

# EN UN MISMO LODO: COMPLEJIDAD Y DIVERSIDAD DEL SUBURBIO METROPOLITANO CONTEMPORÁNEO EN BUENOS AIRES

UN ANÁLISIS DE LO OCURRIDO EN LOS ÚLTIMOS 25 AÑOS EVIDENCIA LA MULTIPLICIDAD DE FORMAS QUE ASUME EL CRECIMIENTO URBANO. LOS MODELOS ORIENTADOS A SECTORES MEDIOS-ALTOS Y ALTOS, IMPULSADOS POR EL SECTOR INMOBILIARIO, CONVIVEN CON EL AUMENTO DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS.

por **PABLO CICOLELLA**. *Doctor en Geografía, Ordenamiento Territorial y Urbanismo (Université de Paris III), Profesor Titular Regular de la Carrera de Geografía (Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires), Director del Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos (PDTEM) y Director de Proyecto UBACYT en el Instituto de Geografía (UBA), Director de la Maestría en Políticas Ambientales y Territoriales (FFyL-UBA)*





## Introducción

Los aspectos formales de la metamorfosis metropolitana (cambios en la estructura, morfología, centralidades, suburbios, bordes, etc.) y sus causalidades, han sido los aspectos más estudiados y discutidos desde los años noventa. En cambio, queda pendiente más discusión y reflexión acerca de las complejidades y singularidades en la relación entre economía y territorio, pero sobre todo en torno a la problemática social y acerca de la ingeniería ideológico-política e institucional para enfrentar los desafíos hacia la construcción y producción de una ciudad más justa, en el contexto del capitalismo neoliberal y de sus crisis contemporáneas.

Desde los años noventa en adelante, se ha verificado una enérgica reactivación y discusión sobre la naturaleza de la ciudad, del urbanismo y de la planificación del desarrollo urbano. Podría decirse que, como resultado de ello, se observan dos fenómenos simultáneos: de un lado, se ha producido un enorme caudal de información empírica sobre la transformación de la ciudad –en especial, sobre las grandes metrópolis latinoamericanas–; de otro lado, se reactivaron las visiones críticas sobre la producción del espacio urbano. Ello ha acontecido, sea recurriendo a autores ya clásicos como Lefebvre, Castells, Harvey, Topalov o Milton Santos, como a los nuevos referentes de la cuestión urbana hacia fines del siglo XX y principios del siglo XXI, tales como Saskia Sassen, François Ascher, Edward Soja, Neil Brenner y Carlos de Mattos, entre otros.

La revitalización de la discusión teórica –a menudo apoyada en sólidas observaciones empíricas– ha generado, a su vez, una indetenible secuencia de denominaciones o adjetivaciones sobre la ciudad: ciudad global, posmetrópolis, ciudad dual, ciudad difusa, metápolis, etc. Sólo en la literatura anglosajona se observan más de 100 neologismos sobre la ciudad y los procesos urbanos actuales.

Pero estos avances han generado dos consecuencias significativas y aparentemente contrapuestas. De un lado han aportado nuevas herramientas conceptuales para comprender la naturaleza contemporánea de la metamorfosis metropolitana. De otro lado, y en el mismo movimiento, han generado, a la vez, luz y opacidad en el análisis urbano, independientemente de la calidad y la intención de los autores y referentes del nuevo pensamiento urbano crítico, justamente por la profusión de miradas parciales o sectoriales de la metamorfosis metropolitana y por la dificultad de converger hacia miradas integrales e integradoras de lo urbano.

En el camino quedaron, así, la riqueza de las complejidades, las singularidades, las observaciones a distintas escalas, y el análisis de la diferencialidad de situaciones dentro de una misma metrópolis. En otras palabras, se requiere la recuperación de la singularidad de una metrópolis frente a otras, y la heterogeneidad y complejidad de situaciones intrametropolitanas desde análisis multiescalares.

## Buenos Aires, entre el barro de la villa y el del country

Desde 1990 se ha verificado una notable expansión del sector inmobiliario, con una inversión que supera los 30.000 millones de dólares, fundamentalmente concentrados en dos tipos de nuevos productos residenciales: las *torres con amenities* (también llamadas “torres jardín” o “countries verticales”) y las *urbanizaciones cerradas* (UC). Las primeras contribuyeron al proceso de densificación residencial de algunos barrios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y de algunas cabeceras departamentales de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), tales como Quilmes, Vicente López-Olivos, San Isidro, Tigre, etc.). Las segundas, a su vez, se convirtieron en el eje del proceso de suburbanización discontinua y de baja densidad, quebrando la histórica conurbación relativamente compacta predominante hasta los años setenta y rompiendo con la morfología metropolitana basada en la continuidad lineal o tentacular de los años setenta y ochenta.

Entre 1989 y 1999 se lanzaron al mercado inmobiliario de la RMBA alrededor de 450 UC, mientras que desde los años 2000 a la actualidad se agregaron unas 100 más, aunque cabe hacer notar que, en muchos casos, las dimensiones de los emprendimientos son de mayor tamaño que los de los años noventa. Aunque es obvio que la crisis de inicios de los años dos mil afectó el dinamismo de este tipo de emprendimientos, y que se ha recuperado parcialmente tras la misma; la gigantesca vacancia remanente de los noventa y el lanzamiento de algunos megaem-



prendimientos, hacia el final de esa década, han determinado que la cantidad de nuevos emprendimientos de este tipo, en los años expansivos de la década pasada (2003 a 2007), fuera considerablemente menor. El patrón de distribución territorial de estos emprendimientos no ha variado sustancialmente, predominando en el eje norte de la RMBA y con alguna penetración creciente en el oeste y sudoeste, en los últimos años.

Actualmente, las urbanizaciones cerradas están sufriendo un cambio y diversificación en su oferta, con un cierto sesgo hacia la *tematización* (ciudades navegables, recreación simbólica de cascos urbanos europeos históricos, recuperación de la densidad y los hitos y objetos urbanos en medio de los barrios de baja densidad, etc.). En cualquier caso, tanto la ralentización de los lanzamientos de UC después de la crisis de 2001, como su tendencia reciente a la densificación, implican un límite a la expansión descontrolada de los suburbios verdes y semirurales de los años noventa, así como una cierta recuperación de tendencias hacia la ciudad compacta y a estilos de vida y sociabilidad urbanos.

Como contracara de estos desarrollos inmobiliarios, persisten y se multiplican dentro de la RMBA amplias zonas urbanas en situación de informalidad y precariedad, que presentan, además de irregularidad en la tenencia o propiedad del suelo, carencias en los ingresos económicos familiares, en el nivel de accesibilidad al transporte público, al trabajo digno, a la educación, a la salud y a buenas condiciones de vivienda en términos de materiales e infraestructura de servicios básicos.

Pese a la escasez de datos, especialmente en las zonas perifé-

cas y de mayor precariedad, podemos constatar que a principios de los años 2000 existían más de 400 villas y asentamientos en CABA y GBA, con alrededor de 1.300.000 habitantes (*Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana*, de María Cristina Cravino, año 2008, y Gobierno de la CABA). A fines de 2016, esa cifra ascendía a más de 1.200 villas y asentamientos, con una población cercana a los 2.000.000 de habitantes, según datos de los gobiernos de la provincia de Buenos Aires y de la CABA (*La Nación*, 22/1/2017).

Pero en los últimos años las villas y asentamientos se han ido verticalizando y, en algunos casos, *urbanizando* o formalizando su integración funcional al resto de la ciudad, modificando las condiciones de vida de la población residente. La ciudad informal parece ir así integrando a su hábitat algunas actividades de la ciudad formal (pequeño comercio, pequeña industria o talleres de reparación, servicios personales, etc.) y, en algunos casos, incorporando servicios básicos (saneamiento, agua, energía, telecomunicaciones, educación, salud, etc.) y aun los más modernos (telefonía celular, internet, televisión por cable o satélite, etc.). Inclusive, comienzan a aparecer en las *villas* y asentamientos algunas operaciones de producción de espacio público, de seguridad y de mejoras en la circulación interna del hábitat informal y hasta oficinas gubernamentales. Sin embargo, esta forma de “integración” no desnaturaliza las carencias ni el paisaje urbano de la pobreza en estos barrios populares, ni cambia las formas de sociabilidad o los rasgos idiosincráticos y culturales, ni las prácticas sociales y productivas de esas comunidades.



## Hay vida más allá de los barrios privados...

La evolución reciente de la RMBA muestra la complejidad y diversidad de las formas de crecimiento metropolitano en los últimos 25 años. Los procesos de revitalización de subcentros en la región, ya maduros en los años setenta, como es el caso de Avellaneda, Lanús, Lomas de Zamora, Quilmes, San Martín, Vicente López-Olivos, San Isidro, etc., muestran al menos dos aspectos que permiten sostener el carácter híbrido y complejo de las transformaciones metropolitanas. De un lado, la vitalidad que muestra la producción de ciudad compacta y sus consecuentes significados en términos de densificación y verticalización de los suburbios. Por otro lado, la recreación de estilos de vida urbanos y céntricos, es decir, el regreso a la producción de ciudad como ámbito abierto de encuentro social y convivencia entre distintos sectores sociales. La verificación de estos fenómenos, como mínimo, pone en discusión las tendencias genéricas –tan estudiadas en los últimos años– hacia la ciudad insular, dispersa y expandida a través de *urbanizaciones cerradas* (también llamados barrios privados) de muy baja densidad.

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

Los emprendimientos inmobiliarios multifamiliares próximos al centro de las cabeceras o localidades más importantes de los partidos del GBA dirigidos a sectores sociales de ingresos medios-altos, que suponen alrededor de 5.000.000 de m<sup>2</sup> edificados, desde el 2002 en adelante, ponen de manifiesto la presencia de una demanda interesada en “habitar los centros” (o invertir en bienes inmuebles en estos subcentros tradicionales) y por contar con una ciudad con servicios “a cielo abierto”, además de una

*Desde 1990 se ha verificado una notable expansión del sector inmobiliario, con una inversión que supera los 30.000 millones de dólares, fundamentalmente concentrados en dos tipos de nuevos productos residenciales: las torres con amenities (también llamadas “torres jardín” o “countries verticales”) y las urbanizaciones cerradas (UC).*



*Paradójicamente, tanta gente se ha ido a vivir a los barrios privados de la tercera corona metropolitana como a los subcentros revitalizados de primera y segunda corona metropolitana, al cabo de más de 30 años de reestructuración del suburbio.*

vivienda nueva y con ciertos estándares de confort. Ello significa que al menos unas 50.000 familias (algo menos de 200.000 personas) habrían optado por esta alternativa residencial. Es decir que la magnitud de población que ha pasado a residir en este tipo de espacios centrales y compactos del suburbio superaría ligeramente, o sería al menos comparable, a la que vive de manera permanente en las urbanizaciones cerradas, que se construyeron desde principios de los años noventa en la región. Paradójicamente, tanta gente se ha ido a vivir a los barrios privados de la tercera corona metropolitana como a los subcentros revitalizados de primera y segunda corona metropolitana, al cabo de más de 30 años de reestructuración del suburbio.

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

Sin embargo, tanto en unas zonas como en otras, tanto en el modelo de suburbanización discontinua y privada como en el modelo de revitalización de subcentros metropolitanos compactos, el proceso de transformación metropolitana estaría dominado por el mercado, el capital privado y tiene como destinatarios a los sectores sociales de ingresos mediano-altos y altos. La incidencia y las acciones concretas del Estado en sus diferentes





escalas de actuación (nacional, provincial, municipal) resultan marginales en estos procesos.

Algunos indicios causales del contraste entre la declinación y posterior revitalización y densificación-verticalización de este tipo de espacios urbanos pueden encontrarse en las mejoras económicas que a nivel nacional se han verificado en la poscrisis, entre 2003 y 2011, que se tradujeron en el aumento del poder adquisitivo de los sectores sociales de medianos y medianos-altos ingresos, que constituyen un nicho de demanda que busca permanecer en sus municipios de origen mejorando sus condiciones residenciales. Pero también las causas de este auge inmobiliario podrían encontrarse en la flexibilización o permisividad del planeamiento local y la ambigüedad del provincial (ley 8.912, de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo).

La evolución reciente de algunos suburbios maduros y consolidados del sur metropolitano (tales como Avellaneda, Lanús, Lomas de Zamora y Quilmes, por ejemplo) muestra que se han disparado simultáneamente, desde fines de los años noventa, procesos de densificación y cualificación de las centralidades tradicionales y la “expansión selectiva” de los mismos. Estos casos podrían constituir una excepción en el conjunto de la región metropolitana de Buenos Aires, con un peso aún decisivo del transporte público, con una movilidad definida fundamentalmente por las funciones de dichos centros y mayoritariamente originada dentro del propio municipio (“Un corredor sin autopista. Centralidad y movilidad cotidiana en el sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires”, de Lorena Vecslir, Jorge Blanco y otros, año 2018). Sin embargo, ello no quiere decir que esta experiencia no se reproduzca en otros fragmentos metropolitanos, quizá de manera menos espectacular o continua. Por ejemplo, podrían “leerse” en el territorio metropolitano situaciones similares en los partidos de Berazategui, San Martín, Tres de Febrero y San Miguel.

El futuro de estas peculiaridades dependerá en parte de las políticas públicas que se desarrollen en los municipios. En la medida en que se privilegie el comercio popular, de proximidad o a cielo abierto, frente a los grandes centros comerciales; las mejoras en el transporte público y la accesibilidad, frente al transporte privado y la generalización de la construcción de autopistas; la generación y cualificación del espacio público y de equipamientos sociales; la experiencia de Lomas de Zamora o Lanús está a la vuelta de muchos lugares del conurbano bonaerense.

## Conclusiones

De acuerdo con lo analizado más arriba, no todo proceso de suburbanización se da de la misma manera, no solo en todas las grandes ciudades latinoamericanas, sino también al interior de una misma metrópoli. Algunos estudios de caso sobre Buenos Aires –como el mencionado de Vecslir y Blanco, o bien “Revitalización de subcentros metropolitanos. Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta”, de quien escribe junto a Lorena Vecslir y Luis Baer, año 2012– parecieran gritar que hay desarrollo urbano y metropolitano posibles más allá de la producción del nuevo suburbio articulado en base a autopistas, centros comerciales y de ocio, urbanizaciones privadas y bajas densidades compatibles con el modelo de ciudad dispersa. Hay un lugar posible en el desarrollo urbano para el comercio a cielo abierto, la revitalización de las centralidades tradicionales y la densificación. Es decir: la ciudad compacta no ha muerto en el medio de la globalización, el neoliberalismo urbano y la tercera y cuarta revoluciones científico-tecnológicas. Es posible una ciudad menos acelerada, con unos ciudadanos que privilegian la calidad de vida asociada a los tiempos lentos de la ciudad compacta, del lugar, de la vida barrial, como diría Milton Santos. Esta idea plantea, en definitiva, una alternativa ya concretada, en la forma predominante de producción del suburbio desde los años noventa y, sin duda, un desafío para la producción de

políticas públicas y de instrumentos de planificación urbano-regional a diferentes escalas, en la búsqueda de unos espacios más calificados y, especialmente, de la recuperación del verdadero significado y contenido de la ciudad.

La línea argumental desarrollada y los fenómenos verificados abren nuevas preguntas y senderos de estudios metropolitanos: ¿estaríamos frente a un cambio de tendencia en el patrón dominante de suburbanización desde los años noventa? ¿Se estarían verificando tendencias híbridas y más complejas que las que se estaban visibilizando hasta ahora? ¿El propio mercado inmobiliario y los desarrolladores estarían encontrando sus propios límites en los modelos urbanos propuestos y corrigiendo sobre la marcha, ampliando y ofertando nuevos formatos residenciales dentro de un patrón predominantemente dirigido hacia las elites?

En definitiva, el barro del suburbio parece revolverse entre la voracidad de los desarrolladores de las bucólicas urbanizaciones cerradas para las elites, la demanda de vivir en lugares centrales bien equipados y accesibles por parte de ciertas clases medias, y la producción de un hábitat precario cada vez más extenso e intenso para los que no tienen lugar en la ciudad formal. En un mismo lodo y en la arena de la lucha por un lugar en la ciudad, distintos sectores sociales construyen su cotidiano cada vez más alejados unos de otros y sin embargo tan cerca...

*No todo proceso de suburbanización se da de la misma manera, no solo en todas las grandes ciudades latinoamericanas, sino también al interior de una misma metrópoli.*