Luján, fueron asiento de urbanizaciones cerradas que los desarrolladores promocionaron como un nuevo estilo de vida junto al agua, junto al verde, en la naturaleza pero sin los conflictos que esto puede tener. Esto, posteriormente, se repitió en los condominios, viviendas multifamiliares, también cerradas, que en los últimos cinco años se localizaron sobre los ríos Reconquista y Luján. Esta transformación, a su vez, fue posible luego de una intervención a escala metropolitana de la cuenca del Reconquista reconfigurando el curso de agua, creando un dique en su nacimiento con una nueva área como valle de inundación y abriendo un canal en su desembocadura sobre las huellas de pequeños arroyos existentes. De este modo, se “ganó tierra al agua” en la zona de Rincón del Milberg y se “ganó agua a la tierra”, cuenca arriba, en el municipio de Moreno. En esta última zona se ubica nuestro segundo caso de estudio, Los Hornos, que lleva su nombre por la localización de numerosos hornos y cavas que proveían de ladrillos a la región. Estos procesos, además de decapitar el suelo con las consecuencias de impermeabilización y degradación, se convirtieron en áreas inundables; las cavas se convirtieron en lagunas.

Entonces, los procesos de urbanización del AMBA tienen impactos que se manifiestan en las transformaciones de los cursos de agua y el sustrato físico en un juego donde se gana agua a la tierra en algunos sectores para ganarle tierra al agua, en otros, degradando unos y valorizando otros. Si los segundos son áreas atractivas para el sector inmobiliario, y las clases de mayor poder adquisitivo las elegirán como lugar de residencia; los primeros se convertirán en las zonas de asiento de quienes no pueden elegir donde vivir.

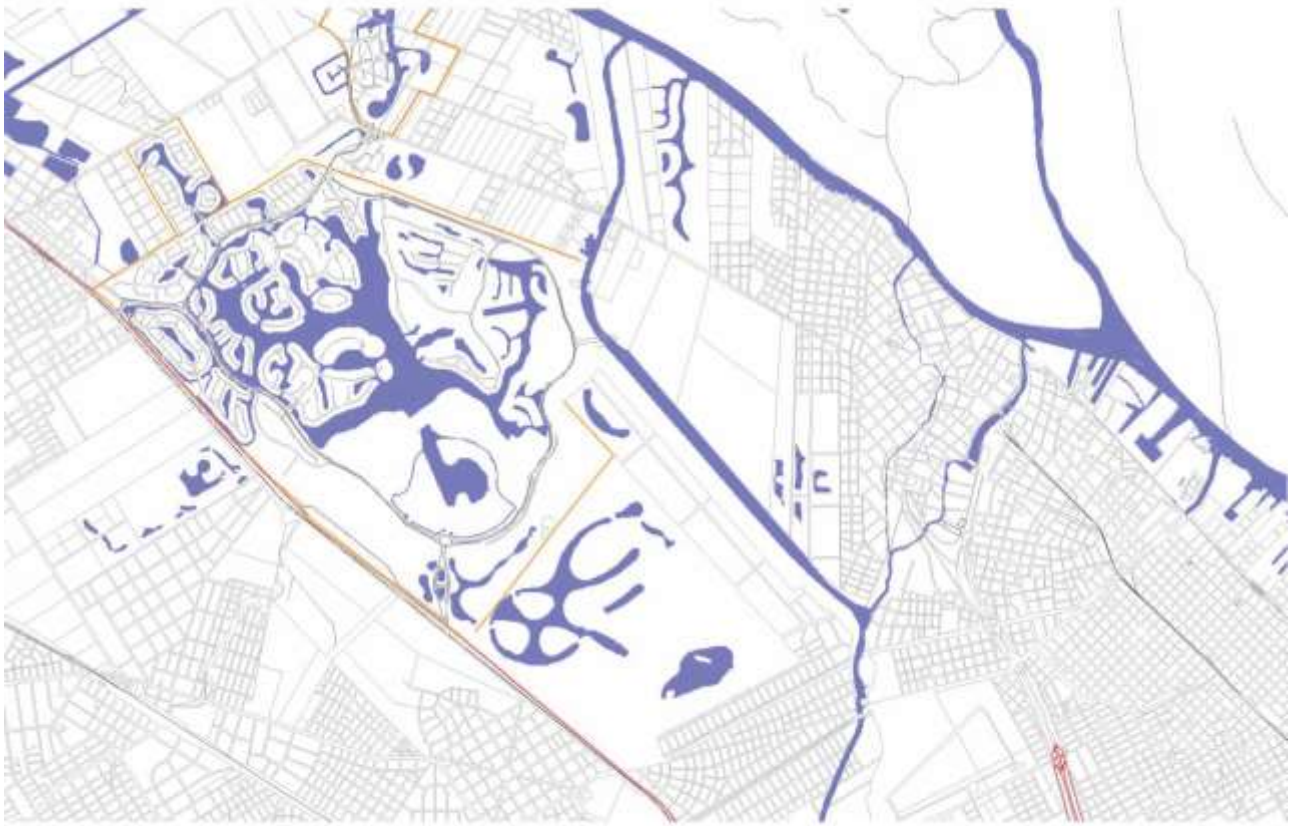


2. LA COSTA NORTE. Bañados y emprendimientos inmobiliarios

Esta zona corresponde a las localidades de Rincón del Milberg y Nordelta, del municipio de Tigre, en la desembocadura del río Reconquista en el río Luján. Fue antiguamente un área de bañados que en los últimos 25 años fue ocupado por grandes desarrollos inmobiliarios de uso residencial.

El centro de Tigre tuvo una ocupación temprana, como toda la zona norte. Surgió de un caserío localizado irregularmente frente a la desembocadura del río Reconquista, donde se ubicaba un fondeadero natural que cumplió funciones de defensa, en los primeros años de la colonia española, y luego, de puerto de contrabando. A fines del siglo XVIII, un grupo de vecinos argumentó que la compra de esos terrenos había sido realizada por “el común del vecindario”, por lo que según la normativa vigente, solicitó derecho a los pastos y agua en los bañados de la otra orilla del Reconquista, donde hoy se localiza la localidad de Rincón del Milberg. Según la normativa castellana de fundación de villas y pueblos tenían el derecho de “explotación de tierras para labranzas, prados y bosques municipales, bajo derechos comunitarios y formas de propiedad colectiva”. Esta ocupación de la zona de bañados alcanzaba, hasta los inicios de 1990, un kilómetro tierra adentro, de barrios que enfrentaron inundaciones continuas y con condiciones de vida muy similares a los habitantes de las cercanas áreas deltaicas, con viviendas de madera elevadas sobre pilotes. Posteriormente, el área fue ocupada por urbanizaciones cerradas de muy baja densidad que ocuparon hasta el momento, casi 15 km de los humedales, a lo largo del río Luján, en los municipios de Tigre y su vecino, Escobar.

En este proceso podemos identificar dos grandes momentos. En primer lugar, en 1992 cuando se aprueba el plan director de Nordelta, como un punto de inflexión en un largo proceso que inició en la década de 1970 pero que encontró, recién entonces, las condiciones que permitieron el desarrollo de este emprendimiento. A lo largo de la misma década de 1990 se aprobaron e inició la edificación de numerosos emprendimientos residenciales cerrados en el área. En segundo lugar, en 2013, cuando los condominios son presentados en distintos medios de comunicación como las nuevas tipologías elegidas por los desarrolladores inmobiliarios por su menor costo de inversión inicial.



Urbanizaciones Cerradas Cursos de agua Vialidades Ferrocarriles

Rincón del Milberg. 2000. Fuente: Colella, 2016



Urbanizaciones Cerradas Cursos de agua Vialidades Ferrocarriles

Rincón del Milberg. 2010. Fuente: Colella, 2016



Rincón del Milberg. 2015. Fuente: Colella, 2016

2.1. Suelo

En la desembocadura de los ríos Reconquista y Luján se localizaba un área de bañados, una amplia planicie de inundación que comprendía un sistema fluvio-lacustre que se encontraba continuamente inundado y en los momentos de creciete, con el desborde del río, la inundación ocupaba la planicie casi completamente. Esta zona fue altamente transformada en las últimas décadas. Por un lado, como parte de las obras de rectificación del río Reconquista, se realizó un canal en la cuenca baja que permitió gestionar posibles riesgos de inundaciones en el Partido de Tigre. Este canal siguió las huellas de arroyos existentes continuándolos hasta llegar al río Luján. En los últimos años la zona ha ganado relevancia a partir de intervenciones públicas, transformando el canal en la pista nacional de remo e incorporando parques, equipamientos y un paseo, llamado Camino de los Remeros. Por otro lado, se modificó completamente la topografía a través de rellenos realizados con el mismo sedimento depositado por el río, modificando el sistema fluvio-lacustre de los humedales. Este sistema se transformó en lagunas y arroyos sin vinculación entre sí, perdiendo, tanto por este motivo, como por los rellenos realizados y la impermeabilización de grandes superficies, la capacidad de prestar los servicios ecológicos que realizaba hasta entonces, en particular, el control de las inundaciones.

Ambos procesos, la apertura de un canal y la modificación de la topografía permitieron el asentamiento de diversos emprendimientos inmobiliarios. En la zona de los bañados, se diseñaron una serie de urbanizaciones cerradas de muy baja densidad. La primera de ellas fue el megaemprendimiento inmobiliario de Nordeta, de 1600 ha, que en un inicio tenía previsto alojar a 100000 habitantes. Este desarrollo proyecta una serie de 20 barrios articulados por una vía principal. Cada uno de los barrios está conformado por una sucesión de parcelas en torno a lagunas. De este modo, los mismos sedimentos extraídos de las lagunas fueron utilizados para el relleno de las zonas donde se asentaría la población. Esta tipología de emprendimientos residenciales se multiplicó en todo el AMBA, en algunos casos en áreas lejanas a la costa, construyendo lagunas artificiales. Más aún, el área de los bañados resultó muy atractiva para el desarrollo

de otros emprendimientos de menor escala que se localizaron alrededor de Nordelta, que reproducían la tipología de viviendas unifamiliares en torno a lagunas. Estos desarrollos inmobiliarios se iniciaron en la década de 1990 y continúan, aunque con mucho menor dinamismo aún hoy. Sin embargo, en los últimos cinco años se observa una nueva tipología promovida desde el sector inmobiliario que tiene gran presencia también en esta zona. Los condominios, tipologías residenciales multifamiliares que se localizaron preferentemente a lo largo de la cuenca baja del río Reconquista.

Entonces, una primera estrategia de acceso al suelo por parte de los desarrolladores inmobiliarios fue la producción del mismo a través de la modificación topográfica de un área de humedales o el aprovechamiento de zonas no ocupadas resultantes de obras públicas sobre los cursos de agua.

Además, el desarrollo de las urbanizaciones cerradas requirió modificaciones en la normativa. El plan director de Nordelta fue aprobado por la provincia de Buenos Aires mediante el decreto 1736/92 y ratificado mediante la ordenanza 1297/92, como un nuevo núcleo urbano en una zona considerada, según la ordenanza, como desierta. De este modo, y cumpliendo la Ley provincial de ordenamiento territorial y usos del suelo 8912/77, debía realizar una serie de cesiones de tierra para circulación y equipamiento, así como proveer la infraestructura de redes de servicios. Esto fue ratificado por el municipio y requirió de una serie de modificatorias de uso del suelo y edificación en su código de zonificación. Posteriormente, el municipio fue aprobando cada uno de los planes particularizados correspondientes a los 20 barrios que conformaban el emprendimiento. Es decir, la construcción de este megaemprendimiento requirió de aprobaciones tanto municipales como provinciales, que sólo pudieron ser posibles en un proceso como este, a cargo de agentes con recursos tanto económicos, como saberes técnicos y redes de relaciones.

Si bien las áreas de equipamientos urbanos y las vías de circulación principales fueron cedidas para uso público según la normativa provincial vigente, posteriormente, el municipio de Tigre los dio en guarda a la empresa Nordelta s.a., en principio por un tiempo acotado pero que continúa extendiéndose a cambio del financiamiento de obras viales en el área donde se localiza el emprendimiento.

En todos los casos, tanto en las urbanizaciones cerradas como en los condominios, el acceso al suelo se da dentro del mercado formal, pero mediado por una serie de modificaciones de la normativa vigente, o en algunos casos, a través de la aprobación de los proyectos mediante una excepción a las mismas.

2.2. Ciudad

“La tranquilidad de la naturaleza y la comodidad de la ciudad”, “ciudad navegable”, “ciudad-pueblo”, son algunos slogans que el mercado inmobiliario utiliza para referirse a los barrios cerrados como una síntesis entre la vida urbana y la naturaleza. El paradigma de esto es Nordelta; sus desarrolladores hablan de una ciudad-pueblo. Las dos áreas de equipamientos, una vinculada exclusivamente a los usos educativos y otro comercial y de servicios, le darían esa característica urbana. De hecho, el resto de los barrios cerrados que se asientan en la zona se publicitan a través de su distancia a estos centros comerciales y de servicios. Asimismo, la publicidad de venta de estos proyectos se basa en las distancias a vialidades de tránsito rápido que conecte con el centro de la ciudad de Buenos Aires o con los centros urbanos próximos. Esto es, la idea de ciudad se asocia a usos de suelo diversos a los residenciales, y las conexiones entre ellos. Sin embargo, cada emprendimiento se proyecta y construye como fragmentos sin relación entre sí, y mucho menos con la ciudad preexistente.

La ciudad provee lugares de trabajo, áreas de centralidad, centros comerciales y de servicios, equipamiento de salud y educativo, así como las vialidades de conexión entre estos y los enclaves residenciales cerrados. En muchos casos, provee también la infraestructura de servicios de saneamiento y energía. Es decir, el funcionamiento de estos emprendimientos requiere de su articulación con la ciudad; es más, se localizan en áreas periféricas pero su articulación con centros urbanos es parte de las estrategias de venta de los comercializadores inmobiliarios.

Sin embargo, los mismos proyectos intentan disminuir el contacto con la ciudad existente. Entre los emprendimientos y el resto de la ciudad se colocan cerramientos que iniciaron en la década de 1980 como cercos vivos y actualmente son muros con alambres de púa, cámaras de vigilancia y rondas de guardias de seguridad.

Pero, además, en la mayoría de los casos no se construyen las aceras dificultando el paso de peatones en las cercanías de los emprendimientos. Así, la falta de tratamiento adecuado de su entorno promueve que el espacio público funcione más como una de las estrategias de separación con la ciudad, que como elemento articulador. La ausencia de espacios para el desplazamiento del peatón, se relaciona con que la movilidad

hacia estos emprendimientos está supeditada casi exclusivamente al automóvil. De todos modos, se consideran otras alternativas, en primer lugar, para los trabajadores de estos desarrollos, vinculándose con vialidades hasta estaciones ferroviarias cercanas. En segundo lugar, a causa de las complicaciones para trasladarse a la ciudad de Buenos Aires, se desarrollaron otras estrategias de transporte colectivo, tanto con minibuses exclusivos de los emprendimientos como transporte acuático, aprovechando la cercanía a la costa.



Entorno barrios cerrados, 2015. Fuente: Google Earth

En los últimos años, el mercado inmobiliario comenzó a priorizar los emprendimientos, también cerrados, pero con edificios de departamentos en tira de 3 a 5 pisos de altura, conocidos como “condominios”. Algunos de los proyectistas de estos desarrollos plantean que estas tipologías comprenden una propuesta focalizada en quienes desean la tranquilidad y la oferta de *amenities* propios de la vida suburbana pero con características de urbanidad. Así, estos emprendimientos ofrecen tres particularidades asociadas a una vida urbana. En primer lugar, se apuesta a una mayor densidad, con edificios de departamentos de 4 o 5 pisos de altura, en tira o claustro. En segundo lugar, los proyectos comprenden volúmenes con formas diferentes, intentando emular la diversidad y las discontinuidades de la ciudad. En tercer lugar, se diseñan espacios que permiten la articulación con el otro. Es decir, la ciudad aparece asociada a la idea de densidad, de diversidad y de interacción social. Sin embargo, los proyectos son pensados en sí mismos, sin relación con la ciudad preexistente, y rodeados de muros que los separan. Por lo que a pesar de presentar esas tres características, que a priori se presentan como una superación de las urbanizaciones cerradas, estos proyectos tampoco dialogan con la ciudad, no la construyen, es decir, no poseen una real condición de urbanidad.



Vista aérea Nordelta y condominios, 2015. Fuente: Google Earth

2.3. Formas

Podemos encontrar dos criterios de urbanización muy distintos, que, además, corresponden a dos períodos diferentes.

Para la aprobación de los barrios de Nordelta se presentaron planes particularizados con la subdivisión parcelaria y edificabilidad que correspondían al Plan Director del nuevo núcleo urbano. El resto de las urbanizaciones cerradas también requirieron una presentación como urbanizaciones especiales al Concejo Deliberante de Tigre.

En todos los casos, su asentamiento sobre bañados y la tipología de urbanizaciones cerradas náuticas, se materializaron como una o más lagunas centrales rodeadas de viviendas unifamiliares. Estas hileras de viviendas de perímetro libre, sobre una repetición de parcelas de gran tamaño, tienen como eje una arteria de tránsito lento de trazado irregular que acompaña la forma de la laguna. Estas calles interiores tienen hileras de parcelas del mismo tamaño a ambos lados.



Nordelta: parcelas y área edificada. 2015. Fuente: Google Earth

Además de cumplir las normativas urbanísticas, cada emprendimiento tiene un código interno que establece reglas morfológicas y en muchos casos tipológicas. En el caso de Nordelta y de las urbanizaciones cerradas del área, las edificaciones son volúmenes simples de uno o dos pisos de altura, con techo plano, y de perímetro libre. Las parcelas tienen una superficie promedio de 800 m² y, a pesar del trazado irregular, con arterias muchas veces curvas, tienden a formas regulares y rectangulares (20 m x 40 m). La repetición de parcelas en hilera a ambos lados de las calles asegura, al mismo tiempo, un uso más intensivo del suelo y mayor superficie sobre los lagos interiores. Estas calles tienen una única salida que vincula con las arterias exteriores, que se encuentran reguladas por una barrera y la presencia de guardias de seguridad.

Los condominios se localizan en grandes parcelas ya existentes, reemplazando marinas o clubes, o, en pocas ocasiones, englobando parcelas más pequeñas. Los edificios se localizan cercanos a los límites de la parcela pero dejando un espacio de separación entre ellos y el muro exterior, por criterios de seguridad. Pero, además, las principales fachadas del edificio se localizan hacia el interior, donde se ubican espacios abiertos y amenities, para usos recreativos y deportivos. Las fachadas hacia el río son aterrizadas con áreas de expansión, intentando reemplazar los jardines privados propios de la vida suburbana. En los últimos dos años, además de la localización sobre la desembocadura del Reconquista, estas tipologías se están extendiendo frente al río Luján, a lo largo del Paseo Victorica, reemplazando a los tradicionales clubes náuticos, marinas y locales gastronómicos. En ambas zonas, las áreas costeras sobre los ríos Reconquista y Luján, se realizaron modificaciones del código de zonificación de Tigre estipulando, además de los indicadores urbanísticos del área R4 al que pertenecen, un máximo de altura de 20 m, en tanto, esa era la mayor altura de los edificios existentes, de modo de tender a un plano homogéneo. Esta decisión promueve la consolidación de un plano de altura homogéneo. Sin embargo, los aterramientos, los retiros de frente y los muros, no permiten que dicha homogeneidad sea percibida desde el nivel peatonal.



Condominios: parcelas y área edificada. 2015. Fuente: Google Earth

3. Los barrios de Los Hornos: cavas y urbanizaciones informales

Los barrios de Los Hornos se encuentran en la localidad de Cuartel V, en la zona Norte del partido de Moreno. El asentamiento de población en esta área se ha dado a partir de una serie de tomas de tierra² y

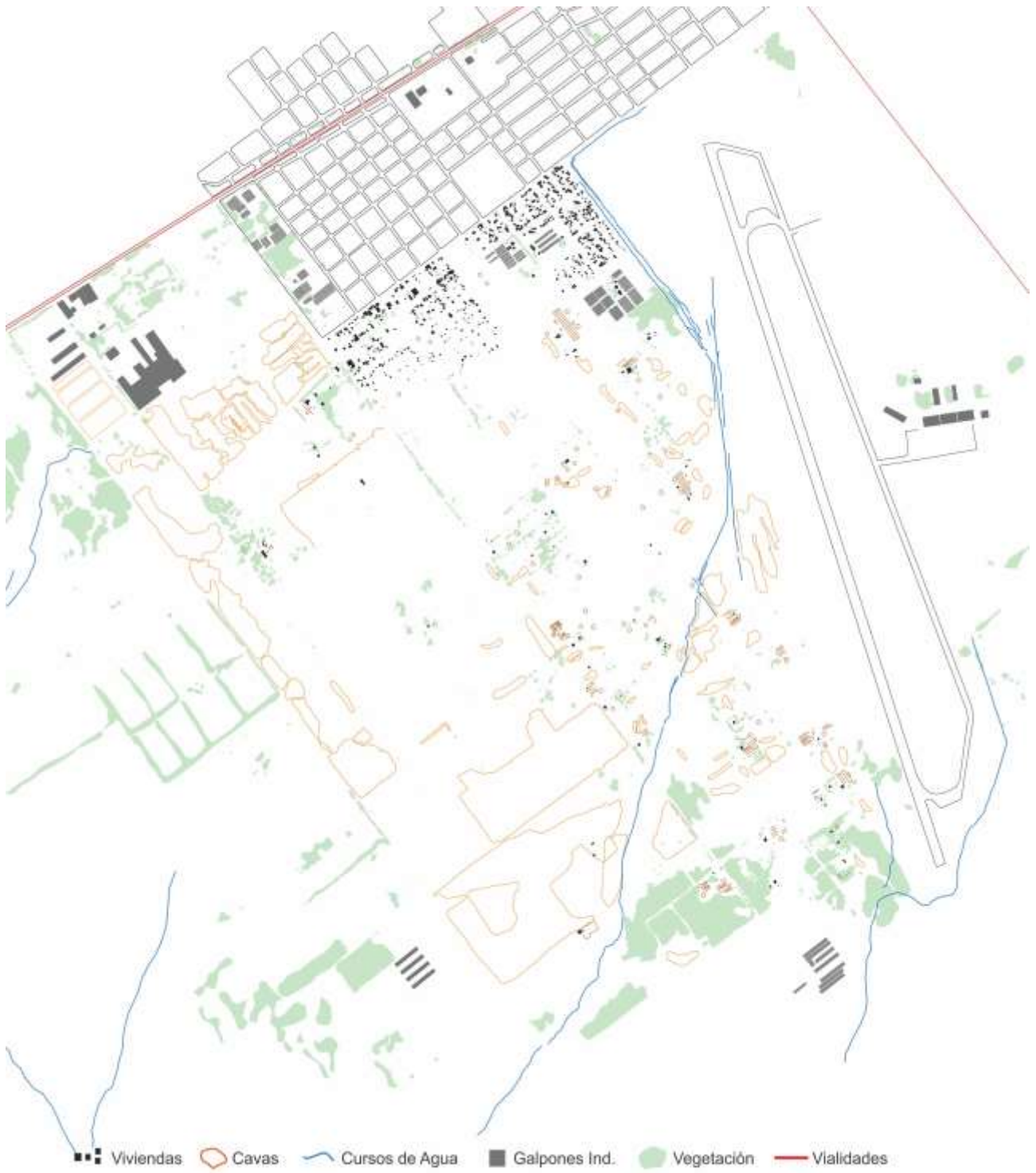
² Ocupación organizada de tierras. Ver Cravino, 2009 y Di Virgilio, 2012

loteos ilegales del suelo a partir del año 2006, extendiéndose sobre 500 hectáreas con más de 7500 viviendas, que nos arrojan un estimativo de 40.000 habitantes en los barrios 18 de Julio, La Unión, El Progreso, Seis Manzanas, San Francisco II, 23 de Diciembre, 8 de Diciembre y 6 de Enero.

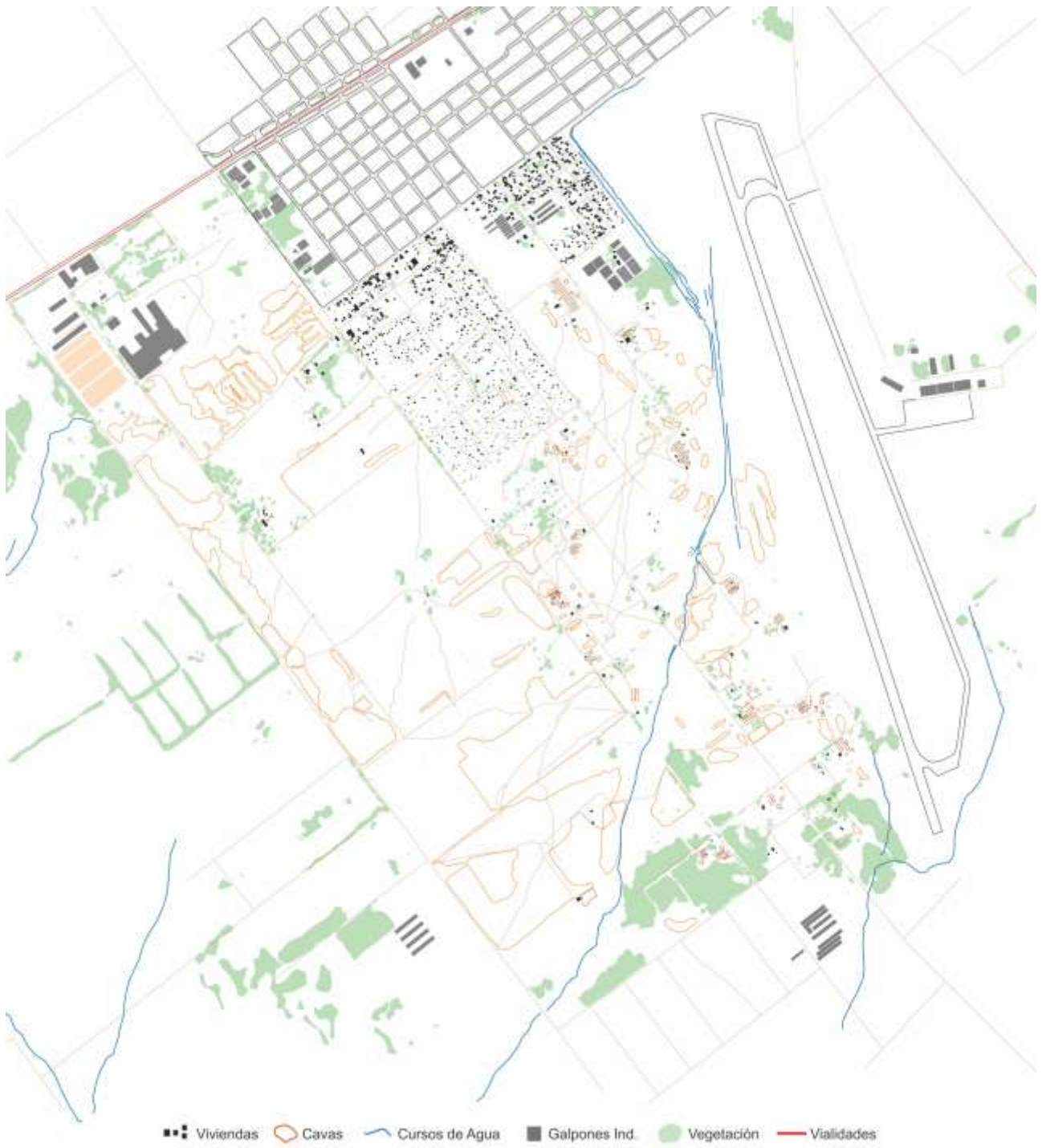
Estos barrios se han desarrollado como una continuidad del tejido urbano del municipio vecino con el cual se vinculan a través de la Ruta Provincial (RP) N° 24, que junto a la RPN° 23, al Sur del asentamiento, han tenido incidencia en la urbanización del entorno al conectar transversalmente los ejes radiales del Noroeste y el Oeste del AMBA. Este asentamiento, al igual que muchos en el AMBA, se ha ido configurando asociado a zonas bajas, en este caso en las inmediaciones de los arroyos tributarios del Catonas y otros intersticios de suelo pocos aptos para ser habitados por la existencia de cavas. Los únicos límites a este crecimiento, que persisten aún hoy, son dos barreras urbanas, el mencionado arroyo Catonas, tributario del río Reconquista, y la Base Aérea de la VII Brigada.

Podemos dar cuenta del desarrollo del asentamiento en cuatro momentos. Inicialmente, en el año 2008, una primera ocupación de alrededor de 80 familias se asentó en la zona contigua a la ciudad regular existente, que creció a lo largo de la RPN° 24, en lo que podríamos llamar *loteos de expansión progresiva* (barrio 18 de Julio). Un segundo momento, entre fines de 2009 e inicios de 2010, fue la actuación del municipio en el territorio a través del Instituto Autárquico de Desarrollo Urbano, Ambiental y Regional (IDUAR) y de la asociación civil Madre Tierra (MT), que trabajaron articulados en el desarrollo de un *loteo con servicios* en un área alejada del tejido urbano, sobre tierra municipal (barrio Los Hornos I y II), y que implicó la extensión y construcción de algunas redes urbanas (electricidad, desagües pluviales, mejorado de caminos). Un tercer momento, a partir de 2012, fue nuevamente a través de *loteos de expansión progresiva* sobre tierras privadas y públicas, a continuación del barrio Los Hornos, en la zona vacante entre esta intervención y los arroyos tributarios del Catonas (barrios Seis Manzanas y La Unión). De igual modo, a lo largo de la calle Portugal surgieron otros barrios, como una segunda etapa de loteos de expansión progresiva. En este momento podemos observar un aprovechamiento por parte de familias sin recursos, de las mejoras realizadas por el municipio y MT, tendido de electricidad sobre Portugal y mejoramiento de esta vialidad. El último y cuarto momento, en el año 2013, fue la expansión del área de una forma vertiginosa en escala y tiempos, asociada a la incorporación de nuevos actores en lo que se puede calificar como *loteos ilegales* (barrios 23 de Diciembre, 6 de Enero, 8 de Diciembre)

A partir de lo expuesto se puede hablar de dos procesos paralelos en la construcción de los barrios; el de la extensión de la ciudad informal a partir de los loteos de expansión progresiva y el de loteos ilegales, y el de la generación del enclave del barrio de Los Hornos I y II como una intervención del municipio con acompañamiento de la asociación civil en la construcción de un hábitat formal de forma progresiva en loteos con servicios.



Los Hornos. 2006. Fuente: Dombroski, 2015



Los Hornos. 2008. Fuente: Dombroski, 2015



Los Hornos. 2015. Fuente: Dombroski, 2015

3.1. Suelo

El asentamiento de población en el área, se ha extendido sobre suelo que resulta de interés tanto para la producción agraria extensiva e intensiva como para la explotación de la arcilla en la producción de cerámicas y ladrillos. Estas actividades productivas se daban y aún dan por familias que rentan el suelo, a grandes propietarios que a su vez poseían una tenencia irregular de la propiedad, o lo ocupaban informalmente. Por otra parte, la explotación del suelo en las actividades extractivas ha generado un pasivo ambiental costoso de sanear, por lo que sumado a los requisitos del Decreto Ley provincial 8912/77 y otros factores, como las dificultades de acceso, la escases de servicios de saneamiento y la lejanía de los centros urbanos, el área resulta poco atractiva para el mercado formal de suelo.

Entonces, estas tierras ente el arroyo las Catonas y la VII Brigada Aérea, de tenencia irregular por parte de las familias productoras, de difícil acceso, y que por razones normativas, económicas y ambientales resultaban poco atractivas para el mercado formal de suelo, resultaron factibles de ocupar de manera informal por familias de bajos recursos que se hicieron de ellas a través de la organización barrial o directamente comprándolas a loteadores ilegales que desplazaban violentamente a los productores

agrícolas. Como se ha mencionado, las primeras ocupaciones se dieron anexadas al tejido preexistente de la *ciudad formal*, repitiendo la trama ortogonal y las manzanas regulares.

Los procesos de toma de tierra implican una primera subdivisión de la tierra en manzanas y parcelas, delimitando calles que continúan las existentes. Posteriormente, cada familia ocupa su parcela con la construcción de una casilla con materiales muy precarios (chapas, madera, cartones). Esta construcción se realiza en el menor tiempo posible, como estrategia para resistir los posibles desalojos. Finalmente, comienza un largo proceso de lucha para conseguir servicios, equipamientos, transporte público y la regularización de la tenencia de la tierra; proceso que, en el mejor de los casos, es decir, si se logra evitar el desalojo, en general lleva numerosos años, y que muchas veces ni siquiera se logra. En el caso de las primeras tomas de tierra en esta zona, podemos señalar dos cuestiones particulares. Por un lado, el municipio tenía como política en esos años no acompañar los pedidos de desalojo. Por otro, que estas familias tuvieron un acompañamiento del municipio y de la organización MT, pero el desacuerdo con uno de los propietarios de la tierra ocupada impidió proseguir. Sin embargo, las familias decidieron permanecer en el lugar aun cuando el proceso de regularización no tenía posibilidades de ser continuado.

La lucha por el acceso al suelo urbano no fue distinta para las familias que terminaron asentándose en el barrio de Los Hornos. La mayoría provenía de otras ocupaciones en zonas no aptas para la urbanización. Al mismo tiempo, el municipio, a través del IDUAR, pudo recuperar tierras antiguamente privadas, a través de distintos instrumentos, como parte del Banco de Tierras municipal. En el caso, donde se asentaría el barrio de nueve manzanas que tomaría el nombre de toda la zona, el IDUAR recuperó tierras a través de la prescripción adquisitiva administrativa,³ una normativa provincial de vieja data, que le permite al Estado hacerse de una propiedad sin que medie una expropiación.

Estas tierras recuperadas se localizaban a 2 Km de la RPN° 24 y a 1,5 Km de la zona urbanizada más cercana. Por tanto, el nuevo barrio Los Hornos resultó en un enclave alejado y aislado, que el municipio se encargó de conectar a través de una calle y los servicios básicos de electricidad y saneamiento (red de desagües pluviales conectados a los arroyos, pozos y tanques de agua colectivo conectados a las viviendas a través de una red, y pozos negros individuales), en el marco del Programa de Lotes con Servicios.

Los loteadores ilegales, así como los referentes políticos que “permitieron” la ocupación de tierras, han estado presentes en los barrios de Los Hornos desde su inicio, pero su actuación, la superficie ocupada, así como la violencia que media en estos procesos, se ha incrementado muy fuertemente a partir de 2013, sobre los suelos de la empresa productora de cerámicas Stefani. La extensión del asentamiento se venía dando en forma progresiva, hasta la llegada de estos nuevos actores con más recursos, tanto económicos como políticos y sociales, que se lograron imponer, apropiándose en sólo tres meses de una porción de suelo semejante a la que se había ocupado en los anteriores cinco años.

3.2. Ciudad

En la cartografía del área, advertimos distintas formas de producción de los asentamientos y su relación con la construcción de ciudad.

En el barrio de Los Hornos, generado a partir de un programa de lotes con servicios, se planifica a futuro la posibilidad de regularizar la situación de los vecinos. Para esto, se requiere cumplir con la normativa provincial vigente, Decreto Ley 8912/77, que prevé la superficie mínima destinada a vialidades y equipamientos urbanos. Así, el asentamiento surge como parte de un proyecto, con espacios destinados a futuras plazas y otros equipamientos que quedaron vacíos y que fueron intervenidos posteriormente por los vecinos del barrio, construyendo un salón de usos múltiples y juegos para niños. Pero, además, el municipio previó la construcción de equipamientos educativos y deportivos en los predios cercanos que sólo se edificaron parcialmente (hasta el momento sólo se construyó una escuela de educación inicial).

Además, y también previeron las exigencias de las normas vigentes, se realizó la apertura de calles que debían respetar el ancho necesario para la circulación de transporte público colectivo, y se realizó el tendido de algunos servicios básicos. Pero, además, con la continuidad del acompañamiento de la asociación civil una vez que se asentaron las familias, se buscó asegurar la preservación del espacio público necesario, tanto para vialidades como para equipamiento, para su posterior regularización.

En relación al papel del Estado en este proceso nos parece preciso señalar aquellas políticas públicas o programas que apuntan a resolver las emergencias habitacionales generando parcelas desconectadas de

³ Ley n° 24.320/94 de Regularización de Títulos Jurídicos de Inmuebles del Domino Privado del Estado.

las áreas centrales y de los equipamientos existentes, así como de los centros de trasbordo y áreas generadoras de empleo. En este sentido, el loteo de Los Hornos significó la producción de viviendas en un área aislada, sin edificaciones preexistentes, excepto los hornos de ladrillo y algunas casillas rurales. Por este motivo, conectar Los Hornos con la ciudad, o más aún, dotarlo de condiciones de urbanidad, fue desde entonces un desafío permanente para MT, que, desde el año pasado, ha encarado a partir del año 2015 el Programa de Centralidades Barriales, que intenta responder a estas carencias.



Viviendas. 2015. Fuente: Fernández, Colella, Dombroski.

Pero además de los impactos que genera en la población de este barrio esta forma de *urbanismo de bajo standard* que tiene como objetivo atender a la emergencia inmediata de vivienda y, en el mejor de los casos, de servicios básicos, sin proyectar integralmente el área, construyendo ciudad, podemos observar otros que exceden sus límites, ya que el mejoramiento de una vialidad que conectara con la RPN° 24, la provisión de servicios urbanos, así como la expectativa de que el municipio instale equipamientos en la zona, favoreció el asentamiento progresivo de familias sobre los vecinos predios fiscales y privados, como es el caso de los barrios Seis Manzanas, la Unión o San Francisco II. A su vez, en esta misma área, el municipio permitió el asentamiento del barrio El Progreso, sin proveer servicios previamente, destinado a familias que se encontraban en situación de ocupación informal en otras zonas de Moreno. De este modo, las redes urbanas o los equipamientos planificados para las familias que se asentarían en nueve manzanas, fueron extendiéndose para abarcar otros barrios vecinos.



Vista aérea barrios 18 de Julio, Los Hornos, 23 de Diciembre de izquierda a derecha. 2015. Fuente: Google Earth

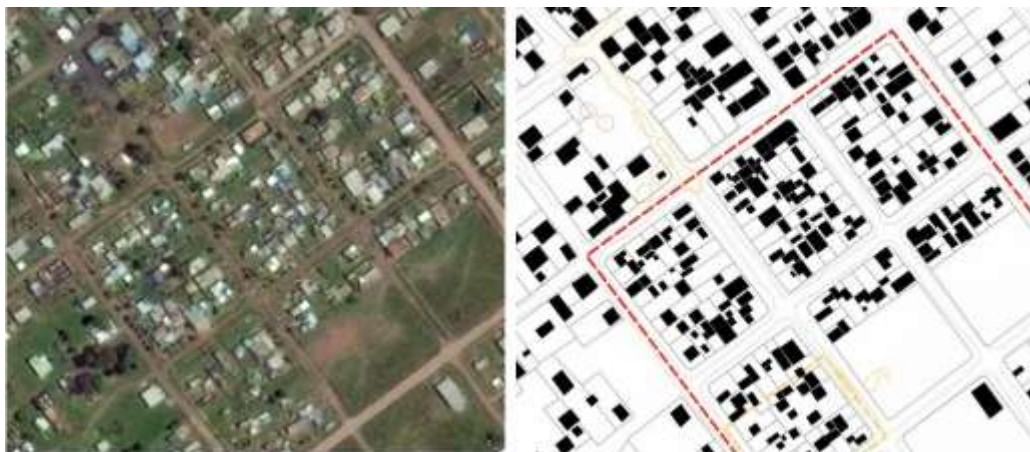
Tanto en el barrio de Los Hornos como en los loteos de expansión progresiva, las familias individualmente, pero con asistencia de los vecinos, construyen su vivienda. Podemos observar que cada lote alberga una edificación que a primera vista parecería ser de uso residencial. Sin embargo, estas edificaciones generalmente cumplen diversos usos a la vez, tanto equipamientos como comedores, merenderos, apoyo escolar o a mujeres víctimas de violencia doméstica, como a usos comerciales, de servicios o productivos (en general cooperativas textiles o gastronómicas, pero también pequeños talleres).

En esta autoconstrucción progresiva de su hábitat, los vecinos se movilizan y organizan para conseguir equipamientos comunitarios y la llegada de servicios como los de electricidad y transporte público. Es decir, así como los vecinos pueden resolver su necesidad de vivienda individualmente, la producción de ciudad, aquello que corresponde a la esfera de lo colectivo, configura largos procesos de lucha, en torno a los cuales surge la organización colectiva, así como los vínculos con organizaciones civiles, barriales, políticas, etc. Estos procesos largos y zigzagueantes resultan en áreas que poco responden muchas veces a la normativa existente pero también con la idea de ciudad estructurada a través de una zonificación. Por un lado, hay una clara carencia de servicios y equipamientos básicos, pero por otro, estos modos de construcción generan una interesante mixtura de usos del suelo, así como una mayor diversidad de los mismos.

3.3. Formas

En los loteos de expansión progresiva, como hemos anticipado, se intenta guardar cierta semejanza morfológica con la ciudad formal. Esto implica un proceso que parte de la subdivisión de manzanas y lotes regulares, la posterior autoconstrucción de las viviendas y, finalmente, la lucha por la producción de redes y equipamientos urbanos. En estos loteos, la manzana regular es el elemento que se repite y ordena el territorio.

Tanto en estos barrios, como en el barrio de lotes con servicio, la superficie de las parcelas ronda entre los 200 y 300 m², que, posteriormente, en el proceso de densificación de los barrios se subdividen. Las edificaciones iniciales suelen ser de materiales precarios, como casillas de madera, que en el caso del loteo con servicios se ubican en el frente del terreno, de esta manera se puede acceder a un menor costo a los servicios de agua y luz que se les provee para una futura edificación de las viviendas en el fondo del lote con materiales más sólidos y la extensión de las redes dentro del lote. Las primeras casillas, pequeñas y de formas simples, empiezan a sufrir alteraciones en corto tiempo, se reemplazan paredes, se agregan ambientes o directamente son remplazadas por una edificación de ladrillo de dos o tres ambientes. La dinámica de permanente transformación en la autoconstrucción progresiva del hábitat y la vivienda realizada individualmente por cada familia o en forma colectiva con la colaboración de los vecinos, implica modificaciones de las edificaciones pero también redefiniciones de límites medianeros así como avances de lo edificado sobre el espacio público, con invasiones de aceras y calles.



Los Hornos (polígono rojo) y el barrio La Unión en el entorno: parcelas y área edificada. 2015. Fuente: Google Earth

En el crecimiento explosivo e irregular resultado de los loteos ilegales a partir del año 2013 se puede observar el loteo y la producción masiva de viviendas que luego son puestas a la venta por actores que tienen como objetivo la reproducción del capital más que la necesidad de habitar las viviendas. Esta zona, a diferencia de las ocupaciones anteriores que delimitaban manzanas y calles y dentro parcelas, tiene como elemento ordenador la repetición del lote. Es que ya no se trata de reproducir las formas de la ciudad formal, sino de aprovechar la mayor cantidad de suelo para viviendas, aumentando la rentabilidad de estos grupos organizados que buscan reproducir su poder y hacer negocios con la venta de suelo y viviendas. Así, las parcelas se conectan con una red desordenada de caminos en permanente redefinición. Las huellas que el accionar de estos actores dejan en el territorio se reproducen tanto al desdibujarse las manzanas y al interrumpirse las calles, como en la uniformidad de las tipologías de viviendas de dos y tres ambientes, que se producen directamente con materiales sólidos y luego se ponen en venta.

Consideraciones finales

El análisis de las áreas de Los Hornos y Rincón del Milberg, ubicadas en la cuenca alta y la desembocadura del río Reconquista nos han permitido explorar las particularidades de las transformaciones urbanas en dos zonas que han cambiado ampliamente en los últimos 25 años. De hecho, ha sido transformada incluso la propia topografía de estos lugares, dando así lugar al asentamiento de numerosos barrios en ambas zonas. En este sentido, nos interesa resaltar que estos procesos solo se pueden comprender a través de una mirada metropolitana de transformaciones en la relación entre el agua y la tierra que permitió ganar terreno en las zonas más valorizadas del AMBA y, por eso mismo, crear nuevas zonas inundables en otras.

Sin embargo, además de ofrecernos dos situaciones que por su grado de transformación y dentro de una misma cuenca fueron impactadas por los mismos procesos e instrumentos de transformación del territorio, albergan en la actualidad habitantes con condiciones de vida muy distinta. Nos pareció relevante ponerlas

en diálogo puesto que en primer lugar, explicitan procesos estructurales y dinámicas y patrones de urbanización a escala metropolitana que las han impactado, pero también, en segundo lugar, nos permitieron poner en cuestión dos situaciones que suelen estar presentes en las explicaciones sobre estos procesos. Por un lado, no es del todo correcto considerar que urbanizaciones cerradas en la década de 1990 y los asentamientos informales en los últimos años, derivan de una ausencia de intervención pública. Hemos recorrido los procesos de transformación de ambas áreas enumerando políticas, proyectos y normativa que posibilitaron o, en algunos casos, impulsaron estas transformaciones. Por otro lado, las divisiones entre procesos de urbanización legal e ilegal resultaron poco claras en tanto los procesos de toma de decisiones en ambos casos comprenden relaciones de actores públicos y privados que modifican, incumplen, releen las existentes reglas implícitas y explícitas. De hecho, incluso podríamos plantear que muchos de los complejos procesos que se dieron en Los Hornos posteriormente a las tomas tuvieron lugar en ámbitos colectivos, estableciendo consensos entre los distintos referentes de las organizaciones barriales, sociales y del gobierno local. A diferencia de esto, las decisiones en torno a las urbanizaciones cerradas sólo se explicitan en decretos, ordenanzas o incluso leyes provinciales que las viabilizan, con acuerdos y presentaciones entre los propios desarrolladores y los funcionarios municipales correspondientes. En este último caso, los recursos tanto económicos, sociales como técnicos les permiten acceder a otras herramientas para regularizar más tempranamente la situación de las urbanizaciones.

El estudio de ambas situaciones nos permitió, como se planteó, definir tres ejes que se han puesto en discusión en los últimos años, el acceso al suelo, la producción de ciudad y la morfología urbana.

Acceso y producción de suelo: destacar que en la costa norte el acceso y la producción de suelo van de la mano. Muchas veces en suelo que no está en el mercado por las propias características geográficas. Este suelo se produce por parte de agentes que tienen la capacidad tanto económica como de incidencia en las políticas locales, para modificar algunas de las condiciones que hacían este suelo no apto para la urbanización. Los movimientos de suelo requeridos pero también los cambios de normativa, tanto a escala local como provincial, sólo son posibles para actores con ciertos recursos.

En Los Hornos operan una serie de actividades que transforman ese territorio en no urbanizable. Las condiciones hacen más caro y difícil su transformación en urbanizable. Son zonas poco atractivas para los posibles compradores, pero también para los desarrolladores que deberían realizar mayor inversión con menor valor de venta. De todos modos, este suelo se produce como no urbanizable a causa de las actividades extractivas y por esto se abre una oportunidad para sectores de menores recursos para acceder a suelo.

Como se anticipó al iniciar el trabajo, los ejes de análisis de los casos: acceso al suelo, producción de ciudad y formas urbanas, evidenciaron la relevancia de las reglas explícitas e implícitas en los procesos de transformación territorial. Sin embargo, estos tres ejes que, entendemos, deberían articularse en los procesos de construcción urbana, encontramos a través de los casos analizados que no se piensan a la vez. De hecho, muchas veces, los sujetos detrás de las decisiones relacionadas con estas tres cuestiones son distintos, con el agravante de que no se desarrollan documentos que permitan reconstruir el proceso completo.

Pero, además, el estudio de ambos casos permitió identificar que la idea de ciudad aparece asociada más a los usos del suelo o a características que hacen más atractivas algunas tipologías, como en el caso de Rincón del Milberg, o que resultan de una estrategia para una futura regularización dominial, en el caso de Los Hornos, que a un estudio de las preexistencias territoriales que permitirían transformar el territorio desde su propia especificidad.

Así, las formas urbanas resultantes quedan relegadas a la reproducción de lo existente (una sumatoria de parcelas regulares con viviendas unifamiliares) tanto en los asentamientos informales, como en los loteos promovidos desde los programas públicos de vivienda o desde los desarrollos inmobiliarios. Esto adquiere una relevancia mayor en estas áreas tan cambiantes, donde la frontera entre tierra y agua fue modificándose en estos últimos años, conformando suelos con nuevas características, que los hicieron más atractivos para el mercado o, por el contrario, propicios para el asentamiento de población de bajos recursos.

En este sentido, consideramos que la explicitación de reglas tanto normativas como proyectuales, que consideren íntegramente el acceso al suelo, su producción como suelo urbano, la relación entre diseño, usos del suelo y formas urbanas, favorecería una construcción más integral de la ciudad.

Bibliografía

CATENAZZI, A., NOVICK, A., CAÑELLAS, E., COLELLA, V., JAIME, M., y JAIME, D. (2014) Procesos de planificación en el Área Metropolitana de Buenos Aires 2000-2013. Actores, escalas e instrumentos. UPE 11 Conducir las transformaciones urbanas, La Plata, 16-19 febrero.

CICCOLELLA, P. y BAER, L. (2008) Buenos Aires tras la crisis: ¿Hacia una metrópolis más integradora o más excluyente? *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, Vol. XL (Madrid) 157. [Http://www.scribd.com/doc/25167836/Ciccolella-Pablo-y-Baer-Luis](http://www.scribd.com/doc/25167836/Ciccolella-Pablo-y-Baer-Luis)

CRAVINO, M. C. (2009) La metamorfosis de la ciudad informal em el Área Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Lider*, Vol 15 (Buenos Aires) 11, 31 – 55.

CRAVINO, M. *et al.* (2008b) *Los mil barrios informales. Aportes para la construcción de un observatorio del hábitat popular del Área Metropolitana de Buenos Aires*. Bueno Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento.

DE MATTOS, C. (2004) *Redes, nodos e cidades: transformacao da metrópole latino-americana*. En QUEIROZ RIBEIRO, L. (Org.), *Metropoles. Entre a coesao e a fragmentacao, a cooperacao e o conflito*, Brasil: Fase / Observatório das Metrôpoles / Fundacao Perseu Abramo. ISBN 85-7643-001-0

DI VIRGILIO, M., ARQUEROS MEJICA, M. y GUEVARA, T. (2012) Estrategias de acceso al suelo y a la vivienda en barrios populares del Área Metropolitana de Buenos Aires. *R. B. Estudios Urbanos e Regionais*, Vol. 14 (Brasil), 1.

FERNANDEZ WAGNER, R., VARELA, O. (2003) *Mercantilización de los servicios habitacionales y privatización de la ciudad. Un cambio histórico en los patrones de expansión residencial de Buenos Aires a partir de los 90*. En Catenazzi, A. y Lombardo, J. (Comp.), *La cuestión urbana en los 90 en la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento / Ediciones al Margen (43 – 74). ISBN. 987-9300-63-7

PINTOS, P. y SGROI, A (2012) Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján, provincia de Buenos Aires, Argentina. Estudio de la megaurbanización San Sebastián. *AUGMDOMUS, (Montevideo)* 4, 25-48.

RÍOS, D. y PIREZ, P. (2008) Urbanizaciones cerradas en áreas inundables del municipio de Tigre: ¿producción de espacio urbano de alta calidad ambiental?. *Revista EURE, Vol. XXXIV (Santiago de Chile)*, 101, 99-119.

TELLA, G. (2007) *Un crack en la ciudad. Rupturas y continuidades en la trama urbana de Buenos Aires*. Buenos Aires : Nobuko. ISBN 978-987-584-081-2.

Ordenanzas

Gobierno de la provincia de Buenos Aires (1977) Decreto Ley 8912. Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo. Provincia de Buenos Aires.

Gobierno de la provincia de Buenos Aires (2012) Ley 14449 de Acceso justo al hábitat. Provincia de Buenos Aires.

Fuentes electrónicas

CICCOLELLA, P. y MIGNAQUI, I. (2005) Capitalismo global y Transformaciones metropolitanas: Enfoques e instrumentos para Repensar el desarrollo urbano. <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/campus/poggiese/06cicco.pdf> (Consulta 29/02/2016)

CRAVINO, M. C., DEL RÍO, J. P., DUARTE, J. (2008a) Magnitud y crecimiento de las villas y asentamientos em el Área Metropolitana de Buenos Aires en los últimos 25 años. http://www.infohabitat.com.ar/web/img_d/est_06072009232229_n06072009232014.pdf (Consulta 29-02-2016)