

DINÁMICAS, MORFOLOGÍAS Y SINGULARIDADES EN LA REESTRUCTURACIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES

Dynamics, morphologies and singularities in the metropolitan restructuring of Buenos Aires

Pablo Ciccolella y Lorena Vecslir

Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos (PDTEM), Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.

Licenciado en Geografía (UBA) y Doctor en Geografía, Ordenamiento Territorial y Urbanismo (Universidad de París III)

Arquitecta (Universidad de Buenos Aires) y Doctora en Urbanismo (Universidad Politécnica de Cataluña), Investigadora CONICET

pablociccolella@arnet.com.ar / lorena.vecslir@gmail.com

RESUMEN

El artículo se propone analizar las principales transformaciones territoriales en la Región Metropolitana de Buenos Aires durante las dos últimas décadas (1990-2010), resaltando las semejanzas y diferencias entre ellas, y tomando como referencia la experiencia de otras grandes metrópolis latinoamericanas. Se trata de interpretar las tendencias hacia los procesos y formas de la “globalización”, al mismo tiempo que se ponen en valor algunas singularidades en los patrones de localización, comportamientos y morfologías propias o específicas de esta región. Así, el trabajo se centra en el análisis de la reconfiguración de la centralidad metropolitana (consolidación de antiguos centros y subcentros, y surgimiento de nuevas centralidades complejas); la relocalización de la actividad productiva y la difusión de parques industriales; y la reestructuración sociohabitacional (suburbanización residencial, “verticalización” de tejidos consolidados y expansión de asentamientos informales). Este recorrido se considera fundamental a fin de aportar argumentos a la discusión sobre el modelo territorial deseable, la problemática de la gobernabilidad metropolitana y los lineamientos e instrumentos de ordenación urbanística necesarios a efectos de compensar las distorsiones que la acción del capital tiende a generar sobre el territorio metropolitano.

Palabras clave: estructura urbana, Región Metropolitana de Buenos Aires, globalización, dinámicas metropolitanas

ABSTRACT

The article intends to analyze the major territorial transformations in the metropolitan region of Buenos Aires over the past two decades (1990-2010), highlighting the similarities and differences between them, and in reference to the experience of other large Latin American metropolis. It is tried to interpret trends toward processes and forms of "globalization", at the same time that some singularities in localization patterns, specific behaviors and morphologies of this region are assessed. Thus the work focuses on the analysis of metropolitan centrality reconfiguration (consolidation of existing centers and subcenters, and emergence of new complex centralities); productive activities relocation and industrial parks diffusion; and housing restructuring (residential suburbanization, "verticalization" of consolidated urban fabric and slums expansion). This path is considered essential in order to provide arguments to the discussion on the desirable territorial model, the problem of metropolitan governance and necessary guidelines and urban planning tools to compensate the distortions that market action tends to generate in metropolitan areas.

Key words: urban structure, metropolitan region of Buenos Aires, globalization, metropolitan dynamics

1. INTRODUCCIÓN

Los cambios en el sistema capitalista, registrados desde principios de los años setenta (nuevos paradigmas tecnológicos-productivos, hegemonía de políticas neoliberales, proceso de globalización, etc.), han impactado de manera notable en las transformaciones sociales y territoriales de los grandes espacios urbanos. Dichos cambios han generado, a su vez, nuevas tensiones en ese tipo de territorios. Entre ellas, podemos mencionar: las dificultades de los gobiernos locales para comprender y metabolizar las transformaciones metropolitanas recientes y desarrollar formas eficaces de intervención sobre el territorio; el avance de un proyecto de ciudad hegemónico comandado por el capital financiero e inmobiliario nacional y global; y el agravamiento de una estructura socioeconómica y territorial históricamente desigual.

Mientras el poder político parece perplejo y desorientado por dichas transformaciones, el poder económico tiende a desmontar las metrópolis en fragmentos urbanos, con una lógica cada vez más selectiva y acelerada, destruyendo viejos órdenes y construyendo otros, sobre cuyas claves no existe suficiente información; en tanto, el discurso académico parece haberse estancado en torno a los relatos de la globalización. El resultado de este cuadro de situación parece ser una creciente pérdida de *governabilidad* debido a la ausencia frecuente de gobiernos metropolitanos, poniendo en evidencia la fragilidad y dificultad de acción de las esferas gubernamentales (local, provincial y nacional) sobre el territorio.

En las grandes ciudades, los cambios tecnológico-productivos, político-institucionales y socio-culturales se han expresado en términos físicos de modo muy definido en los procesos de densificación de las áreas centrales y pericentrales, y en la expansión casi indefinida de los suburbios. La proliferación de grandes superficies comerciales y centros de ocio suburbanos, sumado a la ampliación de la red de autopistas en torno a la ciudad, han confluído así en la producción de un tipo de ciudad más densa en las áreas centrales, pero con densidades muy bajas en las periferias, dando lugar a lo que se conoce en la literatura urbana reciente como *metápolis* (Ascher, 1995), *ciudad sin confines* (Nel.lo, 1998), *ciudad difusa* (Indovina, 1990). Así, como resultado del sesgo desconcentrador de los años ochenta y las tendencias remetropolizadoras de los noventa, con un patrón de urbanización sumamente abierto, la ciudad parece disolverse sobre los territorios que antes denominábamos *binterland* (Ciccolella, 2003).

Pero las grandes metrópolis han sufrido también otro tipo de cambios, menos perceptibles a simple vista: cambios en la base productiva (de un modelo productivo basado en la industria se pasa a otro especializado en servicios complejos y avanzados a la producción, y en servicios banales vinculados básicamente al consumo); cambios en los patrones socioculturales (particularmente en la esfera del consumo), cambios en las formas de gestión del espacio urbano, cambios en las formas de acceso al suelo y de producción y apropiación de renta urbana, y cambios en la estructura social y la distribución del ingreso.

Desde los años noventa, la reestructuración de las grandes metrópolis latinoamericanas, constituye un fenómeno donde los factores externos a la región y al país en que éstas se asientan, tienden a avanzar sobre los factores internos, pudiendo ocasionar una considerable pérdida de control sobre los procesos económicos, sociales y territoriales. Algunos trabajos relativamente recientes, preocupados por la vinculación entre dinámicas económicas y estructura territorial (Ciccolella 2003; Aguilar, 2002; De Mattos, 2010) nos enseñan cómo los procesos de “informatización” y globalización de la economía han repercutido en las metrópolis latinoamericanas más dinámicas, dando lugar a la aparición de nuevos distritos de negocios, densificación de áreas centrales y subcentros metropolitanos, expansión de periferias más o menos compactas, y difusión de nuevos formatos de suburbanización residencial de baja densidad (urbanizaciones cerradas).

Sin embargo, es cada vez más significativo el papel que adquieren las identidades y especificidades locales frente a los procesos de carácter horizontal¹ que se desarrollan en diversas metrópolis y que han servido como motores de la economía local (distrito industrial, desarrollo turístico, etc.). En Latinoamérica, la “ciudad mestiza” (Ciccolella, 2010) sería la expresión territorial del enfrentamiento entre procesos de inversión y modernización sumamente selectivos en términos territoriales, entre procesos de desconcentración y recentralización, entre globalización-neoliberalización e inclusión social. Un escenario de mestizaje o hibridación territorial caracterizado por una serie de atributos evidentes que podemos esquematizar en base a los siguientes procesos:

- Yuxtaposición de rasgos preibéricos, coloniales, agroexportadores, industrialistas y neoliberal-posmodernos
- Exacerbación de las contradicciones y contrastes
- Agravamiento de las desigualdades sociales, económicas y territoriales, históricamente consolidadas
- Incremento de la fragmentación por una selectividad territorial creciente del capital y las inversiones
- Un mayor proceso de hibridación cultural

Partiendo de estas consideraciones generales, este artículo se propone, entre otros objetivos, analizar las transformaciones y procesos territoriales en la Región Metropolitana de Buenos Aires² en las dos últimas décadas (años noventa y dos mil), resaltando las semejanzas y diferencias entre ellas, y tomando como referencia la experiencia de otras grandes metrópolis latinoamericanas. El supuesto clave del trabajo es que se habrían registrado dos procesos de crecimiento económico con estrategias diferentes, uno de sesgo netamente *neoliberal* (años noventa) y el otro *neodesarrollista* (desde 2003 en adelante), separados por la profunda crisis económica y política de 2001-2002. Estos procesos estarían mostrando diferencias importantes en el comportamiento de los indicadores socioeconómicos, pero las diferencias no serían tan claras en materia de reestructuración territorial metropolitana.

Paralelamente este artículo trata de poner en valor algunas singularidades que presenta Buenos Aires. Otras metrópolis latinoamericanas han experimentado un virtual deterioro e incluso vaciamiento de su área central histórica, y el traslado bastante radical de funciones de comando (sedes empresariales, bancarias, centros de negocios, etc.) hacia la periferia o emplazamientos pericentrales. En este sentido, los casos de Ciudad de México, Santiago de Chile, São Paulo o Lima, resultan paradigmáticos. México ha creado virtualmente una poderosa ciudad de negocios en Santa Fe, distante cerca del 20 km del zócalo o de Paseo de la Reforma. São Paulo, por su parte ha trasladado una y otra vez su área central de negocios, hacia la Av. Paulista en los años 60 y 70, hacia el Centro Berrini en los años 90, y hacia la Av. Faría Lima y la Marginal Pinheiros en los años 90 y 2000. La comuna de Santiago de Chile ha expulsado buena parte de las funciones del terciario avanzado hacia Providencia y Las Condes, e incluso se ha creado una potente Ciudad Empresarial en la comuna de Huechuraba. La ciudad de Lima, por su parte, en el área central histórica, casi no posee siquiera sedes bancarias, y los servicios avanzados e internacionales se han retirado desde los años 80 hacia San Isidro y Miraflores. Del mismo modo, estas ciudades y otras de América Latina, han sufrido un proceso de desconcentración productiva industrial hacia la periferia extrema o hacia otras regiones. Es extensa la bibliografía latinoamericana que recoge estos procesos y las singularidades de algunas metrópolis (Ciccolella, 2007 y 2011).

Frente a estos hechos, Buenos Aires parece mostrar tendencias algo diferentes. La monocentralidad y la vitalidad de su área central tradicional resisten, e incluso no han sufrido procesos de deterioro avanzado, tal como puede observarse en la mayoría de los espacios centrales históricos de las grandes metrópolis latinoamericanas. Tampoco podría decirse que Buenos Aires ha entrado en un proceso de desindustrialización. Como se verá más adelante, ha habido sí una dispersión y relocalización de la actividad industrial hacia la segunda y particularmente hacia la tercera corona metropolitana, pero sin afectar el proceso general de localización de inversiones y desarrollo industrial de la región. Ciertamente, como también se verá, los patrones residenciales alternativos y la revitalización de subcentralidades también parecen mostrar una cierta singularidad de Buenos Aires, luego de dos décadas donde la ciudad dispersa y la suburbanización americanizante parecían las únicas alternativas de crecimiento metropolitano.

Buenos Aires presenta también otras excepcionalidades que, por razones de espacio, no podrán ser tratadas en este artículo: la resistencia del llamado *comercio a cielo abierto* frente a la difusión, bastante potente, de *shopping centers* y cadenas de hipermercados, y la ausencia o debilidad de políticas habitacionales y en general del espacio residencial vinculado a los sectores medios, especialmente en una ciudad que hasta los años setenta había sido paradigmática en ese sentido en América latina.

Desde esta perspectiva y con dichos propósitos, el artículo se propone, entonces, analizar los principales cambios inducidos por dos décadas transformaciones en la RMBA, e interpretar las tendencias hacia los procesos y morfologías de la “globalización”, paralelamente a la progresiva recuperación de algunos emplazamientos y actividades de carácter e identidad local. Intentaremos mostrar algunas singularidades de este proceso, centrándonos en el análisis de la evolución de la estructura y la morfología de la región desde los elementos clave de su transformación: 1) la reconfiguración de la centralidad metropolitana (consolidación de antiguos centros y subcentros, y surgimiento de nuevas centralidades complejas), 2) la relocalización de la actividad productiva y la difusión de parques industriales y 3) la reestructuración sociohabitacional (“suburbanización de élites”, verticalización de tejidos consolidados y expansión de asentamientos informales).

Este recorrido intentará demostrar cómo la concentración de procesos y “artefactos” comunes a otras grandes metrópolis, se contraponen en esta región con patrones de localización, comportamientos y morfologías propias o específicas. Del cruce de ambas lógicas emerge una estructura territorial (integrada por corredores, continuos urbanizados, sistema de subcentros, modalidades diferenciales de suburbanización norte y sur, etc.), cuyo entendimiento se considera fundamental a fin de abordar los problemas referentes a las formas, herramientas y políticas más adecuadas de intervención y gobernanza de los sistemas metropolitanos en sus diferentes escalas (municipal, intermunicipal o sectorial, y regional). Así, el artículo también se propone aportar a la discusión sobre el modelo territorial deseable, la problemática de la gobernabilidad metropolitana y de los lineamientos e instrumentos

de ordenación urbanística a efectos de compensar las distorsiones que la acción del capital tiende a generar sobre el territorio metropolitano.

2. RECONFIGURACIÓN DE LA CENTRALIDAD METROPOLITANA

Diversos trabajos (Ciccolella y Lucioni, 2005, Ciccolella y Mignaqui 2009, Vecslir y Ciccolella, 2011) revelan la fortaleza del Área Central Tradicional -ACT- (microcentro y macrocentro de la ciudad de Buenos Aires) y su reciente expansión hacia el sur y este de la ciudad, que coexiste con una estructura de centros secundarios, cuyo origen se remonta a los trazados y estaciones ferroviarias de la segunda mitad del siglo XIX, y un reciente sistema de nuevas centralidades (consolidado en el eje norte de la región), que responde a la lógica de las autopistas y el transporte privado y a las nuevas dinámicas territoriales.³ La permanencia de muchas de las lógicas de implantación y comportamientos ligados a la tradición monocéntrica de la región, la persistencia y algunos procesos de reactivación de antiguos subcentros existentes, junto a la aparición y consolidación de nuevas subcentralidades resultan así, las características dominantes en el proceso de reconfiguración de la centralidad en la RMBA.

2.1 Fortaleza de la (mono) centralidad predominante

A diferencia de lo que sucede con la centralidad en otras grandes ciudades latinoamericanas (México, São Paulo, Santiago de Chile, Lima, Bogotá), el ACT de Buenos Aires mantiene una clara primacía en la concentración del poder político y económico, por sobre los subcentros y nuevas centralidades metropolitanas (De Mattos, 2010). La proximidad de la operación de Puerto Madero con el ACT, ha colaborado en la pervivencia del poder monocéntrico porteño y, si bien existe una red metropolitana de centros especializados de reciente formación, ésta no ha significado un desmembramiento o traslado del núcleo principal de negocios, sino que se mantiene subordinada al centro tradicional (Ciccolella, Mignaqui, 2009).

En las últimas dos décadas se ha verificado una densificación, verticalización y modernización creciente del ACT (Microcentro, Plaza San Martín, Plaza Roma, y Catalinas Norte), donde aún se registran procesos importantes de reconversión de edificios corporativos a las nuevas tecnologías (edificios inteligentes), así como las últimas oportunidades de desarrollo de nuevos emprendimientos⁴. La extensión del área, que se “derrama” hacia el norte y particularmente hacia el este y sur, influida por la operación urbanística de Puerto Madero y quizás por las expectativas generadas por el proyecto urbanístico de Retiro (Ciccolella y Lucioni, 2005), han fomentado esta consolidación.

Pero el desarrollo de edificios corporativos no ha sido patrimonio exclusivo del dinamismo registrado en el ACT. El eje norte de alta renta de la CBA también ha sido testigo de la proliferación de estos emprendimientos que, entre 2002 y 2010, acumularon más de 108 mil m² construidos (casi el 20%) y encontraron en la accesibilidad otorgada por las avenidas Libertador y Cabildo, la extensión del subte D y la rápida conexión hacia la Panamericana, una parte importante de sus atractivos. Las torres corporativas de Belgrano (Office Centre, Corner Place, Bureau), Saavedra (Intecons), Núñez (Xerox) y a las *oficinas boutiques* de Palermo son algunos exponentes de este tipo de desarrollo. En la zona sur de la CBA (Barracas y Parque Patricios) también se registran algunos emprendimientos, aunque de menor incidencia en el conjunto de la ciudad.

Paralelamente, cabe destacar el intenso dinamismo que desde el 2003 se registra en el conjunto de la actividad comercial de la Ciudad de Buenos Aires (CBA). Ésta se manifiesta en la elevada tasa de ocupación mostrada por los locales comerciales de las principales avenidas que se extienden desde el ACT hacia el oeste y norte de la ciudad (Vecslir, Baer, 2011)⁵.

2.2 Revitalización de subcentralidades históricas y del comercio a cielo abierto

Los principales subcentros metropolitanos coinciden con las cabeceras de los municipios de la primera corona, cuyo origen se relaciona con las estaciones ferroviarias y los trazados viarios radiales de la región⁶ (ver Figura 1). La conectividad otorgada por estas redes de transporte ha contribuido a que allí se conformen las mayores densidades de población y de actividades terciarias. Durante las décadas del 80 y 90, estos subcentros metropolitanos sufrieron, en contraposición a la emergencia de grandes centros de consumo (*shoppings centers*, hipermercados, centros de ocio), un claro deterioro en su nivel de actividad, calidad del espacio público y oferta de servicios. Sin embargo, a partir de la crisis de 2001/02, especialmente aquellos localizados al sur de la región, parecen estar involucrados en un nuevo proceso de revitalización y dinamismo inmobiliario, basado en la construcción de vivienda multifamiliar y recuperación del comercio local. En algunos casos, estos procesos se encuentran motorizados únicamente vía mercado, mientras que en otros, aparecen también fomentados por políticas urbanas de regeneración de “centros comerciales a cielo abierto” e intervenciones sobre el espacio público: plazas, “calles modelo” y paseos peatonales (Vecslir, Baer, 2011).

En síntesis, se trata de antiguos centros secundarios que se revitalizan a través de la densificación, modernización y “verticalización” de su tejido tradicional, predomina el uso residencial, pero también se recupera el comercio y aparecen usos comerciales más “sofisticados” (gastronomía especializada, cafés *boutiques*, diseño e indumentaria de primeras marcas y oficinas bien equipadas).

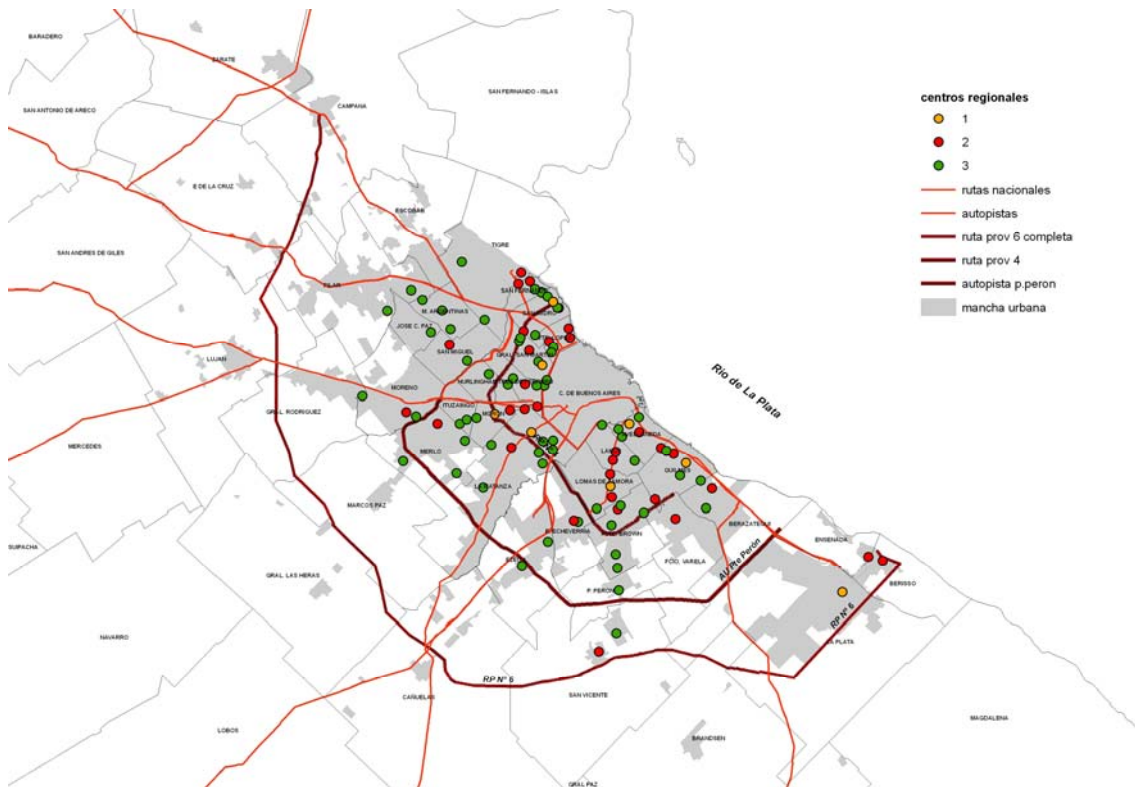


Figura 1. Disposición espacial de los centros urbanos en la RMBA
Fuente: Plan particularizado de ordenamiento urbano y territorial para el borde metropolitano asociado a corredores concéntricos de la RMBA. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, 2010

2.3 Emergencia y consolidación de nuevas centralidades complejas

Paralelamente a los procesos que acontecen en los antiguos centros y subcentros metropolitanos, existe una tendencia (compartida con otras metrópolis latinoamericanas) a la “concentración expandida” (De Mattos, 1997) de usos terciarios y nuevos artefactos de la globalización en los puntos de máxima accesibilidad y exposición visual que ofrece la renovada red de autopistas de la RMBA, con rasgos de polarización debido a la llegada tanto de servicios al productor (sobre todo financieros) como de servicios al consumidor, generalmente de baja calificación (Aguilar, 2002).

En este sentido, nos interesa distinguir los nuevos espacios vinculados al consumo (en forma de hipermercados, *shopping centers*, *home centers*, etc.), de las “centralidades complejas” donde los usos comerciales y de ocio coinciden con la localización de “funciones de comando” (gestión, coordinación, articulación y control) y la expansión de la economía financiera, formando nuevos distritos de negocios y estableciendo asimismo sinergias con otros usos direccionales (hotelería internacional, grandes equipamientos privados de salud o centros educativos, etc.). Desde esta perspectiva, mientras que el proceso de terciarización ha significado en nuestra región una marcada descentralización de servicios personales y actividades comerciales de muy baja productividad, configurando nodos casi exclusivos de distribución y consumo, la polarización territorial de servicios avanzados, actividades financieras y terciario direccional, solo se ha dado en algunos emplazamientos del eje norte de la región, y de manera embrionaria en la zona oeste y sur de la región.

La alta accesibilidad, buen nivel de servicios y valores del suelo más atractivos hicieron que la zona norte de la región actúe como atractora de varias empresas desarrolladoras. Un relevamiento y análisis de la distribución territorial de los grandes centros del ocio y el consumo⁷ (Vecslir, Ciccolella, 2009; Vecslir, 2010), y de los parques de negocios o centros corporativos y edificios de oficinas clase A⁸ en la RMBA durante las dos últimas décadas

(Vecslir, Ciccolella, 2011), permite visualizar la expansión del sector terciario (tanto en metros cuadrados construidos como en nuevas localizaciones y nivel de innovación en la gestión empresarial y comercial) que, junto a otros sectores (grandes emprendimientos hoteleros, residenciales y de equipamiento privado), están contribuyendo al surgimiento y consolidación de “nuevas centralidades complejas”, que han asumido progresivamente una variedad funcional y de sinergias entre actividades, y un dinamismo inédito en la atracción y polarización de usos hasta ahora propios de la ciudad compacta (ver Figuras 2 y 3).

En este sentido, pueden detectarse dos tendencias diferenciadas. Por un lado, la consolidación y densificación de nuevas centralidades en continuidad con el tejido urbano de la ciudad central en el eje norte de la región.⁹ Por otro, el surgimiento de nuevas centralidades periféricas, de manera discontinua en los corredores Norte, Oeste y Sur de la RMBA, destacando los nodos conformados a la altura de los kms 42 y 50 de la Autopista Panamericana Ramal Pilar; entorno del km 26 del Acceso Oeste, en proximidad del cruce con el Camino del Buen Ayre; o al sur, en el km 32 de la autopista Buenos Aires-La Plata.¹⁰

La estructuración de la oferta de equipamientos en la RMBA permite observar su claro predominio sobre los ejes viarios y ferroviarios radiales, lo cual origina una configuración tentacular que deja áreas intersticiales débilmente asistidas. A su vez, parece existir una proliferación de equipamientos de salud y educación privados al norte, orientando la escasa construcción de equipamiento público a la zona sur y oeste de la región, y determinando asimismo centralidades de carácter diverso.

Así, si hacia finales de los noventa podíamos afirmar que la incipiente red de distritos de comando de la RMBA no tendía a competir, sino a complementarse con el ACT expandida (Ciccolella, 1999), a fines de los dos mil se abre el interrogante sobre la existencia de un freno o “techo” a la oferta de espacio y equipamientos para el terciario avanzado en el área central tradicional y una arrolladora dinámica de producción de suelo y proyectos para alojar y/o relocalizar esas funciones, especialmente en el eje norte de la RMBA, aunque ya se perfilan también otras alternativas (Vecslir, Ciccolella, 2011).

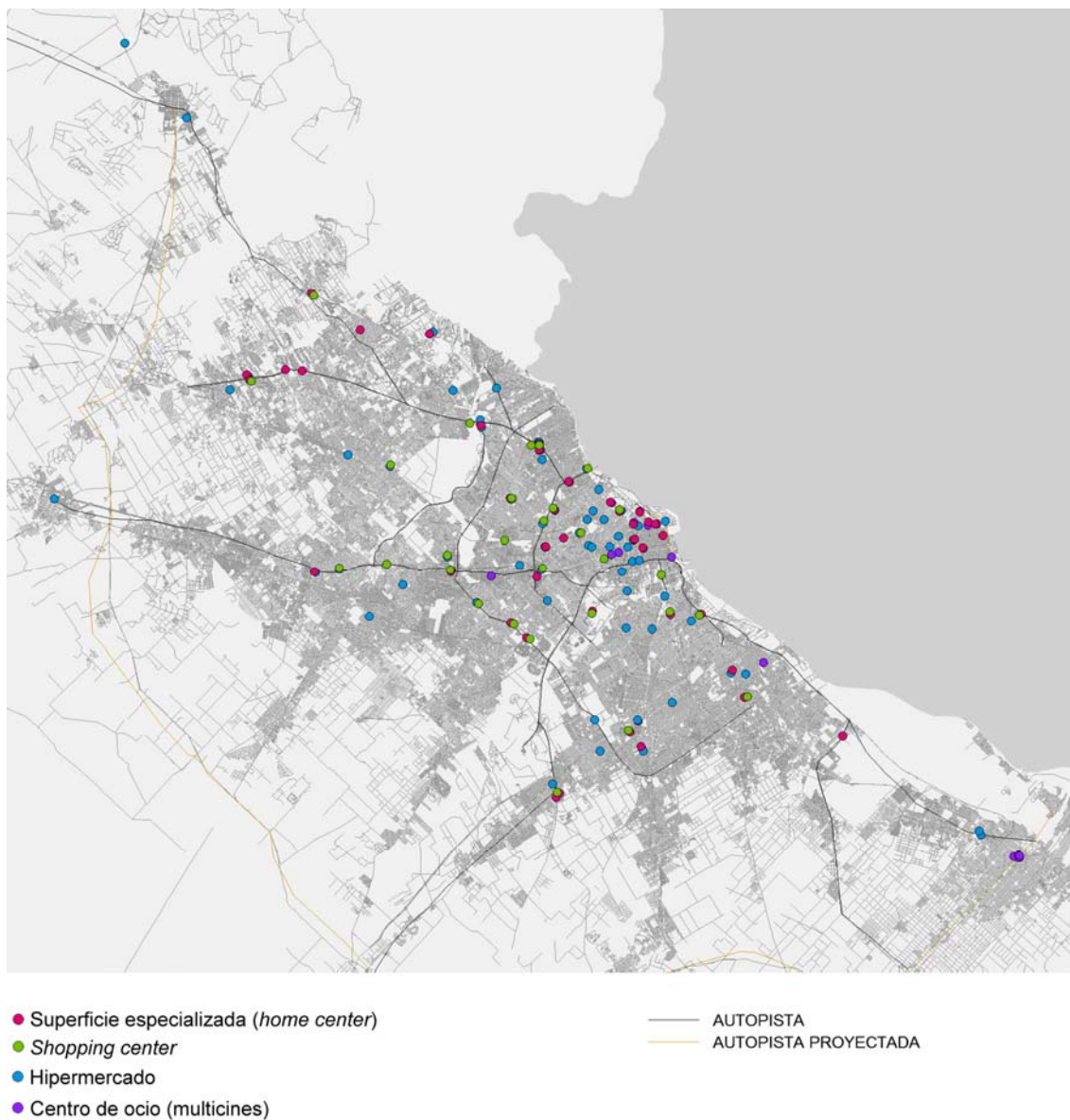


Figura 2: Distribución territorial de los centros del ocio y el consumo en la RMBA, 2010
Fuente: Elaboración en base a relevamientos propios. Cartografía digital: Marianela Figueroa.

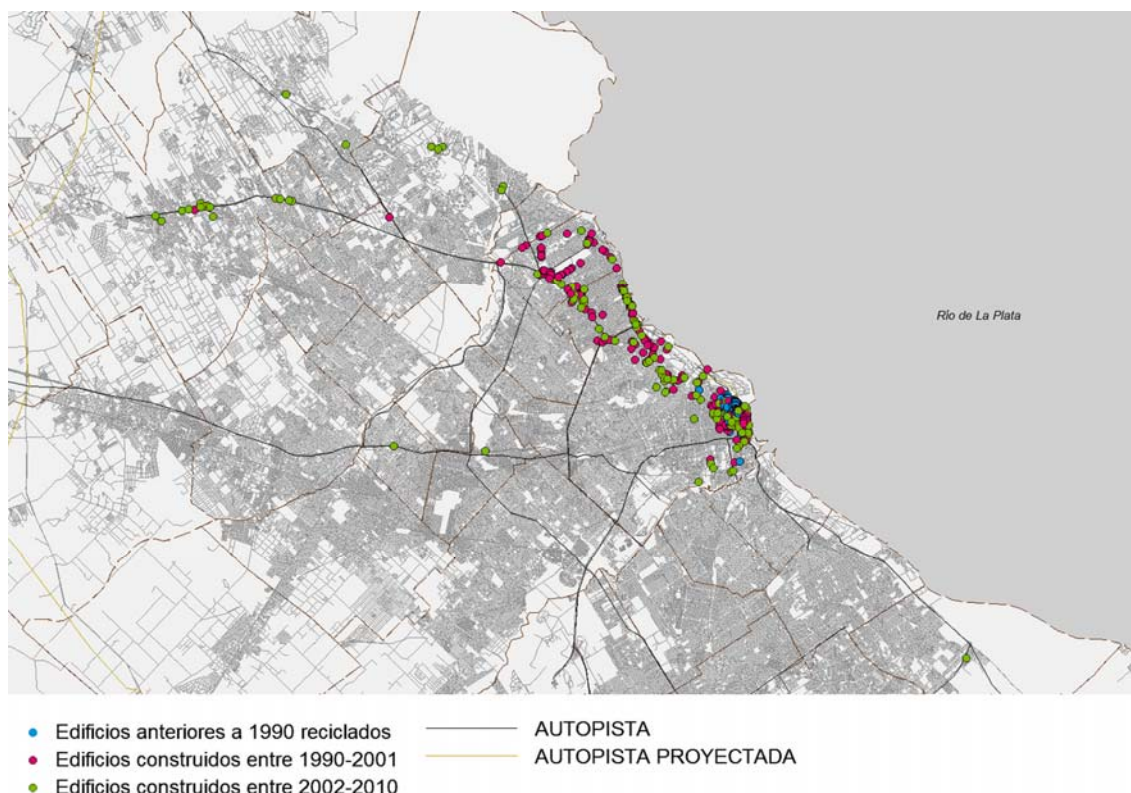


Figura 3: Distribución territorial de edificios A y A+ entre 1990-2010 en la RMBA.
Fuente: Elaboración en base a relevamientos propios. Cartografía digital: Marianela Figueroa.

3. RESISTENCIA AL PROCESO DE DESINDUSTRIALIZACIÓN

Durante la década de los años noventa, la RMBA recuperó el protagonismo como el principal centro nacional de atracción de la inversión industrial (seguida por las regiones metropolitanas de Córdoba y Rosario), revirtiendo la tendencia a la desconcentración experimentada en la década anterior (Briano, Fritzsche, Vio, 2003). Este impulso se apoyó básicamente en las inversiones realizadas por empresas transnacionales, dirigidas predominantemente a la industria manufacturera y por las firmas de los grupos más concentrados de capital local (Briano, Fritzsche, 2007; Álvarez de Celis, 2007).

En este sentido, a pesar del proceso de desindustrialización que tuvo lugar a partir de mediados de los '70, se produjo un aumento de la participación relativa de la RMBA en el total de la industria argentina; aumentó la participación relativa de la CBA en la RMBA, y se registró un incremento del número absoluto de locales industriales de dicha ciudad (Borello, Vio y Fritzsche, 2000).

3.1 Inversión extranjera y relocalización de la actividad industrial en diversas coronas

Como en otras metrópolis latinoamericanas, la evolución negativa de la industria contribuyó a un progresivo abandono de los espacios centrales (permaneciendo algunas sedes sociales de las principales empresas) y un impulso industrial creciente en los partidos de la segunda y tercera corona. Un proceso de “metropolización industrial” cuyos motores pueden atribuirse a la disponibilidad de suelo comparativamente más barato, beneficios impositivos, menores controles urbanísticos y mejoras en la accesibilidad vial (Ciccolella, 1998; Briano, Fritzsche, Vio, 2003).

En primer lugar, se detecta una orientación de las inversiones industriales hacia los partidos del eje norte (Zárate, Pilar, Campana, Escobar y Tigre), tanto de ampliaciones de plantas existentes como de nuevas instalaciones industriales, sobre todo en el sector automotriz, de alimentos y bebidas, y derivados del petróleo y gas (Blanco, 1996). La “ruta del Mercosur” (puente Zárate-Brazo Largo) que articula el eje norte, resultó el lugar privilegiado para la atracción de las inversiones debido, entre otras razones, a la conectividad del Acceso Norte (tanto en su eje troncal a Campana como en sus ramales a Tigre y a Pilar) en la escala intra e intermetropolitana (Briano, Fritzsche,

Vio, 2003). Por otra parte, también se observan importantes inversiones en los partidos del sur de la región (Berazategui, La Plata, Berisso y Ensenada). “Esta nueva localización en la región metropolitana no está asociada a la reconstrucción del tejido manufacturero del período de industrialización por sustitución de importaciones, sino muy por el contrario a fortalecer a los grupos económicos y a maximizar los ingresos de las empresas transnacionales a partir de economías de aglomeración. En esa década, las industrias tenderían a localizarse en las áreas metropolitanas, inclinadas a aprovechar las economías de aglomeración, como así también ciertas ventajas impositivas que se otorgan, por ejemplo, al localizarse en un parque industrial” (Álvarez de Celis, 2007).

Estos procesos se desaceleran notablemente con la recesión que comenzó en 1998 y se interrumpen con la crisis de 2001-2002. A partir de ese momento, con el fin de la convertibilidad y la consecuente devaluación de la moneda, la inversión extranjera directa (IED) comenzó a compartir su protagonismo con las inversiones locales. Así, se verifica un nuevo impulso, pero en “un contexto económico de sustitución de importaciones –y también de exportaciones–, caracterizado por la recuperación de la actividad industrial en algunos sectores – como el alimenticio, textil y metalmeccánico–, así como por el auge de la industria de la construcción –tanto privada como pública–, la del turismo, los servicios vinculados a las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, entre otros” (Briano, Fritzsche, 2007).

En este contexto de reactivación, sin embargo, las empresas enfrentan el dilema de reacondicionar sus aparatos productivos en las localizaciones tradicionales (el llamado “cinturón o cordón industrial” del GBA) o trasladarse. Por esta razón, las antiguas áreas industriales (de Avellaneda, Valentín Alsina, Lanús, La Matanza, San Martín, etc.) presentan serios problemas, como el cierre de fábricas, la migración de establecimientos o su transformación en depósitos o “baldíos industriales” (DPOUyT, 2007). Desde 2004 en adelante, algunos de estos lugares y de las infraestructuras fabriles ociosas, han sido reutilizadas y rehabilitadas ya sea para la reiniciación de la actividad industrial, ya sea para otros usos (hipermercados generales o especializados, campus universitarios, centros logísticos, etc.).

Se produce así el traslado de firmas de la CBA y el GBA hacia las áreas más alejadas de la RMBA, cuyos municipios están recibiendo un impulso industrial creciente. Si bien la nueva corriente de inversión opta en algunos casos por renovar estructuras industriales existentes, como el caso de La Cantábrica en Morón, en general, se canaliza a través de la promoción un nuevo producto del mercado inmobiliario identificado por los desarrolladores: el *parque industrial* (PI). Durante los años 90 la mayor parte de las nuevas inversiones industriales, tendieron a localizarse en PI de la segunda y tercera corona de la aglomeración. El principal dinamismo de la actividad industrial se desarrolló en los bordes de la RMBA, es decir, que se dio una fuerte periferización de la actividad industrial de escala mediano-grande y grande; mientras que la pequeña y mediana industria tradicional continuó vinculada al tejido urbano compacto (Ciccolella, Baer, 2008).

Diversos estudios (Borello, 2007; CEDEM, 2011) muestran que las PyMEs industriales se concentran en la CBA y en los partidos más cercanos, mientras que están subrepresentadas en los partidos del borde del conurbano, donde predominan los grandes establecimientos y empresas industriales. El tejido socioproductivo de la CBA, al estar constituido básicamente por pymes, tiende a actuar en algunos casos como redes productivas tipo *clusters* o *sistemas productivos locales* (distrito audiovisual de Palermo o distrito tecnológico de Parque Patricios). Algunos segmentos productivos innovadores en la base económica de la ciudad, tales como las industrias culturales y la actividad turística receptiva, y los procesos asociados de valorización de algunos barrios de la ciudad, poseerían en este sentido, una potencialidad considerable para la aplicación de políticas de reactivación económica, generación de empleo y desarrollo económico-territorial.

3.2 Desarrollo de los parques industriales

“En la RMBA, los PI adquieren auge en la década del ‘90, a partir de dos iniciativas. Por un lado, desde el sector público, con el propósito –al menos desde el discurso– de reorganizar territorialmente la actividad industrial y, en especial, de promover la atracción de actividades productivas en aquellas zonas menos industrializadas, como un intento de lograr el desarrollo local. Por otra parte, desde la inversión privada, se consolidan como un producto inmobiliario novedoso, que promete ganancias significativas, ya que se aprovecha de un contexto en el que se cuestiona crecientemente el impacto que provoca la presencia de la actividad industrial en zonas en las que predomina el uso residencial del suelo” (Briano, Fritzsche, Vio, 2003).

La novedad de los PI radica en la creación de un espacio común con infraestructuras y servicios compartidos, planificado y gestionado en forma unitaria, destinado en exclusividad a usos industriales y a servicios complementarios, y diferenciado del tejido urbano habitacional o del espacio periurbano en el que se inserta. El objetivo genérico de esta modalidad es la creación de economías de escala y la posibilidad de ofertar espacios,

servicios y calidades específicamente adaptados a las necesidades de las industrias, minimizando las fricciones y conflictos territoriales con otras funciones urbanas (DPOUyT, 2007).

Actualmente, en la RMBA existen 20 PI (cinco de ellos de gestión mixta público-privada, y el resto de gestión privada), que ocupan alrededor de 2900 hectáreas. Asimismo se registran desde mediados de los 90, la implantación de 9 polos logísticos con una superficie conjunta de 90 hectáreas aproximadamente.¹¹ Si bien la mayoría de los PI se establecieron en la tercera corona (Pilar, Zárate, Escobar y La Plata, entre otros), también han surgido en los bordes de la segunda corona (por ejemplo, Tortuguitas, en Malvinas Argentinas y CIR-2, en Berazategui) y en la primera (La Cantábrica, en Morón). Algunos autores (Briano, Fritzsche, Vio, 2003), asocian el surgimiento de PI en la tercera corona al avance del proceso de metropolización, mientras que los que aparecen en la primera y segunda se vinculan a procesos de refuncionalización y reestructuración del espacio urbano. Pero especialmente atribuyen su desarrollo a una oferta conveniente de localización, por exenciones impositivas y/o por cercanía a las vías de circulación rápida, y no necesariamente debido a una oferta basada en nuevas formas organizativas de la producción, de sinergias entre empresas y/o con los actores locales (Ver Figura 4).

Finalmente, diversas investigaciones alertan sobre la equiparación entre proliferación de PI y desarrollo industrial. Según Borello (2010), gran parte de la política industrial se limita a reducciones de impuestos y a subsidiar parte de la infraestructura física a través del fomento de formatos tales como *zonas* y *parques industriales*. Esto no implica necesariamente desarrollo productivo, el cual depende en gran medida del grado de integración de los PI en políticas de ordenamiento territorial y de promoción industrial tanto municipal como regional. El trabajo citado focaliza en la necesidad de diversificar y complejizar el actual tejido productivo metropolitano yendo más allá de las actividades textiles, alimenticias, insumos o automotrices. También, insiste en la implementación de intervenciones públicas que armonicen las estrategias de cada municipio, y destaca que un riesgo a evitar es la competencia entre los distritos por acaparar empresas.

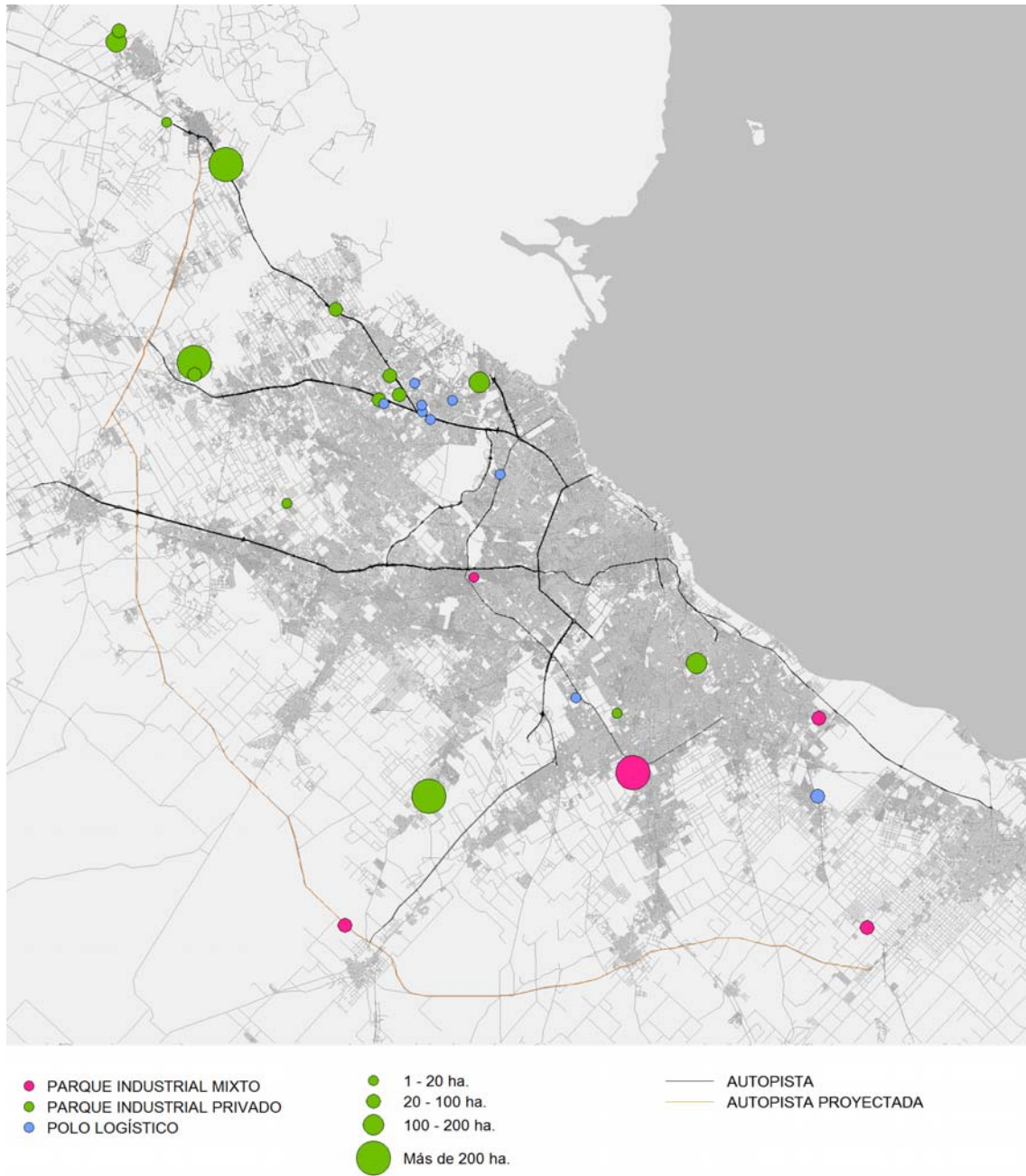


Figura 4: Distribución territorial de parques industriales y polos logísticos en la RMBA
Fuente: Reporte Inmobiliario, 2010. Cartografía digital: Marianela Figueroa.

4. LA REESTRUCTURACIÓN SOCIOHABITACIONAL

Independientemente de las comparaciones sobre la dinámica de las tasas de crecimiento poblacional y su distribución territorial en los dos últimos períodos intercensales (1991-2001 y 2001-2010), el aumento poblacional absoluto de la RMBA¹² significó un fuerte aumento de la demanda de espacio residencial y de puestos de trabajo y supuso, a la vez, un aspecto de vital importancia para el desarrollo del mercado inmobiliario regional. En este sentido, durante el período considerado se verifican algunas tendencias simultáneas de crecimiento urbano y transformación del hábitat metropolitano, detectándose diferentes modalidades de reestructuración sociohabitacional:

- En primer lugar, una notable inversión del sector inmobiliario en un nuevo producto residencial: las urbanizaciones cerradas. Estas se convirtieron en el eje del proceso de suburbanización “americanizante”, discontinua y de baja densidad de la región, quebrando con la histórica conurbanización relativamente compacta de hasta los años 70 y con la morfología metropolitana basada en la continuidad lineal o tentacular de los años 70 y 80 (Ciccolella, Baer, 2008).
- Otro producto inmobiliario innovador son las torres de alto *standing*, equipadas con servicios comunes (o *amenities*), que contribuyeron al proceso de densificación residencial de algunos barrios de la CBA en los '90, y continúan hasta la actualidad. A partir de los '00 se suman a este proceso algunas cabeceras departamentales de la RMBA, donde la densificación y verticalización residencial en tejidos consolidados (mediante edificios comunes o torres-jardín), denota un redesarrollo de las subcentralidades históricas, especialmente evidente en algunos municipios del sur de la primera y segunda corona de la RMBA, como alternativa al formato cerrado que proponen los barrios o urbanizaciones privadas.
- La profusión de asentamientos informales y villas de emergencia, aparece como la otra cara del modelo de urbanización, representando los extremos de una creciente “dualización” del crecimiento metropolitano.
- En cambio, la colmatación o expansión de las tramas urbanas periféricas, lote a lote, parece haber sufrido un estancamiento desde los años 70. A partir de esa década, se debilita el mercado del lote popular y la vivienda individual y, en general, del espacio residencial de los sectores medios que en Buenos Aires fue históricamente distintivo. El hábitat y la vivienda social aparecen fuertemente rezagados con políticas ausentes o insuficientes, ligadas a una creciente dificultad de acceso a la vivienda (y a la ciudad) por parte de la clase media.

4.1 “Periferización” de elites en formatos de baja densidad

Mientras que el fenómeno de descentralización residencial en las diversas tipologías de urbanización cerrada (clubes de campo, barrios cerrados, condominios, clubes de chacra y mega emprendimientos) era marginal hasta comienzos de la década del 90, entre 1989 y 1999 se lanzaron al mercado inmobiliario de la RMBA alrededor de 449 nuevos emprendimientos (Szajner, 2005).

Entre los años 1999 y 2008 los nuevos desarrollos de este tipo no llegan a las 80 UC¹³, y si bien el dinamismo de este tipo de emprendimientos se ha recuperado parcialmente tras la crisis, la gigantesca vacancia remanente de los 90 y el lanzamiento de algunos megaemprendimientos hacia el final de la década pasada, han determinado que la cantidad de estas alternativas residenciales en los años expansivos de esta década sea considerablemente menor (Ciccolella, Baer, 2008).

En la actualidad, según Clarín (Suplemento Countries), se registran unas 574 UC, de las cuales 20 serían megaemprendimientos. Esto es importante, porque entre ellos, Nordelta con 15.000 hectáreas, en realidad nuclea (y por tanto, oculta) unas 20 UC. Así, es posible que en total haya más de 100 UC contenidas en los 20 megaemprendimientos (también llamados, ciudades privadas, pueblos privados, o multiurbanizaciones).

Si bien no existen cifras oficiales para medir el fenómeno migratorio hacia dichas urbanizaciones, se estima que entre 1991 y 2001, alrededor de 180.000 personas adquirieron propiedades en las mismas y cerca de 125.000 residen en ellas de forma permanente. Esta cifra representa aproximadamente el 1% de la población total de la región. Por otra parte, los proyectos de conjuntos residenciales privados ocupan ya una superficie cercana a las 50.000 hectáreas, es decir alrededor de una quinta parte de la mancha urbana continua de la aglomeración, con densidades que no superan los 40 habitantes por hectárea (Vidal-Koppmann, 2007).

El porcentaje más alto de UC se concentra a lo largo de los corredores norte y noroeste de la región, en proximidad del Acceso Norte-Autopista Panamericana, en un radio comprendido entre los 30 y los 70 kilómetros del centro principal (Figura 5). En términos de conectividad estos desarrollos se han visto favorecidos y potenciados por la ampliación del Acceso Norte, la conclusión del Acceso Oeste, la construcción de la Autopista Buenos Aires-La Plata y la rehabilitación del tren de la Costa en el borde fluvial norte (DPOUyT, 2007). Los partidos privilegiados donde este desarrollo es más dinámico son Pilar, Escobar y Tigre en el norte; Moreno, General Rodríguez y Luján en el oeste; y Cañuelas, Ezeiza y Berazategui, hacia el sur (Ciccolella, 1999).

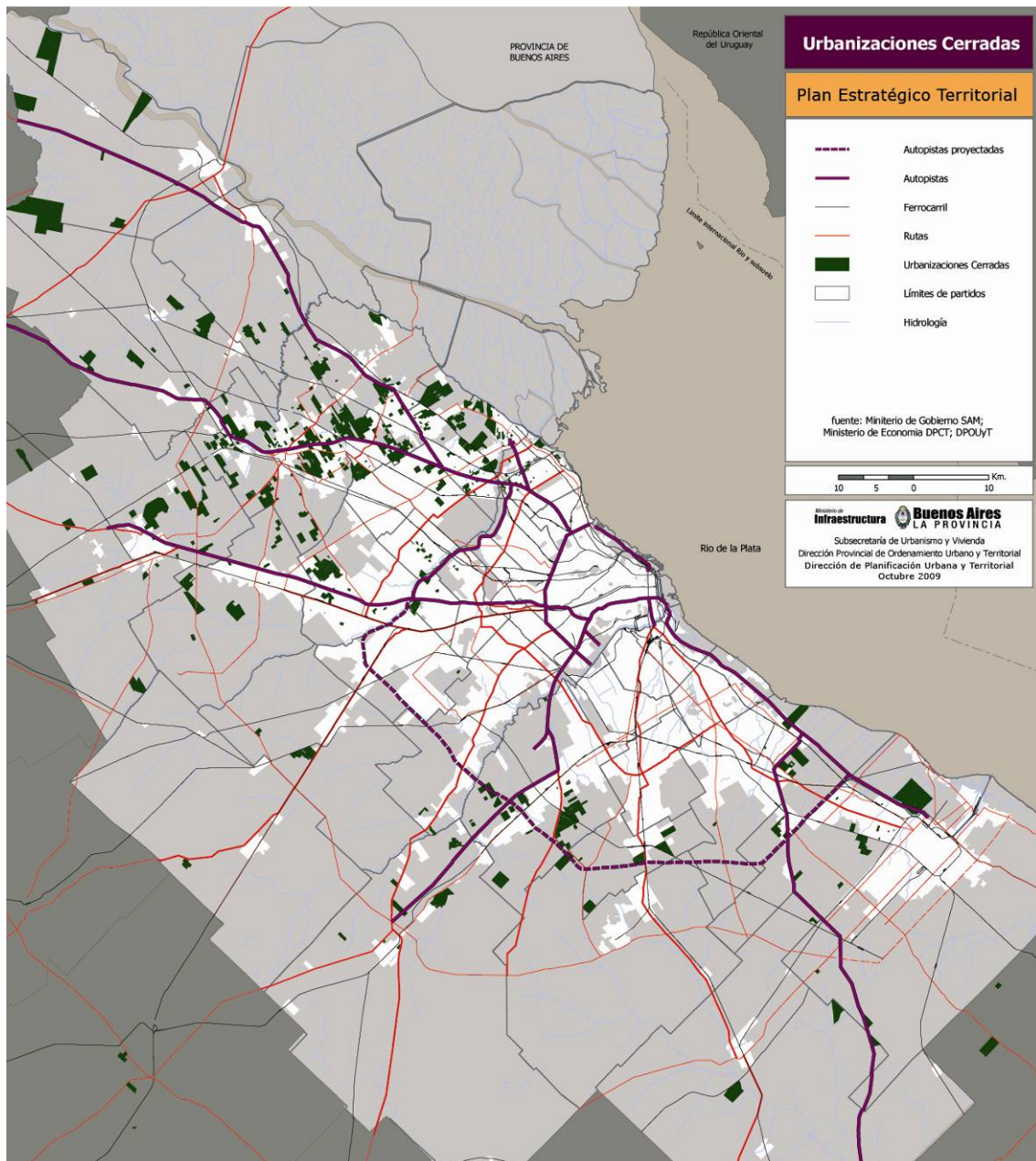


Figura 5. Disposición espacial de las urbanizaciones cerradas en la RMBA
Fuente: Plan Estratégico Territorial, Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, 2009.

4.2 Verticalización del crecimiento en la CBA y algunas subcentralidades históricas

En los tejidos consolidados, la densificación residencial en altura en forma de torre, se impone en los años 90 como el producto inmobiliario preferido de los sectores altos. Se trata de edificios o conjuntos residenciales de alto estándar, en su mayoría con servicios comunes (o *amenities*) y seguridad privada (conocidos como torres jardín, torres valladas o *countries* verticales) que transforman con lógicas de enclave a barrios tradicionales de la ciudad. Esta nueva generación de torres residenciales predomina en algunos barrios porteños (Barrio Norte, Palermo, Belgrano, Núñez y Caballito) concentrando en menos del 20% de la superficie de la CBA, más del 80% de dichos emprendimientos (DPOUyT, 2007).

Fuera de la CBA, la tendencia a la densificación y verticalización residencial pareciera corresponderse mayormente con algunos municipios del sur de la primera y segunda corona, como Quilmes, Lanús, Lomas de Zamora y Esteban Echeverría, donde la expansión de la superficie residencial encontró una alternativa al formato cerrado que

proponen los barrios y urbanizaciones privadas. Por su parte, los centros suburbanos del corredor Norte (Vicente López, San Isidro y Tigre), donde se concentra la población de mayor poder adquisitivo, no decrecieron ni se deterioraron durante los noventa. Si bien la construcción de edificios de propiedad horizontal en los últimos años parece haber adquirido una impronta mayor, se trata de un proceso continuo de reequipamiento y acondicionamiento del espacio urbano para alojar nuevas y viejas funciones. En algunos subcentros localizados en el corredor metropolitano oeste, como Ramos Mejía y Morón, también se ha verificado, en la última década, cierta actividad inmobiliaria asociada al desarrollo de vivienda multifamiliar (Vecslir, Baer, 2011).

El crecimiento actual de los emprendimientos residenciales en altura manifiesta así la existencia de una demanda inmobiliaria que se inclina por estos subcentros tradicionales que renuevan parte de sus funciones (gastronomía especializada, café *boutiques*, diseño e indumentaria de primeras marcas y oficinas bien equipadas) como alternativa residencial a las UC y los centros barriales de la CBA. Los desarrolladores identifican la demanda de un segmento de la población que, si bien tendría acceso a vivir en un country o barrio cerrado, opta por “volver a habitar los centros”, registrándose valores similares (entre 1.000 y 1.700 dólares/m²) para una unidad a estrenar en una torre residencial en el centro de Lanús, Quilmes o Lomas de Zamora, y una casa a estrenar en una UC.

4.3 Expansión del espacio residencial informal

Como contracara a los desarrollos anteriores, persisten y se multiplican dentro de la región amplias zonas urbanas en situación de informalidad, que presentan además de la irregularidad en la tenencia o propiedad del suelo, diferente tipo de carencias: en la estructura familiar, en la provisión de servicios básicos, el nivel de accesibilidad en transporte público, y/o las condiciones de la vivienda.

Las villas y los asentamientos¹⁴ constituyen las principales formas de ocupación irregular por parte de sectores sociales empobrecidos. Hasta ahora solo se tenían datos aproximados del porcentaje de crecimiento de este tipo de barrios en los años '90 que, debido a las altas tasas de desocupación, se situaba alrededor del 45% (Cravino, 2006). Un informe publicado recientemente sobre villas y asentamientos, realizado en 30 partidos de la región (UTPMPA, 2011), revela que actualmente existen 864 villas y asentamientos donde residen 508.144 familias. Entre 1981 y 1990 se registró el mayor porcentaje de conformación de nuevos asentamientos con un 18,3%, mientras que entre los años 2000 y 2011 se manifestó un crecimiento significativo (16,7%) y un fuerte proceso de densificación de los mismos (55,6%). En cuanto al acceso a los servicios básicos, el 85,2% de los asentamientos y villas del conurbano no cuentan con acceso a la red cloacal y en el 83,4% no cuentan con acceso a la red de gas.

Las “tomas” son decididas y organizadas colectivamente con una estrategia previa, por los sectores de más bajos ingresos y los excluidos del mercado de trabajo que buscan la legitimación de la ocupación ante el Estado para iniciar el proceso de regularización dominial, en la expectativa de obtener paulatinamente servicios y llegar a ser propietarios (Cravino, 2001). Respecto a su distribución territorial, en las áreas urbanas más consolidadas tienden a localizarse en las cuencas de los arroyos que recorren la región en sentido este - oeste. En las áreas externas, en cambio, suelen ocupar los bordes externos de los corredores radiales, definiendo una interfase entre los tejidos más consolidados y las entrantes verdes que alternan con dichos corredores (DPOUyT, 2007). Según el mencionado relevamiento, los municipios que concentran la mayor cantidad de barrios informales son La Matanza, Quilmes, Moreno, Pilar, Merlo y Florencio Varela. Ver Figura 6

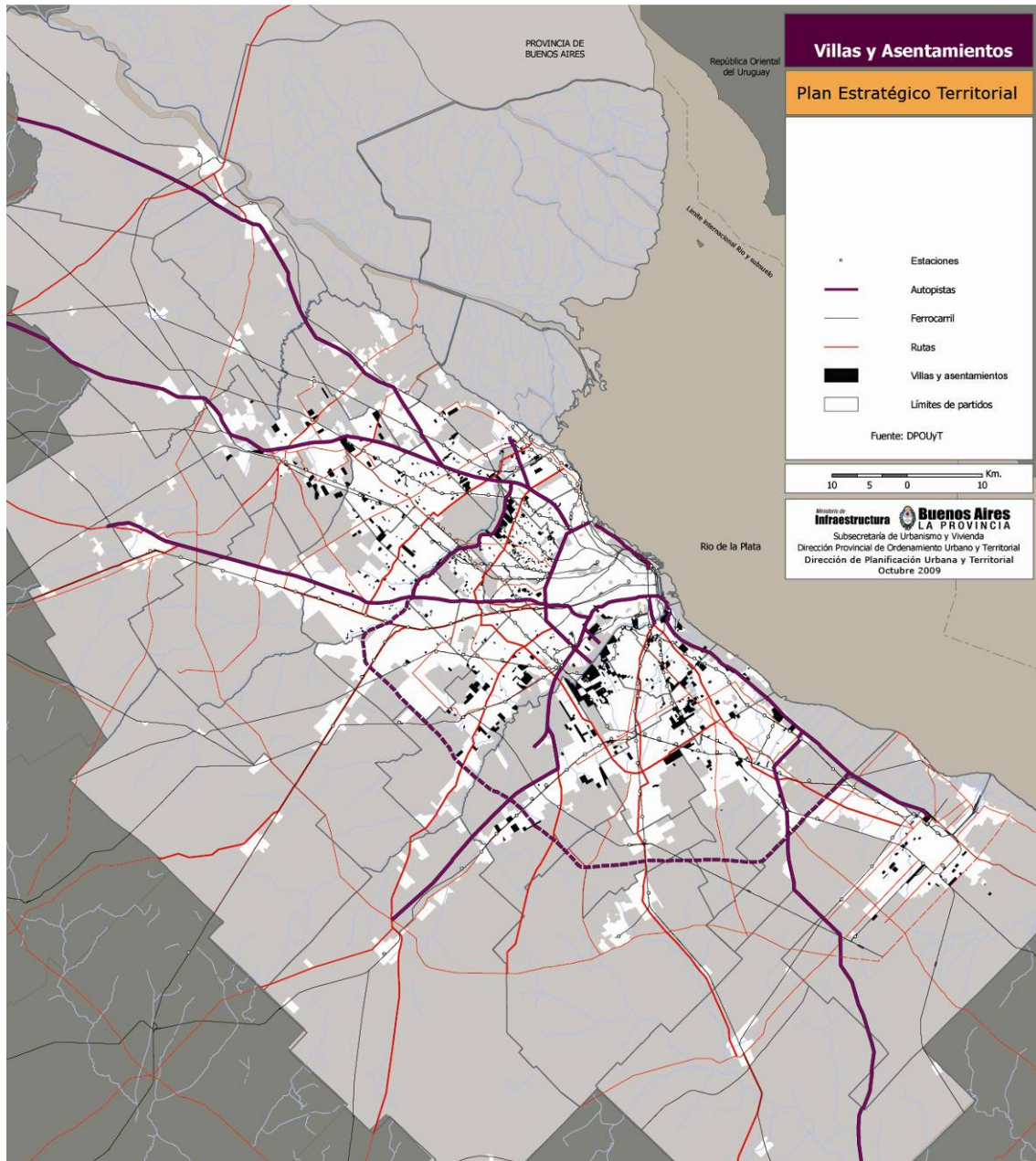


Figura 6. Disposición espacial de las villas y asentamientos en la RMBA
Fuente: Plan Estratégico Territorial, Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, 2009.

4.4 Debilidad del espacio residencial de los sectores sociales medios

De la misma manera que lo fue en otro tipo de procesos (creación de red de servicios e infraestructura de transporte, surgimiento de modernas implantaciones industriales, etc.) Buenos Aires y su entorno metropolitano fue también pionero, respecto de otras metrópolis latinoamericanas, en la construcción de un espacio residencial destinado a los sectores medios de la población. Sin embargo, desde la década del '70 este fenómeno se ralentiza, y el hábitat popular y la vivienda social pasan a constituir dos sectores fuertemente rezagados de las políticas públicas.

Según Baer (2011), durante la última década, los escasos proyectos asignados y de vivienda construida en la CBA se localizaron casi exclusivamente en el sur de la misma, donde se registran los precios del suelo más bajos (Villa Lugano, Parque Avellaneda, Villa Soldati, Nueva Pompeya y la porción sur del barrio de Flores). En cuanto a las soluciones habitacionales llevadas a cabo en los partidos del GBA, 23.331 (el 62%) se registraron en la primera

corona metropolitana. Sin embargo, casi dos tercios de esas soluciones habitacionales se efectivizaron sobre tierra ocupada por villas y asentamientos y, por lo tanto, no precisaron de la adquisición de suelo por parte del Estado.

Así, si bien la demanda de hábitat social ha estado siempre presente en las agendas públicas, ésta básicamente se ha afrontado a través de la construcción directa de vivienda nueva y mejora de la preexistente, sin plantear “políticas integrales de suelo y vivienda que contribuyan tanto a expandir la oferta como a regular el precio del suelo” (Baer, 2011:333). La política habitacional nacional iniciada a partir de 2004 fue y continúa siendo muy ambiciosa pero su implementación ha encontrado como principal inconveniente la escasez de suelo urbanizado a precio asequible y próximo a las centralidades urbanas. La reformulación o *aggiornamento* del instrumental urbanístico existente (leyes, normas, planes y programas), y especialmente sus formas de implementación y organización de la demanda, resultan en este sentido fundamentales. Pero no solo en la provisión de vivienda social sino también en la construcción de la ciudad y la región en su conjunto (grandes emprendimientos, operaciones de “densificación” en centralidades metropolitanas, recuperación de inmuebles y tierras fiscales, etc.).

5. REFLEXIONES FINALES

La concentración de factores y “artefactos” de la globalización ha sido una constante en los años noventa y en los años dos mil, adoptando y favoreciendo más o menos a los mismos segmentos territoriales y *grasso modo* a los mismos sectores sociales. Las inversiones inmobiliarias y productivas han repetido casi los mismos patrones de localización, del mismo modo que ha sucedido con la concentración territorial de la pobreza y de la riqueza en ambas décadas, más allá de los procesos de expansión, crisis y salida de la crisis. A contracorriente de un modelo económico que en los años dos mil podría haber favorecido el regreso al modelo de ciudad desarrollista, compacta e inclusiva forjada entre los años 40 y 80 del siglo pasado, la potencia y selectividad del capital como productor de ciudad ha determinado la continuidad de la estructuración de un modelo de ciudad neoliberal, difusa y excluyente. En rigor, los espacios de la pobreza y de la riqueza se han densificado y multiplicado, tanto en la ciudad como en el conurbano bonaerense.

Durante los períodos analizados, el ACT (junto a la revitalización de las centralidades lineales y subcentros metropolitanos), aparece reforzada y ampliada, aunque comandando ahora también una red de nuevos enclaves de centralidad compleja en la periferia de la aglomeración que, sin embargo parecen ser los de mayor dinamismo durante los años dos mil, tanto en el eje del corredor norte como, de un modo más incipiente, en los corredores oeste y sur de la región.

El auge y la difusión de las UC impulsaron un modo de crecimiento radicalmente diferente al de las décadas anteriores. El patrón de expansión continuo del espacio metropolitano, en forma de “mancha de aceite”, se alteró progresivamente hacia un crecimiento fragmentado, de menor densidad, conformando un verdadero archipiélago urbano, con una morfología de corredores y bordes difusos. A pesar del proceso de densificación y verticalización del tejido residencial que, a partir de los '00, se detecta en algunas cabeceras departamentales de la región, al menos en términos de su extensión física, las UC parecen ser el factor más determinante de reestructuración territorial a escala metropolitana. Conjuntamente con la ampliación de la red de autopistas y los nuevos centros comerciales y de entretenimiento, éstas constituyen a gran escala las primeras formas masivas de suburbanización de tipo anglosajón o norteamericano, en una metrópolis que había conservado, hasta fines de los años setenta, un patrón predominantemente europeo o latino-mediterráneo de urbanización.

Paralelamente a los procesos de relocalización y “metropolización” industrial y la profusión de nuevos formatos terciario productivos (parques industriales, tecnológicos y polos logísticos), también parecen robustecerse algunos sistemas innovadores (industrias culturales, tecnológicas, turismo receptivo) muy dinámicos y fuertemente identificados con atributos territoriales específicos de ciertos barrios de la ciudad.

Atravesando el conjunto de estos procesos, la crisis económica, institucional y de gobernabilidad de 2001, puso de relieve los límites del modelo neoliberal de los años noventa, alteró las tensiones entre lo público y lo privado, e impulsó un debate inédito sobre la ciudad y la metrópolis, no sólo en foros especializados, en la esfera gubernamental y en el debate mediático, sino también –y principalmente- en la propia ciudadanía. Tanto la especulación inmobiliaria, como el crecimiento del déficit habitacional, dieron lugar al incremento de las demandas ciudadanas y populares, y estas demandas se fueron organizando en diferentes movimientos sociales vinculados a las problemáticas ambientales, del suelo urbano, la vivienda y el espacio público.

Por su parte, la posterior reactivación económica desde fines de 2002, reinstaló la afirmación de los sectores sociales de ingresos medios-altos y altos, con un patrón de autosegregación territorial similar al de los años noventa

(torres en la ciudad y urbanizaciones cerradas en la periferia) y la expansión de los asentamientos precarios, aunque con algunas intervenciones puntuales del estado local y provincial para integrarlos a la “ciudad formal”. A diferencia de lo ocurrido en los años noventa, los distintos niveles de gobierno han intentado retomar las riendas del planeamiento territorial. Se re-estatizaron algunos servicios urbanos, y se realizaron algunas intervenciones para afrontar el problema quizá más grave de la región: el acceso al suelo y a la vivienda. Sin embargo, tales acciones siguen siendo fragmentarias e insuficientes y además dejan fuera de los programas a los jóvenes y a los sectores sociales medios-bajos.

Así, nuevas tensiones se evidencian en el escenario metropolitano actual. Entre ellas, las dificultades de los gobiernos locales para comprender y metabolizar las transformaciones metropolitanas recientes y desarrollar formas eficaces de intervención sobre el territorio; el avance de un proyecto de ciudad hegemónico comandado por el capital financiero e inmobiliario nacional y global; y el agravamiento de una estructura socioeconómica y territorial históricamente desigual. De un lado, se ubican los problemas de la comprensión de la naturaleza de los cambios en las formas, en la estructura, en las dinámicas, en las tendencias urbanas y de otro lado, los problemas referentes a las formas más adecuadas para intervenir y gestionar los sistemas socio-territoriales metropolitanos heredados de sucesivos procesos recientes de reestructuración, pero con una aparentemente lenta construcción de un futuro con otras condiciones de gobernanza. Quizá algunos cambios recientes en el sesgo de la inversión pública en infraestructura social y algunas decisiones como poner en marcha el Plan Integral de Saneamiento Ambiental de la Cuenca Matanza-Riachuelo -en realidad, decisión forzada desde la sociedad civil y el poder judicial- permita imaginar un cambio de rumbo en las tendencias metropolitanas de los años noventa, relativamente reforzadas por las de los años dos mil.

6. NOTAS

¹ De acuerdo con G. Dematteis, el desarrollo regional solo puede ser descrito como valorización de condiciones y recursos locales (relaciones “verticales”) que interactúan con un entramado de relaciones de producción y de intercambio a nivel territorial (relaciones “horizontales”). Según el autor, si el espacio geográfico fuera indiferenciado, esta red determinaría unívocamente la localización de las diversas actividades. En cambio, “cualquier hecho social se localiza en el encuentro de ciertas relaciones horizontales y verticales (de tipo técnico, ecológico y cultural), que vinculan la acción humana a ciertas condiciones naturales e históricas preexistentes, específicas de cualquier contexto territorial: de reglas difícilmente reproducibles o modificables en su complejidad” (Dematteis, 1995: 52-53).

² Se entiende por RMBA las siguientes jurisdicciones: a) Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CBA), con un área de 200 km² y una población actual de alrededor de 2,9 millones de habitantes; b) Conurbano Bonaerense (CB), conformado por 24 partidos (o municipios) que forman la 1° y 2° corona de la aglomeración: Alte. Brown, Avellaneda, Berazategui, E. Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, Gral. San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, Lanús, Lomas de Zamora, Malvinas Argentinas, Merlo, Moreno, Morón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, Tigre, Tres de Febrero y Vicente López, con un área de 3.680 km² y una población actual aproximada de 9,9 millones de habitantes; y c) el resto de la RMBA o 3ª corona, integrada por 16 partidos: Berisso, Brandsen, Campana, Canuelas, Ensenada, Escobar, Exaltación de la Cruz, Gral. Las Heras, Gral. Rodríguez, La Plata, Luján, Marcos Paz, Pilar, Pte. Perón, San Vicente y Zárate, con un área aproximada de 15.800 km² y una población actual de 2,1 millones habitantes. En conjunto, la RMBA comprende un área de 19.680 km² y una población actual aproximada de 14,8 millones habitantes. La expresión AMBA (Área Metropolitana de Buenos Aires), se utilizará para denominar al conjunto CBA+CB, y la expresión RMBA (Región Metropolitana de Buenos Aires), para el conjunto total de la aglomeración.

³ Además de los trabajos de carácter cuantitativo (Bozzano, 2000; Abba, 2005), basados en la presencia de establecimientos bancarios (correlacionada con el Censo Económico) para la jerarquización de los centros tradicionales, y de los *shopping centers* en la identificación de nuevas centralidades, destacan los estudios llevados a cabo desde el Instituto de Geografía, atentos a los cambios estructurales de la centralidad a partir de los procesos de globalización económica y las grandes inversiones privadas (Ciccolella y Lucioni, 2005; Ciccolella y Mignaqui, 2009; Vecslir y Ciccolella, 2011). La centralidad se entiende en estos trabajos como la zona de concentración del poder político y el poder económico y, particularmente, de los equipamientos, funciones y actividades de comando de la economía nacional y de la red de vínculos económicos con la economía global.

⁴ Cabe mencionar la reciente venta por subasta de dos importantes terrenos en el distrito empresarial de Catalinas (restando un tercero) que pertenecían a la Ciudad de Buenos Aires y donde se podrán construir alrededor de 150.000 m² de oficinas, hoteles y comercios.

⁵ La vitalidad actual de los ejes comerciales de la zona norte se manifiesta con las mayores tasas de ocupación comercial de la CBA (95%, en promedio), especialmente en la avenida Santa Fe donde se registra una ocupación plena (100%) de sus locales comerciales (GCBA, 2011). Aunque con una ocupación levemente menor, los ejes comerciales de la zona oeste también ha registrado un fuerte dinamismo (94%), especialmente la avenida Rivadavia a la altura del barrio de Flores (97%).

⁶ Avellaneda, Quilmes, Lanús, Lomas de Zamora y Monte Grande en el sur y sudeste de la aglomeración; San Justo, Ramos Mejía, Morón y Gral. San Martín en el oeste y noroeste; y San Isidro, Vicente López y Tigre en el norte del conurbano. Estos subcentros concentran la actividad económica vinculada al comercio tradicional, la administración pública, los equipamientos comunitarios, sedes bancarias, despachos y estudios profesionales.

⁷ En relación a las tipologías relevadas, se acotó el estudio a los formatos comerciales mayores a los 2.500 m², tanto de la gran distribución alimentaria (hipermercados) como con otro tipo de oferta: centros comerciales (*shopping centers*), superficies especializadas (*home centers*), e instalaciones para el ocio (multicines).

⁸ Dentro del mercado de oficinas, las clases A y A+ (o AAA) hacen referencia a edificios para alquiler, generalmente bien localizados, con un alto nivel de diseño, *amenities*, sistemas tecnológicos y *management*. La mayor parte de estos edificios son de nueva construcción, aunque las operaciones de reciclado pueden posicionar antiguos edificios dentro de esta categoría. En algunos mercados

existe lo que se denominan edificios inteligentes, que se diferencian del resto por su alto grado de tecnología, valor agregado en el *management*, e imagen corporativa. (Reporte Inmobiliario, *Clasificación de oficinas*, 2003. Disponible en: <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article88-clasificacion-de-oficinas.html>). Desde el punto de vista metodológico, se trabajó a partir de diversas fuentes de información (páginas web de las firmas comerciales, reportes inmobiliarios, suplementos de periódicos especializados y trabajo de terreno).

⁹ Cabe destacar el área cercana a los centros comerciales Norcenter y Unicenter, donde recientemente se han implantado importantes complejos de oficinas AAA (Workcenter, Optima Business Park, Urbana, Oficia). Estos sectores se complementan con otros corredores de menor densidad e importancia formados por la Av. Maipú-Santa Fe-Centenario, y algunas calles transversales como Paraná en Martínez y Dardo Rocha en los alrededores del Hipódromo de San Isidro y el Jockey Club. Se trata en general de oficinas de superficies variadas (entre los 500 m² a 1500 m²), en régimen de alquiler, alojadas en edificios de poca altura, con importante extensión en superficie total. El resto de los edificios, próximos al hipódromo, son de característica A, con superficies mínimas cercanas a los 200 m².

¹⁰ La calidad de los edificios y centros corporativos en estos emplazamientos responde, en general, a una tipología AAA. Además existen algunos emprendimientos mixtos que admiten también la convivencia con usos residenciales, conocidos y publicitados como "home & office".

¹¹ Datos extraídos de Reporte Inmobiliario, Relevamiento Parques Industriales 2010

¹² De acuerdo a los datos provisorios del último censo del INDEC, el crecimiento absoluto de la población de la RMBA fue, para el período 2001-2010, de 1.263.532 de habitantes. Este incremento poblacional significó una variación porcentual de 9,4%. Tanto la variación absoluta como relativa de la población de la RMBA han sido considerablemente más altas a las del período inter-censal 1991-2001 en el cual se registró un incremento de 986.856 habitantes y una tasa de crecimiento del 8%.

¹³ Según suplementos Countries de los diarios Clarín y La Nación y relevamientos propios.

¹⁴ En la CBA y los partidos de la primera corona las villas son la forma predominante de solución habitacional de los sectores de menores ingresos; mientras que en el GBA los asentamientos son más frecuentes. Las primeras se caracterizan por tener tramas urbanas muy irregulares con intrincados pasillos, que responden a la suma de prácticas individuales y diferidas en el tiempo. La mayor parte no cuenta con infraestructura de servicios, las viviendas son autoconstruidas por las familias, con diversos materiales, en muchos casos de descarte. Poseen una alta densidad poblacional e intensidad de ocupación del suelo, sin reserva de espacio público. Los llamados asentamientos, en cambio, se caracterizan por presentar trazados urbanos regulares y planificados que tienden a dar continuidad a la trama urbana circundante (Cravino, 2001).

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABBA, A. (2005) "Nuevas lógicas de centralidad urbana en el siglo XXI / Área Metropolitana de Buenos Aires". *Documento de Trabajo CIHaM*. Buenos Aires: FADU-UBA.

AGUILAR, A. G. (2002) "Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto en Ciudad de México" [versión electrónica]. *EURE, Revista latinoamericana de estudios urbano regionales* nº 28 (85), p. 121-149. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.

ÁLVAREZ DE CELIS, F. (2007) *Región metropolitana: Desindustrialización, inversión y concentración*. Fundación Estado, Trabajo y Producción (FETYP), Buenos Aires.

ASCHER, F. (1995) *Métapolis ou l'avenir des villes*. Paris : Editions Odile Jacob.

BAER, L. (2011) *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano. Dinámica de precios de terrenos, desarrollo inmobiliario y acceso a la vivienda en la década de dos mil*. Tesis doctoral, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.

BLANCO, J. (1996) "Área Metropolitana de Buenos Aires: transformaciones territoriales en el marco de la globalización". *EURE, Revista latinoamericana de estudios urbano regionales*. v. 22, nº 67, pp. 7-16. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.

BORELLO, J. coord. (2007). *Aproximaciones al mundo productivo de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Los Polvorines-Bs. AS.: Universidad Nacional de General Sarmiento.

BORELLO, J. (2010) "Los parques industriales en la región: inversiones y cuentas pendientes". *Informe digital Metropolitano* N° 75.

BOZZANO, H. (2000) *Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles. Aportes para una Teoría Territorial del Ambiente*. Buenos Aires: Espacio Editorial.

BRIANO L., F. FRITZSCHE y M. VIO. (2003) "El lugar de la industria. Los parques industriales en la reestructuración productiva y territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires" *EURE, Revista latinoamericana de estudios urbano regionales*. Vol. XXIX, nº 86, p. 109-135. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile,

BRIANO, L.; FRITZSCHE, F. (2007) "Transformaciones industriales en el borde metropolitano de Buenos Aires. Pilar como distrito representativo". *Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Universidad de Barcelona. Vol. XI, núm. 245 (45).

CEDEM, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (2011). *Coyuntura económica de la Ciudad de Buenos Aires* N°32, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA.

CICCOLELLA, P. (1998) "Transformaciones macroeconómicas en la Argentina y reestructuración territorial en la Región Metropolitana de Buenos Aires". En De Mattos, C. y otros (comps.): *Globalización y Territorio. Impactos y Perspectivas*. Santiago de Chile: Fondo de Cultura Económica.

CICCOLELLA, P. (1999) "Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años 90". *Revista Latinoamericana de Estudios urbanos y Regionales EURE*, N° 76.

- CICCOLELLA, P. (2003) "La metrópolis postsocial: Buenos Aires rehén de la economía global". *Actas del Seminario Internacional del Instituto Catalán de Cooperación Iberoamericana*, Barcelona.
- CICCOLELLA, P. (2007) "Transformaciones recientes en las metrópolis latinoamericanas". En Fernández Caso, María V. y Raquel Gurevich (coord.) *Geografía: nuevos temas, nuevas preguntas*. Buenos Aires: Editorial Biblos,
- CICCOLELLA, P. (2010) "La ciudad mestiza: metrópolis latinoamericanas atrapadas entre la globalización y la inclusión social". *Revista Tamoios*, julho/dezembro - Ano VI, nº 2.
- CICCOLELLA, P. (2011) *Metrópolis latinoamericanas ¿Territorios subregulados, espacios del capital?* En Ciccolella, Pablo. *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*. Quito: Olacchi.
- CICCOLELLA, P.; LUCIONI, N. (2005) "La ciudad corporativa. Nueva arquitectura empresarial, redefinición de la centralidad y surgimiento de una red de distritos de comando en la Región Metropolitana de Buenos Aires". En De Mattos, C. et al. (Editores) *Gobernanza, Competitividad y Redes: la gestión en las ciudades del siglo XXI*. Santiago: Instituto de Estudios Urbanos y territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile, Colección RIDEAL – EURE libros, p. 185-209.
- CICCOLELLA, P.; BAER, L. (2008) "Buenos Aires tras la crisis: ¿Hacia una metrópolis más integradora o más excluyente?". *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*.
- CICCOLELLA, P.; MIGNAQUI I. (2009) "Globalización y transformaciones de la centralidad histórica en Buenos Aires". *Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos* No. 3, p. 91-101.
- CRAVINO, M. C. (2001) "La propiedad de la tierra como un proceso. Estudio comparativo de casos en ocupaciones de tierras en el Área Metropolitana de Buenos Aires". *Land Tenure Issues in Latin America*, SIAS 2001 Conference, Birmingham, abril 6-8, 2001
- CRAVINO, M. C. (2006) *Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana*. Los Polvorines, Bs. As.: Instituto del Conurbano, Universidad Nacional de General Sarmiento.
- DEMATTEIS, G. (1995) *Progetto implicito. Il contributo della geografia umana alle scienze del territorio*. Milano: Ed. Franco Angeli.
- DE MATTOS, C. (1997) "Globalización, movimientos del capital, mercados de trabajo y concentración territorial expandida". En Castello, I, y otros (Org.) *Fronteiras na América Latina*. Porto Alegre: FEE-Editora da Universidade, Universidade Federal de Rio Grande do Sul.
- DE MATTOS, C. (2010) Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Documentos de Trabajo GEDEUR*, nº 8, Madrid.
- DOUYT, Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (2007). *Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Provincia de Buenos Aires, Ministerio de Infraestructura, Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda.
- GCBA, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Dirección General de Estadística y Censos (2011). *Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2010*. Informe de resultados 453.
- INDOVINA, F. ed. (1990) *La città diffusa*. Venezia: DAEST-IUAV,
- NELLO, O. (1998) "Los confines de la ciudad sin confines. Estructura urbana y límites administrativos en la ciudad difusa". En Moclús, F. J. (ed.) *La ciudad dispersa*, p.35-57. Barcelona: Centre de Cultura Contemporànea de Barcelona.
- SZAJNBERG, D. (2005) *La Suburbanización. Partidarios y detractores del crecimiento urbano por derrame*. Buenos Aires: Ediciones FADU.
- UTPMPA, Un Techo Para Mi País (2011). *Relevamiento de Villas y Asentamientos en el Gran Buenos Aires* <http://www.untechoparamipais.org/argentina/informe-catastro-buenos-aires-2011>
- VECSLIR, L. (2010) "Nuevas centralidades del ocio y el consumo. Ámbitos, modalidades e instrumentos de regulación de las grandes superficies comerciales en la Región Metropolitana de Buenos Aires". *Riurb (Revista Iberoamericana de Urbanismo)* nº5.
- VECSLIR L., CICCOLELLA P. (2009) "Nuevos territorios del ocio y el comercio en la Región Metropolitana de Buenos Aires (1990-2008)". *Revista Proyección Nº7: Desarrollo y Territorio*. Mendoza: CIFOT, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Cuyo.
- VECSLIR, L. y BAER, L. (2011) "Reestructuración urbana y mercados de suelo en las centralidades metropolitanas de Buenos Aires". *Actas del 1er. Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos*, Universidad Nacional de General Sarmiento, Los Polvorines.
- VECSLIR, L. y CICCOLELLA, P. (2011) "Relocalización de las actividades terciarias y cambios en la centralidad en la Región Metropolitana de Buenos Aires". *Revista de Geografía Norte Grande* nº49. Pontificia Universidad Católica de Chile. Instituto de Geografía, p. 63-78.
- VIDAL-KOPPMANN, S. (2007) *Transformaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo xx. La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia*. Tesis doctoral, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.