



Transformaciones territoriales y resistencias urbanas en la costa norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)

Territorial transformations and urban resistances in the northern coast of the Metropolitan Area of Buenos Aires (AMBA)

Viviana COLELLA^a 

Resumen

En los últimos treinta años el corredor costero norte ha cambiado ampliamente por la irrupción de nuevos productos inmobiliarios. Estos procesos de transformación territorial originaron una serie de resistencias sociales de quienes históricamente habitaban este borde ribereño. Consideramos que estos procesos de resistencia son un escenario de aprendizaje para promover instrumentos de actuación y regulación que favorezcan la incorporación de diversos actores en los procesos de planificación y gestión territorial. En ese sentido, el objeto de este trabajo es comprender la capacidad de transformación de estas resistencias, analizando los argumentos a los que apelaron y los mecanismos que se conformaron en torno a ellas. Para ello, se analizan en particular las resistencias surgidas en torno a seis productos inmobiliarios a modo de situaciones concretas en las que hallamos recurrencias en relación a los argumentos y los mecanismos desplegados.

Palabras claves: Transformaciones metropolitanas; Resistencias urbanas; Políticas públicas urbanas; Instrumentos de gestión de suelo.

^a Universidad Nacional de General Sarmiento. Instituto del Conurbano, Argentina. 

✉ Colella: vcolella@campus.ungs.edu.ar

Recibido: 19 de julio de 2023; *Aceptado:* 9 de agosto de 2024; *Publicado en línea:* 1 de octubre de 2025.
Publicación del *Área de Estudios Urbanos*. Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani. ISSN-e: 2250-4060.

Abstract

In the last thirty years, the northern coastal corridor has changed widely due to the emergence of new real estate products. These processes of territorial transformation gave rise to a series of social resistances from those who historically inhabited this riverside. We hold that these resistance processes are a learning scenario to promote regulation instruments that facilitate the incorporation of various social actors in the planning processes. In this sense, the purpose of this work is to understand the transformation capacity of these resistances, analyzing the arguments to which they appealed and the mechanisms that were formed around them. For this purpose, the resistance that arose around six products are analyzed in particular as specific situations in which we find recurrences in relation to the arguments and mechanisms deployed.

Keywords: Metropolitan transformations; Urban resistance; Urban public policies; Land management instruments.

Introducción

“- Hola, ¿vivís en Rincón?, - No, soy de Rincón”. Así inició una conversación con una joven que cruzaba el río Reconquista que separa las localidades de Rincón del Milberg y Tigre, ambas pertenecientes a ese municipio. Seguramente mi expresión reflejó mi desconcierto, por lo que se detuvo y con una sonrisa franca y dispuesta relató la diferencia entre *ser* de Rincón del Milberg y vivir allí.

El corredor costero norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), a lo largo de la ribera del Río de la Plata y el río Luján, se caracterizaba tradicionalmente por ser un territorio de complejidades, de mixturas: la convivencia de sectores altos, medios y bajos, la mezcla de usos tan diversos como la residencia y la industria, las ondulaciones del río y la barranca que quiebran los trazados, las huellas de planes y proyectos inconclusos, las marcas de las sociedades que habitaron la costa desde las épocas coloniales, el mismo río que construye territorio. Al analizar este territorio tan complejo y diverso desde los relatos de quienes viven allí, se encuentran coincidencias. Así, en la presentación de esta joven “rinconera”, de no más de veinticinco años, aparece una distinción que se repitió a lo largo de distintos relatos de habitantes de la costa norte del AMBA. La contundencia de esas narraciones parece perfilar una identidad común que se constituye de acuerdo a la forma de relacionarse con el río y que gana fuerza en las últimas décadas como oposición a nuevas maneras de habitar la costa. Se distinguen de un segundo grupo de habitantes, quienes viven en los productos inmobiliarios que irrumpieron en el territorio costero a partir de la década de 1990: urbanizaciones cerradas, torres y condominios con *amenities*.

El corredor costero norte se localiza entre la avenida del Libertador y la ribera del Río de la Plata y el río Luján (Figura 1, izquierda) y forma parte de los municipios de Vicente López, San Isidro, San Fernando y Tigre (Figura 1, derecha) entre los antiguos bañados del río Reconquista y la autopista General Paz (que divide la ciudad y la provincia de Buenos Aires). A partir de la década de 1990, sobre este territorio se localizaron nuevos enclaves cerrados de comercio (*home centers*, centros comerciales), servicios (complejos de ocio) y residencia (urbanizaciones cerradas) destinados a los sectores de más alto poder adquisitivo (Ciccolella, 2014). Por todas estas razones, consideramos que este territorio representa un observatorio para reflexionar acerca de los procesos de transformación urbana y las resistencias que suscitaron.

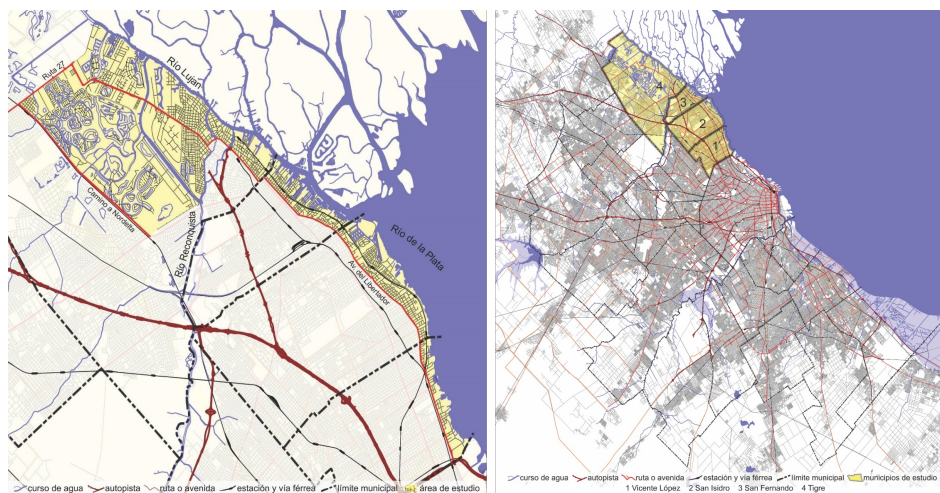


FIGURA 1. Corredor costero norte (izquierda) y municipios del eje norte del AMBA: Vicente López, San Isidro, San Fernando y Tigre (derecha)

Fuente: Elaborado por Lucas Dombroski con información producida por el Laboratorio de Sistemas Información Geográfica (LabSIG) y el equipo de investigación Instrumentos de planificación y gestión del AMBA. Actores, políticas urbanas y configuraciones territoriales. Instituto del Conurbano (ICO). Universidad Nacional de General Sarmiento (UNGS). 2019.

En el presente trabajo nos interesa recuperar algunas particularidades de los procesos de resistencia que se opusieron a estas transformaciones en el corredor costero norte y a su capacidad para modificar espacialmente las nuevas tipologías residenciales. Si bien esa mirada sobre quienes viven en los productos inmobiliarios como un “otro” distinto, a la que hacemos mención al inicio del texto no es el objeto de este trabajo, subyace a los procesos de resistencia contra estos procesos de transformación.

De acuerdo a extractos del registro realizado en comunicaciones con habitantes de la costa norte, encontramos algunas pautas de esto:

Comenta que la zona de Roca y las vías sigue siendo el lugar de encuentro del barrio, que “de este lado” sigue siendo la misma gente y los mismos lugares. Mientras se refiere a “los de allá” cuando habla de quienes viven entre Libertador y el río, explica que “es otro mundo” (Vecina de Vicente López, 2019).

Pero también explica que con los cambios no se puede consumir en los lugares de la zona porque son más caros, son para “los que viven ahí” (Visitante de Vicente López, 2019).

El cambio negativo que observa es la llegada del condominio Barrancas al [río]. Expresa que “es otro tipo de gente”, que vive de otra manera. Expresa que las/los vecinos no quieren edificios, que prefieren gente que sea de la zona, que conozca cómo se vive allí y tenga “los mismos valores” (Vecina de San Isidro, 2017).

Vivió toda la vida en el mismo barrio. Manifiesta que la zona del bajo cambió mientras que su barrio está igual y vive la misma gente. Entiende que los del bajo son [solo] dos manzanas y quieren hacerse un barrio cerrado. Explica que había un proyecto para hacer un paseo en la costa pero que lo pararon (Vecino de San Fernando, 2017).

Enfatiza “ser” de Rincón de Milberg. Nació allí y desea continuar viviendo en el barrio. Ser de Rincón tiene una identidad propia, “no es para cualquiera”. Se diferencia de quienes “viven” en Rincón, es decir, los ocupantes de los condominios pues no conocen la historia del lugar, no se los ve en la calle, [solo] dentro de camionetas que se desplazan a alta velocidad. Tampoco compran en el barrio, no los conoce (Vecina de Rincón de Milberg, Tigre, 2015).

Comerciante: Se define como “rinconera” y lo asocia con conocer a todos los que van a su comercio, con pescar, con encontrarse en el río con los vecinos. Expresa que nadie de otros barrios tiene tanta identidad como un rinconero. Los barrios cerrados y los complejos de departamentos (condominios) cambiaron mucho el barrio.

Vecina: En las cuadras donde viven aún no hay emprendimientos. Que para quienes viven cerca pueden ser molestos por la nueva cantidad de gente que llega a barrios tranquilos (diálogo entre vecina y comerciante de Tigre, 2015).

Vive en el condominio desde hace casi un año. Vive allí por seguridad y por estar cerca del río. Además, refiere que es muy fácil ir a la Ciudad de Buenos Aires donde trabaja, a través de la autopista. Del barrio conoce el río Reconquista, solo sale a pasear al perro. Cuando tiene que hacer compras o consultar a un médico va a Nordelta. No conoce mercados ni otros comercios del barrio, los vio desde el auto pero nunca fue. Sus únicos conocidos en la zona viven en el mismo condominio. Se conocen por el uso de los lugares colectivos (Vecina de Tigre, 2019).

No conoce más del barrio. No trabaja fuera de su casa por lo que los días de semana permanece en el condominio salvo el paseo diario al río. Los fines de semana van al shopping de Nordelta (Vecina de Tigre, 2019).

Vive hace menos de un año en el barrio, en un condominio. Sale del edificio para dirigirse a su auto que estaba estacionado frente al ingreso. Vive en un condominio pues es seguro y pudo comprarlo en forma financiada. Solo sale a correr por el río o a hacer alguna compra pequeña. En general hace sus compras en Nordelta o sobre la autopista al regresar de su trabajo (Vecino de Tigre, 2019).

En ese marco, nos interesa indagar: ¿qué estrategias y mecanismos se desplegaron para incidir en la detención o modificación espacial de los productos inmobiliarios que las originaron? ¿cuáles fueron los argumentos a los que se apeló en dichas acciones de resistencias?

Marco teórico

Los cambios en los patrones de producción, distribución y consumo (Castells, 1995; Ciccolella, 1995; De Mattos, 2004; Sassen, 1999) iniciados en la década de 1990 inauguraron un nuevo patrón de urbanización. Piezas dispersas se vincularon a través de grandes infraestructuras viales en reemplazo del tradicional crecimiento por extensión de nuestras ciudades. Estos procesos se tradujeron en fuertes impactos ambientales y sociales como resultado de acciones intencionadas, tanto por parte del mercado inmobiliario que motorizó el arribo de nuevos productos dispersos de uso residencial, comercial y de servicios, como por los distintos niveles estatales que gestionaron estos procesos (Ciccolella, 1999; Dadón y Matteucci, 2006; Pintos y Narodowski, 2012; Tella, 2007). Más allá de estos actores, nos interesa recuperar puntualmente las acciones de quienes resistieron estas transformaciones. Se trata de una amplia diversidad de actores, en relación a sus recursos y nivel de institucionalización, pero con el común objetivo de detener o modificar los productos residenciales promovidos por el mercado inmobiliario. Más allá de las particularidades que caracterizan a estos actores, nos interesa focalizar en la vinculación entre los argumentos a los que apelan en sus acciones y cómo se tradujeron en mecanismos que las materializaron. De este modo, no soslayamos la existencia de esa diversidad entre quienes promovieron las resistencias, sino que nos interesa focalizar en la capacidad que estas tuvieron para transformar espacialmente los desarrollos inmobiliarios.

Desde el recorte disciplinar del urbanismo, conocer las particularidades de las resistencias sociales y las modalidades en que se concretan en tanto mecanismos de gestión, permite mejorar los instrumentos regulatorios a modo de favorecer la incorporación de estas acciones en los procesos de producción territorial.

Estos cambios en nuestro territorio incrementaron los procesos de fragmentación socio-espacial con la generación de áreas socialmente homogéneas y espacialmente segregadas de su entorno (Ciccolella, 1999; Tella, 2007; Vidal-Koppmann, 2008). Al igual que las áreas periurbanas, los bordes costeros fueron escenario de procesos de crecimiento disperso y de operaciones inmobiliarias. Cabe señalar que las riberas y los humedales son zonas muy dinámicas, con gran biodiversidad y prestan servicios ecológicos irremplazables al ambiente urbano. En ese sentido, la localización de

productos inmobiliarios sobre humedales se tradujo en la pérdida de servicios ecológicos que estos ecosistemas prestaban a otros territorios (Fernández et al., 2010; Pintos, 2011; Pintos y Narodowski, 2012).

Este nuevo protagonismo del mercado en la transformación metropolitana dio lugar a nuevas tipologías residenciales. Las urbanizaciones cerradas (UC) se caracterizan por ser enclaves de grandes superficies, mayoritariamente con trazado irregular que alojan parcelas individuales y viviendas unifamiliares de perímetro libre (Arizaga, 2004; Roitman, 2004). En la costa, estas tipologías tienen una vinculación directa con el agua a través del ingreso de canales o el desarrollo de lagunas. En paralelo con el desarrollo de las UC en las periferias, los centros tradicionales tuvieron un proceso de densificación en altura a través de las denominadas “torres amuralladas” (Szajnberg, 2004). A diferencia de los edificios en altura que surgieron en estos territorios a partir de 1970, las nuevas edificaciones en torre se localizan en forma exenta a la parcela con cerco perimetral y *amenities* centrales. Se localizan fundamentalmente en los extremos del territorio ribereño norte, en Tigre y Vicente López. Finalmente, otra modalidad de densificación de los tejidos suburbanos son los condominios, viviendas multifamiliares de densidad media con diversas actividades privadas de ocio dentro de la parcela (Arizaga, 2004) que, en la costa norte adquieren la forma de “U” o “C” con el objetivo de extender la superficie de fachada con visuales al río. Estas nuevas tipologías guardan en común el despliegue de estrategias para distanciarse del exterior a través de cercos perimetrales, barreras, cámaras de vigilancia y tejidos de alambre de púa.

En este contexto, nos interesa focalizar en las acciones de resistencias desplegadas por habitantes organizados puesto que persiguieron y, en muchos casos, lograron incidir en la espacialidad de los productos inmobiliarios, deteniéndolos o modificándolos. Precisamente, en esos mismos años se pone de manifiesto un proceso de territorialización de los conflictos sociales con el surgimiento de nuevos actores que “tienen el territorio no solamente como objeto, sino que este es esencial para su existencia” (Fernández, 2005). Este proceso se originó con el surgimiento de los asentamientos informales a inicios de la década de 1980 como una nueva modalidad de producción de hábitat popular. Pero también los cortes de ruta y las protestas en defensa del espacio público que caracterizaron los años posteriores a la década de 1990 consolidaron nuevos modos de resistencia colectiva. Desde entonces, se diversificaron las acciones de resistencia sobre distintas partes del territorio, como respuesta a desigualdades sociales y a problemáticas ambientales (Álvarez y Del Río, 2013; Astelarra, 2013; Berros, 2013; Fainstein, 2015; Merlinsky, 2016; Robertazzi et al., 2012; Santy, 2014; Wertheimer, 2012). Las acciones de resistencia en torno a las transformaciones de la costa norte, vinculadas a la conservación de modos de habitar que caracterizaron históricamente esta zona, congregaron sectores de distintos extractos culturales, sociales y económicos. Situaciones que repiten experiencias de

resistencia frente a la apropiación particular de áreas con valor ambiental han logrado articular una diversidad de sectores sociales bajo el objetivo común de proteger estos territorios (Sánchez Mejorada Fernández et al., 2019).

Desde la especificidad del urbanismo y la planificación urbana, estos procesos fueron examinados a partir del estudio de los entramados de actores, sus recursos, estrategias y marcos institucionales en que se inscribieron (Catenazzi y Novick, 2008), circunscribiéndolos a análisis de políticas públicas centrados en los actores (Zurbriggen, 2006). Más allá de estos estudios, nos interesa recuperar las modalidades según las cuales las nuevas formas de organización social marcaron, transformaron y construyeron nuevos territorios (Fernández, 2005). Este énfasis permite repensar los instrumentos de intervención y regulación urbana, a modo de construir capacidades que promuevan el desplazamiento del Estado del rol central de control de la acción pública (Blanco et al., 2012).

A lo largo de este trabajo examinamos los procesos de resistencia frente a las transformaciones en los tejidos residenciales del corredor costero norte. Para ello, identificamos los productos inmobiliarios residenciales desarrollados en las últimas tres décadas en base al estudio de fotografías satelitales (Google Pro), fotografías aéreas (provenientes de Geodesia, Provincia de Buenos Aires) y relevamiento de campo. Además, se analizaron piezas comunicacionales, artículos de divulgación, estudios académicos, documentos técnicos municipales y boletines y páginas oficiales que permitieron caracterizar y graficar los productos inmobiliarios. Finalmente, se realizaron entrevistas semiestructuradas a funcionarias/os públicos de los cuatro municipios del eje norte del AMBA y a referentes de organizaciones sociales vinculadas al corredor costero y a los conflictos que tuvieron lugar en torno a este territorio. También mantuvimos conversaciones con vecinas/os que fueron realizadas durante el trabajo de campo. Mediante estos registros se caracterizaron los argumentos y mecanismos desplegados en el marco de las acciones de resistencia.

Resultados

Como mencionamos, en el presente trabajo analizamos las resistencias que los/as habitantes desarrollaron en relación a las nuevas tipologías residenciales. Hemos identificado ciento cincuenta y dos productos inmobiliarios de uso residencial construidos en las últimas tres décadas (Figura 2): diecisiete urbanizaciones cerradas, cincuenta y nueve edificios en altura y setenta y seis condominios. Cada una de estas tipologías tiene sus especificidades e impactos que se materializaron en diversos argumentos y estrategias de acción para quienes se opusieron a ellos.

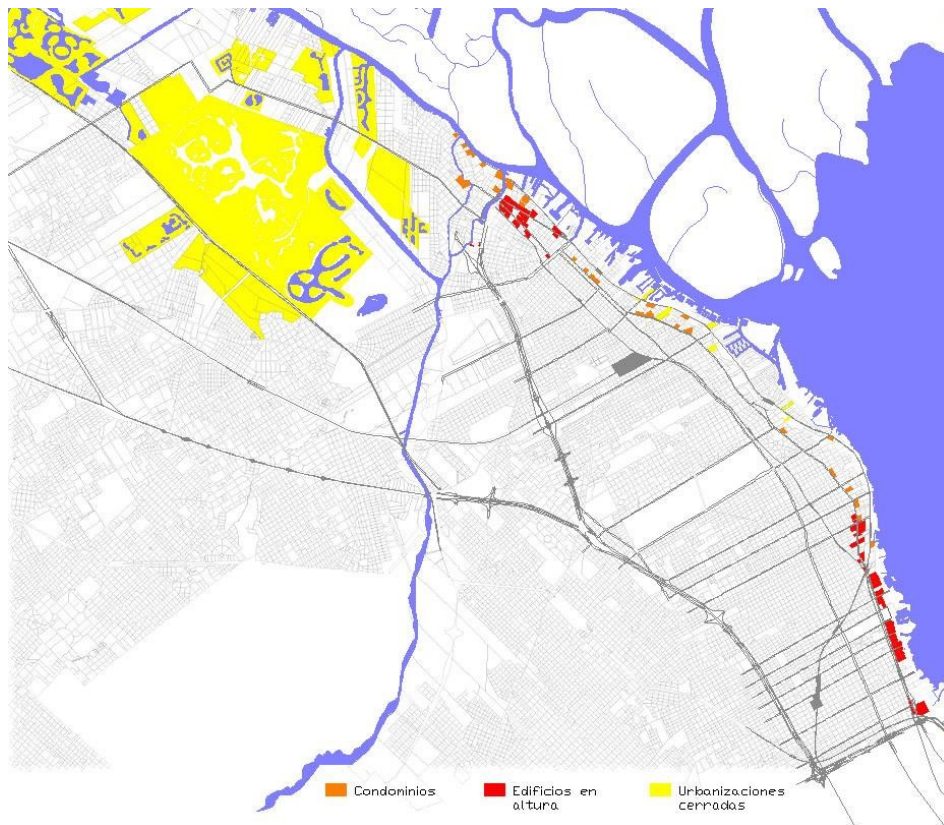


FIGURA 2. Productos inmobiliarios en el corredor costero norte del AMBA

Fuente: Colella (2021)

TABLA 1. Datos generales de los casos de estudio

Nombre	Producto inmobiliario	Dirección	Municipio	Fecha de inicio	Superficie terreno (m ²)	Altura
<i>Barrio cerrado Santa Bárbara</i>	Lotes individuales de viviendas unifamiliares en torno a lagunas artificiales.	Avenida Nordelta	Tigre	2000	300.000	-
<i>Venice Ciudad Navegable</i>	Viviendas unifamiliares y multifamiliares en torno a lagunas.	Solís y vías del Tren de la Costa	Tigre	2010 (Reanudado en 2017)	260.000	PB / PB + 13
<i>Torres Horizons</i>	Edificio en altura de 18 pisos, de viviendas multifamiliares.	Av. del Libertador San Martín 1700	Vicente López	2007	29.000	PB+17
<i>Torres Cardón Tigre</i>	Edificio en altura de 20 pisos, de viviendas multifamiliares.	Montes de Oca 350	Tigre	2010	3.250	PB+19
<i>Barrancas al Río</i>	Condominio de 5 pisos, de viviendas multifamiliares.	Montes Grandes 1300	San Isidro	2006	16.000	PB+4
<i>Terrazas del Boulevard</i>	Condominio de 5 pisos, de viviendas multifamiliares.	Boulevard Sáenz Peña 1249	Tigre	2016	660	PB+4

Fuente: Colella (2021)

El estudio de estas tipologías residenciales mostró que la etapa de gestión del suelo es relevante para comprender la capacidad de las acciones de resistencia para detenerlas o modificarlas espacialmente. En este trabajo incorporamos algunos ejemplos de resistencias a productos inmobiliarios de cada tipología, no con el fin de hacer estudios de caso en profundidad, sino a modo de situaciones concretas que nos permitan mostrar las recurrencias que hallamos en torno a los argumentos y los mecanismos desplegados (ver [Tabla 1](#)).

Urbanizaciones cerradas

Las zonas de humedales de los ríos Luján y Reconquista en las que, hasta la década de 1990 se localizaban aisladamente barrios de sectores populares, fueron tempranamente fraccionadas para el desarrollo de UC que las encontraban atractivas por sus amplios tamaños, el bajo costo y su localización ribereña.

Barrio cerrado Santa Bárbara

La adquisición del suelo sobre el que se asienta Santa Bárbara involucró transacciones entre actores públicos y privados que se tradujeron en denuncias periodísticas, reclamos de organizaciones vecinales e investigaciones judiciales (para ampliar ver *Página 12*, 11 de noviembre de 2012 [[LINK](#)]). Se trataba de un predio del Estado Nacional sobre el río, sin urbanizar, que a partir del proceso de privatización de servicios fue puesto en el mercado en forma poco clara.

El proyecto se organiza en torno a una laguna central (*Figura 3*), cuya conformación permitió el relleno del resto del predio en el que se desarrollan parcelas de 800 m² con viviendas individuales y un sector de isla en el que se localizan seis edificios de vivienda multifamiliar de cuatro pisos.

Además de estas acciones de resistencia vinculadas con el proceso de adquisición del predio (*Página 12*, 11 de noviembre de 2012 [[LINK](#)] y la página web *Argentina Centro de Medios Independientes*, [[LINK](#)], accedidos: 01/04/2019), también se realizaron otras que repitieron los argumentos vinculados a impactos ambientales derivados de la ocupación de un humedal (*Página web Punta Querandí*, [[LINK](#)], accedido: 19/01/23)). Junto con otros barrios de la misma desarrolladora, Nordelta ha generado una concentración de proyectos que modificaron las escorrentías, ocasionando conflictos relacionados con el crecimiento del impacto y la recurrencia de las inundaciones en barrios vecinos (*Global Press Journal*, 15 de marzo de 2018, [[LINK](#)] y página web de organización vecinal [[LINK](#)]). La apelación a la ocupación de humedales y de suelo público como argumentos de resistencia derivaron en presentaciones en la justicia.

Venice Ciudad Navegable

Venice se localiza en un predio de 32 ha sobre el río Luján, en una zona de uso industrial. En su parcela funcionaba Astilleros Argentinos Río de la Plata S.A. (ASTARSA). A su lado se ubica el barrio popular El Garrote (Almirante Brown) de 7 ha y con aproximadamente setecientas viviendas. La aprobación municipal consideró que, si bien el uso industrial



FIGURA 3. Localización inmobiliario barrio cerrado Santa Bárbara

Fuente: Colella (2021) y Google Earth Pro, 2020.

era el permitido en la zona, se admitía también el uso residencial. De este modo, se aprobó de hecho un cambio de zonificación sin intervención del legislativo local, evaluación de impacto ambiental ni proyecto hidráulico (Figura 4).

Los argumentos en torno a las acciones de resistencia se vinculan con su ubicación sobre humedales. Dentro de los procesos de judicialización por este motivo, Venice quedó comprendida en aquellas urbanizaciones cerradas que se frenaron a causa de una sentencia federal hasta tanto se realizaran los estudios de impacto ambiental correspondientes.

Una organización vecinal del barrio Almirante Brown denunció en 2009 el incremento de la frecuencia e intensidad de las inundaciones a partir del inicio de las obras en Venice. Estas acciones han sido acompañadas desde 2014 por el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) (*El Comercio Online* 12 de mayo de 2014, [LINK] y *Tigre Al Día* [LINK], accedidos: 23/03/2019), que patrocinó dos causas judiciales contra el gobierno local y provincial solicitando los servicios básicos para el barrio Almirante Brown y el cumplimiento de la *Ley de Acceso Justo al Hábitat*. Asimismo, el CELS inició una causa contra la desarrolladora por el inicio de la construcción antes de contar con las autorizaciones correspondientes.

Esto fue destacado en comunicaciones personales con referentes del organismo:

Nosotros entramos en la causa de... mejor dicho, la causa se constituye en el 2014. Nosotros entramos al barrio por solicitud de los vecinos, que en principio estaban muy preocupados por los efectos que iba a tener Venice sobre el barrio. Más que nada, centrados en el agravante, muy seguro agravante de las condiciones de inundación (Referente CELS, 2015).

La Comisión de Memoria para la Justicia de Zona Norte está peleando desde hace muchos años para que la zona, el área del terreno donde se reunía la Comisión [...] que desapareció completa, sea declarada Sitio de Memoria... y, ahí contaron con la... complicidad, si vos querés, en el mejor sentido, lo de complicidad... de la Comisión Nacional de Patrimonio Histórico, que hizo sacar en el dos mil... creo que catorce o quince, ahora no me acuerdo... un Decreto Nacional declarando eso, Sitio de Memoria (Referente CELS, 2015).

Asimismo, la Comisión por la Memoria, Verdad y Justicia Zona Norte logró la declaración del Gobierno nacional de “lugar histórico” por haber alojado el predio de ASTARSA donde desaparecieron obreros durante la última dictadura cívico-militar (Decreto 1.762/14).

Todos estos procesos vinculados a la historia reciente y a cuestiones ambientales y de acceso al hábitat fueron traducidos por la articulación entre organizaciones vecinales y un organismo nacional, en causas judiciales vinculadas con cuestiones de derechos humanos.

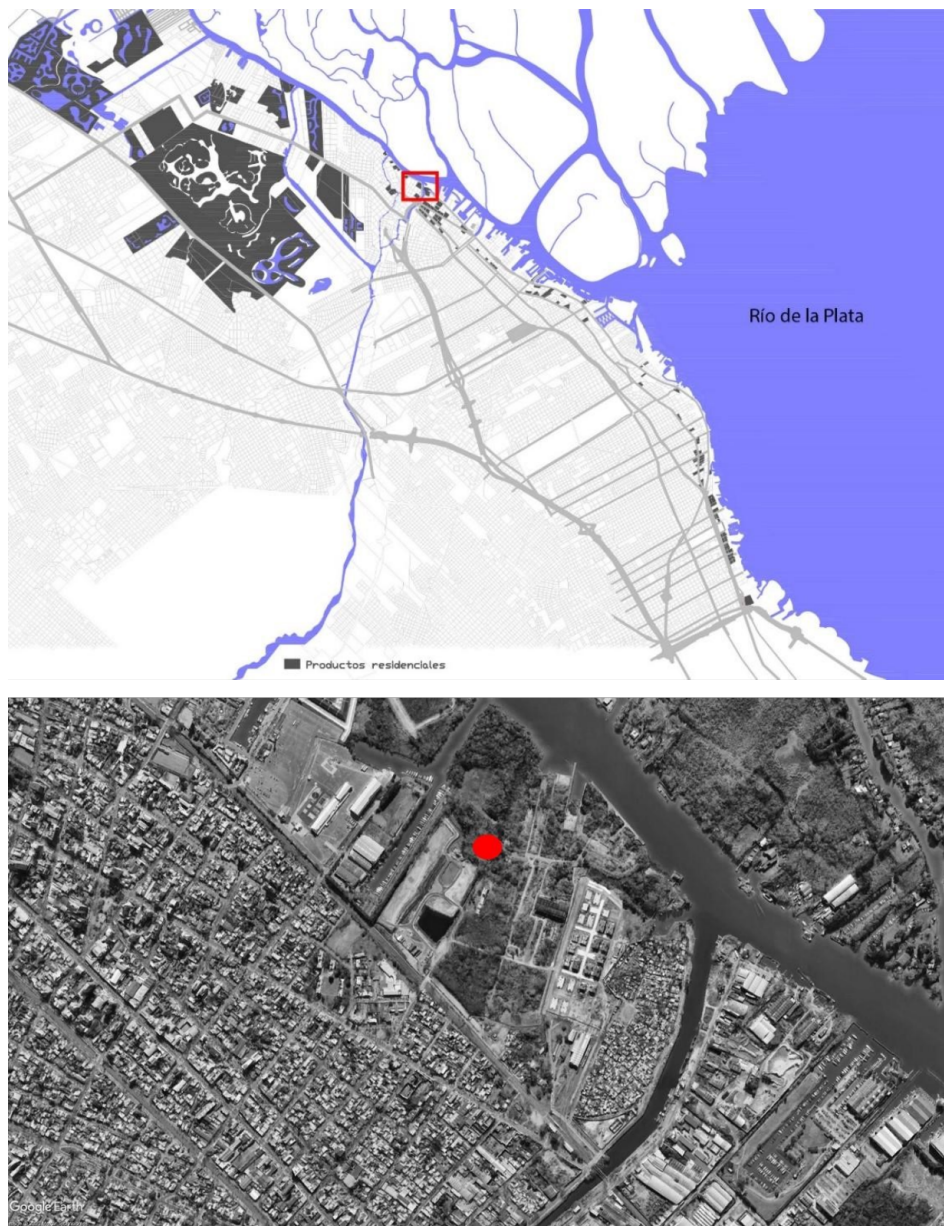


FIGURA 4. Localización producto inmobiliario Venice Ciudad Navegable

Fuente: Colella (2021) y Google Earth Pro, 2020

Edificios en altura

Los procesos de densificación en altura de la segunda mitad del siglo XX en este territorio, se caracterizaron por edificaciones entre medianeras, sobre línea municipal, con locales comerciales en la planta baja. En cambio, aquellos edificios en altura que surgieron en los últimos treinta años se extendieron de los corredores territoriales a los tejidos interiores y se retiraron del frente a través de cercos y patios delanteros.

Complejo Horizons

Horizons se localiza sobre dos lotes adquiridos por la desarrolladora. El proceso de gestión del suelo se completó con la aprobación de excepciones gestionadas ante el municipio para poder utilizar en todo el conjunto una altura mayor, originalmente solo permitida sobre la avenida del Libertador (Figura 5).

Los argumentos sostenidos por las organizaciones vecinales que se opusieron a la construcción de Horizons se vincularon, fundamentalmente, con la referencia a infraestructuras que no soportarían o a conos de sombra que dejarían sin iluminación a amplias zonas. Mientras, otros argumentos se relacionaron con su localización en el área costera: su escala y altura que lo constituyen como una barrera que impide las visuales al río, el asoleamiento y la privacidad, tal como dan cuenta las comunicaciones realizadas con referentes locales:

Claro, para eso se anuló un campo de deportes, el campo número 3 de deportes con pileta de natación, colonia de vacaciones para los chicos y de uso del vecino, para hacer una playa de estacionamiento...“cuatro moles que están ahí, o cinco, no sé cuántas son en Yrigoyen, tuvieron que hacer una gran cisterna para juntar la caca de todos los edificios para inyectarla en el momento que la cloaca pierde presión. Porque si vos clavás en la cloaca que pasa por Libertador un caño de siete metros y medio, en el momento de mayor presión sale la caca para arriba ¿está claro?.”Y ahora, se ha hecho un corredor en Libert... mismo pasaba con Maipú. Libertador y Maipú es un corredor que dejó encerrado estas zonas parque, zonas jardín, que lo hizo un corredor y no entra más, lo que es el [río] es una muralla, olvidate. Libertador es una muralla (Referentes: organización vecinal de Vicente López, 2014).

Más ampliamente, una agrupación vecinal solicitó la detención de construcciones en marcha en esta zona y derogar las excepciones otorgadas.¹ Esta acción y numerosas

¹“Vicente López carece de espacio verde público. Tenemos solo 0,81 m² de espacio verde por habitante. Pese a esto, el Municipio continúa afectando con mega emprendimientos inmobiliarios el mayor pulmón verde de nuestro barrio; avanzando con la privatización de la costa” (Blog *Unidos por el Río de Vicente López* [LINK, accedido: 28/11/2012]).



FIGURA 5. Localización complejo Horizons

Fuente: Colella (2021) y Google Earth Pro, 2020

movilizaciones promovieron que el intendente detenga el tratamiento de nuevos proyectos de más de 1000 m² por noventa días.

Más allá de las acciones puntuales de resistencia durante su materialización, Horizons fue considerado como un producto paradigmático por las agrupaciones vecinales en tanto a los impactos negativos que ha tenido en el entorno.

Torres Cardón

En el lote en el que se emplaza Torres Cardón se encontraba Villa Carmen, un edificio histórico de 1200 m² (Figura 6). La propuesta original de la desarrolladora, aprobada por el municipio, implicaba su demolición y la construcción de un edificio residencial de treinta pisos. Entre la aprobación y el inicio de las obras se llevó a cabo un cambio de normativa que limitaba la altura de las edificaciones en la zona. Como consecuencia de esto y diversas resistencias vecinales, se realizaron modificaciones en la propuesta preservando la edificación antigua y limitando la altura a diecinueve pisos.

Apenas alertadas/os por los primeros carteles en el predio,² las vecinas/os organizaron su resistencia. Por un lado, la presencia de edificios en altura fue asociada a un aumento de la congestión vehicular en la zona, cuyos conflictos derivados se tradujeron en un cambio en la normativa que requería una cochera por departamento. Por otro lado, desde el inicio y aprobación del proyecto original las organizaciones vecinales se opusieron a la demolición del edificio patrimonial emplazado en el predio. Este conflicto fue visibilizado en blogs, medios locales y asambleas vecinales y, como consecuencia, se logró la restauración y cesión por diez años de la edificación patrimonial para uso cultural (*Tigre Ahora*, 20 de abril de 2010, [LINK, accedido: 08/04/2019]). Así apareció en conversaciones con vecinos: “...no hay ninguna relación entre quienes viven en los emprendimientos y la gente del barrio. Pasan en 4 x 4 a toda velocidad, son un peligro” (Vecino de Tigre, 2015). Además, dicen:

La idea es visibilizar el impacto de los cambios que se están llevando a cabo en la zona y la pérdida de la historia y la identidad. Cuando hay algún rumor de posible demolición se organizan para accionar en contra de esa situación (Vecino de Tigre, 2015).

²Extractos de la nota *Villa Carmen*: “Sobre la reja de esta imponente casa histórica de nuestra ciudad, podemos ver la imagen de una gran torre de departamentos a estrenar próximamente” [...] “Cómo reaccionaría la gente de Tigre ante semejante atropello reiterativo? Que proyectos se ciernen sobre esta casa? Que Tigre queremos en los próximos años? La respuesta, como siempre, la tenemos los vecinos” (Blog *Pagos del Yaguareté* [LINK, accedido: 10/05/2019]).



FIGURA 6. Localización producto inmobiliario Torres Cardón

Fuente: Colella (2021) y Google Earth Pro, 2020

Condominios

Las limitaciones en altura estipuladas por la normativa de los municipios de San Isidro, San Fernando y Tigre favorecieron la localización de condominios. Reemplazaron viviendas unifamiliares con lotes de grandes superficies ubicadas sobre la avenida del Libertador y en el área central de Tigre.

Barrancas al río

Barrancas al río se localiza sobre un lote de 16000 m² en el que se emplazaba una edificación histórica (Figura 7). La superficie de la propuesta requiere aprobación municipal específica, por lo que fue presentada y aprobada mediante cuatro decretos entre los años 1999 y 2000. Se trata de dos edificaciones de vivienda multifamiliar paralelas al río.

Esta propuesta ha despertado resistencias que se tradujeron en presentaciones ante el ejecutivo y legislativo local³ que lograron modificar algunas particularidades del proyecto. Los argumentos se vincularon con los posibles impactos sonoros que ocasionaría un aumento del tránsito vehicular y la pérdida de espacios verdes y patrimonio histórico:

La zona la usan jóvenes para hacer longboard o para andar en bicicleta y la llegada de automóviles iba a complicar esas actividades [...] En referencia al producto inmobiliario que se pretende realizar sobre la barranca de San Isidro: “La construcción del complejo implicaba eliminar árboles añosos, por lo que les preocupaban los impactos en el ecosistema [...] se organizaron para lograr que nombren a la edificación como patrimonio histórico nacional. Los motivó no olvidarse de dónde viven y seguir conectándose con la naturaleza” (Referente: vecinas/os organizados de la barranca de San Isidro, 2017).

Ante esto, referentes vecinales realizaron propuestas de modificaciones ante la Dirección General de Ordenamiento Urbano que resultaron aprobadas (*Decreto municipal* N° 1.483/2006):⁴ retiro sobre la línea municipal y eliminación de los ingresos

³ Mediante la *Ley Orgánica de las Municipalidades* N° 1.079 de 1876, la provincia de Buenos Aires estableció las atribuciones municipales. Entre ellas, se encuentran las referidas al uso del suelo, el dictado de reglas para delineaciones y el reglamento de las cuestiones relacionadas con las propiedades ribereñas de acuerdo a las normativas vigentes en el Código Civil (Recalde, 2008). estipulando retiros mínimos (desde línea municipal, límites laterales o de fondo) y alturas máximas, mediante ordenanza municipal aprobada por cada legislativo local (Honorable Concejo Deliberante).

⁴ Manifestaciones vertidas por cuatro vecinos que se presentaron como consecuencia de la publicación y extensa difusión del proyecto en cuestión y del Estudio de Impacto Ambiental pertinente, fundándose estos cuestionamientos en posibles Impactos Ambientales referentes a ruidos molestos, mayor tránsito vehicular, pérdidas y deterioros de espacios verdes y naturales, como asimismo las dos



FIGURA 7. Localización producto inmobiliario Barrancas al río

Fuente: Colella (2021) y Google Earth Pro, 2020

sobre la calle Perú. Barrancas al río se convirtió, en resistencias posteriores, en ejemplo emblemático de un modelo que las organizaciones vecinales pretendieron desestimular.

Terrazas del Boulevard

Terrazas del Boulevard se localiza sobre el boulevard Sáenz Peña, declarado por el municipio como “zona de interés turístico y cultural”, lo que implicó la admisión de nuevos usos ligados a actividades gastronómicas y turísticas (Figura 8). Este producto residencial, una edificación de viviendas multifamiliares de cinco pisos de altura, se emplaza en un predio de 660 m².

La irrupción del condominio en un área de casas bajas se tradujo en conflictos con vecinas/os del área, quienes forjaron vínculos con otras/os habitantes de la zona costera, incluso del delta, en antiguos espacios colectivos del barrio. Si bien aparecen argumentos de rechazo a las transformaciones recientes vinculadas a un cambio en la identidad y el modo de vida de la zona, no se terminaron de conformar acciones de resistencia que lograran detenerlas o modificarlas.

Consideraciones finales

Las transformaciones del corredor costero generaron resistencias sociales que hemos examinado en tanto argumentos esgrimidos en relación con los productos inmobiliarios y los mecanismos mediante los cuales pudieron incidir o no en su materialización.

Estas resistencias tuvieron distintas modalidades. La primera de ellas fue la organización vecinal en respuesta a la aparición de cada producto inmobiliario. Si bien esta organización no logró conservarse en el tiempo en todos los casos, cada nuevo producto inmobiliario activó nuevamente el colectivo. A su vez, aquellas organizaciones que permanecieron en el tiempo tejieron redes con actores de otros territorios en similares situaciones. En segundo lugar, la organización como representación de un colectivo les permitió la visibilización de las resistencias, a través del acceso a medios de comunicación regionales y nacionales, de las movilizaciones

propuestas de modificación y ajuste de proyecto presentadas por dos vecinos más, en relación a eliminación de accesos al Conjunto Habitacional por la calle Perú, apertura de la calle Solís para ingreso vehicular y peatonal, reubicación del edificio denominado “Conjunto Perú” y actualización de las factibilidades de los servicios de infraestructura” (Página web de *Encender Comunicación* [LINK, accedido: 31/03/2019]).



FIGURA 8. Localización producto inmobiliario Terrazas del Boulevard

Fuente: Colella (2021) y Google Earth Pro, 2020

en la vía pública y de la incidencia en los procesos de gestión a través de la presión a gobiernos locales. En tercer lugar, se llevaron a cabo acciones formalizadas tendientes a evitar la continuidad de la construcción de los productos residenciales. Amparos, denuncias judiciales, presentación de informes técnicos, han sido algunos de estos mecanismos utilizados.

Más allá de estas modalidades de resistencia que se repitieron en toda la costa, identificamos algunas recurrencias relacionadas con particularidades de los productos inmobiliarios y sus impactos en el territorio.

En términos generales, aquellos argumentos de resistencia que pudieron vincularse con derechos colectivos fueron más exitosos al momento de promover la organización vecinal y desarrollar mecanismos que pudieran desalentar o modificar los productos inmobiliarios que los generaron. Las acciones de resistencia, más que con las particularidades de cada tipología, se vincularon con el impacto que provocan en el territorio. Por tanto, la vinculación (por localización, por escala o por morfología) con las particularidades del territorio favoreció distintos argumentos y mecanismos que permitieron materializar las resistencias en acciones que modificaron los productos inmobiliarios que las originaron.

Aquellas tipologías residenciales que se implantaron sobre la ribera modificaron ampliamente el territorio: subdividieron y realizaron movimiento de suelo en zonas de humedales. Estas acciones requirieron de aprobaciones particulares que implicaron una serie de acuerdos y negociaciones con diversos niveles de gobierno por tratarse de competencias de los gobiernos locales (la aprobación de la construcción de las edificaciones) y del gobierno provincial (debido a que modificaban las cotas del terreno). Las oposiciones contra estos productos inmobiliarios apelaron a derechos ambientales que favorecieron mecanismos de resistencia vinculados a instancias judiciales. Estas acciones se sostuvieron desde una perspectiva de derechos humanos en tanto provocaron impactos sobre habitantes previos de esos territorios.

Una lógica similar tuvo lugar con aquellos desarrollos residenciales que modificaron elementos físicos con alguna identificación colectiva, por reemplazo de clubes barriales o demolición de edificaciones con valor patrimonial, social o cultural. Nuevamente, la apelación a un interés colectivo amparado en normativas o registros disciplinarios favoreció las acciones colectivas de resistencias que se materializaron en mecanismos de presentación judicial.

En relación a aquellos productos inmobiliarios que aumentaron sustancialmente la densidad en áreas ya consolidadas, los argumentos de las acciones de resistencia apelaron a los impactos en la infraestructura (redes de servicios, tránsito y transporte) derivados de un aumento de población y a la conformación de barreras urbanas que

impedirían el acceso físico o visual al río. La gestión de estos fragmentos residenciales requirió el desarrollo de instrumentos de regulación (por excepciones normativas o por tratarse de parcelas mayores a una hectárea), que se tradujo en una mayor visibilidad de los procesos con la incorporación de otros actores al involucrar al legislativo local. Puesto que los argumentos se relacionaron con la obra pública y la regulación urbanística, los mecanismos desarrollados por resistencias vecinales que pudieron incidir sobre las acciones de los actores políticos se materializaron en la visibilización de los conflictos en la esfera y el espacio público, pero fundamentalmente se tradujeron en presentaciones técnicas en el marco de expedientes municipales.

Más allá de estas acciones de resistencia que fueron exitosas en el despliegue de mecanismos que modificaron productos inmobiliarios, identificamos otras situaciones. Aquellos de densidad media o baja que sustituyeron viviendas unifamiliares, aparecieron en relatos de vecinas/os como intrusiones o invasiones que modificaron los modos de habitar el territorio ribereño tal como se anticipaba al inicio de este trabajo. Sin embargo, estos argumentos no lograron traducirse en acciones concretas tendientes a modificar los nuevos desarrollos residenciales puesto que no se reconocían como impactos a la propiedad del resto de las/os habitantes (inundaciones, menor presión o tensión en la conexión a servicios urbanos, disminución de las visuales, dificultad en la accesibilidad a las viviendas).

En resumen, entendemos que los cambios territoriales recientes pueden ser comprendidos desde la articulación entre transformaciones y resistencias. Para ello, se caracterizó a los nuevos productos inmobiliarios en tanto procesos, como resultado de propuestas impulsadas desde este sector, pero también factibles de modificación a partir acciones producidas por resistencias sociales.

El estudio de los cambios urbanos desde la articulación entre transformaciones y resistencias permite transparentar los instrumentos de regulación urbana en tanto espacios donde se dirimen las disputas en torno a las decisiones acerca del territorio. En este marco, entendemos que es necesario establecer regulaciones en torno a áreas de actuación que, por un lado, superen los límites de la parcela (favoreciendo un ordenamiento integral del territorio desde lo colectivo) pero aún inscribiéndose en la escala de la cotidianeidad de quienes habitan la ciudad, puesto que las acciones de resistencia han tenido inconvenientes para exceder esos límites. De este modo, la regulación urbana a través de áreas de actuación favorecería la articulación de acciones de resistencia.

Declaración de contribuciones de autoría (CRediT)

Colella: Conceptualización (Conceptualization); Curación de datos (Data curation); Análisis formal (Formal Analysis); Investigación (Investigation); Metodología (Methodology); Recursos (Resources); Redacción - preparación del borrador original (Writing—original draft); Redacción - revisión y edición (Writing—review & editing).

Agradecimientos

El artículo incorpora resultados de la Tesis doctoral “Transformaciones, persistencias y resistencias en la costa norte del AMBA”, desarrollada en el marco del Programa de Doctorado de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires. Por tanto, agradezco especialmente a mis directores, a las y los colegas con quienes compartí discusiones y experiencias en los cursos de doctorado realizados y al área de Urbanismo del Instituto del Conurbano (UNGS) que facilitó y promovió el tiempo necesario para la realización de la tesis y el espacio en el que pude formarme y crecer como investigadora en estos años de trabajo compartido.

Referencias bibliográficas

- Álvarez, B. y Del Río, R. (2013). Una experiencia de investigación. Luchas territoriales en torno a la construcción del vial costero en el partido de Vicente López. El caso de “Unidos por el río”. V *Congreso Internacional de Investigación y Práctica Profesional en Psicología XX*, y *Jornadas de Investigación Noveno Encuentro de investigadores en Psicología del MERCOSUR*. <https://n2t.net/ark:/13683/edbf/9ZK>
- Arizaga, C. (2004). Ciudad, suburbio e imaginarios urbanos: La clase media va al Paraíso. *Encrucijada*, 27. https://repositorioubi.sisbi.uba.ar/gsdll/collect/encrucijada/index/assoc/HWA_655.dir/655.PDF
- Astelarra, S. (2013). *No ColonYzarán. Conflictos por la apropiación social de la naturaleza en el Bajo Delta del Paraná*.
- Berros, V. (2013). El río posee derecho a no ser desviado de su curso: nuevas herramientas jurídicas disponibles en defensa de la naturaleza. *X Jornadas de Sociología*. <https://www.aacademica.org/000-038/683>
- Blanco, I., Fleury, S. y Subirats, J. (2012). Nuevas miradas sobre viejos problemas. Periferias urbanas y transformación social. *Revista Gestión y Política Pública*, 21, 3-40.
- Castells, M. (1995). *La ciudad informacional*. Editorial Alianza.
- Catenazzi, A. y Novick, A. (2008). *Methodological notes, questions and first results of the research of the Buenos Aires case study*. Instituto del Conurbano, Universidad Nacional de General Sarmiento.

- Ciccolella, P. (1995). Reestructuración global, transformaciones económicas en Argentina y reterritorialización de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Hacia una ciudad competitiva, globalizada y excluyente. *Estudios Regionales*, 43, 45-68.
- Ciccolella, P. (1999). Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. *Eure. Revista latinoamericana de estudios urbano regionales*, 25(76). <https://doi.org/10.4067/S0250-71611999007600001>
- Ciccolella, P. (2014). *Metrópolis latinoamericanas. Más allá de la globalización*. Olacchi.
- Colella, V. (2021). *Transformaciones, persistencias y resistencias en la costa norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)* [Tesis de doctorado en urbanismo]. Universidad de Buenos Aires.
- Dadón, J. y Matteucci, S. D. (2006). Patrones de desarrollo costero en la Provincia de Buenos Aires. En S. D. Matteucci, J. Morello, G. D. Buzai, C. Baxendale, M. Silva, N. Mendoza, W. Penguel., & A. Rodríguez (Eds.), *Crecimiento urbano y sus consecuencias sobre el entorno rural. El caso de la ecorregión pampeana* (pp. 251-279). Orientación Gráfica Editora.
- De Mattos, C. (2004). Redes, nodos e cidades transformacao da metrópole latino-americana. En L. C. da Q. Ribeiro (Ed.), *Metropoles. Entre a coesao e a fragmentacao, a cooperacao e o conflito* (pp. 157-196). Fundacao Perseu Abramo.
- Fainstein, C. (2015). La relocalización de población del camino de sirga de la villa 21 – 24 ¿Erradicación o integración a la ciudad? Representaciones y repertorios de acción colectiva en torno al reasentamiento. *Quid 16*, 5. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/1359/1246>
- Fernández, B. (2005). Movimientos socioterritoriales y movimientos socioespaciales. Contribución teórica para una lectura geográfica de los movimientos sociales. *Revista Nera*, 8(6). <https://web.ua.es/en/giecryal/documentos/documentos839/docs/bmfunesp-5.pdf>
- Fernández, L., Herrero, A. y Martín, I. (2010). La impronta del urbanismo privado. Ecología de las urbanizaciones cerradas en la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, XIV(331). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-61.htm>
- Merlinsky, M. (2016). Efectos de las causas estructurales en el largo plazo: la causa Riachuelo. *Direito & Praxis*, 7(2), 397-420. <https://doi.org/10.12957/dep.2016.22954>
- Pintos, P. (2011). *La praxis del urbanismo neoliberal en humedales de la cuenca baja del río Luján*. https://works.bepress.com/patricia_pintos/4/
- Pintos, P. y Narodowski, P. (coord.). (2012). *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján*. Imago Mundo.
- Recalde, A. (2008). *Autonomía o autarquía en las municipalidades bonaerenses* [Tesis de Maestría en Gobierno y Desarrollo, Universidad Nacional de San Martín]. <http://biblioteca.municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/Historia%20M>

unicipios%20Buenos%20Aires%20Recalde.pdf

- Robertazzi, M., Cazes, M., Bazán, C. y Pertierra, L. I. (2012). Luchas territoriales: controversias en torno a la construcción del vial costero. *Anuario de investigaciones (CIC) de la Facultad de Psicología (Universidad de Buenos Aires)*, XIX, 59-69.
- Roitman, S. (2004). Urbanizaciones cerradas: Estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. *Revista de Geografía Norte Grande*, 32, 5-19.
- Sánchez Mejorada Fernández, M. C., Morales Guzmán, J. C. y Martínez Fisher, M. (2019). Conflictos socioambientales y estrategias de resistencias en la Ciudad de México. *Carta económica regional*, 32(125), 121-143. <https://doi.org/10.32870/cer.voi125.7798>
- Santy, V. (2014). *Nueva costa del Plata: las formas de la legitimación y la resistencia en un conflicto socio-ambiental del sur del conurbano bonaerense* [Tesis de Maestría. Antropología social y política]. FLACSO.
- Sassen, S. (1999). *La ciudad global: New York, Tokio, Londres*. EUDEBA.
- Szajnberg, D. (2004). Ghetos de ricos en Buenos Aires. *Mundo Urbano*, 13. <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2001/59-numero-13/101-2-ghettos-de-ricos-en-buenos-aires>
- Tella, G. (2007). *Un crack en la ciudad. Rupturas y continuidades en la trama urbana de Buenos Aires*. Nobuko.
- Vidal-Koppmann, S. (2008). Mutaciones metropolitanas: de la construcción de barrios cerrados a la creación de ciudades privadas: balance de una década de urbanización privada den la región metropolitana de Buenos Aires. *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII(270). <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-111.htm>
- Wertheimer, M. (2012). Conceptos transdisciplinarios en el análisis de la resistencia vecinal en la costa de Vicente López. *Prácticas de oficio. Investigación y reflexión en Ciencias Sociales*, 9.
- Zurbriggen, C. (2006). El institucionalismo centrado en los actores: una perspectiva analítica en el estudio de las políticas públicas. *Revista de Ciencia Política*, 26(1), 67-83. <https://doi.org/10.4067/S0718-090X2006000100004>