

El Área Metropolitana de Buenos Aires: Tendencias actuales en su urbanización

El Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) es la denominación genérica utilizada para denominar la aglomeración que integra a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a su conurbación, sin constituir en su conjunto una unidad administrativa. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires es el distrito federal y es el sector de mayor antigüedad y consolidación de la aglomeración, sede de las autoridades nacionales y de los principales centros de equipamiento público y privado. Tiene una superficie de aproximadamente 200 Km² y el número de residentes se mantiene estable, desde mediados del siglo XX, en aproximadamente 3.000.000 de habitantes. Rodeando a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se extienden los municipios de la Provincia de Buenos Aires con una superficie de aproximadamente 3.600 Km² y una población cercana a los 9.000.000 de habitantes. Sus actuales centros urbanos fueron localidades autónomas, paulatinamente incorporadas a la aglomeración por la expansión de la ciudad principal. La continuidad urbana de ambas jurisdicciones conforma la metrópolis aquí denominada AMBA (www.atlasdebuenosaires.gov.ar). Actualmente se estima que el aglomerado concentra una población de 13.100.000 habitantes.

Las características que actualmente exhibe el AMBA derivan, por una parte, de las especificidades de la etapa de desarrollo por la que atraviesa actualmente y, por otra, de la impronta dejada por el proceso de suburbanización residencial que, a través de loteos económicos -- entre las décadas de 1940, 1950 y 1960 -- posibilitó la suburbanización masiva de los trabajadores urbanos. Dicho proceso correspondió al modelo de desarrollo de industrialización sustitutiva y consolidó amplias zonas ocupadas por barrios autoconstruidos, carentes de servicios y de cualquier forma de planificación urbanística.¹ De este modo, se van consolidando los rasgos de la estructura urbana y los patrones socioterritoriales que caracterizan al Área Metropolitana desde la década de 1940: preeminencia del norte sobre el sur, preeminencia del centro sobre la periferia y clara dominancia de los ejes principales sobre los espacios intersticiales (Torres, 1993 y 1999).

Torres (1999 y 2001) identifica, desde inicios de los '90, un fenómeno nuevo en Buenos Aires pero tardío respecto de otras ciudades: el de la "suburbanización de las élites". Los protagonistas de este proceso -- sectores de alto poder adquisitivo y sectores medios-altos -- desarrollan nuevas formas de suburbanización fuera del perímetro de influencia de la red de ferrocarriles y siguiendo los ejes de las nuevas autopistas. Este nuevo patrón de metropolización, apoyado en la dinámica del mercado inmobiliario, en la reforma y modernización del Estado y en la desregulación económica, permite comprender algunos de los rasgos propios del crecimiento metropolitano actual (Mignaqui y Szajnberg, 2003; Ciccolella, 2004; Lombardo, Di Virgilio y Fernández, 2004; Lombardo y Di Virgilio, 2006; Lombardo, 2007): (1) Pasa de una forma de *mancha* o tentacular a ser fragmentado en *islas* o en red de baja densidad y bordes difusos, acentuándose la segregación socioespacial existente (Rodríguez y Di Virgilio et al, 2007 y Rodríguez y Di Virgilio, 2008). (2) Las nuevas formas de urbanidad metropolitana favorecen el desarrollo de un modelo de ciudad *difusa*, que articula un uso intensivo del centro de la metrópolis y un uso extensivo del territorio regional. (3) Se observa el surgimiento de nuevas centralidades y subcentralidades en la periferia de la aglomeración (Ciccolella, 2004:60). (4) El crecimiento metropolitano es tributario de un doble proceso de desarrollo inmobiliario: en la Ciudad de Buenos Aires, la densificación y modernización de los centros burocrático- comerciales y de los distritos residenciales (barrios) que nuclean sectores

¹ Como resultado de este proceso se urbanizan zonas dispersas y desestructuradas y con frecuencia inundables, que se expandieron en toda la extensión de la primera y segunda coronas de la aglomeración, imprimiéndole al AMBA características significativas tanto por la superficie ocupada como por su perdurable consolidación en la estructura y el tejido urbano. La suburbanización se vio facilitada por los fuertes subsidios que abarataron radicalmente el costo del transporte suburbano (nacionalizado entre 1947 y 1948), permitiendo de esta manera los desplazamientos cotidianos residencia - trabajo de los trabajadores urbanos a bajo costo y la consiguiente consolidación de "loteos económicos" en toda la periferia.

de mayor poder adquisitivo, alcanzando estas transformaciones a áreas de la Ciudad que habían sufrido importantes procesos de deterioro. En los municipios de la conurbación, la expansión de las urbanizaciones cerradas junto al equipamiento comercial y de servicios, tributarios de la ampliación y desarrollo de la red de autopistas y accesos metropolitanos. (5) El desarrollo inmobiliario se vio facilitado por un cambio en el rol del Estado nacional en materia de políticas territoriales y de planificación urbana. El Estado disminuye sus acciones directas sobre el territorio, abandonando su rol de planificador y realizador, pasando a actuar como facilitador de inversiones públicas – a cargo de los niveles subnacionales del gobierno; en particular, del gobierno local -- y privadas.

La dinámica inmobiliaria de los años '90 en el AMBA supuso la reactivación de la industria de la construcción y del mercado inmobiliario, así como la apertura de nuevas áreas de oportunidad.² Este proceso se hace evidente en el aumento de los permisos de obra otorgados y la superficie permisada³ en ciudad central, la readequación de los precios de venta de las propiedades y de los terrenos, las nuevas ofertas inmobiliarias residenciales, orientadas hacia sectores altos y medios altos, los edificios en propiedad horizontal de alto estándar y los *countries en altura* en la Ciudad de Buenos Aires,^{4 y 5} los barrios cerrados y la transformación de los antiguos *countries* suburbanos en viviendas permanentes. Asimismo, se distingue la formación de un corredor corporativo (extensión del área central de negocios en forma de corredor lineal hacia el norte, este y sudeste) y de nuevos espacios de gestión empresarial y producción (Ciccolella, 2004).⁶

Estos procesos se interpretan como una doble dinámica de reproducción social y del capital que a través de la multiplicación del suelo urbano encuentra su realización.⁷ En dicha dinámica favorecen la forma actual de organización del territorio, la valorización del suelo urbano, su calificación y la diferenciación social del espacio urbano (Lombardo, Di Virgilio y Fernández, 2004; Lombardo y Di Virgilio, 2006). En este marco, el AMBA muestra una organización segregada del espacio urbano tributaria, por un lado, de las marcas territoriales del modelo de sustitución de importaciones y, por el otro, de los nuevos espacios centrales y periféricos que responden a la lógica posfordista e informacional. El AMBA vive un proceso de expansión material de su espacio; pero evidencia rasgos de fragmentación que avanzan a causa de la selectividad territorial de dicha expansión

² Tanto porque se incorporan al mercado inmobiliario tierras e inmuebles del Estado Nacional desafectadas de sus usos originales y localizadas estratégicamente, como por la flexibilización de las normas urbanísticas y de ordenamiento territorial.

³ Alude a la superficie a construir registrada por los permisos de edificación para obras privadas.

⁴ Esta tipología se ha extendido hacia los corredores residenciales norte y oeste, priorizando accesibilidad, mantenimiento del espacio público, status social y seguridad. En las áreas sur y sudoeste de la ciudad este tipo de ofertas residenciales desde el sector privado han sido mucho más limitadas.

⁵ Parece consolidarse, así, el crecimiento en la ciudad merced a las áreas de mayor nivel socioeconómico (centro y norte), en las cuales aumenta la proporción de estratos altos y disminuye la de estratos medios. Esta tendencia se confirma al analizar los tipos residenciales (aumentan los tipos de alta calidad y nivel y disminuyen los que corresponden a tipos residenciales de categoría estándar o media) (Torres, 2001).

⁶ La densificación y suburbanización metropolitana, por su parte, se expresan en la expansión del hábitat suburbano de alto estándar bajo distintas formas de urbanizaciones cerradas, acompañadas de equipamientos comerciales (Shopping centres, hipermercados), servicios (oficinas, centros empresariales, gastronomía), equipamientos recreativos (cines, parques temáticos), educativos y de salud privados. Ciccolella (2004) plantea que la reestructuración económica, social y territorial parece estar más vinculada a lo que denomina “servicios banales”, vinculados al consumo y no a la producción (Shopping centres, hipermercados, hotelería y restaurantes, parques temáticos y urbanizaciones cerradas). Respecto de su localización, en el caso del AMBA, los emprendimientos se localizan con preeminencia en el corredor norte (72 % del total), mientras en el oeste se concentra un 13 % (Autopista Oeste) y un 9,5 % en el sudoeste (Autopista Ricchieri-Ezeiza-Cañuelas).

⁷ El proceso de verticalización multiplica el suelo a través de su densificación intensiva, en altura, mientras que en el de suburbanización lo hace con una densificación extensiva (en horizontal), menor intensidad de ocupación y mayor superficie consumida.

(derivada de la selectividad de las inversiones). En las localizaciones que se analizarán en el marco de este estudio se pueden observar algunas de las marcas que han dejado los procesos que aquí se relatan. Cabe destacar que, si bien el análisis de estas marcas no será objeto de este estudio, no podemos dejar de advertir que ellas colaboran en la configuración de las oportunidades y las restricciones asociadas a localización de las urbanizaciones populares informales.

Bibliografía

- Ciccolella, P. (2004); "Metrópolis en Transición: Buenos Aires al desnudo, entre la expansión económica y la crisis." En Aguilar, A. (Edit.) *Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países*. México: H. Cámara de Diputados, LIX Legislatura, UNAM, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias.
- Lombardo, J.; Di Virgilio, M. M. y Fernández, L. (2004); "Land markets, social reproduction and configuration of urban space. A case study of five municipalities in the Buenos Aires Metropolitan Area". En Stiftel, B. y Watson, V. (Edit.); *Dialogues in Urban and Regional Planning*. Routledge/ The Global Planning Education Association Network. USA.
- Lombardo, J. y Di Virgilio, M. M. (2006); "Vínculos y relaciones entre espacio urbano y reproducción social en el contexto de economías emergentes. El caso de cinco municipios de la región metropolitana de Buenos Aires". En Revista *Geográfica*, no. 136. Instituto Panamericano de Geografía e Historia (IPGH), ONU. México.
- Lombardo, J. (2007); "La construcción del espacio urbano. El caso de Región Metropolitana de Buenos Aires". En Lombardo, J. (Comp.); *Paradigmas Urbanos. Conceptos e ideas que sostienen la ciudad actual*. UNGS/ ALEUP/ CLACSO. Los Polvorines.
- Mignaqui, I. y Szajnberg, D. (2003); "Tendencias en la organización del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los noventa". En Bertonecello, R. et al (Comps.); *Procesos territoriales en Argentina y Brasil*. Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires.
- Torres, H. (1993); *El Mapa Social de Buenos Aires (1940-1990)*. Ed. Dirección de Investigaciones, Secretaría de investigación y Posgrado de la Facultad de Arquitectura/UBA. Buenos Aires.
- Torres, H. (1999); *Diagnóstico socioterritorial de la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires y su contexto metropolitano*. Publicaciones del PUA no. 1. Consejo del Plan Urbano Ambiental, Secretaría de Planeamiento Urbano, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires.
- Torres, H. (2001); "Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990". En Revista *EURE, Revista de Estudios Urbanos y Regionales*, vol. 2, no. 8. Santiago de Chile.