

URBANIZACIONES PRIVADAS EN ZONAS COSTERAS:

Del goce pleno de la naturaleza a los negocios inmobiliarios. La costa atlántica argentina y las estrategias de ordenamiento territorial

Sonia Vidal-Koppmann*

RESUMEN

Los nuevos emprendimientos privados en zonas de alto valor paisajístico llevan a repensar cuestiones de ordenamiento urbano-territorial.

En distintas ciudades costeras del país se están instalando barrios cerrados que dejan en su interior playas y áreas de reserva de recursos naturales, sin contar con el consenso de la comunidad y apelando a excepciones en las normas de zonificación vigente.

El avance de los actores privados y de sus negocios inmobiliarios no condice, en la mayoría de los casos, con los planes estratégicos y de ordenamiento territorial de los municipios. Se crean, por lo tanto, situaciones de difícil solución que demandan de un urbanismo de concertación para resolverlas.

Planteamos, por ende, que esta privatización de los recursos naturales para generar áreas suburbanas de baja densidad y fragmentadas (social y territorialmente) va desintegrando el paisaje costero en “islas” poco articuladas con la trama de las localidades existentes.

La investigación se enfocó en el litoral atlántico de la provincia de Buenos Aires (Argentina) donde existen localidades marítimas de diferentes escalas; pero todas ellas atravesadas por el fenómeno del desarrollo incontrolado del mercado inmobiliario y de los mega-emprendimientos urbanísticos.

Durante una década se realizaron relevamiento y estudios de detalle en los diferentes municipios costeros, contando con el aporte de los licenciados en Geografía que participaron en sucesivas ediciones del Seminario de Usos del Suelo y Ordenamiento Territorial de la Universidad Nacional de Mar del Plata. A los trabajos de relevamiento, observación directa y entrevistas con informantes calificados, se agregó el análisis e interpretación de imágenes satelitales y la utilización de tecnología SIG para el manejo de la información cartográfica.

Los resultados del estudio pretenden abrir el debate sobre la temática de las inversiones inmobiliarias que resultan atractivas para los municipios con vocación turística; pero que a

* Universidad de Buenos Aires – CONICET

E-mail: svidal@ciudad.com.ar

mediano y largo plazo se convertirán en barreras para el desarrollo urbano y el ordenamiento espacial.

Palabras-clave:

Ciudades marítimas – megaemprendimientos – negocios inmobiliarios – ordenamiento territorial

Abstract

New developments in areas of high landscape value lead to rethink issues of urban and territorial planning.

In several coastal cities of the country are installing gated communities that leave inside beaches and natural resource areas, without the consensus of the community and appealing to exceptions in the existing zoning regulations.

The advance of private actors and their real estate business does not agree, in most cases, with strategic plans and zoning of municipalities. Situations of difficult solution demanded of an urbanism of conciliation to resolve them are created, therefore.

We consider, therefore, that this privatization of natural resources to generate suburban low-density and fragmented areas (socially and territorially) is disintegrating the coastal landscape in little "Islands" articulated with the fabric of the existing towns.

The research focused on the Atlantic coast of the province of Buenos Aires (Argentina) where there are maritime towns of different scales; but all of them are crossed by the phenomenon of the uncontrolled development of the real estate market and urban mega-ventures.

For a decade were carried out survey and studies of detail in different coastal municipalities, with the contribution of graduates in geography that participated in successive editions of the "Seminar of Land Uses and Zoning" of the National University of Mar del Plata. Survey works, interviews and direct observation with qualified informants, was added to the analysis and interpretation of images satellite and the use of GIS technology to management of cartographic information.

The results of the study are intended to open the debate on the subject of real estate investments that are attractive to municipalities with tourist vocation; but that medium and long-term will become barriers to urban development and spatial planning.

Maritime cities – mega projects - real estate business – zoning

Introducción: características socio-territoriales del corredor atlántico

La provincia de Buenos Aires, uno de los estados con mayor superficie y población de la República Argentina, posee un espacio costero sobre el Atlántico de una extensión de 1281 Km, desde la punta norte del Cabo San Antonio hasta la desembocadura del Río Negro (Hernández, 2010:163) donde se alinea un conjunto de localidades de diferentes escalas, pero con el común denominador de ser todas ellas centros de interés turístico.

Caracterizadas por un relieve de dunas y médanos y extensas playas, para muchas de estas ciudades el turismo en la época estival es uno de sus principales recursos económicos; sobre todo en el caso de las localidades intermedias y pequeñas. Como puede observarse en las Figuras 1 y 2, conforman espacialmente un corredor costero continuo, hacia el que se desplazan en los meses de diciembre a marzo millones de habitantes de diferentes regiones del país y de los países limítrofes (Uruguay, Chile, Paraguay, Bolivia, etc.).



Figura 1. Ciudades balnearias de la Provincia de Buenos Aires I

Fuente: Atlas Turístico del Banco de la Provincia de Buenos Aires, CITAB, 2004.



Figura 2. Ciudades balnearias de la Provincia de Buenos Aires II

Fuente: Atlas Turístico del Banco de la Provincia de Buenos Aires, CITAB, 2004.

En general, tanto en la Ciudad de Mar del Plata, la de mayor peso demográfico (618.989 habitantes, según el Censo Nacional de 2010) como en el resto de las localidades, la vivienda de uso temporario ha marcado la impronta de las prácticas de las familias con respecto a la actividad turística. En el caso de la primera de las nombradas su caracterización como villa turística se remonta a fines del siglo XIX, en las demás este mecanismo de construcción y adquisición de residencias exclusivamente para vacaciones comenzó en las primeras décadas del siglo XX.

En efecto, en las ciudades balnearias la población de clase media y de clase media-alta optó por comprar o construir su segunda residencia, con fines de uso recreativo, o bien, para asegurarse una renta periódica en determinadas épocas del año.

En estas ciudades una parte del parque habitacional (viviendas uni o multifamiliares) permanecen deshabitadas durante meses, y esto se ve acompañado por algunas actividades comerciales, que también permanecen inactivas hasta el comienzo de la temporada de verano.

Sin embargo, desde el último período intercensal (2001-2010) hasta la actualidad se han podido verificar transformaciones socio-territoriales que demandan un cambio en las políticas de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos con los que cuentan los gobiernos locales para encararlas.

En principio habría que señalar el crecimiento demográfico acelerado de algunos de estos municipios (Villa Gesell, Pinamar, Mar Chiquita, etc.), según puede constatarse en el Cuadro 1. Casi un 70% de los municipios del litoral atlántico han superado el crecimiento medio provincial (13%) en el período analizado.

Cuadro 1. Crecimiento demográfico de municipios costeros bonaerenses

MUNICIPIO	POBL. 2001	POBL. 2010	VARIACION INTERCENSAL	LOCALIDADES TURISTICAS
Cnel. Dorrego	15.522	15.825	4,2 %	Marisol
Cnel. Rosales	60.892	62.152	2,1%	Pehuén-Co
Gral. Alvarado	34.391	39.594	15,1 %	Miramar, Mar del Sur
Gral. Pueyrredón	564.066	618.989	9,7%	Mar del Plata, Chapadmalal
La Costa	60.483	69.633	9,7%	Sta. Teresita, San Bernardo, San Clemente, Mar del Tuyú, Mar de Ajó, Las Toninas, Costa Chica, Costa del Este, Aguas Verdes, La Lucila, Costa Azul, Nueva Atlantis, Pinar del Sol, Costa Esmeralda, Pta. Médanos
Mar Chiquita	17.908	21.279	18,8 %	Mar Chiquita, Costa del Lago, La Balsa, Mar de Cobo, Sta. Clara, Atlántida, Frente Mar, Sta. Elena, Playa Dorada
Lobería	41.127	41.808	1,7 %	Arenas Verdes
Monte Hermoso	5.602	6.499	16,0 %	Mte. Hermoso, Sauce Grande
Necochea	89.096	92.933	4,3 %	Costa Bonita, Quequén, Necochea
Pinamar	20.666	25.728	24,5 %	Pinamar, Mar de Ostende, Ostende, Valeria del Mar, Cariló
San Cayetano	8.119	8.399	3,4 %	San Cayetano

Tres Arroyos	57.244	57.110	-0,2 %	Pta. Bermúdez, Claromecó, Reta
Villa Gesell	24.282	31.730	30,7 %	Villa Gesell, Mar de las Pampas, Las Gaviotas, Mar Azul

Fuente: elaboración propia sobre la base del Censo Nacional 2010.

Cabe señalar que el mayor porcentaje de crecimiento es ostentado por los municipios que cuentan con localidades intermedias, mientras que donde se localizan las ciudades grandes (Gral. Pueyrredón, Necochea) y las más pequeñas (Gral. Dorrego, San Cayetano), el aumento demográfico fue menor que el promedio provincial.

En este sentido, es de destacar que las actividades en la industria de la construcción desde 2003 en adelante han presentado un ritmo sostenido en los municipios de Gesell y Pinamar que son los que presentan los mayores porcentajes de crecimiento por afluencia migratoria. Aunque en estos casos como en el resto de las localidades, se vislumbra una fuerte polarización de la población, con concentraciones en bolsones de pobreza, y que integran la mano de obra de baja calificación empleada en construcción y servicios (Svampa, 2005).

La situación descripta forma parte de un proceso de transformación que además, desde fines del siglo pasado hasta el presente, está enfocado hacia nuevos patrones de urbanización. La incidencia de desarrollos urbanos de carácter privado va avanzando, captando una demanda que busca exclusividad y confort. De tal forma que superada la crisis económica y política de 2001, los emprendedores inmobiliarios re-direccionaron su oferta hacia las áreas con alto valor paisajístico y la costa atlántica se ha convertido en uno de sus principales objetivos.

1. Barrios exclusivos y mixtura de usos del suelo

Hacia fines de la década de los '80 ni en la ciudad de Mar del Plata y menos aún las localidades turísticas de menor rango, habían hecho irrupción las urbanizaciones privadas. El crecimiento de este fenómeno inmobiliario forma parte del nuevo siglo.

A diferencia de las motivaciones que los desarrolladores explotaron en áreas metropolitanas (Buenos Aires, Gran Córdoba, Gran Rosario, etc.) tales como la inseguridad urbana, la búsqueda de contacto con la naturaleza o la mejor calidad de servicios y

equipamientos; en las zonas balnearias el discurso de los promotores se ha centrado en la exclusividad de las nuevas urbanizaciones y en la rentabilidad de las inversiones.

Por este motivo es que los proyectos que están en marcha en la costa marítima incluyen junto con el uso del suelo residencial, otras actividades. Así pueden encontrarse clubes de golf, cadenas hoteleras de alta gama, circuitos para torneos de polo; etc.; o bien, los barrios de chacras marítimas del mismo estilo que los que se construyen en Punta del Este o José Ignacio en Uruguay. Estos últimos emprendimientos están destinados a un segmento de población de altos recursos económicos.

Como ejemplo puede citarse el exclusivo complejo Chacras de Mar, ubicado en el municipio de Villa Gesell (Figura 3), con un master plan que incluye un apart-hotel, residencias, playa privada, equipamiento deportivo, accesos controlados, vigilancia privada y una subdivisión del predio para construcción de chacras.



Figura 3. Chacras del Mar, urbanización privada

Fuente: esquema publicado en el sitio web de la empresa desarrolladora, 2014

Esta urbanización privada se encuentra a dos kilómetros de la localidad de Mar Azul y la publicidad enfatiza el carácter exclusivo de la misma:

“Para tener en cuenta, las últimas 15 cuadras [1,5 Kms. para llegar al complejo] son de arena y se sorteán médanos, por lo que es recomendable transitar en vehículos 4 x 4, jeeps, cuatriciclos o a caballo. Este tipo de acceso aporta al lugar una cierta dosis de privacidad y misterio” (Diario La Nación, Suplemento Countries, 24/09/2008)

Queda claro que el acceso por la playa está reservado para un determinado segmento de usuarios que buscan el aislamiento; aunque en las consideraciones del proyecto no se especifica cómo llegan hasta allí todos los días el personal de administración, de servicio y el resto de los empleados que trabajan en tareas de mantenimiento. El transporte público de pasajeros es una sola línea de buses, cuya última parada se encuentra en la intersección de la avenida principal de Mar Azul y la calle 47 (la última de la localidad), desde este punto hasta la entrada al complejo hay una distancia por la playa de aproximadamente dos kilómetros. En

el esquema que aparece en la Figura 4 puede observarse su localización con respecto a la ciudad cabecera del municipio (Villa Gesell).



Figura 4. Ubicación del complejo

Fuente: esquema publicado en el sitio web de la empresa desarrolladora, 2014

Las características edilicias y la ubicación tanto de apart-hotel como de las viviendas muestran que las mismas han sido proyectados como residencias temporarias; ya que la distancia a los servicios básicos (abastecimiento, salud, educación, etc.) son considerables y requieren de la utilización de vehículos particulares para acceder a ellos. (Figuras 5 y 6)



Figura 5. Acceso controlado

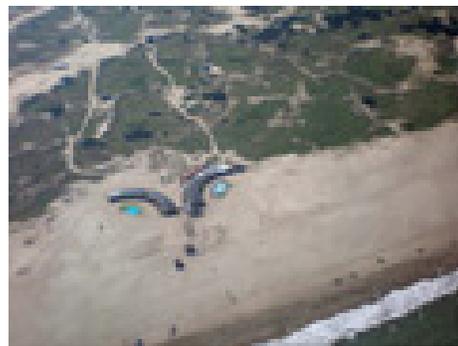


Figura 6. Vista aérea

Fuente: sitio oficial de Chacras del Mar

Otro ejemplo de urbanizaciones cerradas que merecen mencionarse son el conjunto de barrios cerrados Rumencó y el barrio cerrado Arenas del Sur, ambos proyectados y construidos en la ciudad de Mar del Plata. A diferencia del caso anterior, estos conjuntos habitacionales han sido destinados para uso residencial permanente (Figura 7).



Figura 7. Barrios cerrados marplatenses

Fuente: publicidad de la empresa EIDICO SA, 2013

Del esquema de ubicación precedente, se desprende que si bien ambos barrios se encuentran en una zona de playas su distancia a las mismas es de aproximadamente tres kilómetros; por lo tanto, para acceder a la costa es preciso disponer de algún sistema de transporte. En estos casos, la propuesta de marketing está basada en la exclusividad y en el confort que garantizan los servicios y equipamientos de las urbanizaciones, muy remarcados en las publicidades inmobiliarias (Figura 8).

Asimismo nos interesa destacar que ambas urbanizaciones son vecinas y que esto también forma parte de la estrategia de localización de este tipo de desarrollos inmobiliarios. La proximidad entre conjuntos residenciales cerrados permite compartir externalidades, e ir conformando, en algunos casos, conglomerados de barrios privados.¹

¹ Esta situación ya se observa en algunas zonas de la región metropolitana de Buenos Aires en donde se localizan en la actualidad más de 500 urbanizaciones privadas.



ARENAS DEL SUR MAR DEL PLATA

- Superficie total: 70 ha
- Lotes: 429 de 880 m² promedio
- Calles asfaltadas
- Redes de gas, agua cloacal y electricidad
- Planta de tratamiento
- Alambrado perimetral
- Edificio de acceso y Club House
- Canchas de tenis, fútbol y polo
- Área de picadero y corrales
- 35 ha de espacios verdes

Una propuesta de residencia permanente o vacacional, cuyo diseño busca aprovechar las bellezas naturales de un terreno quebrado y un paisaje de campo arbolado.

Un ambiente agreste y natural se combina con una ubicación privilegiada, con accesos rápidos al centro y a las playas del sur de la ciudad. El Bosque Peralta Ramos se encuentra próximo al barrio, como también el Colegio Northern Hills y la nueva cancha del Mar del Plata Golf Club. Las obras del proyecto están prácticamente terminadas y el 50% de su superficie se destinará a espacios verdes y circulaciones comunes.

NUEVA ETAPA: estamos analizando el lanzamiento de una segunda etapa, para más información: nuevosproyectos@eidico.com.ar. Además habilitamos guardias de verano para conocer el lugar. Contactarse con Fernando de Alvear, celular (223) 155 06 2226, e-mail: fdalvear@flave-maestra.com.



AGRADECIMIENTOS: Ropa de polo La Martina | www.lamartina.com • Tablas de surf Rufas | www.rufasurf.com.ar

Figura 8. Arenas del Sur: barrio cerrado

Fuente: Revista Tigris, publicación de la empresa EIDICO S.A., 2012

Sin lugar a dudas, el ejemplo de mayor envergadura que se observa en el corredor costero es la localidad privada de Costa Esmeralda, ubicada en el municipio de La Costa. En este caso no se trata de un barrio sino de una urbanización especial con una extensión de 1.000 hectáreas, compuesta por áreas residenciales y deportivas que incluyen canchas de polo

y de golf, y que además abarca tres kilómetros de la costa marítima. Como complemento, el proyecto incluye la construcción de un hotel y spa de mar (Figura 9).



Figura 9. Master plan de Costa Esmeralda

Fuente: sitio en internet de la empresa desarrolladora EIDICO S.A., 2011

Es importante remarcar el carácter de localidad privada, la primera en su género en el litoral marítimo bonaerense. La variedad en lo que respecta a superficies, población potencial que albergarán estos conjuntos privados y equipamientos es amplia; aunque lo que es común a todos ellos, es la apropiación de recursos de alto valor paisajístico.

“Los balnearios exclusivistas se caracterizan por la privatización y el reacondicionamiento del paisaje costero. Dentro de sus políticas estratégicas se limitan los accesos públicos a las playas para mantener la privacidad de los consumidores de élite, se impulsa la privatización encubierta de espacios de playa públicos a partir de las concesiones,

excepciones y autorizaciones de los gobiernos locales para empresas que exploten y equipen las playas con infraestructura comercial, en contravención de las leyes de ordenamiento territorial referidas a las costas. De esta forma se consolidan asentamientos balnearios para albergar a clases altas construyendo una nueva identidad paisajística en el territorio costero bonaerense” (Hernández, 2010:165)

En el Cuadro 2 se han volcado los datos del relevamiento realizado, mediante la consulta distintas guías inmobiliarias y publicaciones especializadas y el trabajo de campo.

Cuadro 2. Urbanizaciones privadas en los municipios costeros bonaerenses

MUNICIPIO	UBICACIÓN	PROYECTOS	SUPERF. Has.	TIPOLOGÍA	COSTO PROMEDIO
Gral. Pueyrredón	Mar del Plata, Chapadmalal	4	340	Barrio cerrado, club de campo	Lotes dde.U\$S 25.000
La Costa	Ruta 11, Cabo S. Antonio, Sta. Teresita y Las Toninas	4	2.362	Pueblos de mar, megaproyectos	Lotes dde. U\$S 40.000
Gral. Alvarado	Miramar	1	7	Bo. cerrado	Lotes dde. U\$S 25.000
Mar Chiquita	Mar Chiquita	1	10	Bo. cerrado	Sin datos
Pinamar	La Frontera	2	117	Bo. cerrado	Lotes dde.U\$S 45.000
Villa Gesell	Mar de las Pampas, Mar Azul	2	65	Bo. Cerrado, megaproyecto	Deptos. Dde. U\$S 100.000

Fuente: elaboración propia, 2014

Resumiendo, las actividades del mercado inmobiliario para posicionar estas urbanizaciones lleva alrededor de diez años en esta zona, su impulso permite deducir que la tendencia irá en crecimiento; ya que en los proyectos existentes continúa la construcción de nuevas viviendas y el seguimiento de las etapas propuestas; por lo tanto, es dable afirmar que no se trata de acciones aisladas sino del comienzo de un proceso semejante al que se está dando en otras regiones del país, que cuentan con atractivos paisajes. Las consecuencias de estas privatizaciones en relación con los impactos ambientales, con la apropiación de recursos naturales y con la fragmentación territorial, aún no ha sido profundamente estudiada, por ende aparece “un vacío” en el marco del ordenamiento urbano-territorial que está siendo rápidamente aprovechado por una incesante lógica capitalista de reproducción de los recursos financieros de actores privados (Harvey, 2007).

A modo de conclusión: cuestiones clave para reflexionar

La primera cuestión a plantear se refiere a las características propias de estas urbanizaciones y su incidencia sobre el medio natural. En este sentido, en los ejemplos descriptos se observa que su asentamiento en zonas de bosques de pinos y médanos y su apropiación de zonas de playa, está afectando recursos de alto valor paisajístico.

En la zona costera, los emprendimientos deben dejar liberada una franja para la circulación (camino de sirga); pero sólo a los efectos de permitir el libre paso. La demarcación en el resto de la playa indica que es de uso restringido a los habitantes de los complejos privados. Asimismo los accesos controlados y la vigilancia privada impiden que cualquier paseante pueda acercarse y menos ingresar en las instalaciones.

Un segundo tema a considerar, consiste en la transformación del uso residencial. En estos conjuntos de barrios cerrados marítimos aparece la mezcla de viviendas para uso permanente y temporario; pero además queda abierto el interrogante de lo que podría suceder en etapas posteriores de construcción. En algunos casos (por ejemplo, Costa Esmeralda) ya se publicita la edificación de un hotel con club de mar, en otros es factible la construcción de edificios en vertical modificando las densidades propuestas al inicio del proyecto. Esta situación en la mayoría de los casos es posible mediante solicitudes de excepción a los códigos de planeamiento y/o edificación de los municipios, por ende hay un margen de incertidumbre en el resultado final de cada conjunto residencial.

La anterior consideración lleva a plantear una cuestión que es clave: el marco legal en el que se encuadran estas urbanizaciones. En la provincia de Buenos Aires, el Decreto-Ley 8912 de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial, regula la creación e nuevas urbanizaciones.

Esta ley marco que fue sancionada en 1977, en plena dictadura militar, contiene una parte destinada a urbanizaciones especiales y clubes de campo. Si bien con el paso del tiempo se le han incorporado ampliaciones y modificaciones, de ninguna forma está actualizada lo suficientemente como para manejar estos nuevos procesos de planificación privada. El resto de la normativa, que es bastante escaso, se aplica a las subdivisiones catastrales y al régimen de co-propiedad de los espacios comunes dentro de las urbanizaciones, dejando casi de lado las cuestiones inherentes al territorio, al paisaje y al ambiente. Con respecto a esto último para la aprobación de los proyectos se exige un informe de evaluación de impacto ambiental que es preparado por consultoras privadas contratadas por las empresas desarrolladoras.

Recién en 2006, se sancionó el Decreto Provincial 3202/06 que estableció los presupuestos mínimos para la expansión o creación de núcleos urbanos, con aplicación en los municipios sobre el frente costero. El mencionado decreto junto con el Decreto-ley 8912 determinan los criterios a seguir en el caso de urbanizaciones nuevas o bien de ampliación de núcleos urbanos pre-existentes. Aunque el decreto 3202/06 deja librado al criterio de los municipios su adhesión al mismo. Indudablemente, es una situación que produce contradicciones en el ordenamiento territorial costero.

Por otra parte, el Decreto Provincial 1720/02 que habilita a los municipios adherentes para autorizar el inicio de obras de urbanizaciones especiales, previamente a la continuación de los sucesivos trámites en diversos organismos públicos provinciales, también genera un escenario de contradicciones y desigualdades.

Tal vez estas incoherencias podrían ser superadas mediante la sanción y aplicación del Proyecto de ley de Manejo Costero Integrado de la Provincia de Buenos Aires, que aborda la problemática ambiental y hace una mención específica a las urbanizaciones sobre el litoral marítimo, afirmando que las mismas deben ajustarse a los decretos mencionados precedentemente.

En conclusión, las ciudades balnearias costeras siguen siendo un gran nicho de oportunidades para la expansión de emprendimientos privados de envergadura que aseguran a un segmento muy exclusivo de la población el goce pleno de la naturaleza, con garantías de confort y seguridad; apropiándose de posibles zonas de reserva de recursos naturales y produciendo la inevitable modificación y degradación de los ecosistemas marítimos. Nuevamente ha quedado el ordenamiento territorial en manos de agentes privados y el mercado inmobiliario como actor hegemónico de los procesos de planificación y gestión urbana.

Bibliografía de consulta

Capel, H. (2013) **La morfología de las ciudades. Agentes urbanos y mercado inmobiliario.** Ediciones del Serbal. Barcelona.

Dadon, J. (2002) *El impacto del turismo sobre los recursos naturales en la costa pampeana argentina.* En: Dadón, J. y Matteucci, S. (Eds.) **Zona costera de la pampa argentina: recursos naturales, turismo, gestión, sustentabilidad y derecho ambiental.** Ed. Lugar. Buenos Aires.

Harvey, D. (2007) **Espacios del capital. Hacia una geografía crítica.** Ediciones Akal. Madrid.

Hernández, F. (2010) *Influencias del modelo turístico y urbanístico neoexclusivo en la transformación del paisaje costero bonaerense*. En: **Revista RASADEPI**, número especial. Ed: Asociación Argentina de Ecología de Paisajes. Buenos Aires, pp.159-176

República Argentina, Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Decreto Ley 3202/06. Buenos Aires: Autor.

República Argentina, Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Secretaría de Vivienda y Urbanismo (2007) *Lineamientos estratégicos para la provincia de Buenos Aires*. Buenos Aires: Autor.

República Argentina, Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Decreto Ley 8912/77 Usos del Suelo y Ordenamiento Territorial. Buenos Aires: Autor.

República Argentina, Ministerio de Economía (2010) *Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda*. Buenos Aires: Autor.

República Argentina, Ministerio Federal de Planificación, Obras y Servicios Públicos (2005) *Plan Estratégico Territorial*. Buenos Aires: Autor.

Santos, M. (2002) **La naturaleza del espacio**. Ariel. Madrid.

Svampa, M. (2005) **La brecha urbana**. Capital Intelectual. Buenos Aires.

Vidal-Koppmann, S. (2014) **Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires**. Ed. Dunken. Buenos Aires.