

# REVITALIZACIÓN DE SUBCENTROS METROPOLITANOS.

## Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta

*Recibido: 23/03/2015*  
*Aceptado: 08/09/2015*

**Pablo Ciccolella**<sup>1</sup>

**Lorena Vecslir**<sup>2</sup>

**Luis Baer**<sup>3</sup>

---

### Resumen:

Las grandes ciudades latinoamericanas se debaten actualmente entre dos procesos de transformación socio-territorial convergentes: la densificación y verticalización de las áreas centrales, y la expansión cada vez más difusa y fragmentada de los suburbios. Esta dicotomía entre ciudad compacta y ciudad dispersa parece mostrar procesos singulares en el caso de la región metropolitana de Buenos Aires. A partir de los años dos mil, se han ralentizado los nuevos lanzamientos de urbanizaciones cerradas y, paralelamente, han comenzado a manifestarse algunos casos de revitalización de antiguas subcentralidades del sur de la metrópolis, que habían entrado en una fase de estancamiento y deterioro desde mediados de los años setenta, y actualmente experimentan una aceleración de la producción de vivienda multifamiliar de calidad. Este trabajo explora y muestra algunas experiencias concretas de esta tendencia, con la hipótesis que, al menos en Buenos Aires, los procesos de transformación y reestructuración metropolitana muestran complejidades y diversidades según los contextos temporales y territoriales que se analicen.

### Palabras clave:

Centralidad, Reestructuración socio-territorial, Transformación metropolitana, Buenos Aires.

### Abstract:

The large Latin American cities are currently experiencing two convergent socio-territorial transformation processes: the densification and verticalization of central areas, and the increasingly diffuse and fragmented suburban expansion. This dichotomy between the compact city and the dispersed city seems to show unique features in the case of the metropolitan region of Buenos Aires. After the 2000s, the expansion of gated communities has slowed down and at the same time some old subcentralities in the South of the metropolis have begun to revitalize. Since the mid-1970s, they had entered a phase of stagnation and deterioration, and at present the production of quality multifamily housing is rapidly growing. This paper reflects on this trend and show some concrete experiences. Our hypothesis is that in Buenos Aires the process of metropolitan transformation and restructuring show complexities and diversities that are tied to the temporal and territorial contexts, which are analysed.

### Key words:

Centrality, Socio-territorial restructuring; Metropolitan transformation; Buenos Aires.

---

<sup>1</sup> Pablo Ciccolella. Geógrafo, Universidad de Buenos Aires (UBA). Doctor en Geografía, Ordenamiento Territorial y Urbanismo (Universidad de Paris III). Director del Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos (PDTEM) del Instituto de Geografía (UBA). pablociccolella@arnet.com.ar

<sup>2</sup> Lorena Vecslir. Arquitecta (UBA), Máster en Proyección Urbanística y Doctora en Urbanismo por la Universidad Politécnica de Cataluña. Investigadora del CONICET y del PDTEM, Instituto de Geografía (UBA). lorena.vecslir@conicet.gov.ar

<sup>3</sup> Luis Baer. Geógrafo (UBA), Máster en Economía urbana (Universidad Torcuato di Tella) y Doctor en Geografía (UBA). Investigador del CONICET y del PDTEM, Instituto de Geografía, UBA. luisbaer@yahoo.com.ar

## 1. Introducción

La verticalización extrema de áreas centrales y extenLa verticalización extrema de áreas centrales y extensión difusa de los suburbios, o, en términos más amplios, ciudad compacta vs. ciudad dispersa, parecen ser los procesos estructurales que dominan buena parte de la discusión urbana actual, especialmente si se vincula estos procesos con las tendencias y modelos de crecimiento económico y consumo de suelo de esta etapa del capitalismo.

De acuerdo con diversos autores (entre otros, Ciccolella, 2003; Aguilar, 2002; De Mattos, 2010), los procesos de informacionalización y globalización de la economía han repercutido en las metrópolis latinoamericanas más dinámicas, con algunas tendencias y configuraciones similares de reestructuración socio-territorial: la aparición de nuevos distritos de negocios, la progresiva densificación de las áreas centrales y subcentros metropolitanos, la formación de corredores metropolitanos de servicios y comercio especializado, la expansión discontinua de extensas periferias, la difusión de nuevos formatos de suburbanización residencial en forma de urbanizaciones cerradas (UC), y la expansión y densificación del hábitat de la pobreza.

Frente a estas dinámicas de carácter genérico que se desarrollan en las diversas metrópolis latinoamericanas, resulta a la vez significativo el papel que adquieren las identidades y especificidades locales. Es extensa la bibliografía que recoge los procesos y singularidades de estas metrópolis,<sup>2</sup> donde la “ciudad mestiza” (Ciccolella, 2010) sería la expresión territorial del enfrentamiento entre procesos de inversión y modernización sumamente

selectivos en términos territoriales, y la permanencia o persistencia de rasgos geográficos, económicos, culturales y sociales muy marcados. Un escenario de contrastes e hibridación territorial, caracterizado por la yuxtaposición de modelos y lógicas de ocupación (coloniales, agroexportadores, industriales y neoliberal-posmodernos), el incremento de la fragmentación y la selectividad territorial creciente del capital y las inversiones, con un progresivo agravamiento de las desigualdades sociales y económicas, históricamente consolidadas.

Para el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA)<sup>3</sup> en trabajos recientes<sup>4</sup> esbozábamos las principales características de estas transformaciones desde los años noventa, resaltando las semejanzas y diferencias respecto de otras grandes metrópolis latinoamericanas. Así, se interpretaban tendencias hacia los procesos y formas de la globalización, al mismo tiempo que se ponían en valor algunas singularidades en los patrones de localización, comportamientos y morfologías propias o específicas de esta región.

En particular, respecto de los procesos de reestructuración de la centralidad metropolitana, y a diferencia de otros trabajos de carácter cuantitativo (Bozzano, 2000; Abba, 2005), basados en la presencia de equipamientos colectivos y establecimientos bancarios para la jerarquización de los centros tradicionales, y de los shopping centers en la identificación de nuevas centralidades, estos estudios llevados a cabo desde el PDTEM, hacen foco en los cambios estructurales a partir de los procesos de globalización económica y las grandes inversiones privadas. La centralidad se entiende como la zona de concentración de poder, en especial el poder económico y, particularmente, de los equipamientos, funciones y

2 Un conjunto de investigadores e investigaciones representativo de este tipo de abordaje, se organiza en torno de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio (Rii), constituida en 1994 y liderada por Carlos De Mattos.

3 Se entiende por RMBA las siguientes jurisdicciones: a) Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), con un área de 200 km<sup>2</sup> 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, con un área de 3.627 km<sup>2</sup> y una población actual aproximada de 9,9 millones de habitantes; y c) el resto de la RMBA o 3° corona, integrada por 16 partidos, con un área aproximada de 15.800 km<sup>2</sup> y una población actual de 2,1 millones habitantes. En conjunto, la RMBA comprende un área de 19.680 km<sup>2</sup> y una población actual aproximada de 14,8 millones habitantes.

4 Nos referimos al número monográfico de la revista RIURB (n°8: Buenos Aires, Procesos metropolitanos, 2012), centrado en el estudio de las tendencias de estructuración socio-territorial en la RMBA durante las últimas décadas, el cual recoge gran parte de la producción del PDTEM.

actividades de comando de la economía nacional y de la red de vínculos económicos con la economía global.

Desde esta perspectiva, algunas metrópolis latinoamericanas han experimentado un gradual 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 la ciudad de México, por ejemplo, se ha creado una poderosa ciudad de negocios en Santa Fé, a una distancia de aproximadamente 20 km del Zócalo o de la zona tradicional de negocios del Paseo de la Reforma (Aguilar y Alvarado, 2004). En San Pablo, el área central de negocios ha sufrido sucesivos traslados, desde la centralidad histórica, hacia la Avenida Paulista, en las décadas de los años 60 y 70; hacia el Centro Berrini en los años 90 y hacia la Av. Faria Lima y la Marginal Pinheiros en las décadas de los años 90 y 2000 (Bernardes da Silva y Castillo, 2007; Fix, 2001; Sandroni, 2006)). 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 (de Mattos, 2009). La ciudad de Lima, por su parte, casi no posee siquiera sedes bancarias en el área central histórica, y los servicios avanzados e internacionales se han retirado desde la década de los años 80 hacia San Isidro y Miraflores (Chion, 2002). Experiencias similares pueden observarse en otras ciudades latinoamericanas como Bogotá, Quito o Caracas.

Buenos Aires, en cambio, parece mostrar tendencias algo diferentes frente a estos procesos. Más allá de las

operaciones de mejora del espacio público, la peatonalización, recuperación del patrimonio arquitectónico y la promoción de los usos culturales y turísticos -comunes a varios espacios centrales históricos de las grandes metrópolis latinoamericanas-, la monocentralidad y la vitalidad del Area Central Tradicional (ACT) de Buenos Aires mantiene su primacía en la concentración del poder político y económico, a pesar del notable crecimiento de nuevas centralidades de su región metropolitana (Ciccolella y Lucioni, 2005; Ciccolella y Mignaqui, 2009; Vecslir y Ciccolella, 2011).

La proximidad de la operación de Puerto Madero ha colaborado en la pervivencia de la configuración monocéntrica porteña, cuya ACT (Microcentro, Plaza San Martín, Plaza Roma, y Catalinas Norte) se “derrama” hacia el norte (Macrocentro) y particularmente hacia el Este y Sur de la ciudad. Si bien existe una red metropolitana de subcentros de formación histórica en proceso de revitalización y nuevas centralidades complejas en formación, ello no ha significado un desmembramiento o traslado del núcleo principal de negocios como en los casos mencionados más arriba, sino que se trata de centralidades aún subordinadas o complementarias a la centralidad histórica ampliada (Ciccolella, Vecslir, 2012).<sup>5</sup>

Buenos Aires presenta también otras excepciones como la resistencia del llamado comercio a cielo abierto frente a la difusión, tardía pero bastante potente, de shopping centers y cadenas de hipermercados. Cabe destacar, en este sentido, el intenso dinamismo de la actividad comercial polarizada en los frentes de las principales avenidas y ejes de movilidad de la CBA. Estos corredores comerciales registran una elevada tasa

<sup>5</sup> En las últimas dos décadas se ha verificado una densificación, verticalización y modernización creciente del ACT donde aún se registran procesos importantes de reciclaje y reconversión de edificios corporativos a las nuevas tecnologías (edificios inteligentes), así como las últimas oportunidades de desarrollo de nuevos emprendimientos. Cabe mencionar la venta por subasta en 2009 y 2010 de tres importantes terrenos en el distrito empresarial de Catalinas que pertenecían a la Ciudad de Buenos Aires y donde se construyen en la actualidad alrededor de 150.000 m<sup>2</sup> de oficinas, hoteles y comercios alojados en tres torres con “diseño de autor” (encargadas por el Banco Macro, Consultatio e IRSA a los estudios de Cesar Pelli, Architectonica y MSGSS, respectivamente).

<sup>6</sup> La zona oeste presenta la mayor tasa de ocupación de locales comerciales de la CABA (95,4%, en promedio), especialmente en los ejes Nazca y Avellaneda (99,2% y 98,8%). Aunque con una ocupación levemente menor, los ejes comerciales de la zona norte también registran en la actualidad un fuerte dinamismo (95,1%), con tasas de ocupación superiores al 99% en Av. Santa Fe y Coronel Díaz (GCBA, 2015).

de ocupación de locales, casi plena en aquellos que se extienden desde el ACT hacia el Oeste y Norte de la ciudad (Vecslir, Baer, 2011).<sup>6</sup> La proliferación de malls y nuevos centros comerciales no parece haber afectado la estructura comercial a cielo abierto de la ciudad de Buenos Aires (en la periferia es más discutible, caso por caso), ni los distritos tradicionales (Once, Belgrano, Flores, calle Florida, Av. Santa Fé, Recoleta) ni los nuevos distritos de la moda y el diseño (Av. Córdoba, Palermo, Av. Avellaneda, San Telmo, etc.)

Desde el punto de vista del dinamismo inmobiliario, solo cinco de los 48 barrios porteños (Puerto Madero, Palermo, Caballito, Villa Urquiza y Belgrano) explican cerca de la mitad de la superficie autorizada para construir en el período 2003-2014, en los cuales se experimentó asimismo una extraordinaria valorización del suelo. Este “desequilibrio territorial” también se manifestó en el conurbano bonaerense (CB) donde solo tres, de entre 40 municipios (Tigre, Vicente López y San Isidro, todos del Eje Norte) explicaron casi el 40% de la superficie autorizada (Baer y Kwau, 2014). Y si bien el uso residencial –y dentro de éste el de vivienda multifamiliar para estratos medios-altos– resulta el principal impulsor de esta tendencia<sup>7</sup>, la distribución territorial de los edificios de oficinas de más alto estándar a partir del 2001 parece coincidir con algunos de estos enclaves territoriales.

El eje norte de alta renta de la CABA ha sido testigo de la proliferación de estos emprendimientos que, entre 2002 y 2014, acumularon casi el 20% de la totalidad de los m<sup>2</sup> construidos y encontraron en la accesibilidad otorgada por las avenidas Libertador y Cabildo, la extensión del subte D y la rápida conexión hacia la Autopista Panamericana, una parte importante de sus atractivos. Así, a la zona tradicional de demanda corporativa (ACT extendida al Macrocentro y

Puerto Madero), se suma el eje norte de la CABA (barrios de Palermo, Belgrano, Núñez y más recientemente Saavedra), y algunos sectores embrionarios de desarrollo en la zona sur, como es el caso del barrio de Barracas y el recientemente creado Distrito Tecnológico de Parque Patricios.

Paralelamente, como se verá más adelante, los patrones residenciales alternativos y la revitalización de algunas subcentralidades metropolitanas históricas, también parecen mostrar una cierta singularidad de Buenos Aires. En efecto, durante los años noventa parecía que había sólo dos alternativas para vivir en los suburbios de Buenos Aires. De un lado, los distintos tipos de hábitat precario o informal, desde las villas hasta los barrios de viviendas autoconstruidas, con servicios urbanos parciales, representativos de los sectores de bajos ingresos. Del otro, las urbanizaciones cerradas como forma predominante –sino excluyente– de expansión inmobiliaria residencial unifamiliar de los sectores sociales de ingresos medios-altos y altos. Todo esto en el marco de políticas habitacionales débiles en relación al espacio residencial vinculado a los sectores medios, especialmente en una ciudad que hasta los años setenta había sido paradigmática en ese sentido en Latinoamérica.<sup>8</sup>

7 En la CABA, la incidencia del uso residencial aumentó del 70% al 83% entre los períodos 1990-2001 y 2003-2013. Otro fuerte contraste se evidencia en la incidencia de la construcción de vivienda suntuosa que aumenta del 19% al 32% entre ambos períodos. (Baer y Kawu, 2014).

8 Recién a mediados de 2012, con el anuncio del PROCREAR, se implementa desde el Estado nacional un ambicioso programa de vivienda para favorecer el acceso residencial de los sectores medios. Por otra parte, a finales de ese mismo año, se sanciona en la Provincia de Buenos Aires la Ley de Acceso Justo al Hábitat para atender la imperiosa necesidad de regular los mercados de suelo urbano de la provincia.

## 2. DINÁMICAS Y PROCESOS DE RECONFIGURACIÓN DE LA CENTRALIDAD EN LA RMBA

### *1- Suburbanización dispersa y “nuevas centralidades complejas” en el eje norte*

La reestructuración socio-habitacional en el conjunto de la RMBA durante las últimas dos décadas muestra la dualización existente en los procesos de suburbanización residencial que, a semejanza de otras metrópolis latinoamericanas, dan cuenta de la importante expansión del hábitat y los asentamientos informales, así como de la proliferación de enclaves en forma de urbanizaciones cerradas (barrios privados, countries y mega-emprendimientos residenciales suburbanos).

Respecto de estos últimos, su auge y difusión en los años noventa, impulsó 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”, que la metrópolis había conservado hasta fines de los años setenta, se alteró progresivamente hacia un crecimiento fragmentado, de baja densidad, conformando un verdadero archipiélago urbano, con una morfología de corredores y bordes difusos. Y si bien en los años 2000, con excepción del eje norte, se observa una considerable desaceleración de este tipo de emprendimientos y el surgimiento de algunos formatos de mayor densidad (condominios y viviendas tipo dúplex), la tendencia a la ocupación discontinua y fragmentada del suelo por “islas” residenciales continúa vigente. Mientras que en 1990 las urbanizaciones cerradas (UC) sólo ocupaban 34 km<sup>2</sup>; entre 1989-1999 se registran 449 nuevos emprendimientos con una extensión mayor a los 300 km<sup>2</sup> (Szajnerg, 2005). Entre los años 2000 y 2014 se agregan alrededor de 100 UC, 20 de

ellas, mega-emprendimientos. Esto es importante, porque entre los mismos, Nordelta con 1600 hectáreas, en realidad nuclea (y por tanto, oculta) unas 20 UC. En total, las 550 UC suman actualmente cerca de 500 km<sup>2</sup> de extensión.

El amplio desarrollo de estas formas masivas de suburbanización en la RMBA durante la década del 90, resulta coincidente con la ampliación de la red metropolitana de autopistas y la difusión de nuevos centros comerciales y de ocio. Dentro de una tendencia compartida con otras metrópolis latinoamericanas, la emergencia de nuevos usos comerciales y terciarios en los puntos de máxima accesibilidad viaria da lugar a la “concentración expandida” (De Mattos, 1997), tanto de servicios al productor (sobre todo financieros), como de servicios al consumidor, generalmente de baja calificación (Aguilar, 2002).

En este sentido, interesa distinguir la implantación de artefactos aislados vinculados al consumo -en forma de hipermercados, shopping centers, home centers-, de estas nuevas “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 de educación superior).

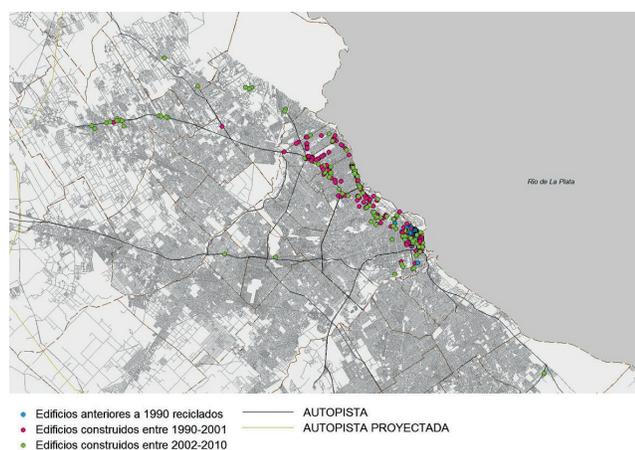
La alta accesibilidad, la buena calidad de servicios y valores del suelo más atractivos que en el ACT hicieron que la zona norte de la región sea atractiva para varias empresas desarrolladoras. Un relevamiento y análisis de

9 En relación a las tipologías relevadas, se acotó el estudio a los formatos comerciales mayores a los 2.500 m<sup>2</sup>, 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).

10 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, 2003).

la distribución territorial de los grandes centros de ocio y consumo (Vecslir, Ciccolella, 2009), y de los parques de negocios o centros corporativos y edificios de oficinas clase A en la RMBA durante las dos últimas décadas (Vecslir, Ciccolella, 2011), permiten 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 (Fig. 1).

Fig. 1. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE EDIFICIOS A Y A+ ENTRE 1990-2010 EN LA RMBA



Fuente: Elaboración en base a relevamientos propios.

Cartografía digital: Mariana Figueroa.

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 RMBA. Por otro lado, el surgimiento de nuevas centralidades periféricas de manera discontinua en los corredores norte, oeste y sur de la misma. Así, entre el 2002 y el 2010, la zona norte del GBA se destaca por ser la de mayor crecimiento en edificios de oficinas, incorporando más de 500.000 m<sup>2</sup> al mercado y representando casi un 45% del crecimiento total en ese periodo (1.201.079 m<sup>2</sup>) y un 23% del total generado desde los años 90. Cabe

destacar en este sentido, operaciones de gran envergadura (entre 10.000 m<sup>2</sup> y 50.000 m<sup>2</sup>) como los complejos Urbana, Optima Business Park, Work Center y Libertador 350, así como los proyectos del Torre Regatta Oficinas Panamericana 1050, Edificio AWWA, Proa y Nodus Business District, todos ellos en el municipio de Vicente López.

Respecto de la oferta de equipamiento urbano en la RMBA, se observa su claro predominio sobre los ejes viales 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 en el eje norte, orientando la escasa construcción de equipamiento público en los ejes sur y oeste de la región, y determinando asimismo centralidades de carácter diverso.

En síntesis, desde los años noventa se viene formando una red de distritos de comando en estos distintos enclaves de la zona norte de la RMBA, que aún cuando en los últimos años ha incrementado su dinamismo, no ha significado un desplazamiento de la centralidad histórica expandida de la CABA, sino más bien ha tendido a complementar y actuar como nodos de descompresión de la misma.

## 2- Densificación y revitalización de las subcentralidades históricas en el Conurbano Bonaerense

Como se ha mencionado, la fortaleza del ACT “expandida” hacia el sur y este de la ciudad, junto a la densificación de ciertos barrios de la capital, y el sistema de nuevas centralidades complejas –ya consolidado en el eje norte de la región–, coexisten con una estructura metropolitana de centros secundarios.

El origen de estos subcentros se remonta a los trazados y las estaciones ferroviarias de la segunda mitad del

11 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.

siglo XIX y los principales ejes viarios radiales de la región que, hacia los años sesenta y setenta, ya concentraban las actividades vinculadas al comercio tradicional, la administración pública, los equipamientos comunitarios, filiales bancarias, despachos y estudios profesionales. La conectividad otorgada por los trenes y la red de rutas y avenidas, que desde hace varias décadas presenta una variada oferta de transporte público automotor (colectivos), ha contribuido a que allí se conformen las mayores densidades de población y de actividades terciarias y, por lo tanto, los precios más elevados del suelo metropolitano (Fig. 2 y 3).

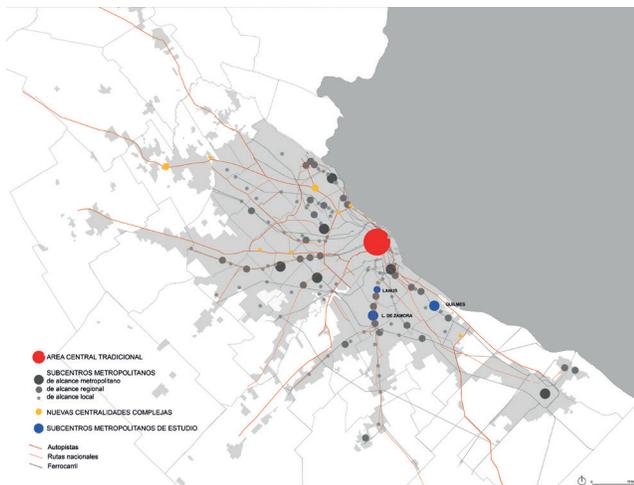
Estas localidades, en general cabeceras municipales, crecieron particularmente entre los años cincuenta y principios de los setenta, en torno a las estaciones de las siete líneas de ferrocarriles suburbanos y a lo largo de las principales vialidades que las conectan con la CABA. Luego de este período de fuerte densificación y verticalización de sus tejidos urbanos, entre mediados de los años setenta y comienzos de los años dos mil, estos subcentros metropolitanos permanecieron como una suerte de “barbecho urbano” y sufrieron, en contrapo-

sición a la emergencia de las UC y los grandes centros de consumo (shoppings centers, hipermercados, centros de entretenimiento), un claro estancamiento en su expansión inmobiliaria residencial, calidad del espacio público y oferta de servicios.

Recién a partir de la crisis de 2001/02, y particularmente a partir de una nueva etapa de crecimiento económico del país desde 2003 y de un cierto cambio de rumbo en las políticas públicas, algunas localidades en los ejes sur, sudoeste y oeste parecen haberse despertado de un letargo urbanístico de más de dos décadas y media, mostrando indicios de revitalización y un considerable dinamismo inmobiliario volcado a la construcción, especialmente de vivienda multifamiliar de cierta calidad. Así, en la actualidad, estas antiguas subcentralidades se han convertido, no sólo en una forma de revitalización del tejido compacto tradicional, sino también en una alternativa de estilo de vida “urbano” y “céntrico”, respecto de las opciones de vivir en torres de la CBA, o en vivienda permanente en los barrios privados de la segunda y tercera periferia metropolitana.

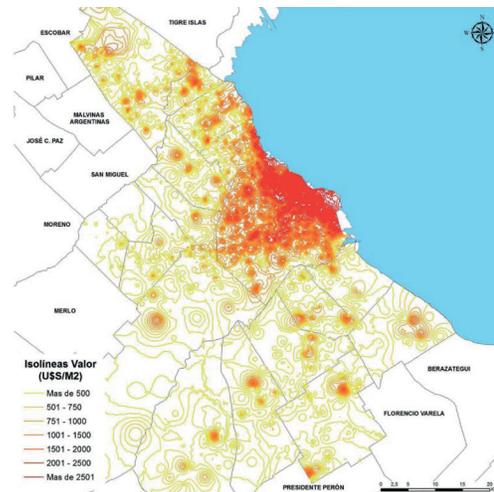
Estas preferencias de localización residencial se reflejan en la dinámica de precios de los bienes inmueb-

Fig. 2. DISPOSICIÓN ESPACIAL DE LOS CENTROS URBANOS EN LA RMBA



Fuente: Elaboración propia

Fig. 3. CURVAS DE LOS PRECIOS DEL SUELO EN LA RMBA, 2014.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial (USIT), Subsecretaría de Planeamiento, MDU, DGEyC, GCBA, 2014.

les. En efecto, el precio del metro cuadrado de un tipo similar de vivienda en algunos subcentros de los corredores sur y oeste, ubicados entre los 10 km y 20 km respecto al centro de Buenos Aires, se asemeja a los valores de algunos barrios tradicionales más o menos céntricos de la ciudad (Almagro, Boedo, Caballito, entre otros), y supera los valores del m<sup>2</sup> construido en las UC. Ello estaría indicando que el segmento socioeconómico es el mismo en los tres casos, y que las opciones se explican, en principio, por razones extraeconómicas: tal vez un cierto estrés de la oferta e incluso del “relato” de la vida más natural y segura en las UC; tal vez, el mejoramiento relativo de los ingresos de las poblaciones locales y una cierta revalorización de vivir -y trabajar- en los lugares de origen con los servicios de “la ciudad”.

El dinamismo del desarrollo inmobiliario en los dos mil ha sido pujante. Los permisos de construcción permiten tener una idea aproximada sobre su magnitud. Entre 2003 y 2011, se autorizaron 33 millones de m<sup>2</sup> (con un promedio anual de 3,7 millones de m<sup>2</sup>), cifra que supera ampliamente los 19,8 millones de m<sup>2</sup> autorizados en los diez años que componen el período 1992-2001,

con un promedio anual de 1,98 millones de m<sup>2</sup> (Fig. 4). Pero la diferencia entre ambos períodos no sólo refiere a la cantidad de superficie permitida, sino también a la localización y el tipo de usos habilitados en tales permisos. Mientras en los años noventa, el uso residencial (uni y multifamiliar) fue responsable del 55,8% del espacio solicitado para construir, esta proporción aumentó para el período 2003-2008 a 58,5%.

Esta tendencia puede identificarse en las localidades cabecera de algunos municipios del sur de la primera y segunda corona de la RMBA, tales como Lanús, Lomas de Zamora y Quilmes. En algunos subcentros localizados en el corredor metropolitano noroeste y oeste también se ha detectado en la última década una importante actividad inmobiliaria asociada al desarrollo de vivienda multifamiliar.

Por su parte, con procesos de desarrollo diferentes y singulares, los centros suburbanos del corredor norte no decrecieron ni se deterioraron durante los años noventa. En este sentido, no puede considerarse al creciente dinamismo del desarrollo inmobiliario (relacionado con

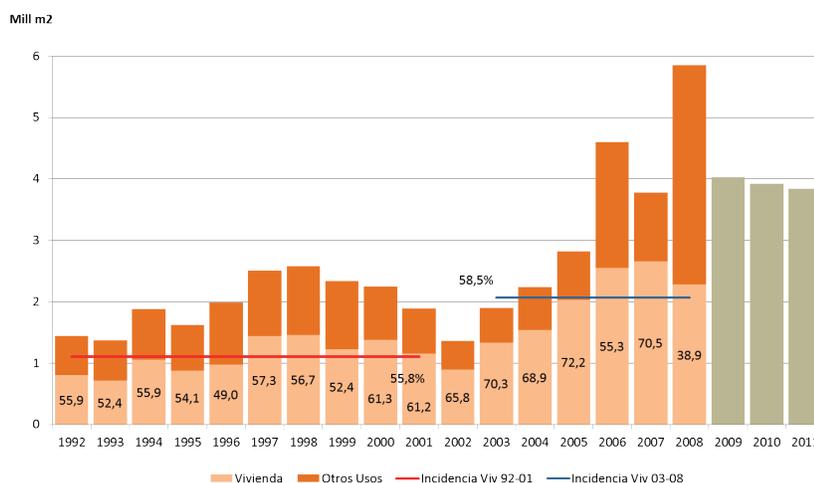


Fig. 4. EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE AUTORIZADA PARA CONSTRUIR (MILLONES DE M<sup>2</sup>) POR USO E INCIDENCIA DE LA VIVIENDA. MUNICIPIOS DE LA RMBA, 1992-2008.

Fuente: Elaboración propia (no ha sido posible contar aún con información sobre la superficie autorizada por usos entre 2009 y 2011 para todos los municipios que conforman la RMBA)

<sup>12</sup> Si se extrae de la serie el año 2008, durante el cual se otorgó una gran cantidad de permisos para la construcción de edificios corporativos (especialmente en el corredor metropolitano norte) y galpones de logística, la incidencia del uso residencial se eleva al 66% (Baer, 2011).

los usos residenciales, pero también con las actividades terciarias) de los años dos mil como un proceso de revitalización equiparable al del sur metropolitano.

Por lo tanto, independientemente de su ubicación en el sistema de centralidades, el crecimiento actual de los emprendimientos residenciales en altura, manifiesta la existencia de una demanda inmobiliaria que se inclina por algunos subcentros tradicionales que renuevan parte de sus funciones. Predomina el uso residencial, con mejoras respecto de las edificaciones multifamiliares tradicionales en cuanto a los acabados, materiales constructivos, condiciones de seguridad y aspectos tipológicos. Aunque sin servicios complejos, también se recupera el comercio y aparecen usos comerciales más sofisticados, vinculados a la gastronomía especializada, cafés boutique, diseño e indumentaria de primeras marcas y oficinas bien equipadas.

En la mayoría de los casos, estos procesos se encuentran motorizados principalmente por la vía y necesidades del 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, los desarrolladores parecen haber advertido una demanda insatisfecha creciente, interesada en "habitar los centros", por parte de las clases medias con ingresos similares a aquellos sectores que dispararon la demanda de vivienda en los barrios cerrados y en algunos barrios de la CBA. Tres aspectos caracterizarían a estas subcentralidades metropolitanas: 1) Se trata de antiguos cascos suburbanos ya maduros hacia los años setenta, de moderada complejidad, relativamente densos, con una población que a nivel departamental (partido) se situaba entre los 400.000 y 500.00 habitantes, y ya para entonces con numerosos edificios residenciales en altura; 2)

predomina el uso del suelo residencial, revitalizándose la tipología multifamiliar, y el uso comercial con un proceso de sofisticación, que recuerda vagamente los síntomas de la gentrificación; y 3) el tejido tradicional, predominantemente unifamiliar se densifica y se verticaliza consistentemente, evolucionando hacia la tipología multifamiliar; y el entorno urbanístico y el espacio público recupera o adquiere rasgos de prestigio que realimentan el proceso de valorización del suelo y la atracción de estos subcentros.

La existencia de este tipo de subcentros maduros, densos y verticalizados ya en los años setenta y su revitalización actual, parece no tener mayores antecedentes en las grandes ciudades latinoamericanas. Al menos no hemos encontrado suficiente evidencia empírica o estudios detallados que permitan contradecir la idea de que se trata de otra de las singularidades del procesos de transformación metropolitana de Buenos Aires

### **3. EL CORREDOR SUR: HAY PRODUCCIÓN DE CIUDAD MÁS ACÁ DE LOS BARRIOS PRIVADOS...**

Los procesos de densificación y revitalización descritos, fundamentalmente motorizados por el desarrollo inmobiliario y la iniciativa privada, no son uniformes y resultan especialmente elocuentes en algunas cabeceras o localidades importantes del corredor sur de la región. Para corroborar esta tendencia y avanzar en un análisis más pormenorizado, se realizó un relevamiento en las áreas centrales de tres localidades: Quilmes, Lanús y Lomas de Zamora (cabeceras de los partidos homónimos). Según este relevamiento, la cantidad de emprendimientos residenciales en altura desarrollados en estos subcentros durante los años dos mil supera ampliamente -casi duplicando- la cantidad construida en los años noventa e igualando superando <sup>13</sup>ampliamente la cantidad de edificios totales existentes antes de los años noventa ,

<sup>13</sup> Se consideraron a los edificios con más de 6 pisos, o emprendimientos que implicaron englobamientos parcelarios. Metodológicamente, se inició el relevamiento en el entorno de las estaciones y principales calles comerciales y se extendió hasta donde existían manzanas contiguas con presencia de edificios en altura.

si se consideran los edificios en construcción al momento del relevamiento (Cuadro 1 y Fig. 5-7).

La revitalización de estas subcentralidades metropolitanas pioneras constituye un fenómeno singular y complejo en el proceso de suburbanización en la RMBA. Ello podría deberse a la temprana maduración del sistema de subcentros urbanos de la misma, que ya tenían una masa crítica de población, actividades y una vitalidad urbanística e inmobiliaria notables hacia inicios de los años sesenta. Quizá este proceso de metropolización y suburbanización muy tempranos de Buenos Aires, explique que hoy esa energía acumulada entonces, se ha convertido en la materia prima de una oferta que compite con las urbanizaciones creadas ex nihilo.

En efecto, los actuales municipios de Quilmes, Lanús y Lomas de Zamora ubicados en la primera corona del corredor sur de la RMBA, se encuentran entre los de más antigua urbanización. Este proceso tuvo lugar durante el primer ciclo de metropolización de Buenos Aires, entre la última década del siglo XIX y las primeras del XX, con epicentro en los entornos de las estaciones ferroviari-

as, y marcados rasgos de continuidad y densidad urbana dada la temprana coalescencia entre diversas localidades y la generalización de numerosos loteos populares. Estos tres municipios ya sumaban hace más de cuarenta años, un millón y medio <sup>14</sup> de habitantes, aproximadamente. Particularmente en el eje sur, a diferencia de otros corredores urbanos de la RMBA <sup>15</sup> (como el configurado entorno del Acceso Norte), la continuidad del desarrollo urbano no permitió el posterior surgimiento de autopistas o vías segregadas, ni la implantación de enclaves residenciales de baja densidad. Estas particulares características se ven hoy reflejadas en la contigüidad de las tramas urbanas y la compacidad del tejido; los ejes estructurantes del transporte público (particularmente trazados ferroviarios); las abundantes implantaciones industriales; la provisión de redes de servicios básicos y equipamientos comunitarios; y el acceso a la propiedad del suelo de sectores populares (Kozak, Vecslir, 2013).

Períodos	Lanús		Lomas de Zamora		Quilmes		Total	
	Nro	%	Nro	%	Nro	%	Nro	%
Antes de los 90	112	34	72	32	73	31	323	35
1990-2000	67	20	39	17	56	23	177	19
2000-2012	122	37	87	39	82	34	322	35
En construcción *	30	9	26	11	28	12	91	10
<b>Total</b>	<b>331</b>	<b>100</b>	<b>24</b>	<b>100</b>	<b>239</b>	<b>100</b>	<b>913</b>	<b>100</b>

Cuadro 1. Cantidad absoluta y relativa de edificios en altura en los municipios de Lanús, Lomas de Zamora y Quilmes en diferentes cortes temporales.

Fuente: Relevamiento propio en campo.

Nota: \* A mediados de 2012

14 El Ferrocarril Sud (actual línea Roca), que vinculaba Constitución con Jeppener- Chascomús, llega a Lomas de Zamora en 1865, y en 1867 se habilita la estación Lanús como apeadero de la misma línea (Vapñarsky, 2000:109). En 1866 se inaugura el primer tramo del Ferrocarril de Buenos Aires a Ensenada que en 1872 llega hasta Quilmes.

15 El pueblo de Quilmes, con origen en 1677 como reducción de indios, adquirió especial impulso a comienzos del SXX formando una única aglomeración con el pueblo de Bernal. El núcleo histórico de Lomas de Zamora, fundado en 1864, formó rápidamente una continuidad con otras dos localidades del mismo municipio: Banfield y Temperley (Vapñarsky, 2000:107). Lanús es el que se ocupó más tardíamente, ya que recién hacia fin del siglo XIX se comienzan a ocupar loteos populares en las cercanías de la estación ferroviaria.

La década de los setenta resulta un primer momento clave en el desarrollo urbano del sur metropolitano. Los edificios producto de un primer proceso de verticalización se ubican preferencialmente a lo largo de los ejes de las principales avenidas (Rivadavia y San Martín en Quilmes, Av. H. Yrigoyen en Lanús y Lomas de Zamora) y en los entornos inmediatos a las estaciones ferroviarias.

Luego de dos décadas de estancamiento, un enérgico redesarrollo inmobiliario residencial durante los dos mil parece afectar estas mismas áreas pero con ciertas variaciones. Los emprendimientos tienden a buscar calles interiores (Iberlucea en Lanús, Colombres en Lomas de Zamora, etc.) o los perímetros de algunas plazas (Plaza Bicentenario en Quilmes), alejados del ruido del tráfico y los principales intercambiadores de transporte público.

Este cambio en la lógica locacional de la residencia multifamiliar introdujo altas edificabilidades que, si bien

estaban contempladas por los respectivos códigos de planeamiento municipales dentro de sectores calificados como “área central (de primer o segundo rango)” o “residencial de alta densidad” (ver Fig. 5-7), generó un impacto inesperado en el paisaje urbano local, arrojando alturas inusuales en áreas que hasta ese momento eran residenciales de baja densidad. En este sentido, la asimilación acrítica del código de la Ciudad de Buenos Aires para la regulación urbanística en varios de los municipios de la región metropolitana ha derivado en problemáticas comunes, como la excesiva altura registrada en relación a los anchos de vía existentes, y la verticalización discontinua de áreas interiores fuera de los corredores previstos como de desarrollo prioritario (Kozak, Vecslir, 2013)<sup>16</sup>. La reacción, desde algunas gestiones municipales, fue la suspensión de obras y la posterior reforma del código de planeamiento con una disminución de las alturas permitidas.

El relevamiento realizado da cuenta del dinamismo inmobiliario actual de estos subcentros<sup>17</sup> (cuadro 1). La

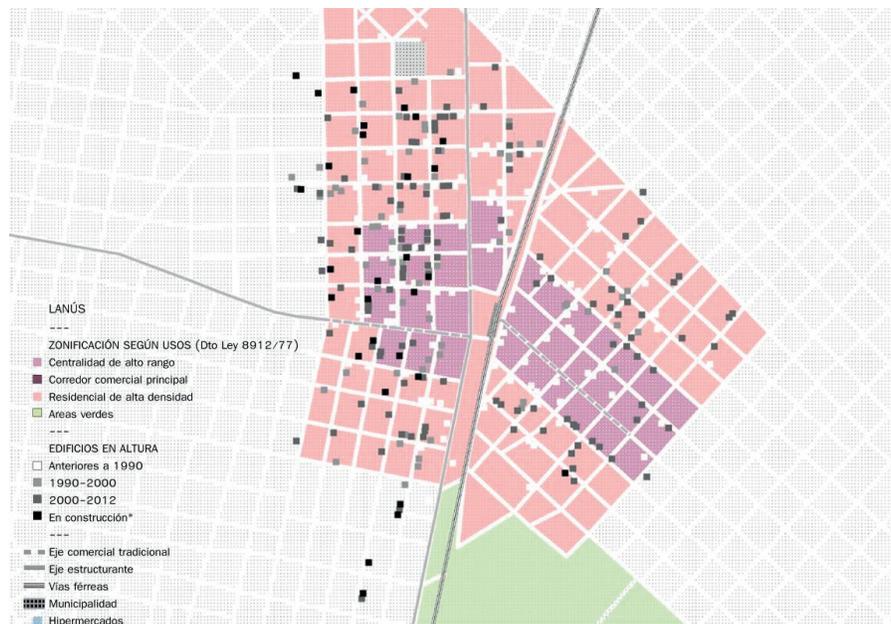


Fig. 5. PROCESO DE VERTICALIZACIÓN EN EL ÁREA CENTRAL DEL MUNICIPIO DE LANÚS

Fuente: Relevamiento propio en campo.

<sup>16</sup> En Lanús, por ejemplo, el promedio del ancho de línea municipal es de 17,25 metros en el área central, lo que representa edificios de hasta 35 metros de altura. No obstante, contemplando la mayor distancia entre fachadas, que en este área llega a los 19 metros, y sumado el premio o bonificación por retiro, el código permitía edificios de hasta 45 metros de altura.

<sup>17</sup> En Lanús, una ordenanza promulgada en el 2011 limitó las alturas a 13 pisos en avenidas y 9 niveles en calles. Por su parte, en febrero de 2012, una modificación al código vigente en Lomas de Zamora limitó las nuevas construcciones fuera del área central a 8,40 metros (la altura máxima anterior era 11,40 metros) y se prohibió la demolición de los edificios anteriores a 1960.



Fig. 6. PROCESO DE VERTICALIZACIÓN EN EL ÁREA CENTRAL DEL MUNICIPIO DE QUILMES *Fuente: Relevamiento propio en campo*



Fig. 7. PROCESO DE VERTICALIZACIÓN EN EL ÁREA CENTRAL DEL MUNICIPIO DE LOMAS DE ZAMORA *Fuente: Relevamiento propio en campo.*

ciudad de Lanús, ha sido una de las localidades con mayor construcción de vivienda multifamiliar en altura. Durante la década de 2000 se han construido allí 122 emprendimientos y, al momento del relevamiento, se registraron otros 30 en proceso de obra, con distinto grado de avance. La mayor renovación edilicia se da en la zona oeste, en simultáneo a un progresivo deterioro de la fachada de la Av. H. Irigoyen (Fig. 5). El impacto del desarrollo inmobiliario de poscrisis en la estructura urbana de esta localidad es más que significativo, pues los 152 emprendimientos en altura representan casi la mitad del parque edilicio existente con más de 6 pisos de altura, aportando unos 304.000 m<sup>2</sup> de superficie residencial útil.

La ciudad cabecera de Quilmes también ha sido parte de este proceso, con 110 construcciones a partir del 2000, que suponen aproximadamente 220.000 m<sup>2</sup> de nueva residencia multifamiliar (Fig. 6).

En la localidad de Lomas de Zamora destaca la cantidad de emprendimientos a estrenar (Fig.7). Sobre el

área central que involucra la zona conocida como Las Lomitas se hallaban al momento del relevamiento 26 edificios en construcción, caracterizados por su buena calidad constructiva, que también buscan cubrir la demanda de localidades aledañas, como Banfield y Temperley. A semejanza de los anteriores casos, la cantidad de obras en los 2000 (87 edificios) creció cerca del 50% respecto de la década de 90, y el total de edificios en altura construidos a partir de esa fecha representan alrededor de 226.000 m<sup>2</sup> residenciales que ingresaron al mercado.

A diferencia de los emprendimientos realizados en la CABA en el mismo periodo, donde predomina el modelo de torre aislada, en las localidades bajo estudio, éstos responden en general a la tipología tradicional de edificio entre medianeras, de aproximadamente 10 pisos de altura. Lo que distingue a las nuevas construcciones, además de su localización, es la búsqueda por mejorar los acabados (ladrillo visto, carpinterías metálicas, balcones más amplios, predominantemente curvos o con detalles



Fig. 8. EDIFICIOS EN ALTURA EN EL ÁREA CENTRAL DEL MUNICIPIO DE LOMAS DE ZAMORA

Fuente: Fotos de los autores

18 Para el cómputo de la superficie residencial se consideraron 2000 m<sup>2</sup> por edificio construido, teniendo en cuenta un promedio de 10 plantas de altura, con departamentos resueltos en semipiso. Si bien en las áreas centrales de Lomas de Zamora y Quilmes el trabajo de campo permitió observar emprendimientos de mayor envergadura, que podrían distorsionar el cálculo, éste sirve para dar una idea aproximada de los metros cuadrados que ingresaron en el mercado desde los 2000.

de balaustradas, lenguaje arquitectónico minimalista o art decó, etc.), y el tamaño de los departamentos entre los que prevalecen aquellos de tres ambientes, resueltos funcionalmente a manera de semipisos (Fig. 8). En algunas áreas (p. e. en la calle Meeks en Lomas de Zamora) se ensayan algunas tipologías edilicias más innovadoras en forma de dúplex, condominios de 4 pisos de altura con servicios comunes, e incluso aparecen los primeros emprendimientos hoteleros (Howard Johnson) o de oficinas. Se registra también la presencia puntual de algunos complejos de torres (p. e. en Quilmes) y edificios superiores a los 15 pisos, altura que paulatinamente se ha ido prohibiendo a través de reformas a los códigos urbanísticos locales.

Paralelamente al proceso de verticalización, estos subcentros también experimentaron una renovación de los usos del suelo no residenciales. Si bien aún no se identifica una presencia significativa de servicios terciarios complejos (oficinas premium, hotelería internacional, shopping centers o complejos de ocio), sí se ha registrado

en algunos sectores (calle Iberlucea en Lanús, Plaza Bicentenario en Quilmes y especialmente en la zona apodada "Las Lomitas" en el municipio Lomas de Zamora), la proliferación de gastronomía especializada, cafés boutique, y locales de indumentaria de primeras marcas, junto a equipamientos existentes (centros educativos o de salud privados) y nuevos servicios (gimnasio, centros de belleza, aseguradoras, etc.).

En ciertos casos, este proceso se ha visto acompañado por políticas públicas de promoción de "comercio a cielo abierto" y/o mejora de urbanización del espacio público (luminaria, pavimentos, mobiliario urbano, arbolado), convirtiéndose incluso en "marca" de algunos municipios (p.e. Lomas de Zamora). De manera semejante a lo que ha sucedido con los emprendimientos residenciales en altura, existe un cambio progresivo en el patrón de localización de las actividades comerciales. Mientras que los locales de compra y servicios cotidianos se han mantenido sobre los ejes viarios principales, los entornos de las estaciones ferroviarias y las calles



Fig. 9. DISTRITO COMERCIAL "LAS LOMITAS" EN EL MUNICIPIO DE LOMAS DE ZAMORA

*Fuente: Fotos de los autores*

peatonales tradicionales (Av. H. Yrigoyen en Lanús y Lomas de Zamora, 25 de Mayo-9 de Julio en Lanús, peatonal Laprida en Lomas), emerge paulatinamente un nuevo tejido comercial y gastronómico, en algunas calles secundarias e interiores, destacándose en todos los casos la ausencia de shoppings o centros comerciales cerrados (Fig. 5-7, Fig.9).

Pero a pesar de la revitalización y cierta “sofisticación” del comercio y los servicios, el uso residencial ha sido el verdadero motor del desarrollo inmobiliario y la construcción en los dos mil. Como se ha demostrado, esto no sólo ocurrió en los municipios del sur metropolitano. El proceso es extensivo al conjunto de subcentros de la primera y segunda corona de la RMBA y, a lo largo de la última década, fue acompañado por un notable aumento de los precios del suelo y la vivienda en las principales localidades o ciudades cabeceras (Baer, 2011).

Por su parte, la evolución del precio de alquiler de los departamentos en los últimos años ha presentado similares tasas de valorización. Sin embargo, si se tiene en cuenta la evolución del ingreso medio de los trabajadores formales para el mismo período, el esfuerzo monetario requerido de alquiler se ha mantenido prácticamente estable.

Respecto a los valores de las nuevas unidades de vivienda, en Quilmes, por ejemplo, el precio promedio por m<sup>2</sup> en 2006 se aproximaba a U\$S 989, en 2010 rondaba los U\$S 1800 y hacia 2012 había alcanzado los U\$S 2.300 para mantenerse estable hasta la actualidad. Los demás subcentros del corredor sur, Lomas de Zamora y Lanús, también han presentado similares ritmos de valorización. Cualquiera de estos casos pone de manifiesto que, a pesar de haberse expandido la oferta de vivienda de manera notable, el precio de las unidades aumentó más que considerablemente; en concreto, más que

duplicándose en los seis años que van del 2006 al 2012. A partir de entonces los precios de los inmuebles se amesetaron y las operaciones de compraventa se redujeron en gran medida. El “enfriamiento” del mercado inmobiliario se debió, fundamentalmente, a las mayores restricciones que se impusieron para la compra libre de dólares y la desaceleración relativa de la actividad económica.

#### 4. Reflexiones finales

La evolución reciente de la RMBA muestra la complejidad y diversidad de las formas de crecimiento metropolitano en los últimos 25 años. Los procesos de revitalización de subcentralidades en la región muestran al menos dos aspectos que permiten sostener el carácter híbrido e inestable de las transformaciones metropolitanas. De un lado, la vitalidad que aún puede tener la producción de ciudad compacta y sus consecuentes significados en términos de densificación y verticalización de los suburbios. Por otro lado, la recreación de estilos de vida urbanos y céntricos, es decir el regreso a la producción de ciudad como ámbito abierto de encuentro social y convivencia entre distintos sectores sociales. La verificación de estos fenómenos, como mínimo ponen en discusión las tendencias genéricas tan estudiadas hacia la ciudad insular, dispersa y expandida a través de urbanizaciones privadas de muy baja densidad.

Resulta oportuno destacar, en este sentido, que el notable desarrollo de los edificios en altura en los dos mil se da en un contexto de abundante oferta de lotes en UC para la construcción de vivienda unifamiliar correspondiente al remanente de los lanzamientos de la década del noventa, pero también a las urbanizaciones de los años dos mil. Importa también tener en cuenta que la demanda residencial de los emprendimientos en altura esta constituida por población de medianos y altos ingresos, en gran parte, oriunda de los municipios donde se llevan

19 La presión del alquiler sobre el ingreso medio se ha mantenido por debajo del 30%. Por ejemplo, en Lanús a mediados de 2009 el precio de alquiler mensual de un departamento de tres ambientes rondaba los \$1.300 y el ingreso de los asalariados registrados de la actividad privada promediaba los \$4678; para septiembre de 2014 ambas medidas de referencia ascendieron a \$3.220 y \$11.485 respectivamente (OEDE, 2015).

a cabo estos desarrollos.

La cantidad de emprendimientos registrados, que suponen alrededor de 750.000 m<sup>2</sup> edificados en los casos de estudio a partir del 2000, pone de manifiesto la presencia de una demanda interesada en “habitar los centros” (o invertir en bienes inmuebles en estos subcentros tradicionales) y por contar con una ciudad con servicios “a cielo abierto”, además de una vivienda nueva y con ciertos estándares de confort. Solo en estos casos estudiados, entre 30.000 y 40.000 personas habrían optado por esta alternativa residencial. A nivel del conjunto de la RMBA, la población total que desde inicios de los años dos mil ha pasado a residir en este tipo de espacios, superaría ampliamente a la que vive de manera permanente en las urbanizaciones cerradas que se construyeron desde principios de los años noventa en la región.

Ello equivale a decir que las dinámicas inmobiliarias, sociodemográficas y socioculturales son bien diferenciadas y hasta contrastantes según los distintos fragmentos de la metrópoli. En algunos de ellos parecen predominar formas de suburbanización, producción de suelo urbano, productos inmobiliarios, inversores y equipamientos que remiten a la “ciudad dispersa”, americanizante, con tendencias muy genéricas respecto a lo que se observa en buena parte de las grandes metrópolis de América latina. En efecto, la producción de urbanizaciones cerradas y mega-emprendimientos residenciales privados, con inversores y desarrolladores nacionales y extranjeros de gran porte, el desarrollo de grandes equipamientos comerciales y de ocio predomina en la zona Norte de la RMBA y se insinúa en los últimos años hacia el oeste y sudoeste de la región. En cambio, en los municipios de la primera corona y particularmente del sudeste y sur de la RMBA, como los casos bajo estudio, parecen mostrar una afirmación de la “ciudad compacta”, con predominio de inversores locales de mediano porte, con predominio de mejoras del comercio y el espacio público bajo patrones tradicionales, aunque levemente gentrificados.

Sin embargo, tanto en unas zonas como en otras, tanto en el modelo de suburbanización discontinua y privada, como en el modelo de revitalización de subcentros metropolitanos compactos, el proceso de transformación metropolitana estaría dominado por el mercado, el capital privado y tiene como destinatarios a los sectores sociales de ingresos mediano-altos y altos. La incidencia y las acciones concretas del estado en sus diferentes escalas de actuación (nacional, provincial, municipal) resulta marginal en los procesos estudiados.

Algunos indicios causales del contraste entre la declinación y posterior revitalización y densificación-verticalización de este tipo de espacios urbanos pueden encontrarse en las mejoras económicas que a nivel nacional se han verificados desde la postcrisis, que se tradujeron en el aumento del poder adquisitivo de los sectores sociales de medianos y medianos-altos ingresos que constituyen un nicho de demanda que busca permanecer en sus municipios de origen mejorando sus condiciones residenciales. Pero también las causas de este auge inmobiliario podrían encontrarse en la flexibilización o permisividad del planeamiento local y la ambigüedad del provincial (Ley 8912).

El estudio realizado y los fenómenos verificados abren nuevas preguntas y senderos de estudio metropolitano: ¿Estaríamos frente a un cambio de tendencia en el patrón aparentemente dominante de suburbanización desde los años noventa? ¿Se estarían verificando tendencias mucho más híbridas y complejas que las que se estaban visibilizando hasta ahora? ¿El propio mercado inmobiliario y los desarrolladores, más allá de algunas operaciones y cambios de normativa por parte del Estado, estarían encontrando sus propios límites en los modelos urbanos propuestos y corrigiendo sobre la marcha, ampliando y ofertando nuevos formatos residenciales dentro de un patrón predominantemente dirigido hacia las élites?

## 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 28 (85): 121-149.
- Aguilar, A.G. y Alvarado, C. (2004) *La reestructuración del espacio urbano de la ciudad de México. ¿Hacia una metrópoli multinodal?*, en Aguilar, A-G (Coordinador) *Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países*. Cámara de diputados, UNAM, CRIM, PUEC, Conacyt y Porrúa, México D.F.
- 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.
- Baer, L., Kauw, M. (2014). *Funcionamiento desregulado de mercados de suelo y acceso a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires y su contexto metropolitano entre 2003 y 2013*. Anales del XIII Seminario Internacional RII. Salvador: Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio.
- Bernardes da Silva, A. Y Castillo, R. (2007) *Dinámicas metropolitanas en la era de la globalización: la promoción inmobiliaria para empresas en la ciudad de Sao Paulo, Brasil*, en EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, Vol XXXIII, N° 98
- Bozzano, H. (2000). *Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles. Aportes para una Teoría Territorial del Ambiente*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Chion, Miriam (2002) *Dimensión metropolitana de la globalización: Lima a fines del siglo XX*, en EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, Vol. XXVIII, N° 85.
- Ciccolella, P. (2003). *La metrópolis postsocial: Buenos Aires rehén de la economía global*. *Actas del Seminario Internacional El Desafío de las Áreas Metropolitanas en un Mundo Globalizado*. Barcelona: Instituto Catalán de Cooperación Iberoamericana.
- Ciccolella, P. (2010). *La ciudad mestiza: metrópolis latinoamericanas atrapadas entre la globalización y la inclusión social*. Revista Tamoios VI (2): 4-16.
- 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. (eds.), *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, 185-209.
- 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, 3: 91-101.
- Ciccolella, P., Vecslir, L. (2012). *Dinámicas, morfologías y singularidades en la reestructuración metropolitana de Buenos Aires*. Riurb (Revista Iberoamericana de Urbanismo), 8: 23-41.
- De Mattos, Carlos (2009) *Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo*. En Frodriguez, A. y Rodriguez, P. (editores) *Santiago, una ciudad neoliberal*, OLACCHI, Quito.
- De Mattos, C. (2010). *Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado*. Documentos de Trabajo GEDEUR, 8. Madrid: Grupo Estudios sobre Desarrollo Urbano.
- FIX, Mariana (2001) *Parceiros da exclusao. Boitempo, Sao Paulo*.
- GCBA, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, (2015). *Análisis de los principales Ejes Comerciales de la Ciudad. Diciembre de 2014*. Informe de resultados 835.  
[http://www.buenosaires.gob.ar/areas/hacienda/sis\\_estadistico/ir\\_2015\\_835.pdf](http://www.buenosaires.gob.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/ir_2015_835.pdf)

Kozak, D. Vecslir, L. (2013) “La ‘ciudad genérica’ en el sur del conurbano bonaerense. El caso de Lanús”. *Revista Area 19*: 27-45.

OEDE, Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial (2015). *Estadísticas e indicadores desagregados por provincia*. Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación.

Reporte Inmobiliario (2003). *Clasificación de oficinas, 2003*. Recuperado de: <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article88-c-lasificacion-de-oficinas.html>.

Sandróni, P. (2006). *Renovación Urbana y Gentrificación: evaluación de algunos impactos demográficos, sociales y económicos de la operación urbana Faría Lima en la ciudad de San Pablo*. *Medio Ambiente y Urbanización*, 65(1), 109-116.

Szajnborg, D. (2005). *La Suburbanización. Partidarios y detractores del crecimiento urbano por derrame*. Buenos Aires: Ediciones FADU.

Vapñarsky, C. (2000). *La aglomeración Gran Buenos Aires: expansión espacial y crecimiento demográfico entre 1869 y 1991*. Buenos Aires: Eudeba.

Vecslir, L., Baer, L. (2011). *Reestructuración urbana y mercados de suelo en las centralidades metropolitanas de Buenos Aires. Actas del 1er. Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos*. Los Polvorines: Universidad Nacional de General Sarmiento.

Vecslir L., Ciccolella P. (2009). *Nuevos territorios del ocio y el comercio en la Región Metropolitana de Buenos Aires (1990-2008)*. *Revista Proyección*, 7 (2): 1-25.

Vecslir, L., 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*, 49: 63-78.