

Expansión urbana reciente de la aglomeración Gran Buenos Aires: ¿hacia un cuarto proceso de suburbanización?

Recent urban expansion of the Greater Buenos Aires agglomeration: Towards a fourth suburbanization process?

Luis Domínguez Roca

Magister en Políticas Ambientales y Territoriales. Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires (IG-FFyL-UBA). Puan 480 (C1406CQJ), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, luisdominguezroca@gmail.com, ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-7507-420X>

Fabián Sabassi

Profesor de Enseñanza Secundaria, Normal y Especial en Geografía. Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires (IG-FFyL-UBA). Puan 480 (C1406CQJ), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, fsabassi@yahoo.com.ar, ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-6982-9607>

Ricardo Apaolaza

Doctor en Geografía. Investigador Asistente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires (IG-FFyL-UBA). Puan 480 (C1406CQJ), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, ricardoapaolaza@yahoo.com.ar, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3684-8623>

Recibido: 25 de junio 2024 || Aprobado: 1 de octubre 2024

DOI: <https://doi.org/10.37838/unicen/est.35-2-101>

Resumen

Existe consenso en que la aglomeración Gran Buenos Aires ha observado una acelerada expansión física durante las últimas dos décadas. Sin embargo, lejos de responder a un único fenómeno, este crecimiento involucra una diversidad de formas de producción de espacios urbanos periféricos, entre los que se destacan los usos residenciales de las urbanizaciones cerradas; pero intervienen también, por ejemplo, la vivienda social periférica y los nuevos barrios populares, producto tanto de loteos irregulares como de tomas de tierra. Frente a esta complejidad, se retoman los clásicos trabajos de Horacio Torres, quien estudió el crecimiento de la ciudad entre 1869 y 2001, e identificó tres períodos de expansión acelerada, a los que analizó bajo la idea de suburbanización. A partir de esta interpretación, el artículo se propone actualizar la serie histórica, mediante el análisis de la expansión reciente de la aglomeración y la clasificación de sus usos residenciales periféricos, para reflexionar sobre las tendencias que podrían estar alimentando un cuarto proceso de suburbanización.

Palabras clave: Suburbanización; Expansión urbana; Barrios cerrados; Barrios populares

Abstract

There is consensus that the Greater Buenos Aires agglomeration has observed an accelerated spatial expansion during the last two decades. However, far from responding to a single phenomenon, this growth involves a diversity of forms of city production, among which gated communities stand out, but also include, for example, peripheral social housing or new informal settlements, product of both irregular land subdivisions and land occupations. Faced with this complexity, we revisit the classic works of Horacio Torres, who studied the growth of the city between 1869 and 2001, proposing three periods of accelerated expansion, which he analyzed under the idea of suburbanization. Based on this interpretation, the article proposes to update the historical series, analyzing and classifying the recent expansion of the agglomeration according to residential type, to reflect on the trends that could be contributing a fourth process of suburbanization.

Key words: Suburbanization; Urban sprawl; Gated communities; Informal settlements

Introducción

A lo largo de su historia, la aglomeración Gran Buenos Aires ha crecido ininterrumpidamente en población y en superficie. Al momento del censo nacional de población de 1869 tenía unos 177 mil habitantes y una superficie de 18 km² (Torres, 1977). Estimaciones recientes le atribuyen más de 15 millones de habitantes y una extensión de 3.400 km² (Cox, 2023). El ritmo de este crecimiento no ha sido uniforme: tanto el aumento de la población como la expansión física de la aglomeración han tenido momentos de aceleración y de ralentización. Hubo períodos en que el crecimiento demográfico fue más rápido que la expansión espacial (lo que implica un aumento en la densidad de población) y otros en que la superficie de la mancha urbana se incrementó a un ritmo mayor que la cantidad de habitantes (con la consiguiente disminución en la densidad poblacional de la aglomeración).

A través de varios estudios sobre los procesos de expansión urbana, Torres (1977, 1993; 2001) aborda este fenómeno con particular esmero y aporta evidencia concluyente sobre la existencia de períodos de fuerte dispersión espacial de la población y otros de relativa concentración. El autor recurre a la idea de suburbanización para dar cuenta de aquellos períodos en los cuales —debido a particulares combinaciones de fenómenos sociales, económicos y políticos— la aglomeración crece mucho más rápidamente en términos espaciales que demográficos.

Hay coincidencia en que el área urbanizada de la aglomeración Gran Buenos Aires¹ (AGBA) ha sufrido una notable expansión desde principios del siglo XXI (Cox 2008, 2016, 2023; Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento [CIPPEC], 2018; Buzai y Montes Galbán, 2020). Lejos de responder

¹ La aglomeración Gran Buenos Aires representa la mancha urbana más grande de Argentina, que tiene como núcleo central a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y se extiende —siguiendo un criterio de continuidad de edificios y calles—, total o parcialmente, sobre al menos otras 32 áreas de gobierno local (Instituto Nacional de Estadística y Censos [INDEC], 2003).

a un único fenómeno, este crecimiento involucra diversos procesos de producción del espacio urbano periférico y, más específicamente, una amplia variedad de tipos de uso residencial. Entre estos usos se destacan las urbanizaciones cerradas, pero también intervienen la vivienda social periférica y los nuevos barrios populares (producto tanto de loteos irregulares como de tomas de tierra), modalidades que lejos de armonizarse territorialmente, evidencian tendencias hacia la conflictividad social y la interdisputa territorial (Apaolaza y Venturini, 2024).

Si bien algunos estudios e informes han arrojado datos sobre las superficies agregadas por estas últimas modalidades de expansión popular (Del Río, 2012; Apaolaza, 2016; CIPPEC, 2018; Ministerio de Economía de la Nación, 2023), no ha sido posible hasta ahora determinar si las mismas realmente contribuyen a un fenómeno de suburbanización, en el sentido que establece Torres (1977) (es decir, de dispersión espacial de la población), dado que sus densidades no han sido estudiadas en detalle.

El presente artículo se propone aportar evidencia que permita analizar diferencialmente el impacto espacial que ha tenido cada una de las principales modalidades de expansión residencial (barrios cerrados, casas quinta, loteos formales, loteos informales, tomas de tierra y vivienda social) sobre el crecimiento de la ciudad. Para ello, se analiza el fenómeno de la suburbanización a partir de la delimitación de la mancha urbana de la AGBA para los años 2004, 2010 y 2022². Este proceso sigue la metodología oficial del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) para la delimitación de aglomeraciones (Vapñarsky, 1998). Incluye por tanto el área edificada principal de la aglomeración (es decir, el *continuum* amanzanado y edificado que se extiende desde el centro de Buenos Aires hasta las franjas más periféricas de la mancha urbana) y pequeños mosaicos edificados secundarios, pero excluye otros importantes aglomerados cercanos, como Gran La Plata, Cañuelas, Campana o Luján³. El cruzamiento con la información demográfica de los últimos tres censos permite calcular densidades promedio para la aglomeración, permitiendo actualizar así la serie estadística iniciada por Torres (1977) con el análisis del primer censo nacional de población, en 1869.

A su vez, a partir del análisis visual de imágenes satelitales correspondientes a los años 2004, 2010 y 2022 (procedentes de los servidores de acceso libre *Google Earth*, *ESRI* y *Bing*), estas zonas de expansión reciente fueron clasificadas según el uso del suelo predominante, con detalle para cada una de las principales modalidades de uso residencial. Esto, no sólo permitió corroborar que el grueso de la expansión de la aglomeración se explica por los usos residenciales; sino que, además, posibilitó estimar el aporte de cada modalidad al crecimiento

2 Se trata de los cortes temporales, con disponibilidad de imágenes satelitales completas, más cercanos a los tres últimos censos nacionales.

3 Se trata de un procedimiento, eminentemente físico, basado en el análisis del trazado urbano, que circunscribe la superficie de una aglomeración a partir de un complejo proceso de identificación, clasificación e inclusión de mosaicos de manzanas edificadas, tomando como criterio el cumplimiento (o no) de ciertos requisitos de contigüidad, distancias, estrechamientos, entre otros. Para más detalles, consultar Vapñarsky (1998).

total de la superficie de la aglomeración.

Por último, sobre esta base, se trabajó a un nivel de radios censales, con la información del censo 2010⁴. Se seleccionaron 51 radios censales perfectamente coincidentes con zonas de expansión por urbanizaciones cerradas⁵, casas quinta⁶, vivienda social⁷, loteos formales⁸, loteos irregulares⁹ o tomas de tierra¹⁰, propias del período 2004-2010. Por ejemplo, la urbanización cerrada San Eliseo, del municipio de San Vicente, coincide perfectamente con el radio censal 066480411, o el barrio de vivienda social Bicentenario, del municipio de Moreno, es perfectamente abarcado (sin áreas superpuestas ni residuales) por 6 radios censales (063640311, 063640312, 063640313, 063640314, 063640315 y 063640316).

Se consideraron entonces los datos de población por radio, así como de superficie de dichos radios (en m²). Este último dato fue calculado a partir de geoprocesos tipo geometría de área, mediante el *software Qgis*. El análisis de estos conglomerados de radios censales permitió contar con una muestra de datos sobre superficies y poblaciones (y, por tanto, densidades) asociados a cada modalidad de expansión residencial.

Algunas notas sobre el proceso de suburbanización

Las connotaciones socioeconómicas y socioculturales del proceso de suburbanización no son equivalentes en todos los contextos. En el Reino Unido, Estados Unidos y otros países de tradición anglosajona, la suburbanización ha sido protagonizada históricamente por los grupos de mayor poder económico y simbólico. En Europa continental y en América Latina, por el contrario, esos sectores han tendido a permanecer en áreas próximas al centro de las ciudades, mientras las clases trabajadoras residían mayoritariamente en las periferias suburbanas. Durante las últimas décadas del siglo XX se observa cierta «convergencia» entre ambos modelos debida, por un lado, a la creciente suburbanización de grupos de ingresos medios y altos en las aglomeraciones europeas y latinoamericanas y; por otro, a los procesos de gentrificación en las áreas pericentrales de las ciu-

4 Al momento de la elaboración del presente trabajo, los datos del censo 2022 no estaban disponibles a nivel de radio censal.

5 Radios censales correspondientes a zonas de expansión en Canning (Esteban Echeverría), Manzanares (Pilar), Villanueva (Escobar), Benavidez, Rincón de Milberg, Gral. Pacheco, Nordelta (Tigre).

6 Radios censales correspondientes a zonas de expansión en el sur de Villa Brown (Varela) y el barrio Mariano Moreno (La Reja).

7 Radios censales correspondientes a zonas de expansión de los barrios Santa Rosa (Varela), Bicentenario (Gral. Rodríguez), Saavedra Lamas y Rene Favalaro (José C. Paz), Arturo Jaureche (Virrey del Pino).

8 Radios censales correspondientes a zonas de expansión en el barrio Los Pozos (Cañuelas), barrio El Palenque (Marcos Paz) y Villa Amelia (A. Korn).

9 Radios censales correspondientes a zonas de expansión en barrio Gendarmería (Glew), Sol y Verde (José C. Paz), barrio Santa María (Marcos Paz), Manzone (Villa Astolfi) y Villa Numancia (Guernica).

10 Radios censales correspondientes a zonas de expansión en barrios Sarmiento (9 de Abril), La Victoria (Monte Grande), Tierra y Libertad / Un Techo para Todos (Ciudad Evita), San Cayetano / 12 de Octubre (González Catán), Don Juan (Laferrere) y Campo Tongui / Nueva Esperanza (Ing. Budge).

dades británicas y norteamericanas, entre otras¹¹.

En este apartado se revisan algunos aportes teóricos acerca de los procesos de suburbanización. En primer lugar, se recapitulan los modelos clásicos de la Escuela de Ecología Humana de Chicago como contexto teórico de las primeras investigaciones de Torres (1977) sobre la aglomeración Gran Buenos Aires. En segundo lugar, se consideran algunos aportes recientes sobre dichos procesos, en el marco de la globalización.

Suburbanización y estructura socioespacial en los modelos clásicos de la Escuela de Chicago

Sobre la base del análisis de las ciudades norteamericanas, Burgess (1925) propuso un modelo de zonas concéntricas, según el cual los distintos grupos sociales se ubicarían en sucesivas franjas de la ciudad según su nivel de ingreso, en sentido ascendente desde el centro hacia la periferia. Esta distribución también se correspondería con la de los grupos étnicos: las minorías menos integradas se localizarían en las proximidades del área central de la ciudad, mientras en los suburbios predominarían los WASP (*white anglo-saxon protestants*: blancos, anglosajones, protestantes).

Hoyt (1939), sin cuestionar el enfoque general de Burgess modificó el modelo al subrayar la importancia de la diferenciación de los sectores radiales, que se organizarían desde el centro hacia la periferia a lo largo de las principales vías de circulación. De esta manera, si en una determinada dirección (por ejemplo, el norte) se localizaba un determinado tipo de actividad o un determinado grupo social (por ejemplo, el uso residencial de grupos de ingresos altos), el mismo tipo de actividad y grupo social se iría instalando a mayor distancia del centro a lo largo del mismo eje radial a medida que la aglomeración creciera.

El canon de los tres modelos clásicos se completa con el de núcleos múltiples, propuesto poco después por Harris y Ullman (1945). Este modelo representaba más bien un «anti modelo», en el sentido de que negaba la posibilidad de identificar un patrón geométrico simple (concéntrico o radial) que permitiera describir la organización espacial del uso del suelo urbano. En su lugar proponía un patchwork de fragmentos diversos: al área central principal se suman los subcentros y una multiplicidad de fragmentos especializados en diversas actividades, no necesariamente continuos en el espacio, incluyendo áreas residenciales segregadas de distintos grupos sociales.

Sjoberg (1965) mostró que las ciudades preindustriales, en distintas épocas y regiones, presentaban una estructura inversa a la descrita por el modelo de Burgess: los grupos de mayor poder, riqueza y prestigio se ubicaban cerca del centro y los demás se distribuían en sentido descendente hacia la periferia, patrón que ya había observado tempranamente Kohl (1841) en las ciudades preindustriales europeas.

¹¹ Con respecto a esta «convergencia» cabe citar a Dematteis (1998) y la referencia de Castells al “encanto evanescente de las ciudades europeas” (Castells, 1997, p. 434).

La comprobación de que el esquema de Burgess no podía ser considerado «universal», indujo a otros investigadores a tratar de identificar cuáles eran sus condiciones de validez (es decir, los supuestos implícitos del modelo, que Burgess no había explicitado). En este sentido Schnore (1965) retoma y completa el enfoque propuesto anteriormente por Quinn (1940), y estudia las ciudades de América Latina, distinguiendo dos modelos: el tradicional, ya descrito por Sjoberg para las ciudades preindustriales, y el moderno, que se asemeja al propuesto por Burgess. De esta manera, se configura una suerte de hipótesis evolucionista: las ciudades latinoamericanas, a medida que se industrializaran y modernizaran, pasarían del modelo tradicional al moderno.

A mediados de la década de 1970, Torres comprueba que el caso de Buenos Aires no se ajustaba a la hipótesis enunciada: por el contrario, en el período de mayor industrialización se había producido la mayor suburbanización de grupos de ingresos bajos y la concentración de grupos de ingresos medios y altos en el centro de la aglomeración (Torres, 1977). La búsqueda de una explicación para esta aparente paradoja (una gran ciudad latinoamericana cuya organización socioespacial se vuelve más «tradicional» cuando más se industrializa) parece haber sido uno de los principales motores de las investigaciones desarrolladas por este autor, que se abordarán en detalle más adelante.

Suburbanización, globalización y políticas urbanas: algunos enfoques recientes

El estudio de los procesos de suburbanización ha recibido nuevos impulsos a partir de la generalización del *urban sprawl* y las discusiones que este fenómeno suscita. Esto se observa tanto en los medios académicos como en los ámbitos técnico-políticos donde se discuten y formulan las políticas urbanas.

Durante la década de 1990 se multiplicaron los trabajos para caracterizar e interpretar estos procesos en el contexto de la globalización y de las transformaciones económicas y sociales inducidas por el desarrollo de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación. En este escenario, Monclús (1998), distingue dos enfoques: aquellos que consideran los procesos de suburbanización como una profundización de tendencias preexistentes y aquellos que las ven como procesos sustantivamente novedosos, vinculados con el paso del modelo de acumulación fordista al posfordista.

Dematteis (1998) sería un claro exponente de este último enfoque. El autor propone una posible convergencia entre el modelo de suburbanización anglosajón y el latino-mediterráneo, a través de los procesos de periurbanización y difusión reticular (ciudad difusa), tendiente a un modelo único común a toda Europa, de «ciudad sin centro» y estructura reticular. Al mismo tiempo, estaría cambiando la tradicional valoración negativa de la periferia en contraposición al centro, por una valoración positiva de aquella.

Szajnborg (2005) realiza un interesante esfuerzo de recapitulación y síntesis de los principales argumentos a favor y en contra del *urban sprawl*. Entre los autores que defienden este tipo de proceso menciona a Garreau (1991), quien ade-

más de investigar y conceptualizar a las *edge cities* ha promovido su desarrollo; y sobre todo a Gordon y Richardson (1998; 2000), quienes asumen una perspectiva favorable al libre mercado de la tierra urbana¹². A partir de esta posición discuten los argumentos de los detractores del *sprawl*, entre los cuales se destacan los referentes del «Nuevo Urbanismo» norteamericano (Duany *et al.*, 2003).

Szajnberg (2005) también incluye una referencia al debate sobre la suburbanización en América Latina y especialmente en la Argentina. Señala que, en general, no hay posiciones explícitas a favor del *sprawl* en el ámbito académico, aunque hay actores vinculados a la expansión suburbana (por ejemplo, promotores inmobiliarios) que argumentan a su favor en ámbitos comunes. Por el contrario, la mayor parte de los investigadores que han estudiado el tema durante las décadas de 1990, 2000 y 2010 sostienen posturas críticas con respecto a estos procesos (Ciccoletta, 1999; Svampa, 2001; Janoschka, 2002; Frediani, 2009; Guevara, 2015; Pradilla Cobos, 2015).

En este contexto de debate, Venturini (2024) destaca que, en las metrópolis latinoamericanas (y en particular en las argentinas), esta modalidad de urbanización dispersa en las últimas décadas ha empezado a manifestar fuertes rasgos de fragmentación, segregación y polarización socioeconómica. En estrechos territorios periféricos se combinan diferentes tipos de urbanizaciones cerradas (*country clubs*, clubes náuticos, barrios hípicas, entre otros) con asentamientos informales y vivienda social, así como polígonos de descentralización industrial y grandes equipamientos. En efecto, estudios recientes dan cuenta de que la modalidad de suburbanización de altos ingresos asociada a las urbanizaciones cerradas, no sólo se ha acelerado notablemente, sino que además ha tendido a avanzar sobre zonas históricamente ocupadas por sectores populares (Apaolaza y Venturini, 2024), lo cual alimenta la conformación de nuevos escenarios de conflicto socioterritorial, asociados a la disputa por las periferias urbanas y la apropiación de las rentas.

Antecedentes para Buenos Aires: los trabajos de Horacio Torres

El concepto de suburbanización, en el sentido en que lo utiliza Torres (1977), supone algo más que la mera formación de suburbios. El autor analiza la relación entre la población y la superficie de la aglomeración. Considera que ocurre un proceso de suburbanización cuando la superficie de la mancha urbana se expande a un ritmo mayor que el crecimiento de la población (aunque este pueda ser también muy acelerado), de manera que la densidad de población del conjunto de la aglomeración disminuye (aunque esto pueda darse en simultáneo con el aumento de la densidad en ciertas zonas específicas). De esta manera señala la alternancia entre períodos “de concentración y aumento de las densidades” y períodos “de suburbanización, caracterizado(s) por la dispersión residencial y la disminución de las densidades medias” (Torres, 1977, p. 200).

¹² Esta perspectiva otorga un papel determinante al poder adquisitivo y las preferencias de los consumidores.

Torres (1993) relaciona los cambios en la estructuración del espacio urbano con las transformaciones económicas, demográficas, sociales y políticas que se desarrollan en cada período. Se va configurando así el «mapa social» de Buenos Aires, cuyos cambios se interpretan con relación a una serie de variables fundamentales: contexto político-económico general, papel del Estado en las políticas generales y urbanas, influencia de los medios de transporte, formas de acceso y tenencia del suelo y la vivienda, y grupos sociales protagonistas, entre otros.

De esta manera, a lo largo de una serie de minuciosos trabajos (Torres, 1977; 1993; 2001), el autor identifica tres procesos de suburbanización, que corresponden a tres períodos específicos en los que se muestran con mayor claridad: el primero, entre 1904 y 1914; el segundo, entre 1947 y 1970 y; el tercero, entre 1991 y 2001.

El primer proceso de suburbanización (1904-1914)

Torres (1977) identifica el primer proceso de suburbanización entre los censos nacionales de población de 1895 y 1914, donde la superficie de la AGBA pasa de 62 km² a 287 km² (esto es, un 366% en 19 años), y la densidad desciende de 108 a 67 habitantes por hectárea, aproximadamente. Sin embargo, en este mismo trabajo afirma que el proceso “adquiere mayor ímpetu durante la primera década del siglo” (Torres, 1977, p. 197), razón por la que propone finalmente el año 1904 –coincidente con la disponibilidad de datos de un censo municipal de la ciudad central– como fecha inobjetable de inicio.

Durante este primer proceso, el crecimiento de la periferia de la aglomeración estaba aún circunscripto a los límites de la actual Ciudad Autónoma de Buenos Aires: los barrios de Belgrano, Flores, Liniers, Mataderos y Nueva Pompeya, entre otros.

Esta expansión periférica era, en parte, explicada por el relativo ascenso social protagonizado por una generación de inmigrantes, llegados al país durante la segunda mitad del siglo XIX, que antes vivían en conventillos cercanos al centro y que, hacia inicios de siglo, comienzan a contar con una capacidad de ahorro suficiente para aspirar a convertirse en nuevos propietarios suburbanos de lotes que eran vendidos hasta en 120 mensualidades (Torres, 1977). Se trató de un período caracterizado por el aumento del salario real en ciertas categorías de trabajadores. Scobie estima que uno de estos lotes suburbanos de comienzos del siglo XX podía llegar a ser pagado con el ahorro de 12 a 15 años de un obrero especializado (Scobie, 1972).

El papel de los medios de transporte fue particularmente relevante en esta expansión. Los tranvías (primero traccionados a sangre y, luego de 1898, eléctricos) fueron los grandes protagonistas. Las principales líneas (monopolizadas en su totalidad por la Compañía de Tranvías Anglo Argentina), por entonces de unos 800 km de longitud, permitieron la viabilidad de los desplazamientos cotidianos de estos nuevos propietarios suburbanos hacia las zonas centrales de la ciudad.

También se destaca la importancia de las empresas de loteos, que aparecían estrechamente vinculadas con la Anglo Argentina en la organización de los parcelamientos. Estas empresas vendían lotes a una distancia promedio no mayor

a cuatro cuadras de los trazados tranviarios, en cuotas a plazos acordes con las capacidades de pago de los segmentos mejor remunerados de la clase trabajadora. A modo de ejemplo, Sargent (1972) estima que sólo entre 1904 (año en que se inicia la venta en cuotas mensuales) y 1906, se vendieron alrededor de 20.000 nuevos lotes, lo que —incluyendo nuevas vialidades— supone superficies del orden de las 700 hectáreas.

A pesar de esta marcada periferización popular, este proceso de suburbanización no terminó de polarizar socialmente la ciudad en un sentido centro-periferia, sino que continuaron predominando las diferencias entre los ejes norte, oeste y sur (Torres, 1993).

El segundo proceso de suburbanización (1947-1970)

Durante el periodo 1914-1938 se produce un aumento de la densidad de población (Torres, 1977). Es en 1938¹³, y más intensamente a partir de 1947, que se identifica el segundo período de acelerada suburbanización.

Según Germani y de Yujnovsky (1973), hacia el año 1945, la mayor parte de la clase trabajadora urbana transoceánica había sido reemplazada por las migraciones recientes provenientes de las provincias de la Argentina. A su vez, la corona de barrios suburbanos de 1914 había dejado de serlo en 1947:

el crecimiento de la nueva corona periférica de partidos del Gran Buenos Aires, en el que la inmigración interna tiene ahora la parte más importante, ha transformado a los barrios tradicionales (así como a la Capital Federal en su conjunto) en lo que puede considerarse el núcleo central de la aglomeración metropolitana. (Torres, 1977, p. 213)

Efectivamente, se trata de una nueva oleada de expansión periférica con base en loteos populares, sólo que ahora ubicados en la primera y segunda coronas de municipios, y orientados a trabajadores migrantes de las provincias.

Torres resalta que, a partir de finales de la década de 1940, el Estado incrementa su papel como conductor del proceso económico, asumiendo roles que hasta entonces rara vez había tenido, como ser productor de bienes y servicios. En particular, destaca la nacionalización de la red ferroviaria (incluyendo la red suburbana) y de la Corporación de Transportes de la Ciudad de Buenos Aires (tranvías, ómnibus, subterráneos y colectivos), lo que se complementa con políticas de subsidio al transporte público y tarifas sociales (Torres, 1993).

Nuevamente, el papel de los medios de transporte fue fundamental en los cambios de la estructuración del espacio. Mientras que la red suburbana de ferrocarriles permitía el desplazamiento troncal masivo de los trabajadores hacia las periferias, los colectivos cumplían un rol complementario, ya que sus recorridos unían las estaciones ferroviarias con las zonas intersticiales.

¹³ Fecha en la que se dispone de datos completos, ya que se ejecuta un Censo de la Provincia de Buenos Aires, que viene a completar uno propio de la Municipalidad de Buenos Aires ejecutado tres años antes, en 1935.

La creciente presencia del Estado en materia social y económica contrastaba con una política que Torres define como “*laissez-faire territorial*” (Torres, 1993, p. 16) en materia de control de uso del suelo, tanto residencial como industrial. Estos loteos indiscriminados, si bien no contradecían reglamentaciones, pues estas eran casi inexistentes, configuraron lo que el autor interpreta como una “urbanización salvaje” (Torres, 1993, p. 16), en áreas con escasa dotación de servicios, capitaneados por empresas loteadoras altamente especulativas que, en simultáneo a la venta de las nuevas parcelas, tendían a conservar importantes porciones de tierra a la espera de su posterior valorización. Esto favorecía la conformación de un tejido suburbano discontinuo y desestructurado, que “dejaba planteados altos costos futuros [...] en relación a la provisión de servicios en zonas muy poco densas, ocupadas parcialmente” (Torres, 1993, p. 16).

Por último, cabe mencionar que si bien Torres reconoce al período 1947-1970 como de “neta suburbanización” (con densidades que bajan de 80 a 56 hab/ha), distingue un importante matiz a su interior:

[...] una diferencia substancial aparece, sin embargo, entre el período 1947-1960 y el 1960-1970: durante el primero la disminución de densidades es generalizada, incluyendo a las zonas más densas; durante el segundo, en cambio, las zonas más densas se densifican aún más. (Torres, 1977, p. 217)

El tercer proceso de suburbanización (1991-2001)

Si bien no es posible establecer un corte abrupto, las modalidades de suburbanización iniciadas en 1947 tienden a detenerse en la segunda mitad de la década de 1970. El cambio en las políticas públicas, la tendencia a la distribución regresiva del ingreso, o el paulatino encarecimiento del transporte público de pasajeros, son algunos de los motivos normalmente esgrimidos por Torres para explicar dicho cambio de tendencia. Sin embargo, es la aparición del Decreto Ley 8912/1977, sobre usos del suelo de la provincia de Buenos Aires, el elemento considerado determinante. Se trató de una normativa que impuso requisitos más exigentes en materia urbanística y ambiental para la aprobación de nuevos fraccionamientos, por lo que los precios por unidad se elevaron sensiblemente, y frenaron drásticamente el tipo de expansión propio del segundo proceso de suburbanización.

Es recién en la década de 1990 que se evidencia con claridad una nueva expansión suburbana, de magnitudes inéditas y características novedosas, que Torres denomina “suburbanización de las élites” (Torres, 2001, p. 45). Se trató de un nuevo tipo de expansión periférica protagonizada por grupos de ingresos altos, a través de urbanizaciones cerradas y equipamiento asociado, fuertemente estructurada a partir de las redes de autopistas y un modelo “automóvil intensivo” (Blanco, 2016, p. 100). Si bien Torres documentó y analizó este proceso hasta el año 2001 (fecha de su fallecimiento), hay evidencia suficiente para suponer que el mismo se mantiene activo hasta nuestros días (Apaolaza y Venturini, 2021).

Para el año 2000 ya había en la AGBA y alrededores unas 400 urbanizaciones cerradas, de las cuales aproximadamente 250 estaban ubicadas en las franjas de expansión de la segunda y tercera corona, principalmente en el eje norte (municipios de Pilar, Tigre y Escobar) (Venturini *et al.*, 2020).

El contexto socioeconómico original en el cual se produce este proceso puede analizarse en dos escalas. Por un lado, a escala mundial, donde predomina la globalización de la economía, la aceleración de la circulación de capitales e información, y un fuerte cambio tecnológico, que modifica las formas de producción, de comunicación y de transporte. Por otro, una escala nacional, muy relacionada con la anterior, con predominio del neoliberalismo económico, que cambió significativamente los roles del Estado, que tendió a pasar a funcionar como “acondicionador y promotor” del mercado (Ciccolella, 1999, p. 10).

Este contexto alimenta una fuerte polarización entre grupos sociales diferenciados: por un lado, los sectores de medios y altos ingresos, relacionados con actividades dinámicas del nuevo patrón productivo y, por el otro, los sectores populares vinculados a las actividades tradicionales, muchas veces precarizados por las políticas económicas implementadas en esa década (Torres, 2001).

Esta misma polarización puede empezar a ser observada en los nuevos paisajes urbanos de fines de la década de 1990. Por un lado, el hábitat altamente segregado, destinado a los sectores con mayor poder adquisitivo, caracterizado por las urbanizaciones cerradas, dotadas de todos los servicios y distintas «amenidades», con seguridad privada, acceso restringido y cercos perimetrales. Por el otro, sectores populares empobrecidos, los que, ante la imposibilidad de acceso a los mercados formales de tierra y vivienda, se ven muchas veces impelidos a buscar soluciones por fuera de la legalidad (Clichevsky, 2003), o bien a través de algunas de las escasas líneas de producción estatal de vivienda social.

Pese al cambio en el perfil político observado en Argentina desde el año 2003, este modelo de expansión metropolitana se mantuvo, llegando a las actuales cifras de aproximadamente 600 urbanizaciones cerradas (Apaolaza y Venturini, 2024). La rama de la construcción funcionó como uno de los principales campos de absorción de trabajo y excedente de capital, y parte de estas fuerzas fueron conducidas hacia las periferias metropolitanas. En este esquema “la producción del espacio urbano formal continuó siendo impulsada fundamentalmente por el mercado, mientras que el Estado operó como interventor de apoyo, que propiciaba la valorización inmobiliaria” (Apaolaza y Venturini, 2024, p. 41). El resultado no fue otro que la profundización de las tendencias de la década anterior.

Sin embargo, en paralelo al auge de las urbanizaciones cerradas se dieron algunas importantes novedades en materia de hábitat popular periférico. En primer lugar, el período de los gobiernos de Néstor Kirchner y Cristina Fernández de Kirchner (2003-2015) se caracterizó por una mayor tolerancia hacia las modalidades de hábitat informal, en especial las tomas de tierra. Esto conllevó a que muchas de las nuevas ocupaciones periféricas lograran subsistir y consolidarse.

Apaolaza (2018), por ejemplo, estimaba este número en 294 dentro de la AGBA, sólo entre el período 2001 y 2015, con superficies de más de 32 km². En segundo lugar, una mayor inversión en vivienda social, en especial a través del Plan Federal de Construcción de Viviendas, el Programa Federal de Emergencia Habitacional y el Programa Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos. Mediante estos programas se construyeron, entre 2004 y 2014, más de 54 mil unidades habitacionales a nivel metropolitano (Di Virgilio *et al.*, 2017). Según Del Río “el lugar asignado a la vivienda social en la ciudad reconoció al mercado como el medio «eficiente» de asignación del recurso suelo” (Del Río, 2012, p. 279), por lo que los nuevos barrios de vivienda social tendieron a localizarse predominantemente en las periferias urbanas, donde la incidencia del precio del suelo sobre el costo total de la construcción resultaba menor. Por último, se debe mencionar la sanción de la Ley Provincial 14.449/2012 de Acceso Justo al Hábitat, que a partir de su reglamentación en 2013 habilitó modalidades de parcelamiento con unidades privativas de menor superficie, así como la intervención focalizada en los procesos de integración sociourbana de las villas y asentamientos.

Se asiste, por tanto, a una tendencia de simultáneo crecimiento de las urbanizaciones cerradas tanto como de la urbanización popular periférica, quedando así planteadas las tres modalidades fundamentales de expansión urbana del período. Por un lado, aquella protagonizada por grupos de ingresos altos, a través de las urbanizaciones cerradas, modalidad distintiva del tercer proceso de suburbanización. Por otro, nuevas modalidades protagonizadas por sectores populares, a través de i) vivienda social periférica y; ii) nuevos barrios populares, que pueden ser producto de loteos irregulares tanto como de tomas de tierra. Resulta evidente que esta nueva ola de expansión popular no puede considerarse parte de la «suburbanización de las élites», pero tampoco coincide con las modalidades propias del segundo proceso de suburbanización.

Períodos, grupos sociales y modalidades de suburbanización

El análisis hasta aquí realizado sugiere que bajo el concepto de «proceso de suburbanización», Torres considera y analiza integradamente un conjunto complejo de subelementos, a la luz de un contexto político-económico determinado. Resulta de interés destacar tres de estos elementos:

- ~ Primero, cada proceso de suburbanización está dominado por un grupo social particular, que es quien protagoniza la avanzada residencial hacia las periferias urbanas (grupo social suburbanizado).
- ~ Segundo, cada proceso de suburbanización presenta un mecanismo de expansión típico, en el cual se combinan diferentes agentes urbanos y políticos, influencias de los medios de transporte y formas de producción y acceso al suelo urbano (modalidad de suburbanización).
- ~ Tercero, cada proceso de suburbanización —aun pudiendo tener antecedentes y secuelas— se expresa con mayor claridad en un lapso de tiempo determinado (período de suburbanización) y es, por tanto, únicamente «comprobable»

a través de relevamientos censales disponibles en tales períodos.

Se deriva de esto que, dentro de un mismo período temporal y/o dentro de un mismo contexto político-económico, podrían coexistir una o más modalidades de suburbanización y/o grupos suburbanizados. Así, cabe preguntarse si las dinámicas de periféricación popular impulsadas por la vivienda social, los loteos irregulares y las tomas de tierra podrían representar modalidades específicas de un cuarto proceso de suburbanización, invisibilizadas en sus efectos territoriales por la expansión de las urbanizaciones cerradas.

En el siguiente apartado se presenta un análisis de cada una de estas modalidades, focalizando en el período posterior al analizado por Torres.

Análisis de las modalidades de expansión urbana reciente en la AGBA

Como se adelantó en la introducción, existe acuerdo en que el área de la AGBA ha observado una notable expansión de su superficie durante las últimas dos décadas. Por ejemplo, el trabajo de Buzai y Montes Galbán (2020), realizado sobre la base del procesamiento digital de imágenes satelitales nocturnas, arrojaba datos vertiginosos, con un incremento neto de 1.300 km² del aglomerado para el período 1992-2012, lo cual elevaría el total de la superficie del AGBA a 4.078 km² para esta última fecha.

Por otra parte, los informes de Demographia elaborados por Cox (2008; 2016; 2023) reportaban un ritmo algo menor, con superficies de 2.590 km² en 2008, 3.212 km² en 2016, y 3.437 km² en 2023, lo cual supondría un incremento de 847 km² (32,7%) en apenas 15 años, es decir un ritmo de crecimiento anual de la superficie de 2,18%.

Según el mencionado informe del CIPPEC (2018), esta superficie habría pasado de 2.544 km² en 2006, a 2.632 km² en 2010 y a 2.761 km² en 2016, lo cual representaría un incremento de 217 km² (un 8,5%) en 10 años, lo que equivale a un ritmo de crecimiento anual más moderado, de 0,85%.

No está de más subrayar que las delimitaciones de la AGBA, así como las metodologías de detección y clasificación utilizadas por estos trabajos difieren notablemente entre sí, lo cual explica, en buena medida, las grandes discrepancias en los guarismos.

Las estimaciones propias, realizadas en el presente trabajo según la metodología propuesta por Vapñarsky (1998), arrojaron datos de superficie más moderados, aunque igualmente notables: 2.017 km² en 2004, 2.130 km² en 2010 y 2.359 km² en 2022. Esto equivale a un incremento total de superficie de 342 km² (16,9%) en 18 años, con un ritmo de crecimiento de la superficie del 0,94% anual.

La Tabla 1 sintetiza las estimaciones de superficie y población realizadas para este trabajo (de elaboración propia), así como aquellas de Demographia y CIPPEC, lo cual permite pasar en limpio el comportamiento general de las densidades de población.

Tabla 1. Estimaciones de superficie y población de la AGBA

Autor	Año	km ²	Población estimada	Densidad hab/km ²	Indicios de suburbanización
Demographia	2008	2.590	12.390.000	4.783,8	-
	2016	3.212	15.355.000	4.780,5	Sí
	2023	3.437	15.748.000	4.581,9	Sí
CIPPEC	2006	2.544	13.136.746	5.163,8	-
	2010	2.632	13.621.255	5.175,2	No
	2016	2.761	14.504.788	5.253,5	No
Estimaciones propias	2004	2.017,3	12.126.643*	6.011,2	-
	2010	2.130,1	13.588.222	6.379,0	No
	2022	2.359,0	15.025.413**	6.369,3	Sí

Nota: *Se estima a partir de los datos del censo 2001, con proyección simple según ritmo de crecimiento del período 1991-2001

**Se estima a partir de los resultados preliminares del censo 2022 por municipio, ajustado según el porcentaje urbano dentro de la AGBA identificado en el censo 2010

Fuente: elaboración personal sobre la base de Cox (2008; 2016; 2023); CIPPEC (2018); INDEC (2001; 2010; 2022)

Si bien se detecta una muy suave disminución de la densidad entre 2010 y 2022 (de unos 10 hab/km²), queda en evidencia que, según nuestras estimaciones, el ritmo de crecimiento de la población y de la superficie de la aglomeración entre 2004 y 2022 no permite constatar con claridad un proceso de suburbanización tal cual lo define Torres, ya que la densidad poblacional se mantuvo prácticamente estable (en torno a los 60-63 hab/ha). Este hallazgo no deja de sorprender si se tiene en cuenta la proliferación de mega emprendimientos inmobiliarios de notables extensiones y bajísima densidad, como Nordelta (~16 km², municipio de Tigre), Puertos del Lago (~14 km², municipio de Escobar), San Sebastián (~9 km², municipio de Pilar), Villanueva (~9 km², municipio de Tigre) o El Cantón (~5km², municipio de Escobar), por citar algunos ejemplos destacados. Todo parece indicar que el gran incremento en la superficie se ve compensado por el fuerte crecimiento poblacional en la aglomeración en su conjunto en el último período.

Efectivamente, el ritmo de crecimiento demográfico de la aglomeración venía mostrando una tendencia decreciente desde el censo de 1970, pasando de 1,8% anual para el período intercensal 1970-1980, a 1,2% para 1980-1991 y a 0,7% para 1991-2001. Sin embargo, esta tendencia se rompe en el siguiente período intercensal 2001-2010, donde se identifica una tasa anual de 1,4%, mientras que en el período 2010-2022 vuelve a haber un retroceso (0,9% anual), aunque sin llegar a los niveles de 1991-2001. Retomaremos estos datos en las conclusiones.

Ahora bien, más allá de la magnitud de este crecimiento, interesa indagar sobre la incidencia específica de cada una de las modalidades de expansión. El mencionado trabajo de CIPPEC determinó que el 46% de la superficie agrega-

da a la AGBA en el período 2006–2016 correspondió a urbanizaciones cerradas (unos 100 km²), frente a un 14% de residencia informal (unos 30 km²) y un 24% del resto de los usos residenciales (entre los que se incluía vivienda social), lo cual arrojaba un total de 84% en usos residenciales.

Como se explicitó en la introducción, las estimaciones propias elaboradas para el presente trabajo se basaron en el análisis visual de imágenes satelitales de acceso libre (servidores *Google Earth*, *ESRI* y *Bing*). Este análisis permitió identificar, delimitar en detalle y calcular la superficie de cada uno de los usos residenciales predominantes en las áreas agregadas a la AGBA en los subperíodos 2004-2010 y 2010-2022 (Tabla 2), así como su distribución según cuatro ejes principales de expansión¹⁴ (Tabla 3).

Tabla 2. Superficies agregadas a la AGBA según uso predominante, subperíodos 2004-2010 y 2010-2022

Uso identificado	2004-2010			2010-2022			Total 2004-2022		
	km ²	%	Prom. km ² /año	km ²	%	Prom. km ² /año	km ²	%	Prom. km ² /año
Urbanizaciones cerradas	39,4	34,9	6,6	91,3	39,9	7,6	130,7	38,3	7,3
Casas quinta y loteos rurales	8,0	7,1	1,3	14,4	6,3	1,2	22,5	6,6	1,2
Vivienda social	7,9	7,0	1,3	2,2	0,9	0,2	10,1	3,0	0,6
Loteos formales	7,4	6,5	1,2	34,8	15,2	2,9	42,2	12,3	2,3
Loteos irregulares	12,2	10,8	2,0	33,5	14,6	2,8	45,7	13,4	2,5
Tomas de tierra	9,5	8,4	1,6	19,1	8,3	1,6	28,6	8,4	1,6
Otros usos	26,1	23,2	4,4	29,9	13,1	2,5	56,1	16,4	3,1
Áreas residuales	2,3	2,0	0,4	3,7	1,6	0,3	5,9	1,7	0,3
Totales	112,8	100	18,8	228,9	100	19,1	341,7	100	19,0

Fuente: elaboración personal sobre la base de análisis de imágenes satelitales

14 Eje norte: incluye los municipios de Vicente López, San Isidro, San Fernando, Tigre, Gral. San Martín, San Miguel, Malvinas Argentinas, José C. Paz, Escobar y Pilar. Eje oeste: incluye los municipios de Tres de Febrero, Morón, Hurlingham, Ituzaingó, La Matanza, Moreno, Merlo, Gral. Rodríguez y Marcos Paz. Eje sudoeste: incluye los municipios de Lomas de Zamora, Alte. Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Presidente Perón, San Vicente y Cañuelas. Eje sudeste: incluye los municipios de Avellaneda, Lanús, Quilmes, Florencio Varela y Berazategui.

Tabla 3. Superficies agregadas a la AGBA según uso predominante y eje, período 2004-2022

Uso identificado	Eje norte		Eje oeste		Eje sudoeste		Eje sudeste		Totales	
	km ²	%	km ²	%	km ²	%	km ²	%	km ²	%
Urbanizaciones cerradas	76,4	69,8	8,6	8,7	34,7	34,5	11,0	33,7	130,7	38,3
Casas quinta y loteos rurales	4,6	4,2	10,4	10,5	4,4	4,4	3,0	9,3	22,5	6,6
Vivienda social	2,2	2,0	4,0	4,0	2,3	2,3	1,6	5,1	10,1	3,0
Loteos formales	5,0	4,6	18,9	19,0	16,1	16,0	2,2	6,6	42,2	12,3
Loteos irregulares	4,5	4,1	23,1	23,4	15,4	15,3	2,6	8,0	45,7	13,4
Tomas de tierra	3,1	2,8	19,3	19,5	4,2	4,1	2,0	6,2	28,6	8,4
Otros usos	11,8	10,7	13,5	13,6	21,7	21,6	9,2	28,1	56,1	16,4
Áreas residuales	1,9	1,7	1,3	1,3	1,7	1,7	1,0	3,1	5,9	1,7
Totales	109,4	100	99,1	100,0	100,5	100	32,6	100	341,7	100

Fuente: elaboración personal sobre la base de análisis de imágenes satelitales

Se pueden señalar algunos emergentes de las tablas precedentes. Primero, se corrobora la tendencia observada por CIPPEC (2018), donde el grueso de la expansión de la aglomeración se explica por los usos residenciales (81,9%, según nuestra estimación).

Segundo, se constata que las urbanizaciones cerradas son las protagonistas indiscutidas de la expansión, pues representan más del 38% de la superficie agregada (casi 131 km² en apenas 18 años). Destaca también que el crecimiento de las urbanizaciones cerradas se mantuvo constante, ya que agregaron una superficie promedio de 6.6 km²/año entre 2004 y 2010, y 7.6 km²/año entre 2010 y 2022. Se distinguen cuatro grandes zonas de concentración de este tipo de urbanización: la más importante y tradicional en el eje norte (76,4 km²), las ya consolidadas, aunque ralentizadas en el eje oeste y sudeste (8,6 km² y 11 km², respectivamente), y la más explosiva, en el eje sudoeste (34,7 km²).

Por otro lado, llama la atención la gran relevancia de los loteos irregulares, que entre 2004 y 2022 agregaron casi 46 km² a la aglomeración, lo cual los ubica por encima de los loteos formales, que por su parte aportaron unos 42 km². En ambos casos se observa un incremento del ritmo de expansión en el segundo período, 2010-2022. Si bien ambos tipos de loteo evidencian presencia en toda la extensión de la aglomeración, destaca su mayor concentración en los ejes oeste y sudoeste.

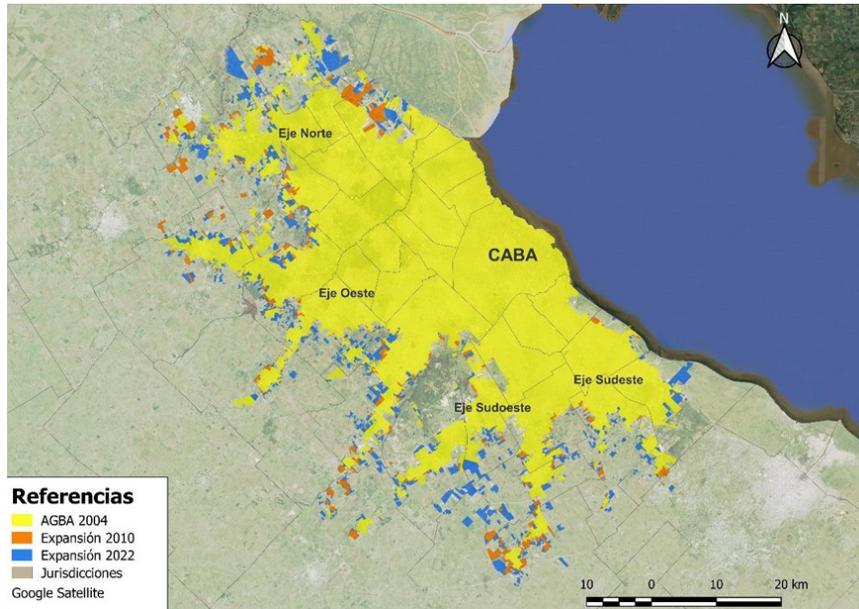
Las tomas de tierra representan, según nuestras estimaciones, la cuarta forma de expansión residencial, con casi 29 km², y un comportamiento muy constante (1,6 km²/año en ambos períodos). Sin embargo, su localización aparece fuertemente concentrada en el eje oeste, donde se registraron 19,3 km².

Por su parte, la expansión destinada a casas quinta y loteos rurales (parcelas grandes en barrios abiertos) sumaban algo más de 22 km² en el período 2004-2022, con mayor presencia también en el eje oeste. Por último, aparece la vivienda social, que sumó algo más de 10 km² en el período 2004-2022, aunque

con una fuerte retracción hacia el final del mismo (sumaron 7,9 km² entre 2004 y 2010, y apenas 2,2 km² entre 2010 y 2022).

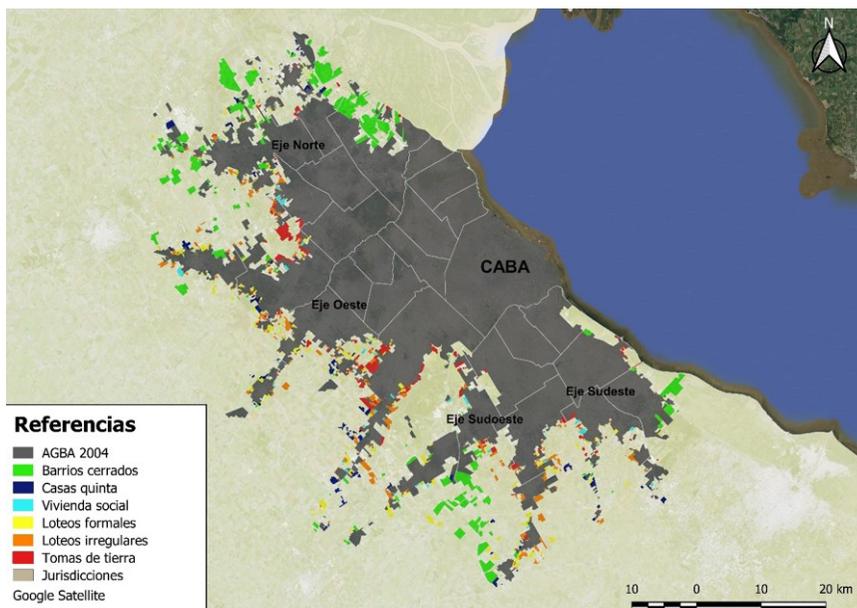
La Figura 1 sintetiza las zonas de expansión de la AGBA para los dos subperíodos estudiados, mientras que la Figura 2 diferencia las zonas de expansión de la totalidad del período, según los usos residenciales predominantes.

Figura 1. Zonas de expansión de la AGBA, subperíodos 2004-2010 y 2010-2022



Fuente: elaboración personal sobre la base del análisis de imágenes satelitales. Imagen de fondo: Google Satellite y Open Street Map

Figura 2. Zonas de expansión de la AGBA según uso predominante, período 2004-2022



Fuente: elaboración personal sobre la base del análisis de imágenes satelitales. Imagen de fondo: Google Satellite y Open Street Map

Análisis exploratorio de las densidades que caracterizan la expansión residencial

Debido a las restricciones que impone la información censal (INDEC, 2001; 2010; 2022) resulta imposible conocer con certeza las densidades de cada forma de expansión de la aglomeración. Esto se debe, principalmente, a que la mayoría de los radios que se corresponden con áreas de expansión presentan extensas superficies, que no sólo suelen englobar tipologías residenciales diferentes, sino también importantes territorios rurales externos a la envolvente de la aglomeración. Adicionalmente, se enfrenta el problema de la dilación en la publicación de los datos censales de mayor detalle, como ser, justamente, el nivel de radios censales.

A pesar de estas limitaciones, se avanzó en algunas estimaciones muestrales —de carácter exploratorio y orientativo— sobre densidades de las principales modalidades de expansión residencial, siguiendo el procedimiento metodológico por radios censales explicitado en la introducción. El análisis de los diferentes conglomerados de radios seleccionados permitió obtener valores promedio de densidad poblacional para cada modalidad residencial (Tabla 4).

Tabla 4. Densidades de las principales modalidades de expansión residencial de la AGBA, año 2010

Modalidad de expansión (2004-2010)	Hab/km ²
Urbanizaciones cerradas	671,2
Casas quinta y loteos rurales	552,0
Vivienda social	8.394,4
Loteos formales	865,4
Loteos irregulares	2.811,2
Tomas de tierra	5.730,1
Promedio AGBA 2010	6.379,0

Fuente: elaboración personal sobre la base del análisis de radios censales (Redatam), INDEC (2010)

Los datos indican que las densidades promedio de las urbanizaciones cerradas (671 hab/km²) se ubican muy por debajo de la densidad de población promedio de la aglomeración (6.379 hab/km²). Lo mismo ocurre con las otras formas de parcelamiento ordenado, como zonas de casas quinta y loteos rurales (552 hab/km²) y, en menor medida, con los loteos formales (865 hab/km²). Podría decirse que estas tres modalidades de expansión residencial son fuertemente suburbanizantes, en el sentido que sus densidades promedio se ubican muy por debajo que las densidades del promedio de la aglomeración. Por supuesto que, dadas las superficies totales agregadas (Tabla 2), son las urbanizaciones cerradas las que presentan el mayor impacto sobre la aglomeración.

Los tres casos restantes son los que coinciden plenamente con lo que podría denominarse expansión urbana popular (Apaolaza, 2016). Una situación de transición aparece con los loteos irregulares, que presentan una densidad

de 2.811 hab/km², valor igualmente bajo en relación a la densidad promedio de la aglomeración. La densidad de las tomas de tierra (5.730 hab/km²) se ubica en valores cercanos al promedio de la aglomeración, por lo que podría inferirse que su efecto sobre las densidades generales tendería a ser nulo. Por último, aparece la vivienda social, que representa el caso de expansión residencial de más alta densidad (8.394 hab/km²), con valores por encima del promedio de la aglomeración.

Estos datos exploratorios estarían sugiriendo que la expansión urbana popular reciente —con el ya señalado matiz de los loteos irregulares— presenta densidades demasiado elevadas como para incidir contundentemente sobre la densidad general de la aglomeración, lo cual nos llevaría a descartar la idea de un cuarto proceso de suburbanización (en sentido estricto) producto de estas modalidades residenciales.

Conclusiones

Los resultados del trabajo evidencian que el ritmo de crecimiento de la superficie y la población de la AGBA entre 2004 y 2022 ha sido bastante equilibrado (Tabla 1), manteniendo, por tanto, las densidades promedio en torno a valores constantes de 60-63 hab/ha. Esto obliga a descartar las últimas dos décadas como posible período de suburbanización (en el sentido estricto que propone Torres).

Por otra parte, también se pudo constatar que la modalidad de expansión basada en las urbanizaciones cerradas continuó con un gran dinamismo a partir de 2001. Sin embargo, dado que los valores generales de densidad promedio de la aglomeración se mantienen prácticamente constantes entre 2004 y 2022, en un sentido estricto, debería concluirse que el tercer proceso de suburbanización identificado por Torres se ha detenido. Como se mencionó, esto no se debe a una ralentización de la superficie agregada por las urbanizaciones cerradas, sino a un aumento de la tasa general de crecimiento demográfico de la aglomeración, que más que compensó la tendencia a la dispersión fomentada por aquellas.

Las diferentes formas de expansión popular, por su parte, deben interpretarse diferencialmente y con cautela. En el caso de la vivienda social, hay evidencia de que su densidad promedio resulta demasiado elevada como para poder interpretarse como una modalidad de suburbanización.

En el caso de los nuevos barrios populares periféricos se torna evidente la necesidad de analizar por separado aquellos que son producto de tomas colectivas de tierra de los que surgen como expresión de loteos con diferentes grados de irregularidad.

En las tomas, sus densidades promedio se ubicarían a niveles apenas por debajo del promedio de la aglomeración. Esto se debe a que en esta modalidad de expansión, por lo general, los predios son ocupados en su totalidad, en un lapso de tiempo muy breve y con una densidad de lotes relativamente elevada. Por ejemplo, suponiendo una subdivisión en lotes de 300m², con amplias vialidades de 15 m, bastaría con 2,2 habitantes por lote para alcanzar los promedios de la

aglomeración. Este caso, por tanto, también debería desestimarse como posible modalidad de suburbanización.

Por último, los loteos irregulares deberían entenderse dentro de un gradiente, tipo *continuum*, de informalidad, donde los casos más irregulares, por lo general, tienden a reducir el tamaño de lote y la cantidad de espacios de reserva, a la vez que apresuran la venta de las unidades para consolidar el proceso, mientras que los menos irregulares por lo general desarrollan estrategias de especulación —similares a los loteos formales— que enlentecen la llegada de pobladores. Estas diferencias permitirían esperar densidades muy diferentes entre cada tipo de loteo, con valores más cercanos a los de las tomas de tierra o a los de loteos formales, dependiendo el caso.

Finalmente, resulta interesante mencionar que la densidad promedio actual (6.359 hab/km²) ciertamente no es tan baja como podría esperarse a partir del debate sobre el *urban sprawl* y el crecimiento de la ciudad dispersa, ubicándose en valores similares a los identificados por Torres (1977) para el año 1960 (6.154 hab/km²) o 1914 (6.713 hab/km²). Todo parece indicar que la misma expansión fragmentada de la ciudad se ve reflejada en una fragmentación de las densidades, donde una urbanización cerrada con densidades de apenas 500 o 600 hab/km² puede aparecer lindante a un barrio popular o de vivienda social con densidades de 8.000 o más hab/km².

En el contexto del debate contemporáneo sobre las ventajas y desventajas urbanísticas, ambientales, económicas y sociales de las modalidades de urbanización «compacta» y «difusa» tal vez resulte relevante la constatación de que, al menos en el caso estudiado, las formas de expansión urbana popular, aún las más periféricas, presentan densidades mucho más altas (y son, por lo tanto, mucho más «compactas») que las modalidades de expansión generadas por el mercado inmobiliario para los sectores de ingresos medios y altos.

Referencias

- Apaolaza, R. (2016). Desplazamiento y periferización popular en el AMBA. Patrones de un modelo urbano excluyente. *Congreso Internacional Contested_Cities*. <http://contested-cities.net/working-papers/2016/desplazamiento-y-periferizacion-popular-en-el-area-metropolitana-de-buenos-aires-patrones-de-un-modelo-urbano-excluyente/>
- Apaolaza, R. (2018). *Territorio, transporte y capitales. Dinámicas y efectos del aislamiento socioterritorial sobre los jóvenes residentes de los nuevos asentamientos periféricos del Área Metropolitana de Buenos Aires* [Tesis Doctoral, FFyL-UBA]. Argentina. <http://repositorio.filo.uba.ar/handle/filodigital/4586>
- Apaolaza, R. y Venturini, J. P. (2021). Cambios de usos del suelo en la periferia del Área Metropolitana de Buenos Aires. Aportes para una teoría del rent gap periurbano. *Geograficando*, 17(1), 1-15. <https://doi.org/10.24215/2346898Xe087>
- Apaolaza, R. y Venturini, J.P. (2024). La conquista inmobiliaria de las periferias

- urbanas: fronteras de inversión y resistencia popular en el Área Metropolitana de Buenos Aires. En I. Díaz Parra, D. López Casado, M. Barrero Rescalvo y B. Roca Martínez (Coords.), *Conflictos urbanos: transformaciones, resistencias y producción del espacio en ciudades iberoamericanas* (pp. 31-54). Colección Sostenibilidad, N° 12. Editorial de la Universidad de Sevilla. <https://editorial.us.es/es/muestra/720572?f=pdf>
- Blanco, J. (2016). Urbanización y movilidad: contradicciones bajo el modelo automóvil-intensivo. *Revista Transporte y Territorio*, (15), 96-113. <https://www.redalyc.org/pdf/3330/333047931007.pdf>
- Burgess, E. (1925). The Growth of the City. An Introduction to a Research Project. En R. Park, E. Burgess y R. McKenzie. *The City* (pp. 47-62). University of Chicago Press.
- Buzai, G. y Montes Galbán, E. (2020). Megaciudad Buenos Aires: Cartografía de su última expansión y conurbación mediante el procesamiento digital de imágenes satelitales nocturnas. *Revista cartográfica*, (100), 215-238. <https://doi.org/10.35424/rcarto.i100.667>
- Castells, M. (1997). *La era de la información: economía, sociedad y cultura. Volumen 1: La sociedad red*. Alianza Editorial.
- Ciccolella, P. (1999). Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. *Eure*, 25(76), 5-27. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71611999007600001>
- Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (2018). *¿Cómo crecen las ciudades argentinas? Estudio de la expansión urbana de los 33 grandes aglomerados*. CIPPEC. <https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2018/11/Cómo-crecen-las-ciudades-argentinas-CIPPEC.pdf>
- Clichevsky, N. (2003). Cambios en el espacio metropolitano. En A. Catenazzi y J. Lombardo (Comps.), *La cuestión urbana en los noventa en la RMBA* (pp. 25-41). UNGS. <https://www.ungs.edu.ar/wp-content/uploads/2018/05/lacuestionurbana.pdf>
- Cox, W. (2008). Largest urban areas in the world 2008. *Demographia World Urban Areas 4th Annual Edition 2008*. <http://demographia.com/db-wlargestua.pdf>
- Cox, W. (2016). Largest urban areas in the world 2016. *Demographia World Urban Areas 12th Annual Edition 2016*. <https://cdn.plataformaurbana.cl/wp-content/uploads/2016/05/demographia-world-urban-areas.pdf>
- Cox, W. (2023). Largest urban areas in the world 2023. *Demographia World Urban Areas 19th Annual Edition 2023*. <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf>
- Decreto Ley 8.912 de 1977 (1977, 24 de octubre). *Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo*. Provincia de Buenos Aires. Boletín Oficial N° 18.639. http://www.gob.gba.gov.ar/dijl/DIJL_buscaid.php?var=1444
- Del Río, J. P. (2012). *El lugar de la vivienda social en la ciudad: Un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las*

- trayectorias residenciales de los habitantes* [Tesis Doctoral, FHCE-UNLP]. Argentina. <https://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/31174>
- Dematteis, G. (1998). Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En F. Monclús (Ed.), *La ciudad dispersa*. Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona.
- Di Virgilio, M. M., Chiara, C. y Aramburu, F. (2017). Los planes federales de vivienda en el área metropolitana de Buenos Aires. *Urbana*, 9(1)[15], 70-96. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/75735>
- Duany, A., Plater-Zyberk, E., & Speck, J. (2000). *Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream*. North Point.
- Frediani, J. (2009). Las nuevas periferias en el proceso de expansión urbana. El caso del partido de La Plata. *Geograficando*, 5(5), 103-125. https://www.geograficando.fahce.unlp.edu.ar/article/view/GE0v05n05a05/pdf_52
- Garreau, J. (1991). *Edge City: Life on the New Frontier*. Doubleday, Universidad de Michigan.
- Germani, G. y de Yujnovsky, S. (1973). El surgimiento del peronismo: el rol de los obreros y de los migrantes internos. *Desarrollo económico*, 13(51), 435-488.
- Gordon, P., & Richardson, H. (1998). A Critique of New Urbanism [ponencia]. *Meeting of the American Collegiate Schools of Planning*. Pasadena.
- Gordon, P., & Richardson, H. (2000). Critiquing Sprawl's Critics. *Policy Analysis*, (365).
- Guevara, T. (2015). Abordajes teóricos sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales en las ciudades latinoamericanas contemporáneas. *Eure*, 41(124), 5-24. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000400001>
- Harris, C., & Ullman, E. (1945). The nature of cities. *The annals of the American academy of political and social science*, 242(1), 7-17.
- Hoyt, H. (1939). *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*. US Government Printing Office.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2001). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001*. INDEC. https://www.indec.gob.ar/micro_sitios/webcenso/index.asp
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2003). *¿Qué es el Gran Buenos Aires?*. INDEC. https://www.indec.gob.ar/dbindec/folleto_gba.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (2010). Censo nacional de población, hogares y viviendas 2010. Resultados definitivos. Serie B N°2. Tomos I y II. INDEC.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (2022). *Región Metropolitana Buenos Aires. Censo nacional de población, hogares y viviendas 2022*. INDEC. https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/censo2022_rmba.pdf
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Eure*, 28(85), 11-29. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>

- Kohl, J. (1841). *Der Verkehr und die Ansiedelungen der Menschen in ihrer Abhängigkeit von der Gestaltung der Erdoberfläche*. Arnoldische Buchhandlung.
- Ley Provincial 14.449 de 2012 (2012, 29 de noviembre). *Ley de Acceso Justo al Hábitat*. Provincia de Buenos Aires. <https://normas.gba.gov.ar/documentos/B3mgaUj0.html>
- Ministerio de Economía de la Nación (2023). *Mapa de barrios populares*. <https://www.argentina.gov.ar/habitat/integracion-socio-urbana/renabap/mapa>
- Monclús, F. (1998). Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas. En F. Monclús (Ed.), *La ciudad dispersa*. Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona.
- Pradilla Cobos, E. (2015). De la ciudad compacta a la periferia dispersa. *Ciudades*, (106), 2-9. <http://www.emiliopradillacobos.com/articulos/2015-de-la-ciudad-compacta.pdf>
- Quinn, J. (1940). The Burgess Zonal Hypothesis and Its Critics. *American Sociological Review*, 5, 210-28.
- Sargent, C. (1972). Towards a Dynamic Model of Urban Morphology. *Economic Geography*, 48(4), 357-374.
- Schnore, L. (1965). On the Spatial Structure of Cities in the Two Americas. En P. Hauser y L. Schnore (Comps.), *The Study of Urbanization* (pp. 347-398). John Wiley and Sons.
- Scobie, J. (1972). Buenos Aires: a Commercial-Bureaucratic City, 1810-1910: Characteristics of a City's Orientation. *The American Historic Review*, 77(4), 1035-1073.
- Sjoberg, G. (1965). Origen y evolución de las ciudades. En AAVV, *La ciudad* (pp. 37-54). Alianza Editorial.
- Svampa, M. (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Editorial Biblos.
- Szajnberg, D. (2005). *La suburbanización. Partidarios y detractores del crecimiento urbano por derrame*. Ediciones FADU.
- Torres, H. (1977). Evolución de los procesos de estructuración espacial urbana. El caso de Buenos Aires. En J. Hardoy y R. Shaedel (Comps.), *Asentamientos urbanos y organización socioproductiva en la historia de América Latina* (pp. 197-232). Ediciones SIAP.
- Torres, H. (1993). *El mapa social de Buenos Aires: 1940-1990*. FADU-UBA.
- Torres, H. (2001). Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *Eure*, 26(80), 33-58. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008000003>
- Vapñarsky, C. (1998). *El concepto de localidad: definición, estudios de caso y fundamentos teórico-metodológicos para el Censo Nacional de Población y Vivienda de 1991*. Censo Nacional de Población y Vivienda 1991, Serie D, N° 4. INDEC.
- Venturini, J. P. (2024). Procesos socio-territoriales y cambios de usos del suelo en el espacio periurbano del Municipio de Esteban Echeverría, Región Metro-

litana de Buenos Aires, Argentina. *Punto Sur*, (10), 165-191. <http://revistascientificas.filo.uba.ar/index.php/RPS>

Venturini, J. P., Apaolaza, R., Ferlicca, F. y Sumiza, M. (2020). Periferias urbanas en disputa y modelos divergentes de producción de ciudad. En S. Marzioni (Coord.), *Las políticas de vivienda en la tensión centro-periferia*. FCJyS-UNL. <https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/papeles/article/view/10798/14827>

Luis Domínguez Roca es Magíster en Políticas Ambientales y Territoriales (UBA, 2004), Licenciado en Geografía (UBA, 1991) y Profesor en Geografía (UBA, 1987). Profesor Asociado regular de Geografía Urbana (FFyL, UBA). Director del Grupo de Estudios sobre Geografía Urbana e integrante del Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos y del Programa Transporte y Territorio. Investigador en el Instituto de Geografía Romualdo Ardissonne (FFyL, UBA). Ha realizado investigaciones sobre transporte urbano, relación puerto-ciudad, políticas urbanas e historia urbana, además de trabajos de consultoría y asesoramiento para organismos públicos y organismos internacionales en la Argentina y en Uruguay. Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires (IG-FFyL-UBA). Puan 480 (C1406CQJ), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, luisdominguezroca@gmail.com, ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-7507-420X>

Fabián Sabassi es Integrante del Grupo de estudios sobre Geografía Urbana (GEGU) y del Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos (PDTEM). Trabaja en temas urbanos relacionados con las Políticas Urbanas en la provincia de Buenos Aires y la refuncionalización de tierras ferroviarias en desuso en la zona sur del Gran Buenos Aires. Jefe de Trabajos prácticos de Geografía Urbana del Departamento de Geografía de la UBA. Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires (IG-FFyL-UBA). Puan 480 (C1406CQJ), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, fsabassi@yahoo.com.ar, ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-6982-9607>

Ricardo Apaolaza es Especialista en temas urbano-ambientales, con énfasis en asentamientos informales. Experiencia en metodologías de relevamiento socio-ambiental y manejo de salvaguardas internacionales. Profesor, Licenciado y Doctor en Geografía, participante de proyectos internacionales de investigación. Investigador asistente de CONICET. Docente de Geografía Urbana, Urbanismo Ambiental, Evaluación de Impacto, etc. en grado y posgrado. Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires (IG-FFyL-UBA). Puan 480 (C1406CQJ), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, ricardoapaolaza@yahoo.com.ar, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3684-8623>