

# **Reseña del libro “La renovación disputada. Entramados de la construcción de un nuevo barrio sobre la traza de la Ex Autopista 3 en la Ciudad de Buenos Aires”, compilado por Mariela Paula Díaz y María Cecilia Zapata (IMHICIHU, 2020)**

**Natalia Lerena Rongvaux**

Doctora en Geografía por la Universidad de Buenos Aires y becaria posdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas de Argentina, con sede en el Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR-Conicet).

Buenos Aires, Argentina.

E-mail: natalia.lerena@filo.uba.ar

**Fecha de recepción: 13/05/2021**

**Aceptación final del artículo: 15/05/2021**

***Review of the book “Urban renewal in dispute. The network behind the construction of a new neighborhood on the layout of the Ex Highway 3 of Buenos Aires city”***

Los procesos de renovación urbana en áreas centrales han ocupado buena parte de la agenda de los estudios urbanos locales, por lo menos en las últimas dos décadas. En efecto, las reflexiones teóricas acerca del papel estratégico de las ciudades en la reproducción y la absorción del excedente de capital, el predominio de orientaciones neoliberales de los gobiernos locales en la gestión y la planificación urbana y sus efectos socio territoriales excluyentes, han abierto un campo fértil para la problematización analítica, pero también para la disputa política. Frente a los “modelos de ciudad” hegemónicos que, no sin tensiones, se han ido configurando en las principales ciudades de todo el mundo, estas reflexiones se revelan claves para disputar material y simbólicamente unos centros urbanos que constituyen áreas estratégicas para el capital, pero también para el habitar cotidiano.

Ciudad de Buenos Aires no escapa a estas tendencias, y es en este marco general que podemos situar el caso de estudio que aborda el libro que reseñamos en esta

oportunidad. Compilado por Mariela Paula Díaz y María Cecilia Zapata, y recientemente publicado por el Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas (IMHICIHU – Conicet), el libro “La renovación disputada. Entramados de la construcción de un nuevo barrio sobre la traza de la Ex Autopista 3 en la Ciudad de Buenos Aires”, trata sobre las transformaciones urbanas y sociales acontecidas a partir de la construcción de un “nuevo barrio”, el Parque Donado Holmberg (BPDH), que integra los sectores de Villa Urquiza, Coghlan y Saavedra, al norte de la Ciudad de Buenos Aires. Este nuevo proyecto urbano asume características particulares, por asentarse sobre un sector de la abandonada traza de la Autopista 3, planificada durante la última dictadura militar argentina, pero que quedó inconclusa. El estudio se centra en reconstruir las características que asume el proceso de transformación urbana y social de la zona norte de la traza, impulsado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, a partir de la sanción de la Ley 3.396 en el año 2009.

Se trata de la publicación de los resultados de un proyecto de investigación, llevado a cabo entre los años 2016 y 2020, por un equipo interdisciplinario integrado por investigadores e investigadoras formados en Sociología, Antropología, Arquitectura, Geografía y Ciencias de la Comunicación. En efecto, uno de los mayores logros del libro es, precisamente, la complejidad analítica que alcanza a partir del abordaje de un mismo caso de estudio desde enfoques y metodologías muy diversas y complementarias. Así, a lo largo de los capítulos se recorren distintas aristas del problema, siendo las principales: los actores involucrados y sus tensiones, la dimensión simbólica de la renovación, la reconstrucción histórica y política del conflicto, el lugar del espacio público en el proyecto, las condiciones habitacionales actuales, los efectos en la valorización inmobiliaria, la dimensión demográfica y de la movilidad de habitantes de la traza, la dimensión normativa del proyecto, entre otras.

Teniendo en cuenta el problema que aborda la obra, y aunque excede los propósitos del libro, al leerlo resulta casi necesario situar el caso de estudio de la Ex Au 3 en el marco de un conjunto de intervenciones urbanísticas que han tenido lugar en la Ciudad de Buenos Aires, durante los últimos tres lustros. Se trata de una serie de políticas de desarrollo urbano que, analizadas articuladamente, tienden a “destrabar” e incorporar al mercado inmobiliario y de suelo una gran cantidad de metros cuadrados edificables, con localizaciones estratégicas y enormes potenciales para explotar brechas de renta (Smith, 2012). Estas intervenciones, entre las que puede situarse el caso de la renovación urbana de la Ex Au3, pueden resumirse en: la venta de terrenos y edificios públicos (de la Ciudad y del Estado Nacional) en la zona norte y centro para desarrollos inmobiliarios y urbanos; la elaboración del Nuevo Código Urbanístico y de la Edificación, en reemplazo del Código de Planeamiento Urbano, que habilita la densificación de las áreas más consolidadas de la Ciudad; la (re)urbanización de villas, que a mediano plazo incorpora nuevo suelo al mercado formal y una serie de políticas de renovación de áreas tradicionalmente relegadas por el capital inmobiliario, especialmente en el sur de la Ciudad (comunas 4 y 8), a través de la creación de distritos económicos especializados, entre otros proyectos.

Más allá de las especificidades de cada caso, se trata de políticas de suelo que, aunque la mayoría de las veces se analizan (y se disputan) en forma aislada, conforman en su conjunto una compleja trama de intervenciones públicas, orientadas a avanzar sobre las últimas fronteras del capital inmobiliario en la Ciudad. Esto no significa partir de la idea de que se trata de una gestión de gobierno o grupo social particular discutiendo un proyecto ya cerrado, coherente y libre de tensiones; pero sí asumir que, en su conjunto, todas estas políticas se articulan bajo una lógica consecuente con aquella mirada sobre la ciudad, los estudios urbanos –y la obra que reseñamos en particular- han caracterizado como empresarialismo urbano (Harvey, 1989).

No obstante lo anterior, uno de los puntos que resultan más interesantes de la investigación –y del libro- es precisamente el hecho de analizar el problema de la renovación urbana a partir de un caso que excede tanto las espacialidades como las temporalidades que se suelen abordar entre los estudios locales actuales: si la gestión de gobierno actual por un lado, y el sur y las villas de la Ciudad por otro, han tenido un lugar privilegiado en la agenda urbana, este libro reconstruye exhaustivamente la continuidad de una problemática habitacional y una política urbana excluyente que se remonta a la última dictadura militar en un área que, a escala barrial, se ubica entre las más privilegiadas de la Ciudad.

El libro se organiza en doce capítulos, distribuidos en cuatro apartados: la Parte I, “Aristas introductorias para pensar la transformación barrial”, donde se presentan algunas líneas de lectura desde las cuales abordar el proceso de transformación urbana que vivió el barrio; la Parte II, “Un conflicto con historia”, que procura recuperar la trayectoria del conflicto que antecedió a la intervención en el sector V de la Traza; la Parte III, “La ‘construcción’ de un nuevo barrio”, donde se pone el foco en el análisis del proceso de renovación que avanza actualmente sobre el sector V de la Traza, desde distintas aristas; y finalmente, la Parte IV, “El habitar de un nuevo barrio”, se enfoca en el análisis de las condiciones de habitabilidad que ofreció la Ley N°3.396 para los y las residentes ocupantes de la traza, desde novedosos abordajes metodológicos.

El Capítulo 1, que da apertura al libro, tiene como autoras a sus compiladoras, Mariela Paula Díaz y María Cecilia Zapata. Aquí, se presenta el caso de estudio, el proyecto de investigación en el que se sustenta y el marco teórico y metodológico a partir de los cuales se aborda el conflicto. Para la definición del andamiaje conceptual, se retoman herramientas analíticas ya consolidadas para el análisis de los procesos recientes de renovación urbana en áreas centrales: los aportes de Theodore, Peck y Brenner (2009) y su neoliberalismo realmente existente, y específicamente para América Latina, el rol central del Estado local como promotor y acondicionador de los procesos de renovación urbana (Jaramillo, 2015; Smith, 2012). También, se retoman las reflexiones acerca de los mecanismos de acumulación por desposesión (Harvey, 2004) que atentan contra el derecho a la ciudad en forma íntegra (Harvey, 2013). El concepto de gentrificación, tal como lo entienden Herzer (2008), Lees et al (2008) y Janoschka (2016) resulta un

elemento central en el análisis a lo largo de todos los capítulos. En este punto, se incorporan reflexiones más recientes sobre la relación no lineal o unívoca entre renovación urbana y gentrificación, a partir de la noción de renovación urbana excluyente (Lerena, 2019) y espacio gentrificable (Díaz Parra y Apaolaza, 2020), optando finalmente por plantear la existencia de un tipo de renovación urbana con consecuencias gentrificadoras, y dejando así abierta la reflexión sobre la posibilidad de otro tipo de renovación sin desplazamiento poblacional y el rol del Estado en este proceso. El libro retoma trabajos centrales para el análisis de la política urbana en Ciudad de Buenos Aires, como los de Oslak (1991) sobre derecho a la ciudad y Oslak y O'Donnell (1981) sobre políticas públicas, y resulta una continuación de las líneas de investigación que han abierto en el IIGG-UBA Herzer (2008) y Rodríguez y Di Virgilio (2011).

Las metodologías utilizadas a lo largo de la obra son diversas, complementarias y en algunos casos novedosas, a partir de herramientas que van desde la construcción de una matriz histórica de normativas; entrevistas estructuradas y semi estructuradas con los principales actores en el conflicto; encuestas de movilidades urbanas y estrategias habitacionales; guías de observación para el relevamiento de las transformaciones físicas y mapeos del área; relevamientos fotográficos; y, finalmente, matrices de precios de venta y alquiler de inmuebles.

En el Capítulo 2, María Cecilia Zapata y Santiago Belluscio analizan cómo, a partir de las distintas definiciones y re-definiciones del conflicto suscitado alrededor de la Traza de la ExAU3 por los y las distintos actores (públicos y privados) afectados se configuraron un conjunto de políticas públicas que tuvieron efectos territoriales de renovación y desplazamiento social. Es destacable en el capítulo la exhaustividad del relevamiento y la forma en que los y las autoras logran reconstruir la “cuestión” en el largo período que va desde 1977 hasta nuestros días, a partir de la noción de “cristalizaciones institucionales” (Oslak, 1980) y de entender al Estado como un ente no homogéneo, sino complejo y contradictorio.

En el Capítulo 3, Diego Aguilar y Amalia Jiménez abordan el modo en el que el estado local, entre 1982 y 1998, a través de las políticas adoptadas, enfrenta la problemática suscitada por la expropiación, demolición y abandono de cientos de inmuebles que motivó un repoblamiento en la traza de la no construida Autopista 3. Especialmente, se analiza el proceso de toma de las viviendas que quedaron en la traza, se identifican diferentes “perfiles de tomadores” y se ofrece una sistematización de los convenios que se fueron haciendo entre la Municipalidad y las y los ocupantes. El análisis muestra las tardías y esporádicas intervenciones de una Municipalidad que, en esta etapa, mostró las fuertes tensiones hacia su interior y con el poder legislativo local y también hacia afuera, con los propietarios frentistas y los sectores populares (que lentamente fueron consolidando un colectivo que ejercía presión).

El Capítulo 4, escrito por María Carla Rodríguez, tiene la particularidad de estar escrito desde la auto etnografía, en palabras de la autora: “moviéndose desde la entrevista al texto narrativo, y la representación poética”. Es un aporte a la

reconstrucción del contexto político, la política partidaria y la gestión con el regreso de la democracia, la organización vecinal que se fue consolidando en la traza; así como también de los nuevos paradigmas de planificación urbana y derecho a la ciudad que nacían internacionalmente y operaban como “contexto de época”. A partir de reflexionar sobre las características de la trama organizativa que dio origen a la Mesa de Delegados de la ExAU3, la autora muestra hasta qué punto la organización social de base se constituye en el factor clave para la concreción del derecho a la ciudad en escenarios neoliberales.

En el Capítulo 5, Mariela Díaz, Cecilia Zapata, Diego Aguilar y Octavio Fernández identifican y analizan los condicionantes normativos en la Ley 3.396/09. Se analizan las implicancias y los efectos de esta norma, tanto en lo formal como en lo real, a través de un examen minucioso de los cambios en los usos del suelo de las manzanas de la Traza. Este capítulo complementa, desde un enfoque territorial, el análisis socio político de los capítulos anteriores y demuestra cómo, a partir de las modificaciones introducidas por la ley, subyace una política pública que promueve procesos de renovación urbana con consecuencias gentrificadoras para los sectores populares de esta zona del barrio, desmantelando la ilusión de una planificación urbana “neutral”. Resulta especialmente interesante la idea de la “densificación controlada” para pensar los efectos de los desarrollos inmobiliarios, en los casos en los que se consolida un área donde el efecto no es la densificación en sí, sino la consolidación de un perfil barrial distinto, renovado y moderno. También, el señalamiento sobre el “efecto derrame” de la renovación sobre parcelas ajenas a la trama a intervenir, por la vía del mercado.

En el Capítulo 6, Mariela Díaz, Ibán Díaz Parra y Ana Santa Cruz ponen el foco en las “condiciones previas” del área a partir de considerarla potencialmente gentrificable. Para esto, llevan adelante un análisis socio demográfico y habitacional en el área del actual “Barrio Parque Donado Holmberg”, a través de fuentes censales. En complemento con los capítulos anteriores, los resultados evidencian que se trata de un caso donde el proceso de gentrificación por la vía del estado está en curso.

En el Capítulo 7, Carolina Gonzalez Redondo pone el foco en la dimensión simbólica del proceso de renovación urbana en la traza, a través de un análisis discursivo de fuentes periodísticas. El capítulo evidencia las narrativas legitimadoras que acompañan los procesos de renovación en la traza, partiendo de la premisa que los procesos de renovación urbana y de gentrificación suponen la puesta en juego de una nueva narrativa sobre el lugar y sobre su proceso de transformación, invirtiendo su carga simbólica de “zona degradada” (o sustitutos) e invistiéndola de nuevos sentidos y atributos que la tornan “atractiva”, lo que se demuestra contundentemente en el caso de la Ex Au 3.

El Capítulo 8 indaga sobre la reconfiguración del paisaje urbano y la consolidación de áreas verdes de uso común en el Sector V de la Ex AU 3. Para esto, su autora, Gabriela Campari, realiza un recorrido por las normativas y los proyectos urbanísticos propuestos para el área, poniendo el foco específicamente en las

propuestas para el espacio público. Este capítulo nos invita a reflexionar sobre la necesidad de la producción social del espacio público como estrategia de apropiación para la construcción de ciudades más inclusivas.

Sofía Lifszyc y Facundo Corti cierran el tercer apartado del libro proponiendo, en el Capítulo 9, un abordaje de la valorización inmobiliaria en la traza. Desde la combinación de la sociología urbana, economía urbana y sociología económica, ponen el foco en la percepción de los agentes inmobiliarios frente a diferentes políticas de renovación a partir de la Ley 3.396 y analizan los efectos concretos de la revalorización y la política de subastas de tierras en la disminución de la incidencia del suelo para la construcción. El capítulo demuestra que esto generó plusvalías que fueron apropiadas por el sector privado, concluyendo que se trató de un éxito económico para los desarrolladores y otros actores del mercado inmobiliario.

El cuarto y último apartado del libro está dedicado específicamente al problema del acceso a la vivienda y las formas de habitar en la traza de la Ex Au3. En el Capítulo 10, María Cecilia Zapata y Carolina Gonzalez Redondo realizan un análisis de las condiciones de habitabilidad de las viviendas transitorias de la Ex Au 3, concretamente durante la espera de las soluciones habitacionales que acompañan el proceso de renovación del área. En este capítulo resulta especialmente interesante y novedosa la atención a la temporalidad como un factor excluyente en el proceso de renovación urbana, en tanto que la espera produce un desgaste para las familias que aguardan por una vivienda en la zona, muchas de las cuales terminan “optando” por irse. También, se destaca la mirada integral que las autoras proponen para pensar el derecho al hábitat y la vivienda dignos.

El Capítulo 11, escrito por María Cecilia Zapata, Carolina Gonzalez Redondo, Mercedes Najman y Facundo Corti, analiza el diseño e implementación del plan de soluciones habitacionales en la traza. En particular, aborda las condiciones habitacionales de las viviendas sociales, y se pregunta acerca de la posibilidad de generar mixtura social en áreas de renovación urbana, idea que se reproduce en los discursos del gobierno local frente al conflicto. A partir de los resultados, los y las autoras cuestionan la capacidad (y voluntad) de esta política para garantizar el derecho a la vivienda adecuada y a la ciudad de los ocupantes de la traza y de promover genuinos procesos de mixtura social.

Finalmente, en el último capítulo, Mercedes Najman analiza las soluciones habitacionales, en este caso haciendo hincapié en el contexto territorial y más precisamente en el capital locacional en este sector de la traza. A partir de las prácticas de movilidad residencial y cotidiana de los hogares, la autora busca comprender los procesos que configuraron su arraigo territorial y la impronta de radicación. A partir de una metodología novedosa, encuentra en el capital locacional de este barrio una variable explicativa de peso de la disputa territorial permanente que sostienen cotidianamente los ocupantes residentes.

Uno de los elementos más destacables de la obra es que, más allá de que aborda un caso “pequeño” dentro de la escala urbana -en definitiva, se circunscribe a 14 manzanas-, el libro hace aportes significativos debido al repertorio de abordajes, enfoques y metodologías puestos en juego a lo largo de los capítulos, ofreciendo un valioso ejemplo de cómo abordar un problema urbano de forma interdisciplinar, casi sin dejar aristas por revisar<sup>1</sup>. Este esfuerzo, a mi juicio, se constituye como un ejemplo “pedagógico” de todos los aspectos que pueden estudiarse hoy acerca de las políticas de renovación urbana recientes en América Latina. Es decir, se trata de una obra que excede la casuística y, en cambio, ofrece un planteo teórico y metodológico que es replicable en otros contextos, lo que invita a su lectura por parte de investigadores, investigadoras y activistas más allá de la Ciudad de Buenos Aires.

Otro elemento destacable de la obra es su fuerte articulación: a lo largo de los doce capítulos, más de una docena de autores y autoras de diversas trayectorias van tejiendo un caso de estudio con diferentes hilos, pero a partir de andamiajes teóricos y problemas comunes. Esto dota al libro de una fuerte coherencia y solidez interna, algo que no siempre es fácil de encontrar en obras resultado de investigaciones colectivas, lo que sin dudas refleja una gran labor de coordinación y genuino trabajo en equipo.

Finalmente, en términos sociales y políticos, la obra realiza un aporte significativo en la visibilización de un conflicto poco conocido en la Ciudad: el caso de la renovación urbana de la Ex Au 3 es relevante porque se trata de un área en disputa con un interés estratégico en la CABA, como queda claro en este libro. En este sentido, y aun con sus vaivenes, es un ejemplo concreto de disputa del modelo de ciudad excluyente en vigencia, y actualiza la importancia de la lucha de los sectores populares por los beneficios de una centralidad cada vez más difícil de habitar. En efecto, ha sido la lucha de las familias de la traza lo que explicó, a diferencia de otros muchos ejemplos de conflictos de este tipo, que las soluciones habitacionales hayan quedado en el barrio, aun con sus limitaciones.

El libro contribuye a mantener viva la memoria de la dictadura y sus marcas de fuego en la Ciudad y, desde allí, abre interrogantes potentes para seguir pensando las políticas de renovación urbana actuales, desde una perspectiva crítica y socialmente comprometida: ¿de qué otras maneras se podría haber “recuperado” esta traza, violentada por un proyecto antidemocrático y antipopular como lo fue la dictadura?, ¿es el mercado la única fuerza capaz de renovar un sector

---

<sup>1</sup> Dada la diversidad y complejidad de los abordajes, es llamativa la ausencia a lo largo de prácticamente toda la obra de enfoques de género, teniendo en cuenta la trayectoria que existe en estudios que abordan la importancia del rol de las mujeres en el ámbito de la reproducción, y de su rol central en las luchas en este ámbito, y siendo que se trata -precisamente- de un conflicto por la vivienda y el hábitat. Preguntas acerca de quiénes han sido los/as líderes en la disputa con el estado, si existen sesgos de género en las normativas que intervinieron en el conflicto, a qué perfil social están dirigidos los proyectos de las nuevas residencias, qué incidencia tuvo el género en las trayectorias residenciales de los y las habitantes o en sus motivaciones para residir en la traza, etc., se desprenden de la lectura y abren el juego para seguir profundizando la investigación desde estos abordajes.

deteriorado de la ciudad?, ¿es la producción de viviendas y locales comerciales destinados a sectores sociales solventes la única forma para que el estado garantice el acceso a la vivienda a la población más vulnerable (y vulnerada) de la ciudad?, ¿qué tensiones sociales pueden tener lugar en áreas de renovación urbana, aun contando con políticas de radicación de habitantes tradicionales?, son algunas de las preguntas urgentes que provoca la obra.

### Bibliografía

DÍAZ PARRA, Ibán y APAOLAZA, Ricardo. (2020) Una propuesta metodológica para identificar gentrificación a partir de los censos de población. *Estudios demográficos y urbanos*. 35 (3),

DI VIRGILIO, Mercedes y GUEVARA, Tomás (2014). Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Revista Estudios Sociales Contemporáneos* (11), 12-23.

HARVEY, David (1989) From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*. Series B, Human Geography, nº 71 (1), p. 3-17.

HARVEY, David (2013) *Ciudades Rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal

HARVEY, David (2004). El "nuevo" imperialismo: acumulación por desposesión. *Socialist Register*, 40, 63-89.

HERZER, Hilda. (2008). *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires: Espacio Editorial.

JANOSCHKA, Michael (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71.

JARAMILLO, Samuel (2015). *¿Gentrificación en Bogotá? Repensando la noción de gentrificación en América Latina a partir del caso de Bogotá*. I Congreso Latinoamericano de Teoría Social: "Horizontes y dilemas del pensamiento contemporáneo en el sur global". Buenos Aires, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Universidad de Buenos Aires.

LEES, Loretta; SLATER, Tom y WYLY, E. (2008) *Gentrification*. New York: Taylor & Francis. 334 p.

LERENA RONGVAUX, Natalia (2019). *Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo, en el sur de la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito Tecnológico. 2008-2018*. Tesis Doctoral. Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.

O'DONNELL, Guillermo, y OSZLAK, Oscar (1981). *Estado y Políticas Estatales en América Latina: Hacia una estrategia de investigación*. Buenos Aires: Doc. CEDES – G.E. CLACSO.

OSZLAK, Oscar (1980). *Estado, planificación y burocracia: los “procesos de implementación” de políticas públicas en algunas experiencias*. INAP, 25º aniversario; pp. 205-32. México.

OSZLAK, Oscar (1991). *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: Estudios CEDES-Humanitas.

RODRÍGUEZ, María Carla y DI VIRGILIO, Mercedes (2011) *Calidoscopio de las políticas territoriales. Un rompecabezas para armar*. Buenos Aires: Prometeo.

SMITH, Neil (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficante de sueños.

THEODORE, N., PECK, Jamie, & BRENNER, Neil (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Revista Temas Sociales*, 66.