

# ACERCA DE LA CUESTIÓN POST-URBANA: UNA MIRADA SOBRE LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD CENTRAL DE UN ÁREA METROPOLITANA: BUENOS AIRES

Lic. (Geog.) Cesira J. Morano

Arq. Guillermo C.

CIM-FADU-UBA

ISU-FADU-UBA

[Tellacmorano@ciudad.com.ar](mailto:Tellacmorano@ciudad.com.ar)

[guillermotella@yahoo.com](mailto:guillermotella@yahoo.com)

El presente trabajo forma parte de los resultados parciales de una serie de investigaciones en curso desarrolladas por los autores,<sup>1</sup> cuyo objetivo es el estudio de las recientes transformaciones producidas sobre la ciudad de Buenos Aires como resultado de la generación de nuevas centralidades sobre los bordes de su área metropolitana.

Buenos Aires exhibe un fuerte contraste entre centro y periferia, que puso de manifiesto la presencia de determinados patrones característicos de una inserción aguda a un sistema global de ciudades, tales como: la destrucción de tejidos fabriles e industriales, la construcción de ámbitos destinados a la expansión de la economía financiera, el desarrollo de nuevas tipologías edilicias residenciales, nuevas formas de distribución comercial sustentadas en el uso del automóvil particular, la aparición de nuevas modalidades de "comercialización del ocio" en las periferias, la inversión en estructura viaria para dinamizar los desplazamientos y, como contrapartida, el incremento de los asentamientos precarios y de los niveles de violencia urbana.

Asimismo, se ha evidenciado en la última década un crecimiento dicotómico como resultado de una "modernización" acelerada, tardía respecto de sus modelos centrales de referencia: por un lado, una acentuada concentración de la riqueza en determinados sectores sociales y, por otro, un empobrecimiento extremo, ante la incapacidad de absorción de fuerzas de trabajo por parte de la industria urbana. Espacialmente, se evidencia en el surgimiento de *espacios estratégicos* reestructurados, debido a una fuerte concentración de inversiones de capital, así como amplias *áreas residuales* del modelo, ámbitos en los que se manifiesta un cierto abandono debido a que no resultan de su interés.

La generación de espacios estratégicos se produce en Buenos Aires de manera diferenciada y con características específicas, a través de un equipamiento selectivo del territorio y del incremento de sus desigualdades. Las transformaciones territoriales que se presentan a partir de la década de 1980 tienen aspectos comunes con los observados en otras ciudades de su talla, sin embargo, las características propias de su evolución socioespacial hacen que su impacto sea diferente, agudizando los cortes existentes en el interior del amplio abanico de sus tradicionales clases medias.

Un estudio de caso como el de la ciudad de Buenos Aires reviste importancia debido a que se encuentra inmersa en un proceso de reconfiguración territorial caracterizado por: (a) la difusión de un entorno urbano extenso y ajerárquico, fragmentado y discontinuo, que conduce a la deconstrucción de los clásicos conceptos de "centro" y de "suburbio" frente al surgimiento de centralidades de nuevo tipo; y (b) la tendencia hacia una economía de servicios que induce a una gran dispersión espacial de las actividades, impulsada por las innovaciones tecnológicas que desplazan las fuentes de trabajo de las áreas centrales hacia los bordes metropolitanos.

## Los cambios recientes en la "ciudad central"

Si realizamos un primer análisis de la distribución espacial de la población se puede verificar que el crecimiento no experimenta grandes cambios a partir del censo de 1947 (gráfico N°1) en contraposición al crecimiento del área metropolitana (en el último período intercensal fue de 1,4% en Capital y del 17,5 % en el área metropolitana) pero no toda la ciudad refleja ese comportamiento, algunas áreas perdieron población y otras se mantuvieron o ganaron población. El crecimiento mayor se produce en las áreas noroeste y sudoeste; en menor proporción en el oeste, y los máximos decrecimientos se producen en el área central y sudeste. (mapa N°1 ) Las tendencias se reflejan en los períodos intercensales (tabla N°1). Los índices, como los de hacinamiento en el hogar, el nivel de educación, vivienda deficitaria (mapas N° 2, 3 y 4 ) nos acerca a una clara diferencia de las áreas señaladas anteriormente: mejores condiciones en el eje norte, en el eje oeste y en otros barrios como Devoto y Villa del Parque y la contracara se manifiesta a lo largo de la franja sur paralela al Riachuelo, desde la Boca hasta Mataderos, zonas de viviendas sociales, espacios vacíos y "villas miserias"; el centro sur con San Telmo y siguiendo las vías del ferrocarril y la Avenida Juan B. Justo, entre Chacarita y Puente Pacífico. Los patrones espaciales, que surgen de las variables presentan una estrecha relación entre las áreas con bajo hacinamiento y las áreas donde predominan los habitantes con estudios universitarios, lo mismo ocurre entre el alto hacinamiento y las viviendas deficitarias.

El 66% de la población, según su origen son nacidos en la ciudad y sólo el 11% son extranjeros; el resto de otras provincias. Los extranjeros de países limítrofes tienen su mayor peso relativo en los barrios del sur: Boca, Barracas, Parque Patricios, Nueva Pompeya, Villa Soldati y Villa Lugano.

Buenos Aires cuenta con áreas de villas de emergencias consolidadas y barrios antiguos presentan en parte de su tejido graves deterioros edilicios o bolsones de pobreza, donde la intrusión es una forma de ocupación. En 1991 existían en los barrios de Recoleta, Retiro, Barracas, Nueva Pompeya, Parque Patricios, Flores, Villa Soldati, Parque Avellaneda, Villa Lugano, Mataderos y Villa Riachuelo, villas de emergencia con una población de 52472 habitantes con 12150 hogares, de los cuales el 22,9 % eran de países limítrofes. En los barrios de La Boca, San Telmo y San Nicolás aparecen viviendas de tipo inquilinato y también casas tomadas. (INDEC, 1996).

## **Buenos Aires y su contexto metropolitano**

No podemos analizar a Buenos Aires sino como parte de un sistema metropolitano, integrado en su estructura y funcionamiento, con los cuales comparte cuencas, transporte e infraestructura de servicios, problemas ambientales y sociales

En los países desarrollados, a partir del 70 se inician unos nuevos procesos de desurbanización o contraurbanización debido a la congestión de las áreas metropolitanas o descentralización de actividades productivas y el avance del terciario. Hoy en día, actúan paralelamente a la desurbanización, procesos de reurbanización que se muestra en la revitalización de la zona central de las ciudades con procesos de gentryficación.<sup>2</sup> Este proceso tiene lugar por agentes productivos y sectores sociales altos.

Buenos Aires no se encuentra ajena a ello, por un lado tenemos procesos de desurbanización que se manifiestan con la expulsión de actividades terciarias y residenciales hacia las periferias y por otro lado procesos de reurbanización. Estos últimos procesos presentan cambios en los usos del suelo y revelan nuevos patrones espaciales: zonas "buenas" y zonas "malas", el norte y el sur, ghettos de pobreza y de riqueza.

Áreas en las cuales predominaban actividades secundarias, han cedido su espacio a los shoppings, parques temáticos y grandes hipermercados. Las torres "inteligentes", los lofts y las torres jardín son las nuevas residencias para los sectores económicos más acomodados.

## Las manifestaciones del terciario avanzado

Una de las transformaciones recientes más notorias ha sido la construcción de edificios de oficinas en el centro de la ciudad. A comienzos de la década del '90 se inició en Buenos Aires la etapa de los denominados "edificios inteligentes", destinados a crear ámbitos propicios para sede de las más importantes empresas transnacionales. Su arquitectura —de grandes dimensiones, de volúmenes puros y esbeltos, y de refinadas terminaciones—, diseñada por profesionales de renombre local y mundial, introdujo sistemas expertos de automatización para responder a altos requerimientos de confort, seguridad, optimización de recursos y telecomunicaciones de avanzada.

Estos nuevos edificios aportan elementos formales innovadores al tejido urbano tradicional de Buenos Aires, cuya lógica de localización se caracteriza no producir el desplazamiento de actividades que le otorgaban el carácter de centralidad al centro sino que han reforzado su fuerte carácter, en el marco de un proceso de expansión para alojar a oficinas administrativas, hoteles de lujo, sedes de empresas, entidades bancarias y financieras, etc. Desde esta perspectiva, el centro de la ciudad creció de diferentes maneras:

(a) *Antiguo Puerto Madero*: El primer paso fue dado, sin lugar a dudas, por la operación de reconversión del Antiguo Puerto Madero, iniciada en 1991 y en la que se desarrollaron prácticas de planificación paradigmáticas —similares, aunque en escala reducida, a algunas de las acciones llevadas a cabo en los Docklands londinenses o en el Moll de la Fusta catalán—, que implicaron un avance de la ciudad sobre terrenos portuarios y el reciclaje de sus viejas dársenas y depósitos desafectados, pero en los que se mantuvo el carácter tradicional de las antiguas construcciones inglesas. Una vez recuperado como fragmento urbano, rápidamente se constituyó en un lugar de moda y de paseo, con oficinas, con una sede universitaria, con un complejo cinematográfico y una amplia oferta de restaurantes de lujo.

(b) *Desarrollo de un corredor norte*: Indudablemente, el desarrollo longitudinal del reconvertido Puerto Madero, recostado sobre todo el área central, le devolvió carácter al centro y actuó como detonador de nuevas intervenciones de ampliación sobre éste, principalmente hacia el lado norte —sitio donde mayor impacto tuvo aquella operación—. Si bien no se debió a estrategias de planificación, sí comenzaron a surgir, al norte del área central, una serie de torres acristaladas y de gran altura, para albergar a holdings multinacionales que a través de su arquitectura buscaban transmitir cierta imagen y poderío empresarial. Ejemplo de ello lo constituye una nueva generación de edificios de oficinas, de importante innovación tecnológica y tipológica, situados en las proximidades de la zona de Catalinas Norte y de Plaza Roma, y que en conjunto constituyen el más claro ejemplo de la expansión bancaria, financiera y administrativa del centro de la ciudad.

(c) *Recualificación del cordón macrocentral*: Una tercera instancia es posible reconocerla en torno al área central como resultado de los procesos anteriores, y es la correspondiente a la lenta pero gradual recualificación del cordón que envuelve al centro de la ciudad, área conocida como "Macrocentro". Esta zona fue objeto de diferentes tipos de intervención: (a) por un lado, el reciclaje de edificios con valor patrimonial, situados sobre un tejido urbano muy denso y consolidado, con el propósito de reemplazar usos residenciales deprimidos por otros de tipo administrativo, financiero, comercial y cultural; (b) y por otro, la construcción de edificios nuevos, destinados a oficinas y hoteles de lujo, con una morfología fastuosa.

(d) *Aparición de nuevas subcentralidades*: Por último, y también de manera incipiente, se observa la presencia de edificios de corporaciones importantes que optaron por erigirse sobre nodos potencialmente estratégicos. El ejemplo más representativo lo constituye sin lugar a dudas el caso de la Torre Panamericana Plaza, que abandonó una localización absolutamente central para situarse en el borde noroeste de la Capital Federal, precisamente en la intersección de dos importantes carreteras.

Finalmente, cabe concluir que este avance del terciario sobre zonas degradadas (principalmente residenciales), se ha desarrollado de manera espontánea, sin previa planificación oficial (el municipio sólo otorgaba permisos especiales que autorizaban su instalación) y, por ende, este proceso incluyó la expulsión de los habitantes (generalmente de bajos recursos y, en muchos casos, en situación de ocupación clandestina) y no previó su realojamiento. Asimismo, las áreas dotadas de nuevas centralidades no han considerado la introducción de viviendas, y en los casos aislados en que sí se efectuó se obtuvieron magros resultados o fueron colonizadas por sectores sociales medios y altos, evidenciando procesos de gentrificación.

## **El proceso de *modernización tardía***

Buenos Aires se ha caracterizado históricamente por su fuerte estructura monocéntrica, de manera que su *downtown* tuvo una supremacía irrefutable respecto del segundo nivel de centros de la aglomeración. Asimismo, los asentamientos residenciales surgieron y se consolidaron a través del tiempo en estrecha articulación con el trazado ferroviario. Si bien a la dimensión económica debe asignársele la responsabilidad principal en cuanto a las lógicas urbanas de desarrollo de la ciudad, han existido procesos y resistencias propias que le otorgaron un rasgo diferencial a la espacialización local de las agudas políticas globalizadoras planetarias. De manera que, en la última década Buenos Aires fue objeto de fuertes procesos de reconversión económica e hiperurbanización acelerada que produjeron de manera simultánea una *expansión* y una *recualificación* socioterritoriales. Del conjunto de efectos visibles, es preciso subrayar a dos como los de mayor predominancia:

(a) la generación de *nuevas centralidades periféricas* que impactaron contra los bordes de la ciudad construida y que se materializaron a partir de: 1) una descentralización comercial, principalmente sobre los vacíos intersticiales de la segunda corona y posibilitado por el gran repliegue industrial, y 2) una desconcentración residencial, situada sobre la extrema periferia e impulsada por el desarrollo de los *highways* (que encubre impensables proyecciones a futuro); y

(b) un proceso de *recentralización de centralidades existentes*, para permitir la expansión de actividades administrativas y financieras a partir de una creciente aportación de capitales transnacionales que "modernizaron" la imagen del antiguo centro con arquitecturas emblemáticas de fuerte impacto visual y económico (cuyo puntapié inicial fue dado por la reconversión de Puerto Madero).

Ambos procesos se llevaron a cabo de forma espontánea, por iniciativa privada, sin responder a ningún tipo de estrategia regional y en el marco de un *laissez-faire* territorial absoluto. El primero, sobre la extrema periferia en colisión con los bordes urbanos consolidados como suburbanización popular, el segundo, llenado los vacíos intersticiales dejados por el anterior avance de la ciudad entre los ejes de expansión de la urbanización. Su dosificación dio por resultado una nueva fisonomía urbana caracterizada por: (a) la dispersión periférica, (b) la difusión de subcentralidades, (c) la fragmentación territorial y (d) la discontinuidad de tejidos, como principales factores de motorización de las transformaciones territoriales recientes.

## **Consideraciones finales**

Debe subrayarse, finalmente, que se trata de situaciones inéditas que afectan hoy a esta metrópolis semiperiférica como resultado de un proceso brusco y acelerado de modernización, en el que se llevan a cabo en forma extrema y tardía actuaciones que en los países centrales se desarrollaron paulatina y morigeradamente a lo largo de varias décadas. En sólo diez años, esta situación dicotómica de *periferización de áreas centrales* y de *centralización de áreas periféricas* fue materializada como resultado de un agudo proceso que encubrió el *desvanecimiento industrial*, la *descentralización comercial* junto con *desconcentraciones*

*residenciales espontáneas* —bajo la lógica de enclaves de alto nivel, que comenzaron a evidenciar conflictos derivados de la dispersión de la urbanización—.

Dado que este proceso no ha alcanzado aún su punto de inflexión, la situación planteada si bien por un lado abre numerosos e importantes interrogantes en relación con la evolución futura de Buenos Aires, por otro manifiesta con claridad la presencia de un fenómeno urbano en expansión con consecuencias trascendentes e irreversibles sobre la estructura metropolitana. En este marco y de manera ineludible, la Administración deberá comenzar a asumir el papel conductor que históricamente relegó.

## Citas:

1 Las líneas de investigación se encuentran desarrolladas en el marco de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.

2 Recuperación de áreas residenciales interiores deterioradas por clases acomodadas.

## Bibliografía:

- ARGENTINA, INDEC (1996) Censo Nacional de Población y Vivienda 1991. Barrios de Capital Federal. Serie H Nº 2. Buenos Aires, INDEC
- ARGENTINA(1998) Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Secretaría de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente. Plan Urbano y Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires. Elementos de Diagnóstico. Documento de Trabajo. Buenos Aires.
- BORJA, J. y CASTELLS, M. (1998). Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información. Madrid: Taurus
- CASARIEGO, J. Los Angeles.(1998). La construcción de la post-periferia. En Urban, Revista del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Madrid. Nº2.
- MORANO, C.; TELLA, G. y TORRES, H. (1997a). "Transformaciones socioterritoriales recientes en una metrópolis latinoamericana. El caso de la aglomeración Gran Buenos Aires". Anales del 6º Encuentro de Geógrafos de América Latina "Lugar y Mundo en América Latina". Buenos Aires: Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires
- SASSEN, S. (1998) Las ciudades en la economía global. En La ciudad en el siglo XXI. Experiencias exitosas en gestión del desarrollo urbano en América Latina. Banco Interamericano de Desarrollo. Washington. Editores Eduardo Rojas y Robert Daughters.
- TELLA, G. (2000), "La modernización tardía de una metrópolis semiperiférica. El caso de Buenos Aires y sus transformaciones socioterritoriales recientes". Buenos Aires: Revista AREA, Nº 7, Secretaría de Investigaciones en Ciencia y Técnica, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires
- VIDAL-KOPPMANN, S. y MORANO, C. (1999). La globalización y las dos caras de Buenos Aires: ghettos de riqueza y de pobreza. En Jornadas Humboldt. En CD. Buenos Aires

TABLA Nº1										
BARRIOS	POB.	SUP.	DENS.	CREC.	CREC.	HAC.	V. Def.	NPL	PI	T y U
	1991	km2	hab/km2	70/80	80/91	+ de 3	1991	1991	1991	1991
Agronomía	35582	4.00	8895.50	-10.67	-3.61	0.90	1.50	2.00	5.80	13.90
Almagro	140111	4.10	34173.41	12.11	3.51	1.90	3.60	4.10	4.90	19.70
Balvanera	151302	4.40	34386.82	-4.18	-0.12	2.60	4.60	5.30	5.60	17.50
Barracas	73581	7.60	9681.71	-17.38	4.24	5.70	16.20	6.60	9.10	10.70
Belgrano	140090	6.80	20601.47	17.90	8.34	0.90	1.20	3.20	3.00	28.90
Boca	46277	3.30	14023.33	-9.75	-8.78	5.40	16.90	7.10	9.60	7.80

Boedo	48231	2.60	18550.38	-8.37	4.47	2.00	4.00	3.70	6.00	12.50
Caballito	183740	7.10	25878.87	13.93	5.10	1.10	1.40	2.90	3.80	22.20
Coghlan	18997	1.30	14613.08	14.68	2.97	2.50	1.80	2.90	4.70	19.00
Constitución	47102	2.10	22429.52	-22.92	-4.83	4.00	7.10	5.90	7.20	12.50
Colegiales	58810	2.60	22619.23	2.65	3.15	1.10	2.00	3.00	3.60	24.80
Chacarita	27172	2.80	9704.29	-8.90	-2.86	2.50	4.30	4.40	6.70	12.50
Flores	139214	8.10	17186.91	-6.57	5.34	1.80	3.10	4.00	5.20	16.20
Floresta	39273	2.40	16363.75	-3.67	-0.89	1.40	2.40	2.90	4.90	15.20
Liniers	44909	5.40	8316.48	-8.38	0.01	1.40	1.50	1.90	5.90	12.20
Mataderos	64697	7.60	8512.76	-15.99	-6.66	1.30	2.10	2.20	8.30	7.70
Monte Castro	33129	2.90	11423.79	-5.42	4.27	1.00	1.50	2.00	6.60	11.50
Monserrat	46745	2.20	21247.73	-19.22	-13.38	3.70	7.50	6.30	6.60	15.40
Nueva Pompeya	53407	6.10	8755.25	-7.94	11.76	5.20	9.30	6.90	10.00	6.20
Nuñez	51324	3.90	13160.00	21.58	9.27	1.20	1.70	2.30	3.70	21.50
Palermo	256927	17.40	14765.92	14.73	2.11	1.30	2.00	3.70	3.70	27.90
Parque Avellaneda	51912	5.20	9983.08	-14.82	5.79	3.50	10.30	5.80	7.80	9.00
Parque Chacabuco	59275	4.10	14457.32	-4.06	-1.94	1.10	2.50	2.70	5.60	14.10
Parque Patricios	41958	3.80	11041.58	-0.28	-2.84	2.20	5.00	4.10	7.30	11.00
Paternal	19639	2.40	8182.92	-5.86	-3.52	1.60	3.00	4.00	7.00	10.30
Recoleta	198647	5.40	36786.48	-3.13	-2.84	1.50	2.50	3.60	3.30	30.40
Retiro	43231	2.90	14907.24	-28.53	-12.58	2.20	5.40	5.60	4.30	30.10
Saavedra	52219	5.90	8850.68	-11.91	8.71	1.50	2.30	2.30	5.80	14.10
San Cristobal	48973	2.10	23320.48	-12.61	1.73	2.80	5.40	5.00	6.40	13.40

San Nicolás	34914	2.40	14547.50	-29.65	-15.04	2.80	5.20	6.80	5.50	21.30
San Telmo	28204	1.30	21695.38	-15.83	-7.48	3.50	7.30	5.50	7.30	14.60
Vélez Sarfield	36056	2.40	15023.33	-2.27	-4.00	1.00	1.60	2.60	5.00	14.00
Versalles	14211	1.50	9474.00	-8.44	-11.10	0.70	1.10	1.60	5.00	14.60
Villa Crespo	90106	3.80	23712.11	6.33	6.38	2.30	2.70	4.40	5.00	17.40
Villa del Parque	59718	3.60	16588.33	-5.21	4.53	0.80	1.10	2.30	4.30	17.10
Villa Devoto	71518	6.60	10836.06	-5.05	-1.69	0.70	1.20	1.90	4.80	16.60
Villa General Mitre	35164	2.20	15983.64	-3.31	2.49	1.40	2.60	3.90	5.40	13.00
Villa Ortúzar	22847	1.20	19039.17	-10.06	4.29	1.60	2.80	3.00	5.70	16.80
Villa Pueyrredón	40274	3.70	10884.86	-8.26	-0.92	0.80	1.30	1.80	5.70	12.50
Villa Lugano	100866	9.20	10963.70	23.33	19.11	5.10	13.70	5.90	8.40	5.80
Villa Luro	30753	2.60	11828.08	-17.18	5.60	0.80	2.20	2.40	5.40	13.10
Villa Real	14249	1.50	9499.33	-7.17	-5.05	0.80	1.30	1.60	6.60	10.30
Villa Riachuelo	14812	4.40	3366.36	-4.51	-6.95	2.00	3.40	2.80	10.00	6.30
Villa Santa Rita	32649	2.30	14195.22	-5.99	-1.43	1.00	1.40	2.70	6.00	13.00
Villa Soldati	35400	8.70	4068.97	2.16	2.83	10.80	12.50	7.40	11.20	3.00
Villa Urquiza	86695	5.60	15481.25	4.86	2.77	1.10	2.90	2.40	5.40	16.30
Zona Portuaria	493					11.90	48.70	0.20	7.10	8.30
Total	2965403	200.00	14827.02	-2.47	1.46	2.00	3.20	3.90	5.40	17.90
Elaboración propia con datos del INDEC										