



Torres Amuralladas



Daniela Szajnberg

DANIELA SZAJNBERG

Arquitecta. Magíster en Planificación Urbana y Regional.

TORRES AMURALLADAS

SU PROTAGONISMO EN LA
DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL DE BUENOS AIRES
DESDE LOS AÑOS '90

DANIELA SZAJNBERG

Arquitecta. Magíster en Planificación Urbana y Regional.

TORRES AMURALLADAS

SU PROTAGONISMO EN LA
DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL DE BUENOS AIRES
DESDE LOS AÑOS '90

nobuko

Szajnborg, Daniela

Torres amuralladas: su protagonismo en la densificación residencial de Buenos Aires desde los años 90. - 1ª ed. - Buenos Aires: Nobuko, 2010.

428 p. + CD-ROM: il.; 24x18 cm.

ISBN 978-987-584-257-1

1. Planificación Urbana. 2. Investigación. 3. Espacios Urbanos. I. Título
CDD 711

Diseño de tapa: Liliana Foguelman

Diseño general: Florencia Turek

Corrección: Haydée Barrionuevo, Cristina Álvarez

Edición a cargo: Rosanna Cabrera

Hecho el depósito que marca la ley 11.723

Impreso en Argentina / Printed in Argentina

La reproducción total o parcial de este libro, en cualquier forma que sea, idéntica o modificada, no autorizada por los editores, viola derechos reservados; cualquier utilización debe ser previamente solicitada.

© 2010 nobuko

ISBN: 978-987-584-257-1

Julio de 2010

Este libro fue impreso bajo demanda, mediante tecnología digital Xerox en

bibliográfica de Voros S.A. Bucarelli 1160. Capital.

Info@bibliografika.com / www.bibliografika.com

Venta en:

LIBRERIA TECNICA CP67

Florida 683 - Local 18 - C1005AAM Buenos Aires - Argentina

Tel: 54 11 4314-6303 - Fax: 4314-7135

E-mail: cp67@cp67.com - www.cp67.com

FADU - Ciudad Universitaria

Pabellón 3 - Planta Baja - C1428EHA Buenos Aires - Argentina

Tel: 54 11 4786-7244

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN	9
PARTE I	
CAPÍTULO 2 PRESENTACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA Y ESTADO DEL CONOCIMIENTO	13
2.1. Problemática a desarrollar	13
2.2. Estado del conocimiento sobre la problemática	16
2.3. Objetivos e hipótesis orientadoras	18
2.4. Estrategia metodológica e instrumental	27
2.4.1. Definición de la unidad de análisis, área y período de estudio	27
2.4.2. Interrogantes y ejes de reflexión	27
2.4.3. Trabajo empírico	28
CAPÍTULO 3 MARCO TEÓRICO-CONCEPTUAL	31
3.1. La producción del “espacio urbano” y su relación con las nociones de “espacio urbano residencial”, “territorio”, “renta del suelo urbano” “precios hedónicos”	33
3.2. Crisis de la Planificación Urbana e irrupción de la Planificación Estratégica, el Marketing Urbano, la Planificación fragmentaria	47
3.3. Nuevas modalidades de producción y pautas de consumo del “espacio urbano” y el “espacio residencial”	50
3.4. La densificación vertical del espacio urbano y la diversificación de tipologías residenciales	62
3.5. Los nuevos mecanismos de segregación, exclusión y diferenciación y el aporte de las nociones de imaginarios urbanos y sustentabilidad	65
CAPÍTULO 4 MARCO DE REFERENCIA	69
4.1. Contexto político, económico, sociocultural e institucional desde los ‘90	69
4.2. La Política urbanística en la Ciudad de Buenos Aires	76
4.3. Políticas habitacionales y dinámica inmobiliaria residencial en la ciudad de Buenos Aires	82
4.4. Transformaciones metropolitanas en Buenos Aires: polarización social y tendencias de crecimiento urbano y suburbano	90
PARTE II	
CAPÍTULO 5 EL PROCESO DE DENSIFICACIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES DESDE LOS ‘90	97
5.1. Densificación de la Ciudad de Buenos Aires (CBA) en el siglo XX	97
5.1.1. Evolución de la dinámica poblacional e inmobiliaria de la CBA en el siglo XX	97
5.1.2. Los momentos clave del proceso de densificación de la CBA	101
5.2. Densificación de la CBA desde la década de los ‘90	105
5.2.1. Dinámica poblacional de la CBA desde los ‘90	106

5.2.2.	Dinámica inmobiliaria y evolución del “espacio residencial” producido por el sector privado en la CBA desde los ‘90.	113
5.2.2.1.	Evolución según fuentes estadísticas oficiales.	114
5.2.2.2.	Evolución según los principales operadores del sector privado.	123
5.2.2.3.	Oferta inmobiliaria y crediticia para vivienda nueva.	135
5.2.2.4.	Tendencias de localización de la vivienda multifamiliar a estrenar y factores vinculados.	150
5.2.3.	El “espacio residencial” producido por el sector público en los ‘90.	152
5.2.3.1.	El déficit habitacional y la diversificación de la demanda.	152
5.2.3.2.	La producción del hábitat informal desde los ‘90.	155
5.2.3.3.	Sector público y vivienda en los ‘90: retraimiento del Estado como productor de soluciones habitacionales.	156
5.2.3.4.	La política habitacional de la CBA desde su autonomía en 1996.	158
5.3.	Agentes, actores, estrategias y “productos residenciales” en los ‘90.	164
5.3.1.	Nuevos agentes del sector inmobiliario y nuevas estrategias y modalidades de producción, gestión y comercialización.	164
5.3.2.	Nuevos actores del mercado de demanda —sectores alto y medio-altos— y nuevos productos inmobiliarios residenciales.	168
CAPÍTULO 6 EL ESPACIO RESIDENCIAL AMURALLADO DESDE LOS ‘90. TIPOLOGÍAS Y ESTUDIOS DE CASO.		175
6.1.	Identificación y caracterización.	175
6.2.	Evolución de la distribución de los emprendimientos residenciales según tipología.	196
6.3.	El factor localización de los emprendimientos residenciales relevados.	202
6.4.	Vinculación entre los emprendimientos residenciales relevados y la normativa urbanística vigente.	211
6.5.	Influencia de los nuevos emprendimientos residenciales relevados en la valorización del espacio urbano en Buenos Aires.	219
6.6.	Identificación de sectores urbanos sujetos a densificación vertical.	232
6.6.1.	Sector urbano en corredor norte.	237
6.6.1.1.	Presentación del sector urbano.	237
6.6.1.2.	Caracterización biofísica del sector urbano.	241
6.6.1.3.	Caracterización socioterritorial del sector urbano.	247
6.6.1.4.	Dinámica inmobiliaria desde los ‘90 en el sector urbano.	249
6.6.1.5.	Algunos problemas y potencialidades en el sector urbano.	251
6.6.1.6.	Dinámica inmobiliaria y normativa urbanística en relación a los emprendimientos estudiados en el sector urbano.	253
6.6.2.	Sector urbano en corredor oeste.	261
6.6.2.1.	Presentación del sector urbano.	261
6.6.2.2.	Caracterización biofísica del sector urbano.	263
6.6.2.3.	Caracterización socioterritorial del sector urbano.	266
6.6.2.4.	Dinámica inmobiliaria desde los ‘90 en el sector urbano.	269
6.6.2.5.	Principales problemas y potencialidades en el sector urbano.	275
6.6.3.	Sector urbano en intersticio noroeste.	276
6.6.3.1.	Presentación del sector urbano.	276
6.6.3.2.	Caracterización biofísica del sector urbano.	280
6.6.3.3.	Caracterización socioterritorial del sector urbano.	286
6.6.3.4.	Dinámica inmobiliaria desde los ‘90 en el sector urbano.	291
6.6.3.5.	Principales problemas y potencialidades en el sector urbano.	295
6.6.3.6.	Dinámica inmobiliaria y normativa urbanística en relación a los emprendimientos estudiados en el sector urbano.	295

PARTE III

CAPÍTULO 7 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LAS TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES ANALIZADAS	301
7.1. Impacto ambiental en la estructura y organización de la ciudad.	301
7.1.1. Fundamentación evaluación de impacto urbano tipología T1.	309
7.1.2. Fundamentación evaluación de impacto urbano tipología T2.	315
7.1.3. Fundamentación evaluación de impacto urbano tipología T3.	320
7.1.4. Fundamentación evaluación de impacto urbano tipología T4.	325
7.1.5. Fundamentación evaluación de impacto urbano tipología T6.	329
7.2. Impacto ambiental en sectores urbanos de los estudios de caso.	332
7.2.1. Impacto ambiental en el corredor norte.	334
7.2.2. Impacto ambiental en el corredor oeste.	338
7.2.3. Impacto ambiental en el intersticio noroeste.	342

PARTE IV

CAPÍTULO 8 CONCLUSIONES GENERALES Y ALGUNOS CRITERIOS PROPOSITIVOS	345
8.1. Conclusiones generales.	345
8.2. Criterios propositivos.	382
BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DE INFORMACIÓN	409
ÍNDICE ANEXOS DIGITALES	425
AGRADECIMIENTOS	427

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN

El trabajo que a continuación se presenta en este libro, es esencialmente el desarrollo de la Tesis de Maestría en Planificación Urbana y Regional titulada “El proceso de densificación del espacio residencial en Buenos Aires desde los años 90” (terminada en 2006 y defendida oral y públicamente en 2007), y también, en gran medida, es el producto de algunas de las tareas de investigación efectuadas en el marco de la Beca de Investigación Categoría Iniciación 1998-2000, obtenida por Concurso de la Secretaría de Investigaciones en Ciencia y Técnica de la Universidad de Buenos Aires, el desempeño en equipos de investigación multidisciplinarios sobre problemáticas urbanas vinculadas a Proyectos de Investigación Científica UBACyT con sede en la Secretaría de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires y el Instituto de Geografía de la Facultad de Filosofía y Letras de la UBA (dirigidos por la Arq. PUR Iliana Mignaqui y el Dr. Pablo Ciccolella), los resultados de los proyectos de Investigación UBACyT A023 –años 2004-2005– y A815 –años 2006-2007– y UBACyT 2010-2012 dirigidos por la Arq. Mgr. PUR Daniela Szajnberg, con el invaluable aporte de Christian Cordara y Gabriela Sorda, y las colaboraciones en capítulos puntuales de Nicolás Cambón, Carina Bories, Marina Mann, Florencia Atadía, Noel Luna, Guadalupe Tello, Fernanda Alvarez Do Bonfim, y los pasantes que han participado de las actividades de investigación que también aportaron a este libro.

El mismo aspira a contribuir en la ampliación del campo de conocimiento de la Planificación Urbana y Regional a través del análisis de la densificación urbana de la ciudad de Buenos Aires en la especificidad de su tejido residencial, en el período correspondiente al último decenio del siglo XX, hasta el primer quinquenio del siglo XXI coincidente con el segundo proceso de densificación vertical relevante de dicha urbe. Se hace hincapié en el “espacio residencial amurallado” para los sectores altos y medio-altos que fue el fenómeno más descollante de esa densificación, por haber provisto a la ciudad de nuevos objetos urbanos, nuevos actores, nuevos mecanismos de producción, uso y apropiación del espacio residencial en particular y el espacio urbano en general, y de un nuevo paisaje urbano que ha contribuido a profundizar la brecha socioterritorial de Buenos Aires, siendo a la vez la manifestación espacial de la polarización de su población y su hábitat, como consecuencia de los procesos macro e intermedios que caracterizaron a los '90.

Ha motivado la selección de este tema, el hecho de haber relevado una significativa producción científica y académica en lo relativo a la descripción de la primera gran densificación vertical de Buenos Aires, e identificado vacancia en el seguimiento de este tema en su estadio de los '90 en adelante, desde una perspectiva interpretativa en relación con las políticas urbanísticas que se enmarcaron en el particular contexto socioeconómico y político administrativo de ese período. Cuando en los trabajos antecedentes de referencia, comenzamos a indagar estos temas, los mismos no se encontraban instalados en la Agenda de las cuestiones urbanas priorizadas, ni por el sector público, ni el privado, ni por sectores académicos, y eran pocas las voces de las organizaciones no gubernamentales del tipo vecinalistas o ambientalistas que advertían en la materia. Por entonces, las cuestiones centrales relacionadas al espacio urbano referían a los mecanismos de participación, a los espacios verdes, al medio ambiente en términos generales, al impacto territorial de los procesos de descentralización y cambio de status jurídico-administrativo de la CBA, así como también a casos de sectores urbanos con potencial para su urbanización como fue Puerto Madero o el tema de Retiro, en tanto eran pocas las voces interesadas en cuestiones tales como por ejemplo el impacto de las reformas del Código de Planeamiento Urbano y la proliferación del nuevo tipo de espacio residencial que aquí indagamos, en la densificación de la ciudad. Hoy podemos decir que es otro el contexto en que estas prácticas y políticas urbanísticas se desarrollan, y que recientemente el tema comienza a ocupar uno de los lugares centrales en la Agenda Urbana de la CBA, lo que se planteó como un desafío de mayor compromiso desde el punto de vista del desarrollo de este trabajo, cuyo contenido puede ser de aplicación en diversos campos referidos a la práctica y la política urbanística, el ordenamiento territorial, la planificación y la gestión urbana, y las políticas habitacionales y fundiarias.

Siendo una de las principales categorías de análisis, la del "proceso de producción del espacio residencial" y "espacio urbano", resulta un aporte la mirada integradora y el enfoque epistemológico crítico que presenta la misma, dado que la mayoría de los trabajos documentales existentes abordan de manera parcial, el espacio residencial de la riqueza o el de la pobreza, el producido por el sector privado o por el sector público, o el hábitat del sector informal, y que aquí se procura establecer la tensión dialéctica entre la política urbanística, la dinámica inmobiliaria y el proceso de valorización diferencial que surge a partir de esa interlocución.

Asimismo, en el marco de las transformaciones metropolitanas de la época, se aporta conocimiento sobre las causas e implicancias socioespaciales del proceso bajo estudio. Si bien este documento tiene un punto de partida esencialmente teórico, que tiene que ver con la "producción del espacio residencial", es de destacar la estrategia metodológica creada "ad hoc" en función del objeto de estudio, así como el despliegue empírico con información primaria en función de la unidad de análisis. También, que siendo un trabajo de naturaleza interpretativa, en un segundo plano intenta aportar algunos lineamientos propositivos considerando las evaluaciones y conclusiones a cerca del impacto del proceso estudiado sobre la estructura y la organización espacial de la ciudad.

La estructura general del documento final de esta Tesis de Maestría ha sido formulada en 4 partes (parte I a IV). En primer término se ubica la Introducción.

La "Parte I", está compuesta de los capítulos 2, 3 y 4: "*Presentación de la problemática y estado del conocimiento*", "*Marco teórico-conceptual*" y "*Marco de referencia*". De manera que luego de la presentación de la problemática propuesta, la cual incluye una síntesis del estado del arte, quedan explicitados el marco teórico-conceptual y el marco contextual o de referencia, contruidos específicamente en función del objeto de estudio, para dar cuenta de manera temprana de el enfoque multidisciplinar empleado, el encuadre epistemológico y para enfatizar los aspectos del contexto económico, social, político, administrativo, jurídico, cultural y lo referente a políticas urbanísticas, habitacionales y fundiarias que han tenido vinculación con el proceso de densificación analizado al momento de plantear y contrastar las hipótesis orientadoras de la investigación.

La "Parte II", abarca los capítulos 5 "*El proceso de densificación del tejido residencial de Buenos Aires desde los '90*" y 6 "*El espacio residencial amurallado desde los '90. Tipologías y estudios de caso*". El 5 contiene una detallada descripción del proceso indagado, con el aporte de información basada en fuentes cuanti-cualitativas primarias y secundarias, de cuyo procesamiento surge el material base para la interpretación conceptual del tema. Éste a su vez, está subdividido en subcapítulos de acuerdo a la naturaleza y nivel de generalidad de cada subtema. Allí es donde el objeto de estudio se desagrega en los corredores residenciales de alta densidad para su indagación en una etapa más bien descriptiva, para lo que se cuenta con la contribución de técnicas gráficas, cartográficas, estadísticas y georreferenciales que permitieron procesar y a la vez organizar el material ilustrativo con una lógica comunicacional y didáctica. Este capítulo es esencialmente descriptivo, aunque incluye conclusiones parciales temáticas a nivel explicativo que serán retomadas en las conclusiones del capítulo siguiente, el cual ya presenta una mirada integradora de todos los aspectos del objeto de estudio precedentemente desagregados. El capítulo 6, presenta una primera parte relativa al impacto a escala urbana y metropolitana del proceso estudiado, para luego dar lugar a algunos estudios de caso, que contribuyen a profundizar algunos aspectos a escala de sector urbano. Estos sectores han sido seleccionados según un procedimiento de identificación de casos testigo sobre los aspectos más relevantes y en función de las variables que estadísticamente se presentaron con mayor nivel de representatividad de los aspectos tratados a nivel de hipótesis.

La "Parte III" comprende el capítulo 7 "*Evaluación de impacto ambiental de las tipologías residenciales analizadas*". En una primera parte, además de efectuar la evaluación de impacto de las tipologías residenciales precisadas en el capítulo anterior, considerando los efectos en el medio biofísico tanto como en la organización social, se introduce también un estudio sobre las motivaciones de los consumidores de ese tipo de espacio en relación al mismo, para lo que se cuenta con el apoyo de técnicas cualitativas. Los resultados de la EIA se procesaron mediante herramientas matriciales, tanto los referidos a las tipologías residenciales como los que se efectuaron en relación al impacto en sectores urbanos seleccionados como estudios de caso.

La parte IV, comprende las "*Conclusiones generales y criterios propositivos*", se organizaron en dos momentos. El primero, conteniendo las "*Conclusiones Generales*", de carácter analítico-interpretativo del proceso de densificación estudiado en la Parte II en torno al fenómeno del espacio residencial amurallado con infraestructura especial

y servicios especiales de alto estándar, a la luz de las categorías teóricas los principales procesos y eventos macro e intermedios identificados considerados en la Parte I así como también considerando los resultados de la Parte III. En estas conclusiones y reflexiones sobre las tendencias de densificación, sus causas y efectos y posibles proyecciones, se apoya el último momento, que toma la forma de “*Criterios Propositivos*”. A través de las mismas se recomiendan algunos lineamientos estratégicos y criterios para la formulación de políticas territoriales y urbanísticas y otras relacionadas a ellas, como las habitacionales y de tierras. Y además de la bibliografía de referencia y los agradecimientos, se adjunta un índice del material complementario incluido en el documento Anexo, que complementa esta publicación impresa, con anexos en formato digital con gráficos y cartografía a color, documentos textuales, cuadros estadísticos y demás material de consulta y aplicación en el cuerpo central.

NOTAS

Nota 1: Se recalca que al momento de la finalización de la Tesis (2006), y como consecuencia del impacto de la reactivación de la dinámica inmobiliaria y de la industria de la construcción, hacia mediados de la primera década del siglo XXI, acontecieron procesos socio-urbanos que en este libro se recogen sólo en su instancia incipiente. Fundamentalmente, nos referimos a la activa oposición de vecinos y agrupaciones vecinales y ambientalistas a la densificación de gran parte de la ciudad y la edificación de más torres en barrios en los que se identificaba o preveía saturación de infraestructura urbana, equipamiento social y espacios verdes, por la inadecuada relación entre la cantidad de habitantes y el soporte físico. En este libro, no se avanza más sobre este conflicto tan complejo que puso en vilo a los decisores políticos y equipos técnicos entre mediados y fines de la primera década del siglo XXI, y que también ha tenido que ver con la consolidación de las tendencias de la gestión urbana y la participación ciudadana, que en los últimos años han resultado influenciadas por nuevas prácticas debatidas intensamente a nivel mundial, como por ejemplo la “governancia”. Sí se aclara que los episodios acaecidos (como por ejemplo, la paralización temporal del otorgamiento de derechos de construcción a emprendimientos de gran altura), no sorprendieron a quienes hemos participado de la redacción de este libro, ya que de alguna manera, habían sido vaticinados al momento de la elección del tema y la problemática de la Tesis, precisamente por eso, por habérselo considerado uno de los conflictos urbanos y urbanísticos que ameritaban estar en la Agenda Urbana contemporánea.

Nota 2: Se aclara que hasta el momento en que se concluyó la Tesis (terminada en 2006 y defendida oral y públicamente en 2007), la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no había aprobado su Plan Urbano Ambiental (aprobado en 2008).

Nota 3: En el Anexo, se incluyen algunos contenidos y recorridos metodológicos, algunos de los cuales fueron desarrollados y otros descartados por diversos motivos, pero considerados parte del proceso de investigación, y por lo tanto, pertinentes de registrar.

PARTE I

CAPÍTULO 2

PRESENTACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA Y ESTADO DEL CONOCIMIENTO

2.1. PROBLEMÁTICA A DESARROLLAR

Las nuevas pautas de producción, uso y apropiación del espacio residencial en la ciudad de Buenos Aires de los '90, han determinado un escenario urbano en el que se destaca, entre otras tendencias metropolitanas, un nuevo proceso de densificación vertical de rasgos selectivos, fragmentarios, y segregativos, basada en la emergencia y proliferación de nuevas tipologías residenciales, por lo general edificios en torre, cuyo rasgo saliente es el precinto o amurallamiento perimetral, y la inclusión de infraestructura y servicios especiales, de alto estándar, que hasta ese momento no eran comunes o no habían sido incorporadas a las tipologías residenciales preexistentes.

Esta densificación, que es la problemática central a desarrollar en esta Tesis, es de naturaleza diferente a la precedente.¹ En el primer estadio de densificación vertical de Buenos Aires, el Estado acompañó este proceso, dando acceso masivo a los sectores medios de la población, con políticas crediticias como las del Banco Hipotecario Nacional (BHN), con normas urbanísticas como la del Código de Edificación de 1944 y las del Código de Planeamiento Urbano de 1977, dando como resultado un paisaje urbano basado en la adición de edificios entre medianeras sobre lotes de pequeña y mediana superficie, y un tejido urbano relativamente integrador: si bien la vivienda colectiva en propiedad horizontal no estimula los lazos sociales tanto como la tipología unifamiliar en barrios de baja altura, al menos se hacía indispensable la interacción de distintos actores en el espacio público, la plaza, la calle, para el desarrollo de las actividades cotidianas.

¹ La acontecida con la implementación de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal en 1957, la masificación de tecnologías de construcción en altura, del ascensor, y la instrumentación de "ingenierías" inmobiliarias y fundiarias asociadas a la intensificación del uso del suelo urbano. La densificación residencial vertical de mediados de siglo fue promovida por el excedente productivo nacional del agro y la industria en un contexto político-económico desarrollista, con un fuerte protagonismo de la industria de la construcción, dirigido a la capa de sectores medios de la población en busca de su primera vivienda propia, que caracterizaría a Buenos Aires respecto de otras ciudades de América Latina.

Lo que consideramos como este segundo estadio de densificación vertical de Buenos Aires, está sustentado en la aparición de un nuevo tipo de espacio residencial de alto estándar, con mayor intensidad de uso del suelo, accesibilidad física e incluso visual al conjunto edilicio mediante precintos perimetrales –muros, cercos, rejas– con accesos controlados con vigilancia privada, e incorporación de –*amenities* y *amenities Premium*– (infraestructura y servicios especiales de uso común de los copropietarios, según las cuales se define el carácter lujoso o suntuoso de estos valores agregados a la vivienda), bajo la forma de torres amuralladas, y algunas variantes de lofts y condominios,² vinculado de alguna manera, con nuevas modalidades de intervención urbana, nuevas formas de realización del capital de inversión, articulando a los agentes tradicionales del negocio inmobiliario residencial con nuevos actores como los “desarrolladores”. Este nuevo producto inmobiliario ha sido orientado a sectores medio-altos en busca de una diferenciación en su calidad de vida en materia ambiental, de seguridad y servicios, y de “status social”, en localizaciones más cercanas al área central metropolitana, que las de las urbanizaciones cerradas suburbanas.³

En los años 90, las opciones crediticias del mercado han acompañado en gran medida, la emergencia de nuevos patrones de espacio residencial como los denominados “countries en altura” en base a emprendimientos de mayor escala que permitieran mayor rentabilidad, disminuyendo la incidencia del terreno y aplicando nuevas operativas y mecanismos de producción y comercialización.

En esta segunda etapa de densificación, sin olvidar que el BHN atravesó su proceso de privatización, en consonancia con las tendencias privatizantes de los servicios públicos y de reestructuración del aparato estatal de los '90, el gobierno nacional tanto como el municipal promovió este nuevo tipo de espacio residencial, mediante políticas urbanísticas explícitas, como el aumento de constructibilidad a través del FOT (factor de ocupación del suelo) incluida en la reforma del Código de Planeamiento Urbano (CPU) del año 1989 y varios casos de normativa urbanística aprobada por vía de la “excepción”,⁴ lo que fue reforzado con la reforma del CPU a fines del año 2000.⁵

Estos nuevos objetos urbanos que emergieron como parte del proceso a analizar, además de su perímetro cerrado por rejas o murallas, se caracterizan por la incorporación de infraestructura colectiva y servicios especiales dentro del perímetro amurallado (o enrejado según el caso), asociados a actividades deportivas, recreativas, sociales y de ocio (solarium, piscina, circuito aeróbico, bicisenda, jardines parquizados, salones de usos múltiples, sauna, servicio de vigilancia privada con sofisticados

² Oportunamente, la Tesis explica que estas tipologías no densifican de la misma manera, pero podemos adelantar en principio, que las torres y condominios densifican tanto la cuantía de población como la superficie y volumen edificado en la ciudad, mientras que las refuncionalizaciones de inmuebles fabriles a lofts residenciales, no necesariamente densifican la superficie y volumen edificado, pero sí la de población.

³ La otra modalidad residencial paradigmática del decenio, que en cierta medida habría “competido” por un mercado de población similar, son los “countries en altura” urbanos.

⁴ Como las torres de la zona de “Pacífico” en el barrio de Palermo, o algunos de los conjuntos de torres en el barrio de Núñez.

⁵ Al incrementar la altura permitida de edificación en avenidas en toda la ciudad, y permitiendo la solicitud de normativa especial para predios de más de 2.500 m² en distritos industriales o de equipamiento.

sistemas de televisación interna, servicio de mucamas, “valet parking” –valets de estacionamiento–, “laundry” –lavadero centralizado–, canchas de paddle, tenis, golf, minigolf, juegos de niños, quinchos, etc.). Su implantación urbanística y morfología arquitectónica remite a la tipología de torres o conjuntos de torres de perímetro libre, tal como las promovía el CPU con los premios en FOT para los edificios de perímetro y planta baja libre, desde su sanción en 1977, (excepto los edificios refuncionalizados que generalmente presentan implantaciones y tipos edilicios estilo “claustro”, que no requieren de muralla perimetral).⁶

Las tendencias de localización de estos emprendimientos residenciales, han determinado la consolidación y extensión del tradicional corredor residencial norte, pero también han evidenciado la emergencia de nuevos focos de atracción incipientes desde el anterior estadio de densificación en el corredor oeste de la ciudad, y otros innovadores como algunos sitios intersticiales del noroeste de la ciudad. De esta manera, podemos decir que el proceso de *densificación* en curso desde los '90, estaría operando una transformación en el patrón de ocupación del suelo, caracterizado por densidades más intensivas, tejido edilicio abierto, discontinuo, especializado y socialmente homogéneo al interior de cada emprendimiento. De dicho proceso nos interesa destacar la configuración de corredores y áreas en expansión de espacio residencial con algún grado de fricción con el tejido preexistente, en el que estos “objetos” se insertan.

El afianzamiento de este nuevo *patrón de urbanización* residencial por una parte y de la *densificación* del existente con algunas particularidades diferenciales entre uno y otro, ha dado lugar a una nueva etapa del proceso de densificación vertical. Tanto el uso como el proceso de producción de ese espacio residencial se realiza totalmente en la esfera privada, según un criterio unilateral de “hacer ciudad”, y este criterio ha privilegiado y potenciando los procesos de segregación socioespacial. El problema de este tipo de densificación vertical es la consolidación de una estructura urbana que potencia y genera inequidades en la apropiación del espacio urbano.⁷

Por otra parte, la ausencia o superposición de criterios de desarrollo urbanístico que regulen la densificación urbana (como por ejemplo la delimitación de distritos urbanísticos sujetos a la promoción inmobiliaria residencial, a la localización de actividades productivas, a la reconversión de usos, a la protección histórica, u otros) han dejado librado al mercado la asignación y apropiación del espacio, aumentando generalmente la inequidad urbana. Y en la mayoría de los casos, saturando la oferta inmobiliaria, con los riesgos que ello supone.

El tema propuesto, constituye una de las problemáticas específicas de la Planificación Urbana, y como tal requiere de un abordaje pluridisciplinar, que considere las transformaciones metropolitanas, que estudie e interprete el proceso de densificación vertical antes descrito, intentando explicar sus causas e implicancias socioespaciales, su

⁶ Por ejemplo el Palacio Alcorta en Palermo, los Docks de Puerto Madero o La Algodonera en Colegiales.

⁷ Entre otros aspectos reñidos con los criterios que conlleva una “ciudad sustentable” enumeramos: deseconomías de aglomeración, costos de concentración urbana por sobreutilización de unas áreas de la ciudad y subutilización de otras con capacidad de infraestructura ociosa.

articulación con otros procesos de densificación contemporáneos como las *villas miseria* y *nuevos asentamientos informales* que también han proliferado en Buenos Aires, así como con las políticas de desarrollo urbanístico que hayan promovido la situación identificada.

2.2. ESTADO DEL CONOCIMIENTO SOBRE LA PROBLEMÁTICA

La problemática de esta Tesis tiene como antecedente la línea de investigación correspondiente a la Beca de Iniciación en Investigación (Daniela Szajnberg, SECyT-FADU-UBA), titulada *"Nuevas ofertas residenciales en los '90. El caso de la ciudad de Buenos Aires y los ejes autopistas Bs. As. – La Plata y Panamericana"*, de la cual se han difundido algunos avances parciales en eventos y medios de difusión científicos.

En el proyecto de referencia, entendimos que el lanzamiento de emprendimientos residenciales orientados hacia sectores medio-altos y altos, en localizaciones privilegiadas de la metrópolis, ("torres amuralladas o countries en altura", pisos y semipisos con servicios especiales, "lofts") y el auge de "urbanizaciones cerradas" suburbanas (UC) en los ejes-autopistas metropolitanos, daba cuenta de cambios en las pautas de consumo de "espacio residencial" y modalidades de acceso, gestión, producción y comercialización de vivienda.

En tanto indagamos sobre la incidencia del nuevo marco institucional y socio-económico local y mundial, el objetivo fue analizar las transformaciones en el proceso de producción, uso y apropiación del "espacio residencial" en los '90, las principales tendencias de urbanización metropolitana, y los submercados en materia de oferta residencial producida desde el sector privado. También estudiamos las acciones del Estado en materia de política territorial, urbanística y habitacional, así como las vinculaciones de las transformaciones en la dinámica inmobiliaria, y las tendencias en la configuración del nuevo mapa socio-territorial metropolitano, prestando particular atención a las configuraciones urbanas emergentes y su impacto en el paisaje urbano y la organización metropolitana.

Este proyecto formó parte de uno de los ejes de estudio de los Proyectos UBACyT (1998-2000): UBACyT A009 "Buenos Aires: entre la ciudad global y la ciudad excluyente. Políticas urbanísticas y dinámica inmobiliaria en los '90" y UBACyT F159 "Grandes inversiones y redefinición territorial en la RMBA en los años 90.

⁸ Dirigidos por Iliana Mignaqui y Pablo Ciccolella respectivamente y de los que Daniela Szajnberg fue integrante entre otros investigadores. Ambos contenían distintas líneas de investigación complementarias. Las principales cuestiones que abordan los proyectos de referencia están vinculadas al impacto de la reestructuración económica mundial y la reforma del Estado argentino sobre el territorio, entre ellas podemos mencionar: la dinámica inmobiliaria, la difusión de grandes equipamientos de consumo, ocio, espectáculo y turismo, la consolidación y ampliación de los distritos de gestión empresarial, las nuevas lógicas de localización industrial, el rediseño de la red de transporte metropolitano, la evolución de instrumentos urbanísticos y de gestión territorial, las lógicas de producción, uso y apropiación del espacio urbano, la tensión sobre los espacios más "rentables" de la ciudad, y la segregación socio-territorial, con énfasis en el impacto de la reestructuración económica mundial y la reforma del Estado argentino sobre esos fenómenos y procesos.

Globalización, competitividad y exclusión en una megaciudad periférica”.⁸ Esta línea de investigación en la que se apoya la Tesis, tenía también antecedente en el proyecto UBACyT A047 –años 1995 a 1997– y fue sucedido por el A004 –años 2001-2003– y UBACyT A038 –período 2004-2007–.⁹ Y en los últimos años, la especificidad de la densificación residencial en Buenos Aires ha sido abordada en los proyectos UBACyT A023 –años 2004-2005– y UBACyT A815 –período 2006-2007–, y en el nuevo UBACyT iniciado en 2010, que aborda la evolución reciente de los instrumentos urbanísticos.¹⁰

Para el desarrollo del tema elegido, se ha partido de un conjunto de conceptualizaciones desarrolladas por diversos autores, a partir de las cuales se ha iniciado una reflexión sobre el objeto de investigación. Al mismo tiempo, se continuó y actualizó el marco teórico-metodológico formulado en los Proyectos de referencia, así como algunos de sus ejes de reflexión y criterios de periodización.

De las indagaciones preliminares sobre el estado de conocimiento del tema, se ha tomado conocimiento de algunos trabajos cuyos abordajes y objetos coinciden parcialmente con este proyecto, por ejemplo, estudios sobre la tipología de *torres amuralladas*. También cuantiosa bibliografía sobre la modalidad de *lofts*.¹¹ Pero se presentan en dos vertientes: unas más informales, desde saberes proto-disciplinarios (publicaciones o artículos en medios periodísticos) que no trascienden la instancia del conocimiento esclarecido del asunto, muchas veces al borde de dogmatismos o apreciaciones ideológicas sin rigor científico; otras, desde campos disciplinares “departamentalizados”, que sólo permiten una mirada estanca, cerrada y sin perspectiva integradora.

Los procesos de valorización del espacio, la teoría de la renta del suelo urbano y el Urbanismo entendido como práctica social, son categorías teóricas que esta Tesis utiliza a partir de aportes de, entre otros autores, Lacaze, J. P.; Castells, M.; Topalov, Lipietz, A.; Ch.; Santos, M.; Harvey, D.; Jaramillo, S.; Soja, E.; Moraes, A. y Da Costa, W.; Fernández Durán, R.; Yujnovsky, O.; Coraggio, J. L.

Hay algunos abordajes de los que nos interesa la relación entre la propiedad privada (en este caso de la tierra y la vivienda edificada sobre ella) y los procesos sociales (Castells, M.; Macpherson, C.; Azuela de la Cueva; Topalov, Ch.).

El problema de la vivienda vinculado a las políticas urbanísticas y los roles de los actores involucrados en la producción de espacio residencial es abordado a partir de la concepción teórica de Castells, M.; Topalov, Ch.; Fainstein, S.; y las de autores latino-americanos y latinos entre los que podemos mencionar Jaramillo, S.; De Souza, A.,

⁹ Dirigidos por Iliana Mignaqui, con Daniela Szajnborg entre los integrantes del equipo de investigación. El A047 se denominaba “La producción y asignación del espacio en la ciudad de Buenos Aires en el último cuarto de siglo”. El A038 en curso, se titula “La evolución de las políticas urbanísticas en la CBA. Los bancos de inmuebles públicos como instrumentos de desarrollo económico territorial”.

¹⁰ Dirigidos por Daniela Szajnborg. El A023 se tituló “La producción del espacio residencial en la ciudad de Buenos Aires. Análisis desde la perspectiva de las políticas urbanísticas y la dinámica inmobiliaria” y el A815 en curso, “La valorización del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires desde la lógica pública, privada y autogestiva”.

¹¹ Además de los Mignaqui y Szajnborg, han hecho referencia al tema H. Torres, C. Arizaga, M. Lupano, sin ser exhaustivos.

Cuenya, B.; Barbeito, A.; Lo Vuolo, R.; Yujnovsky, O.; Pirez, P.; Gazzoli, R.; Suárez, O.; Cattenazzi, A.; Kullock, D.; Gorelik ; Clichevsky, N.; Rofman, A.; Diez, F.

También son de gran aporte, los análisis sobre nuevas modalidades y prácticas como la Planificación Estratégica y el “marketing urbano”, en los planteos de Borja, J.; Precedo Ledo, A.; Fernández Güell, J.

Autores como Bordieu, M.; Featherstone, M.; García Canclini, N.; García Delgado, D.; Douglas, M.; Galbraith, J. desde abordajes socioculturales y desde la teoría del consumo proponen otras miradas en relación con las conductas de consumo de los actores que demandan el tipo de espacio residencial estudiado.

La cuestión de las dinámicas metropolitanas emergentes de las nuevas lógicas de producción del espacio urbano es abordada entre otros por: (Castells, M.; Sassen, S.; De Mattos, C.; Jaramillo, S.; Torres, H; Ainstein, L.; Alessandri Carlos, A. F.; Ciccolella, P.; Mignaqui, I.; Clichevsky, N.; Kullock, D.; Garay, A.; Gorelik, A; Bozzano, H.).

Por último, no podemos dejar de mencionar conceptos que definieron de alguna manera el marco teórico y referencia del proceso indagado en la Tesis. Los desarrollados por Manuel Castells (*ciudad informacional*) y Saskia Sassen (*ciudad global*),¹² cuyos aportes demarcaron el camino numerosas investigaciones que se realizaron sobre la problemática urbana en el contexto de los años 90.

2.3. OBJETIVOS E HIPÓTESIS ORIENTADORAS

Objetivos generales:

- Analizar el proceso de densificación vertical de la ciudad de Buenos Aires desde los años 90 a la luz del fenómeno de difusión de la tipología de *espacio residencial amurallado* para sectores socioeconómicos medio-altos.
- Desarrollar pautas de abordaje teórico-conceptual y metodológico sobre el objeto de estudio, identificando los nuevos objetos urbanos, actores y procesos que dan cuenta de la naturaleza y alcance de la cuestión, desde la perspectiva de la Planificación Urbana.

Objetivos particulares:

- Analizar los procesos de producción, uso y apropiación del espacio residencial en la ciudad de Buenos Aires durante los '90, explorando las dinámicas inmobiliarias en curso, los agentes y actores (públicos y privados) involucrados en la producción y estrategias de comercialización, así como la aparición de nuevas pautas de consumo de ese espacio.
- Analizar la evolución del Código de Planificación Urbana sancionado en 1977, sus reformas de 1989 y 2000, indagando la articulación de dicha normativa urbanística con las tendencias de densificación en cada estadio, y las tipologías edilicias respectivas.

¹² De estas categorías nos interesa para esta Tesis las mirada que ponen en impacto de los avances tecnológicos y del proceso de globalización y reestructuración económica sobre el territorio.

- Relevar, cuantificar y cualificar, los nuevos emprendimientos residenciales amurallados producidos por el sector privado en dicho corte temporal, clasificando y georreferenciando los mismos.
- Analizar la evolución de la dinámica sociodemográfica y el comportamiento del mercado inmobiliario del suelo y el parque habitacional de la ciudad, en relación con las tendencias de localización de las nuevas ofertas residenciales amuralladas y la vinculación entre la oferta y la demanda de las mismas.
- Caracterizar el proceso de densificación vertical de la ciudad de Buenos Aires desde los '90.
- Analizar la unidad de análisis *nuevo espacio residencial* materializada por las *torres amuralladas* y otras variantes tipológicas que configuran el proceso de densificación vertical, analizando su relación con la trama y tejido urbano existente y resultante.
- Evaluar y analizar el impacto del proceso bajo estudio sobre la estructura y organización espacial de la ciudad.
- Proponer criterios para la formulación de políticas territoriales y urbanísticas considerando las evaluaciones y conclusiones surgidas del proceso estudiado.

Hipótesis orientadoras

1) Durante la década del '90, la ciudad de Buenos Aires asistió a un vertiginoso proceso de densificación vinculado al completamiento de su tejido edilicio en propiedad horizontal en altura, lo que se verificó con las estadísticas sobre el volumen de viviendas permisadas por la Autoridad de Aplicación entre 1991 y 1999, y un notorio incremento del parque habitacional en dicho período.

Este comportamiento del mercado inmobiliario se explica desde la dinámica cíclica de la industria de la construcción y la economía inmobiliaria en general, tras más de una década de estancamiento en materia de construcción de nuevas unidades de vivienda,¹³ y habiendo quedado saturado el mercado residencial correspondiente al proceso de densificación previo a la instauración de la nueva normativa urbanística que regularía el espacio urbano.¹⁴

Lejos de articularse con los indicadores de déficit habitacional relacionados con la población de nivel socioeconómico bajo y con necesidades básicas insatisfechas de la ciudad de Buenos Aires (CBA), el proceso al que se alude está relacionado con dos comportamientos particulares del mercado de vivienda para sectores solventes de la CBA, el cual en general participa cíclicamente de un proceso de "renovación" de la vivienda por motivos generacionales, de composición familiar o por el cambio de su poder adquisitivo y en consecuencia de su standard de vida.

¹³ La recesión del mercado inmobiliario no fue más que otro de los flancos en que la economía se había retraído, como consecuencia de un sostenido proceso inflacionario que alcanzó su clímax con la hiperinflación del año 1989, que recién retrocedería en el año 1991 con la implementación de la Ley N° 23.928 de Convertibilidad PEN (paridad cambiaria 1 a 1 entre la moneda nacional y el dólar estadounidense).

¹⁴ En referencia a la sanción del Código de Planeamiento Urbano en el año 1977, implementado mediante Ordenanza N° 333.867 de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

Independientemente de la prosecución del completamiento del tejido edilicio tradicional entre medianeras que predomina en la ciudad, vinculado a la renovación cíclica del stock edilicio habitacional, una parte del volumen de este proceso adoptó una modalidad particular, innovadora para el espacio urbano local tanto para el tejido edilicio como el tejido social. Se trata de una nueva modalidad de producción y consumo de espacio residencial multivivienda, directamente vinculado a un recorte particular de la población urbana con capacidad adquisitiva alta y media-alta, característica del decenio contemplado, que por factores como la seguridad, el status y el imaginario de una mejor calidad ambiental en medio del mismo medio urbano al que temen o critican, optó por una nueva tipología de espacio residencial, que ya había sido adoptada en otras ciudades latinoamericanas de países como Colombia, México o Brasil que se caracterizaron por sus altos índices de polarización social e inseguridad urbana: torres o conjuntos de ellas (incluyendo otras tipologías como lofts y condominios) dentro de polígonos amurallados con sofisticados servicios de seguridad privados, incluyendo servicios e infraestructura social, recreativa, deportiva, y de ocio, constituyendo verdaderos enclaves de espacio residencial segregado, exclusivo y excluyente, tomando como destinatarios grupos de alta homogeneidad económica y sociocultural.

El segundo proceso de densificación vertical fragmentario y exclusivo, que tuvo lugar en la Ciudad de Buenos Aires durante el último decenio del siglo XX, sería entonces una de las manifestaciones espaciales de las transformaciones socioculturales y socioeconómica acaecidas en el país en este período. Estas transformaciones estructurales, vinculadas a esta reconfiguración del espacio residencial en la ciudad de Buenos Aires, en el trasfondo contextual de la reestructuración económica y la globalización,¹⁵ remiten a procesos de nivel intermedio locales, devenidos de los procesos de reestructuración del Estado argentino (1989) y el Plan de Convertibilidad implementado en 1991. De ahí se desprendieron la apertura económica, los cambios en la normativa urbanística, la reactivación de la industria de la construcción, el reacomodamiento del Estado en nuevos roles respecto de la política urbanística, las nuevas modalidades de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, la dinamización de la oferta crediticia y el mercado inmobiliario en confluencia con la reactivación y ampliación del sector de demanda de bienes durables (en especial los de alto standard), la atracción de inversiones extranjeras orientadas a bienes raíces y desarrollos inmobiliarios. Asimismo un proceso de reestratificación socioeconómica de la población argentina, caracterizado por una fuerte polarización social y la desestructuración de la tradicional clase media, propendiendo hacia la "caída" de la mayoría de sus integrantes y al ascenso de una restringida porción que logró usufructuar de algunos beneficios del modelo imperante. Estos actores habrían sido los principales protagonistas destinatarios de las tipologías residenciales que estamos indagando, y un nuevo tipo de agente inmobiliario, el desarrollador, sería el actor paradigmático del proceso estudiado en esta Tesis.

¹⁵ Profundas transformaciones que atravesaron las dimensiones socioeconómica, tecnológica y cultural, a nivel mundial.

2) El proceso de densificación que nos proponemos estudiar en esta Tesis no puede ser analizado aisladamente de las transformaciones operadas en el área central de la ciudad durante el mismo período, no solamente por la proximidad y/o superposición espacial de algunas de sus manifestaciones, sino porque también comparten en muchos casos, actores y agentes involucrados en sendos procesos de valorización del espacio urbano.

También un replanteo de la centralidad, de manera que muchos investigadores y operadores del espacio urbano de Buenos Aires coinciden en denominar re-centralización de su centro histórico, a un proceso que contempló intervenciones urbanas de modernización, expansión, ampliación, reconversión, rehabilitación, refuncionalización y “gentrificación”, cambiando el deteriorado paisaje urbano del área central de fines de los años 80 hacia uno más atractivo para la demanda espacial de las nuevas “elites” medio-altas y altas, que por motivos económicos y socioculturales resultaron un potencial mercado de consumo de espacio residencial calificado por la nueva oferta cultural, de ocio y de consumo.

La técnica del “marketing urbano”, en tanto la estrategia de gestión urbana basada en “vender la ciudad” como mercancía para atraer inversiones,¹⁶ habría encontrado un campo fértil para inducir y dar respuesta a la vez, a estas nuevas pautas culturales de consumo espacial, dando como resultado un abanico diverso de ofertas de equipamiento urbano como shopping centers, complejos recreativos temáticos, centros culturales y gastronómicos, entre otros, así como también de equipamiento residencial, el cual se fue adaptando a la diversificación misma de estos nuevos sectores medios, dando como resultado soluciones residenciales como las *torres amuralladas*.

3) En tanto espacio residencial en altura de muy alta densidad e intensidad de uso del suelo, dentro de un perímetro cerrado que demarca el alcance del espacio privado dentro de la trama urbana, y el creciente uso restringido de algunas actividades públicas o semipúblicas, posibilitadas por la incorporación de equipamientos, infraestructura y servicios especiales de alto standard, el nuevo objeto urbano *torre amurallada* puede ser explicado desde la perspectiva de los procesos de producción y consumo (oferta y demanda) de la Vivienda, sustentándose en el devenir de los nuevos paradigmas de *ciudad posmoderna* y *ciudad global*. En este sentido, se verificaría tanto material como simbólicamente en el territorio del área central de la ciudad de Buenos Aires, la influencia de patrones socioculturales “extranjerizantes”, con base en los modelos de urbanización y densificación vertical americanos.

Si bien el imaginario sobre la influencia “extranjera” recae mayormente sobre la otra versión de espacio residencial característica de los ‘90 en la ciudad de Buenos Aires, las “urbanizaciones cerradas suburbanas”, las “torres amuralladas” presentan un

¹⁶ En concordancia con la disminución de atribuciones que el Estado mantiene en el actual paradigma productivo-tecnológico, la globalización. El progresivo debilitamiento del Estado y la ausencia de Planificación Urbana habrían cedido lugar a estrategias como el “marketing urbano”, para hacer más atractiva la ciudad para los inversores locales y extranjeros.

interrogante que nos proponemos develar. Esto es: ¿En qué medida habría participado la inversión extranjera directa¹⁷ y cuál ha sido el aporte efectivo de la dinámica inmobiliaria encauzada por el proceso de globalización? ¿Cuál es la incumbencia específica del mercado inmobiliario local en este proceso?

4) La normativa urbanística vigente aislada de otros instrumentos de promoción del desarrollo además de la falta de objetivos estratégicos de reorientación de las intensidades de densificación en el espacio urbano, han profundizado las inequidades existentes en materia de distribución territorial de las inversiones inmobiliarias y de la obra pública, y de la apropiación del espacio.

Si bien una de las localizaciones geográficas predominantes de las “torres amuralladas” habría abierto nuevos mercados de valorización fundiaria (corredor oeste e intersticio noroeste entre corredores residenciales norte y oeste de la ciudad), dando respuesta a uno de los cometidos implícitos de la reforma normativa del Código de Planeamiento Urbano de fines de los ‘80,¹⁸ el corredor residencial norte volvió a ser preferido como soporte territorial para este tipo de emprendimientos residenciales, y se habrían agudizando los niveles de criticidad por sobreuso de infraestructura urbana (desagües pluviales, traza vial, estacionamiento) y la consiguiente polución ambiental.

Esta tendencia se habría reforzado, al expandirse la superficie de este corredor residencial norte hasta los barrios de Núñez y Saavedra, conformando casi un “continuum” con el corredor residencial conformado por los Municipios próximos al norte de la ciudad de Buenos Aires.

La prevalencia de la lógica del mercado¹⁹ con el tipo de emprendimientos residenciales amurallados y su lógica de localización espacial, sin una inducción efectiva a través de los mecanismos de regulación de que dispone el Estado como articulador del interés general y el particular, habría acentuado la fragmentación de la estructura urbana, potenciando situaciones de sobreutilización y subutilización del territorio y la infraestructura existente.

En lo que respecta a las expectativas de desarrollo de la postergada zona sur de la ciudad, poco fue lo producido, trasluciéndose la ineficacia de los instrumentos normativos aplicados en esta dirección durante el decenio transcurrido, aunque ya a partir del año 2000, se comenzara a avizorar un interés actualizado por parte de los organismos gubernamentales locales, por avanzar en ese sentido, como ha quedado plasmado en los documentos elaborados por el Plan Urbano Ambiental, la actualización del

¹⁷ Este tipo de inversiones orientados a los negocios de “real estate” en la ciudad de Buenos Aires, en gran medida han resultado de canalizaciones de inversiones “fondos de pensión” de origen chilenos, norteamericanos entre otros, que encontraron mejores tasas de rentabilidad en Buenos Aires en este período. Los mercados inmobiliarios preferenciales de las mismas fueron las oficinas y los emprendimientos suburbanos –urbanizaciones privadas, centros comerciales, parques temáticos–.

¹⁸ Según el cual la promoción del corredor oeste descomprimiría el corredor residencial norte.

¹⁹ Si en algo se ha caracterizado este estadio de densificación es en enmarcarse en un proceso de reestructuración del Estado argentino, caracterizado por el retroceso general del Estado, lo que sesgó también su rol de asignador y regulador del espacio urbano hacia una actitud de promoción, menos comprometida con los impactos colaterales de las intervenciones urbanísticas y las inversiones inmobiliarias perseguidas.

Código de Planeamiento Urbano y la creación de una Agencia como la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado, con el cometido específico del desarrollo social y económico del sur de la ciudad, que elaboró su propio Plan de Acciones.

5) Las “torres amuralladas” sobrellevarían el impacto de la competencia de otros productos del mercado inmobiliario tales como las “urbanizaciones cerradas suburbanas” y las oficinas de alta tecnología. La competencia se establece en función de la captación de capitales de inversión en la industria de la construcción, en función de la rentabilidad de las operaciones, considerando también los tiempos de inmovilización y realización.

Desde este punto de análisis, las condiciones macroeconómicas de los '90 estimularon la coexistencia del negocio en bienes raíces residenciales con el de los edificios de oficinas inteligentes, hipermercados, complejos de consumo (shopping centers, parques temáticos, complejos de cines y gastronomía), y en alguna medida parques empresariales. Tanto al capital internacional como al local le habría convenido este tipo de operaciones en la ciudad de Buenos Aires.

Por otra parte, la falacia del “fin de las ciudades” en referencia al abandono del espacio urbano central, argumentado por el augurio de las tendencias globales descentralizadoras en torno a la revolución informática y comunicacional, habría sido puesta en evidencia, ante la persistencia y mayor facilidad de comercialización del producto residencial denominado “torre amurallada”, en comparación con la dinámica de la modalidad residencial suburbana de las “urbanizaciones cerradas”, emprendimientos de cuestionable éxito, en términos de “negocio”. Además de ello, muchas de las áreas urbanas de los Municipios más próximos a la ciudad de Buenos Aires (Lomas de Zamora, Avellaneda, Quilmes), han propiciado la radicación de “torres amuralladas” y otra tipología que se da en algunas localizaciones de la ciudad de Buenos Aires (los condominios), inclusive en Partidos que lideran el proceso de suburbanización mediante “urbanizaciones cerradas” como es el caso del Tigre.

De hecho, según revelan los estudios demográficos durante el período intercensal de 1990 al 2000, la ciudad de Buenos Aires habría revertido las tendencias de decrecimiento promedio de su población. De lo anterior se desprende, que no necesariamente la dinámica de crecimiento urbano-metropolitano propenso a la descentralización, se presenta como antinomia de la necesaria concentración de funciones que requiere la urbe según el paradigma de ciudad global. Esto es aplicable principalmente a los distritos de comando (centro económico, político, administrativo e institucional), pero complementariamente a la actividad residencial, que a pesar de todo no ha cedido, sino que por el contrario se ha expandido notoriamente en el último decenio. Sin embargo, según información estadística oficial se habría presentado un desajuste entre la tasa de renovación del stock edilicio habitacional (y particularmente el de standard medio-alto y alto) con la tasa de crecimiento poblacional del decenio de los '90,²⁰

²⁰ Las mediciones del stock de vivienda se basan en los registros de permisos de obra declarados en la Autoridad de Aplicación del GCBA, en tanto que ante el retraso de la implementación del Censo Nacional de Población y Vivienda, el crecimiento poblacional está basado en estimaciones proyectivas recientes del GCBA.

donde esta última es sensiblemente inferior a la primera. Descontando que la demanda de este tipo de espacio residencial se retrajo primero en 1995 tras la crisis financiera mexicana (efecto "tequila"), y luego de 1998, con la recesión económico-financiera argentina sostenida hasta al menos mediados del año 2003, surgen los siguientes interrogantes:

- ¿Cuánto ha crecido el parque residencial en relación al crecimiento poblacional?
- ¿Qué cantidad de población habría estado en condiciones de acceder a una nueva vivienda (conducta de renovación de vivienda), como para argumentar semejante crecimiento del stock en general y del de alto standard en particular?
- ¿Cómo se vincula este crecimiento con la demanda real y cómo se justifican ciclos de realización de las inversiones que en algunos casos coexisten con altas tasas de vacancia extendidas en el tiempo?

6) En este nuevo estadio de densificación vertical de la ciudad de Buenos Aires, acontece un fuerte cambio de corte más bien cualitativo, respecto de la de los años 70, que pasaría por la esfera de lo tipológico, más que por el orden de volumen edilicio efectivamente construido.

El proceso de densificación vertical fomentado por la política de vivienda desde mediados del siglo XX hasta fines de los '70, según el cual la vivienda multifamiliar en altura, posibilitada primero por la Ley de Propiedad Horizontal y luego por la normativa urbanística que promovió la tipología edilicia entre medianeras con patios internos, produjo un modelo de ciudad más semejante al europeo y más integrado socialmente en el tejido, la morfología y la estructura y organización urbana. En este estadio de densificación, el Estado, operaba directamente a través de las operatorias de Vivienda para los sectores socioeconómicos medios, ejecutadas por el Banco Hipotecario de la Nación (BHN). Así la mayor parte de la población que accedía a nuevas viviendas eran los sectores socio-económicos medios, apoyados por una política crediticia estatal. Y además, la adición de viviendas en propiedad horizontal fue consolidando el característico y heterogéneo tejido amosaicado de Buenos Aires, en el cual el espacio público jugaba todavía un papel importante en la complementariedad de la función residencial.

Por el contrario, en el actual proceso de densificación vertical, iniciado en los '90, la oferta inmobiliaria estuvo orientada a sectores medio-altos y altos apoyados con créditos privados o recursos propios. Asimismo, la nueva tipología *torre amurallada* juega un papel preponderante (más cualitativamente que cuantitativamente en relación con el total de lo producido) en el nuevo proceso de valorización espacial urbana, sostenido principalmente por el sector privado, resultando relativamente nula la participación del Estado en la producción de Vivienda. Este hecho es absolutamente consecuente con la retirada del Estado del rol de proveedor, que se consolidó en los '90. La imposición del interés de la lógica del mercado en la definición de la tipología edilicia predominante, en un contexto de competitividad por la captación de inversiones inmobiliarias sesgada por la globalización y con abandono de la Planificación Urbana, habría determinado una mutación crecientemente perceptible del carácter del tejido, la morfología y el paisaje urbano, practicándose un fuerte impacto en la estructura, organización e identidad urbana. Podría afirmarse que sobre los vestigios de la ciudad tradicional (*modelo europeo*), estaría avanzando el modelo de *ciudad americana*, trazando el camino que estaría

reconvirtiendo Buenos Aires en una “maqueta” del paradigma de densificación urbana americano. En este nuevo esquema urbano, el espacio público pierde prestigio, la ciudad propende a cuartear su tejido amosaicado, a especializarse y escindirse, reflejando la diversificación socioeconómica y cultural adquirida por su población, generando *ghettos* de grupos de residentes según patrones de homogeneidad social económica-cultural, recreando en la medida de lo posible, algunos aspectos de la modalidad de las “urbanizaciones suburbanas”: principalmente el amurallamiento, la incorporación de infraestructura y servicios especiales, y la fuerte referencia a su “condición de clase” y “status social”. No obstante lo anterior, también podría hablarse de un cambio cuantitativo en el orden tipológico de ese espacio residencial: también en este período las unidades funcionales de departamentos de alto estándar sufrieron una tendencia al incremento de las superficies que podría incidir en las estadísticas de metros cuadrados construidos o permitidos que son los indicadores que utilizan los organismos oficiales para efectuar sus estudios de tendencias de la industria de la construcción y del mercado inmobiliario.

7) La contemporaneidad de la expansión de dos patrones de espacio residencial especializados antitéticos como las torres amuralladas y las villas de emergencia en la ciudad de Buenos Aires durante los '90, expone una de las caras de un nuevo hito de inflexión en el proceso de conformación de la sociedad de esta ciudad: la escisión y consecuente segmentación de los sectores medios. Los hoteles e inquilinatos se nutrirían de los sectores medios empobrecidos como antesala de un posible mayor descenso sociohabitacional hacia las villas miseria. Las *torres amuralladas*, con precios de venta de entre 1.200 \$/m² a más de 2.500 \$/m²,²¹ según la localización y la posibilidad de contener infraestructura y servicios especiales a suntuosos, pondrían de manifiesto no sólo el reposicionamiento beneficioso de algunos grupos de los sectores medios que habrían incrementado su capacidad adquisitiva, así como su percepción de la inseguridad de la vida urbana, sino también denotaría una inaudita capacidad de fragmentación y diversificación, plasmada en la distinción que ofrece el espacio residencial al que se “pertenece”. Desde la perspectiva de la Planificación Urbana y Regional, ello implicaría la simultaneidad de dos modalidades de crecimiento (torres amuralladas de alto standard y villas miseria), y distintos grados de intensificación en el uso del suelo, y modalidades de segregación socioespacial.

8) Según el crecimiento del “espacio privado” para el desarrollo de actividades de carácter público que en la mayoría de los casos promueven las torres amuralladas, entre otros “nuevos objetos urbanos”, la concepción interpretativa del “espacio público” debería reformularse bajo la consideración de las nuevas formas de “hacer ciudad”. Una de ellas es la concatenada privatización de los servicios públicos, espacializables a través de redes de infraestructura y equipamiento, con la compulsión de algunos actores por privatizar el espacio para la práctica de actividades complementarias del “habitar” que solían plasmarse en el espacio público.

Así, se establecería una parábola de transición de una “ciudad producida colectivamente para el uso de las masas” hacia “la producción de una ciudad carcelaria”, para

²¹ Valor convertible a su equivalente en dólares según paridad 1\$ igual a 1 u\$s estadounidense.

su consumo segmentado y selectivo, según nuevos parámetros socioespaciales. En este último sentido, cuando nos referimos a “ciudad carcelaria”, hacemos referencia a que si bien la ciudad de Buenos Aires desde su origen hasta al menos pasados mediados del siglo XX, tendió a asemejarse física y socio-culturalmente a las ciudades europeas, diferenciándose notoriamente de la mayoría de las otras ciudades latinoamericanas de primer orden como Buenos Aires, desde los ‘90, comenzó a adquirir muchos de los atributos de estas últimas. Sin llegar a constituirse en lo que definimos como “ciudad carcelaria” (Szajnborg, 2000a), como podría aplicarse a ciudades capitales como Bogotá o San Pablo en las que la polarización social está manifiesta a la vista en el tejido espacial y las resoluciones arquitectónicas y urbanísticas de los grupos altos, amurallados en sus propiedades a la defensiva de los grupos socioeconómicos del extremo inferior y los altos niveles de violencia urbana que caracterizan a esas ciudades. Pero con probabilidad de llegar a serlo de continuarse estas tendencias socio-espaciales.

9) Si en materia de vivienda, los ‘90 se caracterizaron por la exaltación de la componente mercantil, priorizando la noción de “bien de cambio” o “mercancía” por sobre la concepción de “bien de uso”, siguiendo estos lineamientos, la ciudad de Buenos Aires habría sufrido una suerte de “refuncionalización integral” avalada por la creencia de que la mayoría de los espacios productivos, obsoletos o subutilizados, debían reconvertirse al uso residencial, o a espacios verdes. Muchos de los desarrollos inmobiliarios bajo la modalidad de conjuntos de torres amuralladas y condominios encontraron un campo fértil para su procreación en estos espacios avalados por las actualizaciones del Código de Planeamiento Urbano. Promover, o simplemente facilitar este tipo de reconversiones a ultranza, sin tener en cuenta que una ciudad como Buenos Aires debería contar con reservas de tierra para usos futuros, entre ellos funciones productivas o de equipamiento urbano y obras de interés público,²² y desconocer o desentenderse del alto desempeño que la ciudad registró durante los ‘90, a nivel del PBI producido y de la recepción de importantes flujos de inversiones productivas, es no comprender que la sustentabilidad no sólo se refiere a las condiciones ambientales, sino también al fortalecimiento de la base económica, el aumento de la productividad, el empleo y el nivel socioeconómico de la población.

Bajo el supuesto proyectivo de la sustentabilidad de la ciudad en un contexto fuertemente competitivo, no sólo en el marco de la red regional de ciudades como San Pablo, sino también en relación con las principales ciudades productivas de la metrópolis bajo jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires o capitales como Rosario o Córdoba en el contexto regional del MERCOSUR, el sector público debería conservar la facultad de decidir sobre el óptimo destino urbanístico de predios con localización estratégica para actividades productivas y de equipamiento urbano, y estipular con criterio selectivo y racionalidad basada en el bienestar general, al momento de prefigurar instrumentos para el Ordenamiento Territorial y la asignación de normativa urbanística al suelo urbano. Ello implicaría reformular los criterios con que hasta el momento se han definido las intervenciones de recuperación y rehabilitación de áreas urbanas.

²² Así esos predios queden vacantes de uso hasta la reversión de la coyuntura económica.

2.4. ESTRATEGIA METODOLÓGICA E INSTRUMENTAL

2.4.1. Definición de la unidad de análisis, área y período de estudio:

Como unidad de análisis tomaremos la tipología de las *torres amuralladas* y algunas variantes, en tanto *espacio residencial con infraestructura y servicios especiales*, producido por el sector privado, orientado a sectores socioeconómicos altos y medio-altos, con muy alta intensidad de uso del suelo. El objeto de estudio, el proceso de densificación de la CBA, es uno de los aspectos visibles de un conjunto de transformaciones metropolitanas. Siendo cuantioso y en constante crecimiento su universo, trabajaremos mediante muestreo primero, y con casos representativos de las categorías después. El período de estudio abarca desde la década de los '90, partiendo de la implementación de la reforma del Estado y la Ley de Emergencia Económica (1989), y la implementación del Plan de Convertibilidad (1991), considerado como uno de los motores (a escala local) del proceso en estudio. Se establecen periodizaciones "ad hoc" que posibiliten estudios comparativos con sentido evolutivo y dialéctico. Por ejemplo las crisis coyunturales económicas como el "efecto Tequila", hitos institucionales como la sanción de la autonomía de la ciudad, o reformas significativas en la normativa urbanística. No obstante, consideraremos como complementario, el monitoreo de la evolución del proceso analizado, en el primer quinquenio de los años 2000, y considerando los efectos de la crisis estructural del Estado Argentino eclosionada en el año 2001. El área de análisis es la ciudad de Buenos Aires, considerando como referencia su contexto metropolitano, y la dinámica de las ciudades "globales" principalmente en América Latina, aunque también en la referencia europea y norteamericana. Asimismo identificaremos y trabajaremos sobre sectores urbanos con evidencia del proceso de densificación bajo estudio a partir de las tipologías residenciales multivivienda que denominamos T1 a T6.

2.4.2. Interrogantes y ejes de reflexión:

La estrategia metodológica está pensada desde los siguientes ejes de reflexión e interrogantes orientadores:

- Impacto territorial de procesos de reforma del Estado argentino y la implementación del Plan de Convertibilidad, en el marco de la reestructuración económica global.
- Cambios en el proceso de densificación urbana en el área central de la metrópolis (densificación vertical).
- Transformaciones en el proceso de producción, uso y apropiación del espacio residencial urbano, así como en los mecanismos, actores y agentes involucrados a la oferta y demanda del nuevo tipo de espacio residencial vertical amurallado.
- Evolución del papel desempeñado por el Estado en materia de Ordenamiento Territorial, política urbanística, de vivienda y crediticia, y del mercado en cuanto a la oferta inmobiliaria residencial y mecanismos de financiamiento privados.
- Impacto e implicancias del proceso analizado en la configuración, estructura y organización de la ciudad de Buenos Aires, así como en el paisaje urbano.
- El aporte de la Planificación Urbana y Regional como instrumento para orientar y regular estos procesos.

2.4.3. Trabajo empírico:

La unidad de análisis, el espacio residencial constituido por *torres amuralladas*, los *condominios*, los *lofts* y otras tipologías de espacio residencial de alto standard que nos ha interesado analizar, pueden ser observadas, tanto en campo como en información secundaria (publicidades y avisos clasificados). El problema ha sido estudiado tanto a través de trabajo de campo relevamiento empírico de estas tipologías en distintos sectores urbanos) como a través de suplementos inmobiliarios y publicaciones especializadas en la CBA.

El trabajo empírico tiene una particular relevancia en la estrategia metodológica adoptada. A partir de la misma, la información se organiza de la siguiente manera:

- Relevamiento de emprendimientos residenciales (información cualicuantitativa):
A efectos de la elaboración de una base de datos georreferenciada de los emprendimientos residenciales en estudio, realizamos para el caso de la ciudad de Buenos Aires una muestra de aproximadamente seis centenas de registros, a partir del análisis de los avisos clasificados de los diarios La Nación y Clarín (dos sábados por mes durante el período temporal considerado desde 1989), categorizando los emprendimientos en torre en tipologías T1 (torres amuralladas para sectores medio-altos y altos con servicios e infraestructura especial de alto standard) por lo general sobre predios de más de un cuarto de 2.500 m², T2 (torres o complejos amurallados para sectores medios con infraestructura y servicios especiales, sobre terrenos de 10.000 m² o más, T3 (edificios entre medianeras con programas arquitectónicos con servicios e infraestructura especial para sectores medio-altos), T4 (loft), T5 (edificación tradicional para sectores medios), T6 (correspondiente a “condominios”) según las siguientes variables: fecha del lanzamiento, actores involucrados, tipología edilicia, programa arquitectónico, infraestructura y servicios especiales, montos de inversión, superficie construida, target, mecanismos de producción, gestión, comercialización, valor del metro cuadrado, intensidad de uso del suelo, patrón de utilización del lote, entre las principales variables, etc.²³

Creamos fichas por emprendimiento por tipología, y a la vez cuadros con tratamiento de información estadística que luego utilizamos para las observaciones y análisis pertinentes a los objetivos de la investigación. También, generamos una base cartográfica georreferenciada, de manera tal que nos proponemos actualizar la base periódicamente, pudiendo realizar un seguimiento periódico de observación del fenómeno.

- Relevamiento y análisis de normativa:
Leyes, decretos, ordenanzas y resoluciones, de los dos niveles de gobierno (Nación y Ciudad Autónoma de Buenos Aires), en materia de reforma del estado, política económica, ordenamiento territorial y usos del suelo, planificación, obras públicas, entre otros temas de relevancia del proyecto.

²³ Antecedentes de este tipo de trabajo empírico: Mignaqui, Elguezabal, Szajnberg, Caspani (1997), Mignaqui (1998), Szajnberg (1999a, 2000a y 2000b).

Normativa urbanística: se precisarán algunos recortes geográficos delimitando áreas de análisis particularizado de la evolución de la normativa urbanística plasmada en el Código de Planeamiento Urbano de 1977 y sus reformas de 1989 y del año 2000, articulando los resultados con los emprendimientos residenciales amurallados de la muestra citada.

- Relevamiento general de inversiones públicas y privadas en la ciudad de Buenos Aires.
- Relevamiento de actores, agentes y sus estrategias vinculadas al objeto de estudio.
- Seguimiento de la dinámica inmobiliaria del sector privado, en especial la residencial, y de la inversión y promoción de Vivienda por parte del sector público.
- En cuanto a procedimientos y técnicas, utilizamos instrumental estadístico, censal, geográfico, sociológico, informático, de representación gráfica y diseño, fotografías. Sistemas de información geográfica, matrices de datos, grillas, cuadros, diagramas causales y lenguaje comunicacional de "infografía" (composición gráfica mixturada con cuadros, tortas, diagramas de barras y tortas, etc.).
- Contribución de diversas disciplinas: Arquitectura, Urbanismo, Sociología Urbana, Geografía, Economía Urbana, Ecología Urbana y Regional, Demografía, Ciencias Políticas, Economía Inmobiliaria.
- Tipo de fuentes: publicaciones del mercado, artículos periodísticos, entrevistas a informantes calificados, publicaciones oficiales, encuestas y entrevistas, archivos legislativos.