

CARTOGRAFÍAS DE LA RENOVACIÓN. ESTRATEGIA METODOLÓGICA PARA EL ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS URBANÍSTICOS EN LOS DISTRITOS ECONÓMICOS DEL SUR PORTEÑO

GOICOECHEA, María Eugenia; ARQUEROS MEJICA, María Soledad; GONZÁLEZ REDONDO, Carolina; CUESTAS, Andrea; LATAPIE, María Cecilia; LERENA, Natalia; VÁZQUEZ, Diego; VON LÜCKEN, Marianne

meigoicoechea@yahoo.com.ar, soledad.arqueros@gmail.com,
carolina.gredondo@gmail.com, andreacuestascamacho@gmail.com,
cecilatapie@gmail.com, lerena.natalia@gmail.com,
diego.vazquez91@gmail.com, mariannevon@gmail.com

Proyecto PII PUR 09, CIHaM, FADU – UBA

Resumen

El presente trabajo reflexiona sobre el uso de la cartografía como una herramienta metodológica para la representación gráfica de resultados y como un recurso para el análisis de los procesos de renovación urbana. En este contexto, se recupera el camino realizado por este equipo en el diseño de una metodología que permita captar las transformaciones, inercias y particularidades de dichos procesos en distintas escalas territoriales. Asimismo, en la ponencia se sistematizan ideas y experiencias en torno al diseño metodológico planteado; donde la imagen, se presenta a partir de mapeos, recorridos territoriales, registro fotográfico y compilación de archivos históricos. Dicha tarea estuvo enmarcada en el proyecto "Distritos económicos: alcances y limitaciones de una política para el desarrollo urbano del sur porteño (CABA, 2008-2018)" (Proyecto PUR-09), con sede en el CIHaM – FADU, que nuclea un grupo interdisciplinario de profesionales, docentes e

investigadores. La investigación estuvo focalizada en el sur de la Ciudad de Buenos Aires (específicamente, en las comunas 4 y 8), en donde se localizan la mayor parte de los Distritos Económicos impulsados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA).

La estrategia metodológica combina recorridos en el territorio, como observaciones y elaboración de registros, por un lado; y la consulta de fuentes secundarias como registros oficiales, fotografías antiguas del lote o planos, por el otro. En este marco, se presenta una herramienta específica de recolección de información para la reconstrucción de la trayectoria de los lotes, que combina formularios de relevamiento con cartografía pertinente (a partir de SIG). Su elaboración implicó la definición de un corpus investigativo a partir de la identificación de manzanas “testigo”, seleccionadas de modo tal que resultan representativas de ciertas heterogeneidades internas presentes en cada uno de los polígonos que componen los Distritos. La muestra incluyó 9 manzanas del Distrito de las Artes, 6 manzanas del Distrito del Diseño, 4 manzanas del Tecnológico y 4 del Deporte. Finalmente, se brindan una serie de reflexiones finales que recuperan los aprendizajes derivados del trabajo de campo y sobre las potencialidades de esta metodología que tiene a la imagen como recurso y clave de análisis dentro de la investigación.

Palabras clave

Metodología, Relevamiento cartográfico, Renovación urbana, Transformaciones socio-territoriales, Sur porteño

Introducción

Los procesos de urbanización y las distintas intervenciones públicas y privadas a lo largo del tiempo han ido moldeando el territorio de la ciudad de Buenos

Aires e incidiendo en su configuración actual. Esta configuración da lugar a que, al menos desde comienzos de siglo XX, el sur de la ciudad sea considerado un problema público (Subirats, et al, 2008) y, por tanto, se elaboren -en cada momento- distintas propuestas para su intervención. Desde la autonomización de la ciudad en el año 1996, las intervenciones en esta zona se orientaron a “incorporar el sur al norte” (Rodríguez y Di Virgilio, 2014), conduciendo el Estado un proceso activo de renovación urbana que tiene su correlato en la progresiva concentración del gasto público en esta área de la ciudad, particularmente en las comunas 4 y 8 (Di Virgilio y Guevara, 2014). Las políticas de renovación -entendidas como aquellas acciones tendientes a transformar material y simbólicamente el entorno urbanístico de un área determinada (Diaz Parra, 2013; Rodríguez, 2015)- se concentraron primero en las zonas más cercanas al microcentro porteño; luego se extendieron hacia el sudeste, abarcando los barrios de La Boca y Barracas; y recientemente, han llegado a los barrios de la comuna 8, pasando previamente por Parque Patricios. Se reconoce una vasta producción bibliográfica sobre las intervenciones más nuevas del gobierno local tendientes a motorizar estos procesos de renovación en los barrios del sur (Herzer, 2008; 2012; Rodríguez y Di Virgilio, 2014; Arqueros, 2017; Arqueros y González Redondo, 2017; Goicoechea, 2016; González Redondo, 2019; Hernández, 2017; Lerena, 2019; Thomasz, 2010, 2016). No obstante, aún queda pendiente un análisis sistemático que permita advertir en qué medida estas intervenciones propician (o no) transformaciones en el entorno construido de estas áreas.

La presente ponencia procura realizar aportes en esta dirección. Partiendo de la pregunta por el tipo, alcance y profundidad de estas transformaciones, se elaboró una herramienta metodológica orientada a relevar y analizar al menos una de las dimensiones de la renovación urbana: los cambios a mediano y largo plazo en el entorno construido. Este trabajo tiene por objetivo presentar y poner en discusión dicha herramienta metodológica, reconociendo a su vez que para dar cuenta de las transformaciones urbanas en términos más integrales es preciso combinarla con otras estrategias que permitan abordar sus otras dimensiones (sociales, económicas, simbólicas, etc).

A continuación, se describe brevemente el área de estudio identificada como el “sur porteño” y se introducen las principales iniciativas de renovación desplegadas en los últimos años. Seguidamente se describen las etapas de trabajo, los criterios y las decisiones metodológicas que acompañaron la elaboración del instrumento; y finalmente, se exponen algunos de los resultados alcanzados. Los supuestos que tomamos como punto de partida de la investigación marcan la atención en la fuerte heterogeneidad interna que caracteriza tanto al sur en su conjunto como a los diferentes barrios. Entre las iniciativas de renovación públicas y privadas y los impactos efectivamente

concertados en el territorio, existe un diálogo particular; y es lo que buscamos abordar mediante un análisis multiescalar y comparado.

El sur de la Ciudad. Breve caracterización del área de estudio y principales trayectorias de renovación

La línea divisoria entre norte y sur de la ciudad de Buenos Aires se traza simbólicamente a lo largo de la Av. Rivadavia, que atraviesa la ciudad de este a oeste. Así, la denominada “zona sur”, está conformada principalmente por las comunas 4 y 8 y por parte de las comunas 1, 3, 7 y 9. A los fines de este estudio, el área de análisis quedó definida por las comunas 4 y 8, donde se registra la mayor incidencia de las iniciativas de renovación urbana. Según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (CNPHV) de 2010, estas dos comunas suman un poco más de 400.000 habitantes, que representan el 14% de la población total de la CABA. La variación intercensal 2001-2010 muestra que, mientras la comuna 4 se mantuvo relativamente estable (1,3%) con un aumento por debajo del promedio de la ciudad (4%); la comuna 8 fue la segunda jurisdicción con mayor crecimiento (15,8%), muy por encima de este promedio. Asimismo, el tamaño medio de hogares de las comunas 4 y 8 resulta superior al registrado a escala de la ciudad (2,45), con un 2,8 y 3,2 respectivamente.

Junto con la comuna 1, estas jurisdicciones presentan una mayor vulnerabilidad, tanto en lo que respecta a su condición habitacional como a la situación socio-económica de sus habitantes. Sólo por mencionar algunos indicadores, la proporción de hogares con al menos una necesidad básica insatisfecha es el doble que la de la ciudad¹; la tasa de desocupación es notablemente más alta (13,3%), casi duplicando el promedio CABA (8%)²; y el ingreso medio es entre un 30 y 40% menor que el promedio de la ciudad³. Los indicadores socio-habitacionales, en tanto, muestran que la proporción de viviendas deficitarias⁴, hogares con tenencia irregular⁵ y con hacinamiento

¹ Según la metodología censal adoptada por el INDEC, se consideran hogares con NBI a aquellos que presentan al menos una de las siguientes características: vivienda inconveniente, Carencias sanitarias, Condiciones de Hacinamiento, Inasistencia escolar, Capacidad de subsistencia. Comuna 4 (12,6%), comuna 8 (11,3%), CABA (5,9%).

² Según la Encuesta Permanente de Hogares de CABA de 2018.

³ Según la Encuesta Trimestral de Ocupación e Ingresos de CABA de 2018.

⁴ Incluye casa tipo B, pieza en inquilinato, rancho, casilla, local no construido para habitación, vivienda móvil y pieza en hotel o pensión. Según CNPHV 2010: Comuna 4 (12%), Comuna 8 (11,3%), CABA (4,4%)

⁵ Incluye los hogares que son propietarios de vivienda únicamente, ocupantes por préstamo, ocupantes de hecho y otras situaciones. Según CNPHV 2010: Comuna 4 (14,23%), Comuna 8 (18,26%), CABA (11,65%).

(crítico⁶ o por co-habitación⁷) es en todos los casos muy superior para las comunas 4 y 8, siendo la última la más afectada. Estos indicadores guardan relación con la proporción de habitantes de la comuna que viven en villas y asentamientos, que en las jurisdicciones 4 y 8 representan, respectivamente, un 16% y un 32% de su población, mientras que en el conjunto de la ciudad alcanza al 6% (CEyS, 2013). Más allá de estas características generales, es preciso señalar que el sur porteño no constituye un todo homogéneo. Los barrios que componen estas comunas muestran grandes diferencias entre sí y en su interior, tal como veremos en el próximo apartado.

La falta de interés por parte del mercado, las acciones y omisiones de las políticas públicas y las acciones de la población de menores recursos tendientes a garantizarse un espacio en la ciudad explican, en buena medida, las características socio-territoriales actuales de la zona sur. Gran parte de los procesos de urbanización del área han estado orientados por la lógica de la necesidad y por la lógica política (Pírez, 1995), dado que en este área -y principalmente en la comuna 8- donde se concentra la mayor cantidad de villas, se construyeron la mayoría de los complejos de vivienda social a lo largo del siglo XX. Por su parte, el desarrollo urbano orientado por la lógica de la ganancia (Pírez, 1995) pareciera, en principio, no haber tenido mayor interés en estos barrios, focalizando sus intervenciones en las zonas centro y norte de la urbe. Así, a través de un proceso histórico de desarrollo desigual se fue consolidando esta diferencia entre el norte y sur de la ciudad como un problema público (Subirats et al, 2008), en cuyo marco se desarrollaron distintas propuestas para “resolver” este “desequilibrio territorial” (Arqueros, 2017; Goicoechea, 2016; González Redondo, 2018; 2019; Lerena, 2019).

Desde los años ´90, el gobierno local desplegó diversas políticas de renovación urbana que se concentraron, primero, en los barrios del sudeste y se fueron extendiendo hacia el sudoeste. En los barrios de San Telmo y La Boca, las políticas de renovación urbana tuvieron al turismo y al patrimonio como factores dinamizadores. En San Telmo, el puntapié fue la activación patrimonial del área fundacional de la ciudad (Almirón, Bertoncetto y Troncoso, 2006; Gómez y Zunino Singh, 2008; Rodríguez y Di Virgilio, 2014) y su posterior articulación con la reconversión del antiguo puerto en un área urbanizable, a partir del proyecto de Puerto Madero (Cuenya, 2011; Jajamovich, 2012). En La Boca, en tanto, la renovación urbana comenzó con la obra de prevención y mitigación de inundaciones (1993-1997) y continuó con el reacondicionamiento de espacios públicos y verdes, con el fin de extender el circuito turístico de Caminito hacia

⁶ Hogares que tienen más de tres personas por cuarto. Según CNPHV 2010: Comuna 4 (3,58%), Comuna 8 (5,07%), CABA (1,53%).

⁷ Hogares que habitan en viviendas con dos o más hogares. Según CNPHV 2010: Comuna 4 (14,10%), Comuna 8 (25,53%), CABA (9,56%).

el interior del barrio, vinculándolo con la cancha de Boca y su entorno (Di Virgilio y Guevara, 2014).

La renovación en el barrio de Barracas es más reciente, fragmentada y heterogénea. Los primeros signos fueron visibles a partir de proyectos comandados por agentes del sector inmobiliario que adquirieron inmuebles industriales y galpones en los años '90 y luego, en la post-convertibilidad, los refuncionalizaron para usos residenciales; siempre limitándose a las zonas más valorizadas del barrio por su cercanía al centro de la ciudad (Hernández, 2015, 2017; Scillamá, 2014). El accionar estatal acompañó este proceso mediante algunas intervenciones puntuales a comienzos del nuevo milenio, tales como la creación del Centro Metropolitano del Diseño (CMD) en las instalaciones del antiguo Mercado del Pescado; la renovación parcial de las viviendas de Colonia Solá y la intervención del artista plástico Marino Santa María en el Pasaje Lanín (Rodríguez y Di Virgilio, 2014), todas iniciativas vinculadas a procesos de activación patrimonial.

A diferencia de estos casos, los procesos de renovación urbana en Parque Patricios son más recientes y comenzaron con la llegada del subte y la conformación del distrito tecnológico en 2008 (Goicoechea, 2012). Parque Patricios, al igual que Pompeya y Boedo, no forma parte de los recorridos turísticos tradicionales de la ciudad de Buenos Aires y tampoco atraviesa dinámicas de patrimonialización ni de turistificación. En cuanto al sudoeste de la ciudad, particularmente en la comuna 8, las acciones de renovación se restringieron a algunos proyectos realizados en articulaciones público-privadas bajo la órbita de la Corporación Buenos Aires Sur (CBAS), que implicaron la transferencia y/o concesión de inmuebles o terrenos públicos de dominio privado⁸ (Arqueros, 2017). Recién a partir de 2014, con la creación del distrito del deporte y el Gran Proyecto Urbano "Villa Olímpica" en el ex Parque de la Ciudad, la renovación en esta zona cobró un mayor impulso.

La política de distritos económicos, desplegada por el GCBA desde el año 2008, se formuló como una nueva propuesta para "integrar la ciudad" y "desarrollar su zona sur". Combinando objetivos de desarrollo económico y urbano, se crearon cinco distritos económicos, donde se promueve la radicación de empresas e instituciones de un mismo sector económico: el Distrito Tecnológico (DT, ley 2972/08), el Distrito Audiovisual (DAu, ley 3876/11), el Distrito de las Artes (DA, ley 4.353/12), el Distrito del Diseño (DDi, ley 4761/13), y el Distrito del Deporte (DDe, ley 5235/14). Con excepción del DAu, todos estos distritos se emplazan en barrios de la zona sur y son

⁸ Entre ellos, la creación del Centro Industrial del Sur en los terrenos de la ex Fábrica Suchard (2006); la venta de un predio del barrio de Villa Soldati a la empresa Disprofarma (2005); la conformación del Polo Farmacéutico en una parte de los terrenos del Parque Indoamericano; y la construcción del estadio de Parque Roca (2006).

presentados por el GCBA como una nueva propuesta para resolver el “desequilibrio territorial” y, a la vez, como una oportunidad para mejorar la inserción de Buenos Aires en la economía global.

En 2008 se creó el DT, que promueve la radicación de empresas vinculadas a las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) en un polígono que abarca gran parte del barrio de Parque Patricios, un sector de Nueva Pompeya y unas pocas manzanas de Boedo. Posteriormente, a fines de 2012, se sancionó la ley del DA, incentivando la instalación de emprendimientos culturales vinculados a las artes visuales y escénicas, la literatura y la música en un área que comprende al barrio de La Boca y el sector sur de San Telmo. En el distrito del diseño, creado en 2013 en el barrio de Barracas, incentiva la instalación de firmas dedicadas al diseño en distintos rubros (industrial, textil, gráfico, multimedial, publicitario, de calzado e indumentaria, de muebles, entre otros) y toma como referencia la actividad en torno al CMD. Por último, a finales de 2014 se creó el Distrito del Deporte que, en articulación con los preparativos para la realización de los Juegos Olímpicos de la Juventud 2018, supone un fomento a las actividades de producción de artículos deportivos o afines y de la práctica deportiva. Por las características socio-habitacionales del polígono y por tratarse de un tejido atravesado espacios verdes y terrenos fiscales, las iniciativas de renovación urbana se dieron en el marco de fuertes inversiones en obra pública de envergadura.

Para la atracción de estos emprendimientos, el gobierno local ofrece una serie de incentivos, entre los que se destacan beneficios tributarios, financieros e inmobiliarios para las personas físicas o jurídicas que desarrollen las actividades promocionadas (Arqueros Mejica y González Redondo, 2017). De manera complementaria, en cada distrito se privilegian distintas estrategias que se relacionan con las características de dicha actividad y del área en cuestión y con las negociaciones que se llevaron a cabo durante el proceso de aprobación de cada ley (González Redondo, 2019). Esto se complementa con inversión pública en infraestructura, transporte, espacio urbano y equipamiento. Así, los distritos constituyen una política marco que engloba las diversas iniciativas públicas orientadas a la renovación urbana de los barrios del sur de la ciudad y establece cierta sistematicidad en la gestión de las mismas.

Presentación de la herramienta metodológica

La herramienta metodológica desarrollada combina recorridos en el territorio, observaciones y elaboración de registros, por un lado; y consulta de fuentes secundarias como registros oficiales, fotografías antiguas del lote o planos, por el otro. Constituye una herramienta específica de recolección de información para la reconstrucción de la trayectoria de los lotes, combinando formularios de relevamiento con cartografía pertinente (a partir de Sistemas de Información

Geográfica - SIG) (Buzai, 2003). Su elaboración implicó la definición de un corpus investigativo a partir de la identificación de manzanas “testigo”, seleccionadas de modo tal que resultan representativas de ciertas heterogeneidades internas en cada uno de los polígonos que componen los Distritos. La muestra incluyó 9 manzanas del Distrito de las Artes, 6 manzanas del Diseño, 4 del Tecnológico y 4 del Deporte. A continuación, describimos cada uno de los pasos y elementos que componen nuestra herramienta metodológica.

Definición de sub-áreas y selección de las manzanas “testigo”

Como anticipamos, el sur de la ciudad es un territorio heterogéneo en términos sociales, económicos y urbanos. Incluso los distintos barrios que componen la denominada “zona sur” presentan grandes diferencias entre sí y en su interior. Por tal motivo, un requisito indispensable para advertir y analizar posibles transformaciones es primero identificar y reconocer las particularidades de cada uno de los barrios que componen los distritos económicos. Así, como primer paso identificamos sub-áreas dentro del polígono de cada distrito que comparten ciertos rasgos y a partir de allí, seleccionamos manzanas “testigo” – en cierto modo representativas- de cada una de estas sub-áreas para proceder a su relevamiento. Ahora bien, ¿bajo qué criterios definimos estas sub-áreas y sus correspondientes manzanas?

Desde una dimensión urbana, consideramos: a) las características del entorno construido, del tejido predominante en cada sub-área (tipologías constructivas: viviendas unifamiliares o multifamiliares, equipamientos, galpones, industrias, etc); b) los usos del suelo (residencial, comercial, industrial, etc); y c) la presencia de amenidades urbanas (infraestructura, servicios, equipamiento, transporte, etc). Para el caso del distrito de las Artes, tuvimos en cuenta además la presencia de inmuebles con protección patrimonial. Estos datos fueron reconstruidos a partir de observaciones en territorio, en algunos casos realizadas en el marco de investigaciones previas (Arqueros, 2017; Goicoechea, 2016; González Redondo, 2019; Lerena, 2019); y de información georreferenciada sobre usos del suelo, medios de transporte, equipamientos y servicios públicos, oferta comercial y cultural, etc. provista por el GCBA y disponible en <https://data.buenosaires.gob.ar/>.

Otro de los criterios para la definición de las sub-áreas implicó su caracterización en lo que respecta a la dimensión socio-habitacional. Para ello, trabajamos con tres indicadores elaborados a partir de información del CNPHV de 2010, desagregada por radio censal para los cuatro distritos del sur: a) la proporción de hogares con al menos una necesidad básica insatisfecha (NBI); b) la proporción de viviendas deficitarias y c) la proporción de hogares con tenencia irregular. Para el caso del distrito de las Artes también tuvimos en cuenta el porcentaje de viviendas en inquilinato o pensión, por ser una

situación muy característica de la zona; la localización de inmuebles con amenaza y/o procesos de desalojo en curso⁹; y la ubicación de viviendas intervenidas mediante programas habitacionales de las décadas de 1990 y 2000¹⁰.

Como última dimensión, consideramos la distribución de inversiones públicas y privadas desplegadas en el marco de la política de distritos. En el primer caso, trabajamos con información georreferenciada sobre obras públicas proyectadas y/o ejecutadas entre los años 2011 y 2019. En el segundo, consideramos la radicación de empresas y/o emprendimientos culturales (según el distrito) en cada área.

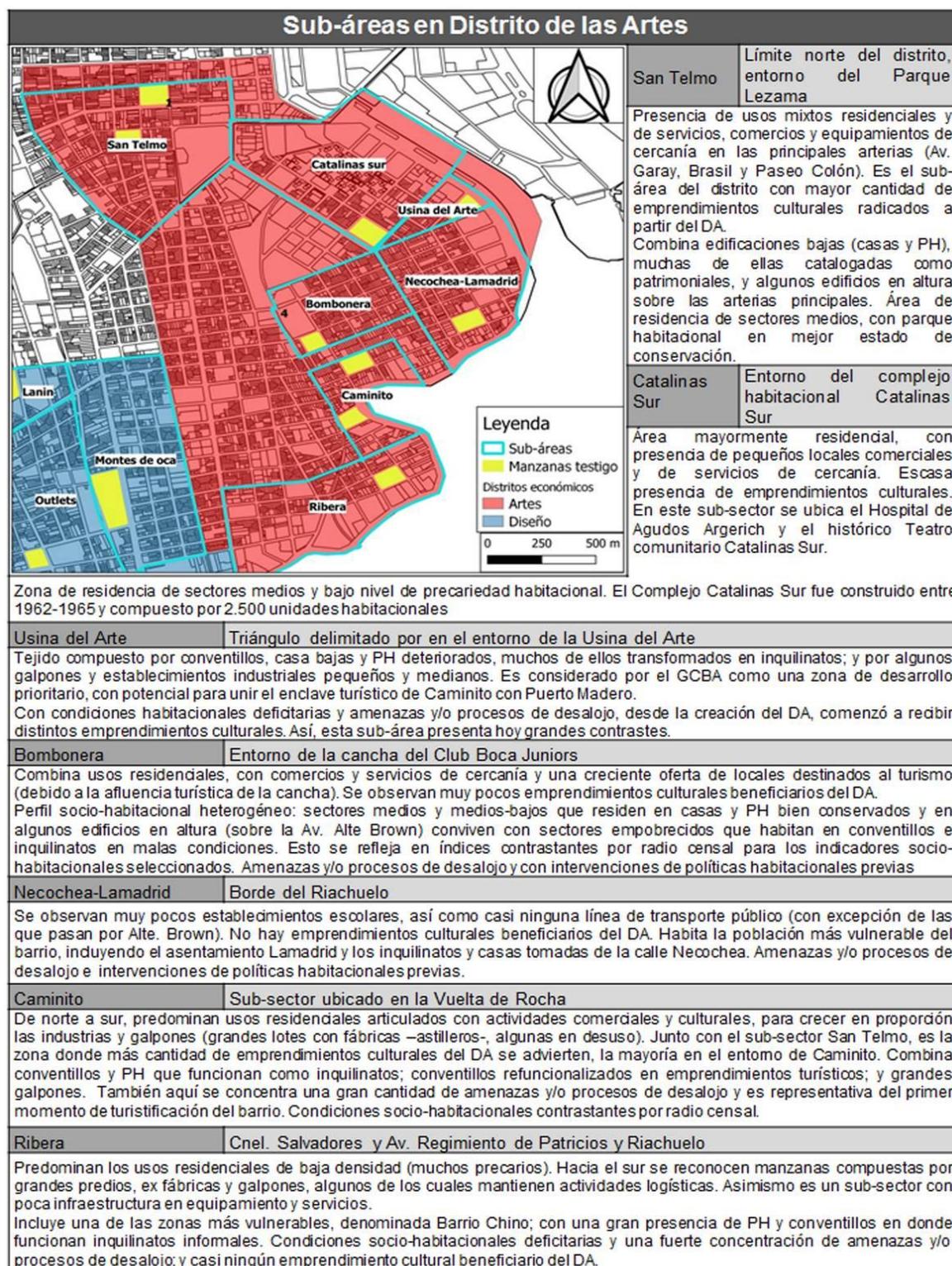
La caracterización de cada uno de los polígonos de los distritos bajo estos criterios permitió definir y delimitar las distintas sub-áreas. Refieren entonces a fragmentos con cierta homogeneidad en su interior y cierta heterogeneidad entre sí. En general fueron identificadas entre 4 ó 5 sub-áreas por distrito, con excepción del distrito de las Artes que, por su marcada variabilidad urbana, fue dividido en 7 sub-áreas. Este criterio de representatividad también fue considerado en la posterior elección de la manzana “testigo”, que en algunas sub-áreas fueron dos (Figura 1).

⁹Información recuperada a partir del registro elaborado por la organización La Boca Resiste y Propone y el Ministerio Público de la Defensa para los años 2017-2018.

¹⁰Tales como el RECUP La Boca; la Operatoria 525; Programa de Renovación de Conventillos; Programa de Rehabilitación del Barrio de La Boca y la ley 341-Programa de Autogestión de Vivienda – PAV. Ver Rodríguez (2009); Guevara (2010); Zapata (2015).

Tabla 1: Sub-áreas y sus características

Sub-áreas en Distrito del Diseño									
	<table border="1"> <tr> <td>Lanin</td> <td>Ubicado en el entorno del pasaje Lanin</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>Área de casas bajas, predominantemente residencial, con mayor presencia de sectores medios. En este polígono se ubican dos ex fábricas refuncionalizadas en complejos de vivienda: la Cooperativa La Fábrica, autogestionada mediante la ley 341 por el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos; y como contrapunto, el complejo Barracas Central. Se identifican siete empresas beneficiarias del DDi, de las cuales dos preexisten al distrito. Se trata de una zona con bajos valores en lo que respecta a los indicadores socio-habitacionales seleccionados.</p> </td> </tr> <tr> <td>Outlets</td> <td>Suarez, el Bajo autopista, Cruz y vías</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>Tejido mayormente residencial, de casas bajas, habitadas por sectores medios. Desde principios de milenio, comenzaron a radicarse allí algunos outlets de indumentaria siguiendo la radicación del complejo Central Park Barracas, por lo que se mezclan usos residenciales y comerciales. Aquí se ubican 11 empresas beneficiarias del DDi, de las cuales tres preexisten al distrito.</p> </td> </tr> </table>	Lanin	Ubicado en el entorno del pasaje Lanin	<p>Área de casas bajas, predominantemente residencial, con mayor presencia de sectores medios. En este polígono se ubican dos ex fábricas refuncionalizadas en complejos de vivienda: la Cooperativa La Fábrica, autogestionada mediante la ley 341 por el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos; y como contrapunto, el complejo Barracas Central. Se identifican siete empresas beneficiarias del DDi, de las cuales dos preexisten al distrito. Se trata de una zona con bajos valores en lo que respecta a los indicadores socio-habitacionales seleccionados.</p>		Outlets	Suarez, el Bajo autopista, Cruz y vías	<p>Tejido mayormente residencial, de casas bajas, habitadas por sectores medios. Desde principios de milenio, comenzaron a radicarse allí algunos outlets de indumentaria siguiendo la radicación del complejo Central Park Barracas, por lo que se mezclan usos residenciales y comerciales. Aquí se ubican 11 empresas beneficiarias del DDi, de las cuales tres preexisten al distrito.</p>	
	Lanin	Ubicado en el entorno del pasaje Lanin							
	<p>Área de casas bajas, predominantemente residencial, con mayor presencia de sectores medios. En este polígono se ubican dos ex fábricas refuncionalizadas en complejos de vivienda: la Cooperativa La Fábrica, autogestionada mediante la ley 341 por el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos; y como contrapunto, el complejo Barracas Central. Se identifican siete empresas beneficiarias del DDi, de las cuales dos preexisten al distrito. Se trata de una zona con bajos valores en lo que respecta a los indicadores socio-habitacionales seleccionados.</p>								
	Outlets	Suarez, el Bajo autopista, Cruz y vías							
	<p>Tejido mayormente residencial, de casas bajas, habitadas por sectores medios. Desde principios de milenio, comenzaron a radicarse allí algunos outlets de indumentaria siguiendo la radicación del complejo Central Park Barracas, por lo que se mezclan usos residenciales y comerciales. Aquí se ubican 11 empresas beneficiarias del DDi, de las cuales tres preexisten al distrito.</p>								
<p>Area con relativamente buenas condiciones socio-habitacionales, y relativamente dotada de infraestructura, equipamiento y servicios.</p>									
Montes de Oca	Bajo autopista hasta calle Azara, Pedro de Mendoza y Brandsen								
<p>Área más consolidada del distrito, en torno a la principal arteria comercial del barrio de Barracas, la Av. Montes de Oca. Sobre esa Av. y sus manzanas aledañas se advierte una mayor densificación, con presencia de edificios de vivienda multifamiliares más altos. Es un área bien provista de infraestructura, servicios y equipamientos, con presencia también de locales comerciales y de servicios de cercanía. Aquí se ubican sólo cuatro empresas beneficiarias del DDi, la mitad preexistentes al distrito. Habitan mayormente sectores medios. Esto se manifiesta en bajas proporciones de hogares con condiciones socio-habitacionales deficitarias (exceptuando los radios censales más cercanos a La Boca, con mayor presencia de inquilinatos informales).</p>									
Galpones	Riachuelo, Cruz y bajo autopista								
<p>Caracteriza por tener menor densidad poblacional, lo que se manifiesta en radios censales más amplios, y una mayor presencia de grandes predios fabriles o galpones. Algunos están en desuso, otros están destinados a actividades logísticas o industriales. Es un sub-sector con escasa provisión de equipamientos y servicios, y mal conectado mediante el transporte público. Se observan sólo cuatro empresas beneficiarias del DDi, la mitad preexistentes al distrito. Se observan valores más altos en lo que respecta a los indicadores de vulnerabilidad socio-habitacional en el sur porteño, donde el 57,3% de los hogares presenta algún tipo de NBI</p>									
Av. Iriarte	Av. Australia, vías, Cruz y Vélez Sarsfield								
<p>Tejido diverso que combina grandes establecimientos industriales, empresas de transporte de cargas y expresos; algunas casas bajas y talleres y comercios de escala barrial. Aquí se radica la mayor cantidad de empresas beneficiarias del DDi, en su gran mayoría preexistentes al distrito. Área residencial de sectores medios que convive con la presencia de algunas pequeñas industrias.</p>									





Sub-áreas en Distrito del Deporte	
	<p>Villa Soldati - Centro Av. Lacarra, Av. Fernández de la Cruz, Av. Bonorino y Av. Gral Roca.</p> <p>Refiere al tejido tradicional y centro de Villa Soldati. En dirección norte, se aproxima al Distrito Tecnológico; al sur, con Villa Olímpica, Parque Roca y el Polo Farmacéutico. Se trata de un área en donde residen sectores medios trabajadores, de baja densidad y en donde conviven usos residenciales con galpones. Cuenta con buena conectividad a través de avenidas y del F.C. Belgrano Sur.</p>
	<p>Villa Lugano - Limite con Soldati Av. Dellepiane Este, Av. Argentina y Albariño.</p> <p>Se encuentra localizado en el triángulo de renovación de la comuna 8, delimitado por el emplazamiento del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat en la zona del Elefante Blanco, el Gran Proyecto Urbano Villa Olímpica y la estación Dellepiane. Se trata de un área habitada por sectores medios, de baja densidad, tejido consolidado que sigue el trazado de tablero y en donde conviven casas, edificios bajos y galpones.</p>
	<p>Villa Lugano - Centro Dellepiane Este, Cafayate, Av. Riestra y Larrazabal.</p> <p>Esta zona corresponde al centro de Villa Lugano, en donde encontramos usos residenciales y comerciales. Como en el resto de la Comuna 8, el tejido muestra la convivencia entre casas, edificios bajos y galpones. Es un área bien conectada a través de avenidas, la autopista Dellepiane que favorece la circulación sur-norte y el Ferrocarril General Belgrano. Esta zona, además, está próxima al Gran Proyecto Urbano Villa Olímpica.</p>
<p>Villa Olímpica Murguiondo, Ana María Janer, Larraya y Av. General Fernández de la Cruz</p> <p>Esta zona linda con el Gran Proyecto Villa Olímpica, abarca manzanas frentistas de la Villa 20 y tiene una localización aledaña al Conjunto de Vivienda Social Gral. Savio (Lugano I y II). Las particularidades de su ubicación sintetizan de este modo distintos intentos históricos por avanzar en la renovación del área y las formas predominantes que asumió su proceso de urbanización. Este sector combina usos residenciales de sectores medios, con vivienda deficitaria en Villa 20. Al igual que en el resto de la comuna, el tejido se compone de residencias y galpones.</p>	

Relevamiento y recolección de datos

Una vez definidas las manzanas “testigo”, elaboramos un instrumento para avanzar en la recolección de datos. Este instrumento debía permitirnos recuperar información detallada sobre cada uno de los lotes que componen las manzanas para poder tener una “foto” de toda la manzana en un determinado momento. Por su parte, la herramienta de recolección de datos también fue pensada para ser replicada a futuro, contemplando una periodicidad de dos años aproximadamente. Ello permitiría conformar un registro longitudinal que habilite la identificación sistemática de las transformaciones e inercias del patrimonio construido.

Con el propósito de relevar el impacto de las políticas de renovación en el área, en primera instancia se reconoce la necesidad prioritaria de recuperar información sobre tipologías edilicias, ocupación de los lotes/inmuebles, usos del suelo¹¹, dinámica inmobiliaria y radicación de emprendimientos o empresas vinculadas a los distintos distritos. También fueron consideradas las situaciones de inmuebles con amenaza y/o procesos de desalojos y las viviendas intervenidas mediante programas habitacionales previos, aspecto mayormente presente en el Distrito de las Artes.

Estos criterios guiaron la confección de una planilla, en la que distribuimos las variables en columnas y listamos las distintas categorías para cada una de ellas (Figura 2). Para ello, seguimos una estrategia flexible, que permitió incorporar categorías nuevas a partir de nuestras observaciones de campo y no consideradas ad hoc en nuestro registro.

Figura 2: Tabla de registro de lote con sistema de variables y categorías

Cód. MZN										
Cód. lote	CPU	Inm APH	Interv. PREVIA	Desalojo	Edifi- cación	Característica		USO		Det. (serv., Eq.)
		SI	AHPROS	SI	SI	BA	Baldío	S/U	sin uso	ED educación
		NO	Op. 525	NO	NO	TAP	Tapiada	R	residencial	SAN sanitario
			PAV			EMP I	Gran emprend. Inm. altura + amenities	C	comercial	GOB gobierno
			PRHBLA			I		I	industrial	REC recr./dep.
			Recup			ED 4+	Edificio en altura s/amen (4+)	M	mixto (detallar)	GAS gastronomía
						ED 4-	Edificio bajo s/ amen. (-4)	EQ	equipamiento	BAR bar
						CASA	Casa	SE	servicios	CUL culturales
						PH	PH	EV	espacio verde	TUR turismo
						CON	Conventillo	ONG	org. Soc./esp. Com.	
						H/I	Hotel/Inquilinato	OTRO	otros (detallar)	
						VIV DEF	Viv. deficitaria (cas, ranch)			
						VIV SOC	Vivienda social			
						COM	Local comercial			
						GAST	Local gastronómico			
						EDUC	Escuela/ Est. Educ			
						GOB	Sede de gobierno			
						EV	Espacio verde			
						IGL	Iglesia			
						GAL	Galpón			
						ED COR	Edificio corporativo			
						OFI S/A	Ofic. en edificación sin altura			
						EST IND	Establecimiento industrial			
						OT (Det)	Otros (detallar)			

(continúa)

¹¹ Si bien existe una fuente de información oficial, sistematizada y pública sobre los usos del suelo de la Ciudad de Buenos Aires (RUS); ésta no se encuentra actualizada (refiere a los años 2008 y 2011) y su modalidad de registro (duplicando los lotes según los diferentes usos identificados) dificulta la medición de transformaciones.

SIT. OCLUP.	SIT. INMOBIL.	TIPO USO	EN CASO DE OBRA NUEVA				BENEFICIARIO DISTRITO	
			AVANCE	TIPO	REF.	DENS.		
Desocupado	En venta	privado	Por iniciar	mejora de fach	NO	NO	INDU	Indumentaria
Ocupado	En alquiler	público	En obra	rehabilitado	SI	SI	GRAF	Gráfica/editorial
	Tomado/Oc.	comunitario	Finalizado	redesarrollo			EQ P/H	Equip. para el hogar
		otro		ampliación			CALZ	Calzado
				desarrollo			MARROQ	Marroquineria
							DISGRAF	Diseño gráfico
							ARQ	Arquitectura
							GAL ART	Galerias y esp. de arte
							GASTR	Gastronomía
							MUSEO	Museos e instit. Cult
							ATEL	Taller de artista
							TEAT	Teatro
							F EMP	Fundación de empresa
							EMPART	Empred. Inm. c/ esp. Art
							RES ART	Residencia de artistas
							BPO	BPO
							CALL	Call Center
							DATA	Data center
							E-COM	E-commerce
							HARD	Hardware
							SOFT	Software
								Otro (consignar)

Fuente: Elaboración propia

La definición de categorías fue un trabajo complejo y que despertó algunas dudas que nos acompañaron en el proceso de sistematización y aún persisten frente al análisis parcial de resultados, entre ellas:

- 1- Dificultad de encontrar un equilibrio entre un nivel de detalle que permita identificar posibles transformaciones a futuro (cambios en las tipologías, en los usos, en la situación inmobiliaria); pero que a la vez habilite una comparación integral de conjunto de las situaciones que se observan en las distintas manzanas. En este sentido, la duda reside en si estas categorías debían ser más detalladas como para captar las singularidades o, por lo contrario, estar más agrupadas como para poder visualizar y caracterizar de conjunto las diversas situaciones. En este caso, optamos por relevar en forma detallada y, en todo caso, crear nuevas categorías agrupadas al momento de la sistematización y análisis. Esto evitó la pérdida de información durante la etapa de recolección de datos y a la vez, nos brinda la oportunidad de volver "al detalle" si fuera necesario para el análisis.
- 2- Asociado a ello, reconocemos el desafío que supone condensar en una síntesis del lote, los atributos geográficos del entorno que se presentan tanto a nivel manzana como del sector en el que se encuentra. Ello responde al atributo de multiescalaridad propia en los estudios urbanos, que amerita ser contemplado para abordar los procesos de renovación en diálogo con el territorio.
- 3- Generar categorías que sean comprensibles para las distintas disciplinas interesadas en los procesos urbanos y que al mismo tiempo respondan a

los propósitos del relevamiento (captar las “marcas” de los procesos de renovación a escala de los lotes). Ello implica lograr una descripción minuciosa y detallada que permita considerar la trayectoria del lote a lo largo del tiempo, tornando confusa la delimitación entre tipología edilicia y uso. Por ejemplo, un establecimiento industrial o un galpón; una galería comercial o un local (Figura 3) corresponden a un mismo uso, no obstante asumen características tipológicas específicas que dialogan de manera diferente frente a los procesos de renovación. Al momento, esto no constituye una discusión saldada en el equipo.

Figura 3: tipologías edilicias confusas



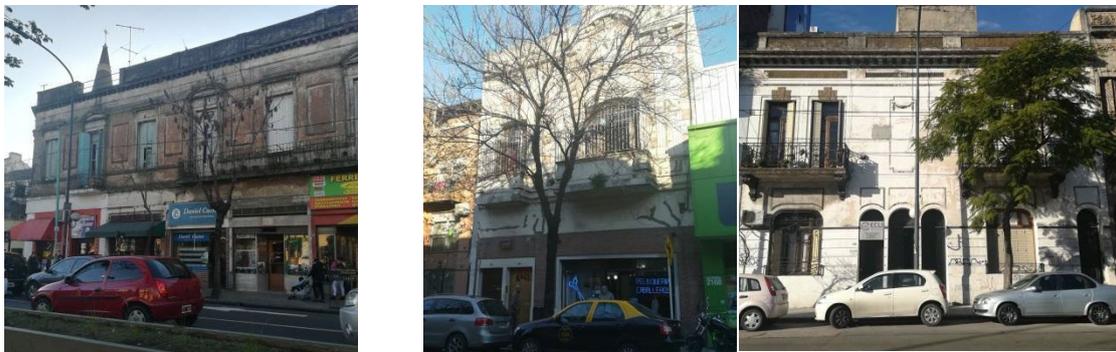
Nota: tipologías de uso comercial. Diferencias entre local comercial (izq.) y galería comercial (der.) Fuente: Elaboración propia



Nota: tipologías de uso industrial. Diferencias entre galpón (izq.) y establecimiento industrial (der.) Fuente: Elaboración propia

- 4- Dado que el relevamiento fue pensado por lote (no por inmueble, como realiza el relevamiento de usos del suelo del GCBA), visualizamos que en varias ocasiones se identifican distintos usos para un mismo lote. En estos casos, definimos como categoría la opción “Mixto” y entre paréntesis qué tipo de mixtura. De todas formas, agregamos una variable de detalle de uso para volcar las especificidades observadas en cada parcela (Figura 4).

Figura 4: lotes de usos mixtos



Nota: de izquierda a derecha, tipologías de usos mixtos: residencial/comercial (PH con zócalo comercial), residencial/ servicios (con presencia de una peluquería) y residencial/ equipamiento (en este caso, se salud). Fuente: Elaboración propia

- 5- Tanto el diseño de la investigación como la puesta en práctica de las actividades de relevamiento, se dieron en un marco de cambio del código urbanístico de la ciudad (finalmente aprobado a finales de 2018). Al momento se preservan las denominaciones anteriores, que procuran actualizarse en lo sucesivo. Siendo éste, otro aspecto a considerar frente a los posibles procesos de renovación.

El primer relevamiento de las 22 manzanas se hizo entre julio y noviembre de 2018. Consistió en un recorrido de al menos dos integrantes del equipo que realizaron tres tareas: llenar la planilla manualmente, completar el mapa de la manzana codificando los lotes y tomar fotografías de cada parcela. En algunos casos, advertimos que la división de lotes que llevábamos en nuestro mapa (tomado del Código de Planeamiento Urbano) no coincidía con el entorno construido. En estos casos, corregimos el mapa, ya sea unificando o subdividiendo lotes, según correspondiera. En otros casos también surgieron dudas en relación a cómo definir las tipologías edilicias o los usos del suelo que observamos. Resolvimos esto –por ejemplo- incorporando nuevas categorías a medida que relevamos, para captar lo más fielmente aquello que observamos en el territorio.

Sistematización de los datos

La sistematización de estos datos se hizo entre agosto de 2018 y septiembre de 2019, mediante el software QGIS. Utilizando como base la capa del CPU 2016 (provista por el GCBA), dibujamos los polígonos con los lotes relevados en una nueva capa. La tabla de atributos asociada recupera las mismas variables de la planilla utilizada para el relevamiento y agrega tres columnas con la fecha de relevamiento, la fecha de sistematización y las fechas de las fotografías históricas recuperadas para cada lote. Esto último se debe a que, a medida que cargamos la información de cada lote, revisamos (y descargamos) las fotografías históricas provistas por el GCBA para cada una de las parcelas¹². Para cada lote suele haber disponibles al menos dos fotografías de alguno de estos años: 1997, 1998, 2002, 2006, 2009, 2010.

Así, el trabajo de sistematización consistió en una nueva etapa que no sólo implicó la carga de datos, sino también su revisión identificando posibles errores en el relevamiento. A su vez, constituyó una instancia para determinar algunas de las categorías, como por ejemplo, si el lote había atravesado algún proceso de refuncionalización, renovación y/o densificación. Esto se definió mediante la comparación entre los datos de nuestro relevamiento y la última fotografía disponible para cada parcela. Cuando identificamos cambios en los usos del suelo, definimos que el lote fue refuncionalizado. En los casos en que advertimos alguna modificación en las características físicas del lote, determinamos su nivel de modificación y definimos para ello cinco categorías: a) mejora de fachada (modificaciones menores en la estructura edilicia, por ejemplo pintura de la fachada); b) rehabilitado (modificaciones importantes en la estructura edilicia); c) redesarrollo (reemplazo de la estructura edilicia antigua por una completamente nueva); d) desarrollo (nueva edificación en un lote que antiguamente no tenía edificación); y e) ampliación (completamiento de edificación que no implica necesariamente densificación). Asimismo, en los casos en que identificamos una mayor cantidad de pisos que los existentes en la última fotografía disponible (según registros del RUS del GCBA), definimos que el lote fue densificado. Estas variables son las que habilitarían en el futuro - a partir de nuevos relevamientos que permitan establecer comparaciones- dar cuenta de los procesos de renovación del tejido urbano de estas manzanas (Figura 6).

¹²Imágenes disponibles en: <https://mapa.buenosaires.gob.ar/>

Figura 6: Secuencia temporal de un lote



Nota: imágenes de lote refuncionalizado, correspondientes a los años 1997 y 2010 (RUS – GCBA) y a 2018 (propia). Fuente: Elaboración propia

Resultados parciales y aproximación al análisis

De las 22 manzanas relevadas se identificaron 668 lotes de los cuales el 97,15% se encuentra edificado. No constituye un objetivo de esta ponencia profundizar en el análisis de los resultados alcanzados, sino simplemente recuperar el diseño de un instrumento pensado a tal fin. No obstante, a continuación, se presentan algunos hallazgos que aportan a la reflexión sobre la validez de la estrategia metodológica diseñada.

La comparación de lotes según distritos deja ver, en una primera escala geográfica de análisis, los efectos diferenciales de la renovación promovida mediante la política de Distritos. Los datos corroboran lo que intuitivamente se presume con un conocimiento general de la zona: la comuna 4 evidencia mayor dinamismo inmobiliario que la comuna 8. Los porcentajes de lotes en venta en DA, DI y DT duplican a los del DE (único localizado en comuna 8). Del mismo modo, los lotes con obras nuevas (tanto finalizadas, en proceso, como las recientemente iniciadas) son también proporcionalmente mayores en comuna 4. Desde esta mirada, cabe destacar el alto porcentaje de lotes desocupados en el DT (19,3%), que ponen de manifiesto el carácter flexible del tejido en ese polígono definido por la marcada presencia de hangares y galpones vinculados a la actividad logística (Fig. 6). Esto difiere del tejido de la comuna 8, en donde la convivencia de grandes espacios verdes, obras de vivienda y barreras urbanas, tiende a crear rigideces espaciales que parecen explicar, en parte, las inercias del proceso de renovación.

Figura 6: Tabla de lotes relevados según manzanas testigo en distritos. Porcentaje de lotes edificados, desocupados, en venta y con obra nueva. CABA, 2018

Distrito	Manzanas relevadas	Total, Lotes	Con edificación		Desocupados		En venta		Obra nueva	
			Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Artes (DA)	9	247	234	94,7	24	9,7	16	6,5	49	19,8
Diseño (DI)	5	153	152	99,3	11	7,2	9	5,9	33	21,6
Tecnológico (DT)	4	119	116	97,5	23	19,3	6	5,0	26	22,7
Deporte (DE)	4	149	147	98,7	9	6,0	5	3,4	25	16,1
Total	22	668	649	97,156	67	10,03	36	5,39	133	19,9

Fuente: Elaboración propia

En relación al tipo de obra nueva, en los DI y DT predominan los lotes rehabilitados (10,5% y 14,3% respecto del total de lotes que componen el polígono en cada caso); en el DA se observa una intervención más uniforme entre iniciativas de mejora de fachada (7,3%), rehabilitación (7,3%) y redesarrollo (4,9%); mientras que en el DE el peso de las obras nuevas desarrolladas por iniciativa del sector privado son sustantivamente menores que en el resto de los distritos. No pudimos constatar la existencia de lotes en proceso de desarrollo de obras nuevas para las manzanas testigo relevadas (Figura 7).

Figura 7: Tabla de lotes relevados según manzanas testigo en distritos. Tipo de obra nueva y porcentaje respecto del total de lotes por distrito. CABA, 2018

Distrito	Tipo de Obra Nueva							
	Mejora de fachada		Rehabilitado		Redesarrollo		Ampliación	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Artes	18	7,3	18	7,3	12	4,9	1	0,4
Diseño	9	5,9	16	10,5	8	5,2	0	0,0
Tecnológico	7	5,9	17	14,3	3	2,5	0	0,0
Deporte	5	3,4	10	6,7	6	4,0	3	2,0

Fuente: Elaboración propia

Complementariamente a la mirada entre distritos, el desafío del análisis multiescalar en torno a la renovación exige plantear conjuntamente una lectura comparada al interior de cada polígono de intervención. Esto supone advertir cómo las diferencias socio-territoriales del entorno en el que se emplazan las manzanas testigo (que tienen correspondencia con las diferentes sub-áreas identificadas) podrían estar incidiendo en el tipo, alcance y profundidad de las transformaciones de los lotes. En esta segunda instancia de análisis se

introducen los SIG, contemplando otras dimensiones urbanas que caracterizan las desigualdades socio-territoriales intra distrito y su diálogo con la renovación (manifestada a partir de los cambios en los lotes. Estas son: los usos del suelo, la presencia de beneficiarios de los distritos, situaciones de desalojos, condiciones habitacionales (según datos del CNPhyV 2010) e intervenciones emblemáticas; en sintonía con los procesos de densificación, refuncionalización y obras nuevas. En esta oportunidad se acercan unas primeras reflexiones tomando en cuenta: el porcentaje de hogares con hacinamiento crítico, densificación, tipología edilicia, tipo de obra nueva y situación inmobiliaria.

En el DA (Fig. 9) la localización de beneficiarios del distrito y la actividad inmobiliaria formal se resuelve de manera más uniforme en el territorio. Sin embargo, son los sectores de San Telmo, entorno Usina del Arte y Bombonera los que contemplan las manzanas con mayor cantidad de lotes en venta o alquiler. Hacia el sur, las manzanas 8 y 9 no registran movimiento. En el relevamiento no se detectaron lotes tapiados. Las acciones de densificación se observan mayormente en las manzanas con tipologías comerciales, como en las 1, 2 y 4. Finalmente, la manzana 6 al norte de la sub-área Caminito observa la concurrencia de situaciones de desalojo, localización de empresas beneficiarias del DA y ofertas de venta y alquiler. Se conforma en un caso paradigmático del barrio que, con una trayectoria previa de turistificación, observa al mismo tiempo potenciales dinámicas de conflicto en torno a movimientos de invasión-sucesión.

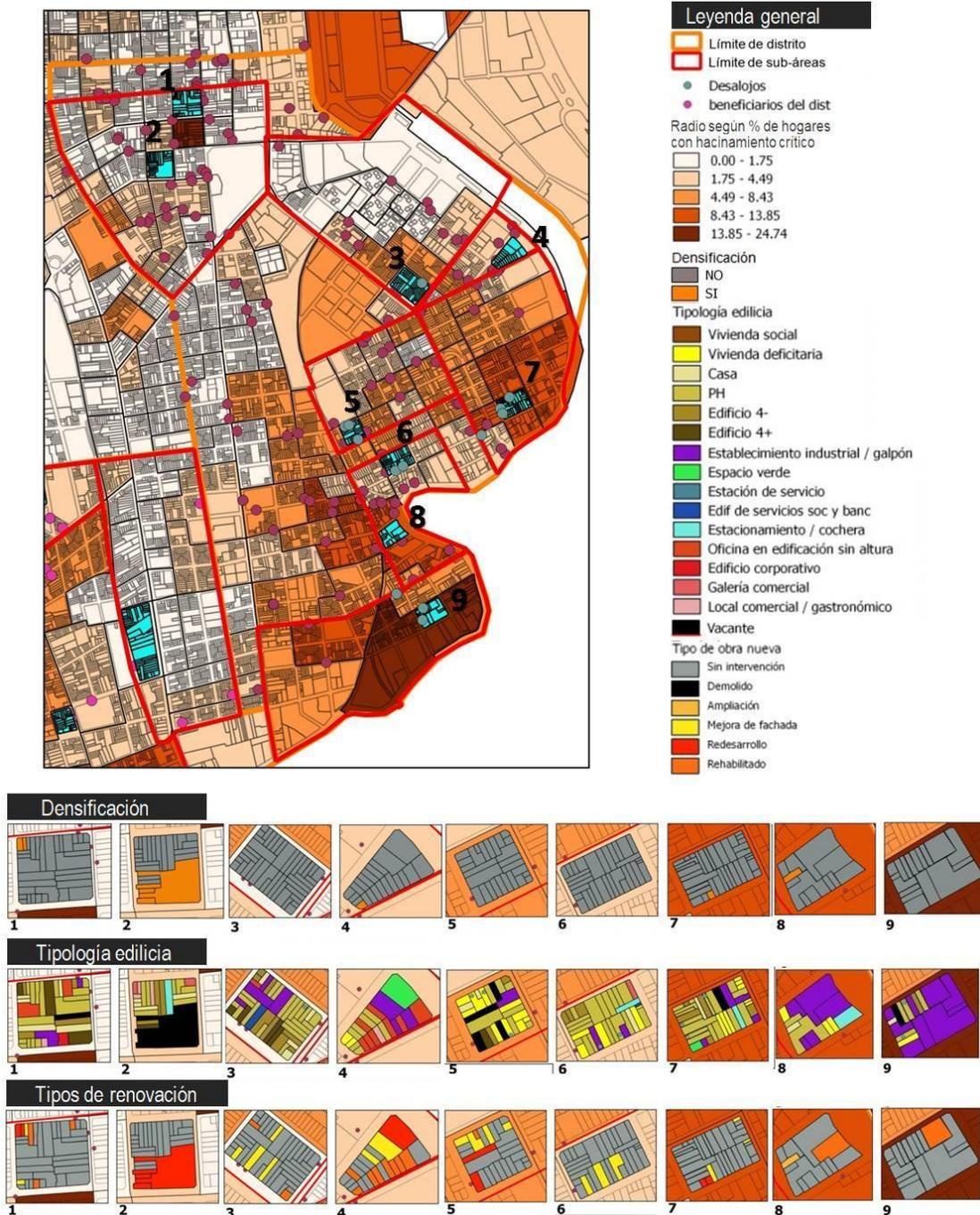
En el DI (Fig. 10) las transformaciones edilicias parecen seguir un sentido geográfico este-oeste, siendo la av. Vélez Sarsfield un límite divisorio. Hacia el este, en conexión con la vida urbana del barrio de La Boca, las manzanas 1, 3 y 4 observan tipologías edilicias diversificadas y mayor cantidad de lotes con obras nuevas (varias de rehabilitación y redesarrollo) y densificación. Hacia el oeste, las manzanas 2 y 5, más alejadas del macrocentro, presentan usos predominantemente residenciales e industriales y solo algunas mejoras de fachada en lotes.

El DT (Fig. 11) refleja mayor presencia de empresas TIC beneficiarias de la política, distribuidas principalmente en el norte y centro del polígono. Las sub-áreas más consolidadas y dinamizadas por la extensión del subte (norte y este), evidencian mayor actividad inmobiliaria. Las manzanas 1 y 2 reflejan la mayor cantidad de lotes en venta o tapiados; con obra nueva de redesarrollo y densificación. Por su parte, en el sub-área sur, que consideramos un sector marginal en la dinámica del distrito, se destaca la gran cantidad de lotes con mejoras de fachada y rehabilitación.

Finalmente, en el caso del DE (Fig. 12), las manzanas 1, 2 y 3 se localizan en la zona más afectada por las -tenués- dinámicas de renovación motorizadas por la obra pública. A diferencia del resto de los distritos analizados, en este

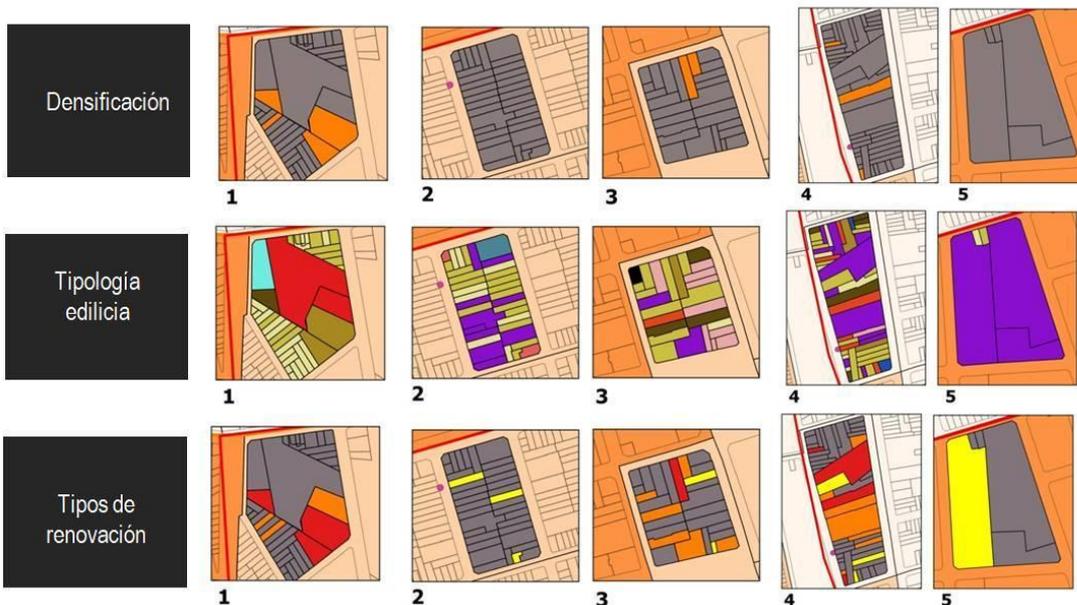
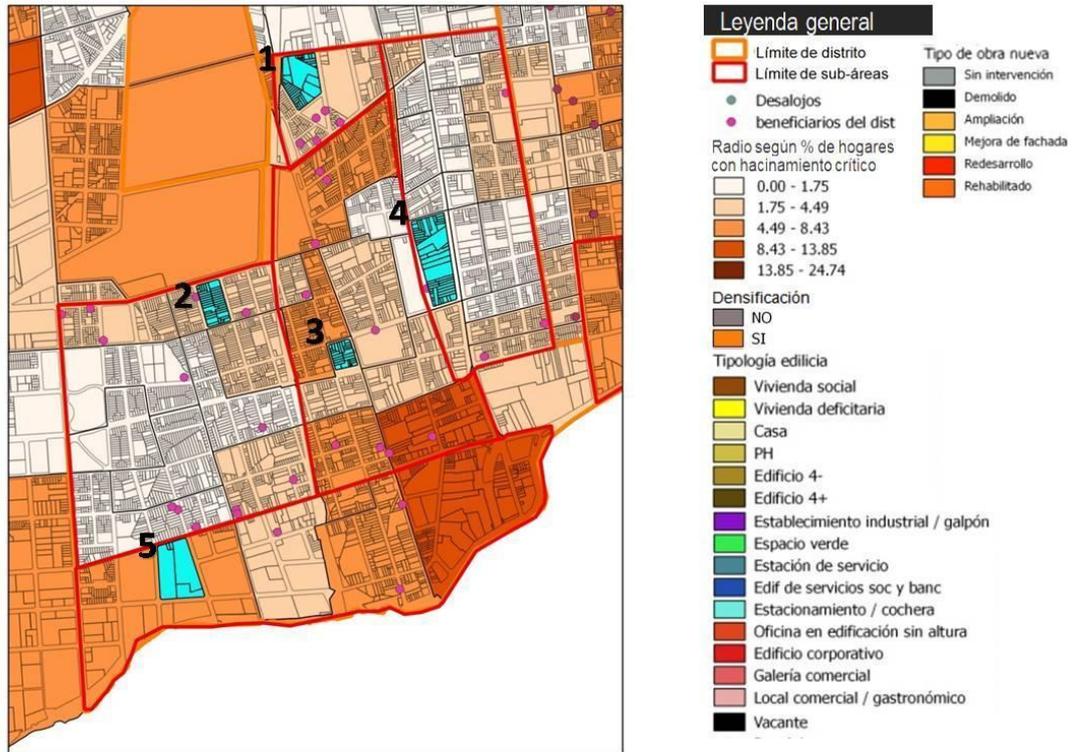
caso el principal dinamismo proviene de la obra pública, materializada, por ejemplo en la construcción de la Villa Olímpica. La manzana 3, que es la más próxima al sector de intervenciones, experimenta mayor cantidad de lotes en venta. En este distrito, los lotes con redesarrollo son de obra pública y no responden a la creación de equipamientos deportivos privados o a la instalación de empresas vinculadas al deporte.

Figura 9: Distrito de las Artes, sub-áreas y manzanas testigo. Variables escogidas. Año 2019



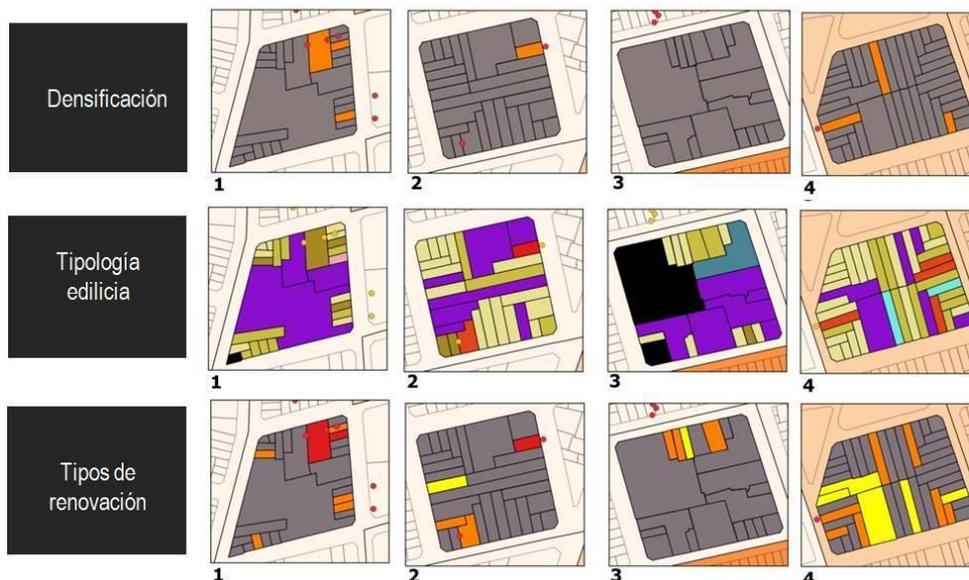
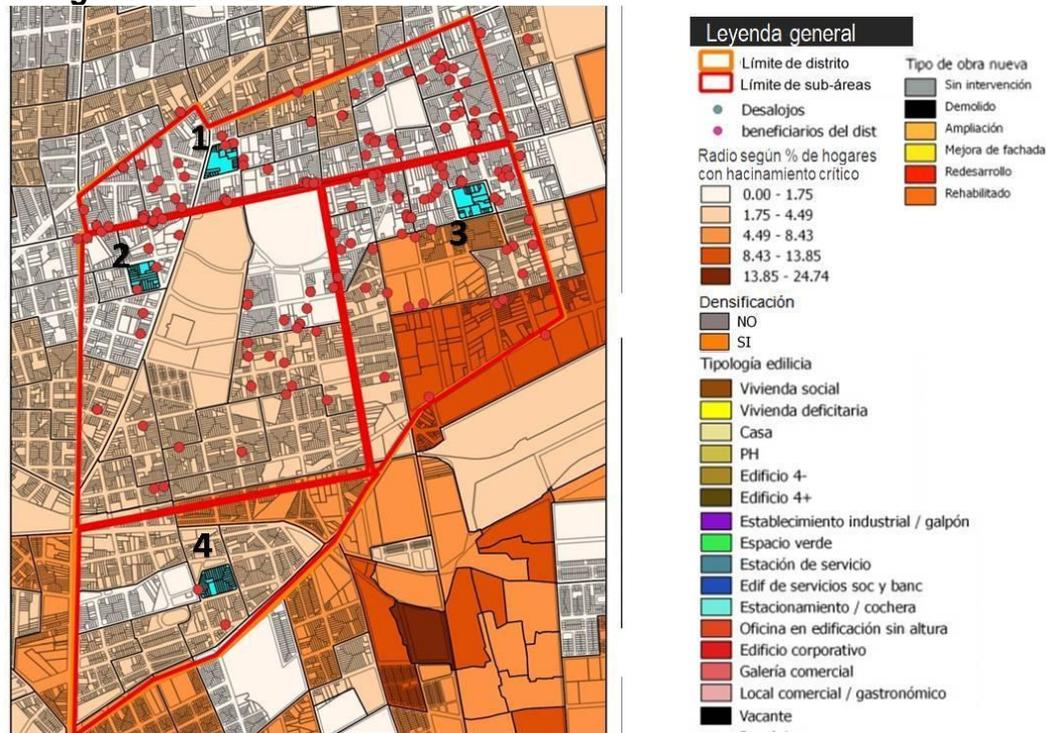
Fuente: elaboración propia

Figura 10: Distrito del Diseño, sub-áreas y manzanas testigo. Variables escogidas. Año 2019



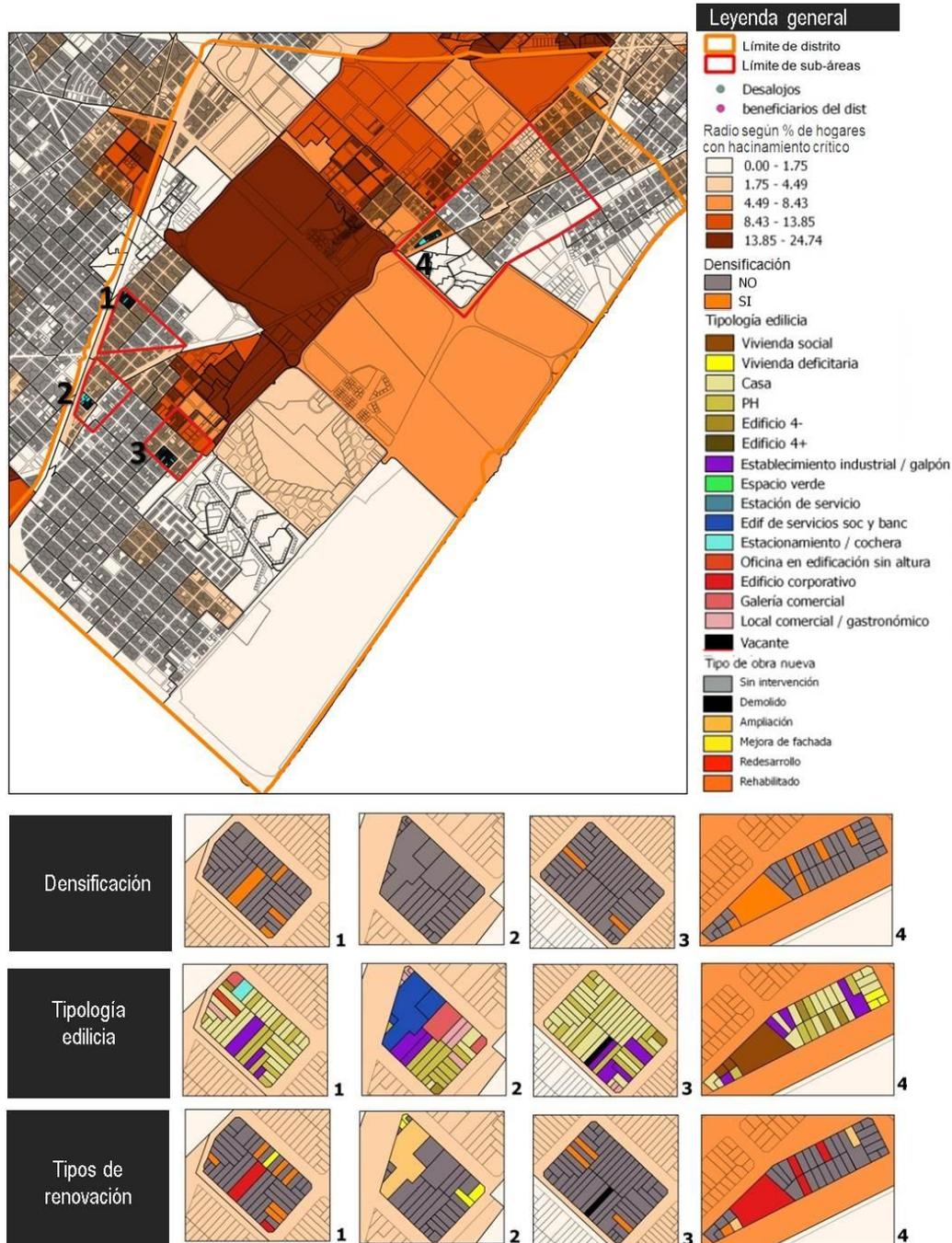
Fuente: elaboración propia

Figura 11: Distrito Tecnológico, sub-áreas y manzanas testigo. Variables escogidas. Año 2019



Fuente: elaboración propia

Figura 12: Distrito Tecnológico, sub-áreas y manzanas testigo. Variables escogidas. Año 2019



Fuente: elaboración propia

Reflexiones finales y consideraciones metodológicas

El recorrido metodológico presentado en esta ponencia, con cierta linealidad y secuencia unidireccional, no termina de reflejar el verdadero hacer de la investigación que, en efecto, contempló (y contempla) un diseño flexible, admita marchas y contra-marchas, y revisión constante de los resultados alcanzados.

En principio se presentó una estrategia de selección de unidades de análisis – territoriales-, poniendo en evidencia la complejidad que esto supone. Implicó considerar la diversidad urbanística que encierran las delimitaciones artificiales detrás de los barrios, comunas o polígonos de Distritos en la CABA. Seguidamente, el objetivo fue observar el impacto de una política orientada a la promoción de renovación urbana– la de Distritos Económicos- sobre el territorio, analizando de manera sistemática el tipo, alcance y profundidad de las transformaciones.

Los hallazgos alcanzados permiten adelantar algunas hipótesis para el análisis de los procesos de renovación de la zona sur de la ciudad. Esas diferencias se encuentran vinculadas a distintos factores, que parecen jugar un papel crítico en el desenlace de dichos procesos. Por un lado, las características de la configuración espacial de cada área, que produce distintas oportunidades para la acción del sector privado y condiciona la del Estado. De esta manera, la presencia de tejido flexible en la mayoría de las áreas analizadas, generó oportunidades para la acción de diversos “inversores” en escalas pequeñas. En el del Deporte, las características de la urbanización tienden a cerrar esa posibilidad y a alentar, por el contrario, inversiones de mayor envergadura que convocan a un sector que no necesariamente está interesado en esa área de la ciudad. Por el otro lado, en vínculo con lo anterior, la acción estatal tampoco ha logrado eludir ni modificar esa lógica. Esto pone de relieve la importancia de estudiar las “inercias” que produce el espacio, además de las transformaciones, en la evolución de los procesos de renovación.

Bibliografía

Almirón, A., Bertonecello, R. y Troncoso, C. (2006). “Turismo, patrimonio y territorio. Una discusión de sus relaciones a partir de casos de Argentina”, *Estudios y Perspectivas en Turismo*, vol. 15 N°2, pp.101-124. Bs As: CIET.
Arqueros Mejica, S. (2017). *La política de desarrollo de la Comuna 8 de la ciudad de Buenos Aires (1996-2015)*. UBA.

- Arqueros Mejica, S., y Gonzalez Redondo, C. (2017). La política de distritos del sur de Buenos Aires: una mirada en perspectiva. *Revista Quid* 16, N7, 7–29.
- Buzai, G. (2003). *Mapas sociales urbanos*. Bs As: Editorial Lugares.
- CEyS (2013). *Diagnóstico Socio-habitacional de la ciudad de Buenos Aires*. Bs As: GCBA.
- Cuenya, B. (2011). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. *Cadernos Metrópole*, 13(25), 185–212. <https://doi.org/10.1590/5987>
- Díaz Parra, I. (2013). "La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad". *Geo Crítica*. Cuadernos Críticos de Geografía Humana, Univ. de Barcelona. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm>
- Di Virgilio, M., y Guevara, T. (2014). Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Revista Estudios Sociales Contemporáneos*, 11, 12–23.
- Goicoechea, M.E. (2012). Industrias TIC y nuevos aglomerados productivos en la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito tecnológico de Parque Patricios. En *9° Bial del Coloquio de Transformaciones Territoriales*, San Miguel de Tucumán.
- Goicoechea, M. E. (2016). *Distritos Creativos en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015). Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación*. Vol 1. UBA.
- Gómez, M. y Zunino Singh, D. (2008). "La (re)valorización de la zona sur y su patrimonio histórico-cultural como recurso turístico". En Herzer (coord), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Bs As: Espacio Editorial.
- González Redondo, C. (2018). *Del Distrito Gubernamental a la Nueva Sede de Gobierno. Disputas en torno al espacio urbano en la ciudad de Buenos Aires*. Tesis de Maestría, FFyL, UBA, inédita.
- González Redondo, C. (2019) *La política de distritos en el sur de la ciudad de Buenos Aires. Modelos internacionales, actores locales y territorio (2008-2019)*. Tesis doctoral inédita, FSOC, UBA.
- Guevara, T. (2010). *Políticas habitacionales y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires. El caso de La Boca*. FSOC, UBA.
- Hernández, S. (2015). Casa FOA y la emergencia del patrimonio industrial como valor específico del barrio de Barracas. *XI Jornadas de Sociología*. FSOC, UBA.
- Hernández, S. (2017). El rol del Centro Metropolitano de Diseño en el proceso de patrimonialización de Barracas (Ciudad de Buenos Aires). *Revista Quid* 16, N7, 94–119.
- Herzer, H. (2008). *Con el corazón mirando al sur*. Bs As: Espacio.
- Herzer, H. (2012). *Barríos al sur. Renovación y pobreza en la Ciudad de Buenos Aires*. Bs As: Café de las Ciudades.
- Jajamovich, G. (2012). *La ciudad en cuestión. Pugnas y reconfiguraciones de redes de técnicos y profesionales que intervienen sobre la ciudad de Buenos*

Aires (1983-1992). UBA.

Lerena Rongvaux, N. (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*. UBA.

Pérez, P. (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. *Ciudades*, 28.

Rodríguez, M. C. (2009). *Autogestión, políticas del hábitat y transformación social*. Bs As: Espacio editorial.

Rodríguez, M. C. (2015). Estado, clases sociales y gentrificación. La política urbana como campo de disputa en tres barrios de la Ciudad de Buenos Aires. En V. Delgadillo, I. Díaz Parra & L. Salinas (Coords.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 205-227). México: UNAM.

Rodríguez, M. C., y Di Virgilio, M. (2014). Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. *Revista de Direito Da Cidade*, 6(2), 323–347.

<https://doi.org/10.12957/rdc.2016.19115>

Scillamá, M. (2014). Fábricas refuncionalizadas. ¿Dispositivos de integración o de segmentación urbana? *Revista Quid* 16, 4, 137–160.

Subirats, J., Knoepfel, P., Larrue, C., y Varonne, F. (2008). *Análisis y gestión de políticas públicas*. Barcelona: Ariel.

Thomasz, A. G. (2010). Debajo de la alfombra de los barrios del sur. Derecho a la ciudad o nuevas formas de higienismo. *Intersecciones En Antropología*, 11(2), 15–27.

Thomasz, A. G. (2016). Los nuevos distritos creativos de la Ciudad de Buenos Aires: la conversión del barrio de La Boca en el Distrito de las Artes; *EURE* (Santiago), 42 (126), 123–144. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200007>

Torres, H. (1983). Encuesta sobre la situación habitacional en la Ciudad de Buenos Aires. En *Revista Ideas. Boletín SEDUV de la UB*, 19, 69-89.

Zapata, M. C. (2015). *De los programas llave en mano a los programas por autogestión. Un análisis de los modos de producción de vivienda de interés social en la Ciudad de Buenos Aires*. UBA.