

# Configuración territorial, verticalización y expansión residencial en Tres de Febrero: el caso de la ciudad de Caseros

## *Territorial configuration, verticalization and residential expansion in Tres de Febrero: the case of the city of Caseros*

**Bárbara Teresa Romano**

Doctora en Geografía. Becaria Posdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Universidad Nacional de Tres de febrero (UNTREF). Valentín Gómez 4828-38 (1678) Caseros, Buenos Aires, Argentina. bromano@untref.edu.ar, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2393-6106>

**Adrián Iulita**

Licenciado en Geografía. Doctorando en Sociología. Universidad Nacional de Tres de febrero (UNTREF). Valentín Gómez 4828-38 (1678) Caseros, Buenos Aires, Argentina, aiulita@untref.edu.ar, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2523-6357>

**Gastón Perez**

Licenciado en Geografía. Universidad Nacional de Tres de febrero (UNTREF). Valentín Gómez 4828-38 (1678) Caseros, Buenos Aires, Argentina, perezgastonn@gmail.com, ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-3465-4503>

**Sergio Nahuel Álvarez**

Licenciado en Geografía. Universidad Nacional de Tres de febrero (UNTREF). Valentín Gómez 4828-38 (1678) Caseros, Buenos Aires, Argentina, sergio.puba@gmail.com, ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-0852-8849>

Recibido: 26 de febrero 2024 || Aprobado: 7 de octubre 2024  
DOI: <https://doi.org/10.37838/unicen/est.35-2-102>

### Resumen

En el último cuarto de siglo, los centros tradicionales de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) han sido objeto de transformaciones de distinta índole derivadas de la aplicación de políticas vinculadas con los procesos de renovación urbana. En el presente artículo, analizamos la configuración territorial del centro de la localidad de Caseros, partido de Tres de Febrero y focalizamos en el proceso de verticalización y expansión residencial de Caseros, cuyos resultados se interpretan a la luz de otras dinámicas territoriales, más amplias, que afectan tanto al partido como a la RMBA, referidas a la evolución del transporte, la industria, el comercio y el equipamiento urbano según los regímenes de acumulación que se sucedieron en el siglo XX y hasta las primeras décadas del siglo XXI. Para ello, se analizan una serie de fuentes secundarias y se presenta un abordaje sobre las variaciones intercensales 1991-2010.

Palabras clave: Urbanismo proempresarial; Verticalización; Renovación urbana; Industria

### Abstract

In the last quarter of a century, the traditional Partidos of the Metropolitan Region of Buenos Aires (RMBA) have been the subject of transformations of different kinds derived from the application of policies linked to urban renewal processes. In this article, we analyze the territorial configuration of the center of the town of Caseros,



Partido de Tres de Febrero and we focus on the process of verticalization and residential expansion of Caseros, whose results are interpreted in light of other, broader, territorial dynamics that affect both the party and the RMBA, referring to the evolution of transportation, industry, commerce and urban equipment according to the accumulation regimes that occurred in the 20th century and until the first decades of the 21st century. To do this, a series of secondary sources are analyzed and an approach to the intercensal variations 1991-2010 is presented.

Key words: Pro-business urbanism; Verticalization; Urban renewal; Industry

## Introducción

El proceso de recuperación económica acontecido luego de la crisis económica, social y política del año 2001 en Argentina, significó una oportunidad para el sector de la construcción y de los negocios inmobiliarios (Baer, 2011; Del Río *et al.*, 2014). Las inversiones de los promotores inmobiliarios, con escasos o nulos resguardos por parte de los gobiernos locales, se concentraron, no solamente en los tradicionales barrios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sino también en zonas poco exploradas por el urbanismo proempresarial: las localidades cabeceras de los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA)<sup>1</sup>.

Durante los primeros años de la década del 2000, se desarrollaron una serie de procesos de valorización en los centros urbanos de las localidades cabeceras de los partidos, históricamente estructuradas en torno de las estaciones ferroviarias. Con ello, se inició un progresivo (re)descubrimiento, no solamente de las funciones de centro, sino también de los paisajes urbanos y del patrimonio histórico-arquitectónico local.

Una de las primeras manifestaciones de estos procesos de valorización, se registró en el partido de Lomas de Zamora, en su ciudad cabecera, donde se produjo un proceso de verticalización y de expansión de locales comerciales; que derivaron en la emergencia de una zona denominada por los promotores inmobiliarios como "Las Lomitas" (Romano e Iulita, 2013; Romano, 2019, 2024). La aparición de este exclusivismo territorial, profundizó la fragmentación socioes-

---

<sup>1</sup> La provincia de Buenos Aires es una de las 23 provincias que componen la República Argentina. Las provincias están divididas administrativamente por departamentos. En Buenos Aires, los departamentos reciben la denominación de partidos o municipios. La provincia de Buenos Aires está dividida en 135 partidos, y cada uno de ellos está gobernado por un Intendente que se elige por sufragio popular. Además, cada partido comprende una o más localidades. Una de ellas es denominada cabecera, y es la sede del gobierno municipal. La Región Metropolitana de Buenos Aires está compuesta por 41 partidos, y en ella se ubica el Aglomerado Gran Buenos Aires. El Aglomerado Gran Buenos Aires está compuesto por 24 partidos y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estos partidos, que en conjunto también reciben la denominación de conurbano bonaerense, están divididos en dos coronas. Los partidos de la primera corona son Avellaneda, Quilmes, Lanús, Lomas de Zamora, La Matanza, Tres de Febrero, Morón, Ituzaingó, Hurlingham, General San Martín, Vicente López, La Matanza y San Isidro. Los partidos de la segunda corona son Berazategui, Florencio Varela, Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Merlo, Moreno, San Miguel, José C. Paz, Malvinas Argentinas, Tigre y San Fernando.

pacial de la zona del centro tradicional y se tradujo en un incremento sustantivo del valor del m<sup>2</sup> en un proceso tendiente, no sólo a transformar el paisaje urbano sino también las prácticas del habitar y del consumo. Frente a dicho escenario, se multiplicaron las estrategias comerciales, en consonancia con la acción de los gobiernos locales, para inducir similares procesos en otras ciudades del conurbano bonaerense, como por ejemplo San Miguel (Muñoz, 2014), Quilmes (Fernández Álvarez, 2022), Lanús y Avellaneda (Vecslir *et al.*, 2018). De ese modo, la reestructuración de las centralidades tradicionales se ha visto potenciada por las estrategias de embellecimiento urbano y mejoramiento del espacio público y, asimismo, por la expansión de edificios de departamentos. A su vez, resulta clave la revitalización comercial sobre los ejes de las calles tradicionales, al tiempo que han emergido nuevos ejes comerciales (donde predomina el ramo gastronómico) en calles secundarias y transversales.

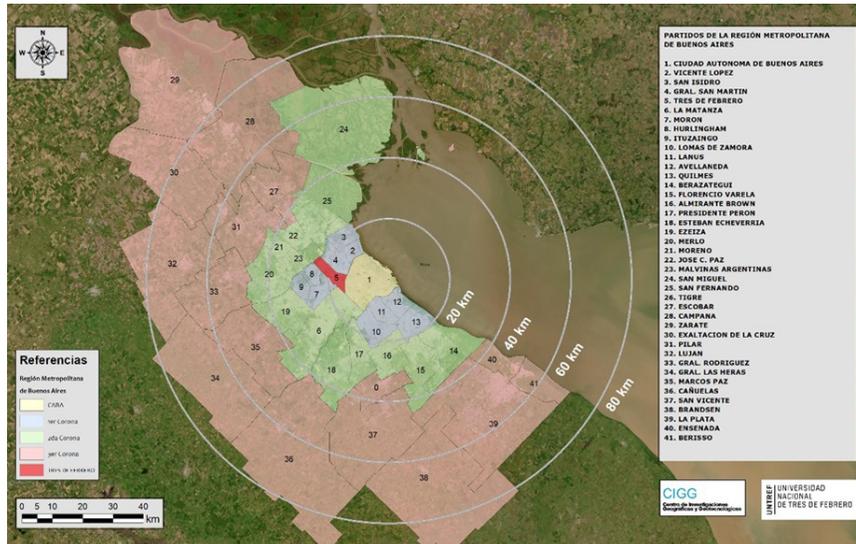
En el presente artículo, nuestro objetivo es analizar los procesos estructurantes de mediana y larga duración de la configuración territorial del centro de la localidad de Caseros, ciudad cabecera del partido de Tres de Febrero, así como un conjunto de transformaciones urbanas recientes, que evidencian una expansión de la tipología de edificios de departamentos por sobre la anteriormente dominante. En este trabajo, mostramos los primeros resultados de un proyecto de investigación que se desarrolla en el Centro de Investigaciones Geográficas y Geotecnológicas de la Universidad Nacional de Tres de Febrero (CIGG-UNTREF), cuya sede se encuentra dentro de la zona de estudio.

Para abordar ese objetivo, organizamos una metodología de trabajo que contempla la delimitación de cuatro periodos de análisis que nos permiten dar cuenta del proceso de estructuración del centro de Caseros. El primer periodo se vincula con la creación del partido de Tres de Febrero y la aparición de Caseros como ciudad cabecera, entre 1960 y 1975. Para dar cuenta de la injerencia del plan de apertura y desindustrialización, entre los años 1976 y 2002, optamos por dividir al periodo en dos partes; por lo cual, se delimitó el segundo período entre los años 1976 y 1991; y el tercer período entre los años 1992 y 2002. En el cuarto periodo se analiza la salida de la convertibilidad y la renovada apuesta al fortalecimiento del mercado interno, en relación a la estructuración de la ciudad de Caseros. En esa línea, presentamos una delimitación propia que llamamos como Área Central Expandida de Caseros, que nos permite analizar algunas características que explicarían la actual verticalización del área y su expansión comercial. Para caracterizar a estos cuatro períodos, se utilizó una metodología cualitativa basada en la recuperación de fuentes secundarias, como bibliografía proveniente de la historiografía, la economía política y los estudios urbanos, informes de gestión y artículos periodísticos. También se utilizaron metodologías cuantitativas dirigidas a identificar el reciente cambio en la tipología dominante de las construcciones del centro de Caseros, a partir del análisis de los datos arrojados por los censos de hogares, población y vivienda de 1991 y 2010 (Instituto Nacional de Estadística y Censos [INDEC], 1991; 2010).

## Caseros: consolidación como ciudad cabecera de Tres de Febrero (1960-1975)

El Partido se encuentra en la primera corona de la Región Metropolitana de Buenos Aires, al noroeste de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo su accesibilidad y conectividad un factor clave que ha propulsado el temprano desarrollo urbano de la zona (Figura 1).

Figura 1. El partido de Tres de Febrero en la Región Metropolitana de Buenos Aires, 2023



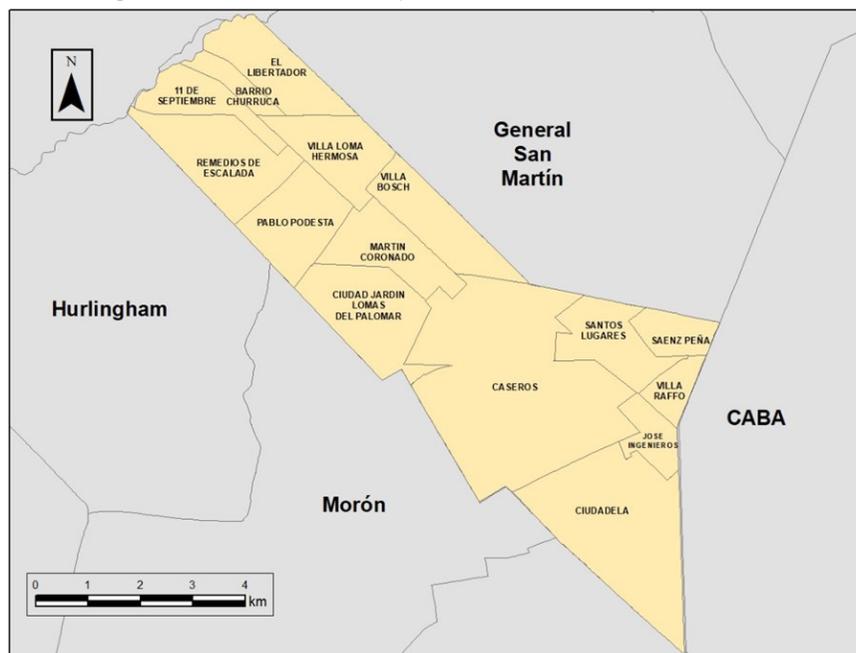
Fuente: Centro de Investigaciones Geográficas y Geotecnológicas (CIGG-UNTREF)

Las tierras del actual partido se encontraban con ocupación y actividad agro-ganadera desde épocas coloniales, sin embargo, el origen de la actual ciudad de Caseros coincide con la inauguración de la estación del entonces Ferrocarril de Buenos Aires al Pacífico, actual Línea Gral. San Martín, en 1888. Poco tiempo después, fueron aprobados los planos para el loteo de 70 manzanas agrupadas alrededor de la estación, naciendo el pueblo de Caseros. Sin embargo, la misma es una ciudad cabecera joven, puesto que el partido de Tres de Febrero se creó en 1959, mediante la Ley Provincial 6.065, escindiéndose del partido de General San Martín (Callegari, 1993)<sup>2</sup>. Cabe destacar que esta condición jurídica actuó propulsando un área que ya se había constituido como una centralidad regional en la etapa de la expansión de la industria nacional, bajo el modelo de Industrialización por Sustitución de Importaciones (Álvarez, 2009; Iulita, 2017).

El partido de Tres de Febrero se constituye con las localidades de Caseros (la ciudad cabecera), Churruca, Ciudad Jardín Lomas del Palomar, Ciudadela, El libertador, José Ingenieros, Lomas Hermosa, Martín Coronado, Once de septiembre, Pablo Podestá, Remedios de Escalada, Sáenz Peña, Santos Lugares, Villa Bosch, Villa Raffo (Figura 2).

<sup>2</sup> De acuerdo a Callegari (1993) los primeros intentos autonomistas comenzaron en la década de 1920, a raíz de que los pobladores peticionaron ante las autoridades municipales de General San Martín obras que hicieran mejorar sus condiciones de vida (como la provisión de energía eléctrica, la implementación de servicios de correos, policía y recolección de residuos, pavimentos, entre otros).

Figura 2. Localidades del partido de Tres de Febrero. 2024



Fuente: Centro de Investigaciones Geográficas y Geotecnológicas (CIGG). UNTREF

Hasta la década de 1930, el desarrollo de los asentamientos poblacionales estuvo fundamentalmente guiado por la expansión del servicio ferroviario y del transporte colectivo. Además, la presencia de asentamientos militares en Campo de Mayo y Ciudadela en el año 1901, y la inauguración del Colegio Militar en El Palomar en el año 1937, ejercieron una gran influencia. Estos factores impulsaron el desarrollo de áreas industriales y residenciales en zonas más alejadas de las estaciones ferroviarias.

Durante las décadas de 1940 y 1950, la industria reforzó su marcha hacia la periferia de la Capital Federal. La creación del partido de Tres de Febrero se produjo en un contexto de expansión industrial, liderando el ranking de concentración industrial junto con los partidos de San Martín, Lanús y Avellaneda (Azpiazu *et al.*, 2001; Briano *et al.*, 2003; Rougier, 2023). Destacamos que, a menos de diez cuadras de la estación de tren de Caseros, en 1960, se funda la fábrica automovilística El Palomar; en donde se produjeron autos de las marcas Fiat y Peugeot.

La principal actividad era la metalúrgica, seguida por las panaderías y las carpinterías; en tanto, las automotrices y las tejedurías concentraban la mayor proporción de empleados fabriles. Lo mismo ocurría con la producción, donde a la fabricación de automotores y de hilados y tejidos le seguía en importancia la producción de hierro y acero. (Rougier, 2023, p. 242)

Durante el modelo de Industrialización Sustitutiva de Importaciones, el Estado promueve la expansión de la mancha urbana a través del subsidio al transporte público, la expansión del transporte colectivo (que permite integrar tierras cada vez más alejadas de los rieles del ferrocarril), la permisividad en las reglamen-

taciones constructivas y el “dejar hacer” (Gutman y Hardoy, 2007), en relación a los usos del suelo explican la forma adoptada en este proceso de expansión metropolitana (Torres, 2001; Gutman y Hardoy, 2007, Di Virgilio y Vio 2009). En dicho periodo, los protagonistas fueron los sectores medios-bajos (Dalle, 2010) que, en general, practicaron la autoconstrucción de sus viviendas, lo que dio como resultado un tejido urbano disperso con una dotación mínima de servicios. En Tres de Febrero, la excepción la constituyó la fundación de la primera Ciudad Jardín planificada en Latinoamérica, en el año 1944, en la localidad de las Lomas del Palomar (Gómez y Domínguez, 2009; Soldano y Perret Marino, 2017).

Este proceso de expansión de la mancha urbana permitió colocar suelo sin urbanizar en la periferia de la zona urbanizada, a distancias muy accesibles en tiempo de traslado (30 a 50 minutos del centro). En aquella época, los centros se consolidaron en sus funciones comerciales, de servicios y administrativas, sin llegar a cuestionar el predominio del centro principal nucleado en la Ciudad de Buenos Aires. Se asienta, de esta forma, el modelo del “centro y los barrios” (Scobie, 1977), a la vez que se fortalece un sistema de centros metropolitanos. Además, en los partidos del Gran Buenos Aires, se realizaron obras de equipamiento como la construcción y remodelación de plazas públicas, parques y lugares de esparcimiento popular, hospitales, palacios y edificios municipales y mataderos (Gorelik, 1998). En Tres de Febrero, en 1947, se cedieron tierras linderas a la estación de Caseros para la habilitación de la plaza principal, mediante Ley Provincial 5.218. Esta plaza, se inauguró treinta años después, en 1977, como ‘Plaza Mayor Justo José de Urquiza sin papeles’ (Callegari, 1993), para, posteriormente, ser denominada como Plaza de la Unidad Nacional<sup>3</sup>.

Sin embargo, en la década de 1960, se produjo un progresivo debilitamiento de las políticas del Estado que sostenían el modelo de expansión periférica. Se produjo un gradual deterioro de las condiciones habitacionales en importantes áreas del conurbano, lo que derivó en la multiplicación de habitantes en asentamientos y villas miseria (Gutman y Hardoy, 2007). Esta situación, para el caso de Tres de Febrero, promovió el poblamiento de las tierras del noroeste, fundamentalmente atraídos por el trabajo industrial, y desencadenó el fraccionamiento, entre 1970 y 1972, en las localidades de Lomas Hermosa, El Libertador, Remedios de Escalada, 11 de Setiembre y Churruca.

En esos tiempos, en Caseros, los edificios de departamentos se erigieron en torno de la estación de ferrocarril. Los mismos se ubicaron, no solamente en las inmediaciones de la estación, sino también cerca del reconocido Banco Cooperativo de Caseros. El edificio torre de este banco, inaugurado en el año 1973, se encontraba frente al Banco Provincia de Buenos Aires (del año 1965), que se

<sup>3</sup> La Plaza de la Unidad Nacional se construyó sobre una de las cuatro manzanas declaradas históricas y salvadas de un remate judicial mediante la oportuna gestión de José Murias. El nombre de la plaza fue propuesto por Roberto M. Heredia, como una manera de poner fin a los permanentes enfrentamientos de urquisistas y rosistas. (Renace la plaza de Caseros, 2019). Por Ley Provincial 5.218/1947 se declara lugar histórico al predio que ocupa actualmente la Plaza de la Unidad Nacional, en homenaje a la batalla librada el 3 de febrero de 1852 en dicho lugar y sus inmediaciones.

ubicaba en la intersección de las avenidas San Martín y Urquiza.

Según relata Callegari (1993) el Banco Cooperativo de Caseros surge en el año 1932, de la creación de la CLYFE (Cooperativa de Luz y Fuerza Eléctrica) y de varias cajas mutuales del personal ferroviario, que promovían al sistema cooperativo como “el mejor sistema para defender de la usura a los hogares de los trabajadores” (Callegari, 1993, p. 73). Este banco constituyó uno de los emblemas fundamentales del Partido<sup>4</sup>. La mayoría de los edificios de departamentos más antiguos se ubicaron entre la estación ferroviaria de Caseros y dicho banco. Además, allí surge, en 1971, la Fundación Banco Cooperativo de Caseros que es reconocida como ‘complejo cultural’ por la Dirección de Museos, monumentos y sitios históricos de la Provincia de Buenos Aires (Callegari, 1993). Por todo ello, es alrededor del Banco Cooperativo de Caseros, la estación de tren y la plaza principal; desde donde se perfila el desarrollo del centro urbano y se ubican los locales comerciales; que configuraron las prácticas del habitar y del consumo.

### **Caseros: la ciudad en el periodo de apertura y desindustrialización I (1976-1991)**

La dictadura cívico militar comprendida en el período 1976-1983 inauguró una etapa de transformación de la estructura social y urbana argentina, impactando fuertemente sobre el empleo y la redistribución del ingreso. El achicamiento del Estado, la apertura de la economía (que promovió la desarticulación del mercado interno y el desmembramiento de la industria tradicional y fordista), el endeudamiento externo junto al fomento del empoderamiento de los sectores vinculados con el capital financiero, serán algunas de las características de la implementación de un modelo económico liberal que se erige sobre la base de un Estado que propuso restablecer el «orden» a partir del ejercicio de la fuerza, la represión y la violencia.

En materia de ordenamiento territorial, el autodenominado “Proceso de reorganización nacional” puso en funcionamiento nuevos instrumentos para regular el uso del suelo. Uno de ellos fue el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires y el otro instrumento fue la Ley Provincial 8.912/1977 de uso del suelo para la Provincia de Buenos Aires, ambos aprobados en el año 1977. La ley de uso del suelo de la Provincia de Buenos Aires otorgó mayor autonomía a los gobiernos municipales ya que cada municipio debía dictar el plan regulador del uso de la tierra –sobre todo en materia de edificación y zonificación– teniendo a la Ley Provincial 8.912/1977 como norma básica. Como resultado, apareció para Tres de Febrero el Código de ordenamiento urbano, en el año 1985. Esto no pretendía integrar a todos los actores vinculados en el proceso de urbanización (que va desde el promotor inmobiliario, pasando por las ONG, la comunidad y el gobierno local) sino construir una relación jerárquico-burocrática entre los actores sociales, en donde el Estado sea el único representante del «bien común» (Fernández Wagner, 2018).

4 El banco se fundó en 1932, estaba ubicado en la esquina de Urquiza y San Martín (donde a día de hoy se encuentra el Banco BBVA) y llegó a contar con 1200 empleados. Uno de los hitos de su historia es el Edificio Torre. (El Banco Cooperativo de Caseros [...], 2020).

En línea con los procesos de erradicación de las villas de emergencia en ciudad de Buenos Aires, y bajo el amparo de los instrumentos de regulación del suelo mencionados anteriormente, en la localidad de Ciudadela se construyeron los proyectos habitacionales conocidos como Conjunto Urbano Ciudadela I y II, luego rebautizados como Padre Múgica en 1974, y Barrio Ejército de Los Andes en 1976, popularizado por los medios de comunicación como "Fuerte Apache". Este barrio tuvo un fuerte crecimiento en vísperas del mundial de fútbol del año 1978<sup>5</sup>. En dicho periodo, y como parte del proceso de urbanización del partido, destacamos, por un lado, la creación del cementerio Municipal de Tres de Febrero, en la localidad de Pablo Podestá; y, por otro lado, la creación de la empresa estatal CEAMSE<sup>6</sup> (Paiva, 2006); quien invierte en la creación del Camino del Buen Ayre (que atraviesa al barrio de Churruca) y se inaugura en 1982.

A pesar del plan económico nacional para implementar políticas para la desconcentración y relocalización regional de industrias, en Tres de Febrero se destaca la creación de la Sociedad Europea de Vehículos en Latinoamérica (SEVEL) con la unión de Safrar Peugeot y Fiat, en el año 1981 (Picabea, 2016). La planta de producción se unificó en la FIAT, ubicada en la localidad de El Palomar (en el límite con Caseros), lo que le otorgó un nuevo dinamismo a la ya tradicional zona industrial. El acuerdo de SEVEL finalizó en 1995 y a partir de 1999 el grupo Peugeot Citroën tomó el control de la mayoría de las acciones de SEVEL (Laborde, 2012) y dio continuidad a la producción en esa planta.

En el año 1983, en las inmediaciones de la Plaza Principal y la estación de Caseros, se inaugura el Edificio Municipal denominado "Héroes de Malvinas", lo que permitió agrupar y organizar las actividades administrativas que estaban distribuidas entre 14 sitios (Callegari, 1993), lo que fortaleció las funciones de centro urbano. A esta obra, se sumará en las inmediaciones, y cinco años más tarde, el primer Túnel vial del Partido, sobre la Avenida San Martín. Ese túnel constituyó una obra clave para ordenar el flujo de automóviles y conectar el norte con el sur de Caseros.-

### **Caseros: la ciudad en el periodo de apertura y desindustrialización II (1992-2002)**

A pesar de la recuperación democrática en 1983, el modelo económico neoliberal continuó vigente y logró su consolidación, fundamentalmente a partir de la reforma del Estado argentino en la década de 1990. La aplicación del Plan Nacional económico de Convertibilidad, desde 1991, estableció la desarticulación de la industria nacional afianzando las desigualdades urbanas, los problemas de polarización social y diferencias en la distribución de los ingresos (Dalle, 2010; Rofman, 2017).

<sup>5</sup> El barrio Fuerte Apache está ubicado al sur del Partido y en tierras próximas a la Avenida General Paz. Tuvo un fuerte crecimiento en vísperas del mundial de fútbol de 1978, cuando el plan de erradicación de villas mostró su faceta más violenta bajo la premisa de construir una "ciudad blanca" (Ozlack, 1991; Iulita, 2019).

<sup>6</sup> La Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE) es una empresa pública creada para la gestión integral de los residuos sólidos urbanos del AMBA. Fue creada en 1977.

El proceso de reestructuración de la Región Metropolitana de Buenos Aires se caracterizó por la continua expansión de su mancha urbana, bajo una lógica privada que orientó inversiones en los ejes territoriales que resultaron estratégicos a la hora de captar las rentas urbanas extraordinarias (Torres, 2001). El desarrollo de urbanizaciones del tipo *countries* y barrios cerrados, con una baja densidad de población y con loteos dedicados exclusivamente al desarrollo residencial de los sectores de medios y altos ingresos, además del traslado de sedes empresariales y el establecimiento de grandes centros de servicios como *shopping centers* e hipermercados, protagonizaron la creación de subcentros periféricos, fundamentalmente en los partidos de la tercera corona, en donde también aparecieron y se extendieron los asentamientos populares (Torres, 2001; Di Virgilio y Vio, 2009). De ese modo, se evidenciaron procesos de fragmentación socioespacial, que posibilitaron el surgimiento de las llamadas «nuevas centralidades» (Abba, 2005; Vidal, 2007). Por otra parte, en los partidos de la primera y segunda corona se instalaron *shopping centers* e hipermercados, y comenzó un lento proceso de refuncionalización de áreas comerciales y, en algunos casos, también industriales (Ciccolella, 1999). Esta reconfiguración de la RMBA se promovió a través de la privatización y ampliación de las autopistas metropolitanas que posibilitó el rediseño de la red de transporte metropolitano. Asimismo, se verificaron cambios en las pautas de localización industrial, a partir del abandono masivo de infraestructuras y equipamientos industriales tradicionales y, simultáneamente, una consolidación de nuevos espacios industriales en la periferia de la RMBA bajo el formato de Parques Industriales o Distritos Industriales (Briano *et al.*, 2003; Laborde, 2012).

El proceso de metropolización industrial promovido por la disponibilidad de suelo comparativamente más barato, beneficios impositivos, menores controles urbanísticos y mejoras en la accesibilidad viaria (Briano *et al.*, 2003), se desarrolló durante la década de 1990, aunque se desaceleró con la recesión de 1998 y se interrumpió con la crisis del 2001–2002. Las fábricas de las antiguas áreas industriales que ya venían con una desaceleración en su actividad, cierran sus puertas o se transforman en baldíos o depósitos. En el caso de Tres de Febrero, la reducción de sus establecimientos industriales fue del 32,84% en el intervalo 1974 - 2004 (Iulita, 2017), posicionándose como uno de los grandes perdedores junto con los partidos de Morón, San Martín, Lomas de Zamora, Merlo, Quilmes, San Isidro, Vicente López. En su análisis Iulita (2017) sostiene que:

La desindustrialización y la reconfiguración industrial impactan fuertemente en la estructura urbana, algunos partidos perdieron sus industrias mientras expandieron su función residencial (como el caso de Vicente López y San Isidro) han visto aumentar las cargas municipales sobre las residencias para suplir los ingresos provenientes del sector industrial para solventar el gasto y la inversión. (Iulita, 2017, p. 8)

En junio de 1995, se sanciona la Ley Nacional 24.495/1995 que crea la Universidad Nacional de Tres de Febrero. Entre los fundamentos de su propuesta académica

mica se destaca que, si bien existían otras universidades nacionales en partidos aledaños (San Martín, La Matanza y Malvinas Argentinas), las vacantes de las mismas no llegarían a cubrir la demanda de la población de Tres de Febrero y, por lo tanto, la ausencia de un polo universitario obligaría a la población a migrar para estudiar y trabajar en otro distrito (Otero *et al.*, 2018). Además, el Partido tenía un gran número de industrias y una alta actividad comercial y de servicios que requerían demanda constante de recursos humanos calificados. En el año 2002 se inaugura la sede Caseros I (ubicada frente a la estación de tren Caseros), donde antiguamente funcionaban dos fábricas: una textil y otra de botones (La Untref empieza el año [...], 2002). Aunque no se pueda cuantificar el impacto individual, la consolidación de las sedes de la Universidad Nacional de Tres de Febrero seguramente han sido un impulsor del desarrollo del área central.

La crisis económica de la década de 1990 que confluye en el estallido político, social y económico del año 2001, impacta directamente en los centros tradicionales bonaerenses, dado que estos sufren un proceso de degradación, como consecuencia del achicamiento del Estado y el ajuste estructural, a lo que se suma el cierre de muchos locales comerciales y el aumento de la inseguridad.

### **Caseros: la ciudad de la posconvertibilidad y la verticalización (2003-2022)**

La recuperación económica argentina se concretó con la instauración del denominado modelo económico neodesarrollista, que busca el desarrollo económico a través de la industrialización, la diversificación productiva y la intervención activa del Estado en la economía para impulsar el crecimiento (Féliz, 2014; Katz, 2015). Durante el período de los años 2003-2007 se reunieron las condiciones para lograr alto crecimiento, con baja inflación y recuperación del empleo (Katz, 2015). De acuerdo a Rougier (2003), pasada la crisis del modelo de convertibilidad, la industria manufacturera fue una de las principales responsables del crecimiento de la economía bonaerense dado que fue recobrando protagonismo a partir de la devaluación de la moneda en 2002, lo que impactó en la recuperación de las pymes. Entre los partidos que mostraron un claro predominio en la producción de bienes se encuentran Avellaneda, San Martín, Merlo, Tigre, Vicente López, Tres de Febrero y San Fernando.

En el caso de Tres de Febrero, la recuperación de la industria automotriz y también aquella vinculada a la metalurgia (desde fabricantes de autopartes, hasta electrodomésticos, tornillos, entre otros) permitió un importante crecimiento del sector. También adquirió importancia la industria plástica, la fabricación de calzado y la industria química vinculada a la fabricación de pinturas, pigmentos, resinas (Rougier, 2003). Al mismo tiempo, conviene destacar que muchas de esas industrias (que son de las categorías 2 y 3)<sup>7</sup> y de la actividad manufacturera, se ubican hacia el sur de la línea San Martín y se concentran en las localidades de

<sup>7</sup> Se refiere a la "categoría de impacto", según la ley de la Provincia de Buenos Aires de radicación de industrias (Ley 11.459) [...]. Las categorías 2 y 3 implican que esas industrias están "en conflicto con el entorno urbano de tipo residencial" (Municipalidad de Tres de Febrero, 2019, p. 19).

Caseros y Ciudadela. Esto evidencia las problemáticas derivadas de la convivencia entre los usos residenciales, industriales y comerciales (Plan Urbano Estratégico de Tres de febrero, 2019).

El proyecto neodesarrollista continua su avance durante este período, marcado por un aumento de la autonomía relativa del Estado que ganó mayores márgenes de posibilidad para generar e implementar políticas e intervenir en el régimen de acumulación, tanto a nivel de las variables económicas como de las fracciones de clase (Varesi, 2018, Dalle, 2010). Esto posibilitó que la disputa por el suelo sea un factor determinante para la dinamización de la economía (Del Río *et al.*, 2014) y el avance del empresarialismo urbano (Harvey, 2007)<sup>8</sup>. Autoras como Pintos (2017) y Wertheimer (2021) reflexionan sobre el empresarialismo urbano en la RMBA y la articulación entre sectores públicos y privados y en cómo promueven estrategias de acumulación a partir de la liberalización del mercado del suelo, la concepción de la tierra –y el suelo urbano– como reserva de valor y el desarrollo de megaproyectos inmobiliarios con alto impacto territorial. De este modo, el carácter empresarialista en la planificación de las ciudades se manifiesta a través de la apertura de muchas economías locales para generar las condiciones necesarias para estimular la llegada de capitales, principalmente del sector inmobiliario. Así, los municipios apuntan a la captación de inversiones desarrollando estrategias que destaquen sus ventajas competitivas. Esas estrategias se refieren, en esencia, a la preservación de su patrimonio histórico arquitectónico, los proyectos de renovación urbana, la creación de eslóganes publicitarios, entre otros.

En Tres de Febrero, siguiendo esa lógica empresarialista, el proceso de mercantilización de sus ciudades fue impulsado fundamentalmente con el cambio de gestión de gobierno, en el año 2015 (Pertot, 2015) aunque con cuestionamientos (Denuncias por corrupción contra intendente [...], 2017)<sup>9</sup>. La implementación de políticas de embellecimiento urbano, vinculadas con el acondicionamiento de espacios públicos, las inversiones en materia de seguridad que derivaron en la creación de una Secretaría de seguridad, el avance en obras de cloacas y agua o mismo de infraestructura vial, como así también las estrategias para atraer comercios y empresas, a partir de la sanción de normativas que otorgan exenciones impositivas (Diego Valenzuela va por un [...]; Las 223 del 2023: Valenzuela [...], 2023), generaron ciertas condiciones que potenciaron el atractivo de invertir en los centros urbanos del partido. En este proceso, conviene destacar la apari-

---

8 Harvey (2007) señala que los componentes del empresarialismo urbano se refieren a: 1) la alianza entre el sector público y privado (en referencia a cómo esta alianza funciona para atraer fuentes de financiación externa, inversiones directas o creación de empleo) y; 2) la división espacial del consumo (en referencia a la mejora de la posición competitiva de las ciudades con respecto a la división espacial del consumo a través de la oferta de una determinada calidad de vida, de la innovación cultural y de la mejora del entorno urbano mediante estrategias de embellecimiento y regeneración urbana).

9 En Tres de Febrero, el proceso de mercantilización estuvo impulsado por la figura del intendente Diego Valenzuela, alineado (Alianza PRO), quien asumió en el año 2015; luego de que el municipio estuviera gobernado durante 24 años (es decir durante 7 mandatos consecutivos) por Hugo Curto (Peronismo), alineado políticamente con el peronismo. Actualmente, Valenzuela se encuentra realizando su tercera gestión consecutiva (Tras 24 años, el caudillo [...], 2015).

ción del Código de ordenamiento urbano del partido de Tres de febrero, mediante la Ordenanza 3441 en el año 2019, que actualizó y reemplazó al del año 1985, y del primer Plan Urbano Estratégico del partido, en el año 2019, que, bajo el discurso del fortalecimiento de la ciudad compacta, aseguraron la rentabilidad de las inversiones de capital orientadas, principalmente, al desarrollo inmobiliario.

En el caso del centro de Caseros, la inversión pública se realizó en remodelaciones que incluyeron nuevas baldosas, colocación de cestos de basura, restauración y aumento de luminarias, instalación de bancos de descanso en las principales calles comerciales, recorridos para trotar y postas deportivas, eliminación de postes y marquesinas en desuso (Valenzuela anunció la renovación del [...], 2020; Candelieri, 2023) y, además, la instauración del símbolo 3F con sus colores naranja, azul y blanco que, en la actualidad, se ha constituido como el logo identificador de la actual gestión en el Partido.

Además, las estrategias de embellecimiento urbano incluyeron la instalación de equipamientos de ocio y la rehabilitación de edificios históricos, como así también la diversificación en la oferta de locales comerciales, en el marco de la implementación de la política de los Centros Comerciales a Cielo Abierto (CCCA)<sup>10</sup> tendientes a dinamizar las áreas de alta densidad comercial en los centros barriales del partido (Municipalidad de Tres de Febrero, 2019)<sup>11</sup>.

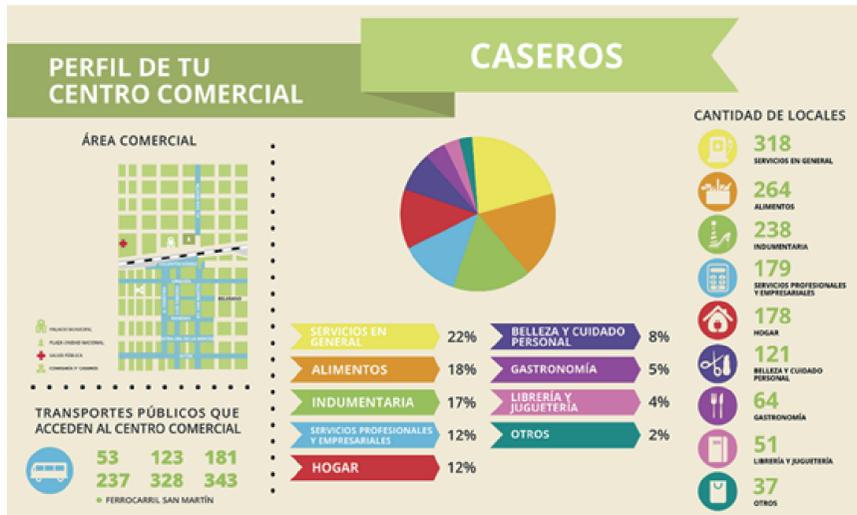
En Caseros, la política del CCCA apuntó a legitimar un proceso de transformación y expansión comercial, que ya se venía configurando con la expansión de los edificios de departamentos. El CCCA definido por el gobierno local, se ubica predominantemente al sur de la estación de tren de Caseros, entre las calles Valentín Gómez (donde se ubican dos de las sedes de la Universidad Nacional de Tres de Febrero) y Mitre; siendo la avenida San Martín el eje estructurador (en sentido norte-sur) de este CCCA (Figura 3).

Bajo la política de los CCCA, los emprendimientos comerciales ponen en valor las estructuras de las edificaciones locales, otorgándoles un papel preponderante a la cultura local. En ese sentido, y como parte de las estrategias para construir un centro urbano atractivo y rentable, el gobierno local ha puesto en valor la antigua fábrica automotriz italiana, donde se producía el Fiat 600, que se ubica en Caseros (Figura 4).

10 Los Centros Comerciales a Cielo Abierto surgen de la alianza entre los gobiernos locales con la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME), con la finalidad de consensuar acciones comerciales de promoción conjuntas. Los CCCA son corredores comerciales instalados en avenidas, y otras calles principales, que componen, en conjunto, una zona donde el comercio es la actividad principal.

11 En Tres de Febrero se implementaron un total de 12 CCCA en los centros del partido, siendo la localidad de Ciudad Jardín Lomas del Palomar la que agrupa la mayor cantidad (3 CCCA) mientras que Caseros posee un solo CCCA (<https://www.tresdefebrero.gov.ar/>).

Figura 3. Centro Comercial a Cielo Abierto de Caseros, 2019



Fuente: <https://www.tresdefebrero.gov.ar/direccion-promocion-del-comercio/centros-comerciales-cielo-abierto/>

Figura 4. Publicidad Museo Fitito



Fuente: [tresdefebrero.gov.ar](https://tresdefebrero.gov.ar)

Esta valorización se concretó con la inauguración del museo Fitito en el año 2023 (Inauguraron un museo del "Fitito" [...], 2023), tal como se conocía popularmente ese modelo de auto en la Argentina. También, y como parte de las estrategias de valorización del patrimonio local, se creó la llamada Ruta del Rock bajo el lema "turismo musical en el conurbano bonaerense" para "mostrar los lugares y momentos más emblemáticos del Rock Nacional"<sup>12</sup>.

Entonces, el gobierno local emplea estrategias para atraer todo aquello que valorice sus ciudades y genere empleo en el lugar. Por ello, incide especialmente en la promoción y el marketing, como así también en la construcción y fortalecimiento de su identidad local, prestando especial atención a la mejora en seguridad, limpieza, y en el entorno en general, invirtiendo en mobiliario urbano y pavimentos; como elementos imprescindibles para hacer atractivo el centro de las ciudades. Junto a ello, se impulsa la creación de los instrumentos jurídicos para regular esas transformaciones, como el nuevo Código de Ordenamiento urbano y el Plan Estratégico del partido.

<sup>12</sup> Hay postas de la ruta del rock en los barrios con las historias de los personajes y bandas más emblemáticas de la escena argentina como Tanguito, Los Piojos, Santaolalla, Sandro y La Torre son algunos de los artistas que forman el recorrido. En Caseros, se ubican dos paradas referidas al reconocido cantautor Tanguito (<https://rutadelrock.com.ar/>).

### **Algunas notas sobre la verticalización en Caseros**

La verticalización remite a un proceso ampliamente difundido y estudiado en el campo del urbanismo y la geografía urbana, el cual implica la construcción de edificios de mayor altura a los ya existentes en ciertas áreas de la ciudad. El mismo consiste en un proceso de edificación y desarrollo de estructuras verticales, edificios de gran altura (entre medianeras o no), rascacielos o bien torres residenciales. En ciertos casos, cuando los procesos implican un cambio en la estructura social local, en tanto gentrificación o elitización, la verticalización se produce a partir de la concentración de edificios como torres-jardín, torres amuralladas, torres-*countries*, *countries* verticales o *countries* en altura (Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, 2007).

En líneas generales, la construcción en altura puede impactar generando un aumento de la densidad de población y de actividades comerciales en un área determinada, permitiendo la concentración y potenciando diversos usos y consumos. Además, puede mejorar la utilización de la tierra urbana al disminuir los costos para abastecer a mayor cantidad de población con servicios básicos.

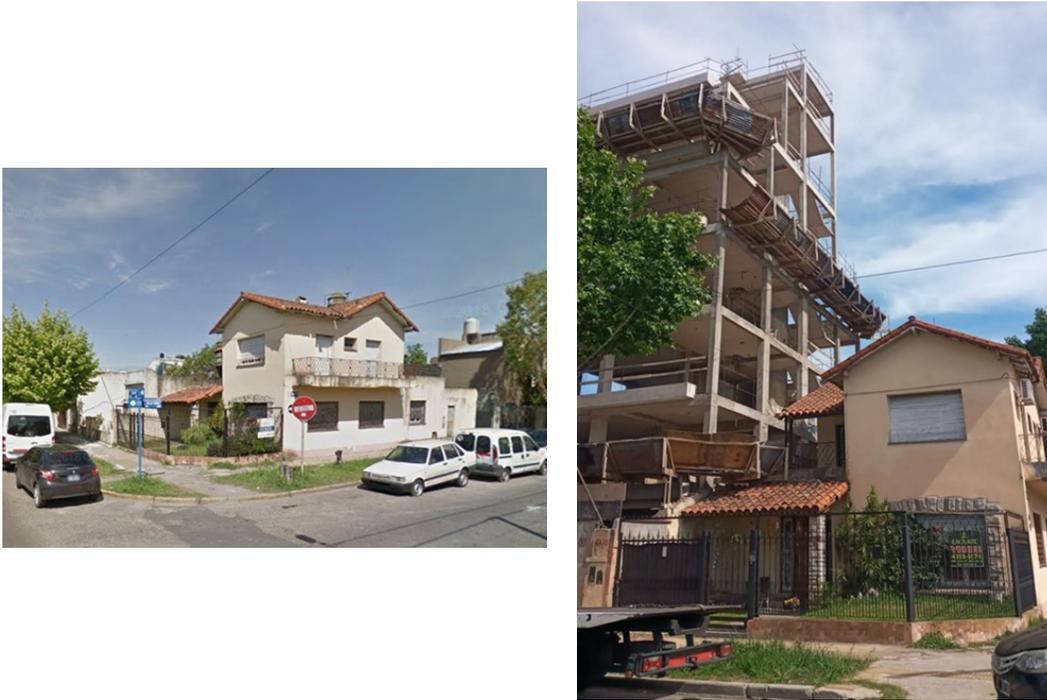
En el caso particular del partido de Tres de Febrero, la expansión horizontal de la ciudad resulta prácticamente imposible a raíz de la escasez de tierras vacantes, vinculada con su temprano proceso de urbanización, siendo la densificación y verticalización dos procesos que necesariamente deben considerarse dentro de la planificación urbana estratégica (Municipalidad de Tres de Febrero, 2019). Sin embargo, estos deben contemplar mínimamente dos cuestiones: el tipo de edificación y su implantación, en tanto ocupación del nivel 0 y, derivado de lo anterior, la cantidad de viviendas y la población beneficiada.

En el centro de Caseros, la verticalización involucra distintas tipologías de edificios de gran porte (24 pisos) hasta otros de altura media (7 pisos) pero que contrastan fuertemente con la tipología dominante y tradicional para el centro de la localidad. La misma, se traduce no solamente en un cambio en el perfil de la ciudad, en su *skyline*, sino también en un aumento de los problemas ambientales y de congestión. Además, repercute en la forma y función del área central, generando cambios en la movilidad y la accesibilidad (Figura 5).

Para identificar el reciente cambio en la tipología dominante de las construcciones del centro de Caseros, se analizó la variación intercensal 1991-2010 sobre una zona de 110 manzanas, que llamamos como Área Central Expandida de Caseros.

El Área Central Expandida de Caseros (ACE) se encuentra delimitada al este por la calle Lisandro de la Torre, al oeste por la calle Gral. Hornos, al norte por las calles Dante y Bonifacio, y al sur por la Avenida Bartolomé Mitre que se extiende en sentido este-oeste entre las calles Lisandro de la Torre y Gral. Hornos y, en sentido norte-sur, entre las calles Dante y Bonifacio (al norte) y avenida Bartolomé Mitre (al sur). El eje ferroviario de la Línea Gral. San Martín divide al ACE en norte-sur. La Avenida San Martín es otro eje estructurador del área (ubicada al oeste de la estación de tren) como así también las avenidas Justo José de Urquiza y Bartolomé Mitre (ubicadas al sur del tendido ferroviario) (Figura 6).

Figura 5. Esquina de Dr. Amadeo Sabbatini y Lisandro de La Torres. Años 2021 y 2023



Fuente: archivo propio

Figura 6. Área Central Expandida de Caseros (ACE)



Fuente: Centro de Investigaciones Geográficas y Geotecnológicas (CIGG-UNTREF)

De acuerdo a nuestros fines metodológicos, la delimitación de nuestra ACE se corresponde con la distribución de edificios de departamentos a partir de las tres plantas (Planta baja más dos pisos) de altura, que hemos registrado en un relevamiento realizado para identificar la distribución de edificios en el área

central. Se consideró la zona del centro tradicional, que se ubica en el entorno de la estación de ferrocarril de Caseros, y la «reciente» expansión de las funciones comerciales y de edificios de departamentos; y también incluye al CCCA delimitado por el gobierno local. Sobre esa base, se superpuso la delimitación de los radios censales, utilizados en el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (Instituto Nacional de Estadística y Censos [INDEC], 2010).

Del análisis de la variación intercensal 1991-2010 (Tabla 1), sobre las condiciones de ocupación de la vivienda y por Tipo de vivienda, es posible observar un incremento del 31,6% de las unidades de vivienda, para nuestra área de estudio, el cual se explica principalmente por la tipología departamento, la cual aumentó en un 96,5%, desplazando a la tipología casa, predominante en el censo de 1991. Por otra parte, mientras que las viviendas ocupadas representaban un 86,5% al principio del intervalo, hacia 2010 esta proporción había descendido al 77,6%. Esto se tradujo en un incremento del 18,1% para las ocupadas y de un 118,1% para las desocupadas. Ahora bien, al observar la variación poblacional en el área de estudio, la misma es tan sólo del 3,1%, lo cual permite identificar que el proceso no ocurre articulando verticalización y densificación poblacional, siendo un claro indicio de que existe una gran cantidad de viviendas que se encuentran vacías. Cabe destacar que esta misma lógica de expansión del mercado inmobiliario, se advierte en otras ciudades bonaerenses y en la capital federal (Cosacov, 2012; Del Río *et al.*, 2014; Romano, 2018; Iulita, 2018, 2019). La multiplicación de la oferta residencial no se tradujo en mayores posibilidades de acceso a la vivienda, de hecho, se registra “muchacha gente sin casa y muchas casas sin gente” de acuerdo al Diagnóstico sociohabitacional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2013, p. 11).

Tabla 1. Viviendas ocupadas y desocupadas, tipo de vivienda y cantidad de población en el Área Central Expandida de Caseros. 1991-2010

Censo	Condición ocupación vivienda (%)		Tipo de vivienda		Total viviendas	Población total
	Ocupadas	Desocupadas	Departamento	Casa		
1991	86,5	13,5	34,4	50,3	4.784	12.986
2010	77,6	22,4	51,4	48	6.296	13.393
Variación % 1991-2010	18,1	118,1	96,5	25,5	31,6	3,1

Fuente: elaboración personal sobre la base de datos del INDEC (1991; 2010)

## Conclusiones

En esta comunicación avanzamos en la presentación de algunos resultados del proyecto de investigación “Renovación urbana contemporánea en el partido de Tres de Febrero”, y nos referimos, especialmente, a registrar el proceso de verticalización de la ciudad de Caseros en el marco de los procesos estructuran-

tes tanto del partido como de la ciudad cabecera del mismo.

En primer lugar, la estructuración del centro de Caseros se realizó en el entorno de la estación de tren, inaugurada en 1888 y la plaza de la Unidad Nacional, inaugurada en 1977 que es lindante con el edificio municipal, del año 1983. Estos elementos estructurantes nos permiten identificar que el proceso de configuración del Área Central Expandida de Caseros se realizó siguiendo la matriz de los centros tradicionales bonaerenses, a pesar de que la catalogación de esta ciudad como cabecera del partido se produjo en 1959. Dentro de los procesos de mayor escala e impronta, hemos constatado que la industrialización aparece como un elemento clave en virtud de su capacidad para organizar el territorio, dado que ha sido una promotora importante del desarrollo económico.

En segundo lugar, destacamos el proceso de cambio en la tipología urbana dominante. En el periodo 1991-2010, en el cual se detectó un aumento de los edificios de departamento por sobre el tipo casa.

En tercer lugar, para el mismo período y derivado de lo anterior, una disminución en el porcentaje de viviendas ocupadas (del 86,5% al 77,6%) y una estabilidad prácticamente total en la densidad poblacional del área, donde sólo se incrementó un 3,13% la población. Aun así, el Área Central Expandida de Caseros sólo representó un 16,6% del incremento del total de viviendas en el partido. La falta de resultados oficiales del censo nacional 2022 impide profundizar el análisis a escala de radio censal, sin embargo, en la escala del total del partido, se observa un incremento del 7,7% en la cantidad total de población, mientras que la cantidad de viviendas aumento en un 24,2%, lo cual *a priori*, indicaría una continuidad y profundización de la tendencia de verticalización sin densificación en el Área Central Expandida.

En cuarto lugar, el actual proceso de verticalización se va definiendo y gestionando, según van marcando las condiciones del mercado y bajo el amparo del Plan Urbano Estratégico del partido y del Código de Ordenamiento urbano, ambos del año 2019. Desde allí, y para contrarrestar los efectos derivados del modelo neoliberal caracterizado por la inexistencia de una política integral de desarrollo territorial por parte del Estado, se producen procesos de mercantilización basados en la captación y reproducción de las inversiones. En Caseros, la estrategia municipal avanza hacia la densificación del área central lo que conlleva a realizar inversiones fundamentalmente en embellecimiento urbano y también en implementar estrategias de revitalización comercial (como es la política de los CCCA). En esa lógica, parece identificarse al patrimonio de acuerdo a su potencial económico (tal los casos de la ruta del rock o mismo el museo Fitito) para construir espacios atractivos para la inversión privada y la promoción del comercio.

## Referencias

Abba, A. (2005). *Nuevas lógicas de centralidad urbana en el siglo XXI / Área Metropolitana de Buenos Aires*. Documento de trabajo de CIHaM. FADU-UBA.

- Álvarez, G. (2009). *Segregación urbana y otros ritmos de la ciudad en el partido de San Martín, provincia de Buenos Aires* [Tesis de Maestría de Sociología de la Cultura y Análisis Cultural, Universidad Nacional de San Martín]. Argentina.
- Azpiazu, D., Basualdo, E. y Schorr, M. (2001). *La industria argentina durante los años noventa: profundización y consolidación de los rasgos centrales de la dinámica sectorial post-sustitutiva*. FLACSO.
- Baer, L. (2011). *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano* [Tesis de Doctorado. Universidad de Buenos Aires]. Argentina.
- Briano, L., Fritzsche, F. y Vio, M. (2003). El lugar de la industria. Los parques industriales en la reestructuración productiva y territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *EURE*, 29(86).
- Callegari, H. (1993). *Historia del Partido de Tres de Febrero y sus localidades*. Fundación Banco Cooperativo de Caseros.
- Candelieri, D. (2023, 1 de abril). Hacen un concurso de ideas para renovar un importante casco céntrico del GBA. *Diario Clarín*. [https://www.clarin.com/zonales/hacen-concurso-ideas-renovar-area-central-caseros\\_0\\_CRIuUzm06l.html](https://www.clarin.com/zonales/hacen-concurso-ideas-renovar-area-central-caseros_0_CRIuUzm06l.html)
- Ciccolella, P. (1999). Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años '90. *EURE*, 25(76), 5-27.
- Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (2013). *Diagnóstico Socio-Habitacional de la Ciudad de Buenos Aires*. [https://esnuestralaciudad.org/wp-content/uploads/2016/07/doc\\_6-Informe-Diagnostico-Socio-Habitacional-en-CABA-Diciembre-2013.pdf](https://esnuestralaciudad.org/wp-content/uploads/2016/07/doc_6-Informe-Diagnostico-Socio-Habitacional-en-CABA-Diciembre-2013.pdf)
- Cosacov, N. (2012). *Alquileres e Inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía* [informe]. Laboratorio de Políticas Públicas. <https://esnuestralaciudad.org/wp-content/uploads/2015/11/COSACOV-Alquileres-e-inquilinos-en-la-CABA.-Una-radiografia.pdf>
- Dalle, P. (2010). Estratificación social y movilidad en Argentina (1870-2010). Hue-llas de su conformación socio-histórica y significados de los cambios recientes. *Revista de trabajo*, año 6(8), 59-82.
- Del Río, J. P., Langard, F. y Arturi, D. (2014). La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista. *Revista Realidad Económica*, (283), 77-101.
- Denuncias por corrupción contra intendente de Cambiemos (2017, 28 de septiembre). *Diario Prensa obrera*. <https://prensaobrera.com/politicas/denuncias-por-corrupcion-contra-intendente-de-cambiemos>
- Di Virgilio, M. y Vio, M. (2009). *La geografía del proceso de formación de la región metropolitana de Buenos Aires* [versión preliminar]. <https://www.lahn.utexas.org/wp-content/uploads/2020/04/Buenos-Aires-UrbanizacionAMBA.pdf>
- Diego Valenzuela va por un nuevo mandato (2023, 26 de junio). *Diario Parlamentario*. <https://www.parlamentario.com/2023/06/26/diego-valenzuela-va-por-un-nuevo-mandato/>

- Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. (2007). *Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires de 2007*. Provincia de Buenos Aires. <https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-reg/Lineamientos-Estrategicos-para-La-Region-Metropolitana-de-Buenos-Aires.pdf>
- El Banco Cooperativo de Caseros en primera persona (2020, 14 de octubre). *Municipalidad de Tres de Febrero*. <https://www.tresdefebrero.gov.ar/el-banco-cooperativo-de-caseros-en-primera-persona/>
- Féliz, M. (2014). El neodesarrollismo en crisis: transición y ¿superación? *Herramienta*, (55).
- Fernández Álvarez, O. (2022). *Desarrollo urbano desigual y neodesarrollismo: las transformaciones socioterritoriales recientes en Quilmes Este. Análisis y estrategias para las políticas urbanas* [Tesis de Maestría en Planificación Urbana y Regional. Universidad de Buenos Aires]. Argentina.
- Fernandez Wagner, R. (2018). Los asentamientos informales como cuestión: revisión y perspectivas. *Oculum Ensaïos*, 15(3), 399-411.
- Gómez, J. L. y Domínguez, E. (2009, del 28 al 31 de octubre). FINCA y Ciudad Jardín de El Palomar: iniciativa privada en la planificación urbana, 1943-1955 [ponencia]. *XII Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia*. Universidad Nacional del Comahue.
- Gorelik, A. (1998). *La grilla y el parque: espacio público y cultura urbana en Buenos Aires, 1887-1936*. Universidad Nacional de Quilmes.
- Gutman, M. y Hardoy, J. (2007). *Buenos Aires 1536-2006. Historia urbana del Área Metropolitana*. Ed. Infinito.
- Harvey, D. (2007). De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. En D. Harvey, *Espacios de Capital, hacia una geografía crítica*. Akal.
- Inauguraron un museo del "Fitito": dónde queda y qué hay para ver (2023, 18 de octubre). *Diario La Nación*. <https://acortar.link/yF1rjF>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (1991). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas*. INDEC.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas*. INDEC.
- Iulita, A. (2017). Desindustrialización en el Área Metropolitana de Buenos Aires, impronta territorial del (des)empleo industrial hacia el censo nacional 2001. *Investigaciones y ensayos geográficos*, (14).
- Iulita, A. (2018, del 12 al 14 de septiembre). Transformaciones sociales y urbanas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La dinámica del capital inmobiliario en "Las Cañitas" (1991-2016) [ponencia]. *IX Congreso Internacional de Geografía de América Latina*. Toledo, España. Cuenca. Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha.

- Iulita, A. (2019). Cambios en el régimen de tenencia de la vivienda en el Área Metropolitana de Buenos Aires: el caso del partido de Tres de Febrero (1991-2010) [ponencia]. *VII Congreso Nacional de Geografía de Universidades Públicas y XXI Jornadas de Geografía de la UNLP*. Argentina.
- Katz, C. (2015). ¿Qué es el neodesarrollismo? Una visión crítica. Argentina y Brasil. *Serv. Soc. Soc.*, (122), 224-249.
- La Untref empieza el año con una nueva sede académica (2002, 10 de marzo). *Diario La Nación*. <https://www.lanacion.com.ar/cultura/la-untref-empieza-el-año-con-una-nueva-sede-academica-nid379862/>
- Laborde, M. (2012). Especialización territorial y circuitos espaciales de producción de la industria automotriz en el norte de la región metropolitana de Buenos Aires (1960- 2011). *Actas del XIV Jornadas de Investigación*. Departamento de Geografía -CIG. FaHCE. UNLP.
- Las 223 del 2023: Valenzuela presentó el Plan de Obras para Tres de Febrero (2023, 5 de abril). *Municipalidad de Tres de Febrero*. <https://www.tresdefebrero.gov.ar/plandeobras2023/>
- Ley Nacional 24.495 de 1995 (1995, 30 de junio). *Ley de creación de la Universidad Nacional de Tres de Febrero*. <https://servicios.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/20000-24999/23172/norma.htm>
- Ley Provincial 11.459 de 1993 (1993, 21 de octubre). *Ley de radicación industrial*. <https://www.ambiente.gba.gov.ar/sites/default/files/Ley%2011459.pdf>
- Ley Provincial 5.218 de 1947 (1947, 15 de diciembre). *Ley de declaración de lugar histórico a la manzana 32 del pueblo de Caseros, partido de General San Martín*. Boletín oficial No 10910. <https://normas.gba.gov.ar/ar-b/ley/1947/5218/10019>
- Ley Provincial 8.912 de 1977 (1977, 24 de noviembre). *Ley de ordenamiento del suelo de la Provincia de Buenos Aires*. <https://normas.gba.gov.ar/documentos/5B3DztjV.html>
- Municipalidad de Tres de Febrero (2019). *Plan Urbano Estratégico del partido de Tres de Febrero de 2019*. Provincia de Buenos Aires. <https://drive.google.com/file/d/1AWOFT4Xk-c4pINfW09fQ7vZF07VrGzhC/view>
- Muñoz, M. (2014). *Las torres en el damero. Transformaciones residenciales en una centralidad de la segunda corona de la RMBA* [Tesis de Licenciatura. Universidad Nacional de General Sarmiento]. Argentina.
- Oszlak, O. (1991). *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Estudios Cedes. Editorial Humanitas.
- Otero, A., Corica, A. y Merbilhaá, J. (2018). Las universidades del conurbano bonaerense: influencias y contexto. *Archivos de Ciencias de la Educación*, 12(14), e052. <https://doi.org/10.24215/23468866e052>
- Paiva, V. (2006). De los "Huecos" al "Relleno Sanitario". Breve historia de la gestión de residuos en Buenos Aires. *Revista UCES*, 10(1).
- Pertot, W. (2015, 4 de noviembre). "Llegamos directo al vecino". *Página 12*. ht-

- [tps://www.pagina12.com.ar/diario/elpais/1-285376-2015-11-04.html](https://www.pagina12.com.ar/diario/elpais/1-285376-2015-11-04.html)
- Picabea, F. (2016). Desindustrialización y destrucción tecno-productiva durante la última dictadura cívico-militar argentina. El proceso de cierre de Industrias Mecánicas del Estado (1976-1980). *Realidad económica*, (307), 93-123.
- Pintos, P. (2017). El extractivismo urbano en la Región Metropolitana de Buenos Aires. En A. Vázquez Duplat (Comp.), *Extractivismo urbano: Debates para una construcción colectiva de las ciudades*. El Colectivo.
- Renace la plaza de Caseros (2019, 28 de enero). *Municipalidad de Tres de Febrero*. <https://www.tresdefebrero.gov.ar/la-plaza-de-caseros-renace/>
- Rofman, A. (2017). *Territorio, sociedad y política en la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Observatorio del Conurbano Bonaerense.
- Romano, B. (2018, del 12 al 14 de septiembre). La inquilinización en el proceso de renovación urbana del centro de la ciudad de Lomas de Zamora, Buenos Aires [ponencia]. *IX Congreso Internacional de Geografía de América Latina*. Toledo, España. Cuenca. Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- Romano, B. (2019). *Renovación urbana contemporánea en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora: configuración de Las Lomitas, Buenos Aires, Argentina* [Tesis de Doctorado en Geografía. Universidad de Buenos Aires]. Argentina.
- Romano, B. (2024). *Me quedo al sur del conurbano bonaerense. La invención de Las Lomitas en la provincia de Buenos Aires*. Editorial Bisman.
- Romano, B. e Iulita, A. (2013, del 8 al 11 de abril). Transformaciones urbanas en el partido de Lomas de Zamora ¿Hacia la emergencia de nuevas centralidades o hacia el aburguesamiento de los centros tradicionales? El caso de Las Lomitas en el Aglomerado Gran Buenos Aires [ponencia]. *Anales del XIV Encuentro de Geógrafos de América Latina*. Lima, Perú.
- Rougier, M. (Coord.). (2023). *Escenarios de desarrollo industrial bonaerense (1810-2020)*. Ediciones bonaerenses.
- Scobie, J. (1977). *Buenos Aires. Del centro a los barrios*. Editorial Solar.
- Soldano, D. y Perret Marino, G. (2017). El otro conurbano. Experiencias y sociabilidades de las clases medias en la conformación de tres localidades del oeste del Gran Buenos Aires (1940-1960). *Anales del IAA*, 47(1), 125-146.
- Torres, H. (2001). Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *EURE*, 27(80), 33-56.
- Tras 24 años, el caudillo Hugo Curto perdió en Tres de Febrero (2015, 26 de octubre). *Diario Clarín*. [https://www.clarin.com/politica/elecciones-2015-hugo-curto-frente-victoria-diego-valenzuela-cambiamos\\_0\\_rkCbN-YD7g.html](https://www.clarin.com/politica/elecciones-2015-hugo-curto-frente-victoria-diego-valenzuela-cambiamos_0_rkCbN-YD7g.html)
- Valenzuela anunció la renovación del centro comercial de la calle Tres de Febrero en Caseros (2020, 5 de noviembre). *Infoweb Noticias*. <https://infowebnoticias.com/valenzuela-anuncio-la-renovacion-del-centro-comercial-de-la-calle-tres-de-febrero-en-caseros/>
- Varesi, G. (2018). De la crisis del régimen neo-desarrollista y la hegemonía kirch-

- nerista al triunfo de Cambiemos. *Temas y debates*, año 22(35), 13-38.
- Vecslir, L., Blanco, J., Nerome, M., Sciutto, F., Maestrojuan, P. y Rodríguez, L. (2018). *Un corredor sin autopista. Centralidad y movilidad cotidiana en el sur de la región metropolitana de Buenos Aires*. Café de las Ciudades, Facultad de Filosofía y Letras, UBA.
- Vidal, S. (2007). La expansión de la periferia metropolitana de Buenos Aires. Villas miseria y countries: de la ghettización a la integración de actores en el desarrollo local urbano. *Scripta Nova*, XI, 245(42).
- Wertheimer, M. (2021). Conflicto y ambientalización ante procesos de renovación urbana en la ribera de la ciudad de Buenos Aires. *Cahiers des Amériques latines*, (97), 95-116.

Bárbara Teresa Romano es Profesora, Licenciada y Doctora en Geografía por la Universidad de Buenos Aires (UBA). También es Especialista en Planificación Urbana y Regional la UBA. Es Becaria Posdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Realizó cursos de posgrado en Geografía urbana en la Universidade de San Pablo (Brasil). En la actualidad es becaria posdoctoral del CONICET y se desempeña como docente e investigadora en la Universidad Nacional de Tres de Febrero. Directora de proyecto en el Centro de Investigaciones Geográficas y Geotecnológicas (CIGG-UNTREF), y participa como investigadora en el Centro de Estudios del Transporte Área Metropolitana (CETAM-FADU-UBA), y en el Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas (IMHICIHU-CONICET). Temas de investigación: procesos de renovación urbana, patrimonio histórico-arquitectónico, renta urbana, generación de nuevas centralidades, Gestión urbana local. Universidad Nacional de Tres de Febrero (UNTREF). Valentín Gómez 4828-38 (1678) Caseros, Buenos Aires, Argentina, bromano@untref.edu.ar, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2393-6106>

Adrián Iulita es Licenciado en Geografía por la Universidad de Buenos Aires y Doctorando en Sociología por la Universidad Nacional de General San Martín - IDAES. Actualmente es docente e investigador en Universidad Nacional de Tres de Febrero. Es Coordinador de las carreras de Geografía desde el año 2013 y se desempeña como Coordinador General del Centro de Investigaciones Geográficas y Geotecnológicas (CIGG) de la UNTREF. Temas de investigación: Segregación urbana, Gentrificación, renta urbana, Sistemas de Información Geográfica (SIG/GIS). Universidad Nacional de Tres de Febrero (UNTREF). Valentín Gómez 4828-38 (1678) Caseros, Buenos Aires, Argentina, aiulita@untref.edu.ar, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2523-6357>

Gastón Pérez es Profesor en Geografía, Técnico en Sistemas de Información Geográfica, Licenciado en Geografía por la Universidad Nacional de Tres de Febrero (UNTREF). Actualmente es docente en las materias Taller de Herramientas SIG I y Bases de Datos Geográficas en la UNTREF-Virtual y en la Universidad de La Punta (Virtual) y participa en proyectos de investigación en la UNTREF. Se desempeña como Analista SIG en la Comisión Nacional de Regulación del Transporte. Temas de investigación: Fragmentación socioespacial, Desigualdades sociales, Desigualdades urbanas, Desarrollo inmobiliario, Verticalización, Sistemas de Información Geográfica (SIG/GIS). Universidad Nacional de Tres de Febrero (UNTREF). Valentín Gómez 4828-38 (1678) Caseros, Buenos Aires, Argentina, perezgaston@gmail.com, ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-3465-4503>

Sergio Nahuel Álvarez es Licenciado en Geografía, Universidad Nacional de Tres de Febrero (UNTREF). Actualmente es docente ayudante en la cátedra de Geografía Económica de la UNTREF y participa en proyectos de investigación en la UNTREF. Se desempeña como administrador de Bases de datos y análisis Geoespaciales en Comisión Nacional de Regulación del Transporte. Temas de investigación: Estructura económica-industrial de Argentina, transporte y movilidad urbana, renovación urbana y verticalización, Sistemas de información geográfica (SIG). Universidad Nacional de Tres de febrero (UNTREF). Valentín Gómez 4828-38 (1678) Caseros, Buenos Aires, Argentina, sergio.puba@gmail.com, ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-0852-8849>