



Territorio en disputa: la construcción del barrio privado Lagos del Mar (2011-2021) sobre la Reserva Mundial por Biósfera Mar Chiquito, Buenos Aires, Argentina

Leandro Agustín Parracone¹

Resumen

En Argentina con el avance del neoliberalismo, a partir de la década de los 70, los espacios urbanos y rurales han sido atravesados por un abanico de modificaciones que se intensifican con el pasar del tiempo. Como en gran parte de América Latina, en Argentina comenzó la creación y expansión de urbanizaciones cerradas impulsadas por las reformas estatales en materia económica, política, social y territorial. En el partido de Mar Chiquita, provincia de Buenos Aires, Argentina, también se han instalado este tipo de urbanizaciones, especialmente a partir de la primera década del siglo XXI en coincidencia con mejoras en la infraestructura vial del corredor costero del distrito. Este fenómeno no está exento de disputas territoriales, donde intereses dispares ponen en jaque por ejemplo áreas protegidas, tal como sucede con las pretensiones de agentes económicos que pretenden avanzar con un barrio privado sobre una Reserva. Frente a este problema de múltiples aristas, se propone como objetivo analizar la gestión del territorio a partir de la construcción de una urbanización cerrada en el partido de Mar Chiquita sobre una Reserva Mundial de Biósfera considerando los conflictos territoriales desencadenados entre 2011 y 2021. El abordaje metodológico es de naturaleza cualitativa, basado en la revisión de bibliografía, instrumentos legales, observación directa y entrevistas a informantes calificados. Los resultados evidencian el rol capital inmobiliario en cuanto a la gestión del territorio como también los mecanismos y estrategias puestos en juego por parte de la sociedad civil para enfrentar las imposiciones legitimadas por el Estado.

Palabras claves: geografía; conflicto territorial; urbanizaciones cerradas; Partido de Mar Chiquita

¹ Grupo de Estudios sobre Población y Territorio (FHUM-UNMdP), Argentina. parracone98@gmail.com.
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0740-9568>

Disputed Territory: The development of the private neighborhood "Lagos del Mar" (2011-2021) on the Mar Chiquito Biosphere Reserve, Buenos Aires, Argentina

Abstract

In Argentina, with the advance of neoliberalism since the 1970s, urban and rural spaces have been subject to a range of modifications that intensify over time. As it happened in Latin America, Argentina witnessed the creation and expansion of gated communities driven by state reforms in economic, political, social, and territorial matters. In Mar Chiquita, a district in the Buenos Aires province of Argentina, these types of gated communities have also been installed, especially from the early 21st century onwards, coinciding with improvements in the district's coastal corridor infrastructure. However, this phenomenon is not devoid of territorial disputes, where disparate interests jeopardize, for example, protected areas, as is the case with the intentions of economic agents seeking to advance a private neighborhood on a Reserve. Faced with this multifaceted problem, the objective is to analyze the territory management stemming from the construction of a gated community in the Mar Chiquita district on a Biosphere Reserve, considering the territorial conflicts that unfolded between 2011 and 2021. The methodological approach is qualitative, based on literature review, legal instruments, direct observation, and interviews with qualified informants. The results highlight the role of real estate capital in territorial management, as well as the mechanisms and strategies employed by civil society to confront impositions legitimized by the State.

Keywords: geography; territorial conflict; gated communities; Mar Chiquita district

Introducción

En Argentina con el avance del neoliberalismo, a partir de la década de los años setenta, tanto los espacios urbanos como los rurales han sido impactados de manera directa por un conjunto de reformas que se intensificaron con el pasar de los años. En este sentido, como en gran parte de América Latina, también en esa década comenzó la creación y expansión de las urbanizaciones cerradas (Chiozza et. al., 1999; Svampa, 2001) impulsadas por las transformaciones estatales en materia económica, política y social con un importante impacto

territorial. Las reformas aplicadas en Argentina resultaron en la consolidación de un modelo urbano neoliberal (Janoschka, 2011) afectando las formas de distribución y asentamiento de la población.

Siguiendo a Lobato Correa (1989) es factible identificar que en las ciudades se incentivaron procesos de expulsión de población diferenciados según grupos sociales. De este modo, en el caso de los sectores en condiciones socioeconómicas desfavorables se genera una tendencia de desplazamiento hacia las periferias, lo que en numerosos casos implica la ocupación de territorios de propiedad fiscal o privada, con escasa o nula infraestructura de servicios y con dificultades de accesibilidad a otras zonas de la ciudad. Por otro lado, se observa que aumenta la movilidad residencial de las clases medias y medias-altas hacia un nuevo modelo urbano, la urbanización cerrada, actores que Svampa (2001) califica como “los que ganaron”.

En cuanto a la creciente expansión de este nuevo modelo urbano Janoschka (2011) pone en evidencia la transformación del Estado con el neoliberalismo, tanto en su rol como en su estructura. El nuevo papel queda centrado en garantizar el avance del mercado y facilitar procesos de privatización y desregulación de los territorios, dando como resultado la proliferación de nuevas formas de producción del espacio pensadas bajo lógicas de mercado donde prima la especulación. Así las urbanizaciones cerradas integran el conjunto de nuevas formas de producir el espacio.

Se trata de un negocio inmobiliario con altas tasas de rentabilidad y que en cinco décadas ha ocupado superficies cada vez mayores. Al respecto, Lanfranchi et al (2018, p.13) indican “Dentro de los usos residenciales, el 24% de la expansión urbana se explica por las urbanizaciones cerradas, el 22% por el uso residencial urbano y el 13% por el residencial extraurbano (terrenos de más de 500 m²)”. En este sentido es importante reconocer que, en general se valorizan espacios con dotaciones paisajísticas actualmente atractivas, sean naturales o artificiales, por ejemplo, humedales, áreas serranas, boscosas o costeras -fluviales, lacustres o marítimas- dándose una mercantilización, en muchos casos, de la naturaleza e incrementando su valor de mercado (Prados, 2011). Asimismo, tiene una importante influencia la situación geográfica (Estébanez, 1988) con respecto a otros espacios y la disponibilidad de vías de comunicación ágiles, en este sentido como mencionan Chiozza y Carballo (2003, p.1) “Aunque cada punto del espacio puede ser localizado, lo que importa es su situación en relación con un conjunto en el cual se inscribe y las relaciones que mantiene con los diversos medios de los que forma parte”. Estos emprendimientos, además, ofrecen

seguridad personal y es algo que los distingue de la ciudad abierta, especialmente en contextos donde la inseguridad y la violencia ganan las calles de las grandes urbes (Kessler, 2009).

En el partido de Mar Chiquita (Buenos Aires, Argentina) el fenómeno de expansión de las urbanizaciones cerradas es palpable, sobre todo a partir de la primera década del siglo XXI. Sin embargo, hasta el año 2011 el proceso no ha presentado demasiados conflictos territoriales. En ese año, con la propuesta de un nuevo emprendimiento denominado Lagos del Mar, buscando asentarse sobre una Reserva Mundial de Biosfera, los reclamos y tensiones entre actores sociales han ganado terreno. Así, las habilitaciones y normativas promulgadas por el gobierno municipal produjeron un rechazo contundente por parte de determinados actores sociales (pobladores, ONG's, instituciones, etc.) logrando paralizar, hasta la fecha, la continuidad del proyecto.

El problema abarca distintos aspectos (incluido el ambiental), pero en esta ocasión el objetivo es analizar la gestión del territorio a partir de la propuesta de construcción de un barrio cerrado en el partido de Mar Chiquita (Buenos Aires, Argentina) sobre una Reserva Mundial de Biósfera considerando los conflictos territoriales desencadenados entre 2011 y 2021.

La propuesta metodológica es de naturaleza cualitativa, basada en el análisis documental. Para ello se recopilaron y analizaron documentos oficiales como Ordenanzas Municipales y resoluciones del Poder Judicial que permitieron elaborar una cronología de las disputas en estudio. De manera complementaria, entre octubre y noviembre de 2021 se realizaron tres entrevistas abiertas a actores sociales involucrados en el conflicto: dos vecinos de la localidad y el propietario de un lote en Lagos del Mar. Las entrevistas se articularon en base a determinados hitos del conflicto: Ordenanzas Municipales y dictámenes judiciales. Ello permitió la realización de un recorrido histórico del conflicto a la par del experiencial ofrecido por los entrevistados.

El trabajo se estructura en cuatro secciones a continuación de la introducción. En un primer momento se desarrollan los conceptos troncales que sustentan este trabajo. Posteriormente se delimita y caracteriza el área de estudio profundizando sobre la dinámica espacio-temporal de las urbanizaciones cerradas en el distrito. Luego, se presentan los resultados, donde se destacan los puntos centrales del conflicto, el posicionamiento de los actores sociales y su evolución desde 2011. Por último, en forma de cierre se propone un apartado de reflexiones.

Perspectiva conceptual

En esta investigación, el punto de partida es la categoría territorio dentro de lo que Haesbaert (2014) denomina “*constelação geográfica de conceitos*”. En este sentido, se tomó la conceptualización esbozada por este mismo autor por su carácter integral y multidimensional, “territorio (...) se define ante todo con referencia a las relaciones sociales y al contexto histórico en el que está inserto” y agrega, puede “concebirse a partir de la imbricación de múltiples relaciones de poder, de poder material de las relaciones económico-políticas al poder simbólico de relaciones de orden más culturales” (2004, p.68).

En sintonía con la definición de territorio, se parte de la base de que las relaciones de poder tienen una materialidad espacial (Sánchez, 1992), porque es en el espacio donde se plasman. Por tanto, el territorio es una construcción social resultante de las relaciones de poder (Sánchez, 1992; Haesbaert, 2004) no solo en una dimensión material, sino también en el plano simbólico. Estos conceptos adquieren especial relevancia teniendo en cuenta el avance del capital neoliberal con sed de renta urbana y que, por su naturaleza, deja en un segundo plano a la ciudadanía debido a los mecanismos que adoptan, por ejemplo, los promotores inmobiliarios para tener mayor injerencia en la gestión del territorio (Janoschka, 2011).

Sobre el avance del capital una de sus manifestaciones materiales son las urbanizaciones cerradas, en cuanto a estas Roitman (2021) pone en evidencia que existe una gran variedad de investigaciones sobre el tema, sin embargo, los marcos teóricos disímiles entre disciplinas y el conjunto de conceptos empleados desarticulados resultan en análisis poco profundos. A partir de los problemas alrededor del concepto de urbanizaciones cerradas propone una definición:

Área urbana residencial cerrada donde el espacio público ha sido privatizado por ley, restringiendo el acceso vehicular y peatonal. De esta forma, se privatiza el uso de calles, plazas y parques dentro del perímetro de la urbanización. Estos espacios sólo pueden ser usados por los residentes, manteniendo a las personas no deseadas fuera del perímetro del conjunto residencial (...) Concebido desde su inicio como un lugar cerrado y privado y cuenta con una serie de dispositivos de seguridad como cierre perimetral, alarmas, cámaras de circuito cerrado y guardias de seguridad. (Roitman, 2021, p.9).

Además, este tipo de urbanizaciones y la promesa de “paraíso” que venden, suele lucrar con la naturaleza o con aquello que pretende emularla. Así, suelen construirse en áreas socialmente valiosas en términos paisajísticos, en muchos casos esos territorios gozan de la categoría de área natural protegida. Un área natural protegida es un “espacio geográfico definido, reconocido, dedicado y gestionado, mediante medios legales u otros tipos de medios

eficaces para conseguir la conservación a largo plazo de la naturaleza y de sus servicios ecosistémicos y sus valores culturales asociados” (Dudley, 2008 citado por Di Pangraccio, 2018, p.77). En el caso bajo análisis, por caso, la intención es construir una urbanización cerrada en territorio de una Reserva Mundial de Biósfera. En este sentido, se evidencia que el avance de un emprendimiento inmobiliario privado vulnera la Reserva, violando lo dispuesto por el Artículo N°235 del Código Civil y Comercial Nacional sobre bienes pertenecientes al dominio público y atenta contra la construcción identitaria de los marchiquitenses. Además, atendiendo a la razón del conflicto que se refleja en las modificaciones de los usos de suelo, se toma como referencia la definición establecida en provincia de Buenos Aires a través del Decreto/Ley N°8.912/77 que en su Artículo N°25 señala “se denomina uso del suelo, (...), el destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial” (p.8).

Área de estudio, territorio en conflicto

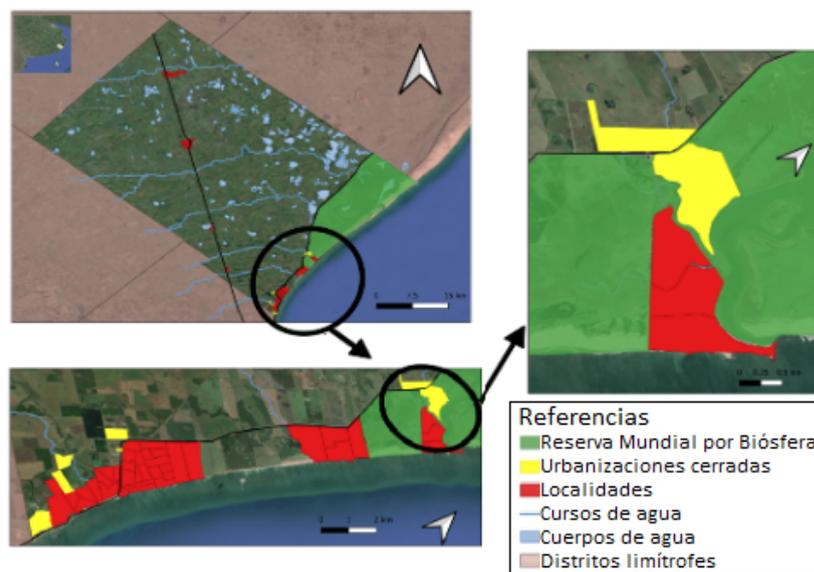
El recorte territorial (Figura 1) se encuentra comprendido dentro de los límites del partido de Mar Chiquita. Este municipio cuenta, según los últimos datos disponibles, un total de 20.178 habitantes (INDEC, 2010). Gran parte de su población (92,1%) se asienta en lo que Vapñarsky y Gorojovsky (1990) denominan como pueblos grandes (2.000 a 20.000 habitantes) y pequeños (hasta 2.000 habitantes), mientras que, un número mucho menor (7,9%), lo hace en hábitat disperso o en diversos parajes que forman parte de la historia y del paisaje marchiquitense.

Los pueblos del distrito se ubican a lo largo de dos vías de circulación de alta velocidad, la Autovía 2 y la Ruta Provincial 11. En el caso de la primera se encuentran la cabecera distrital, Coronel Vidal, y otras localidades con menor peso demográfico, General Pirán, Vivoratá y La Armonía, de norte a sur. El conjunto de localidades asentadas en este sector del distrito comparte una historia en común ligada al sector agroproductivo y fechas de fundación ligadas con la llegada del ferrocarril a finales del siglo XIX. En cambio, sobre el corredor costero se sitúa la localidad con mayor peso demográfico para 2010, Santa Clara del Mar, como también pueblos pequeños como Mar de Cobo y Balneario Parque Mar Chiquita, teniendo en común estas tres localidades una historia ligada al turismo de sol y playa desde la mitad del siglo XX y un acelerado crecimiento en su poblamiento en las últimas décadas (Parracone y Ares, 2021). El cambio demográfico y habitacional en las últimas décadas es notorio y el arribo de inversiones destinadas a la creación de urbanizaciones cerradas genera importantes

modificaciones en el paisaje dada su concentración en el corredor costero (Ferrando, Sagua, Ares, 2022).

Las disputas territoriales en estudio se localizan en un sector próximo de la localidad Balneario Parque Mar Chiquita. Este poblado registró 342 habitantes en el Censo de Población, Hogares y Vivienda de 2010, y se caracteriza por encontrarse a orillas de la albufera de Mar Chiquita y sobre el litoral atlántico, en un área con numerosos atractivos paisajísticos y recreativos-deportivos. Es, además, un pueblo pequeño carente de infraestructura de servicios públicos, tales como redes de cloacas, agua y gas u otras prestaciones básicas.

Figura N°1. Área de estudio.



Fuente. Elaboración del autor en base a INDEC e IGN.

Entre la ley y el territorio: los cambios en el paisaje costero

En trabajos previos (Parracone y Ares, 2021; Ferrando, Sagua y Ares, 2022) se constata que la costa del partido de Mar Chiquita atraviesa, desde las últimas décadas, transformaciones de importancia en materia demográfica y habitacional. Complementariamente, a la par de este crecimiento en las localidades costeras, a partir del primer decenio del siglo XXI comienza un proceso de expansión de las urbanizaciones cerradas en el litoral marchiquitense. Sin embargo, este proceso no es novedoso porque ya en la década de los años ochenta, el barrio privado Costa del Sol se posiciona como la primera urbanización cerrada de la costa del

partido. Este hecho se da en el contexto de reformas políticas y económicas neoliberales que se iniciaron durante la dictadura cívico-militar.

Es en ese contexto que, en la provincia de Buenos Aires, mediante el Decreto-Ley N° 8.912/1977 de Usos de Suelo y Ordenamiento Territorial se impulsó la creación del Código de Ordenamiento Territorial (a partir de ahora COT) en los municipios bonaerenses, siendo responsables de su elaboración. Entre los objetivos planteados por dicha ley se encuentra la preservación (del ambiente, de áreas y sitios de interés natural, histórico, turístico) y la construcción de un aparato legal para eliminar los excesos especulativos y garantizar la preservación de los intereses generales de la comunidad. Asimismo, y en relación con las urbanizaciones privadas, en el Capítulo V de dicha ley se otorga entidad jurídica a los Club de Campo y la posibilidad de su creación por parte de entes privados cumpliendo con una serie de requisitos, por ejemplo en los artículos 65 y 66.

La evolución de este nuevo modelo de urbanización, y su complejización, implicó que la provincia de Buenos Aires mediante el Decreto N°27/98 incluya la categoría de barrio cerrado de manera complementaria a la Ley 8.912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo. Allí se establece, “Se entiende por Barrio Cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento” (Art. N°1). Y agrega que estos están condicionados a “La presentación de un estudio de Impacto que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socioeconómicos y físico ambientales” (Art. N°3. C) y “En las Áreas Complementarias y Rural deberán localizarse en Zona Residencial Extraurbana (ZRE) y/o club de Campo” (Art. N°3. J), entre otros requisitos sometidos a aprobación municipal y convalidación provincial.

Pasadas tres décadas de oficializarse el COT del partido de Mar Chiquita, bajo la Ordenanza Municipal N° 796/79, las urbanizaciones cerradas empiezan a multiplicarse con la consolidación de las ampliaciones de la Ruta Provincial 11 (2010 y 2013). Las obras conectaron, mediante una vía de circulación de dos carriles por mano, a la ciudad de Mar del Plata con Balneario Parque Mar Chiquita.

Las respectivas transformaciones en las vías de circulación del área costera del partido de Mar Chiquita coinciden con los inicios de obras de los distintos emprendimientos, lo que permite hipotetizar una estrecha relación entre las mejoras de las infraestructuras viales como

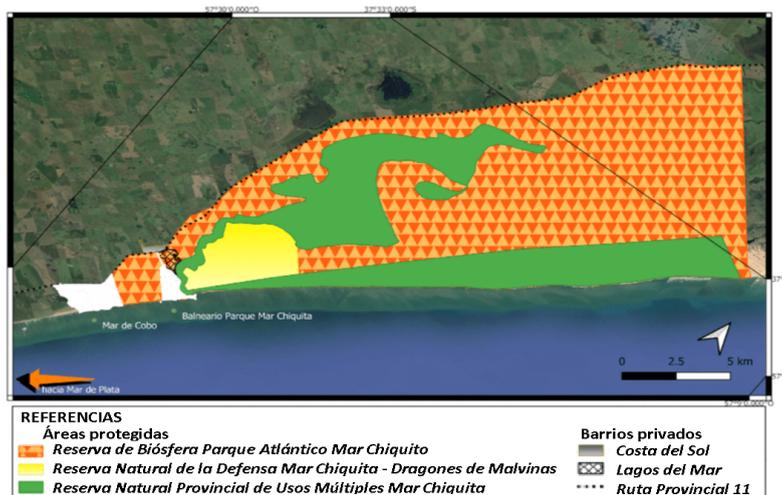
dinamizadoras del proceso de crecimiento de las urbanizaciones cerradas en este distrito. En la actualidad, se contabilizan diez urbanizaciones cerradas en distintos estadios, desde aquellas ya finalizadas a otras iniciando la etapa de publicidad. Cada uno de estos emprendimientos posee características específicas centradas en el contacto con la naturaleza y que abarcan desde el tamaño del barrio (de 6 a 83 hectáreas) y la dimensión de los lotes hasta diversas características ofrecidas para sus residentes, -en líneas generales se centran en la seguridad, la rapidez en las escrituraciones, la tranquilidad, el contacto con la naturaleza y la proximidad con la ciudad de Mar del Plata.

El barrio privado Lagos del Mar, el más extenso del distrito, presenta como particularidad su localización sobre un área protegida, la Reserva Mundial de Biosfera Parque Atlántico Mar Chiquito.

Hacia la apropiación privada de una Reserva Mundial

La Reserva Mundial de Biosfera denominada Mar Chiquito, se ubica en la provincia de Buenos Aires (Argentina) dentro de la jurisdicción del partido de Mar Chiquita (Figura 2), cuenta con una superficie de 26.488 hectáreas y sus límites están regidos al sur por la localidad de Mar de Cobo, al oeste por la Ruta Provincial 11, al este por el Mar Argentino y al norte por el partido de Villa Gesell. Dentro de esta superficie se encuentra la localidad Balneario Parque Mar Chiquita y otros subespacios que promueven la conservación, entre ellos, la Reserva Municipal Parque Atlántico Mar Chiquito (1990), la Reserva Natural Provincial de Usos Múltiples y Refugio de Vida Silvestre (1999) y la Reserva Natural de la Defensa Dragones de Malvinas (2009). Además, por sus características ambientales ha sido declarada como Área Valiosa de Pastizal (2004) y Área de Importancia para la Conservación de Aves en Argentina (2005). La riqueza biológica existente en este espacio geográfico es indiscutible, diversos estudios (Bó et al., 2002; Beltrame, 2009) dejan en evidencia sus cualidades biológicas.

Figura N°2. Reserva Mundial de Biósfera Mar Chiquito.



Fuente. Elaboración del autor en base a IGN.

Cabral, Zulaica y García (2020) establecieron relaciones entre el bienestar de la población del Balneario Parque Mar Chiquita y la Reserva, dejando como conclusión la existencia de un fuerte sentimiento de pertenencia de los locales con este territorio. Allí, en un relevamiento mediante encuestas realizadas a residentes indagaron sobre las problemáticas ambientales que debían ser abordadas urgentemente e identificaron que las fumigaciones (42 %) y la construcción del barrio privado -Lagos del Mar- (25 %), eran las más mencionadas (Cabral et al., 2020, p.15).

A pesar de las particularidades del área, es decir su alto valor en términos ambientales y su importancia simbólica en la construcción identitaria de los marchiquitenses, el avance del capital privado mediante un proyecto inmobiliario no se detiene y pone en juego múltiples mecanismos para apropiarse y hacer uso del espacio. Desde la perspectiva del capital, el área necesita ser urbanizada, argumentando que ese sector de la Reserva se encuentra en “abandono” y que su consolidación permitirá el “desarrollo” de la localidad Balneario Parque Mar Chiquita (Lagos del Mar, 2017, p. 8).

Resultados

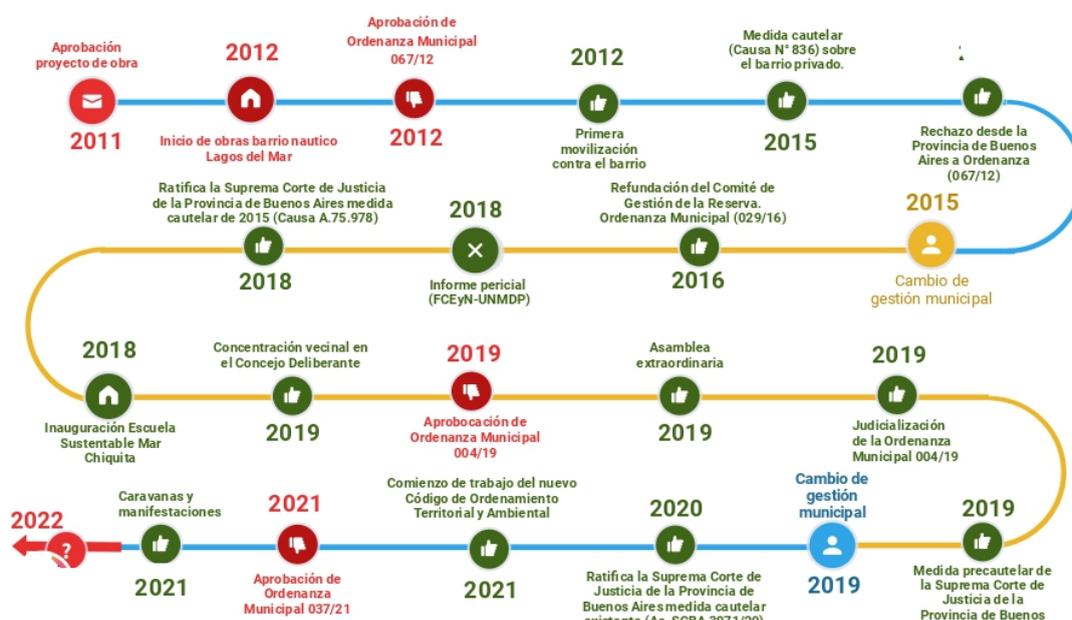
Mantobani (2015, p. 397) define a la gestión como la acción preocupada en “guiar voluntades, -con- énfasis en la conducción y toma de decisiones (...), su principal finalidad es controlar los resultados, crear certezas allí donde predomina la turbulencia y la incertidumbre”. Por otro lado, desde la legislación provincial se establece que la gestión debe “Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio

de asegurar que tanto a nivel de formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades” (Ley Provincial N°8.912/77, Art. N°2. F) y se impulsa la “Promoción de la participación. En diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, los organismos provinciales y municipales deben asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas, para la defensa de sus intereses y valores (...)” (Ley Provincial N°14.449/12, Art. N°57).

Son múltiples las aristas legales que dan cuenta de la importancia de la participación ciudadana en los procesos de gestión del territorio, como por ejemplo las leyes ya mencionadas o la propia Ley General del Ambiente (N°25.675/02) en sus Artículos N°19, N°20 y N°21. Asimismo, para hacer partícipe a la población es necesario el acceso a la información, en este sentido a escala nacional encontramos las Leyes N°25.831/04, N°25.675/02 y N°27.275/16 sobre el derecho de acceso a la información pública, incluyendo estas últimas la cuestión ambiental. Por otro lado, a escala provincial la Ley N°14.449/12 menciona en su Art. N°59 “Los organismos públicos deberán adoptar las medidas necesarias que garanticen el acceso y consulta a la información necesaria para garantizar la participación efectiva de la población en las instancias de planificación y gestión del hábitat”. Ante la falencia de la participación ciudadana y del acceso a la información, la utilización de la legislación existente ha sido fundamental como una herramienta de confrontación entre actores.

A continuación, se presenta un recorrido histórico del conflicto (Figura 3) teniendo como punto de partida las Ordenanzas Municipales aprobadas por el Poder Ejecutivo del partido de Mar Chiquita que involucraron a este territorio modificando los usos de suelo establecidos por la Ordenanza Municipal N°796/79. Además, se establecen conexiones con los testimonios proporcionados por los distintos actores sociales entrevistados. En este sentido Haesbaert (2004) expone que en cuanto a las políticas de ordenamiento territorial es imperante considerar su carácter político en el juego entre macro poderes institucionalizados y micropoderes más simbólicos, producidos y vividos en la vida cotidiana de la población donde el Estado debe adoptar un papel de gestor redistributivo.

Figura N°3. Once años de conflicto por Lagos del Mar (2011-2021).



Fuente. Elaboración del autor.

A principios de 2011 se presenta en el Honorable Concejo Deliberante del partido de Mar Chiquita un proyecto que buscaba la factibilidad de las autoridades para la construcción de una urbanización cerrada sobre un predio privado asentado sobre la Reserva Mundial de Biósfera Mar Chiquito. El proyecto, por sus características, era muy similar al aprobado en 1982 denominado “Marinas Costas del Sol” (Exp. N° 006/A-C-82, Leg. 121/82), que constaba de una ampliación del barrio cerrado Costa del Sol en ese sector. Debido a los parentescos existentes, entre proyecto aprobado en 1982 y el presentado en 2011, se procedió a conceder la prefactibilidad sin observaciones (Expte. N° 284-DeyP-11.07.11).

Este hecho significa que, en su tratamiento, no se tomaron en consideración las transformaciones en múltiples planos, como el ambiental, el social y el jurídico, entre 1982 hasta 2011. Es decir, no se tuvo en cuenta la reforma constitucional de 1994, la declaración de Reserva Mundial de Biósfera del área en 1996, sanción de la Ley General del Ambiente en 2002 y otras regulaciones. Posterior al otorgamiento de la factibilidad comienza la etapa de comercialización de la urbanización cerrada bajo el nombre de “Barrio Náutico Lagos del Mar”.

Iniciado el 2012 comenzaron algunas obras, siendo la instalación del perímetro cercado en altura y la cartelería de publicidad los primeros avances en territorio. En la cartelería se

explicita que la urbanización tiene la característica de barrio náutico (Figura 4) ligado a su inmediata salida acuática a la albufera de Mar Chiquita.

Figura N°4. Primer cartel publicitario Lagos del Mar.



Fuente. QUEDIGITAL, diario online (2011).

El estadio de pre-venta ofrecía precios a bajo costo lo que permitió a los desarrolladores vender parcelas dentro del predio rápidamente. Este escenario podría plantearse como una estrategia de los promotores inmobiliarios, teniendo en cuenta que no poseían las habilitaciones correspondientes, la venta de lotes se articula como una alternativa para asegurar la continuidad del proyecto debido a que la suspensión afectaría a los propietarios, algunos de ellos marchiquitenses. En este sentido el propietario entrevistado manifestó:

nos dijeron que las habilitaciones ya estaban todas, faltaba un trámite municipal para empezar las obras pero que necesitaban vender más lotes (Entrevista 3, propietario de lote en Lagos del Mar).

El “trámite municipal” como lo describe el entrevistado fue la re-zonificación del área sobre la que se asienta la urbanización. De esto se ocupó la Ordenanza Municipal N°067/12 que modificó los usos de suelo desafectando el área comprendida por el barrio Lagos del Mar de la sección rural bajo la denominación de Zona Residencial Extraurbana. Modificación necesaria para la aprobación provincial como dispone el Decreto 27/98 (Art. 3).

El descontento producido por la aprobación de la Ordenanza N°067/12 fue generalizado, las concentraciones vecinales y los reclamos ejercidos al Intendente comenzaron un camino sin retorno, los pedidos de audiencias y de veto a la ordenanza no fueron escuchados, el Estado se convertía así en facilitador del mercado inmobiliario (Janoshcka, 2011). El avance de este tipo de proyectos, forma parte de un conjunto de verticalidades impuestas por la globalización

que, en términos de Santos (1996, p.129) “desorganizan las regiones donde se instalan porque el orden que crean es en su propio, exclusivo y egoísta beneficio”, sin embargo ante dichas verticalidades, surgen horizontalidades que “permitirán, a partir de la base de la sociedad territorial, encontrar el camino para liberarnos de la maldición de la globalización perversa (...)” (p.130). Ambos conceptos dan cuenta que, el territorio es el campo de lucha entre el mercado y la sociedad civil ya que las verticalidades y horizontalidades se cruzan en el territorio de Mar Chiquita, marcando procesos de avances y retrocesos de los distintos actores sociales involucrados.

Con la obtención de la re-zonificación las topadoras y máquinas encendieron motores e iniciaron la etapa de relleno en las áreas deprimidas, que según la Causa N°836/15 desencadenó en la modificación de 50.000 metros cúbicos de la laguna. Por lo tanto, el proyecto Lagos del Mar violó, además de múltiples artículos y leyes, lo establecido por el Decreto/Ley N°8.912/77 en su Artículo N°66 inciso G “deberá respetar los hechos naturales del valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos” (p. 19).

Previo al proceso electoral de 2015, y luego de una incansable lucha por parte de la población, que denunció los daños ambientales ocasionados por los avances de las construcciones y de las consecuencias que ya estaban evidenciando, como las recurrentes inundaciones en el área urbana de la localidad, se logró obtener una medida judicial. La Ordenanza N°067/12 fue denunciada por “conculcar derechos y garantías constitucionales, ya que no fue publicada en el Boletín Oficial ni dada a conocer por el Poder Ejecutivo Municipal; así como no hubo estudio de prefactibilidad ni declaración de impacto ambiental. Tampoco participación ciudadana y audiencia pública” lo que derivó en una medida cautelar caratulada: “Juana Fraga Ester c/Provincia, Municipalidad, Fideicomiso LdM, DSV Desarrollos Inmobiliarios, etc.” del Juzgado de Responsabilidad Penal Juvenil N°2 de la ciudad de Mar del Plata, que dispuso la suspensión inmediata de las obras (Causa N° 836/15).

En pleno escenario electoral, en contexto de algidez política a escala nacional, provincial y municipal, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial no convalidó la Ordenanza Municipal N°067/12 debido a que se detectaron irregularidades en los documentos presentados (Providencia 425/15). La llegada de un nuevo intendente y el cambio de gobierno augura por aquel entonces un futuro sin Lagos del Mar, el intendente responsable de la

polémica Ordenanza abandonaba su cargo y asumía otro, quien, en período electoral, se declaraba defensor de la albufera (0223, 23 de enero 2019).

Cumplido el primer año de la nueva gestión, mediante la Ordenanza Municipal N°029/16 se conforma, nuevamente, el Comité de Gestión de la Reserva² que había sido, indirectamente, desmantelado por el intendente anterior y se encontraba inactivo desde 2006 (César et al. 2007). Sobre el particular un entrevistado agregó:

parte del Comité se reunía, pero (...) por su estructura solo podía reunirse si el Presidente llamaba a Comisión, y era el intendente, (...) el estatuto (...) dice que tiene que ser él quien convoca (...) nunca lo hizo. (Entrevista 2, vecino de Balneario Parque Mar Chiquita).

La conformación de un Comité está definida por el programa “Man and Biosphere” de UNESCO sobre aquellas áreas denominadas como Reservas Mundiales de Biósfera, con la intención de formar espacios democráticos y participativos donde se incluyan todos los actores sociales y permita arribar a lo que Ferrero (2018) define como una gestión participativa.

Sin embargo, a pesar de la medida cautelar los intentos de rezonificación no se detuvieron y año tras año la presión ejercida por los desarrolladores inmobiliarios se intensificó. Estos actores sociales solicitaron reiteradas veces revisiones judiciales para dar de baja la medida cautelar N°836/2015. Ante este escenario, el Jefe Comunal lentamente modificó su discurso con respecto a esta urbanización y comenzó a reunirse con los representantes de Lagos del Mar en el Palacio Municipal. En este sentido, el propietario y otro vecino agregan:

-el intendente- en esas reuniones dijo que iba a darnos solución (...) las trabas fueron en la gestión del otro intendente (...). A nosotros nos decían que estaban trabajando en el permiso (...). (Entrevista 3, propietario de lote en Lagos del Mar).
(...) empezó a reunirse muy seguido con los del country (...) y a nosotros nos dejó de convocar (...) estaban arreglando (...), nos pusimos alertas (...). (Entrevista 2, vecino de Balneario Parque Mar Chiquita).

Frente a esta situación las relaciones entre los vecinos y el Intendente se deterioraron, la flexibilidad del jefe comunal despertó cierta animosidad, implicando la intervención de instancias judiciales superiores para prevenir potenciales retrocesos. En este contexto se presenta el informe realizado en 2017 por la Facultad de Ciencias Exactas y Naturales de la

² El Comité de Gestión de la Reserva, como lo define el Programa MAB de UNESCO, es el ámbito democrático y participativo donde las comunidades locales, los organismos de gestión pública, los científicos, las organizaciones no gubernamentales, los grupos culturales, el sector económico y otros interesados trabajan conjuntamente en la administración y el desarrollo sostenible de los recursos de la zona.

Universidad Nacional de Mar del Plata titulado “Informe pericial biológico y ambiental único” donde se afirma que:

La ejecución de barrio en la forma proyectada no es viable ni sostenible en el lugar que se pretende emplazarlo. La ejecución del emprendimiento Lagos del Mar generó y generará -de seguirse adelante- un impacto biológico y ecológico de consideración o de importancia en el área efectivamente ocupada y en su entorno inmediato. No existen medidas de mitigación ambiental alguna que sean compatibles y efectivas en esta localización precisa y dentro de un área de reserva de esta índole. De seguir adelante el proceso de urbanización en la zona tal como está planeado, el futuro macroambiental de la reserva y zonas aledañas es grave (...) (Gavio, et al., 2017, s/p).

La presentación del informe, en conjunto de otros reclamos ante el juzgado, desencadenó en 2018 la ratificación de la sentencia cautelar N°835/15 por parte de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires (Causa A.75.978/18), lo que paralizó las obras hasta que la Provincia de Buenos Aires, como autoridad competente, lleve a cabo una Evaluación de Impacto Ambiental en base a la Ley Provincial 11.723/95 y la Ley Nacional 25.675/02. La nueva ratificación sentenció “(...) el cese de la actividad generadora de daño ambiental colectivo, con sustento en la alteración relevante y negativa del medio ambiente, sus recursos y el equilibrio del ecosistema, con afectación de los bienes y valores colectivos que la componen” (Art. 2).

Resulta interesante mencionar que, el mismo año que se rectifica la sentencia cautelar (2018) se inaugura en la localidad de Balneario Parque Mar Chiquita la primera escuela sustentable del país. Un evento paradójico ya que, a pocos metros de esta misma escuela, promotora de los derechos ambientales, se construya una urbanización cerrada sobre una Reserva Mundial de Biósfera y se realicen fraudulentas modificaciones en los usos de suelo para garantizar el asentamiento de Lagos del Mar violando todas las leyes ambientales existentes. Este mismo año, ante los arduos reclamos, desde la Municipalidad se convocó a una Audiencia Pública Ambiental titulada “Proyecto Lagos del Mar” (02265, 28 de julio, 2018) que días antes del previsto se canceló sin explicaciones.

A principios de 2019 las distintas organizaciones vecinales y ambientales sospechaban de un pronto tratamiento de una nueva Ordenanza Municipal de re-zonificación del área, en la cual venían trabajando intensamente de manera conjunta, durante el año 2018, la Municipalidad y los promotores de Lagos del Mar. En relación a esto una de las vecinas involucradas en el conflicto mencionó:

El abogado de la causa comentó que iban a mandar la Ordenanza en el verano (...) cuando hay Feria Judicial y la gente está de vacaciones. (Entrevista 1, vecina de Balneario Parque Mar Chiquita).

Tal como anticipó a inicios de 2019 el propio intendente elevó al Concejo Deliberante un proyecto de Ordenanza para la re-zonificación del área. En la inmediatez vecinos y organizaciones se desplazaron hacia la cabecera distrital, ubicada a 60 kilómetros de la localidad de Balneario Parque Mar Chiquita y realizaron una manifestación frente al Palacio Municipal (Figura 5).

Figura N°5. Manifestación frente al Palacio Municipal antes del tratamiento de Ordenanza.



Fuente. Fotografía extraída de 0223, diario online (2019).

En cuanto a esta movilización uno de los vecinos mencionó:

(...) fuimos a pedir que no le den tratamiento a la Ordenanza y a denunciar los aprietes de los dueños del country (...) ellos -los desarrolladores inmobiliarios- estaban adentro (Entrevista 2, vecino de Balneario Parque Mar Chiquita).

Más allá de las movilizaciones en el Palacio Municipal los reclamos no fueron oídos y se aprobó la Ordenanza N°004/19, tratamiento que fuera solicitado por el propio intendente atendiendo al pedido de Luis J. O'Grady, presidente de Capital Trust S.A y de Ignacio M.H de las Carreras gerente de DSV Desarrollos Inmobiliarios SRL. Dejando en total evidencia la presión de los empresarios inmobiliarios que doblegaron al estado municipal que, finalmente, legisla en beneficio del capital privado impactando de lleno en la dimensión territorial (Sánchez, 1999) mediante una re-zonificación. La Ordenanza aprobada resolvió “autorizar el desarrollo del proyecto en la localidad de Balneario Parque Mar Chiquita del partido de Mar Chiquita, barrio cerrado denominado Lagos del Mar (...) desafectándola de la zonificación obrante en Ordenanza Municipal N°796/79 y afectándola a Zona Residencial Extraurbana” (Art. 1).

Al ser aprobada, desde el Comité de Gestión de la Reserva se realiza una convocatoria a Asamblea de carácter urgente y extraordinaria debido a los permisos otorgados por la Municipalidad al emprendimiento Lagos del Mar. Dicha Asamblea elaboró una carta dirigida a la entonces Gobernadora de la Provincia de Buenos Aires solicitando la no convalidación de la Ordenanza 004/19 y sea esta quien:

Arbitre todas las medidas tendientes a proteger por sobre todas las cosas los derechos de la comunidad afectada, el medio ambiente y esta zona sensible de albufera y humedales, caso contrario nos vemos obligados a denunciar la situación ante los organismos internacionales, solicitar el auxilio de la Justicia, y pondremos en conocimiento de la opinión pública su accionar al respecto (p.1).

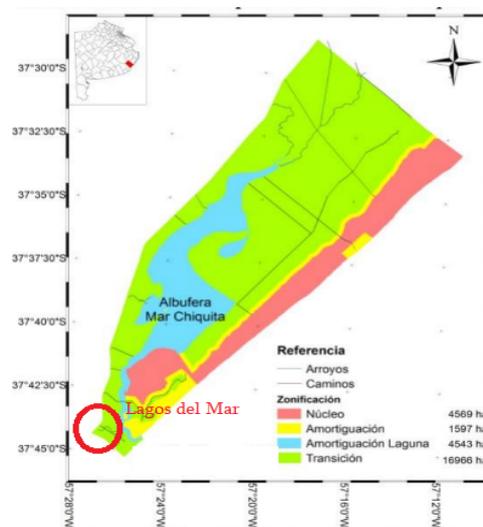
En febrero del mismo año se presentó ante la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires una petición para que se declare la inconstitucionalidad de la Ordenanza Municipal N°004/19, como también la imposición de una sanción conminatoria al intendente, con una multa monetaria diaria hasta que se lleven a cabo las medidas necesarias para asegurar el funcionamiento del Comité de Reserva por medio de reuniones plenarias y de las medidas tomadas por este organismo.

Durante el mes de diciembre de 2019, luego de las elecciones donde el intendente en cargo pierde con quien fuera su predecesor (2003-2015), y previo al acto de traspaso, la Corte Suprema de la Justicia de la Provincia de Buenos Aires dictó una medida precauteladora solicitándole a la Municipalidad que, hasta tanto se expida sobre el tema se abstenga de dictar actos de aplicación de la Ordenanza N°004/19 o de autorizar acciones materiales sobre las parcelas afectadas por dicho documento. Rápidamente el intendente electo, ya en su cargo, se presenta ante la Justicia defendiendo la legalidad de la Ordenanza N°004/19, lo que anticipa el posicionamiento que tomará la gestión del Intendente, que, en definitiva, será la misma que tuvo en su última gestión (2011-2015). La respuesta de la Corte Suprema de Justicia Bonaerense llegó finalmente en 2020, en ella se afirma la continuidad de la medida cautelar por la cual se paralizó la ejecución del barrio Lagos del Mar y la carátula mantiene la ilegalidad y clandestinidad de este (Ac. SCBA 3971/20).

A pesar del dictamen de la Corte Suprema, al año siguiente en una sesión, cargada de irregularidades, es decir sin publicación en el Boletín Oficial y sin participación ciudadana, se aprueba la Ordenanza Municipal N°037/21, que al igual que sus predecesoras (N°067/12 y N°004/19), establece una re-zonificación. Sin embargo, esta vez el cambio de uso de suelo no solo abarca al área comprendida por Lagos del Mar sino que incluye un espacio geográfico

mucho más amplio sobre la Reserva Mundial de Biósfera Mar Chiquito, específicamente en lo que forma parte de la “zona de transición” (Figura 6). Este hecho genera sospechas en cuanto al futuro del área debido a que, desde la Municipalidad, se comenzarían a aprobar nuevos proyectos inmobiliarios sobre esta zona, en caso de ser promulgada por la Provincia tal y como establece el Artículo 3 del Decreto 27/98. Resulta interesante, además, mencionar que, según los datos de ARBA, la parcela lindante a *Lagos del Mar* (Circunscripción IV, parcela 93ap) pertenece a la firma “*Hotels & Resorts International S.A*”.

Figura N°6. Zonificación Reserva Mundial de Biósfera Mar Chiquito.



Fuente. Isaach P., extraído de www.lagosdelmar.com. Editado por el autor.

Asimismo, retomando la Ordenanza, diversos diarios locales denunciaron “aprietes” sobre algunos concejales por votar negativamente o abstenerse en la votación. En línea con lo anterior, en un comunicado realizado por el bloque oficialista, se recomendó a sus representantes la “disciplina partidaria” (Infocielo, 4 de mayo 2021). Este escenario, además de preocupante, pone de manifiesto cómo las esferas estatales son corrompidas por el poder ejercido a través del capital inmobiliario. Rápidamente las asociaciones vecinales y ambientales se solidarizaron con los concejales y remarcaron la situación como un “apriete” (Infocielo, 04 de mayo 2021) por parte del poder político y económico detrás de Lagos del Mar y de otros desarrolladores inmobiliarios. Ante la aprobación de la polémica Ordenanza la movilización social se hizo presente con una caravana desde Santa Clara del Mar hacia Lagos del Mar donde se realizó una concentración (Figura 7).

Figura N°7. Movilización vecinal contra la última Ordenanza aprobada.



Fuente. S.O.S Mar Chiquita: salvemos nuestra albufera (Facebook, 2021).

Hasta el momento (agosto, 2023), las obras están paralizadas debido a que no hubo una promulgación de la Ordenanza Municipal N°037/21 ni convalidación técnica de la misma por parte de la Provincia de Buenos Aires y, además, por la faltante de la Declaración de Impacto Ambiental por parte del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS) que, previamente, incluye la realización de una Audiencia Pública. Por lo tanto, en este territorio “cautelar”, debido a que se encuentra vigente un amparo judicial, siguen rigiendo las disposiciones establecidas por la Ley N°8.912/77. Sin embargo, tanto los desarrolladores inmobiliarios y los propietarios de lotes continúan solicitando a la Provincia de Buenos Aires la convalidación de la última Ordenanza que modifica la zonificación del área.

Conclusiones

El recorrido realizado en torno al objetivo de analizar la gestión del territorio marchiquitense, en particular del área comprendida por la Reserva Mundial por Biósfera, en el período 2011-2021 permitió identificar un área de conflicto latente de índole territorial que involucra diversos actores sociales que, con estrategias específicas, buscan perpetuar en el territorio intereses disímiles.

La revisión de Ordenanzas y dictámenes judiciales, acompañada de los testimonios recopilados, ha permitido reconocer verticalidades ejercidas por los desarrolladores inmobiliarios, en conjunto con el Estado Municipal, para modificar los usos de suelo con el objetivo final de construir una urbanización cerrada sobre una Reserva Mundial de Biósfera. En este caso, quedó expuesta la desactualización del Código de Ordenamiento Territorial del distrito considerando los cambios en cuanto a procesos de ocupación y valorización del suelo en relación a los procesos políticos y económicos de las últimas décadas. El *corpus* legal ya posee más de cuarenta años y es imperiosa su actualización o reemplazo por una nueva normativa territorial que, en esta oportunidad, atienda a las problemáticas y demandas de la población local, para así dejar atrás la impronta del urbanismo neoliberal que, como se ha demostrado, permite la discrecionalidad y la poca regulación en cuanto a la gestión del territorio.

A la vez el análisis del conflicto, acompañado de los testimonios de actores sociales involucrados, permitió identificar la presencia de horizontalidades en territorio de la mano del trabajo mancomunado de la población local, desde un posicionamiento territorial con énfasis en el ambiente, la cultura y el patrimonio natural, que en conjunto con instituciones académicas y el propio Poder Judicial desencadenó en la paralización, hasta la fecha, de un modelo de gestión. Este escenario abre puertas hacia un nuevo enfoque de gestión, demandado por la propia población local, donde predomine el cuidado del ambiente y las prácticas democráticas.

Finalizado el análisis del caso propuesto, en la actualidad (principios de 2023), la medida cautelar continúa en vigencia, limitando el objetivo del capital privado de avanzar sobre este territorio. Sin embargo, los actores sociales que se oponen a la construcción de esta urbanización también adoptan un posicionamiento ineludable en la protección de su patrimonio.

Bibliografía

- Beltrame, M. (2009) *Dinámica biogeoquímica de nutrientes y metales pesados en ambientes intermareales de la laguna costera Mar Chiquita: potenciales efectos ecotoxicológicos sobre especies claves del ecosistema* (Tesis de doctorado). Universidad Nacional del Sur.
- César, C., Benseny, G. y Ardiles, B. (2017) Análisis y reflexiones sobre el turismo, gestión y política ambiental en la Reserva de Biosfera Parque Atlántico Mar Chiquito (Argentina). *VIII Simposio Internacional y XIV Jornadas Nacionales de Investigación-Acción en Turismo* – CONDET.
- Bó, M.; Isacch, J.; Maliza, A.; y Martínez, M. (2002) Lista comentada de los mamíferos de la Reserva de Biósfera Mar Chiquita, Provincia de Buenos Aires. *Mastozoología Neotropical*. 9. pp.5-11.

- Cabral, V., Zulaica, L. y García, G. (2020) Reserva de biosfera Parque Atlántico Mar Chiquito ¿Cuánto contribuye al bienestar de la comunidad local? Resultados de encuesta de opinión a residentes del Partido de Mar Chiquita (Buenos Aires-Argentina). *Informe técnico inédito*. pp.19.
- Carballo, C. y Batalla, M.R. (2014) Las imágenes en el marketing de las urbanizaciones cerradas: paisajes de control y (des) control. In *XIII Coloquio Internacional de Geocrítica*. Barcelona: Universitat de Barcelona.
- Chiozza, E; Carballo, C y Torcchia, N. (1999) El retroceso de la frontera agraria frente a la expansión de la frontera urbana. *Ciclos en la historia, la economía y la sociedad*, 10(20). pp.145-156
- Congreso de la Provincia de Buenos Aires (1977) Decreto Ley N°8.912 [Ley de Ordenamiento Territorial y Usos de Suelo].
- Congreso de la Provincia de Buenos Aires (1995) Ley N°11.723 [por la cual se reglamenta la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable].
- Congreso de la Provincia de Buenos Aires (1998) Decreto N°27/98 [por el cual se generan normas sobre emprendimientos urbanísticos denominados barrios cerrados].
- Congreso de la República Argentina (2002) Ley N°24.675 [por la cual se establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente].
- Congreso de la República Argentina (2004) Ley N°25.831 [por la cual se establece el régimen de libre acceso a la información pública ambiental].
- Congreso de la República Argentina (2016) Ley N°27.275 [Derecho de acceso a la información pública].
- Di Pangraccio, A. (2018) Áreas protegidas en Argentina: más allá de los números y expresiones de deseos. En: Pangraccio, A.; A. Nápoli y S. Nordenstahl (Eds.) *Informe ambiental 2018. 10 años*. Buenos Aires, Fundación Ambiente y Recursos Naturales (FARN).
- Estébanez, J. (1988), Los espacios urbanos, en: Puyol, R., Estébanez, J. Méndez, R., *Geografía Humana*. Madrid, Cátedra, pp. 357-360.
- Haesbaert, R. (2004) *O mito da desterritorialização*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.
- Haesbaert, R. (2014) *Viver no limite: território e multi/transterritorialidade em tempos de insegurança e contenção*. Rio de Janeiro: Beltrand Brasil, 2014.
- INDEC (2010). *Censo Nacional de Población Hogares y Vivienda*.
- Gavio, M.; Bértola, G.; Bó, M.; Barbini, S.; Martos, P.; de Marco, S; y Mantecon, C. (2017) Informe pericial biológico y ambiental único. Facultad de Ciencias Exactas y Naturales de la Universidad Nacional de Mar del Plata.
- Janoshcka, M. (2011) Geografías Urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y la ciudadanía urbana. *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM-*, Núm. 76, pp. 118-132
- Kessler, G. (2009) *El sentimiento de inseguridad: sociología del temor al delito*. Buenos Aires: Siglo XXI Editores; 2009.
- Lanfranchi, G., Duarte, J., y Granero Realini, G. (enero de 2018). La expansión de los Grandes Aglomerados Urbanos argentinos. Documento de Políticas Públicas/Recomendación N°197. Buenos Aires: CIPPEC.
- Lagos del Mar (2017) Lagos del Mar lo que hay que saber. Disponible en: www.lagosdelmar.com.ar
- Lobato Corrêa, R. (1989) *O Espaço Urbano*. Serie Principios. São Paulo. Ática.
- Mantobani, J. (Ed.) (2015) *Habitando el Partido de General Pueyrredón. Territorio, población, localidad y desarrollo local. Desafíos para el siglo XXI* (vol. III). Mar del Plata, UNMDP/Ediciones Suárez.
- Mar Chiquita: denuncian aprietes a concejales para aprobar una ordenanza (04 de mayo de 2021). *Infocielo*. Recuperado de: www.infocielo.com
- Municipalidad del Partido de Mar Chiquita (1979) *Ordenanza N°796/79*.
- Municipalidad del Partido de Mar Chiquita (2012) *Ordenanza N°067/12*.
- Municipalidad del Partido de Mar Chiquita (2016) *Ordenanza N°029/16*.
- Municipalidad del Partido de Mar Chiquita (2019) *Ordenanza N°004/19*.
- Municipalidad del Partido de Mar Chiquita (2021) *Ordenanza N°037/21*.

Parracone, L. y Ares, S. (2021). Mar Chiquita y sus localidades: cambios y continuidades en su dinámica demográfica y territorial (1991-2010). *Pleamar: Revista del Departamento de Geografía*, (1), 83-106.

Roitman, S. (2021). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. *Revista De Geografía Norte Grande*, (32), 5–19.

Sánchez, J. (1992) *Espacios y sociedades*. Serie General nº 23. Síntesis. Editorial Síntesis, S. A.; 1er edición (1 Febrero 1992).

SEDUV (2006) Guía metodológica para estudios de planeamiento urbano. Buenos Aires.

Svampa, M. (2001). *Los que ganaron: la vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires: Biblos.

Vapñarsky, C. y Gorojovsky, N. (1990) *El crecimiento urbano en la Argentina*. Buenos Aires: Grupo Ed. Latinoamericano.

Vidal-Koppmann, S. (2015) Desarrollo desigual y combinado en la periferia metropolitana de Buenos Aires. Grandes emprendimientos privados y generación de cuñas de riqueza. Vidal-Koppmann, S. (Comp.) *Metrópolis en mutación* (83-101). Buenos Aires: Ed. Café de las Ciudades.

Cómo citar este trabajo: Parracone, L.A. (2023). Territorio en disputa: la construcción del barrio privado Lagos del Mar (2011-2021) sobre la Reserva Mundial por Biósfera Mar Chiquito, Buenos Aires, Argentina. *Cardinalis*, (21), 127–149. Recuperado a partir de <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/article/view/44075>



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)