

Globalización y transformaciones de la centralidad histórica en Buenos Aires

Globalization and transformations of Buenos Aires' historic centrality

Pablo Ciccolella*
Iliana Mignaqui**

Fecha de recepción: noviembre de 2008

Fecha de aprobación y versión final: marzo de 2009

Resumen

La evolución de la centralidad en Buenos Aires ha estado signada por diversas etapas del desarrollo urbano y fases de modernización. A partir de la década de los años noventa, la centralidad histórica ha experimentado un nuevo período de transformación que se expresa en su expansión territorial, modernización, “verticalización” y densificación. Este proceso estuvo vinculado a la puesta en marcha de una estrategia de desarrollo económico neoliberal y a la profundización de la internacionalización de la economía argentina. Los efectos socioeconómicos, arquitectónicos y urbanísticos de la globalización, si bien no modificaron la característica mono-centralidad de la ciudad, definieron la formación de una red incipiente de “subcentralidades” metropolitanas. Este artículo analiza sumariamente la evolución de la centralidad histórica, sus especificidades, cambios y permanencias, enfatizando en las transformaciones recientes.

Palabras clave: centralidad histórica, globalización, modernización, transformaciones urbanas, distritos empresariales, Buenos Aires.

Abstract

The evolution of centrality in the City of Buenos Aires has been marked by different urban development and modernization stages. Since the 90s, the historic downtown area has experimented a new transformation phase, reflected in its territorial expansion, modernization and densification. This process was associated with the launch of a neoliberal economic development strategy and a more profound internationalization of the Argentine economy. Although the mono-centrality that characterizes the City of Buenos Aires was not affected by the socioeconomic, architectonic and urban impacts of globalization, it defined the configuration of a new metropolitan network integrated by sub centralities. This article analyzes the evolution of the historic urban centre, its specificities, changes and continuities, focusing on recent transformations.

Keywords: historic centrality, globalization, modernization, urban transformations, commerce districts, Buenos Aires.

* Doctor en Geografía, Ordenamiento Territorial y Urbanismo. Director del Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires. Correo electrónico: pablociccolella@arnet.com.ar

** Urbanista, profesora e investigadora de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires. Correo electrónico: ilianamignaqui@arnet.com.ar

Revisar la cuestión de la *centralidad* resulta sumamente oportuno, ya que en las dos últimas décadas se han producido aceleradas y potentes transformaciones arquitectónicas, urbanísticas y territoriales que denuncian un nuevo tipo de organización territorial del poder económico.

Actualmente hablar de centralidad implica la delimitación de una zona donde se concentran el poder político y el poder económico y, particularmente, los equipamientos, funciones y actividades de comando de la economía nacional y de la red de vínculos económicos con la *economía global*. El concepto de centralidad que aquí aplicamos se relaciona con el concepto clásico de *Central Business District* (CBD) y con los conceptos que se han denominado *distritos de comando* o distritos empresariales (Ciccolella, 1999: 17), o *ciudad corporativa* (Ciccolella y Lucioni, 2003: 188).

Las constantes innovaciones en materia de sistematización y difusión de la información potenciaron la importancia estratégica de los procesos de toma de decisiones, y, paradójicamente, se tornaron el principal factor del proceso de reconcentración territorial del poder económico. Según Khon Cordeiro, “a pesar de la telemática, los momentos de toma de decisiones, las discusiones sobre investigaciones científicas, el intercambio de asuntos confidenciales de negocios se realizan cara a cara” (Khon, 1992: 324). Tanto Sassen (1994: 150) como Veltz (1994: 295) y Lobato (1994: 163) llegan a conclusiones similares al intentar explicar cuáles son los factores del resurgimiento reciente de los centros de las grandes metrópolis o de la creación de nodos alternativos dentro de la estructura territorial metropolitana.

La problemática de la centralidad respecto a las metrópolis implica un análisis a doble escala (Alessandri y Fani, 2001: 178). La escala de la propia región metropolitana como centro o como nodo de un sistema de ciudades y territorios a los que se conecta o que a veces comanda; y la escala del núcleo central de la aglomeración donde se observa la mayor cantidad y densidad

de funciones de comando (sedes empresariales, sedes financieras, servicios avanzados, hotelería internacional, centros políticos, centros culturales, entre otros). Paralelamente, la centralidad hoy debe ser estudiada en una doble dimensión: la clásica, donde predomina el elemento físico, la contigüidad espacial, la aglomeración física de objetos emblemáticos del poder económico (bancos, sedes empresariales, edificios inteligentes); y la dimensión reticular, donde los vínculos predominantes son inmateriales (por medio de las tecnologías de comunicación e informática) y pertenecen al campo de las múltiples relaciones interempresariales, las solidaridades entre grandes corporaciones, en fin, la pertenencia a un mismo espacio relacional más allá de todo hiato o discontinuidad al territorio intrametropolitano o intermetropolitano (Ciccolella y Lucioni, 2003: 190).

La centralidad en los planes y proyectos urbanos de Buenos Aires

El análisis de la evolución histórica del área central a través de los planes y proyectos formulados e implementados a lo largo del siglo XX permite entender las especificidades, transformaciones y permanencias de la centralidad en Buenos Aires. El área central histórica de la ciudad se asienta sobre la traza de la primera fundación en 1536¹ y de la segunda, realizada por Juan de Garay en 1580, quien dispuso su trazado según las ordenanzas de población de las *Leyes de Indias* de Felipe II.

La traza se organiza en torno a la Plaza Mayor (actual Plaza de Mayo), de forma rectangular, ubicada frente al Río de la Plata y en forma exenta respecto a la trama en damero. Hacia 1594 se terminó de construir el Fuerte² —donde residía el gobernador—, obra clave para el control de los dos fondeaderos, el Puerto del Riachuelo al sur y El Pozo al norte, área actual de Retiro. Desde allí partían las principales rutas comerciales hacia

1 A cargo de don Pedro de Mendoza, quien denominó al primer poblado Ciudad y Puerto Santa María de los Buenos Aires.

2 En el siglo XVIII, se construyó aquí la primera Casa de Gobierno, sede del Poder Ejecutivo Nacional. Desde 1870 ostenta su color rosado (Casa Rosada) y la modificación definitiva data de 1884.

Asunción (al norte), hacia Lima y el Alto Perú (al noroeste) y hacia Santiago (al oeste), consolidadas durante los siglos XVII y XVIII.

En 1776 Buenos Aires fue declarada capital del Virreinato del Río de la Plata, decisión política que incentivó el crecimiento demográfico. En menos de un siglo, la población pasó de 27 mil habitantes a 177 mil según el censo de 1869. Quizás esta centralidad tardía de Buenos Aires en el esquema de poder territorial español en Sudamérica permita entender la relativa escasez del patrimonio arquitectónico de esa etapa y los también escasos vestigios históricos en la ciudad, con la excepción de algunos pocos templos y la persistencia del trazado urbano.

En 1857 se inauguró la Estación del Parque en el lugar que hoy ocupan la Plaza Lavalle y el Teatro Colón; posteriormente, se trasladó a Plaza Miserere, hacia el oeste. Doce años después se construyeron otras dos terminales ferroviarias: la Estación Retiro, al norte, y la Estación Constitución, al sur. Estas tres estaciones ferroviarias aún concentran el flujo ferroviario metropolitano y nacional, y actuaron como verdaderos imanes para el desarrollo de la urbanización y la expansión urbana.

En las tres últimas décadas del siglo XIX, se definió la estrategia de inserción del país en la economía mundial como productor y exportador agropecuario. La principal obra de infraestructura vinculada al modelo de desarrollo agroexportador fue el Puerto de Buenos Aires (Puerto Madero) construido entre 1886 y 1889.³ Desde este centro y a través de la extensión de las vías de comunicaciones terrestres y ferroviarias, la ciudad se expandió hacia el norte, el sur y el oeste. Esta obra consolidó el papel de Buenos Aires como centro comercial y *ciudad-puerto*, en cuyas adyacencias comenzaron a localizarse las primeras firmas comerciales, sedes de oficinas ferroviarias y portuarias, consolidando lo que sería la primera fase de internacionalización de la centralidad histórica porteña.

Entre 1880 y 1915, acompañando el crecimiento demográfico de la incipiente metrópolis, se proyectaron y construyeron importantes obras de renovación dentro del área central,

que empezaron a modificar la traza colonial en damero. Nos referimos a la apertura de la Avenida de Mayo,⁴ inaugurada en 1894 y, posteriormente, a las dos diagonales, Norte (avenida Roque Saenz Peña) y Sur (avenida Julio A. Roca). Estas avenidas fueron pensadas para conectar los tres poderes de gobierno, la Casa de Gobierno, el Congreso de la Nación (1898-1906) y el Palacio de Justicia (1906-1912) (Petrina, 1994: 97). La Diagonal Norte, construida entre 1913 y 1936, concentró importantes sedes de empresas aseguradoras, oficinas de empresas nacionales, internacionales, bancos y hoteles.⁵ La Avenida de Mayo, concebida como el principal eje cívico de la ciudad, comenzó a delimitar dos sectores del Área Central: hacia el sur el *casco histórico*,⁶ donde preferente se localizaron oficinas públicas y algunas compañías de servicios; y hacia el norte, el *distrito central de negocios*, donde se localizó la mayor parte de los edificios gubernamentales, las sedes bancarias nacionales e internacionales, financieras y las sedes corporativas.⁷ Este es el sector del Área Central que tendrá un mayor dinamismo y expansión a lo largo del siglo XX.

Como sostiene Liernur, el escenario que se construyó en Argentina en las últimas décadas del siglo XIX y los primeros años del siglo XX constituye un gigantesco mosaico cultural que se reproduce en las formas construidas (2001: 96).

A inicios del siglo XX, también comenzaron las acciones de planificación urbana, necesarias para adecuar las insuficientes infraestructuras de saneamiento al vertiginoso crecimiento poblacional de la metrópolis. Sucesivos estudios,

4 Este proyecto siguió los criterios de intervención urbana adaptados por el Barón Haussmann en París, referente esencial del urbanismo de la primera etapa de modernización argentina.

5 Por ejemplo, la Empresas Shell (1936), Yacimientos Petrolíferos Fiscales (1936), el Hotel Continental (1934), el Edificio Bencich (1927), el First National Bank of Boston (1925-1928).

6 Forma parte del Área de Protección Histórica 1 (APH1), dentro del Código de planeamiento urbano de la ciudad y comprende sectores de los barrios de Monserrat y San Telmo.

7 Entre ellos: Bank of New York (1912); La Bolsa de Comercio de Buenos Aires (1916-1918); Banco Anglo Sud (1920); Banco Francés e Italiano (1920); Deutsche Bank (1926); y Banco Santander (1926).

3 El proyecto fue concebido por Eduardo Madero, cuyo nombre quedó asociado al Puerto.

Fuente: Plan General para la ciudad de Buenos Aires, Comisión de Estética Edilicia, Biblioteca SCA, Buenos Aires.

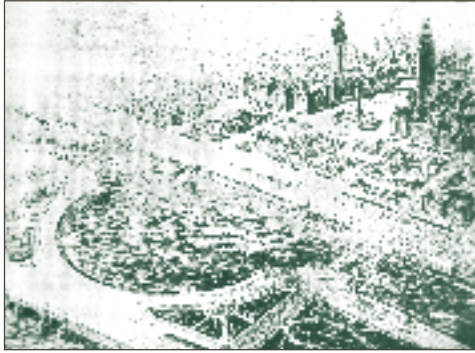


Figura 1: Proyecto de monumentalización del Área Central

planes y proyectos abordaron el problema del Área Central y la necesidad de su modernización y expansión hacia las tierras ocupadas por el Puerto. Entre ellos, el Plan de Estética Edilicia (1925) proponía consolidar el centro cívico gubernamental existente y monumentalizar su frente, abriendo los jardines de la Plaza de Mayo hacia el Dique 3 en Puerto Madero, como se observa en la figura 1. En otros casos, obras de renovación urbana como la apertura de la

avenida 9 de Julio (1935), generó -incluyendo al Obelisco (1936)-una perspectiva e identidad a la ciudad que luego de más de setenta años permanece.

Luego de su visita en 1929, Le Corbusier elaboró, en su estudio de París, el Plan Director para Buenos Aires inspirado en la urbanística de los CIAM.⁸ Además de proponer una concentración y densificación de la ciudad en un tercio de su territorio, propuso configurar un nuevo centro administrativo y de equipamiento. Tal como se observa en el mapa 1, este centro sería una isla ubicada frente a la actual Área Central, conectada a ella a través de la prolongación de las trazas de las avenidas existentes, al que denominó *Cité des affaires*, cuya imagen de rascacielos flotando sobre el Río de la Plata tuvo una poderosa influencia en los futuros proyectos para el Área Central (figura 2).

Estos planes, proyectos y grandes obras han definido una vigorosa primera etapa de modernización e internacionalización de la centralidad histórica de la ciudad de Buenos Aires. La misma está fuertemente vinculada



Mapa 1: Plan de Le Corbusier para Buenos Aires

8 Nos referimos al ideario urbanístico promovido por los referentes de los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna.

Fuente: Plan de Le Corbusier para Buenos Aires, 1938. Biblioteca SCA, Buenos Aires.

Fuente: Plan de Le Corbusier para Buenos Aires, 1938. Biblioteca SCAI, Buenos Aires.



Figura 2: *Cité des affaires*

a la etapa de constitución y organización del Estado nacional y al modelo de desarrollo agroexportador. La “monumentalización” de sectores de la ciudad y la aparición de ejes con grandes oficinas que alojaron sedes empresariales simboliza esta temprana inserción internacional de la economía argentina.

Entre 1932 y 1962, desde los Servicios Técnicos Municipales primero, y luego desde la Oficina del Plan Regulador de Buenos Aires (OPRBA)⁹ se avanzó con los estudios para la formulación del Plan Regulador para la ciudad, hecho que se concretó en 1962. Este Plan, pieza fundamental del urbanismo moderno, dedicó particular atención a la centralidad, proponiendo una jerarquía de centros y subcentros urbanos, clasificados según los diferentes servicios que brindarían. La estrategia para el Área Central fue su expansión hacia el sudeste a través de la liberación de los terrenos portuarios situados frente a la Casa de Gobierno. Este nuevo Centro Cívico (50 ha) formaría parte de un polígono mayor donde se localizarían usos mixtos.¹⁰ También

⁹ Esta oficina se creó en 1958.

¹⁰ Dicha iniciativa se desarrolló en el Proyecto Área

el Plan proponía un conjunto de acciones puntuales de renovación urbana.¹¹ La más relevante fue el Proyecto de Urbanización de Catalinas Norte donde se definió un conjunto de premisas básicas (usos del suelo, intensidades, tipologías edilicias) para la renovación de un polígono de 8,4 ha de propiedad municipal, delimitado por las avenidas E. Madero, Córdoba, L. N. Alem y la calle San Martín (ver figura 3). Los principales usos previstos fueron oficinas, estacionamientos, salas para congresos, cines y teatros, galería comercial y un gran hotel de turismo internacional.¹² Expresión de las vanguardias urbanísticas y arquitectónicas de la década de los años sesenta, el trazado propuesto rompía con la estructura de “manzanas” compactas del damero urbano de la ciudad. En su lugar proponía un gran basamento sobre el cual se localizarían entre 10 y 15 torres de 30 pisos. Este proyecto, que se completó a lo largo de tres décadas, hacia finales de los años noventa llegó a adquirir la imagen ideada en la década de los años sesenta (figura 4).

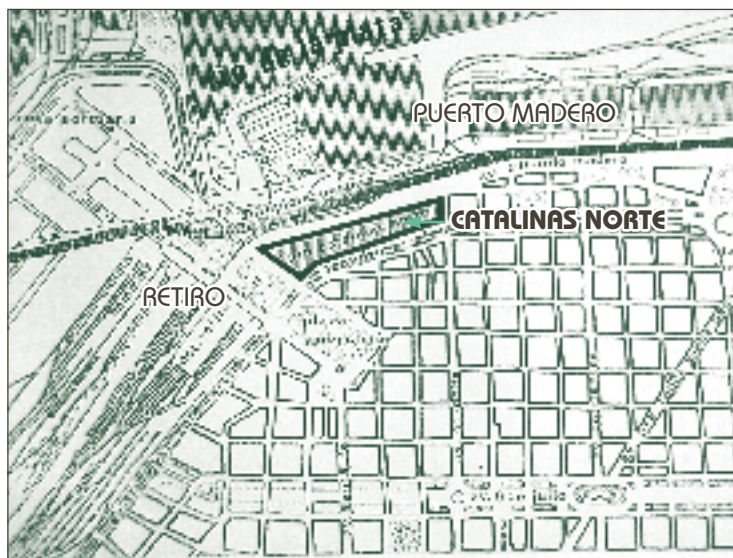


Figura 3: Localización Proyecto Catalinas Norte

Fuente: Plan Regulador para Buenos Aires, 1958-1962, MCBA.

Costanera Sur, que proponía recuperar 150 ha del antiguo Puerto Madero, ya obsoleto y considerado una barrera urbanística entre la ciudad y el Río.

¹¹ Una de estas iniciativas fue el Proyecto de Renovación de la Zona Centro.

¹² Aquí se localizan los edificios de la empresa IBM, Bank of Boston y el Sheraton Hotel, entre otros.

Fuente: Archivo personal, 2001.



Figura 4: Catalinas Norte en 2001

De este modo, Catalinas Norte implicó una decisión que fortaleció las tendencias a la expansión del Área Central hacia el norte¹³ y, a la vez, significó un hito importante en el proceso de modernización y verticalización de la misma, siendo además la concreción más relevante de una segunda fase de internacionalización de la centralidad histórica, vinculada esta vez a la fase desarrollista de la economía argentina.

En 1989, en un contexto de apertura y desregulación de la economía,¹⁴ se inició un nuevo gobierno municipal. A través de un convenio suscrito entre el Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Nación, la Secretaría General de la Presidencia y la Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires se creó la Corporación Antiguo Puerto Madero Sociedad Anónima (CAPM S.A.), con el objetivo de formular un Plan Maestro¹⁵ para la reconversión y desarrollo de las tierras desafectadas del uso portuario dentro

13 El Plan de Renovación de la Zona Sur (1970-1971) y el anteproyecto de Ensanche del Área Central (1982) también plantearon la necesidad de expansión del Área Central hacia el Río, este último proponiendo el relleno de 400 ha.

14 A través de las leyes de Reforma del Estado y de Emergencia Económica, el Estado nacional desafectó de sus usos específicos valiosas reservas de tierras e inmuebles públicos declarados innecesarios; entre ellos, las tierras portuarias y ferroviarias, y dispuso su venta, alquiler o concesión.

15 A través de un acuerdo de cooperación entre el Municipio y el Ayuntamiento de Barcelona, se formuló el Plan Estratégico para Puerto Madero, coordinado por Joan Busquets y Joan Alemany, y por el equipo local, Alfredo Garay y Jorge Moscato.

de Puerto Madero (Mignaqui, 1993: 2). Esta iniciativa se enmarca en las grandes operaciones de *rehabilitación urbana* y de centros históricos promovidas por el mercado internacional de bienes raíces (Mignaqui, 2000: 23).

El polígono de actuación de la CAPM ocupa 170 ha localizadas junto al Área Central de la ciudad, frente a la Casa de Gobierno y la Plaza de

Mayo. Este nuevo sector urbano, que continúa con el trazado ortogonal de la ciudad, incorporó en su programa urbanístico usos terciarios y de servicios,¹⁶ y usos mixtos que alternan residencias de media y alta densidad con usos comerciales, recreativos y nuevos espacios verdes públicos (Busquets, 2000: 20).

Un siglo después de haber sido construido el Puerto, se concretó su reconversión y buena parte de los proyectos para el Área Central pensados y discutidos a lo largo del siglo XX en los distintos planes y proyectos elaborados para la ciudad. Con la rehabilitación del área del antiguo Puerto Madero, se reafirmó la centralidad histórica poniéndose en valor el patrimonio portuario de los siglos XIX y XX.

Puerto Madero simboliza, en más de un sentido, una tercera fase de modernización e internacionalización de la centralidad histórica de Buenos Aires, expandiendo notablemente la misma hacia el este y sur. Paralelamente, también significa la recualificación del Área Central al incorporar viviendas de alto estándar¹⁷ y tres

16 El Plan Estratégico elaborado por los catalanes preveía 1.660.000 m² de oficinas y alrededor de 1.000.000 m² para viviendas (aproximadamente 2.842.100 m² edificables). En 1991, se realizó un concurso de ideas urbanísticas para elaborar un nuevo Plan Maestro, cuyo proyecto ganador, luego ejecutado, redujo la superficie edificable total prevista por los catalanes a casi la mitad.

17 En Puerto Madero hoy habitan más de 8 mil personas y se ha incorporado como un nuevo barrio a la ciudad. Su desarrollo inmobiliario está vinculado con inversiones locales y extranjeras, especialmente

nuevos parques urbanos públicos. Este proceso de modernización y “residencialización” difiere de lo sucedido en la mayoría de los centros históricos que han expulsado la vivienda, se han deteriorado o se han tugurizado, según los casos. El *boom* inmobiliario empresarial de Puerto Madero y su entorno simboliza, además, un tipo de internacionalización fuertemente vinculado a la estrategia de desarrollo neoliberal de la Argentina de los años noventa¹⁸ y al proceso de globalización.

La expansión reciente de la centralidad

Desde inicios de la década de los años noventa, se ha producido en la ciudad de Buenos Aires y su entorno metropolitano un proceso de cambio en la implantación territorial de las sedes de las grandes empresas, basado en el uso de nuevas tecnologías constructivas y de sistemas centralizados de control edilicio, orientados a satisfacer las nuevas necesidades de ese tipo de empresas. Un nuevo tipo de producto arquitectónico, el *edificio inteligente*, ha contribuido a alimentar dos fenómenos: por un lado, la *modernización del espacio de gestión empresarial* y de las funciones de comando de la economía, y por otro lado, la *reorganización espacial del poder económico* y su significación en la evolución de la centralidad histórica y en la aparición de una red de subcentros de negocios en la periferia metropolitana.

Estos procesos han sido particularmente intensos y veloces debido a un importante desarrollo del submercado inmobiliario de oficinas de alta gama, y a la confluencia de inversiones locales y extranjeras en dicho sector, las que superaron los \$4.500 millones entre 1990 y 2008, la mitad de ellas, de origen extranjero. Paralelo a este proceso, se ha registrado una evolución considerable de la hotelería internacional, estimulada no solo por un incremento del turismo convencional sino precisamente por el turismo de negocios. Al mismo tiempo, se ha formado una constelación de empresas de servicios avanzados a la producción, especialmente

de empresas de *real estate* internacionales y grupos corporativos.

¹⁸ Estas tendencias han continuado inercialmente en el período expansivo 2003-2008, aunque, en términos económicos y políticos, este período representa una cierta discontinuidad con el de los años noventa.

en el campo de la informática y la consultoría, que ha hecho más rico y complejo el tejido de la nueva centralidad porteña.

Estos procesos no han sido ajenos a los cambios político-institucionales y al rumbo de la política económica en la Argentina de los años noventa, cuyo marcado sesgo neoliberal ha cambiado las reglas de juego y ha generado nuevos espacios de realización del capital privado. Las reformas estructurales¹⁹ generaron un ciclo económico expansivo entre 1991 y 1998,²⁰ pero también una profunda crisis recesiva y de gobernabilidad en 2001 y 2002, luego de la cual se abrió otro proceso expansivo (2003-2008), aunque de un sesgo algo diferente.²¹ El saldo de casi dos décadas de expansión económica resulta ser un vigoroso proceso de transnacionalización de la economía argentina, tanto en lo referente a la desestatización de la producción, como en lo relacionado con el poder económico de los grandes grupos empresariales de capital privado nacional.²²

En términos de centralidad, la estructura funcional de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) ha estado históricamente conformada hasta los años ochenta sobre la base de un único nodo central metropolitano. El Área Central de Buenos Aires era, hacia principios de la década de los años noventa, un espacio de alrededor de 100 ha, superficie que luego de la expansión señalada (Catalinas Norte, Puerto Madero) se duplicó, razón por la cual en adelante hablaremos de Área Central Expandida (ACE).²³

¹⁹ Particularmente privatizaciones, concesiones, desregulación y política monetaria de convertibilidad 1 a 1 con el dólar estadounidense.

²⁰ Únicamente interrumpido en 1995 por la crisis del llamado “efecto tequila”.

²¹ El proceso que se abre en 2003 también se basa en la estabilidad de tipo de cambio, pero con el peso devaluado (3 a 1 frente al dólar), lo que produce un efecto de competitividad de la producción argentina, generando crecimiento de la producción y empleo, particularmente en las empresas pequeñas y medianas, y tanto en el sector externo como en el interno.

²² Sin embargo, estos procesos parecen estar en cuestión y revisión, al menos desde 2006, cuando comenzó un cierto proceso de reestatizaciones.

²³ Allí se concentran los tres poderes del Gobierno nacional, la sede del gobierno de la ciudad, la cúpula del sistema financiero y las oficinas centrales de las

Fuente: Elaboración propia con base en suplementos semanales de inmuebles comerciales del diario *La Nación*, período 1999-2008.

Tabla 1: Distribución territorial de edificios inteligentes de oficinas en la RMBA sobre grandes zonas, período 1990-2010*

Segmento territorial	Cantidad	Cantidad %	Superficie m ²	Superficie %
Área Central Expandida (ACE)	265	58,0	2.405.000	71,0
Resto ciudad de Buenos Aires	60	13,2	320.000	9,5
Subtotal ciudad de Buenos Aires	325	71,2	2.725.000	80,5
Resto Región Metropolitana de Buenos Aires	130	28,8	640.000	19,5
Total	455	100,0	3.365.000	100,0

*Se han incluido aquí las obras en ejecución que se prevé concluir en 2010

A partir de la década de los años noventa, el crecimiento económico en Argentina determina una mayor demanda de infraestructura para las actividades de las grandes corporaciones transnacionales, de las grandes empresas nacionales y de las multinacionales argentinas. Por otra parte, se ha incrementado también la oferta en equipamientos de hotelería internacional (Videla, 2001: 87), centros de espectáculo, comercio, gastronomía sofisticada y servicios avanzados,²⁴ actividades que tienden a concentrarse en el ACE.

Si bien por primera vez en su historia territorial la RMBA registra la formación de centros empresariales fuera del Área Central y -lo que es más innovador- fuera de la ciudad; estos núcleos y corredores en formación no parecen insinuar el traslado del centro corporativo porteño fuera de la ciudad, sino más bien generar lugares alternativos y complementarios, que han adoptado algunas empresas medianas (solo muy pocas de gran envergadura) para relocalizar sus sedes fuera del ACE, sin constituir distritos densos y caracterizándose por su dispersión y falta de compacidad. De momento, estos incipientes corredores corporativos, si bien muestran un mayor dinamismo que el ACE, no muestran una envergadura capaz de reemplazarlo. La tabla 1 demuestra que el ACE continúa siendo el área de mayor envergadura en la localización de oficinas de alta gama y ha experimentado, de un

grandes empresas de producción y servicios.

²⁴ Informática, servicios gráficos, publicidad, consultorías diversas.

lado, un proceso de modernización, densificación y verticalización muy acelerado. Ello implicó tanto la construcción de más de alrededor de 100 nuevos edificios²⁵ como la puesta en valor y refuncionalización de otros 150 edificios de valor patrimonial, que fueron construidos en el Área Central entre las décadas de 1920 y 1960. La densificación y verticalización, observable

especialmente en la zona de Puerto Madero y sus áreas de contacto, han definido un nuevo *skyline* para la ciudad percibida desde el Río de la Plata. En ese nuevo paisaje urbano se conjugan los nuevos símbolos del prestigio y del poder económico de las ciudades globales: edificios de gran porte²⁶ y vanguardia arquitectónica, algunos de los cuales son “edificios de autor”.²⁷

Las subcentralidades emergentes en los años noventa en la periferia no disputan la revitalizada monocentralidad de la ciudad. Sin embargo, en términos relativos, la dinámica de construcción de oficinas de alta gama es más acelerada en la periferia norte que en el ACE. Hacia finales de la década pasada significaban el 25% del total de los emprendimientos construidos; actualmente, esa proporción ha subido al 28,8%, como puede observarse en la tabla 1. En términos de superficie, esos porcentajes significan el 13% y 19%, respectivamente de la superficie total, lo que indica que la media de los emprendimientos periféricos es considerablemente menor a aquellos del ACE.

Este proceso podría constituir la base del surgimiento de una red o sistema de distritos de

²⁵ Unos 30 de ellos con una superficie edificada de entre 20 mil y 80 mil m².

²⁶ En Buenos Aires ya hay -entre edificios de oficinas y residenciales en el ACE- no menos de 30 edificios de entre 120 m y 170 m de altura.

²⁷ Hay tres edificios diseñados por César Pelli, proyectos de Phillippe Starck y Norman Foster, así como el Puente de la Mujer en Puerto Madero, diseñado por Santiago Calatrava.

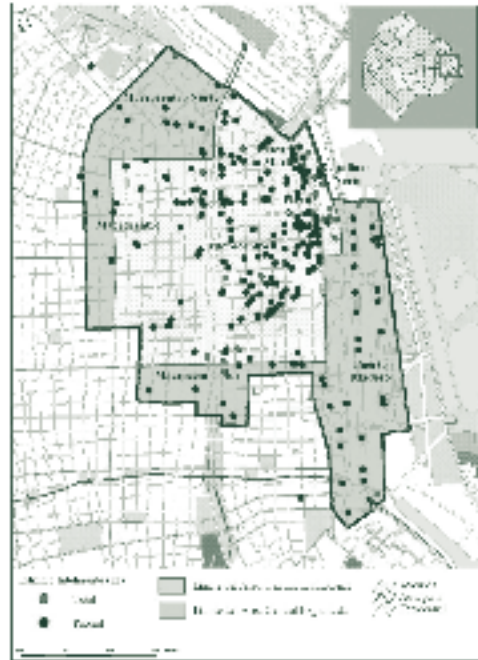
comando a escala de la RMBA, aunque en una fase temprana de formación, y probablemente subordinados y especializados respecto al ACE.

La nueva arquitectura empresarial, entonces, ha contribuido tanto a la redefinición de la centralidad como al reforzamiento del poder real y simbólico de las grandes corporaciones, profundizando la idea de que uno de los ejes de expansión metropolitana en los años noventa ha estado centrado, precisamente, en un mayor control del territorio y sus *hitos*, por parte de los sectores más concentrados del capital. En el caso de Buenos Aires, la forma territorial de los procesos de modernización y reestructuración corporativa parece basarse en el fortalecimiento y expansión del Área Central y la aparición de subcentros especializados y subordinados, a diferencia de lo que puede observarse en otras grandes metrópolis, donde los nuevos centros parecen disputar la hegemonía a la centralidad clásica, como es el caso de São Paulo, Santiago, México o Lima.

Sistematizando lo expuesto, se observa un proceso de reestructuración de la centralidad histórica en la RMBA a partir de la década de los años noventa, apoyada en tres fenómenos:

a) *Modernización, verticalización y densificación del Área Central*, lo que indica que, en términos operativos, dicho *distrito de comando* continúa teniendo una enérgica vitalidad y liderazgo en su especialización funcional. Tal como puede observarse en el mapa 2, el área continúa siendo la más densa y extensa, tanto en materia de superficie de edificios inteligentes, como en otros equipamientos y actividades vinculadas con la función de comando (hotelería internacional, consultoras, servicios informáticos y, principalmente, sedes bancarias).

b) *Formación del Área Central Expandida* que se derrama hacia el norte y particularmente hacia el este y sur –fortalecida por la operación urbanística de Puerto Madero–, en lugar de generarse un centro de negocios alternativo como sucedió con otras operaciones urbanísticas (La Défense en París, Canary Warf en Londres, Centro Berrini en São Paulo, o Santa Fe en México D. F., entre otras).



Fuente: Ciccolella y Lucioni, 2003.

Mapa 2: Expansión del Área Central de la CBA. Distribución territorial de edificios inteligentes

c) *Formación de una red de subcentros* en la periferia metropolitana norte. Este proceso parece especialmente potente en los municipios contiguos de Vicente López y San Isidro. Por último, el proceso continúa sobre la Autopista Panamericana, Ramal Pilar, hasta el municipio de ese nombre donde se escalonan algunos otros núcleos más modestos y discontinuos entre sí, pero mostrando un interesante proceso de ampliación de los límites de localización de este tipo de actividades, hasta una distancia de 60 km del Área Central

Este tipo de nuevo tejido corporativo empresarial suburbano acompaña el proceso general de suburbanización metropolitana basado en el rediseño y ampliación de la red de autopistas, en la proliferación de urbanizaciones cerradas y centros comerciales e industriales que está configurando, en Buenos Aires y otras ciudades, un nuevo tipo de vida suburbana y generando una morfología del crecimiento metropolitano disperso o en forma de archipiélago urbano.

Conclusiones

La evolución de la centralidad en Buenos Aires ha estado signada por las diversas fases del desarrollo urbano vinculadas, a su vez, con las etapas de desarrollo político y económico del país. En dimensión histórica, podría decirse que los atributos urbanos de la centralidad se expandieron sucesivamente hacia el norte y el este del sitio fundacional.

El Área Central de la ciudad se ha transformado y se ha expandido sin experimentar procesos graves de deterioro, tugurización e intrusión a la escala de otras grandes ciudades de la región y cabe notar que, a diferencia de ciudades como México, Lima, La Habana o Quito, no cuenta con un distrito patrimonial colonial significativo.

Sin embargo, desde finales de la década de los años ochenta se desarrollaron políticas de protección y puesta en valor del patrimonio urbano, no solo como rescate de la memoria y la identidad sino como precondition para el consumo del centro de la ciudad por parte de las élites locales y globales; es decir, colocar a Buenos Aires en el circuito turístico internacional, sumando, por ejemplo, barrios como Puerto Madero a circuitos turísticos históricos como Recoleta, San Telmo y La Boca.

El desarrollo de mayor oferta e infraestructura para funciones de comando de la economía y sedes empresariales implicó no únicamente la construcción de un considerable parque de nuevos edificios de oficinas, sino el rescate y puesta en valor de muchos edificios patrimoniales del siglo XX, que fueron rehabilitados y equipados con modernos sistemas centralizados de servicios e infraestructura.

A diferencia de ciudades como Santiago, São Paulo o México, el Área Central de Buenos Aires no ha perdido preeminencia en la estructura territorial de localización de sedes corporativas y financieras, de modo que podría decirse, desde esta concepción de centralidad, que la ciudad continúa siendo básicamente monocéntrica y que los subcentros empresariales en otras áreas de la ciudad y en la periferia norte no compiten ni relevan la centralidad histórica de Buenos Aires que, por otra parte, se ha expandido en

sus límites originarios, especialmente a partir de las operaciones urbanísticas de Catalinas Norte (años setenta en adelante) y Puerto Madero (años noventa en adelante).

El centro de la ciudad en su dimensión actual no constituye un área despoblada o en un claro proceso de despoblamiento. Con excepción del microcentro, el resto del ACE permanece con un significativo nivel residencial, a lo que se agrega claramente el nuevo barrio de Puerto Madero, de perfil residencial. **h**

Bibliografía

- Alessandri, Carlos y Ana Fani (2001). *Espaço-tempo na metrópoli*. São Paulo: Contexto.
- Busquets, Joan y Joan Alemany (1990). *Plan estratégico de antiguo Puerto Madero*. Buenos Aires: Consultores Europeos Asociados.
- Ciccolella, Pablo (1999). "Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socio-territorial en los años noventa". *EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales*, XXV, 76. Santiago de Chile: 5-27.
- Ciccolella, Pablo (2003). "La metrópolis postsocial: Buenos Aires, ciudad-rehén de la economía global". *El desafío de las áreas metropolitanas en un mundo globalizado. Una mirada a Europa y América Latina*. Barcelona: Actas del Seminario Internacional del Instituto Catalán de Cooperación Iberoamericana, 4, 5 y 6 de junio de 2002.
- Ciccolella, Pablo y Nora Lucioni (2005). "La ciudad corporativa. Nueva arquitectura empresarial, redefinición de la centralidad y surgimiento de una red de distritos de comando en la Región Metropolitana de Buenos Aires", en: Carlos de Mattos y otros (eds.). *Gobernanza, competitividad y redes: la gestión en las ciudades del siglo XXI*. Santiago de Chile: Instituto de Estudios Territoriales y Urbanos-PucCh.
- Khon Cordeiro, Helena (1992). "A 'cidade mundial' de São Paulo e o complexo corporativo do seu centro metropolitano", en:

- Milton Santos y otros (eds.). *Fim de século e globalização*. São Paulo: HUCITEC-ANPUR.
- Liernur, Jorge Francisco (2001). *Arquitectura en la Argentina del siglo XX. La construcción de la modernidad*. Buenos Aires: Fondo Nacional de las Artes.
- Lobato Correia, Roberto (1994). "Territorialidade e corporação: un exemplo", en: Milton Santos y otros (orgs.) *Territorio, globalização e fragmentação*. São Paulo: HUCITEC-ANPUR.
- Mignaqui, Iliana (1993). *Buenos Aires, la renovation de l'ancien Port Madero et la rédefinition du centre historique*. París: LEDALOR-IUP, Université de Paris XII, Val de Marne.
- Mignaqui, Iliana (2000). "La centralidad revisitada". *Revista RD2*, 41. Buenos Aires: Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, distrito 2: 22-25.
- Petrina, Alberto (1994). *Buenos Aires. Guía de arquitectura*. Buenos Aires: Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires / Agencia Española de Cooperación Internacional / Junta de Andalucía.
- Sassen, Saskia (1994). "La ville globale. Elements pour une lecture de Paris". *Débat*, 80. París: Callimard.
- Veltz, Pierre (1996). *Mondialisation, villes et territoires*. París: L'Économie d'Archipel / Presses Universitaires de France.
- Veltz, Pierre (1994). "Jerarquías y redes en la organización de la producción y el territorio", en: George Benko y Alain Lipietz (eds.). *Las regiones que ganan*. Valencia: Edicions Alfons el Magnanim.
- Videla, Gabriel (2001). "Geografía del turismo y un patrón de crecimiento. Articulando reflexiones críticas con la expansión de la hotelería internacional en la ciudad de Buenos Aires 1990-1999". *IV Jornadas de investigación y extensión de estudios en turismo*. Posadas, Argentina: Universidad Nacional de Misiones.