

# **Nuevas configuraciones en espacios urbanos tradicionales El fenómeno de las “torres” en el conurbano del Gran Buenos Aires: el caso de Bernal y sus controversias**

**New Configurations in Traditional Urban Spaces**

**"Towers" Phenomenon in the Metropolitan Area of Great Buenos Aires:  
the Case of Bernal and its Controversies**

*Ezequiel Irigoyen*

[ezequiel.irigoyen@gmail.com](mailto:ezequiel.irigoyen@gmail.com)

Instituto Superior del Profesorado “Dr. Joaquín V. González”, CABA, Argentina

Enviado 04/08/2018 – Aceptado 04/03/2019

“Irigoyen, E. (Marzo 2019). Nuevas configuraciones en espacios urbanos tradicionales El fenómeno de las “torres” en el conurbano del Gran Buenos Aires: el caso de Bernal y sus controversias. En Revista Proyección de estudios geográficos y de ordenamiento territorial N°25, Instituto CIFOT, Universidad Nacional de Cuyo, pp. 113-143”

### Resumen

El trabajo de investigación que se presenta está relacionado con un fenómeno actual, un proceso de densificación que genera complicaciones en el espacio urbano para una parte de la población pero que otra parte, generalmente de un nivel socio-económico medio/alto o alto, se ve beneficiada y es la que favorece que se desarrolle dicho proceso. El mismo es la construcción de departamentos en torre y la verticalización de la ciudad.

Esto sobre todo se genera a partir de la revalorización de ciertas áreas que tienen una posición privilegiada con respecto a la cercanía a estaciones de ferrocarril y el acceso a autopistas o rutas que conecten con grandes ciudades, como CABA. Para llegar a las consecuencias de dicho proceso, se llevó a cabo una investigación a partir de la lectura de trabajos relacionados a la temática, trabajo de campo y entrevistas informales.

**Palabras clave:** espacio urbano – verticalización de la ciudad – revalorización del suelo – conflicto social – mercado inmobiliario

### Abstract

This research work is related to the current phenomenon of the construction of tower apartments and the verticalization of the city. This is a densification process that causes complications in the urban space for a part of the population while benefiting another part of it, generally a medium or high socioeconomic level, which favors the development of this process.

This is mainly caused by the revaluation of certain areas that have a privileged position regarding the proximity to railway stations, and especially, the access to highways or routes that connect with large cities, such as the Autonomous City of Buenos Aires. To examine the consequences of this process, an investigation was carried out based on works related to the subject, field work, and informal interviews.

**Key words:** urban space; verticalization of the city; land revaluation; social conflict; real estate market.

## Introducción

En el siguiente trabajo de investigación se relaciona el fenómeno actual de densificación en las grandes ciudades con las complicaciones que genera en el espacio para una parte de la población, pero sobre todo la situación en el caso del Gran Buenos Aires: las torres de departamentos como desarrollo residencial y los cambios que generan.

Este fenómeno de construcción no es nuevo en el área de la Ciudad de Buenos Aires, pero en las últimas décadas además de producirse la densificación en barrios porteños con una estructura urbana tradicional, traspasó los límites geográficos hasta expandirse por las principales localidades del Gran Buenos Aires. Sobre todo en localidades con una gran accesibilidad, a través de autopistas, y en especial en los entornos de las estaciones de ferrocarril donde se han establecido actividades especializadas, es decir con una función de centro dentro del partido. Una característica que se le suma a estos espacios, es que tienen un valor arquitectónico, patrimonial o histórico que es el que parte de la población local tiene intenciones de proteger. La revalorización en estos sectores tiene relación con la refuncionalización que sucede en el área, con el ingreso de inversiones en el área comercial de los principales centros de los partidos que modifica la estructura urbana, aumentando a su vez el costo de la tierra generando una especialización aún mayor, y exclusión para algunos comerciantes que no están en condiciones de afrontar mayores costos. La llegada de las torres de edificios con fuertes inversiones del sector inmobiliario y del sector de la construcción para reemplazar viejos artefactos urbanos y modernizar el área influye en la elección de sectores de la sociedad con medios y altos ingresos por esta nueva modalidad. No es el caso sólo de las ciudades más importantes de Argentina, sino que es un fenómeno que se repite a escala regional y global; la ciudad postmoderna en el mundo está en proceso de reconversión.

La escala de análisis en el presente trabajo es la localidad de Bernal, en el Partido de Quilmes, en la denominada zona sur del Gran Buenos Aires, cuya estructura urbana está en pleno proceso de modificación y ampliación del área central, convirtiéndose en un "subcentro" (Tella, 2009) dentro del partido con peso relativo importante debido a la presencia de actividad cultural y educativa sobre todo, pero con una actividad comercial creciente, que atrae nueva población que busca una ubicación estratégica con una buena oferta de servicios.

La Geografía, como Ciencia Social, puede ocuparse de este tema al estar en relación con el *espacio geográfico*, y cómo la sociedad lo altera, lo modifica a través de su presencia y las actividades que realiza en este espacio. Estos procesos de densificación y sustitución dentro de lo que son las transformaciones socioterritoriales que se generan en el GBA han sido y son estudiados y analizados por varios autores, mencionándose sobre todo a Tella y su estudio del caso de San Miguel. Lo que se remarque en el caso de Bernal será particularmente lo que sucede en esta área y estará emparentado con situaciones sociales y urbanas propias de la localidad; podría servir como un supuesto de investigación una expresión usualmente oída en las calles bernalenses: "esto todavía es un pueblo, la gente se comporta como si viviera en un pueblo".

Este escrito está organizado en varios niveles, comenzando con el marco teórico en el que se describe el fenómeno de la densificación y la reconversión del espacio urbano con su análisis en las diferentes escalas en las que sucede; en segunda instancia se describe el área de estudio a nivel regional primero y a escala micro-local luego. En tercer orden se desarrolla cómo se verifica la densificación y la modalidad que toma en la localidad de Bernal y los efectos que produce en el espacio y la población, y cómo sectores agrupados luchan para frenar la construcción.

### **El espacio urbano y la Geografía**

Las transformaciones socioterritoriales son hoy un tema recurrente en todo el planeta, con las particularidades de cada territorio, pero con algunos aspectos compartidos entre varios. En este sentido:

"Los inicios del siglo XXI nos presentan un mundo complejo y cambiante, en el que las contradicciones son cada vez más exacerbadas; lugares, ciudades, regiones y países se hallan en rápida transformación. Pero no se trata de un movimiento unidireccional ni fácilmente encasillable; antes bien, estas transformaciones parecen caracterizarse, al mismo tiempo, por la homogeneidad y la diferenciación, la aceleración y el letargo, la unificación y la fragmentación, la convergencia y la desigualdad, la inclusión y la exclusión" (Blanco, 2007, pág 37).

Es así como el autor caracteriza a un conjunto de factores a tener en cuenta en los estudios geográficos, por la importancia y la relación que tienen con el actual modelo de globalización.

Desde la perspectiva de la Geografía Crítica, la cuestión de las transformaciones del espacio como resultado de la acción de parte de los miembros de la sociedad, permite la inclusión de los geógrafos en su estudio, sobre todo a partir de la inclusión de

algunas interpretaciones marxistas o socialistas que han llevado a denunciar realidades espaciales injustas y contradictorias. Soja (2001) y Lefebvre (1974) son autores que acuerdan con la perspectiva Crítica, especialmente los dedicados a la creación de conocimiento sobre las ciudades. Milton Santos argumenta que es

“necesario discutir el espacio social, y ver la producción del espacio como el objeto. Este espacio social o humano es histórico, obra del trabajo, morada del hombre. [...] Afirma mientras tanto, que el espacio es también un factor, pues es la acumulación de trabajo, una incorporación de capital en la superficie terrestre, que crea formas durables, las que denomina ‘rugosidades’ [...], son una herencia espacial, que influye en el presente” (Santos, citado por Moraes, 2006, pág 42).

La organización del espacio está determinada por la tecnología, la cultura y la organización social de la sociedad. En la actual sociedad capitalista globalizada, la organización espacial está impuesta por el mismo ritmo de acumulación. El Estado es el agente de transformación, de difusión y de dotación de recursos, es el gran creador de las “rugosidades”.

El *espacio urbano*, entonces, resulta del desarrollo de las fuerzas productivas y las transformaciones socioeconómicas que acarrea el capitalismo, que además explican, junto con otros factores, la conformación de ese espacio. El *espacio urbano* es un producto de la acción de determinados agentes, que modelan su desarrollo en función de sus particulares intereses. Además del Estado como menciona Santos, en los ámbitos urbanos se visibilizan en la actualidad otros actores: los propietarios de los medios de producción, las empresas de construcción y los promotores inmobiliarios. Estos últimos son fundamentales para entender lo planteado en este trabajo de investigación. Crecientemente, los residentes amplían su participación en las dinámicas de la vida urbana y ejercen presión sobre los gobiernos locales para alcanzar sus objetivos.

La falta de viviendas y su deterioro, el déficit de equipamientos y servicios en las grandes ciudades, el caos circulatorio, la “desintegración” de la ciudad moderna, son temas de la agenda de los denominados *problemas urbanos*. Algunos autores consideran estos problemas como males transitorios producidos por la propia rapidez de la expansión urbana y otros los atribuyen a una deficiente planificación y a la falta de acción por parte del Estado. Retomando a Milton Santos, hay un “carácter indisociable de los componentes materiales y decisionales en el espacio geográfico, unos imposibles de ser comprendidos sin los otros” (Santos citado por Blanco, 2007, pág. 45).

Para el presente trabajo se considera un recorte territorial local, pero su configuración tiene íntima relación con algunos procesos que reconfiguran el Área Metropolitana Buenos Aires (AMBA) en los últimos años. A partir de la etapa de revalorización financiera, los espacios sufrieron una reconversión y reconfiguración a partir de las nociones de propiedad privada, privatización y los agentes inmobiliarios como actores sociales de mayor relevancia en el mercado del suelo. Es así que en la década de 1990, los investigadores, planificadores y políticos vinculados con los estudios del AMBA, concebían la aglomeración como un área con problemáticas comunes para las que debían hacerse propuestas conjuntas. Dentro de los aspectos tratados aparecía claramente la temática ecológica, la investigación sobre las carencias y desigualdades dentro del espacio urbano (sobre todo la infraestructura), la desconcentración económica y la descentralización del aparato decisorio y administrativo (Torres, 1993).

En las últimas dos décadas, en el territorio metropolitano, se consolida un crecimiento dicotómico como resultado de una modernización acelerada, tardía respecto de sus modelos centrales de referencia. Por un lado muestra una acentuada concentración de la riqueza en determinados sectores sociales y por otro, un empobrecimiento extremo, ante la incapacidad de absorción de fuerzas de trabajo por parte de la industria urbana (Tella, 2011). Los fenómenos de desindustrialización y tercerización de la economía en esta etapa produjeron cambios en la distribución del ingreso, generando mayores desigualdades de las existentes hasta ese momento, favoreciendo a los grandes grupos concentrados de poder, que pasaron a dominar el ámbito financiero y de toma de decisiones en varios aspectos, influyendo sobre la conformación y reconfiguración de las grandes ciudades. En el caso del AMBA, la desindustrialización y posterior reestructuración industrial trajo consecuencias irreparables que continúan, sobre todo en la zona sur del GBA; los partidos de Avellaneda y Quilmes están particularmente afectados. A partir de la década de 1990 y con el aumento del precio de los commodities a nivel mundial, Argentina se posicionó mundialmente en el sector de los "agronegocios" con la consecuente reprimarización de la economía; también permitió un aumento exponencial de las ganancias de grandes productores, fondos de inversión y pools de siembra. Estos "ganadores" redireccionaron el excedente de las ganancias hacia la inversión del sector de la construcción, especialmente contribuyeron al desarrollo del subsector residencial de alta gama, promoviendo procesos de transformación territorial en diferentes ciudades del país, sobre todo en las más grandes. Este fenómeno, en los últimos años, también se ha contrapuesto con la idea del desarrollo sustentable: los emprendimientos inmobiliarios de gran superficie

siguen en cuestionamiento no solo por sus efectos socio-económicos, sino por el impacto ambiental.

La Región Metropolitana de Buenos Aires que es una de las principales protagonistas de este proceso, viene sufriendo un intenso proceso de reestructuración territorial que cambió completamente el paisaje urbano (Guevara, 2014). Harvey (2004) introduce el concepto de “*destrucción creativa*” como lógica que orienta el proceso de ajuste espacio-temporal. La reestructuración es necesaria para la salida de las crisis del nuevo capitalismo global que afecta a los grandes capitales y que se hace evidente en la búsqueda de la inmovilidad de una porción de las ganancias a partir de inversiones en infraestructura fija. Pero, el desarrollo de las fuerzas productivas entra rápidamente en contradicción con ese paisaje construido y requiere su permanente reformulación, de ahí que ninguna configuración regional o urbana persista demasiado en el tiempo.

La reestructuración de las ciudades a partir de los nuevos artefactos urbanos tiene características propias de cada espacio geográfico, pero con aspectos comunes entre todas. Tal como señala Tella (2011) todas las ciudades de formatos parecidos a Buenos Aires comparten un desarrollo urbanístico similar, aunque con características particulares que le imprimen los aspectos culturales de cada una.

En sintonía con lo anterior, explicita para el caso local que

“Buenos Aires se encuentra inmersa en un proceso de reconfiguración territorial caracterizado, en parte, por la difusión de un entorno urbano extenso y ajerárquico, fragmentado y discontinuo. Esta reconfiguración conduce a la deconstrucción de los clásicos conceptos de “centro” y de “suburbio” frente al surgimiento de centralidades de nuevo tipo. Por otro lado, la tendencia hacia una economía de servicios que induce a una gran dispersión espacial de las actividades, impulsada por las innovaciones tecnológicas que desplazan las fuentes de trabajo de las áreas centrales hacia los bordes metropolitanos” (Tella, 2011, pág. 178).

Por otro lado, el autor habla de *periferización de áreas centrales* y de *centralización de áreas periféricas*. El Gran Buenos Aires, en los últimos 30 años, sufrió un proceso de reconfiguración industrial y reconversión de algunas áreas para dedicarlas a la vivienda o el comercio generando nuevos puntos de atracción de inversión privada y con ello aumentó el movimiento de población, creció el transporte y los servicios (*nuevas centralidades*). Ante esta situación el mercado inmobiliario accedió a terrenos o equipamientos amplios y relativamente baratos, logrando multiplicar luego el precio atrayendo población de ingresos medio-altos.

Como elemento rector de estos cambios, la provincia de Buenos Aires, a través de la Ley 8912 que regula los “usos del suelo”, obliga a los gobiernos locales a implementar

un *Plan de Ordenamiento Urbano*, que contiene a su vez, un *Código Urbanístico* para la gestión del territorio. El Código Urbanístico establece reglas en referencia para la subdivisión, uso y ocupación del suelo y la habilitación de actividades en todo el espacio urbano; y también permite orientar cuestiones relativas a la circulación, el tránsito y el transporte, los servicios de infraestructura y equipamiento, la calidad ambiental y la protección del patrimonio; también define la *zonificación* de la ciudad.

Con el aumento exponencial en los precios del suelo, para construcción o para alquiler, en determinadas localizaciones accesibles y bien servidas, aparece la oportunidad de ofrecer viviendas en propiedad horizontal ("torres") para un segmento de consumidores de ingresos medio-altos y altos en barrios de la enorme "periferia" metropolitana. Con el aumento de los edificios en torre, los antiguos residentes acostumbrados a un estilo de vida "pueblerino", se ven "invadidos" por los nuevos residentes y rechazan la pérdida del paisaje urbano "histórico", ahora contaminado por nuevos artefactos urbanos.

Tella describe el crecimiento de la materialidad de las ciudades reconociendo cuatro etapas: *expansión/extensión, consolidación, densificación y sustitución*. El investigador define la *densificación* como un proceso en el cuál las áreas ya consolidadas comienzan a crecer en altura. Es decir, donde se produce un crecimiento poblacional en un sentido vertical, debido a que las áreas ya se encuentran ocupadas en el espacio urbano en sentido horizontal. Y, por último, la de la *sustitución*, donde la obsolescencia de algunas piezas urbanísticas promueven su recambio, especialmente en espacios donde se produce el proceso de *gentrificación*<sup>1</sup> (Tella, 2011). Por ello invita a pensar en cómo estudiar una ciudad y también nos invita a pensar cómo los gobiernos y la sociedad deben analizar y trabajar la ciudad. Propone tener en cuenta algunos lineamientos del *desarrollo local* para la gestión de los territorios urbanos. La idea de desarrollo local deviene así en la utilización de herramientas que incrementen la competitividad económica, la cohesión social, la sostenibilidad ambiental y la capacidad de gestión innovadora y adaptativa, indispensables para toda estrategia sobre el territorio.

<sup>1</sup> El proceso de *gentrificación* no es relevante para este trabajo. Para una mayor información acerca del mismo puede consultarse:

DÍAZ PARRA, I., RABASCO POZUELO, P. (2013) ¿Revitalización sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centros de Buenos Aires y Montevideo. **Cuadernos Geográficos**, Norteamérica, 52. Disponible en:

<<http://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/1516/1731>>.



Actualmente se continúa con la discusión acerca de cómo mejorar la calidad de vida de la población, término utilizado para diferenciarlo del concepto económico de nivel de vida; es decir que contempla otros aspectos de tipo laboral, comunitario, familiar, además del económico y las posibilidades de satisfacer necesidades en su ámbito de vivienda. Desde esta óptica, es un concepto multidisciplinar y que forma parte de esta mirada local del desarrollo urbano, especialmente en las últimas décadas del siglo XX cuando se pone de manifiesto la necesidad de pensar en cómo vive la población en las ciudades más grandes del mundo. Pero esto no ha sido de igual manera en todo el mundo, por lo cual no se llega a una definición concreta del término, porque depende de varios indicadores que van a ser objeto de análisis, aunque si como destaca Germán Leva (2005) debe ser parte de la agenda pública para que en cada espacio urbano en particular se piense en función de la calidad de vida de la población. De esta manera, se configura una ciudad en términos participativos por quienes la habitan y con el foco en ellos mismos.

Mejorar la organización política, la gestión económica, los canales de participación y articulación entre actores, así como fortalecer las instituciones, optimizar los procesos de gobierno y los instrumentos de intervención, son algunas estrategias que conducirán a un mayor desarrollo local (Tella, 2011). El autor nos dice que los *instrumentos de gestión* deberían ser participativos.

### **Caracterización del área de estudio: poblamiento y nivel socioeconómico**

El área del Gran Buenos Aires (GBA)

El GBA es el área de mayor cantidad de población concentrada de Argentina, comprendida tanto por la Ciudad de Buenos Aires como por los 24 partidos que la rodean y que contienen en total 12.806.866 habitantes, con una densidad promedio de 8572,8 hab/km<sup>2</sup> (INDEC, 2010). Si bien los partidos del GBA no tienen la misma superficie ni la misma cantidad de población, el área se define a partir de la proximidad a la Ciudad de Buenos Aires (CABA) y se analiza como un solo conglomerado.

La relación que tuvieron a lo largo de los años las áreas circundantes con la CABA los fue posicionando en una situación de *centro/periferia*, condición dada por los tipos de actividades económicas desarrolladas y sobre todo la comunicación vía ferrocarril en un primer momento, y con las autopistas y rutas luego. El carácter radiocéntrico de la infraestructura viaria es fundamental para entender esa relación. A su vez, y por diferentes factores históricos de acumulación de ganancias se ha ido diferenciando entre el Norte con población de nivel socioeconómico medio y alto, y el Sur con

implantación de industrias que atrajo población de sectores medio-bajos y bajos, obreros que fueron la mano de obra que permitió la industrialización. El eje del crecimiento del sudeste de Gran Buenos Aires que desde la Ciudad de Buenos Aires llega hasta La Plata, se estructuró a partir de las vías del Ex Ferrocarril Roca y de las trazas de las rutas nacionales 1 y 2.

Con respecto del paisaje urbano, entre las décadas de 1920 y 1930, son casas de departamentos dirigidas a amplia gama de clases medias las que lo configuran. Las zonas "buenas" del interior de la ciudad están alejadas a una distancia promedio de 18 km de las zonas "malas" que se ubican en la periferia. Las casas más económicas no sobrepasan las tres plantas y no tienen ascensor; el edificio de departamentos en horizontal y las casas de renta de 6 plantas, con ascensor tienen una localización más central y se dirigen a los estratos superiores de los sectores medios, como parte del proceso de segregación urbana. (Torres, 1993)

Entre 1935 Y 1960 se produce una reactivación del crecimiento metropolitano concentrado en la zona periférica, acrecentándose el peso de los migrantes del interior del país. La expansión urbana adopta dos formas: en la periferia, se produce un tipo de suburbanización que tiene como protagonistas a los estratos de menores ingresos (loteos económicos); en las zonas urbanas consolidadas centrales y subcentrales (fundamentalmente en CABA en su conjunto) se desarrolla una forma de densificación urbana de la que son protagonistas toda la gama de los sectores medios (departamentos en "propiedad horizontal").

La etapa entre 1960 y 1980 está caracterizada por un desmantelamiento gradual del tipo de desarrollo basado en la industria, una disminución de la tasa de crecimiento metropolitano, el debilitamiento del peso relativo de las migraciones y la reducción de las políticas públicas en relación a la vivienda, el transporte, los alquileres, etc.

#### *Partido de Quilmes y localidad de Bernal<sup>2</sup>*

El partido de Quilmes es uno de los 24 partidos que corresponden al área del GBA; está ubicado en la zona sur de esa región, y es de los de mayor antigüedad de ocupación. El municipio cuenta según el Censo del 2010 con una población de 508.829 personas.

---

<sup>2</sup> Para la realización de este apartado de perspectiva histórica se utilizó la información publicada en REESE (2001), Arquitectos de Quilmes (2008), página web oficial de la Municipalidad de Quilmes, Blog "El Quilmero" (del historiador "Chalo" Agnelli) y el trabajo de campo en el Museo Histórico Regional "Almirante Brown".

Lo más relevante y llamativo de su historia está relacionada con el grupo de los indios *Kilmes*, provenientes de los Valles Calchaquíes en Tucumán donde están las ruinas del asentamiento poblacional, obligados a migrar por el Virreinato del Río de la Plata. Doscientas familias llegadas al lugar establecieron en 1666 el primer poblado al sur del Riachuelo: la Reducción de la Santa Cruz de los Indios Kilmes. Alrededor de la capilla original estaban los humildes ranchos de barro y paja. La zona de influencia de la capilla se extendió a otros poblados, y contrariando lo dispuesto en el reglamento de la creación, fueron penetrando en la reducción otros pobladores no indígenas.

La fecha de fundación de Quilmes se adoptó el 14 de agosto, en virtud del decreto del Triunvirato disponiendo desde ese momento, en 1812, declarar extinta la Reducción y a su vez, la creación de la localidad. Al dar por extinguida la reducción, se igualaba a los indios Kilmes con los demás ciudadanos, importante determinación que terminó con las restricciones que impedían el normal desarrollo del pueblo. El centro de la planta urbana era la plaza y la iglesia de la antigua Reducción y se extendía desde la barranca hasta la actual Av. Hipólito Yrigoyen y desde la Av. Alberdi hasta Av. Brandzen.

El partido fue creciendo con los años, se fue subdividiendo hasta entregar terrenos para la formación de los partidos de Lomas de Zamora, Berazategui, Florencio Varela. La llegada de la industria fue importante para Quilmes, ya que se convirtió junto con Avellaneda en los partidos con mayor densidad de instalaciones industriales. En 1888 se instaló la Cervecería y Maltería Argentina de Quilmes, y luego esta tendencia continuó con la creación de otras fábricas de gran importancia para la zona, como Rigolleau, en Berazategui, la Maltería, en Hudson y la papelera en Bernal, convirtiéndose en hitos o puntos de referencia para el viajero, brindándole identidad a cada pueblo y convirtiéndose en símbolos de prosperidad y progreso. Extendiéndose la trama de las principales vías de comunicación y teniendo como eje la avenida Mitre en Avellaneda que comunicaba también al partido de Quilmes con la Ciudad de Buenos Aires, permitió que el desarrollo urbano acompañe al crecimiento industrial, haciendo de Quilmes uno de los partidos más poblados del Gran Buenos Aires.

Además de las industrias que siguen creciendo en los alrededores de las vías del ferrocarril se empiezan a desarrollar otros polos en función de los trazados del tranvía eléctrico que posibilitó a su vez la instalación de una cantidad de barrios obreros hacia el oeste de Quilmes y Bernal, sobre las avenidas 12 de Octubre, Calchaquí, La Plata y Camino General Belgrano. A las malterías, vidrieras y papeleras, se sumarán una serie de industrias textiles como Textilía, La Bernalesa, Rhodia y Ducilo. La demanda

de vivienda producto de la migración obrera será tal que se producirán los primeros asentamientos en San Francisco Solano, La Florida y Barrio Parque Calchaquí.

Hacia el año 1960, el aumento de la población, el crecimiento y expansión de la zona suburbana y la especulación inmobiliaria generaron un proceso de densificación del centro urbano con edificios de varios pisos en el área central de Quilmes, Bernal, Ezpeleta y San Francisco Solano.

Las áreas centrales en torno a las vías del ferrocarril son las de más antigua urbanización, con cotas de nivel altas sin riesgos de inundaciones que permitieron primero el trazado de las vías y de las calles principales, y teniendo en cuenta que entre la zona central y el río hay una barranca natural -zona inundable- donde se asienta la población con menores recursos económicos. Además las zonas centrales cuentan con un predominio de población de recursos medios y medio altos, todos los servicios de infraestructura básica, bien cubiertos por las redes vial y de transporte, y donde se localizan la mayoría de los principales centros comerciales y de servicios del partido: Quilmes, Bernal, Ezpeleta y Don Bosco, en coincidencia con las estaciones. El Área Central de Quilmes ha tenido un importante y rápido crecimiento, lo que lo ha convertido en uno de los centros de primera jerarquía metropolitana del Conurbano Bonaerense, siendo este crecimiento en franjas longitudinales de dirección Norte-Sur en relación a las vías de comunicación (Avenida La Plata, Avenida Calchaquí, Acceso Sudeste, Autopista Buenos Aires-La Plata), marcando un gradiente de Este a Oeste (cuyo límite lo establece el ferrocarril) descendiendo la cantidad de población, los niveles de cobertura de infraestructura y los niveles socioeconómicos de la población (Reese, 2001).

En la década del 2000, se identifica el crecimiento del perfil de Quilmes "hacia arriba" con una infinidad de proyectos de especulación en lotes destinados a barrios cerrados en las afueras, así como también siguen apareciendo asentamientos. En esta etapa se centra la investigación en la que se propone estudiar el crecimiento "hacia arriba", la "verticalización" (Tella; 2009) que se produce primero en la localidad de Quilmes (cabecera del partido) y luego en Bernal, un "subcentro" de suma importancia en el Partido.

Los últimos datos disponibles de población para la localidad de Bernal son los del censo 2001, cuya población es de 110.000 habitantes según los datos municipales, aunque seguramente en la actualidad haya habido un leve crecimiento, paralelamente con el resto del partido, y este va a ser un punto importante a tener en cuenta en el

análisis del presente trabajo. Históricamente la población de Bernal tuvo un nivel socioeconómico más alto dentro del Partido, característica que hoy sigue vigente.

En 1878 que se empieza a escribir la historia de Bernal por su nombre: Félix, heredero de Pedro Bernal, pudo comenzar a tomar el tren a Buenos Aires cerca de su casa; como lo usaba a diario, realizó gestiones ante la compañía "Ferrocarril Buenos Aires al Puerto de la Ensenada" (FCBAPE) y donó una fracción de su terreno, donde luego de un año se instaló la estación Bernal, que por extensión fue el nombre que le dio a todo el paraje.

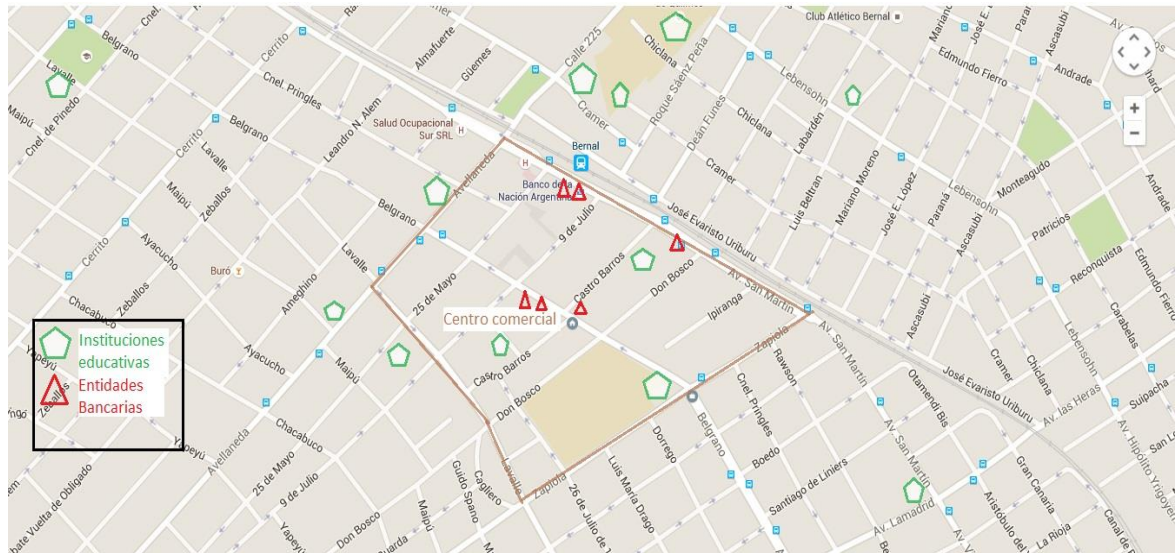
En 1960 Bernal es declarada ciudad. El oeste de la localidad albergó una actividad industrial suficiente para ejercer atracción y promover la instalación de población nueva; en 1889 se instala la primera de ellas, "Compañía General de Fósforos" y diez años después la "Papelera Argentina". El Complejo Textil Bernalesa SRL se fundó en la década de 1930 como hilandería y se consolidó hacia los años 1950 albergando a más de 4000 empleados. La Papelera Smurfit-Kappa y la empresa textil Fabril Financiera ubicadas en el sector este, a metros de la estación de trenes, fueron influyentes también para la localización de nuevos residentes.

Bernal concentra una actividad comercial alta y en crecimiento en el centro de la ciudad al oeste del ferrocarril. Pero en 1990 del lado este se crea la Universidad Nacional de Quilmes en terrenos donde funcionara la Fabril Financiera, iniciando sus actividades en 1991. Esto fue fundamental para el crecimiento poblacional de Bernal, y además ejerció mayor presión sobre los servicios de transporte: las líneas de colectivos 324, 85, 98, 159, 263, 266 unen con el resto de la zona sur y Buenos Aires, más el ferrocarril Roca, y son numerosos los estudiantes que los utilizan. En la zona también se aglutinan varias escuelas primarias y secundarias estatales y privadas, el Museo histórico Regional "Almirante Brown", la Biblioteca Popular "Mariano Moreno", una sede de la Universidad Católica de La Plata y algunos institutos terciarios o de formación profesional. Esto trajo consigo una actividad comercial destinada a este rubro, como kioscos, venta de artículos de librería o librerías.

La actividad educativa y cultural son un patrimonio de esta localidad cuyo centro fue siempre de baja concentración de población; con los años las grandes estancias como la de Pedro Bernal, Agustín Pedemonte, Melville Bagley o María Segunda Rocca (hija del ex presidente Julio Argentino Roca) fueron vendidas y subdivididas. Algunas construcciones antiguas siguen de pie y es uno de los factores de atracción

paisajística de Bernal y muchos vecinos luchan por su permanencia, pero otras han sido demolidas para la construcción de edificios en torre.

**Fig. N° 1: Plano de Bernal, indicando su centro comercial, instituciones educativas (primarias, secundarias, terciarias, universitarias) y entidades bancarias.**



Fuente: Elaboración propia.

La calle 9 de julio entre San Martín y Belgrano es el “centro comercial” (Figura N°1) de la localidad, con tres galerías de comercios y tiendas de ropa, heladerías, casas de comidas, jugueterías, farmacia, remiserías, bazares, un restaurante y heladería, y la sede del Correo Argentino. En los últimos años atrajo nuevos negocios y franquicias de marcas conocidas de comida rápida y vestimenta. Fueron surgiendo nuevos negocios como almacenes, kioscos, restaurantes, farmacias, artículos del hogar; negocios de ropa, bazares, venta de insumos de computación, heladerías, agencias de lotería, venta de antigüedades. Hay también una función financiera y bancaria sobre la Avenida San Martín y sobre la Avenida Belgrano: Nación, Itaú y Santander sobre la primera, y Provincia de Buenos Aires, Galicia y Piano sobre la segunda, lo que denota movimiento importante de dinero; Bernal centro y Barrio Parque se caracterizan por tener una población de un nivel socio-económico medio-alto y alto. En cuanto a la recreación, hay 4 bares o pubs, dos sobre Belgrano y dos sobre 9 de julio, en los que suelen juntarse jóvenes y adolescentes de la zona, así como una plaza en frente de la biblioteca Mariano Moreno.

*Las “torres” y su irrupción en el Gran Buenos Aires*

Los edificios en torre no son una novedad para la gran ciudad, pero nunca había sido tan extensa su presencia en lo que se denomina GBA. La ciudad de Buenos Aires

comenzó a tener los primeros edificios entre los años 1933 y 1935, pero no tenían muchos pisos, ni tampoco era en gran cantidad.

En el año 1948 se dicta la ley de Propiedad Horizontal, y se configura la ciudad como un tejido con edificios entre medianeras, sobre todo los grandes conjuntos habitacionales: Catalinas Sur (1962), General Savio (1969), Soldati (1972) y Luis Piedrabuena (1974) como principales ejemplos. Estos complejos no fueron muy controvertidos, sino que fueron bienvenidos por la necesidad de vivienda en la ciudad, pero surgieron primero para brindar vivienda a los sectores más favorecidos. Tella (2001) lo considera como una "explotación intensiva de áreas urbanas de baja ocupación" cuando explica el boom de la construcción en torre a partir de la década del 2000 en Ciudad de Buenos Aires, extendiéndose este proceso a las áreas circundantes, sobre todo las principales localidades del Gran Buenos Aires. Ejemplos claros se dan en Caballito y Vicente López. En estos sitios hubo una fuerte queja vecinal que en principio frenó momentáneamente la construcción de las torres, pero el mercado inmobiliario sin embargo pudo negociar con el gobierno y seguir adelante con la construcción a pesar del pedido de los vecinos.

El Plan de Ordenamiento Urbano es un elemento que por ley deberían utilizar los municipios para la configuración participativa y democrática de la ciudad. El rol del gobierno local es de favorecer la actuación de diversos actores sociales en la construcción de la ciudad. Su papel es garantizar que las estrategias de inversión expresen los mayores niveles de consenso, sin delegar su responsabilidad rectora en la definición de políticas urbanas. Esto es un desafío de responder a la demanda de infraestructura y de equipamiento para absorber el crecimiento poblacional, pero a la vez genera un cambio significativo en la configuración urbana, provocada por un nuevo patrón de crecimiento que es producto de la dinámica del mercado del suelo, que genera diferencias socioespaciales y de exclusión social, volviendo a reiterar que las torres no son un equipamiento con el que se resuelva la problemática del acceso a la vivienda para los sectores socioeconómicos más bajos sino al contrario. Con la especulación inmobiliaria como principal aliado de los gobiernos locales, el mercado de suelo es manejado por el sector privado y no hay coparticipación con el municipio, generando por ejemplo un aumento del 25% del valor del suelo en algunos casos (Tella, 2009). A esto, suma Maria Giusti lo siguiente: "En términos de planificación, existen una serie de normativas que lejos de limitar y controlar, han favorecido las condiciones para el desarrollo ilimitado de Urbanizaciones Cerradas, donde gobiernos

locales tienen la competencia para determinar las zonas para la localización de las mismas casi sin limitaciones.” (Giusti, 2013, p. 11)

Guillermo Tella explica sobre la modernización y refuncionalización de la ciudad que es un proceso diferencial porque

“se advierte que, mientras una parte del territorio metropolitano es objeto de inversión en equipamientos e infraestructuras de todo tipo –exhibiendo los efectos de una economía urbana integrada al sistema global–, la otra parte no es convocada para ello. Espacialmente, se evidencia en el surgimiento de espacios estratégicos reestructurados, debido a una fuerte concentración de inversiones de capital, contrapuestos a la persistencia de amplias áreas residuales, ámbitos en los que se manifiesta un cierto abandono debido a que no resultan de su interés” (Tella, 2011, pág. 177).

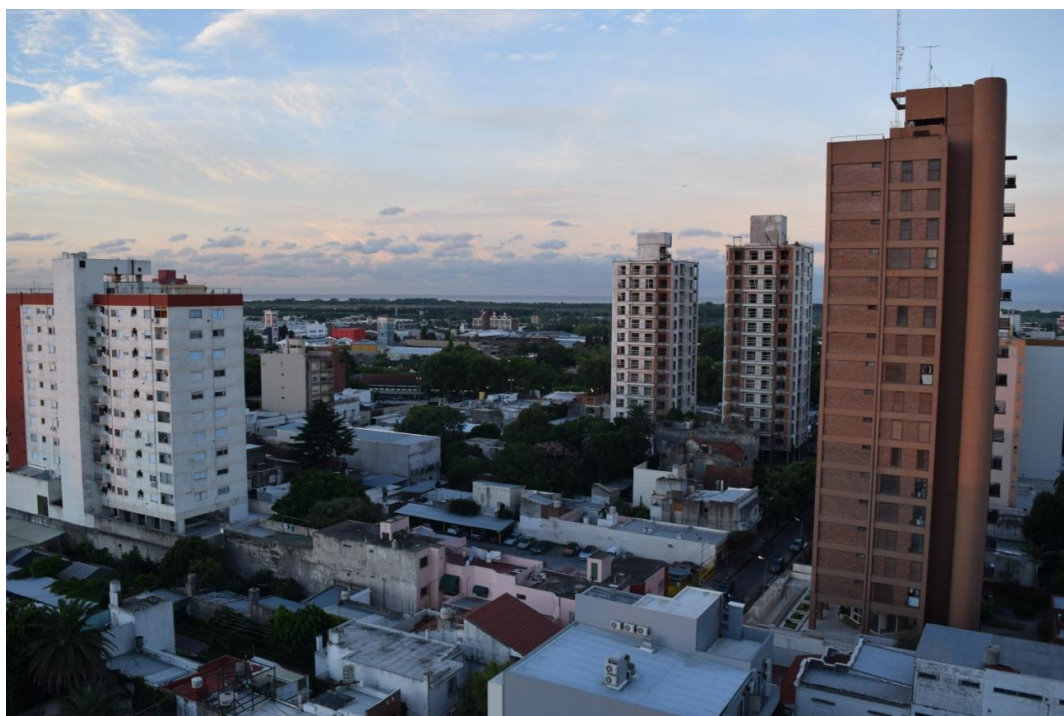
Así surgen “enclaves urbanos” con nuevas formas de equipamiento urbano, en este caso las torres de departamento, que forman parte de la modernización y que fundamentan el proceso de verticalización de la ciudad.

Las torres tienen características específicas, dependiendo de las exigencias municipales, pero gran cantidad de ellas superan los 20 pisos, con balcones a la calle y espacios comunes, con jardín en la entrada (Tella los denomina de tipo “A”), y otros con escasez de balcones y los espacios en planta baja están destinados a cocheras (denominados tipo “B”). Las torres más nuevas tienen espacios destinados a gimnasio, pileta, SUM, lavandería, por lo tanto están ofreciendo servicios que permitan a sus habitantes a poder pasar el tiempo en el mismo sin necesidad de alejarse demasiado. Es una oferta residencial dirigida a grupos de nivel socioeconómico medio/medio-alto como los barrios cerrados, verificado fundamentalmente en el alto costo de alquiler, incluyendo expensas.

Los cambios generan diversos impactos en las zonas centrales, como la de la sombra proyectada por las torres, especialmente donde éstas reemplazan edificaciones antiguas y bajas, rodeado de otras edificaciones de similares condiciones. Además, la demanda de servicios aumenta, afectando la oferta y su calidad, como en servicios de redes y sociales, además de generar mayor presión sobre las vías de circulación del auto individual. La instalación de estas edificaciones se da en sobre los ejes comerciales, generando una articulación o combinación de la oferta residencial con la multiplicación de funciones del terciario.



### Imagen N° 1: Algunos edificios en torre –construidos y en construcción- entre las históricas viviendas de Bernal



Fuente: Fotografía tomada personalmente desde un edificio de Bernal Centro.

Una de las modificaciones a la zonificación y las características de los inmuebles que se realizó en el 2006 en Quilmes obliga a los constructores y arquitectos a tener en la planta baja de las torres locales destinados a usos comerciales. Sobre el resto del sector comercial, ante el desarrollo en extensión por el proceso anterior provoca el desplazamiento de comercios hacia la periferia por los mayores costos del suelo, por la especulación en su valor (Tella, 2011). Las consecuencias serán analizadas con mayor detalle para el caso de Bernal.

#### *Modificar el código urbano para transformar el espacio*

Todas las actividades económicas pero sobre todo la industrial fueron fundamentales para el proceso de poblamiento y que a su vez fue modificando tanto la infraestructura como el uso del suelo. A partir de los '90 sobre todo con la “especulación inmobiliaria” y el encarecimiento de los costos de la tierra sufrida en todo el ámbito de Buenos Aires y las principales ciudades del país, siguiendo tendencias mundiales se realizó en Quilmes la apertura de “grandes centros comerciales”. En Bernal los nuevos locales comerciales están siendo destinados a marcas de ropa o comidas, e incluso en la actualidad hay algunos en refacción, y según comentarios entre vecinos estarán

destinados a marcas de ropa; es decir, el mercado es el que está decidiendo el tipo de uso de suelo en las áreas reconfiguradas.

Según la Ley Provincial 8912 cada Partido de la provincia de Buenos Aires tiene que tener elaborado un *Plan de Ordenamiento Urbano (POU)*, donde deberá quedar expresado el rol del gobierno local favoreciendo la actuación de diversos actores sociales en la construcción de la ciudad es decir proponer un plan colaborativo.

El gobierno municipal debería poder garantizar que las estrategias de intervención en el espacio urbano expresen los mayores niveles de consenso, no teniendo que delegar la responsabilidad de la definición de políticas urbanas a terceros o privados. El partido de Quilmes sólo cuenta con un *Código Urbanístico*, que es uno de los elementos componentes del POU, pero con muchas deficiencias en su implementación. La Ordenanza Municipal 4545/79 y sus modificatorias (las últimas en el 2000, 2002 y dos en el año 2006) le confieren reformas parciales a la zonificación, pero el POU como tal no existe en Quilmes, a pesar que la ley provincial lo exija.

En el ámbito del Gran Buenos Aires y en Quilmes en particular, estos procesos fueron implementados en forma parcial o errónea, considerando lo planteado por la Ley mencionada anteriormente y pueden ser una extensión del POU: si éste no existe, la descentralización y desconcentración no son posibles.

En el caso de Quilmes, la descentralización no es tal, porque no fue un proceso democratizador sobre la gestión municipal y sobre todo en la construcción del espacio por parte del municipio, ya que la población no formó parte de la toma de decisiones. Prácticamente fue desestimada su visión, ya que las múltiples manifestaciones en contra de la construcción de las torres no fueron suficientes.

No hay una redistribución del poder, empoderando a la ciudadanía en la construcción del espacio público mediante un debate interno sobre cómo quiere la población que sea la ciudad. Se dio en el partido, entre 2006 y 2014, un proceso de privatización de los servicios públicos (recuperando el servicio de recolección de residuos en el 2014). Esto generó no una participación ciudadana en conjunto con el municipio y efectiva, sino al contrario, los vecinos como actores sociales participaron en la asociación de vecinos disconformes con las políticas públicas, y en el caso de Bernal la re zonificación de la zona central fue un caso paradigmático.

En el año 2006 se propone una re zonificación por parte del Municipio para ordenar el territorio y ser el Estado el gestor de los cambios y transformaciones en el espacio urbano, principalmente en los centros comerciales de las principales localidades; de

hecho, las modificaciones que se realizaron en el código urbanístico establecían cambios en la zonificación de Quilmes Centro, Bernal Centro, Ezpeleta y San Francisco Solano, que son los centros que concentran mayor cantidad de población. Tal como lo establece el POU, debe ser debatido, compartido entre los vecinos, propuesto desde el ámbito político, privado (inmobiliarios, arquitectos) y vecinal; el POU y la rezonificación deben ser planes colaborativos. El intendente de esos años formó parte de la misma alianza política que gobernaba la provincia de Buenos Aires y la Nación, iniciando su gestión en el año 2006 y comenzando con esta medida polémica. El Concejo Deliberante, cuya mayoría representaba también esa alianza, se encarga de votar y aprobar o rechazar las políticas públicas del Municipio, y no ha habido fácil acceso a la información para los vecinos, siendo esto un principio del conflicto. En las reuniones que se realizaron en el Municipio, del que no podían participar los vecinos libremente a pesar de la Ley Provincial, se ha ido informando y discutiendo la medida próxima a modificar, y tuvo un gran apoyo del sector privado que se vería beneficiado, pero los vecinos con mayor cantidad de años en las localidades fueron los que comenzaron a indicar que habían riesgos de perder patrimonio cultural e histórico, además de un modo de vida. A partir de este conflicto comienzan a aparecer en escena nuevos actores sociales, como *Bernal Unido* y *Quilmes Unido*, agrupaciones vecinales que luchan por mantener el espacio público tradicional y frenar la construcción de torres, principalmente a partir de cortes de calles, "bocinazos", marchas en la Plaza San Martín (en Quilmes Centro), manifestaciones en las inmediaciones de la estación de Bernal; la mayor convocatoria es a través de redes sociales y sus blogs.

Otros actores sociales involucrados en el caso son los desarrolladores inmobiliarios. En Bernal centro y alrededores se encuentran varios locales de inmobiliarias, y muchas de ellas son las que desarrollan la construcción. La actividad comercial y de servicios es bastante desarrollada, y la mayor parte de los comercios se vieron beneficiados por la densificación; si bien algunos fueron reemplazados por nuevos negocios y continúa la modernización, la aparición reciente de nuevos locales comerciales indica la necesidad de satisfacer la demanda de una población creciente.

En el boletín informativo enviado a algunos vecinos por el Presidente del Honorable Concejo Deliberante de Quilmes indica sobre la rezonificación realizada en el año 2006 en Bernal mediante la Ordenanza Municipal 10337/06 que

"Desde la Comisión se encaró el desafío con la clara convicción que ese proyecto debía resolver dos cuestiones cruciales: primero, que la ciudad tuviera una herramienta de gestión urbana que le

permitiera crecer en forma ordenada y equilibrada. Segundo, que esa herramienta debía contener pautas claras y precisas que terminaran con la incertidumbre generada por una norma obsoleta (Ord. 4545/79”).

Se puede afirmar que tal normativa que está vigente fue muy cuestionada por los vecinos, sobre todo porque afirman que no hubo una participación efectiva real por parte de la ciudadanía como lo indica dicha circular, y por otro lado, como lo indican los propios concejales opositores (Justicialismo, ARI, Recrear y Compromiso para el Cambio), la ordenanza fue aprobada sólo porque el oficialismo tenía la mayoría en el Concejo Deliberante. Incluso denuncian que se decretó a libro cerrado y sin entregar copias de la ordenanza para el análisis previo. La noticia publicada en la web Punto Cero indica:

“Los 16 votos de los concejales oficialistas aprobaron ayer a libro cerrado la rezonificación de cuatro áreas del Distrito: Quilmes Centro, Bernal Centro, Don Bosco centro, y Don Bosco Este. De esta forma se permitirá la construcción de edificios más altos en las avenidas y calles más anchas, y construcciones más bajas en los barrios. Dado que no se entregaron copias de la norma aprobada ayer, ni siquiera a los concejales, nadie pudo informar detalles de lo que regirá los destinos de los vecinos las próximas décadas<sup>3</sup>.”

Las discusiones entre oficialismo y oposición fueron duras y hubo denuncias a los oficialistas por la ilegalidad de la votación a libro cerrado, y esto se trasladó a los vecinos.

Las modificaciones al código urbano con respecto a la zonificación indicadas en el texto que se envió a los vecinos a sus casas marcan un intento de avance en la calidad de vida de la población, lo cual sería lógico pensando lo que indica la ley sobre las políticas urbanas que deben tener los municipios, y el papel que debe cumplir el Poder Ejecutivo municipal. Pero sin embargo, las medidas fueron resistidas porque a pesar que se indique que se permite la edificación en altura con un tope, esa regla tiene una excepción y cumpliendo ciertas condiciones los edificios pueden construirse de todos modos; algunas fuentes informales (sobre todo en diálogos y entrevistas con vecinos) indican que esto permitió que se inicien las obras para un gran barrio cerrado en una zona de reserva y zona de humedal, llamado Nuevo Quilmes, en donde tendría su casa el ex intendente, con lo cual infieren un arreglo con los agentes inmobiliarios más importantes de la zona y un cambio de favores.

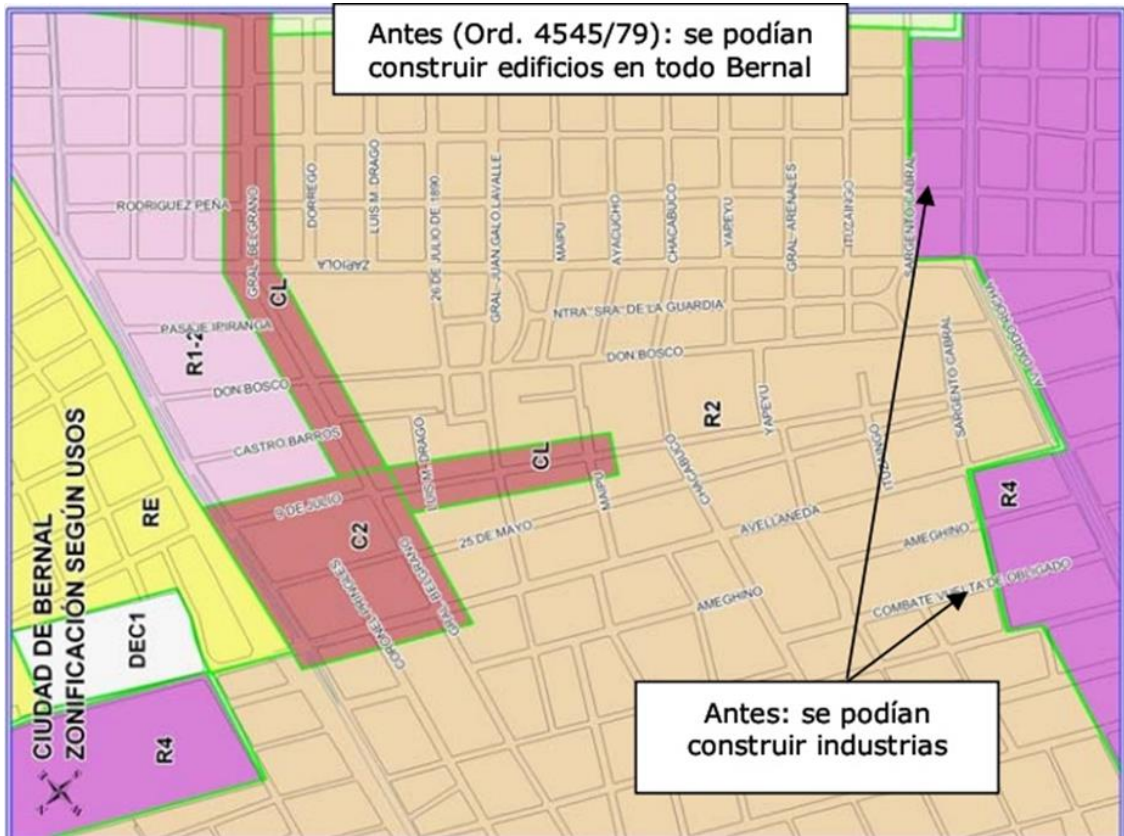
<sup>3</sup> Extraído de: <https://puncocero2006.wordpress.com/2006/03/16/quilmes-aprobaron-la-nueva-rezonificacion-que-escalona-las-alturas-de-los-edificios/>.

En detalle, la nueva ordenanza para la Zona Residencial 2, el área donde se limita la actividad industrial y se permiten edificios de hasta tres pisos, corresponde al centro comercial indica lo siguiente:

ARTICULO 41. [Según Ord. N° 10337/06] — Zona Residencial C2 – Bernal Centro a) Característica Zona de uso mixto comercial y residencial de alta densidad. b) Ocupación del suelo Densidad neta: 1000 hab/ha FOS máximo: 0.6 FOT máximo: 2.75 para edificio en torre 2.50 para edificio entre medianeras Altura máxima: Dos veces el ancho de la calle, medido entre líneas municipales. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 2 m (dos metros). Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas. Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza. Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79. Destino de la planta baja: La edificación de la planta baja hacia el frente de la parcela debe estar destinada a uso comercial, más los ingresos peatonales y vehiculares al edificio. Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal

Lo que se indica en la ordenanza en este artículo son las características que deben tener en cuenta los desarrolladores inmobiliarios para las construcciones en altura, que es el foco máximo de insatisfacción de vecinos y opositores por las facilidades generadas, ya que con ese criterio se permitió la llegada de muchas empresas constructoras y grandes agentes inmobiliarios de la zona para levantar edificios de más de 3 pisos, muchos de entre 8 y 12. Con la salvedad que antes se permitiera la construcción sin restricciones y sólo hay 4 edificios que superaban los 3 pisos hasta la década del 2000 en la zona central de Bernal, es decir, la rezonificación claramente estuvo destinada al beneficio de los poderosos económicos que manejan el mercado del suelo.

Fig. N°2: Mapa de zonificación de Bernal



Fuente: Concejo Deliberante de Quilmes. Boletín Informativo. 2006

En un mapa comparativo que ilustra el Boletín Informativo mencionado anteriormente, se indican los cambios en la zonificación (Fig. N°2). Las zonas R1-2, C2 y CL son las residenciales y comerciales mencionadas en la ordenanza en su artículo 41, y la RE es la zona “Residencial exclusiva”, el sector este de la ciudad y que se lo conoce como “Barrio Parque Bernal”, donde se ubica DEC1 que son los terrenos de la Universidad Nacional de Quilmes. En esta zona se sigue restringiendo la edificación en altura de más de 8 metros y allí no hay inconvenientes por la construcción de edificios, porque es respetado.

El área amarilla en este segundo plano (Fig. N°3) indica la nueva Zona Residencial Exclusiva, en la que deberían establecerse las mismas restricciones que para el área de Barrio Parque Bernal, pero en la práctica no es así.

Para resumir, las modificaciones al código urbanístico indican que para las edificaciones de altura se exigirá la planta baja libre, requerimiento que ya regía para la zona R1 y R2 pero se amplió a otras zonas, con la finalidad por ejemplo de que en aquellas zonas “no comerciales” se mantengan tales características para frenar la







la Secretaría de Obras Públicas y al propio Intendente del Municipio cada vez que tenían la oportunidad de verlo. El diario local "Hoy" permite conocer detalles interesantes, como en la inauguración de una plaza en Bernal<sup>5</sup>. Desde el año 2006 hasta la actualidad siguen las organizaciones de vecinos reuniéndose, elaborando proyectos por comisiones de especialistas, y haciendo "autazos" y "bocinazos" en contra de la construcción de torres en Quilmes y Bernal<sup>6</sup>, pero la situación sigue sin modificarse. Ante las denuncias de, por ejemplo, derrumbes por los métodos de construcción, la situación les da la razón, ya que el 30 de noviembre 2013 se derrumbó parte de una construcción sobre la calle Castro Barros, una de las calles con mayor densidad de edificios en construcción en Bernal, y todavía esa obra no está terminada. Este complejo será de dos torres en los terrenos de una casona antigua. Aunque lograron que por lo menos la casa no sea demolida, sino que sólo se utiliza su amplio parque, aunque todavía no se sabe cuál será la utilidad que se le dará a la casona. En frente de esa construcción se ubica el primer edificio de Bernal: tiene alrededor de 40 años, con la zonificación anterior, no es sobre una calle principal y ya se violaba la norma. En el año 2010, en el marco de la rezonificación y la implementación de un nuevo *Plan Urbano Ambiental* (PUA), se firmó un convenio con el Colegio de Arquitectos y el de Ingenieros para que controlen los trabajos en las obras en construcción que se realizan en el distrito, que encendió las alarmas entre los vecinos nuevamente. *¿Será esta la razón por la cual las habilitaciones se extienden, a pesar de lo que indica la Ordenanza Municipal?*

#### *Los impactos de la construcción*

Belgrano, San Martín, 9 de Julio, 25 de Mayo y Castro Barros son las calles que encierran las manzanas donde se encuentran la mayor parte de torres construidas y en construcción (Fig. N°4), incluso algunos de los emprendimientos están en la actual zona residencial exclusiva, zonificación en la que la ordenanza prohíbe su construcción. 9 de Julio, Belgrano y San Martín son las principales arterias de la localidad, el "microcentro" que está en crecimiento constante y que muestra aumentos en el precio del suelo ante la llegada de los nuevos comercios y nuevas edificaciones. El tren fue el factor de poblamiento importante de Bernal desde los inicios, y hoy vuelve a tomar impulso como factor de atracción. En el caso de Bernal es también

<sup>5</sup> Diario Hoy (versión digital). *Bernal: buscan evitar edificación y que el "Barba" haga oídos sordos*. La Plata, 12/2/2014.

<sup>6</sup> [http://verdecudadana.blogspot.com.ar/2007/03/quilmes-autazo-contra-la-construccion\\_13.html](http://verdecudadana.blogspot.com.ar/2007/03/quilmes-autazo-contra-la-construccion_13.html)

importante la cercanía y el acceso directo a la autopista Buenos Aires-La Plata, especialmente a partir de la construcción de la subida "Bernal" en el año 2012. Los valores de los alquileres de locales aumentaron exponencialmente en los últimos 5 años según informan los comerciantes, incluso varios tuvieron que alejarse del "microcentro" para buscar menores precios, dejando así de tener una posición privilegiada que ahora aprovechan quienes sí pueden pagar costos más altos.

A pesar que muchas veces se puede pensar que la densificación es mirada con recelo, especialmente en Argentina, el contexto internacional muestra otras miradas. Por ejemplo, Jorge Chavoya Gama, sobre el tema en México:

"La densificación significa, como lo hemos visto, más gente y/o actividades en menos espacio. Ahora bien, ¿corresponde a un mejoramiento de la calidad de vida metropolitana? ¿Es compatible por ejemplo con los objetivos ideales respecto al medio ambiente? Puede ser que la densificación implique más ruido, menos espacio, etc. A la luz de las ventajas de la densificación (más transportes colectivos, mejor acceso a los equipamientos y servicios urbanos, etc.), ¿estaremos frente a una evolución en la definición de calidad de vida? ¿Una evolución de los criterios?". (Chavoya Gama, 2009, p. 44)

El mismo autor, analizando los cambios urbanos a nivel mundial, reconoce que es propio de la dinámica de las grandes ciudades que las denominadas nuevas centralidades sean polos de atracción para la población, entre otros motivos, para descongestionar la metrópoli y mantener su artefacto urbano tradicional.

La consecuencia inmediata del aumento poblacional y la densificación es que pone en evidencia la insuficiencia y mala calidad de los servicios públicos. Se generó un cambio abrupto en la configuración urbana que "rompió" con la ciudad tradicional de casas bajas tanto en Quilmes como en Bernal. Las quejas son hacia la infraestructura de cloacas que son insuficientes para la actual población, con riesgo de ser peor aún cuando los nuevos edificios tengan gente habitándolos; la falta de presión de agua corriente es otro de los reclamos que suelen reconocerse entre los vecinos, ya que muchos de los entrevistados han expresado que notan la diferencia. Los cortes de electricidad son frecuentes en Bernal centro. El diario local *Perspectiva Sur* relata otras quejas sobre esta situación, y advierte el principal referente de Quilmes Unido en la entrevista que "hubo un crecimiento general del parque automotor, la multiplicación de la densidad poblacional a partir de la llegada de edificios torre produjo una suerte de explosión". «Y en esa suerte de explosión», siguió, «hoy vemos que genera la falta de vacantes en las escuelas, problemas de salud como consecuencia del hacinamiento,

problemas con los servicios públicos como el gas, el agua o la electricidad, y obviamente, además, caos de tránsito»<sup>7</sup>.

La recolección de residuos es insuficiente. El aumento de la población se vincula con esto, pero también no hay que quitarle la responsabilidad a la población misma por la falta de higiene y responsabilidad ambiental. Esta situación se repite en Quilmes centro también.

“Circular por el centro de Bernal hoy es muy similar al centro de Quilmes, que se hizo similar al microcentro porteño” dice una vecina en una de las entrevistas realizadas a fines del 2015, muy molesta por esa situación. Es que los edificios en torre poseen cocheras y están destinados a los sectores medio-altos, y la gran mayoría tiene su automóvil, ejerciendo una mayor presión sobre el tránsito. Además, se han creado algunos espacios de estacionamiento, que generan mayor presión sobre las arterias principales del centro bernalense.

La sombra proyectada de los edificios y la falta de privacidad son otros motivos de quejas, sobre todo para las casas de grandes extensiones con jardines grandes y piletas; los vecinos sienten que ya no pueden salir tranquilos a descansar al patio de su casa, sin sentir que se los observa desde la altura. Mientras la configuración del área sea de casas bajas con edificios entre medianeras, esta problemática seguirá vigente, y no hay solución posible, tendrá que haber una readaptación de los antiguos vecinos ante la nueva situación, entendiendo que el crecimiento de la ciudad es la regla, y la permanencia es la excepción.

### Conclusiones finales

Si bien los edificios en torre no son artefactos nuevos en las tramas urbanas de las principales ciudades, éstos aparecieron en los subcentros de la ciudad de Buenos Aires y se fueron extendiendo al Gran Buenos Aires (Tella, 2009), como parte de una lógica regional y global. En Bernal el proceso está desarrollándose con intensidad, pero en Quilmes y otras cabeceras de partidos del resto del GBA tienen ya algunos años.

Los vecinos residentes se sienten afectados por los cambios y no defendidos por el municipio. Bernal es uno de los puntos de concentración de grupos vecinales que intentan incidir sobre los otros actores sociales parte del problema, especialmente los

<sup>7</sup> *Diario Perspectiva Sur* edición online “Quilmes Unido presentará propuestas para reorganizar el tránsito”. Disponible en: [http://www.perspectivasur.com/3/nota.php?nota\\_id=599](http://www.perspectivasur.com/3/nota.php?nota_id=599)

agentes inmobiliarios que invierten grandes sumas de dinero y el Municipio para que no participe de forma cómplice con ellos.

El costo del suelo en Bernal fue aumentando con la presencia de estos edificios en torre, más la extensión del área comercial que siguió atrayendo estas construcciones. Estas transformaciones expulsaron parte de la población antigua residente en el área pero atrayendo muchas familias jóvenes. Muchos de los antiguos residentes colaboraron para que los procesos de modernización, verticalización y transformación del espacio puedan ser posibles mediante la venta de sus casas.

Otros vecinos disconformes no cesan de luchar contra esta situación y en particular por la deficiencia que presentan ahora los servicios de redes, o por la dificultad en la circulación del auto particular por el centro de Quilmes y Bernal. La verticalización del centro de la ciudad conlleva un crecimiento urbano y poblacional, esto a una presión sobre los servicios y la circulación, aumento en el valor del suelo y las complicaciones relacionadas con las grandes ciudades.

Quizás lo que haya que cuestionarse es de qué manera se planifica el crecimiento de la ciudad, quiénes son los involucrados, cuánto estamos dispuestos a resignificar o resignar, según el caso. Y qué papel van a tener los ciudadanos, las organizaciones sociales y el Estado; o si simplemente será papel del sector privado. Habrá que revisar mucho más los procesos llevados a cabo por las grandes ciudades en la región y en el mundo, pero realizar un plan acorde a la realidad social, económica, arquitectónica y gubernamental local. Para ello, será necesario un análisis multidimensional, cuyo principio rector tenga relación con lo que propone la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona, teniendo como base cuatro ejes: compacidad, complejidad, eficiencia y cohesión social<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Para más detalles: Hermida, M; Hermida, C.; Cabrera, N; Calle, C. (2015) *La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador*. Revista EURE (Santiago) vol.41, no.124.

## BIBLIOGRAFÍA

Arquitectos de Quilmes (2008). *Bases para un Plan de Ordenamiento Urbano del Partido de Quilmes*.

CAPEL, H; URTEAGA, L. (1991) *Las nuevas Geografías*. Barcelona: Salvat Ediciones Generales.

CHAVOYA GAMA, J. I., GARCÍA GALVÁN, J., & RENDÓN CONTRERAS, H. J. (2009). *Una reflexión sobre el modelo urbano: ciudad dispersa-ciudad compacta*. En "5th International Conference Virtual City and Territory, Barcelona, 2, 3 and 4 June 2009" (pp. 37-50). Centre de Política de Sòl i Valoracions.

GUEVARA, T. (2013) *Transformaciones territoriales en la Región Metropolitana de Buenos Aires y reconfiguración del régimen de acumulación en la década neo-desarrollista*. Ciudad de Buenos Aires: Revista del área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Geo Germani. Facultad de Cs Sociales de la Universidad de Buenos Aires.

GIUSTI, M. (2013) *Ciudad muro: urbanizaciones cerradas vs. desarrollo urbano sustentable en el corredor sur de la región metropolitana de Buenos Aires*. A: Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo. "V Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Buenos Aires, junio 2013". Barcelona, p. 1618-1630

Honorable Concejo Deliberante de Quilmes (2006). *Ordenanza 10337/06*. Boletín Informativo.

INDEC. (2010) *Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda del año 2010*.

LEFEBVRE, H. (1974). *La producción del espacio*. Revista de Sociología, núm. 3, Barcelona, pp. 219-229

LEVA, G. (2005) *Indicadores de calidad de vida urbana. Teoría y metodología*. Universidad Nacional de Quilmes, Bernal.

Municipalidad de Quilmes. *Censo social del Partido de Quilmes*. Recuperado el 10 de febrero de 2015 de [www.quilmes.gov.ar](http://www.quilmes.gov.ar)

MIGNAQUI, I., & SZAJNBERG, D. (2003). *Tendencias en la organización del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los noventa*. Rodolfo Bertone et al.(comps.), Procesos territoriales en Argentina y Brasil, Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

RAIMUNDO, J. *Tradición y confort cerca del ferrocarril*. Publicado en Diario La Nación, 21 de Junio de 2014.

REESE, E. (2001) *Gestión urbana: plan de descentralización del Municipio de Quilmes*. División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos. Santiago de Chile: CEPAL.

SOJA, E. (2001). *Postmetropolis. Critical Studies of cities and regions*. Oxford, Blackwell.

TELLA, G. (2009) *Las torres como nuevo tipo edilicio del Conurbano: actores, procesos y mecanismos de transformación en San Miguel*. X Seminario de RedMuni. Universidad Nacional de General Sarmiento.

TELLA, G. (2011) *Importando la torre al barrio. Procesos de densificación intensiva en la periferia metropolitana de Buenos Aires*. Revista Iberoamericana de Estudios Municipales. Año II N°3

TELLA, G. (2013) *Ciudades "prêt à porter": planificar territorios en mutación*. I-Ambiente edición online; disponible online: <http://www.i-ambiente.es/blogs/ciudades-pret-porter-planificar-territorios-en-mutacion#sthash.kiO7G7Ab.dpuf>

TORRES, H. (1993) *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*. Serie Difusión, número 3, SIP. Buenos Aires: Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo.

TROITIÑO VINUESA, M. A. (1998). *Patrimonio arquitectónico, cultura y territorio*. "Ciudades", n° 4, Instituto de Urbanística de la Universidad de Valladolid, págs. 95-104.

#### Blogs y publicaciones en línea consultadas:

<http://diariohoy.net/provincia/bernal-buscan-evitar-edificacion-y-que-el-barba-haga-oidos-sordos-21811>

**Irigoyen, Ezequiel** | Nuevas configuraciones en espacios urbanos tradicionales  
El fenómeno de las “torres” en el conurbano del Gran Buenos Aires: el caso de Bernal y sus controversias

<http://elquilmero.blogspot.com.ar/2009/09/historia-de-bernal.html>

<http://quilmesunido.blogspot.com.ar/2008/09/mas-de-100-hiroshimas-amenazan-varios.html>

<http://verdecidadana.blogspot.com.ar/2007/03/bernal-y-quilmes-no-las-torres.html>

<http://www.perspectivasur.com/>