

URBANIZACIÓN CERRADA EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. ¿SE HA DE REPLANTEAR LA ESTRUCTURA DE CENTRALIDADES SUBURBANAS?

Daniela Szajnberg

Especialista en Planificación Urbana y Regional

Becaria Doctorada e Investigadora Proyecto UBAC y TA09 y PROEMBRA

szajnber@cvtci.com.ar

Introducción

A partir del proceso de suburbanización de la RMBA durante los '90, el espacio residencial 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" disociadas 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 el capital fundiario (local y global) se realizaría 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 sub-centros metropolitanos.

El papel de las UC en el proceso de suburbanización de la RMBA en los '90

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), 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.

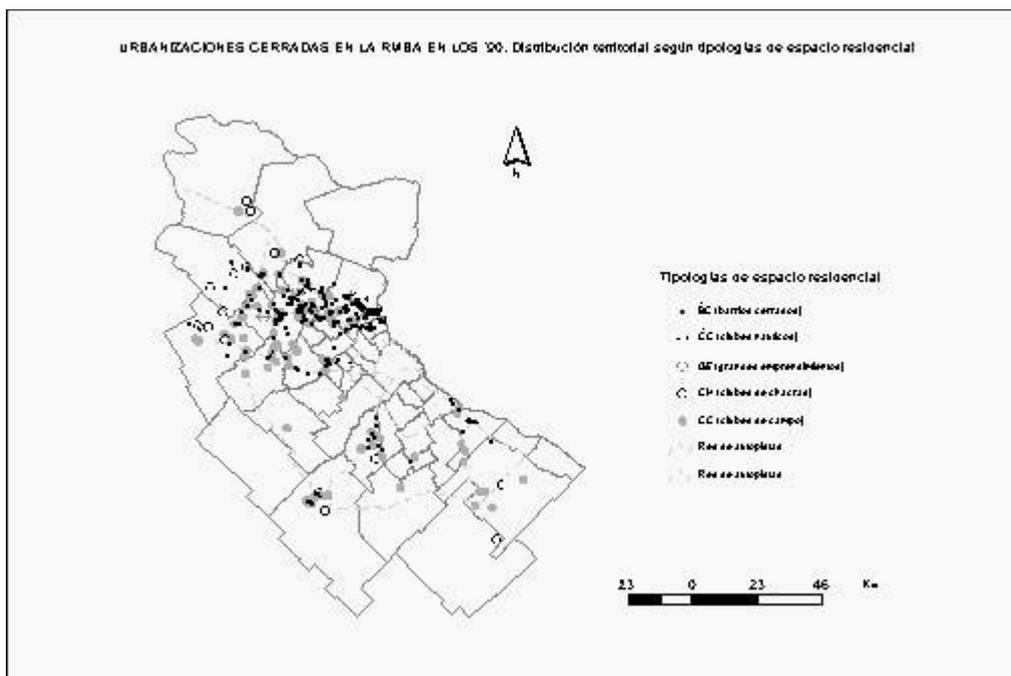
El proceso de suburbanización de la RMBA en los '90, del que destacamos las UC como una de sus principales componentes, sería comandado por el sector privado: el Estado habría asumido un rol más acotado, respecto de sus atribuciones de planificación, regulación del desarrollo urbano y mediación entre 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, 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 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, y una "oferta", consecuencia de la reactivación del mercado inmobiliario por el ingreso de capitales internacionales orientados a bienes raíces, la disponibilidad de suelo suburbano re-cualificado por mejoras de accesibilidad, la flexibilización de normas urbanísticas y políticas territoriales, y menores precios del suelo que el área central.

1

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 2, 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, 3%. 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%. 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.

GRAFICO: DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE UC EN LA RMBA EN LOS '90 SEGÚN SU TIPOLOGÍA



Fuente: Szajmberg, D., (2000); (PROREMBA - Instituto de Geografía, FFyL – SICyT, FADU, UBA).

La estructura metropolitana de "precios del suelo" de UC presenta anillos concéntricos, con valores medio-altos en a 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 3, alteraría la configuración de sub-centros metropolitanos.

					ocupados **	vendidos) *		
Norte	59301	237204	26679	16765	106716	37.16	5396	20.23
Oeste	11342	45368	4155	1902	16620	54.22	1672	11.53
Sur	15797	63188	7608	4131	30432	45.70	479	21.98
RMBA	86440	345760	38442	22798	153768	40.70	7547	19.63

* Fuente: Pix Investment, "Countries y Barrios Privados", La Nación, 22/1/00. ** 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.

Del cuadro N° 2 se desprende que, de coincidir la demanda con la oferta total de UC, se daría un proceso migratorio 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 25897 lotes, de los cuales 4200 y 1800, 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 17175 lotes, de los cuales casi 10000, corresponden al GE "Nordelta". Podríamos estimar el impacto del proceso a nivel local de Pilar y Tigre (con una población de 130187 y 257922 habitantes, a principios de los '90 7), 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 8 (Solares de Tigre o Marinas Golf), que también conllevan fuertes sinergias poblacionales, Pilar recibiría 159759 nuevos habitantes, mientras que Tigre captaría 91029 9, lo que proyecta una población total de 289946 y 348951 habitantes respectivamente. La incidencia sería de un 122% sobre la población existente al último período intercensal en Pilar, aunque el caso de Tigre sería relevante con más del 35%.

CUADRO N° 3: INCIDENCIA DE UC EN SUPERFICIE DE LOS PARTIDOS Y DENSIDADES ESTIMADAS

Partido	Según Censo 1991			Cálculos propios		Proyecciones (potencial) ***			
	Poblac. (hab)	Super. (km ²)	Densid. bruta (hab/k m ²)	Super. Tot. UC (km ²)	Incid. sup. UC / sup. Partido (%)	Poblac. UC (hab)	Sup. tot. UC (km ²)	Densid. bruta UC (hab/k m ²)	Densid. bruta tot. (hab/km ²)
Pilar	130187	352	396.9	53.69 *	15.25	159759	66.65	2397	824

Tigre	257922	360	716.5	34.22 **	9.5	91029	37.2	2447	969
-------	--------	-----	-------	-------------	-----	-------	------	------	-----

Elaboración propia a partir de datos demográficos del Censo Nacional de población y Vivienda (1991), INDEC, y relevamiento de UC en Szajnberg, D. (1998-2000), Proyecto Investigación Beca Iniciación (UBA). * Faltan datos sobre 17 BC y 4CC 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.

Estimando en 400 has la superficie de suelo suburbano consumido por UC (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 incremento 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 8912 de Usos del Suelo y Ordenamiento Territorial, que para áreas residenciales dotadas de servicios esenciales es hasta 1000 hab/ha en áreas urbanas y hasta 150 hab/ha para residencia extraurbana, y hasta 30 hab/ha para población semiagrupada rural. **10**

CUADRO N° 4: UC SEGÚN DISTRITO DE ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO EN PILAR Y TIGRE

Partido	Area 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
	Complementaria	3502	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
	Complementaria	3226.8	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

Elaboración propia según Códigos de Zonificación de Pilar (Ord. 10/85 y Decr. Reglamentario 8763 -27/11/86) y Tigre (Ordenanza 1494/96). * Criterio de la Ley de Usos del Suelo y Ordenamiento Territorial 9812/77 y reglamentos complementarios (Prov. de Bs.As.). ** En referencia a 97 emprendimientos sobre 124 registrados en Pilar y 52 sobre 53 registrados en Tigre.

Las UC propenden a localizarse "in facto" 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 **11**, crece la incidencia en el área urbana y rural. En el área urbana, prevalece la tipología BC **12**, 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).

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 "minibarríos" **13** 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 de "developers" que operan en Pilar y Tigre **14**, 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 casos 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).

CUADRO N° 5: COMPORTAMIENTO DE LOS DESARROLLADORES DE UC EN PILAR Y TIGRE

Partido	Cant. según tipo de UC	Desarrollador	Superficies (has)	Precio promedio de lotes (\$/m ²) 15
Pilar	3 BC	CIBRA Compañía inversión en bienes raíces de Argent. (1)	60, 52 y 30	66, 55, 79
	1 BC	Sol del Viso SA (2)	69	95
	1 BC	EAS emprendimientos	2	45
	2BC y 1CC	Grupo Farallón Developers & Consultants (3)	22, 11 y 28	90, 121 y 40
	4 BC	La Capitana Real Estate	7, 21, 21 y 18	35, 71, 62 y 47
	1 BC	La Masía del Pilar SA	12	88
	1 BC	Land SA	14	90
	5 BC	Los Fresnos Emprendimientos Inmobiliarios	10, 10, 12, 17 y 18	65, 67, 72, 68, 52
	1 BC	Peñón Bravo SA	12	
1 GE	Inversiones Los Andes	550	55	

	1 GE	Ganzabal & Zorroaquin Soc. Desarrolladora	450	60
	1 CC	Consultores de Grandes Emprendimientos (4)	262	105
	1 CC	Julián Delor Asesor & Broker Inmobiliario	53	60
	1 CC	La Peregrina Club de Campo SA	32	68
	1 CC	Pino Solo SA	77	35
	1 CC	Marnila SA (propietarios)	163	51
Tigre	1 BC	Rincón de la Costa Emprendimientos Urbanos	37	80
	1 BC	Barrancas de San José Fiducidaria	22.6	85
	5 BC	Eidico Emprend. Inmob. de Interés Común - Pentamar (5)	160-126-118-232-66	55-45-95-52-50
	3 BC	Urbanización Rincón de Milberg	10, 8 y 12	95, 95
	1 GE	Nordelta Ciudadpueblo Desarrolladores (6)	1600	122.5
	1 CC	Isla del Este	63	70
	1 CC	San Isidro Agropecuaria	104	195

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, 10/99, Revista Tigris (1/00) y Revista Estilotigre (12/99). (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 "Ayres 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 1300 has). Como estrategia, se asocia a actores nacionales (Estudio Beccar-Varela.Pasinato) para el diseño urbanístico, y a actores internacionales (Edward Stone – EDSA, Lauderdale, USA) 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.

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 EIDICO, entre 45 y 95 \$/m², lo que nos da la pauta de que apuntan a la diversificación de su población objetivo. 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).

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 48000 y 1090909, tendiendo a registrar mayores valores, cuanto mayor es la superficie que ocupa el emprendimiento. En cuanto al volumen global de cada inversión, Tigre (170683 \$/ha) se ubica entre las mayores inversiones y Pilar se presenta más estratificado, con un promedio de 296604 \$ de inversión por hectárea de UC.

CUADRO N° 6: MUESTRA DE MONTOS GLOBALES DE INVERSION EN UC SUBURBANAS

Emprendim.	Partido	Desarrollador	Sup. tot. (has)	Inversión (mill.u\$s)
CC Windsor Park	Pilar	Julian 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	Chacras del Oeste SA	333	16
CC Concepción La	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 Inversiones y Representaciones SA y Perez Compac	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	Ganzabal y Zorroaquin Sociedad Desarrolladora	450	120
GE Nordelta	Tigre	Nordelta Ciudadpueblo Desarrolladores	1600	250
GE Pilar del Este	Pilar	Inversiones Los Andes	550	600

Elaboración propia a partir de información en "Guía de bienes raíces", Edición especial de la Revista APERTURA, 10/99.

En cuanto al "mito" que sostiene que la "construcción de urbanizaciones en las afueras genera desarrollo económico, nuevos empleos y un gran dinamismo social" **16**, 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 empleo **17** y disminuido los índices de desocupación a escala local **18**. 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, indistintamente 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" (Roberts, 1998), ocasionados por el agrupamiento residencial permanente de sectores de ingresos medios y altos: "En la zona norte (epicentro de los countries y barrios privados), se produjo la apertura de colegios, supermercados, cines, restaurantes y oficinas, inmediatamente después que la población se consolidó en la zona" **19**.

Contribución de las UC en el replanteo de la estructura de sub-centros 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 AMBA **20**, la estructura de centros sub-regionales a principios de los '90 presentaba leves diferencias con las tendencias de los sesenta.

CUADRO N° 7: CENTROS SUBURBANOS DE LA RMBA POR CORREDOR METROPOLITANO

Eje metropolitano (RMBA)	Subcentros regionales(1°orden)	Subcentros zonales (2° orden)
--------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Norte(AU Panam. ramal Tigre)	San Isidro	Vicente Lopez, 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, Ituzaingo, Moreno, Gral. Rodriguez, Merlo, Marcos Paz, Gral. Las Heras
Suroeste (AU Ricchieri)	San Justo, Cañuelas*	Isidro Casanova, La Ferrere, 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

Elaboración propia en base a "Centros urbanos y equipamiento" en "El Conurbano Bonaerense. Relevamiento y análisis", CONAMBA, Ministerio del Interior, 1995; Proyecciones sobre el sistema de centros del "Esquema Director Año 2000", ORDAM, CONADE, 1969; * Sub-Centros proyectados como de 1° orden en el Esquema Director Año 2000.

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 '60, han influido en la disminución de la tasa 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), 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 '90, habrían operado una reestructuración del sistema de centros urbanos y los criterios para redefinirlo. Si contraponemos el esquema anterior con el de las nuevas tendencias metropolitanas detectadas **21**, podemos presumir la emergencia de transformaciones en la estructura de sub-centros metropolitanos.

CUADRO N° 8: ALGUNOS NUEVOS EQUIPAMIENTOS SUBURBANOS EN PILAR Y TIGRE

Equipam.	Partido de Pilar	Partido de Tigre
De consumo	-Hipermercados: Carrefour, Norte (8mill\$), Jumbo, Ekono; esperan otro; Easy, (Cencosud, 60mill\$). -Shopping centers: "Torres del Sol" y "Palmas de Pilar" (12 cines, 150 locales, patio comidas, bowling (20mill\$); Village Pilar y Village Cinema (8 cines, 12 locales: 17mill\$); Bingo (6mill\$). -Restaurantes internac.(Pilar News); Discos (Cuernavaca);	-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;

	casas decoración, música, librerías; videos (Blockbuster); Confiterías (Pizza Banana); proyecto centro entretenimientos (Consultequip). - Turismo: Hotel 5 est. (Sheraton) centro de convenciones (20mil\$) y esperan otro.	Parque de la Costa; Casino (50mill\$ - 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 5000 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 (35mill\$, CIBRA; Bureau Park con locales comerciales y restaurantes (13mill\$, Farallón). -Sucursales bancarias (Bankboston); 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, 100mill\$) y Salvador.	- Colegio Northlands. -Nordelta (GE) prevé instituciones educativas de nivel primario-secundario (colegio Marín) y universitario (Lynn University de EEUU -inversión de 16mill \$).
Infraestruct.vial	- Modernización de accesos: Autopistas del Sol (la inversión en los últimos 5 años superó los 700 mill\$, en Pilar fue de 16mill\$).	- Acceso de Panameric. a UC; TBA extenderá servicio ferroviario hasta Nordelta (Victoria - Bancalari); Proyecto camino interislaño (30mill\$). - Nordelta invertirá 350mil\$ en infraestructura.

Obra pública / acciones urbanísticas	<ul style="list-style-type: none"> - 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-Benavidez; estación fluvial (1.5mill\$); Paseo Victorica; planta depuradora norte; escuela de oficios; reforma código de Zonificación; implementación leyes de CC y BC.
--------------------------------------	--	--

Fuentes: folletos propaganda de UC; Revistas Tigris (1/00) y estilotigre (12/99); Revista Apertura (10/99); " Tigrelandia" en revista VIVA (Clarín) 7/11/99; diversos artículos en suplementos Countries (Clarín) y Countries y Barrios Privados (La Nación).

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 atraído cuantiosas inversiones (públicas y privadas), en un proceso de retroalimentación, cuyas consecuencias territoriales replantearían el rol de algunos sub-centros 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 Tigre **22**.

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", 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" **23**. 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 movilizado por la obtención de renta, y que la superposición 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 sub-región), el proceso de las UC suburbanas estaría incidiendo ambiguamente en la estructura de subcentros metropolitanos y, en consecuencia, en la organización socio-territorial.

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 emergentes **24**, en torno a aquellos Municipios que presentan los mayores índices de población con necesidades básicas insatisfechas de las sub-regiones de las que forman parte **25**. 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 "americano" **26**, surgiría una nueva lógica de interacción según la 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" **27** centralidades elucidarían en el territorio, la duplicidad contradictoria de un modelo territorial que recruce 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". A cerca 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 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.

Citas:

- 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.
- 2** Szajnberg, D. (1998-2000); "Nuevas ofertas residenciales en los '90. El caso de la ciudad de Buenos Aires y los ejes autopistas Panamericana y Buenos Aires-La Plata", Beca Iniciación, SECyt-UBA.
- 3** El de los loteos populares de mediados de siglo y también las radiaciones industriales del periurbano.
- 4** Según resultados obtenidos en la Investigación (Szajnberg, D., Beca de Iniciación, 1998-2000).
- 5** 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).
- 6** "Los barrios cerrados, un fenómeno que pisa fuerte", Pix Investment, "Countries y Barrios Privados", La Nación, 22/1/00.
- 7** Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda, INDEC, 1991.
- 8** Ver Mignaqui, Elguezabal y Szajnberg 1997; Szajnberg (1998-99) y Mignaqui (1998-99).
- 9** Proyecciones de funcionarios de Tigre dan 150000 nuevos habitantes (Countries y Barrios Privados, La Nación, 8/5/99).
- 10** Las UC de han regido indistintamente por la Ley Nac. de Propiedad Horizontal Nº 13512 o el Decreto Prov. reglamentario de Clubes de Campo Nº 9404/96, hasta que se sancionó el Decr. Prov. De Barrios Cerrados 27/28 en 1998).
- 11** Es la que suele albergar actividades complementarias del área urbana: equipamiento, industria, reserva de suelo.
- 12** El Decr. de Barrios Cerrados de 1998 estipula hasta 4 has para área urbana y hasta 16 para las restantes.
- 13** Estas opciones que garantizan un número reducido de vecinos, expensas controladas, y homogeneidad de los grupos residentes, ocupan pequeñas superficies (desde 6 lotes), y permiten realizar pequeñas inversiones de carácter más atomizado. Se dirigen a sectores altos en búsqueda de desarrollos "superexclusivos" con lotes de gran superficies 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 minibarrios. El sueño de vivir con amigos", Countries, Clarín, 6/5/00).
- 14** Puesto que contamos con datos incompletos sobre los actores involucrados en todos los emprendimientos relevados.
- 15** En todo el documento se considera 1\$=1u\$s según Ley de Convertibilidad 23928/91, P.E.N.
- 16** Suplemento Countries y Barrios Privados, La Nación, 13/11/99, pág. 5.
- 17** Las opiniones de informantes clave (desarrolladores, inversiones y proyectistas de UC) en "Crecen los puestos de trabajo", Countries y Barrios Privados, La Nación (13/11/99), cuentan con 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.

18 Según entrevistas el intendente de Tigre (Revista Tigris 1/00) y a funcionarios del gobierno del partido del Pilar (B. Goldwasser, "La nueva organización del espacio suburbano. Estudio de caso: el Partido de Pilar", mimeo, 1998), surge un profundo convencimiento sobre la incidencia positiva de la radicación de este tipo de emprendimientos, respecto de la incursión 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.

19 Fuente: E. Gutierrez, del Grupo Farallón, en Suplemento Countries y Barrios Privados, La Nación, 13/11/99.

20 "El Conurbano Bonaerense. Relevamiento y análisis", CONAMBA, Ministerio del Interior, 1995.

21 PROREMBA, Instituto de Geografía-FFyL/PUC (Programa Urbanismo y Ciudad-SICyT-FADU,UBA).

22 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 '80, a 45 y 30 minutos respectivamente hacia fines de los '90.

23 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 Lopez, San Isidro, San Fernando y Tigre), con 1397 Km. cuadrados, 1118000 habitantes y un presupuesto global de 387 millones \$ anuales. El segundo, municipios con menor desarrollo y mayor nivel de población con NBI (Pilar, Zarate, Campana, Escobar, Exaltación de la Cruz, Luján y Gral. Rodríguez), con 3552 Km. cuadrados, 1186972 habitantes y un presupuesto total de 241.8 millones \$. 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 la infraestructura y servicios y zonificar el territorio de manera sustentable. Fuente: Clarín 16-3-00 y La Nación 3-6-00).

24 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.

25 Tigre, es el de mayor cantidad de población con NBI (14.7%) en el corredor norte, y Pilar es el segundo en el "ranking" (después de Moreno), de los 8 Municipios que conforman el corredor noroeste, con el 28.3% de población con NBI.

26 Basada en la expansión urbana difusa, con redes de autopistas que interconectan enclaves residenciales y centros de consumo.\

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

Bibliografía:

- ABBA, A. (1995); "Centros Urbanos y Equipamiento", cap. V en El Conurbano Bonaerense. Relevamiento y análisis, CONAMBA, Ministerio del Interior.
- AINSTEIN, L., (1998); "Reestructuración o desestructuración metropolitanas?", en Actas del 6° EGAL, Instituto de Geografía, FFyL, UBA, Bs. As.
- CICOLELLA, P., (1998); "Grandes inversiones y dinámicas metropolitanas. Buenos Aires: ciudad global o ciudad dual del siglo XXI?", Seminario "El nuevo milenio y lo urbano", Instituto Gino Germani (Fac. C. Soc.-UBA), Instituto de Geografía (FFyL-UBA), Buenos Aires.
- DE MATTOS, C., (1997); "Dinámica económica globalizada y transformación metropolitana: hacia un planeta de archipiélagos urbanos", 6° EGAL, Instit. de Geografía, FFyL-UBA.
- DE SOUZA, M.A., (1994); "A Identidade da Metrópole.A verticalização em São Paulo", ED. HUCITEC, São Paulo.
- FAINSTEIN, S., (1994); "The City Builders. Property, Politics & Planning in London and New York", Studies in Urban and Social Change, Blackwell, Oxford UK & Cambridge USA.
- FERNÁNDEZ GÜELL, J.M., (1996); "Planificación estratégica de ciudades", Editorial GG, Proyectos & Gestión.
- JOHNSON, CURTIS, (1999); "El desafío de una ciudad americana", en La Era Urbana. La Revista de la Ciudad Global. Ed. del BIRD, Banco Mundial.
- MIGNAQUI, I., (1997); "Barrios cerrados y fragmentación espacial. Hacia un nuevo modelo socio-cultural de producir y consumir la ciudad", en Revista Distrito 2, N°34, CAPBA, Bs.As.
- MIGNAQUI, I., SZAJNBERG, D., et al, (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 del 6° EGAL: Territorios en Redefinición. Lugar y Mundo en América Latina, Instituto de Geografía, FFyL, UBA, Bs. As.
- MIGNAQUI, I., (1998); "Dinámica inmobiliaria y transformaciones metropolitanas. La producción del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los '90. Una aproximación a la geografía de la riqueza", en (Gorestein, S. y otros comps) Ciudades y Regiones frente al avance de la globalización, UNS, Bahía Blanca.

- PIREZ, P., (1999); "Buenos Aires o la expansión metropolitana sin gobierno", Conferencia Internacional sobre el Control de la Expansión Urbana, Secret. Desarrollo Urbano y Vivienda del Gob. Distrito Federal - Inst. Mexicano de Cooperación Internacional, Secretaría de Relaciones Exteriores (OCDE), México, DF, 8 y 9 de noviembre.
- PRECEDO LEDO, A, (1996); "Marketing Urbano y Planificación estratégica", en "Ciudad y desarrollo urbano", Editorial Síntesis, Madrid.
- ROBERT, F., (1998); "La gran muralla: aproximación al tema de los barrios cerrados en la RMBA", Seminario "El nuevo milenio y lo urbano", Inst. Investig. G. Germani (Fac. Cs. - UBA), FFyL-UBA, CEUR-CEA-UBA, Bs. As.
- Sassen, S., (1998); "Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos" en Revista EURE vol. XXIV Nº 71, Santiago de Chile.
- SZAJNBERG, D., (1998); "La producción de espacio residencial en la RMBA. El caso de los "barrios privados" en Pilar y Berazategui", Seminario "El nuevo milenio y lo urbano", Inst. G. Germani, Fac. Cs. Sociales, UBA, Bs. As.
- , (1999); "Tendencias en la organización del espacio residencial en la RMBA", Seminario Internacional "Dinámicas de los territorios y de las redes en la Argentina del MERCOSUR", Centro Franco-Argentino de Altos Estudios de la UBA, agosto de 1999.
- , (2000); "Tendencias en la organización del espacio residencial en la RMBA en los noventa. Torres amuralladas y urbanizaciones cerradas: la recentralización del centro de la metrópolis y la suburbanización de las elites", en Pablo Ciccolella e Iliana Mignaqui (comps.), "La Metrópolis Postsocial. Buenos Aires entre la economía global y la sociedad polarizada". Editorial EUDEBA, serie Territorios en debate (en prensa).
- TORRES, H., (1998); "Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las elites", Seminario "El nuevo milenio y lo urbano", Instituto de Investigaciones Gino Germani, CEA-UBA.