

AREA

AGENDA DE REFLEXIÓN EN ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO
agenda of reflection on architecture, design and urbanism

número 9
agosto 2001

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo
Secretaría de Investigaciones en Ciencia y Técnica

CONTENIDOS/CONTENTS

1. Editorial
David Kullock
3. Recordando a Horacio Torres
Jorge P. Roze
5. Las ciudades y la acción sobre las ciudades
Luis Ains tein
15. ¿Sustentabilidad urbana en el contexto de vacíos institucionales?
Daniela Szajnberg
21. Urbanizaciones cerradas en la región metropolitana de Buenos Aires. ¿Se ha de replantear la estructura de centralidades suburbanas? El caso de los partidos de Pilar y Tigre
Mario Sabugo
39. De "albergue" a "vivienda": voces de la casa para un diccionario del habitar
Gracia Cutuli
55. La indumentaria como código cultural

Los contenidos de AREA aparecen en:
The contents of AREA are covered in:
Architectural Publications Index
LatBook: www.latbook.com
Latindex: www.latindex.unam.mx

AREA

AGENDA DE REFLEXIÓN EN ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO
agenda of reflection on architecture, design and urbanism

número 9, agosto 2001

URBANIZACIONES CERRADAS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES ¿SE HA DE REPLANTEAR LA ESTRUCTURA DE CENTRALIDADES SUBURBANAS? EL CASO DE LOS PARTIDOS DE PILAR Y TIGRE

Daniela Szajnberg

suburbanización de las elites
suburban sprawl of the elite population

espacio residencial
residential space

urbanizaciones cerradas
gated communities

organización socioterritorial
social and territorial organization

estructura de centralidades metropolitanas
structure of metropolitan suburban centres

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, UBA
SICyT, Ciudad Universitaria Pab. 3 piso 4
C1428BFA Buenos Aires, Argentina
E-mail: szajnber@cvtci.com.ar

Gated communities in the metropolitan area of Buenos Aires. Is the structure of the suburban centralities going to be reorganized? The cases of Pilar and Tigre districts

The process of suburbanization of the metropolitan region of Buenos Aires in the 90s, coincides with migrations of population from the central area, which is predisposed to the consumption of segregated high standard residential space (enclave kind), including community infrastructure (health, education, shopping, recreation, etc.) and safety services provided by the private sector, simultaneously with capital profit-taking in the real estate business, taking advantage of weak legal frameworks and indiscriminate marketing urban policies. Gated communities, highways, commercial centers (shopping centers, malls), industrial parks and office complexes, shape diffuse urban growth patterns, which in a social and economical polarization context could change the structure of metropolitan sub-centres and the social-territorial system, as we illustrate with the cases of Pilar and Tigre districts.

El proceso de suburbanización de la región metropolitana de Buenos Aires en los noventa, coincide con migraciones de población del área central, pre-dispuesta al consumo de enclaves de espacio residencial segregado de alto estándar con equipamiento y seguridad privados, en simultaneidad con la realización de capitales orientados a bienes raíces, aprovechando marcos normativos endebles y políticas de marketing urbano indiscriminadas. Urbanizaciones cerradas, autopistas, equipamiento de consumo, parques industriales y complejos de oficinas configuran patrones de urbanización difusa, que en un contexto de polarización socioeconómica replantearían la estructura de subcentros metropolitanos y de la organización socioterritorial, como ejemplificamos con los casos de Pilar y Tigre.

Introducción

A partir del proceso de *suburbanización* de la región metropolitana de Buenos Aires (RMBA) durante los noventa, el espacio resi-

dencial materializado por *urbanizaciones cerradas* (UC) habría cobrado un papel inusitado en la organización territorial. El sesgo de tal proceso coincide con particulares migraciones de parte de población del área central, cuyos rasgos culturales y alto poder adquisitivo predisponen al consumo de espacio residencial segregado de alto estándar, en contacto con la naturaleza, con equipamiento, servicios y seguridad privados. La expansión de esta oferta residencial hacia sectores medios ha profundizado, al menos latentemente, este proceso.

Además de baja densidad de uso del suelo y carácter disperso, las UC adoptan dos patrones de distribución territorial: agrupación en "archipiélagos" de emprendimientos de pequeña y mediana escala o bajo la forma de "islas" dissociadas de gran magnitud. Considerablemente vinculados a la traza de las autopistas, se cualifican no sólo los predios desarrollados (con UC, parques industriales, centros de consumo y empresariales) sino también los intersticios potencialmente urbanizables, produciéndose nuevo suelo urbano mediante la "valorización del espacio" a través de operaciones de especulación del suelo, en las cuales capitales fundiarios, financieros e inmobiliarios (locales e internacionales) se realizarían en su más alta expresión, tomando provecho de marcos normativos endebles y políticas de marketing urbano, con consecuencias socioterritoriales y ambientales insospechadas.

El análisis de las UC en Pilar y Tigre ejemplificará configuraciones territoriales que replantarían la estructura de subcentros metropolitanos.

El papel de las UC en el proceso de suburbanización de la RMBA en los noventa

En ciudades metropolitanas latinoamericanas como Buenos Aires, el proceso de suburbanización posterior al de las masas de trabajadores urbanos encuentra un tercer mo-

mento catalogado como "suburbanización tardía de las elites". Suburbanización "tardía" en comparación con el patrón norteamericano: "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" (Torres 1998). Suburbanización de "elites", puesto que el cambio fue canalizado para el caso del espacio residencial, con la producción de UC para sectores altos y medio-altos, en la periferia, "consolidando tendencias de fragmentación, tendiéndose a producir un territorio separado" (Pérez 1999: 16). El proceso de suburbanización de la RMBA en los noventa, del que destacamos las UC como una de sus principales componentes, sería comandado por el sector privado: el Estado habría asumido un rol más acotado respecto de sus atribuciones de planificación, regulación del desarrollo urbano y mediación entre intereses particulares y colectivos en cuanto a ordenamiento territorial.

Mientras ciudades precursoras en la expansión metropolitana hacia los suburbios están acotando este tipo de desarrollo y revalorizando sus centros más viejos (Johnson 1999), la expansión suburbana bajo la modalidad UC constituye una de las principales tendencias de transformación en la RMBA, con componentes espaciales como las autopistas, el equipamiento de consumo (hipermercados, *shopping centers*, parques temáticos) y parques industriales y empresariales.

Este proceso se alimentaría por un lado de una "demanda" constituida por flujos migratorios de sectores socioeconómicos altos y medio-altos desde el área central, fortalecidos en su nivel de consumo de bienes durables, motivados por la creciente inseguridad y violencia urbana e inducidos por sofisticadas operaciones de ingeniería de marketing inmobiliario vinculadas a la canalización de cambios socioculturales asociados a la adopción de pautas de consumo globalizadas de espacio residencial. Por otro lado, se alimentaría de una "oferta" consecuencia de la reactivación del merca-

do inmobiliario por el ingreso de capitales internacionales orientados a bienes raíces, la disponibilidad de suelo suburbano re-cualificado por mejoras de accesibilidad (en coincidencia con la ampliación del parque automotor particular), la flexibilización de normas urbanísticas y políticas territoriales, y menores precios del suelo que el área central.¹

La noción de UC, como generalización de las tipologías del nuevo espacio residencial suburbano, comprende a *barrios cerrados* (BC), *clubes de campo* (CC), *clubes náuticos* (CN), *clubes de chacras* (Ch) y *grandes emprendimientos* —ciudades o pueblos privados— (GE), en adelante BC, CC, CN, Ch y GE respectivamente, y remite a polígonos cerrados, de acceso restringido y muy baja densidad, que combinan residencia con espacios comunes destinados a actividades recreativas, sociales y deportivas, infraestructura, equipamiento, servicios especiales y sofisticados sistemas de seguridad y vigilancia privada, dentro de grandes espacios verdes con cerco perimetral.

Respecto de los patrones de urbanización que favorecen la modalidad de suburbanización de las UC, podemos establecer una diferencia sustancial con los correspondientes al anterior proceso de suburbanización de la RMBA:

Hasta los setenta, agentes inmobiliarios locales (Kanmar y Vinelli) se caracterizaron por la subdivisión del suelo en pequeños lotes, con mayor intensidad de ocupación del suelo y baja densidad de población relativa, accesibles para los sectores medios a bajos, con tejido continuo y socialmente heterogéneo, acompañando la traza ferroviaria y del transporte público, con provisión mínima o nula

1. En un contexto de polarización socioeconómica, devenida de procesos de nivel superior (globalización y reestructuración económica mundial) y transformaciones institucionales locales como la reforma del Estado y la Ley de Emergencia Económica (1989), y la estabilidad económica derivada de la implementación del Plan de Convertibilidad (1991), que posibilitaron la mediación de factores que alentaron el impulso del proceso en cuestión.

de infraestructura básica (a cargo del Estado). En los noventa, agentes locales y extranjeros, particularmente “desarrolladores” e inmobiliarias (Beccar Varela, Tizado, Castex, Consultatio, IRSA, CREAURBAN, La Cité, Ganzábal & Zorroaquín), adoptan patrones de urbanización dispersos y baja densidad poblacional, loteos de gran superficie, agrupados bajo la modalidad de urbanización cerrada, con baja intensidad de ocupación del suelo y densidad relativa de población. Esta modalidad promueve la discontinuidad en la trama urbana y un tejido disperso, espacialmente fragmentado y socialmente homogéneo hacia el interior de cada emprendimiento.

Al patrón de suburbanización de Buenos Aires que también caracterizaría a otras metrópolis latinoamericanas, se le habría yuxtapuesto uno norteamericano, con la diferencia radical que los suburbios de ciudades de Estados Unidos fueron inicialmente territorios desocupados, hecho que no sucede en la periferia de Buenos Aires tras décadas de un proceso de suburbanización lento pero persistente, o tratándose de las mejores tierras productivas de la pampa húmeda. (Szajnberg 1999)

Las UC se localizan en partidos de la RMBA servidos por autopistas aranceladas, y su tejido disperso genera una ruptura con la trama y tejido de los centros urbanos más próximos y, consecuentemente, un nuevo mapa socioterritorial metropolitano. De las 449 UC relevadas, “el 59 % corresponde a la tipología de BC, el 29 % a CC y el 12 % a Ch, CN y GE. Si contrastamos la superficie de suelo consumida por UC en la RMBA (casi 400 km²), la tipología Ch absorbe el 45 %, la CC el 30 %, la BC el 14,5 %, la GE el 8 % y la CN el 3 %” (Szajnberg 2000) (Tabla 1). De 35 partidos que participan de este proceso, 13 superan el 2 % de incidencia de las UC en la superficie total del partido, entre ellos Pilar (16 %) y Tigre (entre 6 y 8 %), en las coronas más alejadas del área central, donde se desarrollan las tipologías de mayor superficie

(Ch, GE y CC). Las UC se localizan con preeminencia en el corredor norte (autopista Panamericana), absorbiendo 72 % del total, en el oeste (autopista del Oeste) 13 %, el suroeste (autopista Ricchieri-Ezeiza-Cañuelas) 9,5 % y el sur (autopista Buenos Aires-La Plata) 5,5 % (Figura 1). Existen partidos especializados en alguna tipología, dependiendo de sus ventajas comparativas o sus políticas de desarrollo territorial. Pilar es uno de los que lideran el fenómeno de los CC, y Tigre, de los CN.

La estructura metropolitana de *precios del suelo* de UC presenta anillos concéntricos, con valores medio-altos en los partidos del segundo cordón, y medios y bajos en gradiente hacia afuera, pero los valores más altos se dan en el norte del tercer cordón (Pilar, Tigre, San Fernando), que superponiéndose a la estructura de precios del suelo determinada por el anterior proceso de suburbanización,² confirmaría la alteración de la configuración de subcentros metropolitanos.

Los casos de urbanizaciones cerradas suburbanas en los partidos de Pilar y Tigre

Pilar y Tigre lideran el proceso de urbanizaciones cerradas, con más del 16 % y 10 % de la superficie total de suelo metropolitano destinado a UC (Szajnberg 2000), casos que además del agrupamiento de emprendimientos de pequeña y mediana envergadura registran participación de *developers*³ y capitales mixtos, presentando casos de densificación y patrones de urbanización diferenciados.

2. El de los loteos populares de mediados de siglo XIX y también las radicaciones industriales del periurbano.

3. El developer, incorporador o desarrollador (ver Fainstein 1994 y De Souza 1994) es el actor paradigmático de los grandes emprendimientos inmobiliarios de fines de siglo, cuyo rol es el de coordinar al conjunto de actores vinculados al proceso de producción de esos desarrollos (ver Mignaqui 1998 y Szajnberg 1999).

Pilar se caracteriza por un ritmo sostenido en la incorporación de UC de pequeña y mediana envergadura (550 has de superficie máxima), distribuidas en forma de "archipiélago". Tigre muestra un crecimiento más reciente, con emprendimientos de gran magnitud como Nordelta (1.600 has con 17 BC y otros usos), que se destaca como una "isla" autónoma del resto (Tabla 1). Pilar y Tigre se consolidaron como referentes del proceso, dado que a pesar de los factores macro y microeconómicos adversos de fines de decenio, de quince emprendimientos que dominaron el mercado de UC en 1999 se citan Ayres del Pilar y Estancias del Pilar en el Partido de Pilar, y Nordelta y San Isidro Labrador en el Partido de Tigre (Pix Investment 2000).

De la Tabla 2 se desprende que, de coincidir la demanda con la oferta total de UC, se daría un proceso migratorio intra-metropolitano (con base en la movilidad espacial interna), representando potencialmente más de medio millón de personas, de las cuales casi el 70 % se concentraría sobre la zona norte. Sobre un 65 % de emprendimientos que registran la cantidad de lotes como dato en Pilar, obtenemos un volumen de 25.897 lotes, de los cuales 4.200 y 1.800, corresponden a los GE Pilar del Este y Estancias del Pilar. Para Tigre registramos el 75 % de emprendimientos con este dato, resultando un volumen de 17.175 lotes, de los cuales casi 10.000 corresponden al GE Nordelta (Tabla 2).

Podríamos estimar el impacto del proceso a nivel local de Pilar y Tigre, con una población de 130.187 y 257.922 habitantes a principios de los noventa (INDEC 1991), en términos de volumen de población involucrada. Aplicando el mismo método *ad hoc* de proyección poblacional, y sin contabilizar el otro tipo de nuevos desarrollos residenciales cerrados bajo la forma de "torres amuralladas" con infraestructura y servicios especiales (Mignaqui, Elguezabal y Szajnberg 1997, Szajnberg 1998, Mignaqui 1998) como los desarrollos Solares de Tigre o Marinas Golf, que también conlleven fuertes sinergias poblacionales, Pilar recibiría 159.759 nuevos habitantes, mientras que

Tabla 1: Participación de urbanizaciones cerradas según tipología de emprendimientos por partido. Elaboración propia sobre la base de "Countries", *Clarín*, "Countries y Barrios Privados", *La Nación*, y "Guía Countries & Barrios Privados", *Revista Intercountries*. Obtuvimos datos del 82 % de UC registradas en Pilar, 92 % en Tigre y 85 % en la RMBA.

Cant. de UC por partido	Total UC		BC		CC		CN		Ch		GE	
	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%
Pilar	124	100	83	67	38	30,64	0	0	1	0,8	2	1,6
Tigre	53	100	43	81,13	5	9,43	4	7,54	0	0	1	1,88
Total RMBA	449	100	268	59,77	129	28,66	16	3,55	33	7,33	3	0,66
Superficies	(has)	%	(has)	%	(has)	%	(has)	%	(has)	%	(has)	%
Pilar	5.465	100	1.366	25	3.096	57	0	0	3	0,05	1.000	18
Tigre	3.422	100	1.200	35	279	8	343	10	0	0	1.600	47
Total RMBA	34.673	100	4.873	14	10.738	31	1.057	3	15.405	44,5	2.600	7,5

Tabla 2: Dinámica de las urbanizaciones cerradas por corredor metropolitano en los noventa. * Fuente: Pix Investment, "Countries y Barrios Privados", *La Nación*, 22 de enero de 2000. ** Población potencial para el 100 % de UC relevadas, considerando 4 residentes permanentes por lote (estereotipo de familia tipo con dos hijos en edad escolar que caracteriza al *target* de las UC). *** Estimados según cálculos sobre el 65 % del total de emprendimientos relevados.

Zona de la RMBA	Total de lotes ***	Población potencial en UC **	Total de lotes *	Propiet. *	Poblac. en UC estimada en lotes ocupados **	Vacancia (lotes ofertados / lotes vendidos) *	Casas constr. *	Índice de construcc. *
Norte	59.301	237.204	26.679	16.765	106.716	37,16	5.396	20,23
Oeste	11.342	45.368	4.155	1.902	16.620	54,22	1.672	11,53
Sur	15.797	63.188	7.608	4.131	30.432	45,70	479	21,98
RMBA	86.440	345.760	38.442	22.798	153.768	40,70	7.547	19,63

Tabla 3: Incidencia de las urbanizaciones cerradas en la superficie de los partidos y densidades estimadas. Elaboración propia a partir de datos demográficos del Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC 1991), y relevamiento de UC en Szajnberg (2000), Proyecto Investigación Beca Iniciación UBA. * Faltan datos sobre 17 BC y 4 CC del total. ** Faltan datos sobre 2 BC y 1 CC del total. ** Proyectado a partir de una media de 4 personas por lote y superficie total proyectada. *** Considerando sólo el crecimiento migratorio en base a las UC.

Partido	Según Censo 1991			Cálculos propios		Proyecciones (potencial) ***			
	Población (hab)	Superficie (km ²)	Densidad bruta (hab/km ²)	Superf. tot. UC (km ²)	Incid. sup. UC/sup. partido (%)	Poblac. UC (hab)	Superf. total UC (km ²)	Densidad bruta UC (hab/km ²)	Densidad bruta total (hab/km ²)
Pilar	130.187	352	396,9	53,69*	15,25	159.759	66,65	2.397	824
Tigre	257.922	360	716,5	34,22**	9,5	91.029	37,2	2.447	969

Tigre captaría 91.029,⁴ lo que proyecta una población total de 289.946 y 348.951 habitantes respectivamente. La incidencia sería de un 122 % sobre la población existente al último período.

4. Proyecciones de funcionarios de Tigre dan 150.000 nuevos habitantes (La Nación, suplemento "Countries y Barrios Privados", 8 de mayo de 1999).

do intercensal en Pilar, aunque el caso de Tigre sería relevante con más del 35 % (Tabla 3).

Estimando en 400 km² la superficie de suelo suburbano consumido por UC (el doble de superficie de la ciudad de Buenos Aires), la influencia en su superficie es mayor a la media para partidos como Pilar y Tigre (más del 15 y 9 %). En ambos, observamos un potencial in-

Tabla 4: Urbanizaciones cerradas según distrito de zonificación de usos del suelo en Pilar y Tigre. Elaboración propia según Códigos de Zonificación de Pilar (Ord. 10/85 y Decr. Reglamentario 8763 del 27 de noviembre de 1986) y Tigre (Ordenanza 1494/96). * Criterio de la Ley de Usos del Suelo y Ordenamiento Territorial 9812/77 y Reglamentos Complementarios (provincia de Buenos Aires). ** En referencia a 97 emprendimientos sobre 124 registrados en Pilar y 52 sobre 53 registrados en Tigre.

Partido	Área de zonificación *	Sup.UC (has) **	Incid. (%)	Distribución según tipología (cantidad de UC)											
				UC	%	BC	%	CC	%	CN	%	Ch	%	GE	%
Pilar	Urbana	812,5	17	24	25	22	92	2	8	-	0	-	0	-	0
	Complement.	3.502	72	61	63	35	57	24	39	-	0	-	0	2	4
	Rural	520	11	12	12	6	50	6	50	-	0	-	0	-	0
Tigre	Urbana	29,4	1	6	11,5	4	70	2	30	-	0	-	0	-	0
	Complement.	3.226,8	90	40	77	34	85	3	7,5	2	5	-	0	1	2,5
	Rural	349	9	6	11,5	4	70	-	0	2	30	-	0	-	0

crecimiento de la densidad poblacional bruta, que duplicaría la densidad de Pilar e incrementaría en un 30 % la de Tigre, respecto de la registrada a principios de decenio. La densidad bruta que proyectan las UC son en promedio de 24 hab/ha para ambos partidos, quedando muy por debajo de las densidades máximas permitidas por Ley 8.912 de Usos del Suelo y Ordenamiento Territorial, que para áreas residenciales dotadas de servicios esenciales es hasta 1.000 hab/ha en áreas urbanas y hasta 150 hab/ha para residencia extraurbana, y hasta 30 hab/ha para población semiagrupada rural.⁵

Las UC propenden a localizarse de hecho en el área complementaria, cuyos usos dominantes, según la normativa vigente, son agropecuario intensivo, esparcimiento y residencial extraurbano, lo que nos da idea de la potencial reducción de la superficie destinada a otros usos, de maximizarse el aprovechamiento para la actividad residencial bajo la modalidad UC. Si bien la mayor proporción de UC se radica en el área complementaria,⁶ crece la incidencia en el área urbana y rural. En el área urbana prevalece

la tipología BC,⁷ y en la rural (teniendo en cuenta que involucra extensiones costeras en Tigre), además de BC, los CC y los CN (que requieren mayores superficies de suelo que las permitidas en área urbana) (Tabla 4).

Respecto de los actores vinculados al proceso de producción de UC suburbanas, si bien algunos de los CC son desarrollados por instituciones sociales y deportivas, sindicales y de colectividades (Club Náutico Hacoaj en Tigre y Sociedad Hebraica Argentina en Pilar), y varios de los BC de menor escala corresponden a minibarríos⁸ producidos y financiados por grupos de conocidos, amigos y familiares (Santa Marina, Tigre), el fenómeno de las UC también da lugar a grandes inversiones con alto retorno y diversos grados de concentración de actores. Al respecto, hemos identificado casos

5. Las UC se han regido indistintamente por la Ley Nacional de Propiedad Horizontal N° 13.512 o el Decreto Provincial Reglamentario de Clubes de Campo N° 9.404/96, hasta la sanción del Decreto Provincial de Barrios Cerrados 27/28, 1998).

6. Es la que suele albergar actividades complementarias del área urbana: equipamiento, industria, reserva de suelo.

7. El Decreto de Barrios Cerrados de 1998 estipula hasta 4 has para área urbana y hasta 16 has para las restantes.

8. Estas opciones que garantizan un número reducido de vecinos, expensas controladas y homogeneidad de los grupos residentes, ocupan pequeñas superficies (desde seis lotes), y permiten realizar pequeñas inversiones de carácter más atomizado. Se dirigen a sectores altos en búsqueda de desarrollos "superexclusivos" con lotes de gran superficie que garanticen privacidad, y también a sectores medios motivados por la reducción de las expensas, que desean acceder a un BC armado a su gusto y el de sus pares, según sus posibilidades económicas. ("El fenómeno de los minibarríos. El sueño de vivir con amigos", Clarín, secc. Countries, 6 de mayo de 2000).

Tabla 5: Comportamiento de los desarrolladores de urbanizaciones cerradas en Pilar y Tigre. Elaboración propia a partir de información en suplementos "Countries", *Clarín*, "Countries y Barrios Privados", *La Nación*, "Guía de bienes raíces", edición especial de la revista *Apertura* de octubre de 1999, revista *Tigris* (enero de 2000) y revista *Estilotigre* (diciembre de 1999). (1) Se ha dedicado también al desarrollo de un complejo de oficinas en Pilar y un BC en Campana. (2) Está conformado por inversores argentino-chilenos liderados por Landmark Advisors y el Citibank Chile. Los terrenos del BC "Ayes del Pilar" fueron adquiridos en 1996 por la Sociedad Rural. (3) Se establece en 1993 y desde entonces se ha dedicado al desarrollo vertiginoso de Pilar, incursionando además en el desarrollo de un complejo de oficinas suburbanas en Pilar. (4) Se establecen en 1972 dedicándose a CC (Highland Park), incorporando los BC en los últimos 10 años. (5) Empresa de servicios especializada en desarrollo y comercialización de UC desde 1995 (sus 8 emprendimientos suman casi 1.300 has); como estrategia, se asocia a actores nacionales (Estudio Beccar-Varela-Pasinato) para el diseño urbanístico, y a actores internacionales (Edward Stone - EDSA, Lauderdale, EE.UU.) para el Master Plan. (6) Está formado principalmente por Consultatio Inversora y Supercemento DYPOSA, combinando capitales nacionales y suizos, estos últimos, para la compra de los terrenos de Nordelta en 1970.

Partido	Cantidad según tipo de UC	Desarrollador	Superficies (has)	Precio promedio de lotes (\$/m ²)
Pilar	3BC	CIBRA Compañía Inversión en Bienes Raíces de Argentina (1)	60, 52 y 30	66, 55 y 79
	1BC	Sol del Viso SA (2)	69	95
	1BC	EAS Emprendimientos	2	45
	2BC y 1CC	Grupo Farallón Developers & Consultants (3)	22, 11 y 28	90, 121 y 40
	4BC	La Capitana Real Estate	7, 21, 21 y 18	35, 71, 62 y 47
	1BC	La Masía del Pilar SA	12	88
	1BC	Land SA	14	90
	5BC	Los Fresnos Emprendimientos Inmobiliarios	10, 10, 12, 17 y 18	65, 67, 72, 68 y 52
	1BC	Peñón Bravo SA	12	
	1GE	Inversiones Los Andes	550	55
	1GE	Ganzábal & Zorroaquin Soc. Desarrolladora	450	60
	1CC	Consultores de Grandes Emprendimientos (4)	262	105
	1CC	Julián Delor Asesor & Broker Inmobiliario	53	60
	1CC	La Peregrina Club de Campo SA	32	68
	1CC	Pino Solo SA	77	35
1CC	Marnila SA (propietarios)	163	51	
Tigre	1BC	Rincón de la Costa Emprendimientos Urbanos	37	80
	1BC	Barrancas de San José Fiducidaria	22,6	85
	5BC	Eidico Emp. Inmob. de Interés Com.-Pentamar (5)	160, 126, 118, 232 y 66	55, 45, 95, 52 y 50
	3BC	Urbanización Rincón de Milberg	10, 8 y 12	95 y 95
	1GE	Nordelta Ciudadpueblo Desarrolladores (6)	1.600	122,5
	1CC	Isla del Este	63	70
1CC	San Isidro Agropecuaria	104	195	

de *developers* que operan en Pilar y Tigre,⁹ como Nordelta SA, CIBRA y Eidico, que incorporan actores e inversiones internacionales como estrategia de producción de emprendimientos suburbanos, o los casos de los grupos CIBRA y Farallón, que han diversificado sus intervenciones en emprendimientos urbanos complementarios (UC y parques empresariales de oficinas) en un mismo territorio. También se dan los ca-

sos de los GE, que emulan "ciudades satélites", en las cuales se dan múltiples combinaciones de actores e inversiones, y productos complementarios (BC, escuelas, universidades, hipermercados) (Tabla 5).

Asimismo observamos el amplio y diversificado rango de precios de los lotes, no sólo en cuanto a variables como territorio y tipología sino también en relación con los actores que participan de la producción de UC. Por ejemplo, vemos que el grupo Farallón ha desarrollado BC que se comercializan entre 40 y 121 \$/m², Los Fresnos, entre 52 y 72 \$/m², y

9. Contamos con datos incompletos sobre los actores involucrados en todos los emprendimientos relevados.

Tabla 6: Muestra de montos globales de inversión en urbanizaciones cerradas suburbanas. Elaboración propia a partir de información en "Guía de bienes raíces", edición especial de la revista *Apertura*, octubre de 1999.

Emprendimiento	Partido	Desarrollador	Sup. tot. (has)	Inversión (mill. U\$S)
CC Windsor Park	Pilar	Julián Delor Asesor & Broker Inmobiliario	53	6,5
CC San Patricio	Moreno	CPO (Compañía Panamericana del Oeste)	44	9
BC Sausalito	Pilar	CIBRA	52	10,8
CC Los Puentes	Luján	CPO (Compañía Panamericana del Oeste)	70	12
BC La Delfina	Pilar	Grupo Farallón Developers & Consultants	50	16
Ch de San Andrés	San Andrés de Giles	Chacra del Oeste SA	333	16
CC La Concepción	Luján	La Concepción de Luján SA	160	25
CN Puerto Trinidad	Berazategui	Puerto Trinidad SA - Beccar Varela Desarrollos	345	32
BC La Lomada de Pilar	Pilar	Grupo Farallón Developers & Consultants	80	32
BC San Isidro Labrador	Tigre	Eidico - Pentamar	160	40
CC Abril	Berazategui	IRSA Inver. y Represent. SA y Pérez Compañ	312	45
BC Santa Bárbara	Tigre	Eidico - Pentamar	232	50
BC Ayres del Pilar	Pilar	Sol del Viso SA	169	70
GE Estancias del Pilar	Pilar	Ganzábal & Zorroaquin Soc. Desarrolladora	450	120
GE Nordelta	Tigre	Nordelta Ciudadpueblo Desarrolladores	1.600	250
GE Pilar del Este	Pilar	Inversiones Los Andes	550	600

Eidico, entre 45 y 95 \$/m², lo que nos da la pauta de que apuntan a la diversificación de su población objetivo.¹⁰ De los que han desarrollado varias UC, algunos se han dedicado a emprendimientos de pequeña magnitud (Los Fresnos, Farallón, Rincón de Milberg), y otros, a los de mayor tamaño (Eidico) (Tabla 5).

Los únicos GE han sido desarrollados por distintos "incorporadores" e inversores, que no registran participación en otros emprendimientos suburbanos. Algunas de las inversiones promedio (prorratedas en \$/ha) oscilan entre 48.000 y 1.090.909, tendiendo a registrar mayores valores cuanto mayor es la superficie que ocupa el emprendimiento. En cuanto al volumen global de cada inversión, Tigre (170.683 \$/ha) se ubica entre las mayores inversiones y Pilar se presenta más estratificado, con un promedio de 296.604 \$ de inversión por hectárea de UC (Tabla 6).

En cuanto al "mito" que sostiene que la construcción de urbanizaciones en las afue-

ras genera desarrollo económico, nuevos empleos y un gran dinamismo social,¹¹ existen dos versiones. La más difundida, y proveniente del sector dominante, sostiene que a raíz de la "masificación" del fenómeno de las UC suburbanas (y el equipamiento asociado) se han generado múltiples fuentes de empleo¹² y disminuido los índices de desocu-

11. Al menos así se refieren predominantemente los entrevistados en el suplemento "Countries y Barrios Privados" de La Nación, 13 de noviembre de 1999, pág. 5.

12. Las opiniones de informantes clave (desarrolladores, inversores y proyectistas de UC) en "Crecen los puestos de trabajo", supl. "Countries y Barrios Privados", La Nación (13 de noviembre de 1999), cuentan que la construcción de cada UC (viviendas, infraestructura, movimiento de suelos), directa e indirectamente, emplea temporalmente mano de obra local y de las intermediaciones (albañiles, plomeros, cloaquistas, electricistas, etc.), propiciando el efecto multiplicador de la industria de la construcción. Por otra parte, manifiestan que cuando las UC entran en funcionamiento, generan un promedio de 500 nuevos empleos permanentes en el rubro servicios de baja y mediana calificación —domésticos y de mantenimiento—, que se contratan en la zona más próxima.

10. En todo el documento se considera 1 \$ = 1 U\$S según la Ley de Convertibilidad 23.928/91 del PEN.

Tabla 7: Centros suburbanos de la RMBA por corredor metropolitano. Elaboración propia sobre la base de “Centros urbanos y equipamiento” en *El conurbano bonaerense. Relevamiento y análisis* (CONAMBA 1995); proyecciones sobre el sistema de centros del Esquema Director del año 2000, ORDAM, CONADE, 1969. * Subcentros proyectados como de primer orden en el Esquema Director del año 2000.

Eje metropolitano (RMBA)	Subcentros regionales (1 ^{er} orden)	Subcentros zonales (2 ^{do} orden)
Norte (AU Panam. ramal Tigre)	San Isidro	Vicente López, San Fernando, Tigre
Norte (AU Panam. ramal Escobar)	Campana *	Malvinas Argentinas, Escobar
Noroeste (AU Panam. ramal Pilar)	Gral. San Martín	Hurlingham, San Miguel, Pilar
Oeste (AU del Oeste)	Morón, Luján *	Tres de Febrero, Merlo, Ituzaingó, Moreno, Gral. Rodríguez, Merlo, Marcos Paz, Gral. Las Heras
Suroeste (AU Ricchieri)	San Justo, Cañuelas *	Isidro Casanova, Laferrere, Ezeiza, Monte Grande
Sur (AU Buenos Aires - La Plata)	Avellaneda, Lomas de Zamora, Quilmes, La Plata *	Lanús, Alte. Brown, Presidente Perón, San Vicente, Guernica, F. Varela, Berazategui, Ensenada, Berisso

pación a escala local.¹³ La otra versión, proveniente de una segunda línea de funcionarios y de habitantes “históricos” de estos Municipios, deja entrever que siguen existiendo altas tasas de desocupación a escala local, en parte por los altos niveles de tecnificación que conllevan emprendimientos como el Parque Industrial o los hipermercados, y por el otro lado porque los servicios demandados por las UC generan salarios muy bajos, y los trabajadores suelen ser contratados a través de empresas intermediarias y de servicios, que emplean personal, independientemente de su lugar de residencia.

Sin embargo, no podemos dejar de tener en cuenta que algo está pasando respecto de la reformulación del esquema de centralidades, en relación con la concentración de emprendimientos residenciales del tipo enclave, en algunas localizaciones metropolitanas específicas, y el impacto “en los niveles de demanda local de bienes y servicios de diverso tipo” (Robert 1998), ocasionados por el agrupamiento residencial permanente de sectores de ingresos medios y altos: según informantes calificados en la materia, en la zona norte, epicentro de los *countries* y barrios privados, se produjo la apertura de cole-

gios, supermercados, cines, restaurantes y oficinas, inmediatamente después que la población se hubo consolidado.¹⁴

Contribución de las UC en el replanteo de la estructura de subcentros metropolitanos

La noción de “centro” está relacionada con la cantidad y calidad de servicios y equipamiento —social, institucional, de comunicaciones, financiero y de transporte— a los que puede acceder la población, y la complejidad y grado de especialización de sus funciones, y su jerarquización está dada por la presencia espacial de estos componentes y su área de influencia (Abba 1995). Según un estudio realizado en el área metropolitana de Buenos Aires, la estructura de centros subregionales a principios de los noventa presentaba leves diferencias con las tendencias de los sesenta (Tabla 7).

Así como el incremento del costo del transporte público junto con la retracción de los mecanismos de subsidio a la vivienda, a partir de los sesenta, han influido en la disminución de la tasa

13. Según entrevistas al intendente de Tigre (revista *Tigris*, enero 2000) y a funcionarios del gobierno del partido de Pilar (Goldwasser 1998), surge un profundo convencimiento sobre la incidencia positiva de la radicación de este tipo de emprendimientos, respecto de la inserción de mano de obra local, y en consecuencia, en la recaudación fiscal, a partir del mayor caudal de tributarios de las tasas municipales de alumbrado, barrido y limpieza, y en el pago de permisos de construcción.

14. Así se refería E. Gutiérrez, representante del Grupo Farallón, uno de los más importantes desarrolladores de la década en la RMBA, cuando fuera entrevistado por el suplemento “*Countries y Barrios Privados*” del diario *La Nación*, 13 de noviembre de 1999.

de crecimiento metropolitano, y en consecuencia en la "formación y fortalecimiento de centros de equipamiento colectivo más próximos a la residencia de la población" manifestándose "en una tendencia a la tercerización en el primero y segundo anillo del conurbano" (Abba 1995: 102), podemos conjeturar que ciertos factores que mediaron entre los procesos de globalización y reestructuración económica mundial y algunas de sus implicancias en el proceso de suburbanización de la RMBA en los noventa,^{15,16} habrían operado una

15. Uno de los principales aportes teóricos sobre los procesos de globalización y reestructuración económica mundial, ha sido el de Saskia Sassen, respecto de las "ciudades globales", como aquellas que se han convertido, para diversos mercados internacionales, en espacios transnacionales de inversión, creación de empresas y producción de servicios y medios financieros (Sassen 1991). Si bien, en un primer momento fueron Nueva York, Londres y Tokio los principales referentes, a fines de los noventa, Sassen plantea la conformación de una nueva geografía de la "economía global" (en la que ya incluye a ciudades como Buenos Aires), que se materializa en una red mundial de lugares estratégicos. Según Sassen, este "sistema urbano transnacional" de ciudades globales con distintas jerarquías, en parte reproduce las inequidades existentes y en parte se transforma en la opción para el crecimiento de cierto tipo de actividades económicas, como la concentración del poder económico y centros de comando (Sassen 1998). Según el marco contextual imperante, la adaptación a los nuevos modelos de desarrollo ha conllevado consecuencias territoriales y de organización espacial significativas. Precisamente, una de las manifestaciones territoriales de las reformas estructurales que modificaron la interacción entre los sectores público y privado en la Argentina, en materia de intervención urbana y gestión territorial, es justamente la aparición de nuevos actores, estrategias y mecanismos de producción, pautas de consumo, modalidades de gestión y lógicas de localización del espacio metropolitano, destacándose la especificidad del nuevo espacio residencial suburbano (UC), las cuales por ejemplo, han canalizado importantes flujos de capitales internacionales, como los fondos fiduciarios de inversión.

16. De Mattos (1997) define como principales consecuencias del avance de la globalización y de la desregulación en la dinámica territorial, a la creciente autonomización del capital, la intensificación de la tendencia a concentración del capital y el progresivo debilitamiento de las raíces territoriales del capital, destacando que en este contexto, la acentuación de la concentración metropolitana se manifiesta territorialmente a través de "una incontrolable tendencia a la suburbanización y/o periurbanización a partir de los

reestructuración del sistema de centros urbanos y los criterios para redefinirlo.

Si contraponemos el esquema anterior con el de las nuevas tendencias metropolitanas detectadas,¹⁷ podemos presumir la emergencia de transformaciones en la estructura de subcentros metropolitanos.

Si bien el concepto de *centralidad* va ligado a las funciones terciarias, la dialéctica de este proceso metropolitano, que involucra equipamiento de consumo, actividades productivas y administrativas e infraestructura vial (autopistas), así como la proliferación de UC en localizaciones periurbanas, ha ido acompañada del desarrollo de nuevo equipamiento (salud, educación, comunicaciones, vial, etc.), principalmente provisto por el sector privado, y ha atraído cuantiosas inversiones (públicas y privadas), en un proceso de retroalimentación, cuyas consecuencias territoriales replantearían el rol de algunos subcentros de segundo orden, para adquirir el rango de primer orden.

A título experimental, podemos revistar el equipamiento orientado al mismo *target* de las UC que, producido desde el sector privado, ha acompañado el desarrollo suburbano de áreas cada vez más alejadas del centro metropolitano, en términos de distancia lineal, pero más cercanas desde el punto de vista de accesibilidad y conectividad espacio-temporal, como los partidos de Pilar y Tigre¹⁸ (Tabla 8 y Figura 1).

núcleos urbanos originales, en un proceso en el que la mancha metropolitana se expande en forma incesante, ocupando las áreas rurales que encuentra a su paso, desbordando los límites urbanos definidos en el momento anterior, dando lugar a una metrópoli-región de fronteras difusas, en continua expansión" (De Mattos 1997).

17. Con base en diversas investigaciones empíricas realizadas por los investigadores del Programa de Estudios sobre Reestructuración Metropolitana de Buenos Aires (PROREMBA), Instituto de Geografía, FFyL-UBA, y el Programa Urbanismo y Ciudad (PUC) de la SICyT-FADU-UBA.

18. Distanto aproximadamente 50 y 30 km de la ciudad de Buenos Aires, y reduciendo el tiempo de viaje de 120 y 90 minutos en los años ochenta, a 45 y 30 minutos respectivamente hacia fines de los noventa.

Tabla 8: Algunos nuevos equipamientos en Pilar y Tigre. Fuentes: folletos propaganda de UC, revistas *Tigris* (enero de 2000) y *Estilotigre* (diciembre de 1999), revista *Apertura* (octubre de 1999), artículo "Tigrelandia" en revista *Viva* (*Clarín*) del 7 de noviembre de 1999, diversos artículos en los suplementos "Countries" de *Clarín* ("Tigre 2000", 29 de mayo de 1999, "A clase sin salir del country. Colegios dentro de los clubes de campo", 8 de abril de 2000, "El segundo boom. Pilar no para de crecer", 20 de mayo de 2000, "Diversión sin salir del country", 14 de agosto de 1999, entre otros), y "Countries y Barrios Privados" de *La Nación* ("Una pausa en soledad. Todo para la lectura, la imagen y la música en un circuito que se amplía en Pilar", 29 de enero de 2000, "Colegios, un tema clave. La oferta educativa de los countries es determinante de la decisión de vivir en las afueras", 26 de febrero de 2000, "El campus del Salvador. Universidad en Pilar", 30 de octubre de 1999, "De boliche en boliche", 18 de marzo de 2000, entre otros).

Equipamiento	Partido de Pilar	Partido de Tigre
De consumo	Hipermercados: Carrefour, Norte (8 mill. \$), Jumbo, Ekono, esperan otro, Easy (Cencosud, 60 mill. \$). Shopping centers: Torres del Sol y Palmas de Pilar (12 cines, 150 locales, patio comidas, bowling, 20 mill. \$), Village Pilar y Village Cinema (8 cines, 12 locales, 17 mill. \$). Bingo (6 mill. \$). Restaurantes internac. (Pilar News). Discos (Cuernavaca). Casas decoración, música, librerías, videos (Blockbuster), confiterías (Pizza Banana), proyecto centro entretenimientos (Consultequip). Turismo: hotel 5 estr. (Sheraton), centro de convenciones (20 mill. \$) y esperan otro.	Supermercado (Alte. Brown y España). Nordelta prevé un hipermercado, minimercado, estaciones de servicio y casas de "fast food". El proyecto Solares de Tigre, complejo náutico con 4 torres, prevé centro comercial (Rockefeller) con 6 salas de cine y restaurantes, guarderías náuticas, un hotel (BKS Developers e Interurban). Tren de la Costa, Parque de la Costa, Casino (50 mill. \$, Trilenium y Gob. Prov. Bs. As.). Turismo: hotel 5 estrellas, Marinas Golf (UC) está en tratativas con la cadena Sol Meliá por un hotel internacional.
Productivo	Parque Industrial (Decr. 1231/92 y Ord. 80/92). Emplea 5.000 personas y en los últimos años se radicaron 20 industrias, existiendo en total 117 firmas (50 % bajo régimen de promoción industrial, que exime de impuestos municipales e ingresos brutos a compañías que contratan personal local). Complejos de oficinas con servicios y equipamiento especial: Office Park (35 mill. \$, CIBRA). Bureau Park con locales comerciales y restaurantes (13 mill. \$, Farallón). Sucursales bancarias (Bank Boston). Mercado abierto: sucursal financiera e inversiones.	Proyecto de emprendimiento de 88 has en aeropuerto Don Torcuato, cuyo Plan Maestro (Edward Asoc.) prevé un complejo de oficinas, área comercial y de viviendas en condominio (Pentamar). Nordelta prevé un distrito de oficinas y de actividades empresarias. Sucursales bancarias.
Salud	Existen 23 centros de salud en la zona. CAS: proyecto de escuela y clínica privada de alta tecnología dentro de la Universidad Austral; filiales medicina prepaga.	Nordelta prevé equipamiento de salud. Llegada de varias sucursales de medicina prepaga.
Educación	Hay 6 colegios en UC y 2 más incluirían institución educativa; hay 100 colegios entre los que figuran filiales de instituciones bilingües privadas (Northern, Del Pilar, Northhills, Waldorf, St. Catherine's, Wellspring School, Godspell College, Los Robles, San Patricio, Bluebell). 30 jardines, 6 primarias y 18 secundarias funcionando. Universidad Austral (y clínica, 100 mill. \$) y Salvador.	Colegio Northlands. Nordelta (GE) prevé instituciones educativas de nivel primario-secundario (colegio Marín) y universitario (Lynn University de EE. UU., inversión de 16 mill. \$).
Infraestructura vial	Modernización de accesos: Autopista del Sol (la inversión en los últimos 5 años superó los 700 mill. \$, en Pilar fue de 16 mill. \$).	Acceso de Panamericana a UC. TBA extenderá servicio ferroviario hasta Nordelta (Victoria-Bancalari). Proyecto camino interisleño (30 mill. \$). Nordelta invertirá 350 mill. \$ en infraestructura.
Obra pública / acciones urbanísticas	Adhesión a la Ley de Promoción Industrial (Prov.). Reforma del Código de Zonificación. Implementación de las Leyes Prov. de Regulación de CC y BC.	Proyecto camino Bancalari-Benavídez, estación fluvial (1,5 mill. \$), paseo Victoria, planta depuradora norte, escuela de oficios, reforma Código de Zonificación, implementación leyes de CC y BC.

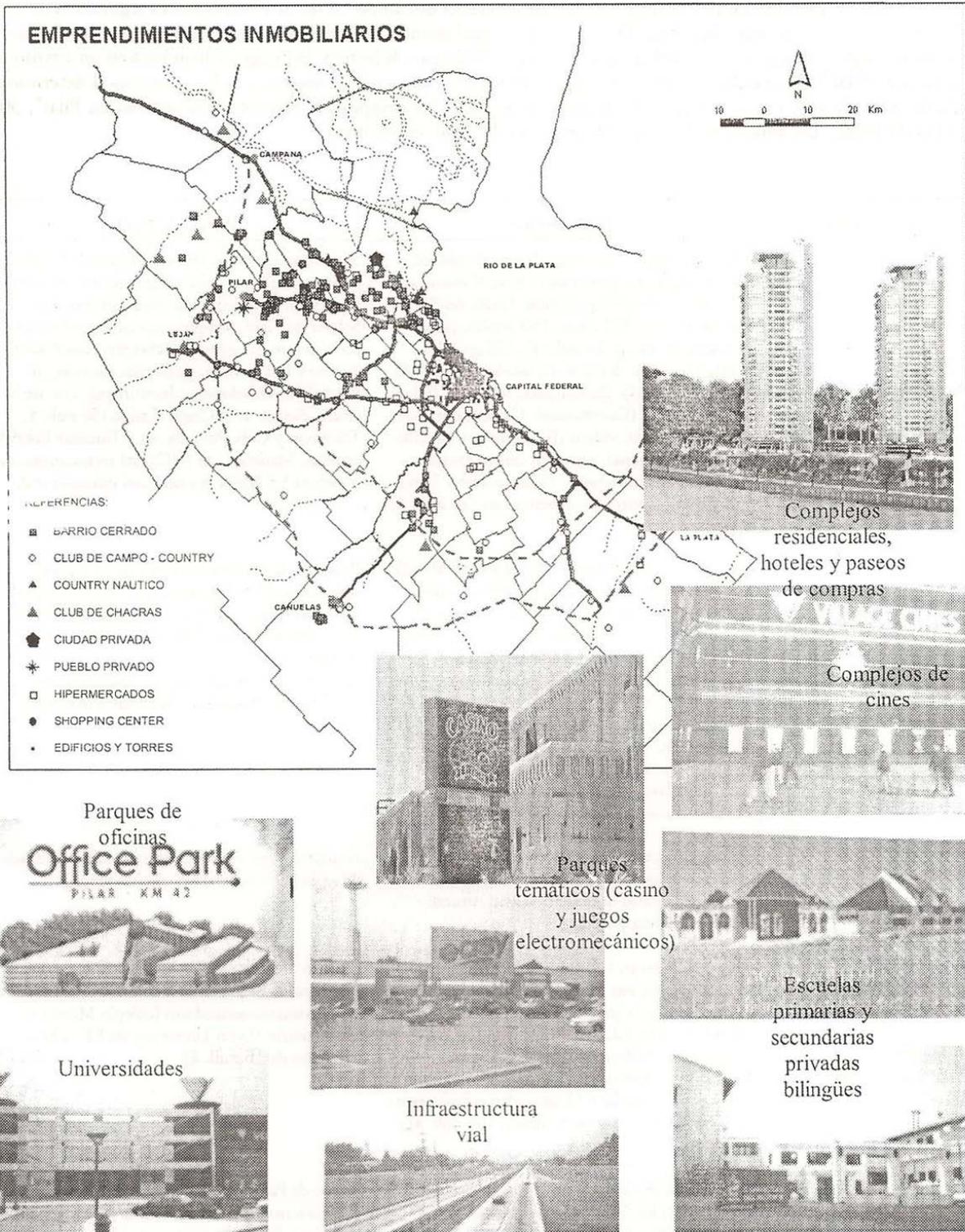


Figura 1: Tejido del nuevo espacio residencial fomentado por las urbanizaciones cerradas. Fuentes: cartografía del Programa de Estudios sobre Reestructuración Metropolitana en Buenos Aires (PROREMA, Instituto de Geografía, FFyL-UBA, Programa Urbanismo y Ciudad, SICyT-FADU-UBA), y fotografías de diversos medios publicitarios (*Clarín*, *La Nación*, revistas *Tigris* y *Estilotigre*).

Algunas de las políticas de los gobiernos locales (municipios), con el objeto de atraer inversiones que fomenten su crecimiento y desarrollo, se basan en el marketing urbano,¹⁹ en un contexto de competencia entre ciudades por atraer inversiones en rubros como el inmobiliario o de infraestructura urbana. Por otro lado, promocionan políticas de regionalización, como la Región Metropolitana Norte y la Región del Desarrollo Urbano y Productivo.²⁰

Los agentes que marcan las tendencias del mercado, así como los actores que implementan las políticas territoriales, reconocen la potencialidad del proceso de suburbanización que incluye como una de sus principales componentes a las UC, y han tomado partido desde perspectivas sectoriales, inclinándose por su promoción a ultranza. Esta complementariedad entre el sector privado y el público presenta fortalezas y debilidades. Una debilidad a destacar es que el Estado habría adoptado un sentido mercantilizado respecto de cuestiones que debiera regular velando por el bienestar común. Si tenemos en cuenta que en materia de intervenciones urbanas el sector privado es movilizadopor la obtención de renta, y que la super-

posición de las políticas territoriales locales, como las de marketing urbano, con las de corte regionalista dentro de la RMBA presenta contradicciones (en tanto unas acciones potencian la competencia inter e intraurbana y las otras postulan la homogeneización y equilibrio hacia el interior de cada subregión), el proceso de las UC suburbanas estaría incidiendo ambiguamente en la estructura de subcentros metropolitanos y, en consecuencia, en la organización socioterritorial.

Considerando que las transformaciones estructurales “determinarían nuevas modalidades de producción y organización del territorio y estarían dando lugar a la redefinición de la forma, la estructura, las funciones y los tiempos de transformación de los grandes espacios urbanos” (Ciccolella 1998), paradójicamente identificamos nuevas centralidades emergentes²¹ (Figura 2), en torno a aquellos municipios que presentan los mayores índices de población con necesidades básicas insatisfechas de las subregiones de las que forman parte.²² Potenciales centros suburbanos de segundo orden, como Tigre o Pilar, destacan la tensión entre la consolidación de la centralidad clásica y las nuevas centralidades vinculadas al mapa de inversiones del sector privado.

De la superposición de la estructura de centralidades clásica con la del actual desarrollo suburbano de estilo norteamericano,²³ surgiría una nueva lógica de interacción, según la

19. Las nociones de marketing urbano y planificación estratégica que se utilizan en este trabajo, son las vertidas por Fernández Güell (1996) y Precedo Ledo (1996).

20. Con el objeto de obtener mejoras en la calidad de vida, y aprovechando la capacidad de negociación en conjunto, se conformaron los bloques geográficos y políticos enunciados, en el primer semestre del 2000. El primero comprende los municipios más ricos (Vicente López, San Isidro, San Fernando y Tigre), con 1.397 km², 1.118.000 habitantes y un presupuesto global de 387 millones de pesos anuales. El segundo, municipios con menor desarrollo y mayor nivel de población con NBI (Pilar, Zárate, Campana, Escobar, Exaltación de la Cruz, Luján y Gral. Rodríguez), con 3.552 km², 1.186.972 habitantes y un presupuesto total de 241,8 millones de pesos. Estos últimos, se habrían unido motivados por la conformación de un corredor productivo de cara al Mercosur, con la intención de compartir acciones respecto del cuidado del medio ambiente, formular planes integrales para cubrir déficits en infraestructura y servicios y zonificar el territorio de manera sustentable. Fuente: Clarín, 16 de marzo de 2000, y La Nación, 3 de junio de 2000.

21. Se interpreta objetivamente y en términos de “imaginario colectivo”, a la centralidad, como símbolo de crecimiento y rasgo de desarrollo económico, aunque ello no siempre involucre desarrollo social.

22. Tigre es el de mayor cantidad de población con NBI (14,7 %) en el corredor norte, y Pilar es el segundo “rankeado” (luego de Moreno), de los ocho municipios que conforman el corredor noroeste, con el 28,3 %.

23. Basada en la expansión urbana difusa, con redes de autopistas que interconectan enclaves residenciales y centros de consumo. Sobre el patrón de urbanización de estilo norteamericano en su articulación con el tejido urbano europeo de Buenos Aires, ver Mignagui (1997).

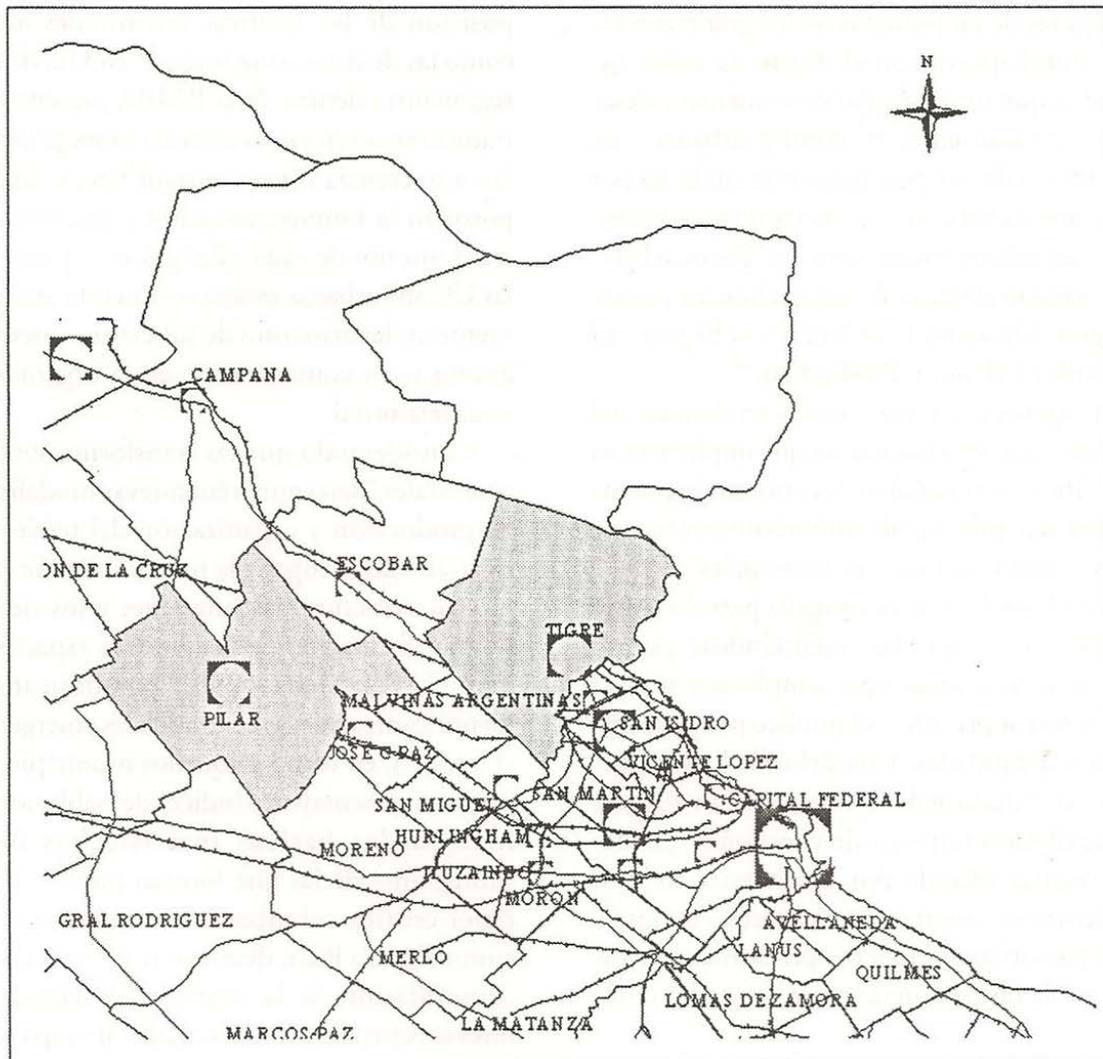


Figura 2: Hipótesis de proyección del nuevo esquema de subcentralidades en el corredor norte de la RMBA sobre la base de la dinámica metropolitana en relación con las urbanizaciones cerradas y el equipamiento urbano asociado, durante los noventa. Referencias: los puntos representan las jerarquías del centro de la metrópolis (ciudad de Buenos Aires) y los subcentros metropolitanos por rango de tamaño (subcentros de primer y segundo orden). Los partidos grisados (Pilar y Tigre) son aquellos en los que se habría modificado la jerarquía de subcentro durante los noventa (de segundo a primer orden).

cual los viejos centros intentarían adaptarse a un nuevo rol dentro del sistema de subcentros, mientras que los nuevos tenderían a prescindir de todo contacto con los anteriores. Estas “nuevas”²⁴ centralidades elucidarían en el territorio la duplicidad contradictoria de un modelo te-

ritorial que recrudece la escisión entre el espacio de los ricos y de los pobres, y la convivencia conflictiva entre dos arquetipos de tejido socioterritorial, que se disputan entre la homogeneidad y la heterogeneidad del espacio urbano (Figuras 3 y 4).

Acerca de la recreación anárquica de centros suburbanos en relación con la expansión urbana difusa de la RMBA (de la que las UC tienen gran responsabilidad), destacamos que “las intervenciones del sector gubernamental tienen carácter incidental, ajustadas a la superación de problemas puntuales de naturaleza sectorial o

24. No se consideran nuevas en cuanto a su preexistencia como centros de tercer orden, sino por su potencial transformación al orden superior subsiguiente dentro de la jerarquización de centros subregionales, potenciada por el proceso analizado.

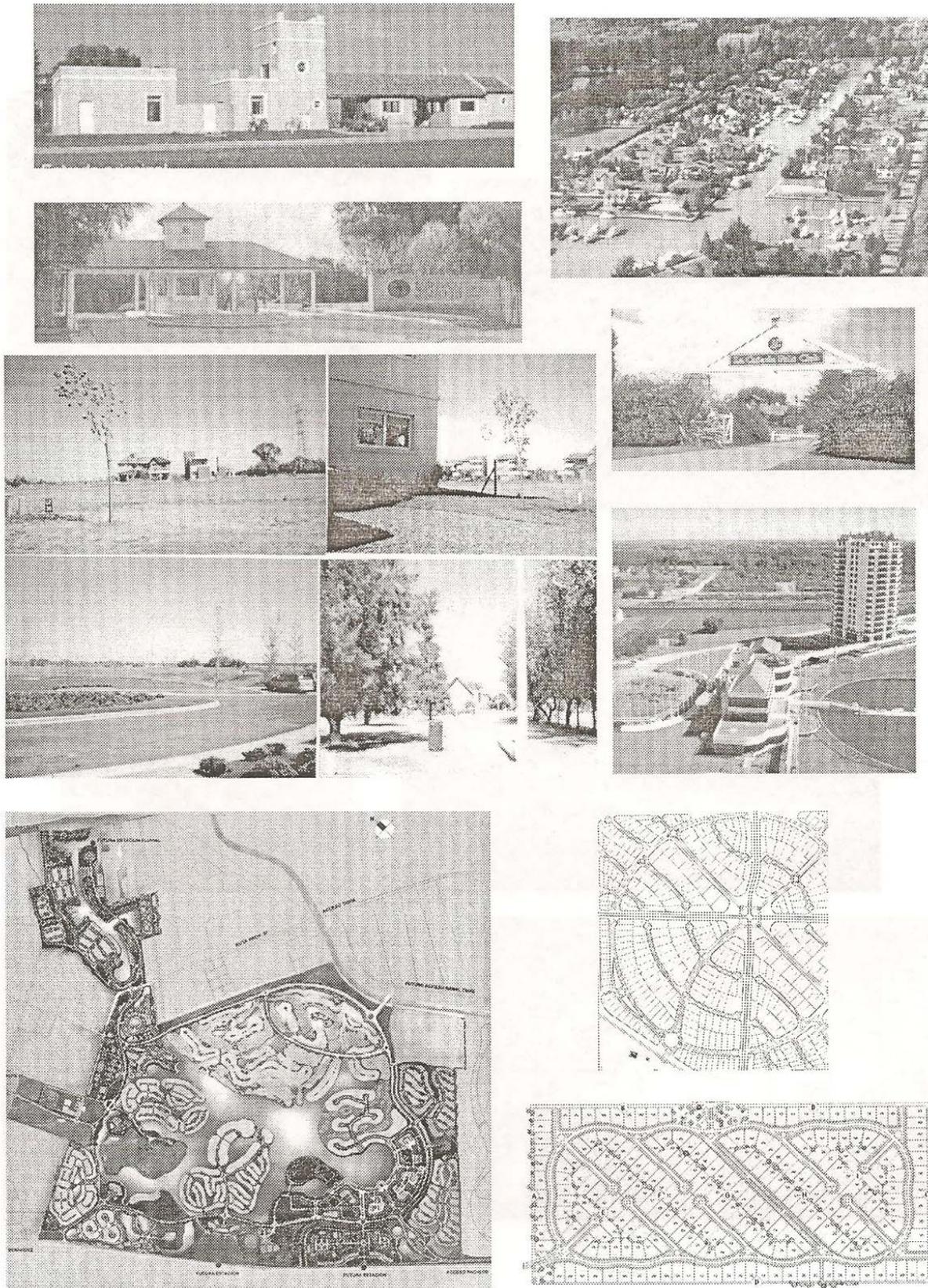


Figura 3: Tejido del nuevo espacio residencial fomentado por las urbanizaciones cerradas. Fuentes: relevamientos fotográficos propios (año 2000) y folletería publicitaria de comercializadores y desarrolladores de urbanizaciones cerradas.

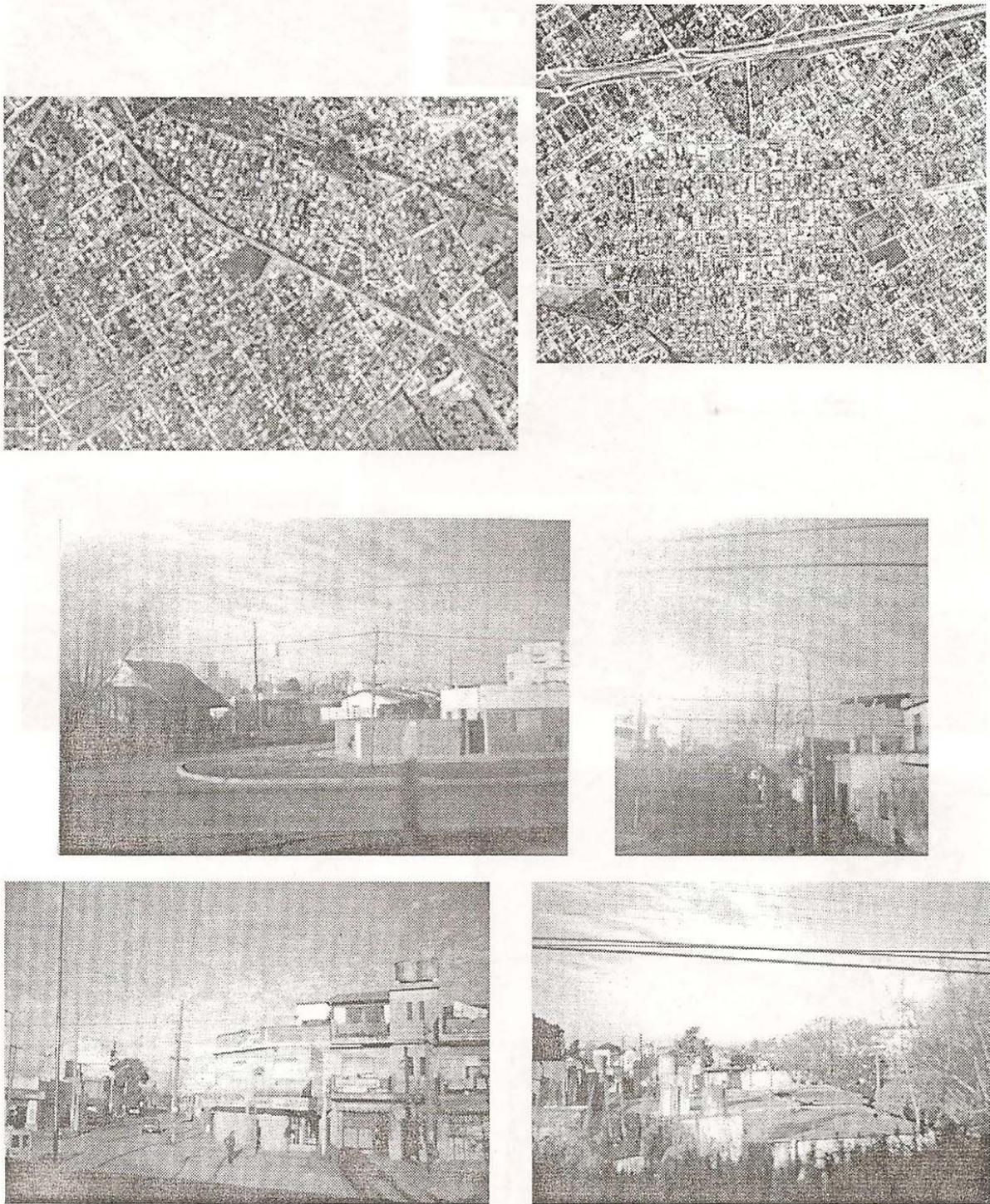


Figura 4: Tejido preexistente del espacio residencial “abierto” en zonas urbanas y complementarias. Fuentes: relevamientos fotográficos propios (año 2000) y fotografía aérea (MOP, Dirección de Geodesia, Departamento Fotogramétrico, provincia de Buenos Aires, año 1992).

más o menos local" (Ainstein 1998), resultando escasas las instancias analíticas y marcos regulatorios que abordan esta problemática de la forma integral que requiere la metrópolis actual.

Reconocimiento

Deseo valorar el significativo aporte del trabajo científico y académico del profesor Horacio Torres así como expresar mi gratitud porque haya sido él uno de los evaluadores de este artículo.

Referencias

- ABBA, Artemio. 1995. "Centros urbanos y equipamiento", cap. 5 en CONAMBA (1995), 87-104.
- AINSTEIN, Luis. 1998. "Reestructuración o desestructuración metropolitanas?", en *Actas digitales del 6º EGAL* (Buenos Aires: Instituto de Geografía, FFyL-UBA).
- CICCOLELLA, Pablo. 1998. "Grandes inversiones y dinámicas metropolitanas. Buenos Aires: ¿ciudad global o ciudad dual del siglo XXI?", en *Actas digitales del Seminario de Investigación Urbana "El nuevo milenio y lo urbano"* (Buenos Aires: Instituto Gino Germani, Fac. Ciencias Sociales UBA, e Instituto de Geografía, FFyL-UBA).
- CONAMBA. 1995. *El conurbano bonaerense. Relevamiento y análisis* (provincia de Buenos Aires: Ministerio del Interior).
- DE MATTOS, Carlos. 1997. "Dinámica económica globalizada y transformación metropolitana: hacia un planeta de archipiélagos urbanos", en *Actas digitales del 6º EGAL* (Buenos Aires: Instituto de Geografía, FFyL-UBA).
- DE SOUZA, M. A. Aparecida. 1994. *A identidade da metrópole. A verticalização em São Paulo* (San Pablo: HUCITEC).
- FAINSTEIN, Susan. 1994. *The city builders. Property, politics & planning in London and New York, studies in urban and social change* (Oxford, Reino Unido: Blackwell).
- FERNÁNDEZ GÜELL, José Miguel. 1996. *Planificación estratégica de ciudades* (Barcelona: G. Gili, Proyectos & Gestión).
- GOLDWASSER, Beatriz. 1998. "Estudio de caso: partido de Pilar", trabajo práctico en el marco del PROPUR-FADU-UBA.
- INDEC. 1991. *Censo nacional de población y vivienda* (Buenos Aires: INDEC).
- JOHNSON, Curtis. 1999. "El desafío de una ciudad americana", en *La era urbana. La revista de la ciudad global* (Quito: Edición Regional del Programa de Gestión Urbana PNUD-CNUAH-HABITAT, BIRD, Banco Mundial).
- MIGNAQUI, Iliana. 1997. "Barrios cerrados y fragmentación espacial. Hacia un nuevo modelo socio-cultural de producir y consumir la ciudad", *Distrito 2* (Buenos Aires, CAPBA) 34, 50-54.
- . 1998. "Dinámica inmobiliaria y transformaciones metropolitanas. La producción del espacio residencial en la región metropolitana de Buenos Aires en los noventa. Una aproximación a la geografía de la riqueza", en *Ciudades y regiones frente al avance de la globalización*, comp. S. Gorestein y otros (Bahía Blanca: UNS), 255-284.
- MIGNAQUI, Iliana, Liliana ELGUEZABAL y Daniela SZAJNBERG. 1997. "La producción del espacio residencial en la ciudad de Buenos Aires. Nuevas ofertas y modalidades de producción a partir de la reforma del Estado", en *Actas digitales del 6º EGAL* (Buenos Aires: Instituto de Geografía, FFyL-UBA).
- PÍREZ, Pedro. 1999. "Buenos Aires o la expansión metropolitana sin gobierno", en *Actas de la Conferencia Internacional sobre el Control de la Expansión Urbana*, 8-9 de noviembre de 1999 (México: Secret. Desarrollo Urbano y Vivienda del Gob. Distrito Federal - Inst. Mexicano de Cooperación Internacional, Secretaría de Relaciones Exteriores OCDE).
- PIX INVESTMENT. 2000. "Los barrios cerrados: un fenómeno que pisa fuerte", *La Nación*,

- suplemento "Countries y Barrios Cerrados", 22 de enero de 2000.
- PRECEDO LEDO, Andrés. 1996. "Marketing urbano y planificación estratégica", en *Ciudad y desarrollo urbano* (Madrid: Síntesis).
- ROBERT, Federico. 1998. "La gran muralla: aproximación al tema de los barrios cerrados en la RMBA", en *Actas digitales del Seminario de Investigación Urbana "El nuevo milenio y lo urbano"* (Buenos Aires: Instituto Gino Germani, Fac. Ciencias Sociales UBA, e Instituto de Geografía, FFyL-UBA).
- SASSEN, Saskia. 1991. *The global city. New York, London, Tokyo* (Princeton University Press). Trad. española por Silvina Quintero, *La ciudad global. Nueva York, Londres, Tokio* (Buenos Aires: Eudeba, 1999).
- . 1998. "Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos", *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales EURE* (Santiago de Chile, Facultad de Arquitectura, Pontificia Universidad Católica de Chile) XXIV (71), 5-25.
- SZAJNBERG, Daniela. 1998. "La producción de espacio residencial en la RMBA. El caso de los 'barrios privados' en Pilar y Berazategui", en *Actas digitales del Seminario de Investigación Urbana "El nuevo milenio y lo urbano"* (Buenos Aires: Instituto Gino Germani, Fac. Ciencias Sociales UBA, e Instituto de Geografía, FFyL-UBA).
- . 1999. "Tendencias en la organización del espacio residencial en la RMBA", en *Actas del Seminario Internacional "Dinámicas de los territorios y de las redes en la Argentina del Mercosur"*, agosto de 1999 (Buenos Aires: Centro Franco-Argentino de Altos Estudios de la UBA).
- . 2000. *Nuevas ofertas residenciales en los noventa. El caso de la ciudad de Buenos Aires y los ejes autopistas Panamericana y Buenos Aires - La Plata* (Buenos Aires: SECyT-UBA, 2^{do} informe de beca de iniciación, inédito).
- TORRES, Horacio. 1998. "Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las elites", en *Actas digitales del Seminario de Investigación Urbana "El nuevo milenio y lo urbano"* (Buenos Aires: Instituto Gino Germani, Fac. Ciencias Sociales UBA, e Instituto de Geografía, FFyL-UBA).

Recibido: 20 junio 2000; aceptado: 21 diciembre 2000

Daniela Szajnberg egresó de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires en 1992, con el título de arquitecta, y en 1999 obtuvo el título de posgrado en la Especialización en Planificación Urbana y Regional (PROPUR-FADU-UBA). Entre 1993 y 1995 se desempeñó como docente en la asignatura "Dirección y Legislación de Obra", y desde 1998 es docente en la asignatura "Planificación Urbana" (FADU-UBA). Desde 1997 se ha desempeñado como investigadora en formación en proyectos UBACyT del Programa Urbanismo y Ciudad (PUC-FADU-UBA) y en el Programa de Estudios sobre Reestructuración Metropolitana de Buenos Aires (PROREMBA, Instituto de Geografía, FFyL, y SICyT-FADU-UBA). Desde 1998 ha sido becaria de investigación de la UBA, en la categoría Iniciación, y desde el año 2000, becaria de doctorado de la UBA. Ha presentado trabajos en congresos y publicado artículos de su especialidad en revistas y compilaciones.