

CIUDADES

VOLUMEN 2

Pedro Pírez
editor

Buenos Aires, la formación del presente



OLACCHI

Organización Latinoamericana
y del Caribe de Centros Históricos

Editor general

Fernando Carrión

Coordinador editorial

Manuel Dammert G.

Asistente editorial

Ana Carrillo Rosero

Comité editorial

Fernando Carrión

Michael Cohen

Pedro Pérez

Alfredo Rodríguez

Manuel Dammert G.

Diseño y diagramación

Antonio Mena

Corrección de estilo

Gabriela Chauvin

Impresión

Crearimagen

ISBN: 978-9978-370-04-9

© OLACCHI

El Quinde N45-72 y De Las Golondrinas

Tel.: (593-2) 2462 739

olacchi@olacchi.org

www.olacchi.org

Quito, Ecuador

Primera edición: agosto de 2009

Contenido

Presentación	7
Introducción	9

Del centro a la periferia: la configuración urbana en las últimas décadas

Buenos Aires: una metrópolis postsocial en el contexto de la economía global	35
<i>Pablo Ciccolella</i>	

Procesos recientes de fragmentación socio-espacial en Buenos Aires: la suburbanización de las élites	63
<i>Horacio Torres</i>	

Un pobre es un pobre. La sociabilidad en el barrio: entre las condiciones y las prácticas	83
<i>Denis Merklen</i>	

Las cuestiones sociales en la ciudad metropolitana

Relaciones entre el mercado inmobiliario informal y las redes sociales en asentamientos consolidados del Área Metropolitana de Buenos Aires	121
<i>María Cristina Cravino</i>	

Se hace camino al andar: municipios y política social en el Gran Buenos Aires en el tránsito de la crisis 2001/3	139
<i>Magdalena Chiara</i>	

Geografías bolivianas en la gran ciudad: acerca del lugar y de la identidad cultural de los migrantes	167
<i>Susana Sassone</i>	

Los barrios, otra vez

El "caso" de los yogures: etnografía en una organización piquetera	193
<i>María Cecilia Ferraudi Curto</i>	

Infraestructuras y servicios

Universalidad y fragmentación urbana bajo el prisma de la concesión de agua en el Área Metropolitana de Buenos Aires	219
<i>Andrea Catenazzi</i>	

De las redes de transporte al problema de la movilidad: límites físicos y analíticos de la expansión urbana en Buenos Aires	239
<i>Andrea Gutiérrez</i>	

Las tendencias

Buenos Aires: el fin de la expansión	267
<i>Adrián Gorelik</i>	

La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires	285
<i>Pedro Pérez</i>	

Procesos recientes de fragmentación socio-espacial en Buenos Aires: la suburbanización de las élites*

Horacio Torres**

Desde hace aproximadamente quince años se ha desarrollado en Buenos Aires, con intensidad creciente, un fenómeno socio-espacial de características novedosas en nuestra ciudad pero de más larga tradición en otros contextos como la ciudad norteamericana y luego en muchas de las grandes ciudades latinoamericanas: la suburbanización de las élites.

Las nuevas formas de suburbanización de Buenos Aires, en tanto procesos “socioterritoriales” ligados a cambios más amplios de la economía, cultura y la sociedad, se encuadra en los procesos generales de globalización que afectan de manera particular a las grandes áreas metropolitanas. Sin embargo, en Buenos Aires estos procesos adquieren características distintivas que derivan, por una parte, de las especificidades de la etapa de desarrollo por la que atraviesa actualmente la aglomeración, y, por otra parte, de la impronta dejada por el proceso anterior de suburbanización residencial: los *loteos económicos* o *populares* de las décadas de 1940, 1950 y 1960 que posibilitaron la suburbanización masiva de los trabajadores urbanos, que se correspondió con un nuevo modelo de desarrollo, la industrialización sustitutiva, y consolidó muy amplias zonas ocupadas por barrios autoconstruidos y carentes de servicios y de cualquier forma de planificación urbanística —que resultaron en zonas dispersas y desestructuradas y muchas veces inundables— que se expandieron en toda la extensión de la Primera y Segunda Corona

* Publicado en *Mundo Urbano*, 3, julio de 2000. Disponible en:
<http://www.mundourbano.unq.edu.ar/>

** CONICET, FADU-UBA.

del Gran Buenos Aires. Los bordes externos de estas zonas lindan actualmente con los desarrollos que son el resultado de las nuevas formas de suburbanización que adquieren importancia durante los noventa y cuyas características socioterritoriales y tipológicas contrastan vivamente con las anteriores, creando franjas de tensión, latente o manifiesta.

Avanzada la segunda mitad de la década de los años noventa, los nuevos desarrollos constituyen ya el submercado residencial cuya importancia da la tónica de las nuevas periferias (dominado básicamente por dos tipos de enclave: los *country clubs* y los “barrios cerrados”), estableciendo, por una parte, nuevos patrones de comportamiento residencial y un nuevo imaginario urbano y motivando, por otra, variadas y ambiguas reacciones en los distintos actores involucrados: el rechazo de la segmentación social que los nuevos desarrollos hacen patente de manera dramática y, simultáneamente, el reconocimiento de la reactivación económica que provocan en las nuevas periferias (aunque por cierto esta reactivación tiene de hecho aristas discutibles y conflictivas).

En el presente trabajo, por una parte, se presta especial atención a la caracterización de los nuevos procesos urbanos de Buenos Aires, buscando patrones de comparación sobre el tema, por ejemplo de las “exópolis” del sur de California (Soja, 1996). Por otra, se analizan las características específicas que las nuevas formas de estructuración metropolitana adoptan en Buenos Aires, buscándose al mismo tiempo el desarrollo de un marco explicativo que permita abordar de manera integrada los cambios en la sociedad y en el territorio.

Buenos Aires y los procesos de globalización de la economía y la sociedad

La emergencia de una red de “ciudades globales” parece ser una de las condiciones principales para el desarrollo de la actual etapa de globalización económica. A pesar de que para algunos analistas las ciudades se volverían obsoletas por efectos de la mundialización y de las nuevas tecnologías de la información, muchas ciudades son precisamente los lugares

la producción “posindustrial”, en particular en lo relacionado con las finanzas y los servicios especializados (Sassen, 1991, 1994, 1997).

El nuevo patrón de localización de servicios avanzados se distingue precisamente por la simultaneidad de su concentración y dispersión —lo que solo se logrará mediante la estrecha vinculación a la red global de flujos—, condiciones que solo se satisfacen en *algunos nodos de algunos países* (Borja y Castells, 1997). De esta manera, se estructura una jerarquía en la que pueden distinguirse tres nodos dominantes (Nueva York, Londres y Tokio) que se destacan en relación con las finanzas internacionales y los servicios a las empresas (Sassen, 1991), grupo que se amplía con centros dominantes en segmentos específicos (Chicago, Singapur) y un conjunto mayor de eslabones de la cadena de dominio (Hong Kong, Osaka, Frankfurt, París, Zurich, Los Ángeles, San Francisco, Ámsterdam, Milán); finalmente, ciertos “centros regionales” que emergen en la red, entre los que pueden citarse: Madrid, Barcelona, São Paulo, Buenos Aires, México, Taipei, Moscú (Borja y Castells, 1997).

Buenos Aires, que aparece en la literatura reciente encuadrada en esta última categoría, ha sido objeto en repetidas ocasiones del interés de los estudios urbanos en relación con distintos períodos de su desarrollo (Scobie, Sargent, Bourdé), planteándose en todos los casos lo problemático de su clasificación. En un trabajo reciente se la menciona como “ciudad de tercer tipo”, a la vez próxima y distante de Europa (Prévôt Schapira, 1996). En relación con su participación de las características de las ciudades globales, podría decirse que Buenos Aires participa en este sentido de muchos de los aspectos identificados por la literatura, pero lo hace de manera específica, mostrando importantes rasgos derivados del desarrollo de procesos socioterritoriales que le son propios.

Como ya fue tratado en un trabajo anterior (Torres y otros, 1997), en el interior de las ciudades globales, la difusión de las nuevas pautas de organización territorial tiende a aumentar la segregación interna produciéndose, por una parte, una fuerte concentración de inversiones de capital en ámbitos precisos considerados como *espacios estratégicos* a nivel urbano y, por otra, un relativo abandono de amplias *zonas residuales*. Los espacios estratégicos reestructurados consisten básicamente en: 1) *centros urbanos* (áreas específicas del centro urbano tradicional o nuevos desarrollos algo apartados de éste) dominados por el *terciario avanzado* que adop-

ta una fisonomía particular que se difunde a escala mundial; 2) *nuevos ámbitos de comercialización de bienes y servicios* que producen la concentración en una localización puntual de un espectro muy variado de productos, la prestación de diverso tipo de servicios y el esparcimiento (supermercados, hipermercados, *shoppings*); estos desarrollos imponen cambios drásticos en las estructuras de comercialización e implican no solo fuertes transformaciones en los patrones del consumo colectivo, sino también nuevas modalidades en el desarrollo de la vida cotidiana; 3) finalmente, *cambios importantes en la estructura socio-espacial urbana* que implican transformaciones de los procesos residenciales y el surgimiento de nuevas tipologías edilicias, lo que se traduce, por una parte, en procesos de “gentrificación” que permiten a sectores de altos ingresos “colonizar” zonas centrales anteriormente deterioradas y, por otra, también dirigidos a los grupos de más altos ingresos y como contrapartida de lo anterior, procesos que dirigidos a la ocupación de nuevas localizaciones residenciales en la extrema periferia de las regiones urbanas, valorizando la seguridad, el entorno paisajístico, el contacto con la naturaleza y el menor costo de la tierra, aunado a la accesibilidad por medio del automóvil privado (lo que es posibilitado por la construcción de autopistas). Son estos últimos procesos los tratados específicamente en este trabajo.

Las nuevas tendencias residenciales de los noventa en Buenos Aires

La suburbanización de las *élites*, fenómeno que desde la difusión del automóvil es característico de las metrópolis norteamericanas y del que pueden encontrarse ejemplos importantes en las grandes ciudades latinoamericanas, no se manifiesta en Buenos Aires hasta la década de los ochenta y se constituye, durante la década de los noventa, en la base de un submercado residencial floreciente que acapara el interés de los empresarios inmobiliarios. Según uno de los más importantes empresarios de ese sector,¹ no existe actualmente subdivisión alguna de tierras con fines resi-

1 Roberto Tizado, exposición realizada en el *Seminario sobre barrios cerrados*, organizado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas (Gran Buenos Aires), noviembre de 1997. Buenos Aires.

denciales en la periferia externa de la aglomeración Gran Buenos Aires (a 40 km y más del centro) que no esté dirigida a los sectores de más alto poder adquisitivo, tendiendo cada vez más a extenderse para abarcar también a sectores medio-altos.² Esto marca un agudo contraste con los desarrollos residenciales periféricos de las décadas de 1940, 1950 y 1960, que tienen como consecuencia la apertura de lo que constituía la periferia externa de ese período a los grupos de bajos recursos.

Los nuevos emprendimientos responden al tipo de “urbanización cerrada”, es decir, desarrollos parqueizados, con viviendas individuales amplias y de diseño cuidado (cuyo costo, sin contar el terreno, oscila normalmente entre \$ 180 mil y \$ 400 mil, aunque hay propiedades a precios más bajos y otras que superan el millón de dólares),³ separados físicamente del tejido urbano circundante por medio de dispositivos de seguridad que han alterado el paisaje urbano de muchos sectores de la periferia: muros cerrados con garitas de vigilancia u otro tipo de cercas y sistemas permanentes de custodia a cargo de agencias privadas, que ejercen un control permanente sobre las entradas y salidas de residentes, visitantes y trabajadores (personal de servicio, jardineros, entre otros).

En 1994 solo 1.450 familias vivían en estos nuevos desarrollos llegando en agosto de 1996 a 4 mil.⁴ Este tipo de oferta residencial ocupa actualmente un gran espacio de publicidad en los periódicos de mayor circulación y puede referirse a dos formas predominantes: los *country clubs*, que comienzan su desarrollo durante la década de los años ochenta y los “barrios cerrados”, que se expanden de manera acelerada durante la

- 2 De las varias investigaciones periodísticas que han prestado su atención a este tema, se cita la siguiente, titulada “Seguridad, aire libre y deportes: los que eligieron vivir alejados de la ciudad”: “Las historias son parecidas. Matrimonios jóvenes de clase media alta que se cansan del ruido y las molestias de la ciudad y deciden emprender una nueva vida –150 mil pesos mediante–, rodeados de parques, campos de golf, piscinas y personas de similar condición económica. Desde hace dos años, el fenómeno de instalarse definitivamente en las casas de campo que hasta entonces se utilizaban los fines de semana ha incrementado la población del norte del conurbano bonaerense” (La Maga, 21-08-96. Sección Temas: 9).
- 3 Según algunas estimaciones, una familia necesita como mínimo \$ 4.500 de ingreso mensual para acceder a la propiedad mínima en las urbanizaciones cerradas, siendo las expensas mensuales promedio en los *countries* de aproximadamente \$ 600 y en los barrios privados de 200 (La Maga, 2108-1996. Sección Temas: 8: “La vida en los *countries* y barrios privados. Una alternativa verde y segura”).
- 4 Información del Instituto de Capacitación de la Cámara Inmobiliaria Argentina.

década de 1990.⁵ Los primeros son característicos de las zonas clasificadas como “no urbanizadas”, dan gran cabida a facilidades para la práctica deportiva (golf, equitación, tenis, entre otros; en algunos casos canchas de rugby y marinas), se rigen legalmente por la Ley de usos del suelo de la provincia de Buenos Aires⁶ y por normas municipales específicas, que sólo autorizan la residencia transitoria o la segunda residencia (restricción que en los hechos tendió a evolucionar hacia la vivienda permanente) y son administrados por un Concejo Directivo (de manera similar a los clubes exclusivamente deportivos). Los segundos, en cambio, se encuadran legal y administrativamente en la ley de “propiedad horizontal” de 1948,⁷ concebida originalmente para posibilitar la copropiedad de edificios residenciales de departamentos en altura y aplicada hasta ahora exclusivamente con ese fin. La aplicación —algo forzada— de esa figura jurídica a los “barrios cerrados” permite sortear las restricciones relativas a la vivienda permanente contenidas en la normativa de los *country clubs* y permite también que sean administrados por un administrador nombrado por los copropietarios y no necesariamente por un Concejo Directivo.

Los nuevos desarrollos se insertan en el tejido urbano marcando un claro contraste con la trama abierta que caracterizó tradicionalmente el desarrollo de Buenos Aires en sus distintas etapas y ocupan localizaciones específicas dentro de un anillo en la extrema periferia, entre 40 km y 60 km del centro, en zonas a las que se puede acceder por las autopistas existentes. La más importante de esas zonas se desarrolló hacia el norte en el área de influencia de la autopista del acceso norte, cuya construcción comenzó durante los sesenta y actualmente incluye varios ramales que se extienden en dirección noroeste, paralelamente al Río de la Plata; en esta área de influencia una zona resultó afectada de manera particular: el partido de Pilar, a 50 km del centro, donde surgieron de manera reciente varios importantes centros de servicios específicamente dirigidos a la

5 Existe una tercera variedad autodenominada “clubes de granja”, que enfatiza valores ecológicos de contacto activo con la naturaleza (circuitos hípicas, “huertas orgánicas”).

6 Ley 8912 de 1977.

7 Ley nacional 13512, llamada de “propiedad horizontal”. Hasta su promulgación en 1948 solo se podía ser propietario de la totalidad de un edificio residencial en altura. Los departamentos únicamente podían ser alquilados. Durante la década de los años cincuenta, se produjo el auge de los edificios en altura de departamentos “en propiedad horizontal.” Este nuevo submercado residencial alcanzó durante un par de décadas prácticamente a toda la gama de los grupos medios.

nueva población residencial (incluyendo un vasto y lujoso complejo de salas cinematográficas de estreno). Hacia el oeste, la autopista del Acceso Oeste, solo recientemente completada, está favoreciendo el desarrollo de zonas similares en los partidos de Moreno y Gral. Rodríguez. Hacia el sudoeste, la primera de las autopistas construidas que conduce específicamente al aeropuerto internacional de Ezeiza (inaugurada durante la década de 1940, dio lugar en su momento a un desarrollo residencial basado en grandes conjuntos construidos por el Estado) actualmente sirve también de base para acceder a urbanizaciones cerradas más alejadas en esa misma dirección. Finalmente, hacia el sur, los avances en la construcción de la autopista del Acceso Sur y el proyecto de autopista Buenos Aires-La Plata favorecieron desarrollos e importantes proyectos de urbanizaciones cerradas en el partido de Berazategui.

Como contrapartida, las zonas más próximas del sector sur, en el interior de la Capital Federal, se estancan o dan signos de deterioro creciente, problema que adquiere magnitud suficiente como para ser percibido por los medios y el ciudadano corriente.⁸

Los actores de los nuevos desarrollos y los intereses en juego

Uno de los efectos de los cambios económicos y sociales de la Argentina de los años noventa consiste en la agudización de los cortes existentes en el interior del amplio abanico de clases medias —cuyo peso es particularmente significativo en Buenos Aires—, produciéndose una separación neta entre una “clase media alta” (ejecutivos, profesionales exitosos) y el resto de las clases medias (comerciantes y profesionales medios, empleados públicos, entre otros). Son los primeros los que forman la base del submercado residencial que en un primer momento alimenta —en conjunto con otros grupos— el submercado de las residencias secundarias de fin de semana en la periferia (“quintas”) y luego deja estas por residencias tam-

8 Ver *Clarín*, 11-03-1997, editorial: “El desarrollo desigual del espacio urbano”. “Parecería que se enfrenta el riesgo de un marcado desarrollo desigual. Los barrios del norte y toda la zona ribereña, quizás, resulten ser la contrapartida del estancamiento y degradación en muchos barrios porteños” [...] El espacio urbano seguiría “senderos que se bifurcan, llevando unos a la innovación y otros a la degradación”.

bién secundarias en los *country clubs*, más protegidos.⁹ Finalmente, en una etapa más reciente de “racionalización económica”, la residencia permanente en el centro y el eje norte (barrio norte, Belgrano), constituida generalmente por un amplio piso de lujo —encuadrado en la ley de “propiedad horizontal”— y la residencia secundaria son reemplazadas por una residencia única en las urbanizaciones cerradas (ya sean *countries* transformados en vivienda permanente o barrios cerrados construidos expresamente para ese fin). Este último desarrollo va acompañado de la adopción de una tipología edilicia característica (más amplia, lujosa y ostentosa) y de un cambio en los patrones culturales y urbanos.

Las nuevas posibilidades y los nuevos problemas que plantean las urbanizaciones cerradas son de tal magnitud que han despertado el interés y la preocupación de un amplio conjunto de actores, poniéndose en evidencia situaciones conflictivas entre ellos. Los municipios externos de la aglomeración, por una parte, alientan los nuevos desarrollos —que son fuente de una mayor recaudación impositiva local y de un aumento importante de ciertas categorías de puestos de trabajo (trabajadores de la construcción, personal de servicio, jardineros, entre otros)— pero, por otra parte, deben enfrentar y mediar frente a nuevas situaciones tales como la apropiación privada de espacios públicos (por ejemplo calles), aspecto técnicamente necesario para posibilitar el diseño de un barrio cerrado exitoso (es decir, por una parte, amplio y en contacto directo con la naturaleza y, por otra parte, seguro).

Los habitantes de las zonas próximas a los lugares donde se implantan los nuevos desarrollos protagonizan muchas veces situaciones de conflicto al oponerse a la apropiación privada del espacio público, en particular espacios previstos en los planos municipales como calles públicas, no siendo además los destinatarios de las ventajas generadas por las nuevas inversiones locales, tales como las nuevas sedes de instituciones universitarias privadas prestigiosas. En relación con los nuevos empleos generados, muchos de ellos constituyen un tipo de mano de obra que posiblemente sea provista por otras zonas y no necesariamente por el entorno

9 Existe una opinión generalizada en el sentido de que uno de los factores que está en la base del surgimiento de las urbanizaciones cerradas es la falta de seguridad en las zonas periféricas, en donde las casas de fin de semana aisladas son robadas sistemáticamente (se denuncian varios robos anuales).

inmediato del desarrollo. Sin embargo, el arraigo permanente en la periferia de población de alto poder adquisitivo produce un claro efecto de revitalización del comercio y los servicios de los subcentros existentes, de los cuales el ejemplo más significativo es el centro de Pilar, donde se instalaron recientemente sucursales de cadenas de supermercados, de bancos y de cadenas de comidas rápidas, auditorios, restaurantes, negocios de muebles y de artículos para el hogar, galerías comerciales, entre otros. “Los comerciantes de Pilar —afirma el diario *La Nación*— procuran convertir el casco céntrico en un *shopping a cielo abierto*”.¹⁰

Los propios habitantes de los desarrollos, por su parte, tienen a su vez reclamos que les son propios. Consideran excesiva la mayor carga impositiva municipal, que ha sido tachada de improcedente en lo que respecta a los servicios, planteándose un conflicto claramente expuesto por algunos empresarios inmobiliarios¹¹ que sostienen que los municipios no deberían cobrar por servicios que no prestan, puesto que los servicios básicos (agua, cloacas, seguridad) son financiados por los propios emprendimientos. Los municipios, a su vez, sostienen que es éste precisamente el mecanismo impositivo que permitiría generalizar la provisión de servicios a todo el territorio municipal.

Finalmente, la mayor parte de las voces que surgen del medio académico (principalmente urbanistas, sociólogos y geógrafos), ven en los nuevos desarrollos una tendencia sombría en la evolución del carácter de la ciudad, que afianzaría la fragmentación y la segregación, no solo para los que quedan fuera —“excluidos”— sino también para los que quedan dentro —“atrapados”.¹²

10 *La Nación*, 30-11-1996. Sección Countries y barrios privados: 6.

11 Roberto Tizado, exposición realizada en el *Seminario sobre barrios cerrados*, organizado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas (Gran Buenos Aires), noviembre de 1997, Buenos Aires.

12 “Si uno tiene que salir de su cochera en un auto con los seguros trabados, luego ir a un *shopping* con estacionamiento custodiado, de ahí a un cine que está dentro de otro centro de compras y finalmente a su barrio cerrado, no se quién está libre y quién en prisión. La gente cree que se puede aislar en complejos privados pero en realidad termina siendo presa de un espacio urbano tenso y propio de una sociedad poco grata”. *Clarín*, 16-02-1997: 20. D. Ulanovsky Sack: “La gente cree que se puede aislar en los barrios privados” (Reportaje al arq. J. M. Borthagaray).

La problemática metropolitana

En lo que respecta a los problemas relativos al ordenamiento territorial, tanto los “loteos económicos” de las décadas de 1940, 1950 y 1960 como los nuevos procesos de las décadas de 1980 y 1990, aunque enmarcados en cada caso en políticas del Estado y tendencias y condiciones del mercado diametralmente opuestas, tienen en común el que se materializan en el clima de un verdadero *laissez-faire* territorial, sin mayores restricciones y planes en lo que respecta al control del desarrollo metropolitano.

Resulta fructífera la comparación entre ambos procesos mencionados. En primer lugar, los “loteos económicos” (como ya se dijo) constituyeron durante más de cuatro décadas la periferia externa de la aglomeración (y la siguen constituyendo en la mayor parte de su perímetro), en un anillo prácticamente continuo de norte a sur que abarca la parte externa de los partidos de la Primera Corona y la mayor parte de los de la Segunda Corona. En este mismo anillo, a modo de enclaves, también se localizaron los desarrollos fuera del mercado, las “villas miseria” (aunque también se establecieron “villas” en zonas centrales). Los nuevos enclaves de los noventa —ahora los enclaves de los ricos— se localizan en partidos de la tercera corona, más afuera de la periferia tradicional. En ambos casos, los enclaves se implantan en el territorio con características que entran en conflicto con el tejido urbano abierto y amanzanado, característico de Buenos Aires.

En relación con los “loteos económicos”—uno de los patrones socio-territoriales más fuertemente consolidados en períodos anteriores de la evolución de la aglomeración— debe remarcarse que las condiciones que permitieron su desarrollo hay que situarlas en el contexto de las políticas generales del primer período peronista (1945-1955), fundamentalmente la nacionalización de los ferrocarriles (incluyendo la importante red sub-urbana de Buenos Aires) y la adopción de una política de subsidio al transporte urbano. Siguiendo un trabajo anterior, resultará conveniente especificar los siguientes aspectos: este subsidio fue tan importante que el precio de un pasaje en las líneas suburbanas que en 1939 costaba 1,60 pesos, solo se había incrementado hasta 7,50 pesos en 1959, a pesar de que el proceso inflacionario había hecho variar el costo de vida en el mismo

el primer caso y de 30 veces en el segundo). El subsidio al transporte público en Buenos Aires implicó en los hechos un subsidio a la tierra periférica del que resultaron beneficiados los asalariados de menores recursos. Estas políticas, y otras características de ese período tales como los créditos para la vivienda (también subsidiados), pagaderos en cuotas no indexadas en los bancos nacionalizados (a pesar del fuerte proceso inflacionario) y la falta de reglamentaciones urbanas estrictas en relación con la subdivisión de la tierra (lo que constituyó un verdadero *laissez-faire* territorial) son las condiciones que posibilitaron el surgimiento del vasto anillo periférico de los "loteos económicos", en zonas desprovistas de redes de agua y cloacas, donde se erigieron viviendas en su mayor parte autoconstruidas pero de las cuales los habitantes son propietarios (Torres, 1993).¹³

A partir de la década de los sesenta comienza, a ritmo lento, la construcción de autopistas. La primera en completarse es el Acceso Norte, acelerándose este proceso durante las décadas de 1980 y 1990 cuando se completan el acceso oeste y el acceso sur, además de varias autopistas internas que permiten llegar al centro urbano. Podría decirse que las autopistas representaron, en relación con los desarrollos residenciales de los noventa, un factor inductor comparable al que había representado para los loteos económicos el transporte público subsidiado, varias décadas antes.

Nuevas formas de la tensión entre centro y periferia

En relación con los cambios en la tensión entre centro y periferia urbanos, resulta de interés analizar comparativamente el tipo de cambios que se produce en Buenos Aires con los que son característicos de otras metrópolis. Siguiendo un trabajo ya citado (Torres y otros, 1996), puede afir-

13 Tanto la suburbanización de ese período (loteos económicos) como los procesos de densificación central (departamentos en propiedad horizontal) permitieron el acceso a la propiedad de la vivienda y el terreno a amplios sectores de la población (en el primer caso, los obreros urbanos; en el segundo, al amplio abanico de las clases medias). Entre 1947 y 1960, la proporción de propietarios en la región metropolitana es espectacular: del 26,8% en la primera fecha hasta el 58,1% en la segunda.

marse que Buenos Aires, como otras grandes aglomeraciones urbanas, experimenta un importante proceso de suburbanización durante el período posterior a la Segunda Guerra Mundial (1947-1960), pero sus características y tipo de impacto son diferentes. En Buenos Aires protagonizan este proceso los trabajadores urbanos que consolidan los “barrios de loteo económico” en la Segunda Corona de la aglomeración; en otros países –Estados Unidos principalmente– esos procesos de suburbanización dieron lugar a la formación de suburbios de clase media y alta posibilitada por la amplia difusión del automóvil y la construcción de autopistas. En Buenos Aires, en cambio, la suburbanización de ese período fue posibilitada por cambios en la gestión del transporte público (precios fuertemente subsidiados en el transporte público nacionalizado en 1948). Las clases medias y altas, por su parte, no solo no se suburbanizaron durante ese período sino que, si bien abandonaron la parte externa del centro tradicional (desplazadas por la expansión del terciario), consolidaron con edificios en altura (en “propiedad horizontal”) las características residenciales y los valores “urbanos” de otras zonas centrales y subcentrales a lo largo de los ejes que conducen a los subcentros principales dentro de la capital (Belgrano y Flores).

A diferencia de otras metrópolis latinoamericanas, solo muy recientemente tienen lugar en Buenos Aires, por una parte, los procesos residenciales que establecen enclaves de alto nivel en la extrema periferia acompañados por la expansión también periférica del terciario (*shopping centers*, hipermercados, cementerios-parque, sedes de empresas) y, por otra, procesos de deterioro central conducentes a formas de “guetización” de magnitud suficiente como para que puedan ser detectados estadísticamente por medio del análisis de los censos. De igual manera, sólo recientemente pueden ser observados procesos de “gentrificación”.¹⁴ Puede afirmarse que la existencia previa en Buenos Aires de un importante proceso de suburbanización que tuvo por protagonistas a los secto-

14 Como consecuencia de lo anterior, los procesos de “gentrificación” de la década de los ochenta tal como son estudiados en la literatura (reocupación de los centros deteriorados por parte de grupos de altos ingresos), tienen lugar en Buenos Aires de manera limitada y su impacto es marginal, debido principalmente a que aquí los grupos medios, medio altos y altos nunca abandonaron totalmente las zonas centrales y subcentrales ni se produjeron de manera masiva los procesos de “sucesión” que históricamente habían conducido en otras metrópolis a la formación de guetos.

res populares y que definió la estructura urbana durante varias décadas (entre la segunda mitad de la década de 1940 y la primera mitad de 1970) tuvo una influencia determinante en relación con las características específicas (urbanizaciones *cerradas*) que adoptan los nuevos procesos residenciales de suburbanización de las *élites* de la década de los noventa.

Esta vecindad territorial dramatizó los contrastes socioespaciales e impuso la lógica de la fragmentación urbana: enclaves de riqueza, cuyo nexo de unión con la ciudad son las autopistas y el automóvil privado, que se proveen a sí mismos los servicios básicos (agua, cloacas, seguridad) y que generan sus propios centros de compras, esparcimiento, educación y otros servicios (por ejemplo, cementerios privados), deben implantarse en zonas próximas a *loteos económicos* y *villas miseria*, con viviendas auto-construidas y servicios básicos deficitarios y autoprovistos (un pozo ciego y un pozo de extracción de agua en el mismo lote) y comunicados con las actividades urbanas y los puestos de trabajo —generalmente distantes— mediante el transporte público (*colectivos* y ferrocarril suburbano).

La lógica perversa de la muralla provista con dispositivos de seguridad y control surge como condición necesaria del tipo de implantación que la evolución anterior de Buenos Aires impuso a los nuevos desarrollos. Esto es admitido como un presupuesto básico por los actores involucrados (municipios, promotores inmobiliarios, nuevos y viejos habitantes de la periferia), a partir del cual queda planteada la discusión de un sinnúmero de problemas prácticos en los que surgen aristas conflictivas: por ejemplo, el tipo y monto de la contribución municipal que deben aportar los habitantes de los nuevos desarrollos, desde que los servicios básicos son financiados por ellos mismos; el marco normativo que deben encuadrarse (la ley nacional de *propiedad horizontal*, la ley de usos del suelo de la provincia de Buenos Aires y sus agregados, una ley específica que debería ser promulgada al efecto); el derecho a expropiar (de hecho o de derecho) calles públicas con el objeto de dar más seguridad a las urbanizaciones cerradas; por citar algunos ejemplos.

Por encima de este tipo de problemas sobrevuelan dilemas más profundos: ¿en qué medida las ventajas proporcionadas por las urbanizaciones cerradas (incremento de empleos, reactivación económica local) se contrapesan con el conjunto de aspectos problemáticos?; ¿proporcionan los nuevos desarrollos una imagen deseable de la ciudad futura?; ¿son

siquiera una alternativa viable en la práctica, dado que se ha fraccionado más tierra que la que realísticamente puede absorber el mercado?¹⁵ Por una parte, las respuestas optimistas desarrollan un discurso que sostiene que la nueva periferia brinda un mayor contacto con la naturaleza y un mejor ámbito para la vida familiar; por otra, las pesimistas se centran en las consecuencias negativas de todo orden que traerá el particionamiento radical del tejido urbano de Buenos Aires, hasta ahora de características abiertas. Entre ambos discursos, ciertas voces de los ámbitos municipales prefieren adoptar posturas más complacientes sugiriendo que la partición espacial podría no ser un fenómeno permanente: en un plazo no especificado —sostienen— condiciones de seguridad generalizada podrían llevar a que las murallas sean eliminadas. Cualquiera sea el carácter de la respuesta, es generalizada la convicción de que nos hallamos frente a un fenómeno residencial de crecimiento expansivo, de magnitud similar a lo que representaron los loteos económicos de las décadas de 1940, 1950 y 1960 y que producirá consecuencias importantes en la estructura socioespacial metropolitana.

Conclusiones

Una síntesis

Podría concluirse a modo de síntesis que los procesos de globalización de la economía y la sociedad afectan a Buenos Aires de manera específica: los cambios de los años noventa agudizan los cortes existentes en el interior del amplio abanico de las clases medias de Buenos Aires, produciéndose una separación neta entre una “clase media alta” y el resto de las clases medias. Este grupo constituye el protagonista principal de los nuevos procesos de suburbanización hacia la periferia externa de la aglomeración que, por una parte, enfatizan un imaginario urbano que valoriza valores paisajísticos, ecológicos y de seguridad (acompañados de una cierta ideología de la “exclusión”) y, por otra, alimentan un submercado residen-

15 Según datos proporcionados por el empresario inmobiliario R. Tizado, en 1997 existía una cantidad de lotes fraccionados equivalente a la demanda de siete años.

cial floreciente que es captado e impulsado por un sector importante de los promotores inmobiliarios, que difunden su oferta por medio de persistentes y agresivas campañas a través de los periódicos de mayor difusión. Los nuevos desarrollos, sin embargo, no se encuentran frente al “campo abierto”, como es el caso de la suburbanización de las élites, estudiada por Hoyt en las ciudades norteamericanas en las décadas de 1920 y 1930, sino que deben implantarse en los bordes de una extensa corona metropolitana que es el resultado de un proceso previo de suburbanización, de carácter popular: los loteos económicos y los enclaves “fuera del mercado” (las *villas*). Surge en consecuencia el concepto de “urbanización cerrada”, es decir, una nueva tipología residencial constituida por los enclaves periféricos de los ricos, que intenta conciliar requerimientos que pueden resultar contradictorios: tierra barata periférica que permite utilizar terrenos de grandes dimensiones, proximidad a autopistas, valores paisajísticos y, condición *sine qua non*, seguridad. La muralla o la cerca custodiada aparecen como la solución técnica más apropiada al problema planteado, lo que trae aparejado un paisaje urbano fraccionado y segregado, con características de “enclave”.

A modo de reflexión final. Un intento de análisis comparativo entre dos contextos: ¿es Pilar una verdadera “exópolis”?

El término “exópolis” es propuesto por Soja (1996) para denominar colectivamente a los desarrollos urbanos periféricos característicos de los noventa, a los que también se hace referencia como *outer cities*, *edge cities* o *postsuburbia* y, desde el ángulo de la producción, *technopoles*, *technoburbs* o *silicon landscapes*. En las “exópolis”, las formas metropolitanas usuales—distritos centrales de negocios dominantes (altamente concentrados y contruidos en altura) y zonas tanto residenciales como relativas a otros usos del suelo radiando concéntrica y sectorialmente a partir de él (con gradientes de densidad declinando netamente a partir de ese centro)—están atravesando ahora un proceso de profunda *deconstrucción* y *reconstrucción* socio-espaciales en donde “la centralidad es ubicua y la sólida familiaridad de lo que alguna vez se conoció como *urbano* se disuelve en el aire” (Soja, 1996: 239).

Siguiendo a Soja y otros autores (Soja, 1996), el condado de Orange, en el sur de California, es paradigmático de los nuevos patrones de industrialización y urbanización que caracterizan a los nuevos espacios emer-

gentes (en este caso el llamado *Sunbelt*), en oposición a las viejas zonas industriales. El nuevo tejido urbano no estaría más “limitado por las rígidas demandas jerárquicas de la producción en masa y las líneas de montaje: un nuevo tipo de industrialización está dando lugar a un tipo naciente de urbanización periférica”. Este paisaje, “ajustadamente construido, donde la acumulación económica flexible se ve respaldada por políticas locales *hiperconservadoras*, constituye el núcleo originario de la “exópolis”, no solamente en el condado de Orange sino en la casi totalidad de las otras metrópolis norteamericanas” (Soja, 1996: 247).

Las disposiciones típicas consisten en un centro de gravedad (por ejemplo el lugar de mayor accesibilidad de las áreas metropolitanas estándar –SMA’s– involucradas) del que significativamente forman parte importante espacios virtualmente vacíos, zonas residenciales de bajo nivel (por ejemplo, el Barrio Latino, mercado de mano de obra indocumentada barata) y monumentos simbólicos (como las torres de acero y cristal de un catedral “televisual”). Alrededor de los “centros”, una galaxia de lugares que simulan la apariencia de urbanidad y se destacan por su monumentalidad y muchas veces por su sofisticación arquitectónica: *shopping malls*, espacios culturales (campus universitarios, museos y bibliotecas), grandiosos *parques temáticos* de distinto tipo, complejos comerciales y de negocios, comunidades residenciales equipadas con ostentosas facilidades sociales, deportivas y recreativas. Estas comunidades ostentan nombres tradicionales y se esfuerzan por crear un sentido de pertenencia. Ahora bien: ¿cómo plantear con cierto rigor una comparación entre ciertos desarrollos locales (el más significativo: nuestro partido de Pilar) y las “exópolis” de Soja?

En primer lugar, deben destacarse las grandes diferencias en el contexto general: en Buenos Aires, las manifestaciones –algunas espectaculares– de la posmodernidad de los años noventa, no se encuentran sustentadas por cambios de igual magnitud en la base económica urbana ni en la actividad productiva. Es importante en cambio una tendencia creciente –a veces avasalladora– hacia la terciarización y también la suburbanización de muchos establecimientos, tanto secundarios como terciarios.

En segundo lugar, es también diferente el contexto en lo que respecta a la aparición de ámbitos puntuales destinados a facilitar la gestión centralizada y alojar las “funciones comando” (gestión, coordinación y con-

trol) de la economía mundial, los que pueden constituirse en áreas específicas del centro urbano tradicional o en nuevos desarrollos periféricos y adoptan una fisonomía particular que se difunde a escala mundial: grandes edificios de diseño innovador y emblemático, construidos con la utilización de tecnologías de punta (edificios “inteligentes”), que confieren características formales simbólicas al paisaje urbano. En Buenos Aires, si bien aparecen esas localizaciones con muchas de las características formales señaladas en la literatura, más que centros de comando constituyen centros de transmisión de estrategias y procesos exógenos, lo que se traduce en su menor impacto en la ciudad en su conjunto y en que su carácter emblemático resulte más diluido.

En lo que respecta a los nuevos ámbitos de comercialización de bienes y servicios, en los Estados Unidos y Europa materializan el resultado de procesos que se han venido produciendo de manera acumulativa a lo largo de varias décadas; en Buenos Aires, en cambio, la modernización del sector comercial se produce recientemente de manera explosiva con el surgimiento de lo que aquí se llaman de manera genérica *shopping centers*. Luego de marchas y contramarchas durante las décadas de 1960 y 1970, comienzan un desarrollo acelerado durante la década de 1980 lo que va a culminar, durante la década de 1990, con una modernización masiva de las formas y modos del comercio minorista y un cambio en los patrones del consumo colectivo que atraviesa las barreras sociales. No debe dejarse de lado en el análisis la dimensión simbólica que representan los nuevos *shopping centers* en el imaginario colectivo: en el nuevo contexto político simbolizan, para sectores representativos de las clases medias, el ingreso de la Argentina en el “Primer Mundo”, tal como no se privó de sugerirlo el propio presidente de la República al inaugurar uno de esos centros.¹⁶

En resumen, los desarrollos urbanos recientes en Buenos Aires, si bien presentan notorias similitudes formales con sus contrapartidas del “Pri-

16 Capron (1996: 248) afirma que “los *shopping centers* se constituyen en vitrinas de la modernización, del desarrollo dinámico, del cambio económico, de atracción para inversores extranjeros, de la “entrada al Primer Mundo”. Cita a continuación palabras de Carlos Menem, ex presidente de la República, pronunciadas durante la inauguración de uno de los *shopping centers* más exitosos, Alto Palermo, donde se enfatiza el carácter emblemático de estos establecimientos: “Quisiera expresar la enorme satisfacción que siento ante la inauguración de este monumento espectacular que marca una etapa histórica, el nacimiento a la cual nosotros, sus habitantes, todos aspiramos.”

mer Mundo”, representan al mismo tiempo una versión distinta –y en algunos casos algo degradada– de esos modelos. En el sector productivo, la relocalización de algunos establecimientos dista de haberse constituido en lo que la literatura llama “el surgimiento de la fábrica difusa”, con producción deslocalizada, que reemplaza a la “gran fábrica fordista”. Esto contrasta vivamente con el impacto sobre la estructura urbana de la importante modernización del terciario, cuyo desarrollo es tardío pero espectacular, lo que se manifiesta en la gran variedad y cantidad de nuevos *shopping centers*, los que se han constituido en muchos casos en los principales factores de cambio de ciertas zonas específicas. Finalmente, el desarrollo también espectacular de las “urbanizaciones cerradas”, que han producido sobre todo durante los años noventa una verdadera revolución en los patrones de ocupación de la periferia externa que ahora es la localización privilegiada de los “enclaves de los ricos” (y que, en décadas anteriores, fue objeto de una ocupación “popular”). Es precisamente el contraste y en muchos casos la vecindad de ambas formas de desarrollo periférico, cuya convivencia es producto de la particular evolución histórica de Buenos Aires, lo que en este trabajo se ha identificado como uno de los principales factores condicionantes de los nuevos desarrollos. Es esa convivencia no deseada la que precisamente enfatiza la características segregatorias de “enclave” que esos desarrollos adoptan y que se manifiestan en las estructuras físicas más notorias de la nueva periferia: los muros de protección y los sistemas y dispositivos de seguridad.

Ya han sido evocados los múltiples problemas que estas formas urbanas traen aparejados y los cambios en el “carácter” urbano que son su consecuencia. Cabría solamente agregar que la dispersión metropolitana y la suburbanización de las élites se presentan en Buenos Aires –desde el punto de vista del paisaje y la estructura urbanas– en una versión que, con sus particiones, sus muros y sus torres de vigilancia, por cierto resulta degradada en relación con las “exópolis” del “Primer Mundo”. Es posible que esto sea consustancial con la posición que algunos trabajos atribuyen a Buenos Aires en relación con los nuevos espacios estratégicos globales: una metrópoli solo de alcance “regional”, a sensible distancia de los nodos verdaderamente dominantes a nivel global.

Bibliografía

- Borja, Jordi y Manuel Castells (1997). *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid: Taurus / UNCHS.
- Capron, G. (1996). *La ville privée: les shopping centers à Buenos Aires*. Tesis de doctorado en Géographie-Aménagement. Université de Toulouse II.
- Municipalidad de Malvinas Argentinas (1997). Documentación *Seminario sobre barrios cerrados*. Buenos Aires: Mimeo.
- Prévôt Schapira, M. F. (1996). "Les banlieues de Buenos Aires: les politiques locales en débat". *L'Ordinaire Latino Américain*, 165-166, septiembre-diciembre: 93-104.
- Sassen, Saskia (1991). *The global city. New York, London, Tokyo*. New Jersey: Princeton University Press.
- Sassen, Saskia (1994). *Cities in a world economy*. California: Pine Forge Press.
- Sassen, Saskia (1997). *Las ciudades en la economía mundial*. Buenos Aires: Universidad Di Tella / Mimeo.
- Soja, E. (1989). *Postmodern geographies. A reassertion of space in critical social theory*. London y New York: Verso.
- Soja, E. (1996). *Thirdspace. Journeys to Los Angeles and other real-and-imagined places*. Cambridge, Massachussets: Blackwell Publishers.
- Torres, Horacio (1993). "El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)". *Serie Difusión*, 3. Buenos Aires: SICyT/FADU/UBA.
- Torres, Horacio y otros (1997). "Transformaciones socioterritoriales recientes en una metrópoli latinoamericana. El caso de la aglomeración Gran Buenos Aires". *Territorios en redefinición. Lugar y mundo en América Latina*. Buenos Aires: Sexto Encuentro de Geógrafos de América Latina, Departamento de Geografía, FFyL, UBA.