

El avance de la frontera urbana privada en la región Litoral-Marítima Bonaerense: causas y consecuencias.

Facundo Martín Hernández.

Cita:

Facundo Martín Hernández (2015). *El avance de la frontera urbana privada en la región Litoral-Marítima Bonaerense: causas y consecuencias*. XI Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-061/681>

El avance de la frontera urbana privada en la región Litoral-Marítima Bonaerense: causas y consecuencias.

Facundo Martín Hernández

CONICET – Centro de Investigaciones Geográficas Socio-Ambientales (UNMdP)

fmhernandez12@yahoo.com.ar

Resumen:

Desde principios del siglo XXI, asistimos en la región Litoral-Marítima Bonaerense al crecimiento de emprendimientos urbano-privados que han reactivado el avance de la frontera urbana en áreas costeras. Los empresarios y gobiernos municipales se amparan en el discurso de *diversificar* la oferta turística-inmobiliaria para desarrollar y habilitar nichos urbanos exclusivos, sosteniendo la tesis del *efecto derrame*. El presente trabajo tiene como objetivo analizar las causas y consecuencias de este tipo de urbanización en el litoral bonaerense, organizándolas dimensionalmente y teniendo como concepto central el *encapsulamiento urbano*, abonado desde una geografía crítica. Como presupuesto, se partió de que el interés en desarrollar urbanísticamente nuevas áreas costeras responde al intento de producir una renta inmobiliaria que emule al modelo urbano-privado desplegado en el Gran Buenos Aires, aprovechando las singularidades del ambiente y paisaje costero, como marca de distinción, e incentivando la inversión de los sectores sociales más pudientes de la población local, de la turística y de los empresarios en servicios turísticos. Metodológicamente, se trabajó con datos catastrales, normativas municipales y provinciales, folletos promocionales y reglamentos de los emprendimientos urbanos. Además, se efectuaron consultas por medio de mail –aparentando interés en adquirir- y entrevistas personales semi-estructuradas en carácter de investigador.

Palabras clave: encapsulamiento – urbanización privada – extrapolación – mercado inmobiliario – costa atlántica.

I) Introducción:

Desde la década de 1990 hasta la actualidad, en las urbes latinoamericanas, el crecimiento de las urbanizaciones privadas ha adquirido un gran dinamismo inmobiliario, al propagarse las mismas como elección de residencia en las capas sociales medias y altas. Tal situación, se pone de manifiesto en la creciente tendencia de pasar de la absoluta hegemonía del *modelo urbano abierto*, históricamente concebido como una forma de desarrollar ciertos tipos de integración social y ciudadanía (aunque con profundas limitaciones en la realización de tal objetivo), a la convivencia de este último con un *modelo urbano cerrado*, generador de espacios comunes y privados propios de un sector social que se aísla y separa de la *otredad*

urbana. Esto acontece en un contexto de desfinanciamiento de los espacios públicos, su deterioro, que ha permitido potenciar el rol del mercado como planificador y, de esta forma, favorecer los procesos de guetización -tanto en lo que respecta a las clases altas y medias-altas como a las clases desposeídas¹-.

Haciendo uso del concepto de Donzelot (2004), sostenemos que se presenta, en este modelo cerrado, un *urbanismo de las afinidades* sustentado en el despliegue de estrategias socio-espaciales que contribuyan a la homogeneización y reagrupamiento de las clases medias y altas, no respecto al conjunto social, sino al interior de ellas mismas. Básicamente, este tipo de urbanidad se basa en la idea de poder elegir con quienes se comparte el *espacio urbano inmediato*, es decir, aquel que forma parte de nuestro entorno cercano por fuera del hogar, lo que se conoce como “vecindario” o en una definición administrativa concreta, y en una escala más amplia, lo que se delimita como “barrio”. Destacamos que en esta afinidad urbana, convergen tres tipos de relaciones: electivas, selectivas y excluyentes (*Ibíd.*).

Tanto en las ciudades del mundo desarrollado capitalista como en el subdesarrollado, aunque con diferentes matices, la urbanización privada responde directamente a una serie de necesidades creadas y alimentadas por el sistema socio-económico, resaltamos tres de ellas: 1- *mejorar las condiciones del entorno urbano inmediato en un contexto generalizado urbano de polución, insalubridad y degradación paisajística*; 2- *vivir en un lugar custodiado y protegido de un “otro” social identificado como una amenaza y reproductor de la inseguridad*; y 3- crear un modelo de desarrollo inmobiliario rentable a partir de la mercantilización de las dos primeras necesidades. Este tipo de necesidades derivan de la creciente polarización mundial en la distribución de la riqueza y el poder que se graba en las formas espaciales urbanas a través de una mayor condensación de fragmentos fortificados, comunidades cercadas y espacios públicos privatizados bajo una vigilancia constante (Harvey, 2014).

En la Argentina, la territorialización vigente y creciente de la urbanización privada o cerrada no se reduce a la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). Se registra en la última década un despliegue de este modelo urbano en diferentes ciudades. En el primer caso, sobre la RMBA, son representativos los trabajos de Lacarrieu y Thuillier (2001); Svampa (2001 y 2004) y Vidal Koppmann (2012), entre otros; y en el segundo caso, sobre las urbanizaciones privadas en el resto del país, destacamos los de Roitman (2003) y Pallud

¹ De la misma forma que el modelo neoliberal alienta la reproducción de una espacialidad urbana que se sustenta en proyectos urbanísticos privados, ofertados a aquellos habitantes que puedan solventar los gastos de adquisición y mantenimiento, decimos que, dialécticamente, dicho modelo contribuye a potenciar la exclusión y discriminación negativa, en tanto la existencia de este tipo de ocupación del espacio urbano polariza, indefectiblemente, el contexto socio-espacial en el que participa. Generalmente, donde hay cierta densidad de este tipo de producto urbano también se presentan formas precarias de urbanización que, en varios casos, alcanza, también, la cualidad de gueto, al estar separadas de la urbanización formal.

(2010), entre otros. Dicho fenómeno, también se ha expandido a las localidades turísticas del país; generalmente, se expande en aquellas en las que el capital turístico ha alcanzado altos niveles de desembolso y actúa en forma indisociada del capital inmobiliario y sus mecanismos de especulación. Nuestro caso de estudio, la región Litoral-Marítima Bonaerense, se ubica dentro de este último grupo, aunque la ciudad de Mar del Plata² puede ser interpretada como una excepción, ya que la misma contiene urbanizaciones privadas destinadas al turismo, pero la mayoría se presentan como ofertas inmobiliarias para el residente.

Partimos del supuesto de que *“el intento de desarrollar territorialmente las urbanizaciones privadas en la región Litoral-Marítima Bonaerense, en el contexto de postcrisis del 2001, responde a una lógica de emulación del dinámico mercado que este tipo de urbanizaciones viene registrando en la RMBA desde la década del 90’.* Esto, con la finalidad de producir una renta inmobiliaria extraordinaria en sectores del litoral aún no parcelados, ofertando a un sector del colectivo turístico que se desplaza a la costa atlántica un entorno paisajístico costero estéticamente mejorado, y un territorio seguro y custodiado para la experiencia turística. Estos emprendimientos son realizados por diversas empresas inmobiliarias acompañadas por otros sectores privados asociados (servicios, materiales o participación en la inversión) y el sector público (aprobando, habilitando, normando y/o suministrando servicios). El respaldo a esta producción de espacios urbanos, por parte de las administraciones locales, se sustenta en la representación positiva que se tiene de las mismas, como una posibilidad de reposicionar el destino turístico como un lugar que oferta espacios urbano-turísticos sofisticados, siendo los mismos accesibles para sectores sociales de mayor poder adquisitivo suponiéndose que son los que mayores ingresos efectúan per cápita”.

El objetivo planteado para el presente trabajo es analizar las causas y consecuencias de este tipo de urbanización en el litoral bonaerense, efectuando un análisis multidimensional a través de los principios que rigen la formación y contenido de las mismas. Para tal fin, se desarrolla un marco conceptual en el que aportamos la idea que encierra, desde una geografía crítica, el *encapsulamiento urbano*, al que le asignamos cierta centralidad explicativa del proceso y objeto abordado. Se efectuaron relevamientos a partir de los datos catastrales disponibles, normativas municipales y provinciales, folletos promocionales y reglamentos de los emprendimientos urbanos. Además, se efectuaron consultas por medio de mail y entrevistas personales semi-estructuradas en carácter de investigador.

² Mar del Plata dista de ser una ciudad balnearia, al margen de su instalación en el imaginario colectivo como tal, se trata de una ciudad económicamente diversa habitada por 618.989h según datos del Censo 2010 (INDEC, 2013), en el que se destaca la industria portuaria, textil, metalúrgica, además de ser un importantes centro hortícola en la región y una localidad con una dinámica actividad en el sector de la construcción. Otro caso similar es Necochea (centro portuario y agroindustrial) pero en dicha localidad las urbanizaciones privadas que se han realizado están más orientadas al mercado turístico.

II) La forma-contenido de las urbanizaciones privadas: el “encapsulamiento”

El concepto *forma-contenido* desarrollado por Santos (2000 y 1990) nos otorga una base analítica para abordar socio-espacialmente la temática tratada. En primer lugar, dicho concepto interpreta las formas geográficas como contenedoras de fracciones de lo social y de lo natural, por tal motivo, no son solamente forma, sino *forma-contenido* (*ibíd.*). Si partimos de entender, siguiendo a Santos (*op.cit*), que con cada acontecimiento la forma se recrea, la *forma-contenido* no puede ser considerada sólo como forma, ni sólo como contenido, ambas deben estar integradas como un único proceso y como un único resultado. Esto significa que al realizarse el acontecimiento en la forma, el objeto que lo acoge, adquiere otra significación, proveniente de ese encuentro (*ibíd.*). La forma que se reelabora refleja en la misma un nuevo contenido y este último adquiere una nueva dimensión al encajarse y realizarse en la misma.

La *inercia dinámica* que destaca Santos (1990) nos revela, dialécticamente, que las formas son tanto un resultado como una condición para los procesos; entonces, la estructura espacial no es pasiva sino activa. Debido al movimiento social y ambiental, las *formas-contenidos* están siempre cambiando de significado y de morfología. Rykiel (1984) agrega que un nuevo contenido no sólo produce nuevas formas sino que también completa las antiguas, incluyendo la posibilidad de la eliminación de estas últimas. Para su análisis evolutivo, propone que una *forma-contenido* puede estar atravesando tres estadios: 1- uno correspondiente a una etapa en la que se presenta un rápido desarrollo y cristalización de un nuevo contenido; 2- otro en el que la forma-contenido se encuentra en un equilibrio dinámico, con cierta apariencia estática; y 3- finalmente, está la posibilidad de que expire un contenido, emergiendo uno nuevo pero manteniéndose la misma forma (*ibíd.*).

Entonces: ¿Cuál sería la forma-contenido que más se adecua a la representación las urbanizaciones privadas? Desde nuestro punto de vista, este tipo de urbanizaciones se asemeja morfológica y funcionalmente a una *cápsula*, esta sería el resultado de un proceso urbanístico que denominamos *encapsulamiento*. Para precisar esta definición, es necesario efectuar un análisis socio-espacial de las cualidades específicas de este tipo de urbanidad. En primer lugar, la idea de *encapsulamiento* la tomamos de su raíz etimológica, la palabra *cápsula* esta compuesta por el latín *capsa*, que significa caja. La caja, como objeto, tiene funciones concretas que son el *encerramiento*, el *aislamiento* y la *contención* del contenido que está en su interior. En términos comparativos, resulta interesante la propiedad que adquiere el *encapsulamiento* en el campo de la informática, específicamente en lo que respecta a la programación modular, siendo, básicamente, el ocultamiento del estado de un objeto, que son los valores que poseen los atributos de un objeto en un momento dado (Carballo, 2007). El

encapsulamiento informático impide que se conozca cómo está distribuida la información o qué información hay disponible. Basándonos en esta propiedad, decimos que una de las cualidades centrales del encapsulamiento urbano es el *ocultamiento* de las comunidades que lo habitan del conjunto social que los rodea, limitando la circulación de la información y de los sujetos que la portan. La finalidad es aislar a los pobladores de un entorno, que llamamos *contexto resistido*, y al mismo tiempo contenerlos dentro de determinadas fronteras, físicamente bien definidas, como muros, donde se reproduce el *contexto pretendido*. Efectivamente, el objetivo de este tipo de oferta urbanística es que no se quiebre el límite entre los dos tipos de contextos señalados, el *muro* que los separa es tan material como simbólico.

En efecto, la primera dimensión que destacamos de las urbanizaciones privadas es la que apoya en el principio de clausura, pero a diferencia de lo planteado por Foucault (2008), no lo pensamos únicamente como exigencia para el disciplinamiento, sino que lo reelaboramos como (a) *principio de autoclausura*. Para Foucault (*op.cit*), la clausura es la especificación de un lugar heterogéneo a todos los demás y cerrado sobre sí mismo, en cambio, la autoclausura que proponemos incluye lo primero, pero con la salvedad de quienes vivencian la situación de encierro lo hacen por decisión propia, como forma de diferenciación del entorno y de resguardo, y, fundamentalmente, tienen autonomía para romper con la clausura momentáneamente o definitivamente. La función de vigilancia, la existencia de un “guardián”, de saber donde y cómo encontrar los individuos (*ibid.*), se mantiene como premisa tanto de la clausura como de la autoclausura, pero en esta última son los individuos quienes aportan al mantenimiento de un sistema de vigilancia para protegerlos de una “amenaza” del *contexto resistido*. Estos sistemas funcionan sobre la idea de que el “guardián” conoce los movimientos del lugar autoclausurado y conoce la localización de quienes allí se establecen. Esto nos permite pensar que la autoclausura, al menos en los términos planteados, implica la negación de la privacidad, ya que, a cambio de protección, es necesario notificar al “guardián” la localización y movimientos de la comunidad. En definitiva, no se pierde la libertad de movimiento en la autoclausura –como si acontece en la clausura– pero la privacidad se encuentra afectada, constituyéndose lo que Svampa (2000) denomina “autonomía protegida”.

Otro principio que define el tipo de encapsulamiento urbano que estamos estudiando es el de (b) *diferenciación ambiental*, el mismo consiste en la recreación de un hábitat urbano específico que contraste con el entorno. Esto se alcanza a través de la aplicación de modelos de acondicionamiento paisajístico que potencia ciertas cualidades del ecosistema sobre el cual se asienta y modifica o elimina aquellas que le resultan innecesarias con el fin de incorporar nuevas condiciones y relaciones socio-ambientales funcionales al uso y/o valor que les asignan

los planificadores, la comunidad que allí vive y la sociedad en general. Lo que se reproduce es un nicho ecológico urbano novedoso, que incluye, entre otras características, 1- la sustitución del sustrato vegetal y edáfico nativo por aquel que presenta mejores condiciones para la construcción de viviendas, lo estético o la práctica de determinados deportes (golf, polo, equitación, tenis); 2- la plantación o ampliación de la densidad arbórea para producir espacios de sombra y microclimas, además de potenciar la amenidad del paisaje; 3- el uso de las pendientes naturales para delimitar lotes con vistas panorámicas o la artificialización de las curvas de nivel mediante técnicas de relleno; etc. En términos generales, apoyándonos en postulados de la ecología de paisajes, decimos que las urbanizaciones privadas o cerradas son parches dentro de una matriz de ecosistemas urbanos degradados o de ecosistemas sin intervención urbana directa.

Desde una perspectiva morfológica, (c) la *diferenciación en la trama urbana* adquiere un rasgo no menor en el estudio del encapsulamiento que resulta de las urbanizaciones privadas o cerradas. Una de las formas más precisas de estudiar esta característica es a través de los planos. Generalmente, estos son diseñados para romper con la monotonía de las tramas urbanas que lo circundan o limitan, o simplemente, si se emplazan en zonas no urbanas, se establecen como la primera figura urbana rodeada de propiedades rurales o baldíos. En el caso específico de la Argentina, el dominio del plano en damero se ve interrumpido allí donde se despliega un proceso de encapsulamiento urbano. El tipo de trama que resulta de dicho proceso se caracteriza por un diseño irregular, que en varios casos respeta la pendiente original del terreno, con vías internas de comunicación sinuosas (Matteucci y Morello, 2006). A esto se suma que los lotes son de mayor tamaño que en las cuadrículas amanzanadas, lo que conduce a una mayor proporción de área verde por unidad de superficie construida y una baja densidad de población (*Ibíd.*), además de que, prácticamente en todos los casos, no se permiten barreras construidas con materiales que separen las propiedades.

Desde otro ángulo, las urbanizaciones privadas pueden ser incluidas como *formas-contenidos* que contienen, por su naturaleza misma, (d) *estrategias de diferenciación social* debido a que presentan un contenido societario específico que las distinguen considerablemente de las urbanizaciones abiertas, fundamentalmente por las prácticas sociales posibles de realizar dentro de sus límites. El acceso a cierto status social que otorga esta modalidad se apoya, además del tipo de vivienda, en las actividades sociales, recreativas y deportivas que se ofrecen en las mismas (ver Svampa, 2000). En este último punto, es donde radica la diferenciación entre este tipo de urbanizaciones, existiendo un rango de status entre

las mismas definido por la presencia o ausencia de lugares de uso comunitario, tales como los club house, los campos de polo y de golf, las canchas de tenis, los paseos comerciales, etc.

Concatenado con todo lo anterior, planteamos que el encapsulamiento urbano requiere de una (e) *diferenciación normativa*. Esta es transversal a las características señaladas, ya que tenemos en cuenta tanto las normas fijadas formalmente, a través de reglamentos internos establecidos por la administración de este tipo de urbanizaciones o por los mismos propietarios, como aquellas que adquieren condiciones más implícitas, definidas, en las prácticas de sociabilidad y en el tipo de comportamiento esperado. A estas hay que sumar el conjunto de leyes que regulan el desarrollo del conjunto de este tipo de urbanidad. Sobre esto último, en la Argentina se presenta cierto vacío legal (ver Batalla y Carballo, 2005). Esto se comprueba en el hecho de que estas urbanizaciones están más sujetas a leyes generales, y no particulares. Al margen de las escasas normas que regulan y reglamentan la creación de urbanizaciones privadas, los reglamentos internos construyen cierta autodeterminación hacia el interior de las mismas. Entonces, el vacío jurídico es aprovechado por los actores que dominan el proceso de producción de este tipo de espacios urbanos, para demarcar una serie de normas de construcción de viviendas, de convivencia, de uso de los servicios complementarios, entre otros derechos y obligaciones. El encapsulamiento se fortalece con las condiciones de admisión que, como bien analiza Svampa (2000), generalmente no están escritas y son de naturaleza informal, pero son suficientemente sabidas por quienes habitan dichos espacios urbanos.

Si bien las urbanizaciones privadas reproducen una forma-contenido encapsulada y con cierto elitismo social, lo cierto es que el exclusivismo se debilita conforme este mercado inmobiliario amplía su espectro social con el fin de diversificar la oferta y poder así obtener ganancias a través de las adquisiciones efectuadas por sectores medios. Tomando como punto de partida la propuesta teórica desarrollada por Veblen a fines del siglo XIX, decimos que, en una sociedad fragmentada, el hábitat urbano representa en los sectores mejores posicionados la posibilidad de ostentación, lo que el autor denominaba “distinción provocadora”. La salvedad respecto al concepto, en el caso del tipo encapsulamiento urbano que estamos analizando, es que la exhibición del status se hace puertas adentro y se proyecta hacia el exterior sólo como imágenes publicitarias. Los únicos actores que presencian concretamente esa forma de existencia, sin ser aquellos que la gozan, es el personal de servicio, seguridad, mantenimiento, construcción, etc., quienes a través de su trabajo reproducen las condiciones para mantener el proceso de encapsulamiento vigente.

Para Veblen (2010) la sociedad está regida por el (f) *principio de consumo ostensible y de propensión a la emulación*. Esto es, en términos generales, que cada una de las capas

sociales se comporta según el *principio combinado de distinción y emulación*, intentando imitar a la capa superior. Las elites proporcionan la norma que sirve para medir la distancia respecto a ese “ideal” (*Ibíd.*). Las empresas que desarrollan este tipo de emprendimientos urbanos comprimen la tendencia elitista y, sin abandonar la necesidad de seguir desarrollando nichos altamente exclusivos, activan un horizonte social que incluye a los sectores medios. Como bien plantea Cabrales Barajas (2008), la suma de atributos reales y la fabricación mercantil de imaginarios supone una alta cotización del suelo que reporta notables beneficios económicos y que, aprovechando el principio de emulación y consumo ostensibles, genera versiones para clases medias, e incluso medias-bajas, que se ven seducidas por el modelo: el triunfo ideológico de la ciudad cerrada y de “los muros”.

III. Caso de estudio: la frontera urbana-privada en el litoral marítimo bonaerense

En la región Litoral-Marítima Bonaerense, la salida del colapso económico-social argentino del 2001 se manifestó a partir del crecimiento sostenido del turismo interno, que representa uno de los ejes de las economías locales. Esto impulsó el mercado inmobiliario y generó un notorio incremento de las inversiones en dicho sector. Una de las claves de la revitalización del turismo interno en la costa atlántica, es la salida de la convertibilidad monetaria (enero de 2002) que encareció significativamente los viajes al exterior y traccionó la recuperación economía turístico-urbana. La relación inversamente proporcional entre el incremento del movimiento turístico interno y el valor de la moneda nacional puede reconocerse en el *Gráfico 1*, en el que se toma como referencia el crecimiento de la cantidad de turistas por temporada estival en el partido de La Costa, cruzándolo con la caída del valor del peso argentino.

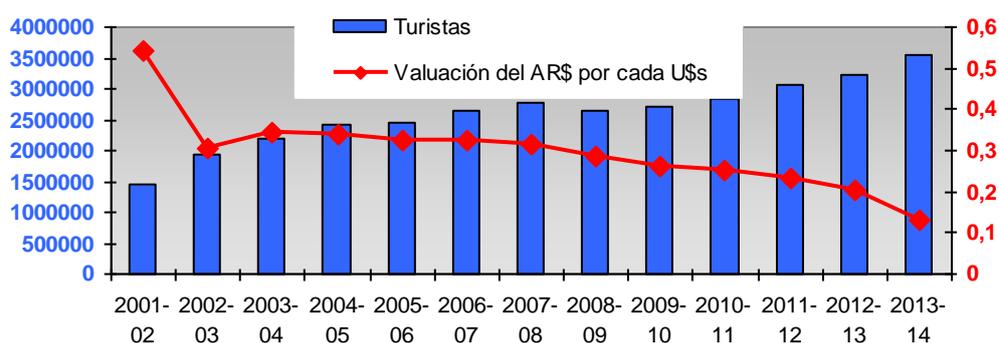


Gráfico 1. Cantidad de turistas en temporada estival en las localidades del partido de la Costa (serie 2001 – 2014) y su comparación con el valor del peso por cada dólar en el primer día hábil de la última semana del mes de enero.

Fuente: elaboración propia en base a datos de la Secretaría de Turismo del Municipio de La Costa y del Banco Nación.

Entre las *formas* que asume el repunte de las inversiones turístico-inmobiliarias se destaca el crecimiento de urbanizaciones privadas con funciones residenciales y turísticas. El primer punto a destacar, es que este modelo de desarrollo urbano en la región Litoral-Marítima Bonaerense se orienta, principalmente, al turismo, ya sea como segunda residencia o como

inversión para ofrecer servicios de alojamiento. No obstante, esto no es absoluto, como ya hemos destacado, la mayoría de los emprendimientos en Mar del Plata son incorporados como asentamiento para los locales. En dicha ciudad, sólo dos barrios se localizan próximos a la costa, siendo los mismos los únicos en los que predomina una función turística. En Miramar, en una escala menor, se presenta un caso similar, ya que el único de los tres barrios cerrados de la ciudad que está distante de la costa es el que ha sido poblado por habitantes locales.

En la expansión urbana en la región, el turismo tiene un rol dinamizador y su crecimiento abrió una nueva etapa de expansión territorial de la urbanidad hegemonizada por loteos efectuados en la última década por los empresarios inmobiliarios³. Entonces, el proceso de urbanización privada activa el avance de una frontera urbana que, en la región, se manifiesta de dos formas. 1) Una es la que se expande en localidades en las que la matriz económica local no es el turismo y las urbanizaciones privadas están distantes no sólo del centro urbano, sino también de la costa. Estas, al estar distantes del principal recurso turístico: la playa, su función es crear un mercado urbano para la población local. 2) La otra forma de avance, la que reviste interés en este trabajo, es la frontera urbana-privada que asume la proximidad a la costa como rasgo y ventaja comparativa, apuntando ocupar las áreas costeras a través del capital inmobiliario-turístico. Esto se hace evidente por que buena parte de los emprendimientos cuentan con accesos a la playa, o tienen la propia, en la cual reproducen un proceso de balnearización⁴. Este proceso refuerza el patrón lineal de desarrollo urbano dominante en la región, es decir, construye más litoralidad. Las excepciones se presentan en algunas localidades sobre-especializadas en el turismo. En estos casos, pueden presentarse situaciones donde los emprendimientos inmobiliarios privados se localicen distantes de la playa y, de esta forma, contribuyan al desarrollo urbano del interior y no de la costa, pero aún así los mismos siguen conservando su orientación al mercado turístico. Esto acontece fundamentalmente en Pinamar, ya que dicha ciudad con un perfil de turista de clase media-alta y alta, tiene límites físicos en sus costas al tener la totalidad del frente costero loteado con el modelo abierto, por lo tanto le ha quedado sólo disponibilidad de tierras para urbanizar en el interior⁵.

³ Recordemos que, durante las décadas del 80' y 90', los loteos y subdivisiones, para expandir el modelo de urbanización abierta en la región, fueron prácticamente interrumpidos debido a que los efectuados, décadas anteriores, habían creado una sobreoferta que no consiguió ser absorbida por el crecimiento poblacional local o por las inversiones turísticas, creando en todas las localidades un patrón espacial lineal, dominado por la ocupación densa del frente costero y una notoria dispersión urbana hacia el interior (con excepción de Mar del Plata y Necochea).

⁴ La balnearización es el proceso de ocupación efectiva de la playa mediante equipamiento turístico, con diferentes modalidades según la diversidad de usuarios, consumidores y productores de espacios que le confieren identidad y singularidad. Es la expresión económico-espacial de la playa apropiada y significada por el turismo, su transformación en recurso, donde diferentes actores intervienen y pugnan por su explotación (Hernández, 2012 y Mantero, 2006).

⁵ También, podría agregarse a los emprendimientos privados en Pinamar el caso del barrio privado "Costa del Sol" en el acceso al Balneario Parque Mar Chiquita (a 35km al norte de Mar del Plata), el mismo está distante de la costa marítima (2,8km). Sin embargo, al tratarse de una localidad específicamente balnearia y con pocos habitantes (487h, según el Censo

En la Tabla 1 se resumen los datos más significativos sobre el estado de las urbanizaciones privadas en la región. En el mismo puede corroborarse el predominio de aquellos emprendimientos que están orientados al turismo. Tal circunstancia corroborarse en las publicidades y entrevistas realizadas a los responsables de los proyectos inmobiliarios. Por ejemplo, en el caso de la urbanización KM 314 “Casas de Mar”, emplazado sobre un sector de dunas de la Barrera Oriental, a 6km al sur de San Clemente del Tuyú, tienen como spots publicitarios leyendas⁶ que hacen manifiesta al predominio de la dimensión turística en la construcción de la urbanidad: 1- “*Invertí al lado del mar y a 3hs de Buenos Aires...*”, alusión a la particularidad geográfica (la costa marítima) y al área urbana de donde proviene el grueso del flujo turístico y, por ende, donde apunta el mercado inmobiliario por la proximidad y por contener la mayor parte de los posibles compradores. Otra leyenda para destacar es aquella que hace referencia a la idea del goce ligada al ocio: 2- “*Para gozar del invierno y el verano por igual...*”. A su vez, dicha particularidad turística, en el caso de destinos turísticos de playa, se refuerza por su emplazamiento geográfico que habilita el despliegue de servicios y objetos específicos de la balnearización: 3- “*Con un parador de playa con restaurant, pileta, servicios y más...*”.

Municipio	U p	Fc (km)	Sup. (has)	Up (has)	+Pup (has)	%Up	%Pup	Fc (km)	+Fcp (km)	%Fc	%Fcp	%Uot
La Costa	9	110	22.600	2.591	3.208	11,46	14,19	9,4	11,6	8,54	10,54	100,0
Pinamar	7	27	6.300	198	198	3,15	3,15	0,3	0,3	1,11	1,11	100,0
Villa Gesell	3	41	28.500	421	1.006	1,47	3,53	1,1	3,3	2,68	8,04	100,0
Mar Chiquita	6	49	309.700	420	420	0,13	0,13	---	---	---	---	71,1
Gral. Pueyrredón	7	50	146.000	409	409	0,28	0,28	---	---	---	---	28,6
Gral. Alvarado	3	48	161.400	218	218	0,13	0,13	1,7	1,7	3,54	3,54	45,1
Lobería	1	37	475.600	600	600	0,12	0,12	3,1	3,1	8,37	8,37	100,0
Necochea	4	62	479.200	57	457	0,02	0,09	0,6	3,6	1,05	5,80	100,0
San Cayetano	-	26	275.700	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Tres Arroyos	1	89	596.300	7	2357	0,01	0,39	0,3	6,5	0,22	6,41	100,0
Cnel. Dorrego	-	47	578.200	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Monte Hermoso	2	49	20.900	451	451	2,16	2,16	2,1	2,1	4,28	4,28	100,0
Cnel. Rosales	1	70	131.200	100	100	0,08	0,08	1,5	1,5	2,14	2,14	100,0
Total	44	705	3.231.600	5.472	9.424	0,17	0,29	20,1	32,7	2,85	4,63	90,2

Tabla 1. Estadísticas de urbanizaciones privadas en la región Litoral-Marítima Bonaerense. Referencias: UP (cantidad de urbanizaciones privadas); FC (km de frente costero del municipio); Sup. (superficie del municipio en has); Up (superficie ocupada por las urbanizaciones privadas), +Pup (superficie ocupada por las urbanizaciones privadas incluidos los proyectos anunciados); %Up (porción de la superficie total del municipio ocupada por urbanizaciones privadas); %Pup (porción de la superficie total del municipio ocupada por urbanizaciones privadas incluidos los proyectos anunciados); Fc (kilómetros de frente costero ocupados por las urbanizaciones privadas); %Fcp (porción del total de frente costero del municipio ocupada por las urbanizaciones privadas) y Uot (porción sobre el total de la superficie de las urbanizaciones privadas orientadas al mercado urbano-turístico). Resaltados en celeste los municipios económicamente dependientes del turismo y en negra los tres valores más elevados de los indicadores medidos.

Fuente: elaboración propia en base a datos catastrales, habilitaciones municipales, mediciones en el plano e información suministrada por las empresas de desarrollo urbano.

2010), el barrio privado es en su mayoría incorporado como oferta para alojamiento turístico o como segunda residencia. No obstante, como destacan los operadores inmobiliarios, desde la terminación de la autovía que une la localidad con Mar del Plata se han asentado en forma permanente familias provenientes de dicha ciudad, buscando sitios más tranquilos, amenos y seguros, moviéndose pendularmente –definidos como *commuters*– por motivos laborales o educativos. Una situación similar a esto último puede vislumbrarse en los barrios privados de reciente creación en Santa Clara del Mar (a 15km de Mar del Plata).

⁶ Disponible en la página oficial de la urbanización: <http://www.km314.com.ar/>

No sólo la búsqueda de especificidad, en el tipo de urbanización privada desplegada en la región Litoral-Marítima Bonaerense, se pone de manifiesto en la política comercial y publicitaria de las mismas, ya que dichos emprendimientos son auspiciados como *formas* de desarrollo turístico local. Esto no se transmite únicamente desde el sector privado, las administraciones municipales que habilitan la instalación de este tipo de urbanizaciones la celebran amparados en la idea de que un turismo más selecto no sólo diversifica la oferta sino que además trae consigo un perfil de turista con mayores recursos económicos y, como tal, se espera que su gasto turístico sea mayor, derramando a los sectores involucrados en la economía turística. A esto se le suma que la inversión es considerada como un factor de desarrollo, de la que se espera que dinamice el sector de la construcción y demande mano de obra. Por tal motivo, en numerosos casos, la presentación de un emprendimiento urbano, o cuando se vota su habilitación en los concejos deliberantes o en oficinas municipales, está acompañada y respaldada por los gobiernos locales⁷. Como ejemplo, podemos citar fragmentos de la entrevista realizada a un empresario que promociona el proyecto inmobiliario Huinca Loo, presentado como un futuro balneario privado en el litoral de Tres Arroyos. El mismo destacó que el emprendimiento conducirá a un *“desarrollo turístico de calidad y que tendrá una incidencia muy positiva”*, agrega que: *“va a cambiar la dinámica de funcionamiento en Orense ciudad y Punta Desnudez (...) y que [la zona] se va a valorizar más desde el punto turístico e inmobiliario...”*⁸. Cabe destacar que la dinámica turística imperante en Punta Desnudez es de una localidad de pequeña escala, con escasos servicios turísticos, predominando cierta sincretización entre las prácticas turísticas de un destino de “sol y playa” y la parsimonia que caracterizan a los pueblos rurales aledaños.

La intención de implantar intensas transformaciones en el territorio –como un proyecto inmobiliario de gran escala en localidades de pequeña escala- expone que tan radicalizado puede ser el mercado inmobiliario en su fase expansiva. Cuando se activa el proceso de penetración de intereses inmobiliarios a una escala mayor que la existente, converge un proceso de desterritorialización de las condiciones (naturales, introducidas, normativas.) que son atractores para este tipo de urbanizaciones y la consecuente reterritorialización de una nueva forma espacial, con un nuevo contenido. Es decir, la forma preexistente no puede

⁷ En el caso de Pinamar la empresa urbana Pinamar SA es un claro ejemplo, ya que su control sobre el proceso de desarrollo urbano-turístico condiciona al poder político local. Otros caso, donde se hace patente el acompañamiento de la administración municipal, es el proyecto urbano-privado de Bahía de los Moros en la costa marítima de Lobería. El mismo fue presentado en el año 2013 en la dirección municipal de turismo y, en la temporada estival del mismo año, el secretario de turismo de la provincia de Buenos Aires visitó las obras del emprendimiento y declaró a los medios que: “Bahía de los Moros es un emprendimiento muy importante, no solo para Lobería, sino también para la provincia y el país, porque es una inversión privada muy grande”.

⁸ Diario “La Voz del Pueblo”, 22 de enero de 2010, pág. 11, Tres Arroyos.

mantenerse en el nuevo contenido, es necesario un nuevo recipiente que a su vez condiciona (o posibilita) futuras intervenciones.

Además de lo destacado, se presentan dos causas que explican el desarrollo de las urbanizaciones privadas en la región en la última década. Por un lado, se presenta los intentos de emular la experiencia urbanística privada desarrollada en el RMBA, otorgándole cierta singularidad al aprovechar las cualidades del espacio litoral. El propósito es crear una renta monopólica que se espera generar a través de postular los emprendimientos como portadores de *unicidad y autenticidad*. Esto es, siguiendo a Harvey (*op.cit*), una operación indisociable de la lógica de la acumulación del capital y sus formas de extraer excedentes de las diferencias locales, los significados estéticos y de apropiarse de ellos. La expectativa del empresario es que el despliegue de una oferta turístico-inmobiliaria de esta naturaleza atraiga a nuevos inversores turísticos en la región y segundos propietarios que habitan, en sus lugares de origen, en formas urbanas similares. Por consiguiente, se trata de la búsqueda de consumir la extrapolación turística que se establece al garantizar el mismo (o mayor) confort de habitabilidad en el lugar de destino respecto al que se tiene en forma cotidiana en el lugar de origen.

La segunda causa es que 2) las tierras costeras donde más se ha ampliado este tipo de emprendimientos inmobiliarios son consideradas infértiles para el modelo agropecuario que se espacializa en forma circundante a las localidades balnearias, de hecho las tierras colindantes destinadas a las actividades rurales fijan el límite de la región Litoral-Marítima Bonaerense. También, buena parte de los terrenos donde se desarrollan las urbanizaciones privadas (o los proyectos) de la región son considerados costosos para la iniciativa pública debido a la cantidad de recursos que hay que movilizar para crear una urbanización abierta, a parte de que hay disponibilidad de lotes ociosos en el interior de todas las localidades. En cambio, la iniciativa privada asume el costo de trasladar hasta allí toda la infraestructura necesaria para urbanizar –aunque lo hace aprovechando la preexistencia de las estatales–, a lo que hay que adicionar los servicios complementarios. En efecto, la expectativa es obtener ganancias a través de la negación de la ciudad abierta. Además, las tierras adquiridas para el desarrollo inmobiliario son de bajo costo, debido a que se tratan de porciones costeras de campos que están en desuso. La ganancia capitalista en dichas tierras consiste en estimular el pasaje del valor de la tierra rural a la que tiene el suelo urbano combinado con su potencial turístico, que incluye la posibilidad de que la tierra sea el soporte de servicios turísticos de alojamiento.

IV. Breve análisis de la forma-contenido de las urbanizaciones privadas en la región:

En el presente artículo, hemos insistido en que las urbanizaciones privadas con funciones turísticas en la costa atlántica se configuran en torno a la emulación de una forma-

contenido que, primariamente, surgió y evolucionó, como tal, en las periferias de las grandes ciudades, siendo la referencia inmediata, por cercanía y complementariedad, aquellas que están distribuidas en el RMBA. Sin embargo, al tratarse de emprendimientos inmobiliarios que no están contenidos en metrópolis, hay ciertas singularidades dentro del proceso general que podemos subrayar. En primer lugar, el (a) *principio de autoclausura* se presenta en todos los casos, de lo contrario no se trataría de un proceso de *encapsulamiento*. Como es esperable, todos los emprendimientos relevados montan un sistema de seguridad y vigilancia que se reitera como un patrón “forma-contenido”. El diseño publicitario destaca lo importante de esta reorganización del espacio urbano-turístico en tiempos donde el tema de la inseguridad en la Argentina se ha ido instalando como una de las problemáticas que requieren mayor atención. Empero, la mayoría de los proyectos urbanísticos están distantes de cualquier localidad, incluso varias de estas últimas están identificadas como lugares tranquilos y poco habitados. En efecto, la mayoría de los emprendimientos están rodeados de dunas y bosques, o se encuentran linderos a pequeños poblados. Para exponerlo en números: sólo el 18,9% de las hectáreas de las urbanizaciones privadas y las proyectadas, limitan o forman parte del ejido urbano.

El hecho de plantear unas vacaciones “seguras”, como estrategia comercial, forma parte de infundir el miedo al “otro”, indistintamente se trate de una amenaza real o imaginada. En este caso, se corrobora como se extrapola por completo la dimensión socio-cultural del modelo urbanístico privado desarrollado en áreas como la RMBA, que asume una *forma-contenido* funcional a la respuesta que da el mercado inmobiliario a problemáticas sociales. La custodia del *sujeto encapsulado*, en este caso, en su rol de turista, puede ser comprensible si se planteara en términos de vigilar las obras de aquellos que invierten en el desarrollo inmobiliario, esto es defender los intereses de la propiedad privada y no de la seguridad personal. Esto es diferente en el caso de las urbanizaciones privadas de Mar del Plata, Miramar, Necochea, Villa Gesell y Pinamar, debido a que, si aceptamos el supuesto instalado de que durante el verano se incrementan los delitos de hurto, resulta lógico que las empresas inmobiliarias hagan valer los servicios de vigilancia. También, en el caso de Pinamar y Mar del Plata, al tratarse de centros turísticos a los que asisten personalidades públicas también adquiere valía la privacidad.

El (b) principio de *diferenciación ambiental* en el caso de urbanizaciones privadas con funciones turísticas adquiere centralidad, ya que el mismo *espacio encapsulado* se transforma en recurso turístico, al ofertar paisajes, actividades recreativas y servicios para el ocio y la salud, limitando el movimiento del turista. Por ejemplo, el lema de la urbanización “Pueblo Darwin” lindera a las costas de Pehuen-Có (Cnel. Rosales) fija la idea de un nicho que se forma en oposición a un “otro lugar” y un “otro sujeto”: “...*Primer refugio* [palabra alusiva a

la protección de un otro] *natural para el descanso y el amparo [ídem] de quien lo habite*⁹. Esto quiere decir que, para que la diferenciación exista, resulta indispensable tener próximo un lugar antagónico, que pueda ser calificado como inseguro, masivo, degradado, descuidado, etc. Sin contrastes, no puede plasmarse el principio de diferenciación ambiental.

En todos los casos, se observa que el diseño de la (c) *planta urbana* rompe con el plano de la ciudad abierta. En los proyectos de mayor inversión, hay una idea de conservar la morfología costera, respetando las curvas de nivel de los sectores dunares, asumiendo el gobierno sobre las morfologías urbanas, oponiéndose al ordenamiento territorial del estado y estableciendo como criterio rector el hecho de que la propuesta está guiada por principios ambientales y sustentables: “...se aleja de la tradicional cuadrícula tan utilizada en la mayoría de los loteos de la Provincia, constituyendo áreas con espacios verdes libres y arbolados, regidos por un Código propio de construcción”¹⁰ (Monte Hermoso Este); “...La distribución en parcelas no se ha realizado de forma tradicional. Es por esto que nos referimos a Lugares: porciones de Bahía de los Moros diseñadas una por una, de manera completamente artesanal...”¹¹ (Bahía de los Moros, pdo. de Lobería).

Respecto a la diferenciación a través de las *prácticas sociales* (d), en la mayoría de los casos hay servicios suplementarios y espacios comunes que contribuyen al proceso de *encapsulamiento*. En este punto se hace fuerte la extrapolación que se realiza respecto a los emprendimientos urbanos del AMBA. En el caso de los más selectos, se compite por ofrecer en sus instalaciones la posibilidad de practicar deportes de elites. El ejemplo de “Miramar Cardon Links” (pdo. de Gral. Alvarado), resulta esclarecedor en cuanto a la búsqueda de crear una renta monopólica apoyada en la práctica deportiva del golf y en la *unicidad* del lugar respecto a la misma: “el único links de tipo escocés al estilo Saint Andrew’s a Sudamérica”¹². El contenido publicitario presenta a la urbanización como la combinación entre paisaje costero y paisaje preformativo, aspecto logrado por la localización lindera del campo de golf a la playa que tienen como concesionarios y la vista panorámica al mar desde el mismo.

Respecto a la (e) *diferenciación normativa*, todas las urbanizaciones privadas tienen un código propio de ordenamiento territorial, construcción y convivencia. De las lecturas realizadas a los mismos, se puede subrayar que cuantas más exclusivo sean estos espacios urbanos, cualidad asociada a una mayor inversión en acondicionamiento del paisaje y el entorno y a la diversidad de servicios, las reglamentaciones son más rígidas. Esto último

⁹ Diríjase a: <http://pueblodarwin.com.ar/>

¹⁰ Diríjase a: <http://www.obrasur.com.ar/>

¹¹ Diríjase a: <http://www.bahiadelosmoros.com/>

¹² Diríjase a: <http://www.miramarlinks.com.ar/>

comprende desde la estética arquitectónica hasta el comportamiento esperado de los pobladores, reforzando un discurso ambientalista de tipo coercitivo, en tanto, en todos los contratos entre la empresa y el propietario se pone énfasis en las penalidades por dañar el hábitat creado –incluyendo la escala más íntima-. Obsérvese, a modo de ejemplo, el disciplinamiento sugestivo en “Jagüel del Medio” (pdo. de La Costa) donde la restricción y condicionamiento del sujeto asume un valor “comercializable”: “...*estrictas normas para el cuidado del espacio privado y público: normas urbanísticas, de arquitectura, construcciones, y de convivencia*”¹³. También hay otro tipo de diferenciación normativa y es aquella que se desprende de las excepciones realizadas a favor de los empresarios inmobiliarios en lo que respecta a aquellas ordenanzas municipales que limitan, condicionan u obstaculizan la inversión. A una escala administrativa superior a las ordenanzas, se presenta el caso del Decreto-Ley 3202 de la provincia de Buenos Aires, esta norma tiene como finalidad normar sobre el desarrollo urbano en áreas litorales, pero la misma fue reglamentada como no obligatoria para los municipios, pudiendo los gobiernos declarar su adhesión o no.

Un último aspecto a analizar es que el (f) *principio de emulación* rige en la construcción territorial de las urbanizaciones privadas en la costa atlántica. Esto puede ser reconocido en el hecho de que los primeros emprendimientos de este tipo en la región se ofertaron como espacios exclusivos. Esto se reflejó en el elevado precio de los lotes y en los costos de mantenimiento. En menos de una década, el proceso de urbanización privada en la costa atlántica extrapolo la tendencia urbana en la RMBA al habilitar emprendimientos urbanísticos más accesibles, que pudieran ampliar el mercado y dinamizar la demanda de sectores medios. La expectativa es que la vida en ambientes urbanos sofisticados, generalmente reservada para las clases altas, pueda ser emulada por las clases medias, reproduciendo nuevos barrios de mar o countries a un costo menor. En efecto, actualmente se presenta una amplia diversidad en la cotización de los lotes que puede observarse en el Gráfico 2.

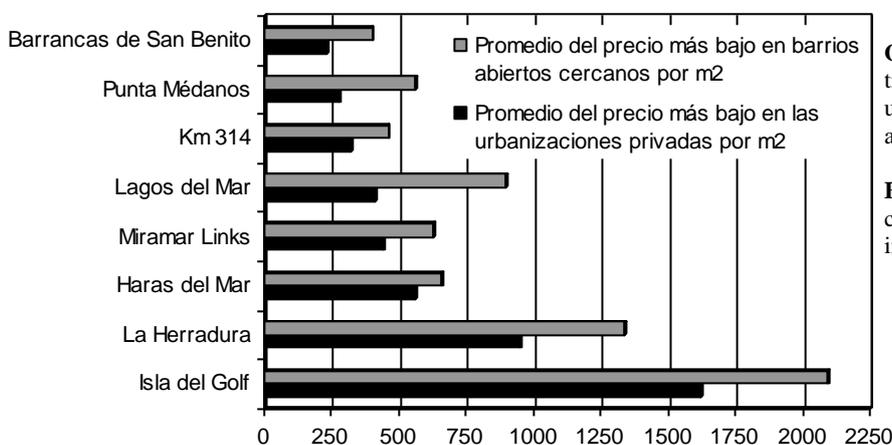


Gráfico 2. Precio comparativo de la tierra en pesos por m2 en las urbanizaciones privadas y barrios abiertos aledaños.

Fuente: elaboración propia en base a consultas a las empresas inmobiliarias.

¹³ Diríjase a: <http://www.jagueldelmedio.com/>

V) Conclusiones: problemáticas derivadas

Las urbanizaciones privadas necesitan, para ser una opción atractiva en el mercado, que exista un espacio degradado ambientalmente e impactado por las desigualdades socio-económicas, caso contrario están destinadas al fracaso. Las mismas contribuyen a la polarización de la sociedad y el espacio, sin su par opuesto (contaminación, pobreza, inseguridad), no pueden ofertarse como una solución a los problemas que preocupan al potencial comprador. En el caso de las desarrolladas con funciones turísticas en la región Litoral-Marítima Bonaerense, su presencia en casi todos los municipios (salvo San Cayetano y Cnel. Dorrego) da cuenta de que es un fenómeno en creciente expansión y que las administraciones locales las respaldan bajo el supuesto de que mejoran la posición de la localidad en el mercado turístico. De cara a esta lógica, los lugares compiten por atraer dichas inversiones, favoreciendo de esta manera el ingreso de capitales inmobiliarios al otorgárseles, desde los gobiernos locales, facilidades para su asentamiento. Así como su forma-contenido se asemeja a una *cápsula*, los beneficios que se reproducen en torno a este tipo de urbanidad se alimentan en forma endógena, sin quebrarse su unicidad. Los aportes al erario público por impuestos no son significativos y el volumen de construcción de viviendas es, hasta ahora, muy bajo. En base a nuestros relevamientos, solamente las urbanizaciones que no tienen funciones turísticas registran valores cercanos al 50% de lotes construidos, las demás están por debajo del 25%. Por tal motivo, hasta ahora, este tipo de urbanización en la región aporta muy poco a la dinamización del mercado laboral.

Por último, este tipo de urbanizaciones hacen un uso de determinadas infraestructuras públicas sin haber aportado para las mismas en forma directa. Los costos de las instalaciones de servicios públicos pueden ser bajos si existe una red cercana que le permita a la empresa proveedora presupuestar la obra de ampliación e ingreso al emprendimiento a menor costo. Esto se transfiere como un menor desembolso para el sector inmobiliario, ya que el conjunto de los contribuyentes, no encapsulados, a través del sector público han financiado la obra que es aprovechada por los empresarios urbanos. Otra mención merece las problemáticas socio-ambientales específicas en la región. Uno de los principales inconvenientes que tienen las localidades balnearias, sobre todo en verano, es la disponibilidad de agua potable. Los sectores dunares donde se están asentando y proyectando la mayoría de los emprendimientos privados son las principales fuentes de recarga de los acuíferos. Por tal motivo su impermeabilización a través de césped o cemento interrumpe bruscamente el ciclo del agua. Al similar ocurre con el ciclo de la arena, ya que al fijarse los médanos se activan o se aceleran procesos erosivos.

Como ilustra Harvey (*op.cit*), “la construcción de un entorno urbano tranquilo, creativo, interesante, puede pasar a formar parte del proyecto neoliberal”, posiblemente, el crecimiento de las urbanizaciones privadas sea un síntoma de la vigencia del mismo.

Bibliografía:

- Cabrales Barajas, L. (2008) “Estado del conocimiento sobre las urbanizaciones cerradas en Iberoamérica”. Universidad de Guadalajara. En: <http://www.uib.es/ggu/pdf_VII%20COLOQUIO/16_CABRALES_estadodelconocimiento.pdf> Pp. 185-194.
- Carballo, Y. (2007) “Programación orientada a objetos”. Disponible en: <http://webdelprofesor.ula.ve/>
- Carballo, C. y Batalla, M. (2005) “El papel ordenador del estado y la expresión territorial de las urbanizaciones cerradas (Argentina)”. En: *Scripta Nova*. Vol. IX, N° 194 (58).
- Donzelot, J. (2004) *La Nouvelle Question Urbaine*. PUCA, Paris.
- Foucault, M. (2008) *Vigilar y Castigar*. Siglo XXI, Buenos Aires.
- Harvey. D. (2014) *Ciudades Rebeldes*. Akal, Buenos Aires.
- Hernández, F (2012) “Conceptos y procesos para definir asentamiento balneario de litoral marítimo en un contexto de subdesarrollo”. En: *Turismo, Ambiente y Sociedad en nuestras costas*; Furlan, A; Hernández, F y Ordoqui, J. UNMdP, Mar del Plata.
- Lacarrière, Mónica y Thuillier, Guy (2001) “Las urbanizaciones privadas en Buenos Aires y su significación”. *Perfiles Latinoamericanos*. N° 19.
- Matteucci, Silvia y Morello, Jorge (2006) “Efectos ecológicos de los emprendimientos urbanísticos privados en la provincia de Buenos Aires, Argentina”. En: *Crecimiento urbano y sus consecuencias sobre el entorno rural*; AA.VV. Orientación, Buenos Aires.
- Pallud, Pamela (2010) “Las Urbanizaciones Privadas Cerradas en Santo Tomé, Santa Fe”. *Revista Pampa*, N° 6.
- Roitman, Sonia (2003) “Barrios cerrados y segregación social urbana”. *Scripta Nova*, Vol. VII, N° 146(118).
- Rykiel, Zbigniew (1984) *Geografía Dialéctica*. Universidad de Barcelona.
- Santos, Milton (1990) *Por una nueva geografía*. Espasa-Calpe, Madrid.
- Santos, Milton (2000) *La naturaleza del espacio*. Ariel, Barcelona.
- Svampa, Maristella (2001) *Los que ganaron*. Biblos, Buenos Aires.
- Svampa, Maristella (2004) *La brecha urbana*. Capital intelectual, Buenos Aires.
- Veblen, Thorstein (2010) *Teoría de la clase ociosa*. FCE, México
- Vidal Koppmann, Sonia (2012) “Ciudades privadas del siglo XXI. Nuevas estrategias del mercado inmobiliario en la periferia metropolitana de Buenos Aires”. *Contexto*, N° 6.