

ESTUDIOS SOCIOTERRITORIALES

Revista de Geografía

ISSN 1853-4392 [en línea]

 revistaest@fch.unicen.edu.ar
 (0249) 4385771 Int. 5107

Centro de Investigaciones Geográficas (CIG)
Instituto de Geografía, Historia y Ciencias Sociales (IGEHCS)
Facultad de Ciencias Humanas (FCH)
UNCPBA/CONICET

ARTÍCULO CIENTÍFICO

¿NORMATIVA URBANA PARA QUIÉN? EL CASO DEL NUEVO BARRIO PARQUE DONADO
HOLMBERG, CIUDAD DE BUENOS AIRES, ARGENTINA

*URBAN REGULATIONS FOR WHOM? THE CASE OF THE NEW PARQUE DONADO-HOLMBERG
NEIGHBORHOOD, CITY OF BUENOS AIRES, ARGENTINA*

*Mariela Paula DÍAZ, María Cecilia ZAPATA, Diego AGUILAR,
Octavio FERNÁNDEZ y Anibal Alejandro QUIROGA*

N° 25 enero-junio 2019, e016

Sitio web: <http://revistaest.wix.com/revistaestcig>



Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía disponible en <http://revistaest.wix.com/revistaestcig>
se distribuye bajo una **Licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Compartir Igual 4.0 Internacional**

¿Normativa urbana para quién? El caso del nuevo barrio Parque Donado Holmberg, Ciudad de Buenos Aires, Argentina^(*)

Urban regulations for whom? The case of the new Parque Donado-Holmberg neighborhood, City of Buenos Aires, Argentina

Mariela Paula Díaz^(a), María Cecilia Zapata^(b), Diego Aguilar^(c), Octavio Fernández^(d)
y Aníbal Alejandro Quiroga^(e)

Recibido: 3 de marzo 2018 || Aprobado: 20 de diciembre 2018

Resumen

El barrio Parque Donado Holmberg es el nuevo emprendimiento inmobiliario público-privado impulsado en la zona norte de la ciudad de Buenos Aires (Argentina), específicamente en la traza nunca concretada de la ex Autopista 3, diseñada por la última dictadura militar. El proyecto promovido por el gobierno local prevé “recuperar” urbanísticamente la traza con el fin de acondicionar el barrio y vender inmuebles de dominio público. El objetivo de este artículo es analizar el impacto que la modificación a la normativa urbana y la reestructuración territorial introducida por la Ley N° 3396/09 tuvo en el proceso de renovación urbana desplegado en el sector V del barrio. La hipótesis principal señala que en dichas modificaciones subyace una política que promueve procesos de renovación urbana con consecuencias gentrificadoras en el barrio. Por último, la estrategia metodológica adoptada es cualitativa, basada en la observación no participante en el barrio, realización de entrevistas en profundidad a informantes claves, y en la revisión de fuentes secundarias provenientes de organismos públicos y privados.

Palabras clave: Renovación Urbana; Gentrificación; Código de Planeamiento Urbano; Autopista ex AU3; Barrio Donado Holmberg

Abstract

The Parque Donado Holmberg neighborhood is the new public-private real estate development in the northern part of the city of Buenos Aires (Argentina). It is located on the old pattern of the never-built Highway 3, designed during the last military dictatorship. The current project promoted by the local government plans to “rebuild” the plot in order to condition the neighborhood and sell public domain properties. The objective of this article is to analyze the impact that the modification to urban regulations and the territorial restructuring introduced by Law 3.396 / 09 had in the process of urban renewal deployed in sector V of the neighborhood. The main hypothesis points out that these changes underscore a policy that promotes processes of urban renewal with gentrifying consequences in the neighborhood. Finally, the methodological strategy is qualitative, based on non-participant observation in the neighborhood, conducting in-depth interviews with key informants and on the revision of secondary sources from public and private organizations.

Key words: Urban Renewal; Gentrification; Code of Urban Planning; Ex AU3 Highway; Donado Holmberg Neighborhood

(*) Este artículo se enmarca en el Proyecto de Reconocimiento Institucional de la Facultad de Ciencias Sociales de la UBA (R15-105-Res. CD 2147-15), “Transformaciones urbanas y sociales en el barrio porteño Donado-Holmberg: Intervención estatal y su impacto en la trama socio-urbana” bajo la dirección y co dirección de Cecilia Zapata y Mariela Díaz respectivamente.

(a) Doctora en Ciencias Sociales. Becaria postdoctoral del CONICET. Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas (IMHICIHU). Saavedra 15, 4° piso (CP C1083ACA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, madidip@gmail.com

(b) Doctora en Ciencias Sociales. Investigadora Asistente del CONICET. Instituto de Investigaciones Gino Germani. Av. Honorio Pueyrredon 750, 1° 5 (CP C1405BAR), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, ceciliazapata@gmail.com

(c) Arquitecto. Maestrando del Programa Hábitat y Pobreza urbana en Latinoamérica. Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo (UBA). Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad de Buenos Aires. Olleros 3006, 3° B (CP C1426CSH), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, diepoietikos@gmail.com

(d) Licenciado en Sociología con orientación en Sociología Urbana. Doctorando en Urbanismo (FADU-UBA). Maestrando en Planificación Urbana y Regional (FADU-UBA). Becario doctoral del CONICET. Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas (IMHICIHU). Saavedra 15, 4° piso (CP C1083ACA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, fa.octavio@gmail.com

(e) Licenciado en Sociología. Ministerio de Desarrollo Social de la Nación. Jaramillo 3683 (CP C1430AGE), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, alejandroquirola1@gmail.com

INTRODUCCIÓN

En plena dictadura militar en Argentina (1976-1983), cuyo objetivo era convertir a la ciudad de Buenos Aires en una ciudad moderna y neoliberal^[1], el brigadier Osvaldo Cacciatore, intendente de la misma, impulsó -entre otros proyectos urbanos- el Plan de Autopistas Urbanas. Este último se concibió como un mega proyecto que preveía la construcción de una red de autopistas (de 74 kilómetros de vías rápidas) con peajes, que atravesaría a la ciudad de Buenos Aires, con la finalidad de consolidar un eje de circulación metropolitano. Por factibilidad política, económica y social, solo dos de las nueve autopistas planificadas lograron concretarse durante el período dictatorial (las autopistas 25 de Mayo -AU1- y Perito Moreno -AU6-^[2]). Específicamente la ex autopista 3 (ex

AU3) -objeto de análisis de este artículo- debía atravesar la ciudad de Buenos Aires desde la Av. General Paz, en el barrio de Saavedra, hasta Puente Alsina, en el barrio de Nueva Pompeya, cruzando los barrios de Belgrano, Villa Urquiza, Villa Ortúzar, Colegiales, Coghlan, Chacarita, Palermo, Almagro, Villa Crespo, Balvanera y Parque Patricios (Imagen 1).

La construcción de dicha autopista nunca se concretó, pero alcanzaron a ejecutarse las obras preparatorias del proyecto constructivo. En este marco, la municipalidad de Buenos Aires “expropió unas 800 viviendas” (Pérez Riposio, 2013, p.1) de su traza^[3], de la cual solo los inmuebles localizados en el sector VI (entre Gral. Paz y Av. Congreso) fueron demolidos, quedando el resto (cerca de 713 viviendas) en condición de ociosos bajo propiedad estatal (fundamentalmente en los sectores V y IV, entre Av. Congreso y Av. Juan B. Justo). Esta transformación, además de tener un fuerte impacto urbanístico, condujo a una profunda fractura del tejido social pre-existente que reconfiguró un conflicto que aún hoy, casi cuarenta años después, busca una solución definitiva.

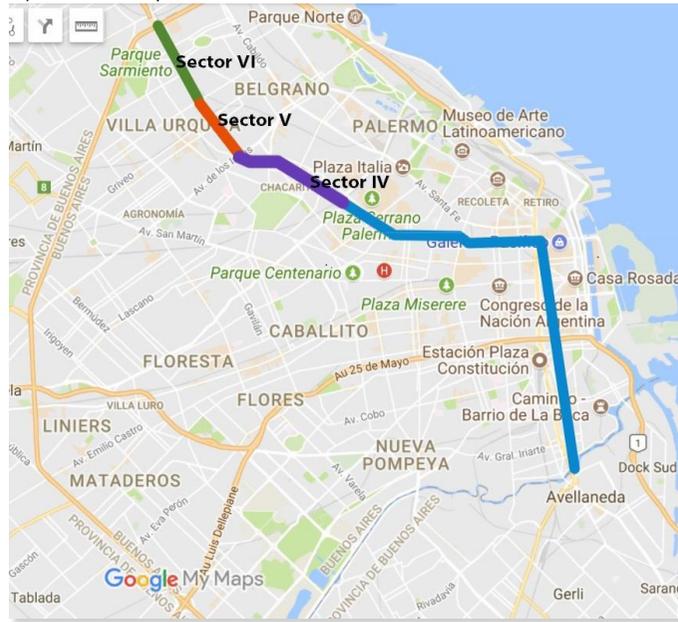
[1] El neoliberalismo postula que los mercados abiertos, competitivos y desregulados de la intervención estatal y de cualquier colectivo social es el mecanismo más apropiado para un desarrollo socioeconómico óptimo. Por este motivo, grandes ciudades como Buenos Aires, se convirtieron en los espacios predilectos para el negocio y la especulación, en el marco de una mercantilización extendida del conjunto de los bienes y servicios necesarios para la reproducción de vida (Harvey, 2004).

[2] La construcción de ambas autopistas comenzó el 2 de noviembre de 1978 y fueron finalmente inauguradas el 6 de diciembre de 1980. Ambas autopistas sumaron alrededor de 15,5 kilómetros de vías rápidas y fueron financiadas con créditos solicitados a organismos internacionales de crédito. Con el retorno de la democracia (1984), los gobiernos posteriores retomaron algunas obras que luego fueron inauguradas: Auto-

pista 9 de Julio Sur (AV1 Sur), Autopista 9 de Julio Norte (AV1 Norte y un tramo de la Autopista Costera (AU2), actualmente Autopista Illia, y parte de la Autopista Occidental (AU7), actual Autopista Cámpora (Tavella, 2016).

[3] Gran parte de las familias propietarias expropiadas fueron indemnizadas por la Municipalidad de Buenos Aires. No así los inquilinos, quienes no recibieron ningún tipo de indemnización.

Imagen 1. Proyecto de Autopista 3, dividida en sectores, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Fuente: Zapata, 2017

Con la recuperación del sistema democrático en la década de 1980 en un escenario de grave crisis habitacional en la Ciudad de Buenos Aires, las propiedades de dominio público que quedaron ociosas comenzaron a ser objeto de un fenómeno extendido de toma de inmuebles y edificios (Rodríguez, 2005) por antiguos propietarios e inquilinos y/o habitantes de la zona, así como por moradores de áreas linderas de la ciudad afectados por los ajustes de la época y las consecuencias del Plan de Erradicación de Villas ejecutado por el gobierno militar^[4]. Incluso la municipalidad ofrecía algunas de estas viviendas en comodato a familias en situación de crisis habitacional y/o a empleados de la propia administración local. La política habitacional de estos años se caracterizó por un “dejar hacer” o *laissez faire* a los procesos de ocupación por parte de los sectores populares, afligidos por la

crisis del momento^[5].

Llegada la década de 1990 y las políticas de tinte neoliberal en la ciudad, el cambio en la política ejecutada hacia el barrio fue radical (aunque hubo un periodo corto -entre 1989 y 1992- de intento de diálogo con los ocupantes). La Municipalidad de la Ciudad llevó a cabo una fuerte política de expulsión de sectores populares de aquellas zonas que representaban una buena localización y fuente de futura valorización inmobiliaria. En consonancia con el nivel nacional, se reglamentó un marco jurídico de tenaz defensa de la propiedad privada^[6] y de fuerte penalización -represiva- hacia ocupantes y/o tomadores de tierras e inmuebles. En este marco, en 1993 y hacia finales del año 1994, los sectores IV y V de

[4] Dicho programa tenía por objetivo erradicar las villas de la ciudad de Buenos Aires. En este sentido, la dictadura militar, en solo cuatro años, disminuyó en un 84% la población villera de la ciudad (se pasó de 213.823 personas viviendo en villas en 1976 a 37.010 en 1980) (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2013). Estos datos dan cuenta de la crudeza con la que se ejecutó el programa.

[5] Incluso, con el correr de los años, en entrevistas realizadas en el trabajo de campo, se verificó que algunas familias decidían irse del barrio mediante la venta de sus viviendas ocupadas o incluso ofreciéndolas en alquiler (impulsando el desarrollo de un mercado inmobiliario informal).

[6] En la década de 1990, a nivel local, se sancionaron un conjunto de normativas en este sentido, pero que fundamentalmente priorizaron la utilización del suelo público para la explotación lucrativa. Algunos de ellos fueron los decretos N° 1737/90 y N° 2137/90, y posteriormente la Ley N° 24146/96 (art. 2) y su Decreto Reglamentario N° 776/93 (art. 7) (Rodríguez, 2005, p. 60)

la traza de la ex AU3 fueron objeto de violentos desalojos sin ningún tipo de solución o alternativa habitacional para los desalojados (Rodríguez, 2005; Guevara, 2012).

Esto fue posible porque en el año 1994 la ciudad de Buenos Aires cambia de estatus jurídico pasando de municipio a Ciudad Autónoma (artículo 129 de la Constitución de la Nación Argentina) con los mismos derechos y obligaciones que los niveles provinciales; y en 1996 se sancionó la nueva Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que dio marco a la creación de la Legislatura Porteña. Con la sanción de esta nueva Constitución (donde se incluyó el artículo 31 sobre hábitat^[7]) y la creación en su Legislatura de una Comisión de Vivienda con perfil progresista en términos de apertura hacia la participación social, se estableció un espacio de trabajo multi-actoral que formuló una solución definitiva para el conflicto de la ex AU3. Esta iniciativa dio lugar a la sanción de la Ley N° 8 en el año 1998, que creó una comisión que buscaría una solución definitiva para la problemática habitacional de las 1.050 familias residentes en inmuebles de propiedad estatal en la traza de la ex AU3, suspendiéndose de manera inmediata los desalojos en la zona. El debate duró dos años, e intervinieron organizaciones sociales representantes de vecinos propietarios y frentistas, ocupantes (aquellos que ocupaban de manera informal terrenos o viviendas expropiadas y/o abandonadas en donde se iba a construir la autopista), legisladores y funcionarios. El trabajo de esta comisión tuvo por resultado la sanción de la Ley N° 324 en el año 1999 (Rodríguez, 2005).

Esta ley creó el Programa de Recuperación

[7] Artículo 31.- La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello: 1. Resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y de servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos. 2. Auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva. 3. Regula los establecimientos que brindan alojamiento temporario, cuidando excluir los que encubran locaciones.

de la ex AU3, el cual proponía tres líneas de intervención para resolver de manera definitiva el conflicto: 1) un Plan de Soluciones Habitacionales mediante cuatro alternativas (línea de crédito hipotecario, compra del inmueble intrusado, adjudicación de viviendas sociales construidas por la entonces Comisión de la Vivienda del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires -GCBA- [actual Instituto de la Vivienda] y subsidios para el desarrollo de proyectos autogestionados de autoconstrucción) para que las familias ocupantes y beneficiarias censadas accedieran a una vivienda definitiva; 2) un Plan de Desarrollo y Recuperación Urbana para valorizar el espacio público y la calidad barrial; y 3) un Plan de Recuperación Patrimonial para movilizar los recursos que representan los inmuebles públicos (Ley N° 324/99 y Anexos).

Específicamente con respecto al sector V de la traza, la ley establecía que debía llevarse a cabo un proceso de rezonificación y reestructuración. Con este objetivo, la Subsecretaría de Planificación del GCBA previó la construcción de una avenida con un boulevard central, espacios verdes y veredas ensanchadas. Para dar fluidez al tránsito vehicular, se preveía la construcción de un túnel bajo nivel en las vías del ex Ferrocarril Mitre/Suárez a la altura de la Estación Luis M. Drago. Esta nueva vía de circulación consolidaría el eje conformado por las avenidas Córdoba, Álvarez Thomas, Roberto Goyeneche y Acceso Norte.

Los avances de los subprogramas establecidos por la Ley N° 324 fueron muy lentos y focalizados en el sector IV de la traza. Específicamente para el sector V no se logró la construcción de un consenso multisectorial respecto al plan de urbanización para la zona. En simultáneo, el Estado fue creando las condiciones necesarias para el desarrollo de un proceso de revalorización mercantil de la zona. Es así que mediante el Decreto N° 1521/2005 estableció un sistema de desalojos de inmuebles localizados en el sector V en situación de supuesto “peligro edilicio” a través del pago de un subsidio no reintegrable para ocupantes de inmuebles en la traza que no

habían sido contemplados como beneficiarios de la Ley N° 324 y del otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda para beneficiarios de la ley. En el año 2008, con la sanción del Decreto N° 1165 se actualizaron los montos de los subsidios no reintegrables del decreto anterior y, en el artículo N° 2, se incorporó la renuncia y desistimiento por parte de las familias del derecho a percibir créditos hipotecarios o subsidios habitacionales municipales. Estos decretos apuntaban a recuperar los codiciados terrenos del sector V de la traza que poseían un alto valor inmobiliario (Quiroga y Pérez Ripossio, 2015)^[8]. Estas medidas mostraron una fuerte resistencia por parte de los ocupantes y de organizaciones sociales barriales de base. Luego de largas negociaciones y procesos de construcción de consensos en el marco de una mesa de trabajo *ad hoc* en la Comisión de Vivienda de la Legislatura Porteña, recién en diciembre de 2009, con la sanción de una nueva ley, la N° 3396, se logró la introducción de los aspectos necesarios que habilitaron/facilitaron la re zonificación y reestructuración urbana de la zona.

A través de la creación del Programa denominado Barrio Parque Donado Holmberg se modificó la zonificación de una gran cantidad de parcelas localizadas entre las Av. Congreso y Av. De Los Incas, se eliminó la avenida central con boulevard de acceso rápido y, en su lugar, se proyectó una senda parquizada de 10 metros de ancho que se construirá de manera alternada sobre Donado y sobre Holmberg. Con la eliminación de la avenida central, la cantidad de terrenos a subastar fue en ascenso y se allanó la resistencia de los vecinos frentistas por la afectación del tránsito rápido de la misma. Además, de manera complementaria y

[8] No es un dato menor señalar que en el año 2004 se sancionó la Ley N° 1408 de Emergencia Habitacional de la CABA por tres años con el fin de poner un freno a los desalojos. Por ende el Decreto N° 1521/2005 violó esta ley. A su vez, en el año 2007 la Ley de Emergencia Habitacional fue prorrogada por tres años (Ley N° 2472) y en el año 2009 el Decreto N° 9 vetó algunos de sus artículos (4, 5 y 6), promoviendo desalojos bajo ciertas condiciones. En 2010, la ley quedó sin efecto. En ese año además fue sancionada una nueva ley (N° 3654) que intentó prorrogarla, pero fue vetada por el Decreto N° 38/2011.

para socavar la resistencia del sector ocupante, la ley ofreció como soluciones habitacionales un subsidio no reintegrable con montos actualizados^[9] (que incluso era ofrecido por el GCBA como primera opción, según nuestros entrevistados), 210 viviendas sociales nuevas construidas en 5 complejos habitacionales localizados en el mismo sector V para garantizar la radicación de las familias afectadas que no aceptaran el subsidio o viviendas en predios de dominio estatal en otros sectores de la traza. Además, el proyecto de urbanización del sector V involucraba intervenciones en infraestructura urbana (como obras hidráulicas de prevención de inundaciones, renovación de luminarias, pavimentación de calles, mejoramiento de veredas, embellecimiento de fachadas, colocación de cámaras de seguridad, entre otras); de transporte (extensión de la línea B del subte, construcción de 14 viaductos de la línea Mitre del ferrocarril, construcción de sendas peatonales y bicisendas, colocación de badenes y lomos de burro para reducir la velocidad vehicular, etc.); la puesta en valor de plazoletas y espacios de esparcimiento; la instalación de nuevos equipamientos comunitarios: un centro educativo de nivel primario, secundario y terciario (llamada Escuela del Siglo XXI y el Instituto Superior del Profesorado en Educación Especial) y la nueva sede del Centro de Gestión y Participación de la comuna 12.

El trabajo de campo realizado en julio de 2016 y mayo de 2018 verificó una transformación importante de la trama urbana y del entorno construido de la zona producto de la Ley N° 3396 (Imagen 2). Se avanzó significativamente en el agrupamiento parcelario y subastas de los terrenos desocupados. El mapeo colectivo identificó a lo largo de las 14 manzanas del sector V más de 50 emprendimientos inmobiliarios que com-

[9] Vale señalar que la norma establecía para las familias que aceptaran este subsidio no reintegrable la firma de una cláusula en la que se les exigía resolver su situación habitacional por fuera de la traza e incluso no reclamar al GCBA ningún tipo de solución habitacional a futuro. Esta cláusula no es menor en el marco de una política expulsiva de los sectores populares de una zona en renovación.

binaron usos residenciales con comerciales, con diferentes características^[10] y grados de avance de obra. No obstante ello, también se verificó una significativa cantidad de parcelas ocupadas a la espera de una solución habitacional definitiva. Por lo que grandes desarrollos inmobiliarios propios de la renovación conviven todavía con terrenos baldíos (algunos de ellos ocupados por familias en situación de calle) y tapiados (algunos con construcciones prontas a ser demolidas) y con al menos 40 inmuebles (la mayoría de ellos edificios o propiedades horizontales con varias unidades funcionales) que se encuentran ocupados en parcelas de propiedad estatal y van a ser objeto de intervención inmobiliaria (según lo establecido en el proyecto de urbanización para la zona de la Ley N° 3396). Por lo que la actualidad da cuenta de un escenario caracterizado por una mixtura heterogénea de situaciones que aún muestran una distancia entre la situación

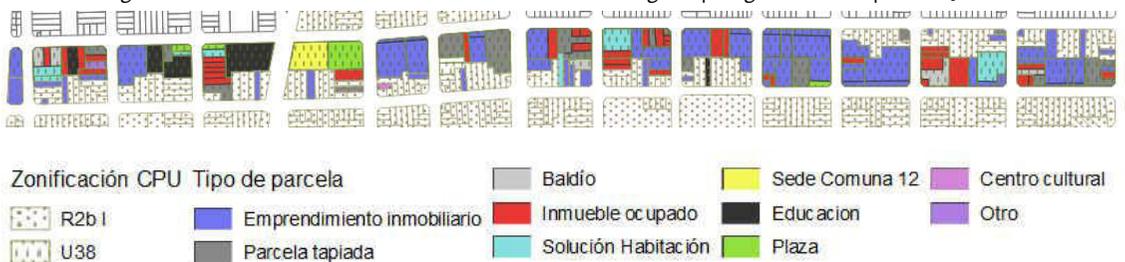
formal sancionada en la norma (la distribución parcelaria y zonificación sancionada del nuevo barrio) y la situación real (los usos parcelarios que todavía se observan en el territorio).

En cuanto a la puesta en valor del barrio, se avanzó sin grandes inconvenientes. El Estado ejecutó gran parte de las obras planificadas de infraestructura urbana, transporte, espacio público y equipamiento comunitario a partir de la realización de fuertes inversiones en la zona en pos de su embellecimiento y, consecuentemente, valorización inmobiliaria.

Respecto a las soluciones habitacionales, según un informe de Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires (2014), a diciembre de 2012 la Unidad Ejecutora había suministrado 277 prestaciones no reintegrables (de entre \$150.000 a \$262.500) a familias afectadas para que desalojaran los inmuebles que estaban ocupando y abandonaran la traza. En cuanto a las viviendas sociales prometidas, actualmente se encuentran finalizados tres de los cinco complejos habitacionales proyectados: Virrey del Pino y Donado (45 unidades de vivienda), Tomas LeBreton entre Donado y Holmberg (32 unidades) y Mendoza y Holmberg (29 unidades). Resta aún el inicio de obra de dos complejos localizados en Monroe y Holmberg (30 unidades) y en Pedro Ignacio Rivera y Donado (72 unidades). En ellas deben relocalizarse más de 155 familias que optaron por la opción vivienda social y aún esperan alguna solución.

[10] En general, se están construyendo grandes emprendimientos urbanos de unidades funcionales pequeñas (departamentos monoambientes, 2 y 3 ambientes) con gran diversidad de *amenities* y plantas bajas reservadas para locales comerciales. Tal como sostienen Zapata, Díaz, Aguilar, Fernández y Quiroga (2016, p. 19), “las características de estas nuevas urbanizaciones condiciona el perfil de la población destinataria. Pues ya no será la tradicional clase media que ‘reconquista el barrio’ la que habite en ellas, sino probablemente un subgrupo de jóvenes o matrimonios jóvenes, profesionales y con pocos hijos. Esto repercute en un cambio en el perfil barrial: ya no se trata de un barrio concebido en términos de bien de uso donde las residencias suelen ser duraderas, sino que se trata de tipologías habitacionales de corto plazo (es decir unidades habitacionales que estarán en breve nuevamente en el mercado)”.

Imagen 2. Manzanas del sector V de la Traza de la ex AU3 según tipología de uso de parcela. Julio 2016



Fuente: elaboración del equipo de investigación, en base a actividad de Mapeo Colectivo realizado en julio de 2016

A partir de este conflicto territorial, el objetivo de este artículo es analizar el impacto que la modificación a la normativa urbana y la reestructuración territorial introducida por la Ley N° 3396/09 tienen en el proceso de renovación urbana desplegado en el sector V del barrio. Se indaga sobre los efectos que tiene el cambio normativo de zonificación y la modificación de los usos del suelo en la zona. En este sentido, surgen algunos interrogantes disparadores: ¿Qué rol juega la normativa en este proceso? ¿Qué transformaciones reales se pueden visualizar en el tejido urbano actual? ¿Qué tipo de modelo de ciudad está impulsando el gobierno local a partir de estos cambios normativos?

La hipótesis que incentivó este trabajo es que ya en las mismas modificaciones urbanísticas introducidas por la Ley N° 3396, se busca configurar una tipología de reestructuración territorial que tiene por resultado procesos de renovación urbana con gentrificación afectando a la población ocupante de esas 14 manzanas. Por ende, el desafío de este estudio fue comparar el plano formal con el plano de la realidad concreta del barrio. El contraste de esta hipótesis de trabajo fue posible gracias a un esfuerzo colectivo de comparación entre lo dispuesto formalmente en el Código de Planeamiento Urbano (en adelante CPU) y las transformaciones territoriales recientes observables en el barrio a partir de la promulgación de la Ley N° 3396. De este modo, teniendo en cuenta que el proceso de transformación barrial data de los últimos seis años, se pudo destacar la velocidad con la que actúa el Estado cuando se trata de promover las condiciones que hacen al desarrollo del capital privado.

Por este motivo la estrategia metodológica seleccionada para llevar a cabo este abordaje fue de tipo cualitativa. Se pretendió utilizar “un multimétodo focalizado, que involucre un acercamiento interpretativo y naturalista a su objeto de estudio” (Denziny Lincoln, 1994, p. 2). Las fuentes de información primaria que alimentaron el análisis provinieron de la realización de entrevistas en profundidad a informantes claves (ex funcionarios del poder ejecutivo y legislativo

local vinculados al conflicto), de observaciones colectivas (del equipo de investigación) no participante en el barrio realizadas en julio de 2016 y mayo de 2018 (registrado mediante notas de campo, fotografías y georreferenciación) que tuvo por resultado la confección de un mapeo colectivo de las transformaciones urbanas acontecidas en las 14 manzanas bajo estudio. Estos datos fueron procesados a través del programa GIS^[11], lo que permitió la construcción de mapas que visibilizaron la situación/estado real de la traza de las 14 manzanas tras la sanción y ejecución de la Ley N° 3396 y su comparativo con la cartografía oficial.

El abordaje longitudinal que habilitó la realización de los trabajos de campo con diferencia de dos años permitió captar el carácter procesual de la renovación. Los resultados del mapeo colectivo se consideraron cruciales ya que la cartografía oficial no resultó suficiente para captar un proceso que se encuentra en constante transformación. Asimismo, la estrategia metodológica adoptada intentó resolver las diferencias, inconsistencias o irregularidades entre lo estatuido formalmente y la realidad territorial dada su complejidad. Además se efectuó la revisión de fuentes secundarias, tales como normativas e informes de organismos públicos y privados así como datos georreferenciados del CPU.

El análisis de los datos provenientes de diversas fuentes se realizó de manera triangulada y se efectuó un análisis temático a partir de la definición de dimensiones de análisis desprendidas de los objetivos de la investigación, pues dicha técnica permitió analizar los datos y reorganizarlos en categorías que facilitaron su interpretación (Maxwell, 1996). Esto permitió analizar de manera comparativa los cambios de zonificación y usos estipulados para el sector V de la traza a partir de la cartografía existente, previa y posterior a las modificaciones normativas y el

[11] Los Sistemas de Información Geográfica (SIG o GIS en sus iniciales en inglés) son sistemas computacionales capaces de capturar, almacenar, analizar y mostrar información geográficamente referenciada.

relevamiento de campo (realizado en junio de 2016), a fin de evaluar cómo los cambios parcelarios impactaron en la transformación urbana barrial^[12]. Por último, al ser un fenómeno social en proceso, la observación en el barrio sugirió ciertas diferencias respecto a lo normado. Por lo tanto, se exploró la relación entre lo estatuido formalmente en la normativa y las transformaciones reales que están sucediendo en este barrio, pues se verificaron situaciones reales que obstaculizan el proceso de renovación impulsado por la normativa.

¿DE QUÉ HABLAMOS CUANDO HABLAMOS DE RENOVACIÓN URBANA?

Cabe destacar que este barrio se localiza en un área pericentral/residencial de la ciudad de Buenos Aires, donde tradicionalmente residían sectores de clase media y media alta. Se considera pericentral por tratarse de un área intermedia, de transición, entre el centro y la periferia y estar dotada de infraestructura de transporte (diversas líneas de colectivos, subte y tren) y de servicios (escuelas, comercios, restaurantes, sede de CBC de Drago, sede del ANSES, Hospital General de Agudos, etc.) que relativiza la noción de “dormitorio” ligada a las áreas residenciales.

En este contexto, las 14 manzanas del sector evidencian una fractura urbana y social generada por las políticas inconclusas de la última dictadura militar. Como solución al conflicto urbano desatado, se comprende la política llevada a cabo por el actual gobierno local -a través de la Ley N° 3396- en tanto promoción en el sector V de la traza de un proceso de renovación urbana con consecuencias gentrificadoras. En otras palabras, en parte se promueve una política de desplazamiento de los sectores populares “ocupantes” de estas viviendas, intentando “resolver” de manera regresiva dicha fractura. No obstante, cabe destacar que la ley incluye la

construcción de vivienda social con el fin de generar una mixtura social, objetivo presente en el Plan Urbano Ambiental.

Pese a la aparente contradicción entre la convivencia simultánea de una política de desplazamiento y de relocalización de ciertas familias “ocupantes” beneficiarias (en las viviendas sociales), se plantea como hipótesis -a examinar en un futuro- la posibilidad a mediano plazo de un proceso de desplazamiento de esa población a través de la lógica o presión del mercado. Además de configurarse como una política limitada por diferentes motivos que se explicarán en este artículo.

Siguiendo a Herzer (2008), la gentrificación conlleva procesos que producen la sustitución de la clase trabajadora de los barrios centrales o pericentrales de la ciudad por otros sectores y actividades destinados a clases medias y altas. Esta situación ocurre a la par de un proceso de renovación urbana que genera un aumento del valor de la propiedad, altera el ambiente construido y emerge un nuevo estilo de vida urbana. Ante el debate teórico acerca de estos conceptos, aquí se opta por plantear la existencia de un tipo de renovación urbana con consecuencias gentrificadoras. Por consiguiente, en este artículo se asimilan ambas nociones, dejando abierta la reflexión sobre la posibilidad de otro tipo de renovación sin desplazamiento poblacional.

Cabe aclarar que el concepto gentrificación es la adaptación al castellano del término en inglés *gentrification*, acuñado en Gran Bretaña por la socióloga Ruth Glass (1964). Los académicos franceses lo denominan “aburguesamiento” y en España además se utilizan las nociones de “recualificación social” / “elitización residencial” / “aristocratización” (Lees, 2012, p. 158).

En síntesis, se pueden nombrar dos elementos que estructuran este proceso. En primer lugar, implica una renovación urbana, es decir una revitalización/rehabilitación de los componentes físicos, comerciales y sociales de áreas centrales o pericentrales degradadas en contextos históricos particulares (que varían según países). Al mismo tiempo, sus consecuencias gentrificadoras se ponen de manifiesto en tanto sucede una

[12] En algunos momentos del relato se recurre a ejemplificar con el caso de la manzana 104 (emplazada entre las calles Av. Olazábal, Donado, Mendoza y Holmberg) ya que funciona como caso típico de las principales transformaciones actuales.

transformación de la composición social de los residentes mediante el desplazamiento de los hogares de sectores de menores ingresos para el asentamiento de sectores de medios y altos ingresos (Herzer, 2008)^[13]. Incluso esta última autora argumentó que la gentrificación pareciera ser una tendencia de un grupo de los sectores medios, de los más jóvenes, profesionales, de familias pequeñas (poco numerosas, matrimonios con pocos hijos, que trabajan).

Cabe destacar que las transformaciones sociales y urbanas que conlleva la gentrificación son estudiadas en su desarrollo, forman parte de un proceso o de un momento de la historia de un barrio, sucedidos y precedidos por otros momentos (Stébé y Hervé, 2011). En este trabajo se presenta el estudio de un proceso de renovación urbana con gentrificación que está en curso, aunque incipiente, es veloz y posee un dinamismo que permite y habilita un análisis teórico-conceptual.

Por este motivo, en este artículo se afirma que los conceptos de renovación urbana y gentrificación no son sinónimos, pero en ciertos contextos sociales pueden estar ligados. De este modo, la renovación en sociedades capitalistas incluye un proceso de especulación inmobiliaria que puede estar acompañada (aunque no es condición necesaria) por un desplazamiento poblacional (gentrificación) en tanto conlleva un cambio en la estratificación social del territorio en cuestión generando nuevas desigualdades socio-territoriales.

Especialmente en América Latina y bajo el neoliberalismo, diferentes autores (Stébé y Hervé, 2011; Smith, 2013; Janoschka, 2015; Jaramillo, 2015, Lees y Ley, 2008) enfatizan al Estado como el agente renovador/gentrificador por excelencia: en tanto subsidiario, promotor, acondicionador y generador de las condiciones necesarias para la valorización del capital más concentrado (en este caso del mercado inmo-

biliario especulativo) que despliega en el territorio una estrategia con fuerte sesgo privatizador (Ciccolella, 2011). Cabe destacar que el Estado interviene a través de distintas modalidades tales como marcos normativos, políticas concretas en el territorio, programas, planes y proyectos (Rodríguez, 2005; Di Virgilio, Arqueros Mejica y Guevara, 2011).

Recuperando las nociones de Harvey (2004), el Estado bajo el modelo de acumulación neoliberal se convirtió no solo en garante de la acumulación por explotación sino también de la acumulación por desposesión. De esta manera, se despojó a la clase trabajadora y a los sectores populares de las condiciones materiales que hacen al Derecho a la Ciudad (Lefebvre, 1969). En otras palabras, las intervenciones estatales que buscan una transformación de renovación urbana forman parte de un modelo de gobernanza plenamente neoliberal (Lees, 2012), que ubica a la lógica de la ganancia -al capital privado- en el centro de la planificación urbana y a merced del desarrollo de una dinámica neoliberal de producción de ciudad (De Mattos, 2002).

De esto último se desprende que no depende de la mera voluntad de las clases de elevado nivel socioeconómico la ‘reconquista’ o ‘recuperación’ de las áreas de relativa centralidad. Por el contrario, el Estado desarrolla un rol facilitador de dicho proceso. Esto se hizo evidente en nuestro caso de estudio, pues solo con la decisión política de recuperar la zona de la traza, los sectores de mayor nivel socioeconómico se apropiaron de una franja del barrio ‘perdida’ y degradada como consecuencia de la construcción inconclusa de la traza de la autopista.

Por consiguiente, existen diversas características que permiten que un área sea “gentrificable” (Díaz Parra, 2004): la disponibilidad de espacio, las bajas densidades, la diferencia en cuanto al precio del suelo y su valor potencial^[14], el deterio-

[13] Retomando autores como Herzer (2008), Glass (1964), Lees y Ley (2008) y Janoschka, Sequera y Salinas (2013) el carácter de clase es intrínseco a los procesos de gentrificación. De este modo, no se considera posible analizar las transformaciones desplegadas a nivel espacio-territorial en desconexión con las transformaciones en el mundo del trabajo (Waqquant, 2007).

[14] Desde la perspectiva de la oferta se pueden señalar los estudios de Neil Smith (2013) acerca de la teoría del *Rent Gap*: La brecha entre la renta capitalizada del suelo y la renta potencial se ensancha de tal manera que crea las condiciones económicas para la reinversión de capital de esas zonas degradadas centrales o pericentrales.

ro de la zona, los atractivos como la centralidad o la cercanía a las áreas céntricas, la presencia de población dispuesta a mudarse, entre otras. No obstante, no puede soslayarse la importancia del rol del Estado en este proceso y en forma particular de las normativas ejecutadas (Amado, 2013), en término de estrategias/herramientas acuñadas por este actor para el despliegue de la transformación urbana. En otras palabras, las políticas estatales neoliberales desplegadas en el territorio, y específicamente las transformaciones de los Códigos de Planeamiento Urbano o de zonificación, preparan a la ciudad para el despliegue de procesos de renovación y gentrificación o crean las oportunidades de rentabilidad económica para inversores privados (Janoschka, 2015; López Morales, 2015).

Por ejemplo, este modelo de ciudad neoliberal se plasmó en la normativa mediante el nuevo Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449/2000) y en el Plan Urbano Ambiental (PUA) (Ley N° 2930/2008). En el primero, entre otras tantas indicaciones, se consagró a la zona sur de la ciudad como un “área de desarrollo primario” y además se establecieron “áreas de renovación urbana”; por su parte el PUA busca posicionar a la ciudad de Buenos Aires en la red de ciudades globales a partir de la generación de condiciones de competitividad global (Zapata, 2017).

Esta diferenciación en el territorio de las condiciones de valorización explica -en parte- el desarrollo urbano desigual determinado por el proceso anárquico de la acumulación del capital (Harvey, 2004; Smith, 2006; Pradilla Cobos, 1986). La política pública cuando se adapta a la lógica del capital ejerce una planificación urbana de manera tal que se opone al Derecho a la Ciudad, concepto acuñado por Lefebvre (1969), que en síntesis alude a un uso democrático y colectivo del territorio. No obstante, la ciudad es el lugar y al mismo tiempo objeto de lucha de distintos sectores sociales. Por lo que tanto la norma como su aplicación dependen -en parte- de las relaciones de fuerza presentes en el seno de una sociedad histórica determinada.

Estas relaciones de fuerza son las que impe-

ran -por lo menos en la actualidad- en el caso de la ex AU3, donde ya existe una norma (la Ley N° 3396) que impulsa cambios de zonificación en el barrio, pues si bien su aplicación cuenta con el consenso de los “frentistas”^[15], genera conflictos entre los ocupantes. Entre estos últimos, se halla un sector que no aceptó ninguna de las soluciones habitacionales propuestas por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y están a la “espera” de una respuesta satisfactoria^[16].

DEL DISTRITO R AL DISTRITO U38. CAMBIOS NORMATIVOS QUE IMPULSAN EL PROCESO DE RENOVACIÓN

Como ya fue explicado, la Ley N° 3396 sancionada en el año 2009 estableció ciertas modificaciones al código de zonificación de las 14 manzanas que componen el barrio bajo análisis como primera estrategia de recuperación de la zona. En este sentido, con anterioridad a la sanción de la norma, las 14 manzanas del Barrio Donado Holmberg estaban afectadas a la zonificación RUA (zonas de renovación urbana linderas a autopistas urbanas) (CPU, 2013) y algunas parcelas -aproximadamente el 50% de la superficie de la traza- a R2b1 (zonas de carácter residencial similar a las R2a (con densidad de ocupación alta) con menor intensidad de ocupación total (CPU, 2013). Con posterioridad a la sanción de la Ley N° 3396, estas manzanas quedaron afectadas al distrito U38, es decir a distritos que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana (CPU, 2013). A partir de esta nueva zonificación, se visualiza el despliegue a nivel territorial de un proceso de renovación urbana que se desenvuelve de manera focalizada y que cuenta con un desarrollo desigual a nivel territorial. Como se puede ver en la Imagen 3, los cambios de zonificación afectaron

[15] Así se autodenominan los vecinos lindantes a la traza de la ex AU3.

[16] Esa temática es objeto de una investigación en curso por el equipo de investigación.

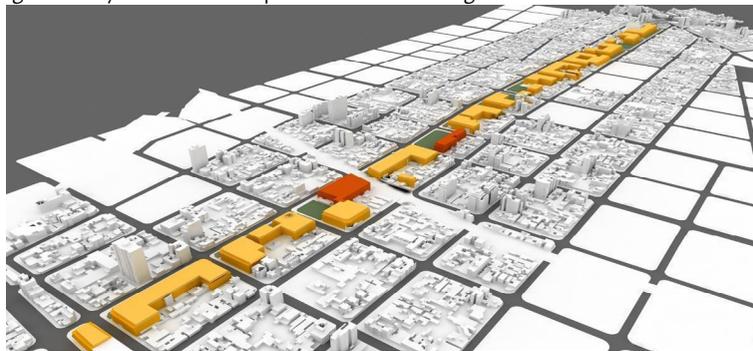
solo a una parte de las manzanas (salvo una que es afectada en su totalidad), focalizando el despliegue del proceso de renovación a esa área, pero también generando un desarrollo urbanístico desigual por manzana. Pues donde antes había manzanas enteras con viviendas “tomadas u ocupadas informalmente” y terrenos baldíos producto de las expropiaciones y demoliciones que conllevó la construcción frustrada de la autopista 3, ahora en un área de esa manzana emergen grandes emprendimientos inmobiliarios con *amenities* (piscina, gimnasio, *laundry*, *solárium*, cocheras, etc.) o edificios sin *amenities*, que implican -a simple vista- una densificación de las parcelas objetos del proceso de renovación.

A partir de la Ley N° 3396 las manzanas se caracterizan por la mixtura de parcelas afectadas a la antigua zonificación (de viviendas de bajas alturas y densidades, de estilo PH -propiedad horizontal- de pocas familias, con parcelas identificadas a la nueva zonificación (de nuevas edificaciones de departamentos de 1, 2 -fundamentalmente- y de 3 ambientes en 4 o 5 plantas, la mayoría de ellos con *amenities* diversas, densificando la canti-

dad de familias por parcela). Como muestra de esto, a continuación se presentan tres tipologías de parcelas según normativa (Fotografía 1).

Este proceso de renovación barrial se encuentra en curso, identificando algunas parcelas con obras finalizadas, otras con obras por iniciar y otras con obras en proceso de construcción. Pero más allá del estado de avance en el que se encuentren, este proceso muestra sus raíces hace antaño. En la zona donde se ubica el denominado sector 5 de la traza de la ex AU3, en el año 1940 el Código de Edificación establecía que su destino era para usos de carácter residencial. Esta caracterización se denominó R (residencial) y afectaba la zonificación de áreas predominantemente constituidas por casas, departamentos y pocos comercios de equipamiento básico con media/baja densidad y con poca intensidad de ocupación total. Se considera de uso residencial a todas aquellas parcelas que sirven para proporcionar alojamiento permanente o transitorio a las personas (CPU, 2013). Luego se fueron incorporando variantes al nomenclador R según la densidad de ocupación.

Imagen 3. Proyecto Barrio Parque Donado Holmberg. Sector V de la Traza de la ex AU3



Fuente: Portal web Obras Buenos Aires (<http://www.obrasbuenosaires.com.ar/barrio-donado-holmberg.html>)

Fotografía 1. Tipología de parcelas según normativa

- a) Parcela con normativa antigua b) Parcela con nueva normativa c) Mixtura de manzana



Fuente: fotografía propia en el marco de la actividad del Mapeo colectivo, julio 2016

En el año 1977, con la propuesta del Plan de Autopistas Urbanas, se modificó lo que hasta entonces era solamente el Código de Edificación y se creó el Código de Planeamiento Urbano (CPU). Este último mantiene para este sector de la ciudad los parámetros de la zonificación residencial R2b^[17], pero modifica un sector específico de las manzanas correspondiente al trazado de la autopista 3, y lo denomina RUA (que significa -como se dijo anteriormente- área de renovación urbana linderas a autopistas) (CPU, 2013). Las parcelas afectadas al distrito RUA se ubicaban en las zonas longitudinales linderas a las trazas de las autopistas, destinadas a localizar en ellas usos comerciales, de equipamiento y de servicios a escala vecinal, compatibles con el uso vial de la autopista y los usos dominantes del distrito adyacente -en este caso el R2b1- (CPU, 2013).

Los usos permitidos tenían en cuenta el porcentaje de afectación de la parcela. En aquellas con un 50% o más de su superficie afectada por la zona RUA se permitían los mismos usos que para el Distrito E3^[18], una zonificación que habilitaba usos mixtos y equipamientos de mediana escala; salvo que se destinasen para los rubros Residencia, Educación y Sanidad que quedaban prohibidos en las nuevas edificaciones (CPU, 2013). En parcelas RUA se admitía solo una vivienda unifamiliar complementaria del uso o usos principales, siempre que no tuviera más de 91 m² de superficie total. En cambio, en parcelas con menos del 50% de su superficie afecta-

da por la zona RUA, podía optarse por los usos permitidos para esta zona o para el distrito adyacente, en este caso el R2b1 (CPU, 2013). En las Imágenes 4 y 5 se visualiza la implicancia del CPU (anterior a la Ley N° 3396/09) en la traza analizada, tomando como referencia la manzana 104 para ejemplificar.

Se observa que la mayoría de las parcelas de las manzanas por donde cruzaría la vieja autopista quedaron afectadas a una zonificación RUA, las cuales -vale recordar- pertenecían al dominio público de la ciudad de Buenos Aires tras la expropiación de las mismas para el proyecto de autopista, y el resto se halla en zona R2b1 bajo dominio privado. Como se puede ver con mayor detalle en el caso específico de la manzana 104 (Imagen 5) la mayoría de las parcelas se encuentran bajo la zona de renovación por autopista.

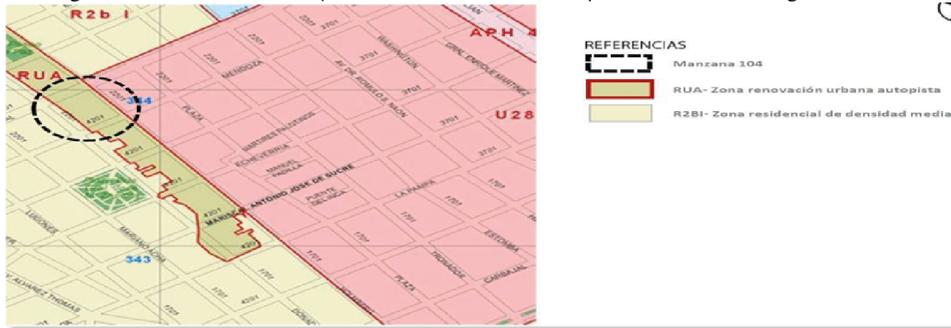
A partir de la Ley N° 3396, el dibujo del nuevo distrito U38 se realizó sobre la base del anterior distrito RUA, salvo para un sector de dos manzanas que va desde la calle La Pampa hasta Carbajal, donde incluso tomó parcelas del distrito R2b1. Esta franja de parcelas pasó a ser zonificación U38, y por lo tanto parcelas objeto del proceso de renovación imperante en la zona (Imagen 6). Pues, el destino de estas parcelas sería la subasta pública para la posterior inversión inmobiliaria del sector privado.

Las diferencias de zonificación que se pueden visualizar en la Imagen 7 entre la normativa antigua y la normativa nueva, muestra con claridad cómo una gran cantidad de terrenos quedaron habilitados para ser objeto de especulación inmobiliaria a partir de la promoción de estas modificaciones impulsadas por el Estado mediante la Ley N° 3396.

[17] Los usos permitidos del distrito R2b son todos aquellos que incorporen vivienda y equipamiento de pequeña escala, como comercios minoristas a modo de complemento.

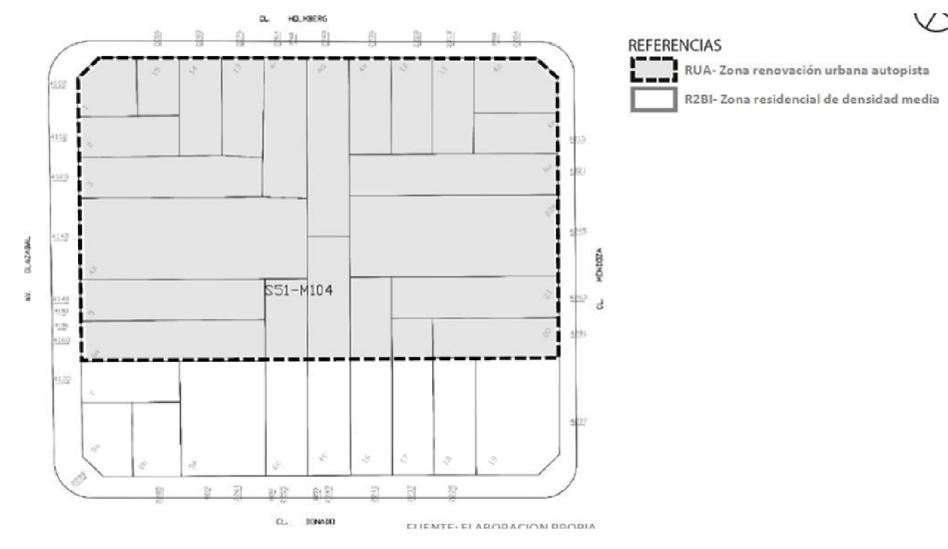
[18] Se trata de equipamiento local, es decir, de zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial (CPU, 2013).

Imagen 4. CPU anterior a la Ley N° 3396/2009. Barrio Parque Donado Holmberg. Distrito RUA



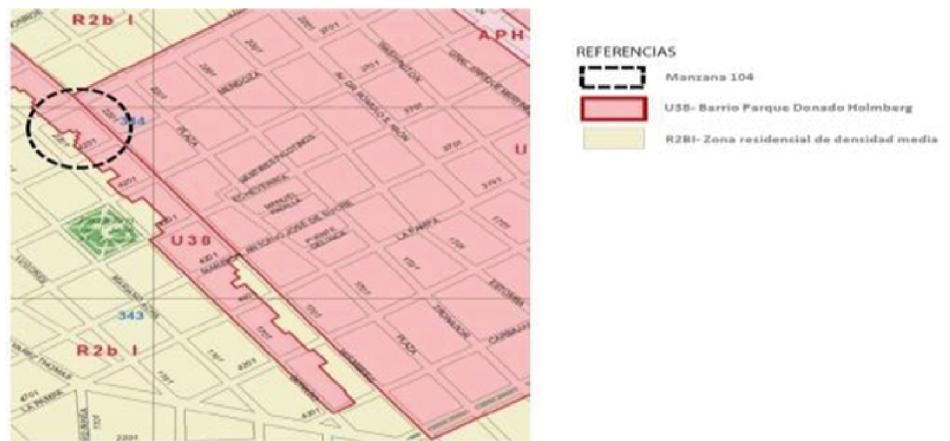
Fuente: elaboración personal con base en CPU, 2006 y Portal web Buenos Aires Ciudad (<http://www.buenosaires.gov.ar/planeamiento/código-de-planeamiento-urbano>)

Imagen 5. CPU anterior a la Ley N° 3396/2009. Barrio Parque Donado Holmberg. Distrito RUA. Manzana 104



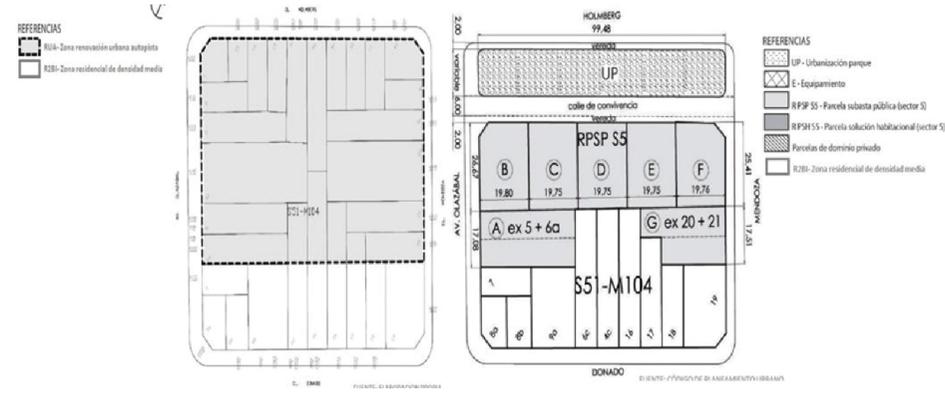
Fuente: elaboración personal con base en CPU, 2006

Imagen 6. CPU año 2009/2016, posterior a Ley N° 3.396. Barrio Parque Donado Holmberg. Distrito U38



Fuente: elaboración personal con base en CPU, 2010 y Portal web Buenos Aires Ciudad (<http://www.buenosaires.gov.ar/planeamiento/código-de-planeamiento-urbano>)

Imagen 7. Comparativo CPU anterior y posterior a Ley N° 3396. Barrio Parque Donado Holmberg. Manzana 104



Fuente: elaboración personal con base en CPU (2006) y Ley 3396

Como puede observarse en la Imagen 8, el perfil edificable del nuevo código U38 es en apariencia muy parecido al del distrito R2b1, pero en los valores de constructividad totales de cada parcela es donde se aprecia notoriamente la densificación parcelaria y la estrategia a partir de la cual, urbanísticamente, se impulsa el proceso de renovación barrial. Para explicar esto en detalle cabe señalar que la capacidad constructiva tiene que ver con un factor que está directamente relacionado a la superficie del terreno. Este factor se denomina F.O.T.^[19]. Es un número que multiplicado por la superficie del terreno nos indica cuantos m² pueden construirse en la superficie de ese lote. Para el caso de la zonificación anterior a la Ley N° 3396 (distrito RUA) y el distrito de zonificación R2b1 el F.O.T es de 1.6 (CPU, 2013). Esto determina que para una parcela de 100m² solo se podía construir una superficie máxima de 160m².

La Ley N° 3396 elimina para las parcelas afectadas a la zonificación U38 el F.O.T. máximo, es decir prescinde de un valor numérico preestablecido que limite la capacidad constructiva hacia el interior del terreno^[20]. En cambio propone un factor de ocupación total variable y determinado por una volumetría teórica máxima para cada parcela. De esta manera, la ca-

pacidad constructiva está relacionada con: la superficie edificable, la altura sobre la línea de edificación oficial, los retiros de los pisos superiores y la distancia hacia los fondos del terreno. La eliminación del F.O.T. fijo permite completar todos los m² posibles para cada perfil edificable y, como se ve en el Cuadro 1, obtener un F.O.T. variable considerablemente mayor que el fijado para zona R2b1. En reglas generales, esto permite entonces construir sobre la parcela un mínimo de 4 pisos + 1 retirado, pero como veremos en algunos ejemplos de obras en construcción, el parámetro de la altura permitida para cada manzana es el que realmente incide en la cantidad de superficie máxima a construir. Esto tiene como consecuencia en los proyectos un aprovechamiento total de los m² a construir dentro de la carpa morfológica, incrementando los m² objeto de oportunidades de rentabilidad económica para inversores privados.

Lo que pudimos verificar en nuestros relevamientos es que las decisiones de construcción quedaron ligadas a una lógica de maximización de ganancias por sobre una lógica de uso de las viviendas. Los nuevos proyectos arquitectónicos desplegados en la zona mostraron que no hubo un aprovechamiento de este incremento de m² que habilita el nuevo código para la construcción de unidades de viviendas más cómodas para las familias, sino que se están construyendo grandes emprendimientos urbanos de una gran cantidad de departamentos monoambientes, 1 y 2 ambientes y en pocos casos de 3 am-

[19] Factor de ocupación total.

[20] Existen otras normativas urbanas que no fueron modificadas por la Ley N° 3396 que establecen las características constructivas de la zona, como por ejemplo, alturas máximas por manzanas, etc.

bientes, con *amenities* destinados a un perfil de familias bien distinto al residente antiguo de la traza. Mientras bajo el antiguo código en dos o tres parcelas vivían unas pocas familias, con el nuevo código se promueve una fuerte densificación a partir de la construcción de una mayor cantidad de unidades habitacionales de pequeño tamaño, con comodidades colectivas que apuntan a un cambio de perfil en la población destinataria (Imagen 9).

Bajo esta nueva zonificación, se plantea entonces una escala de construcción de altura media con *amenities* de categoría, con espacio público con ciclovías, sendas deportivas y parquización (calle de convivencia) (Imagen 7), como continuidad a un sistema de parques ubicado más al norte (sector 6 de la traza). Estas modificaciones tienen un fuerte impacto a escala territorial ya

que repercuten en una transformación estética del barrio, pero también como hipótesis se plantea un probable impacto en el cambio de perfil de los sectores medios que “recuperan/reconquistan” el barrio. Pues ya no se trataría ni de los sectores populares asentados en la traza ni de un sector medio tradicional -habitual en el barrio-, sino de un sector medio con un nuevo perfil profesional asociado a la llamada “industria creativa”, de familias monoparentales o de pocos integrantes, con cierta capacidad adquisitiva y un estilo “moderno” de vida, tal como planteaba Herzer (2008)^[21]. Esta temática excede la propuesta de este artículo, cuestión que será crucial desarrollar en una posterior presentación.

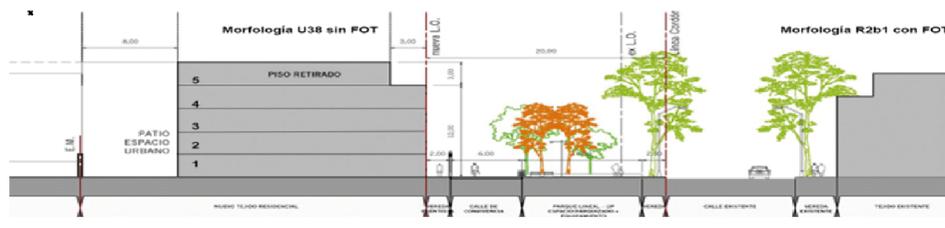
[21] Este aspecto del proceso de renovación está siendo objeto de análisis por el equipo de investigación mediante entrevistas a tradicionales y nuevos vecinos del barrio.

Cuadro 1. Comparativo de la capacidad constructiva con los nuevos indicadores urbanísticos del Distrito U38

Dirección	Distrito zonificación	Altura total permitida m	Superficie del terreno m2	Superficie construible con R2b1 F.O.T. 1.6 m2	Superficie construible con U38 m2	F.O.T. Libre adoptado
Donado N°1971	U38	15,00	1653,32	2645,31	7117,46	4.30
Nahuel Huapi N° 4220/60	U38	17,51	2377,59	3804,14	11220,19	4.72
Holmberg N° 1932/38	U38	15,45	2563,16	4101,06	9148,14	3.56
Holmberg N° 2004/50	U38	20,51	1520,61	2432,98	6274,98	4.13
Echeverría N° 4210	U38	15,45	757,46	1211,94	4587,75	6.00
Holmberg N° 2068	U38	19,26	1906,75	3050,8	7621,00	4.00

Fuente: elaboración personal con base en el relevamiento de carteles de obras

Imagen 8. Perfil edificable U38 sin F.O.T fijo y R2b1 con F.O.T. 1.6 Barrio Parque Donado Holmberg



Fuente: CPU, 2010 y Portal web Buenos Aires Ciudad (<http://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/código-de-planeamiento-urbano>)

Imagen 9. Aviso de inmuebles nuevos a la venta. Barrio Parque Donado Holmberg



Fuente: Portal web EDFAN Desarrollos (<http://www.edfandesarrollos.com/>)

Tal como se puede verificar en la Imagen 7, el proyecto del Barrio Parque Donado Holmberg estableció que todas las parcelas de dominio público ubicadas en la traza fueran rematadas mediante subastas públicas (parcelas A, B, C, D, E, F y G) para la consolidación de un Fondo que costeara las obras de infraestructura social y urbanas necesarias para el proceso de renovación barrial (incluyendo la construcción de viviendas sociales). La coordinación de la acción pública con la privada que se plantea en este caso, postula como principal argumento de parte del gobierno el desarrollo de la Ciudad de Buenos Aires de manera tal que no genere una carga fiscal adicional (SSPLAN, 2010).

Para el despliegue de este proceso de renovación no solo se recurrió a la preparación de normativa específica que satisficiera la necesidad de inversión del capital privado y se acondicionó el barrio en materia de infraestructura, sino que también –de cara a las subastas públicas- se verificó un proceso de unificación

parcelario que habilitó proyectos constructivos de mayor envergadura. La ampliación de la dimensión de los terrenos hizo más atractiva la inversión inmobiliaria. Por ejemplo, si se revisa nuevamente la Imagen 7, lo que se hace explícito es que las superficies de una parcela de la zonificación U38 equivalen a dos, tres o cuatro parcelas del anterior distrito RUA, solo que ahora fueron unificadas desde una lógica estrictamente ligada a una maximización de ganancias. De esta manera, la valorización del suelo se transformó en un instrumento clave para el proceso de transformación de la zona.

Con esta unificación parcelaria se prefiguró el perfil del oferente de la subasta pública. Si bien antes una familia podía acceder a la compra de una parcela pequeña ya sea a partir de ahorros o un crédito hipotecario, tras la unificación parcelaria solo podrán acceder a las subastas aquellos que cuenten con un significativo capital monetario que les permita realizar semejante inversión (de suelo y obra), en la mayoría de los

casos grandes inversionistas inmobiliarios o empresas constructoras^[22].

A partir de información aportada por la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires (2014), pudimos comprobar que gran parte de los beneficiarios de las subastas han sido pocas grandes empresas constructoras o inversionistas inmobiliarias, que incluso lograron hacerse de todos los lotes ofrecidos en una misma manzana. Mientras las subastas se realizan en pesos argentinos, los desarrolladores están vendiendo los inmuebles ya construidos a precio dólar. Un inversionista entrevistado cotizó a 5 mil dólares el metro cuadrado en la zona en junio de 2018^[23].

Entonces, el plusvalor generado por la intervención pública la captura el privado, en primer lugar, mediante un uso intencional de la normativa urbana; en segundo lugar mediante una intervención directa en el territorio generando un acondicionamiento urbanístico del barrio y unificaciones parcelarias; luego mediante las subastas sucesivas de lotes y por último por el plusvalor generado en la propia transacción inmobiliaria^[24]. Estas últimas, modifican el perfil de quienes pueden participar de esas subastas y, a su vez, impactan en el perfil de las familias que pueden acceder a la compra o alquiler de esas viviendas nuevas de “categoría”.

Al mismo tiempo, la Ley N° 3396 estipula que parte del plusvalor generado por la subasta pública de inmuebles debería ser re-invertido en la propia financiación de las viviendas sociales prometidas en el marco de la misma ley para ex-ocupantes de la traza y en las obras de in-

fraestructura socio-urbana necesarias para la renovación general del sector. No obstante, el mapeo colectivo realizado nos mostró una lentitud relativa en la construcción de las viviendas sociales estipuladas en relación al avance veloz de las subastas y los sucesivos emprendimientos. Un abordaje más exhaustivo sobre las características generales de estas viviendas será objeto de un posterior trabajo.

ENTRE LO FORMAL Y LO REAL: RESULTADOS DE UN MAPEO COLECTIVO EN EL BARRIO. LOS NUEVOS USOS

En el marco de los trabajos de campo realizados por el equipo de investigación, se previó la realización de un mapeo colectivo del barrio Donado Holmberg -en julio de 2016 y mayo de 2018- con el fin de identificar los distintos tipos de intervención (pública, privada y social) existentes en el barrio. Pese a ello, el trabajo de campo arrojó por resultado ciertas variaciones en relación a lo normado con lo físicamente real, pues verificamos que -incluso- en el área sujeta a la nueva zonificación U38, las parcelas públicas a subastar se hallaban en un desarrollo desigual. Lo que verificamos es un intensivo cambio de uso de muchas de las parcelas subastadas, pues mientras anteriormente esas parcelas eran de uso exclusivo residencial, tras la nueva normativa la mixtura de uso comercial-residencial es priorizada por la inversión inmobiliaria en la zona. Se verificó una intensificación de un uso mixto del suelo, en el que la normativa habilitó la instalación de un conjunto de grandes emprendimientos inmobiliarios que, además de ofrecer viviendas residenciales de categoría, incorporaron el ofrecimiento de comercios y servicios de reconocidas cadenas comerciales vinculadas a rubros de moda (comercios de jóvenes diseñadores de indumentaria y arte), de gastronomía (bares, cafeterías, cervecerías artesanales y restaurantes ultradiseñados, gastronomía étnica), diseño (objetos de decoración y artesanías, etc.) y servicios de estética (centros de belleza, gimnasios, etc.). Esta diversificación comercial modificó el perfil del barrio en esta materia (anteriormente vinculado a un comer-

[22] Según la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires (2014), entre el 2010 y 2012, algunas de las empresas que participaron de las subastas fueron: Punto Emprendimientos SA, Azzolini Construcciones SRL y G&D Developers SRL, Conorvial SA, Fideicomiso Donado-Holmberg, Emprendimiento San Juan SA, Gewins SA, Kasike Toro SA, Vidogar Construcciones SA, Bricons SAICFI, Centro Logístico Esteban Echeverría SA, Leder Denegri SA, entre otros.

[23] El perfil de los beneficiarios de las subastas públicas de inmuebles también está siendo objeto de indagación por el equipo de investigación.

[24] Está de más señalar que también es grande la inversión privada necesaria, no obstante el estado funciona en este proceso como un facilitador del mismo

cio de abastecimiento) pero también pre-configura el perfil de los consumidores de estos productos y servicios. Específicamente en la manzana 104, para la parcela de la esquina de Holmberg y Avenida Olazábal la subasta ya fue efectivizada y al momento del trabajo de campo se encontraba en construcción un gran emprendimiento inmobiliario con su plaza seca^[25] y un futuro emplazamiento de comercios tales como cafés, bares, locales de esparcimiento y estética femenina, etc. En otras palabras, volviendo al análisis anterior, el desarrollo inmobiliario garantiza la mixtura de los usos del suelo urbano -residencial y comercial-, dando plena vigencia a lo establecido por la Ley N° 3396 (y el PUA).

En el resto de las parcelas a subastar se verificaban distintas situaciones. En la mayoría de los casos, los inmuebles se encontraban aparentemente “tomados u ocupados informalmente” por familias que en ese momento estaban a la espera de una solución habitacional para desplazarse del edificio. Otras parcelas se encontraban tapiadas, dando cuenta de la ya efectivización de la subasta previo desalojo de los sectores populares que allí residían en calidad de ocupantes, y la toma de posesión por un privado. Además se observaron baldíos desocupados aún de propiedad pública y a ser subastados (muchos de estos terrenos contaban con casillas o viviendas precarias en su interior, cuya población será probablemente relocalizada en el corto plazo). Estos elementos de la realidad constituyen indicios concretos acerca de la gentrificación que conlleva el presente proceso de renovación urbana en la zona. Este proceso integra las condiciones previas (donde se relató en apartados anteriores los desalojos realizados por el gobierno local), las presentes y las futuras.

Esta diversidad de situaciones se repite a lo largo de la traza y datan de las dificultades con que evidentemente se encontró el órgano ejecutor de la Ley N° 3396 para llevar a cabo el cam-

bio de zonificación. Como se refirió en el marco teórico de este trabajo, tanto la norma como su aplicación dependen -en parte- de las relaciones de fuerza desplegadas en el seno del territorio.

Lo que el trabajo de campo también pudo verificar es que de manera indirecta, en el área bajo la zonificación R2b1 también está impactando el proceso de renovación urbana presente en el distrito U38. Por ejemplo, en la manzana 104 existen parcelas integradas al distrito R2b1 que lograron densificarse a partir de la construcción de un edificio nuevo en altura sin *amenities*, y la remodelación de al menos dos edificios en altura (parcelas verdes claro sobre la calle Donado) (Imagen 10). Evidentemente el proceso de renovación impulsado en una parte de la manzana tiene un efecto ‘derrame’ sobre el resto del territorio, pues impulsa un proceso de desarrollo urbano en la zona inmediatamente aledaña a la traza. De esta manera, las transformaciones socio-urbanas observadas constituyen indicios de una efectiva renovación urbana llevada a cabo por el gobierno local.

En suma, en primer lugar, lo que se pudo comprobar mediante el trabajo de campo, es que se hallan las condiciones que hacen de este barrio un área renovable y, a partir del fuerte proceso de valorización del entorno, gentrificable: predios disponibles, una normativa que amplía la capacidad constructiva de las parcelas y valoriza el suelo, y ventajas asociadas a su localización (Díaz Parra, 2004) y una política estatal de desalojo encubierta a partir del ofrecimiento de subsidios no reintegrables a familias ocupantes de sectores vulnerables. Al mismo tiempo, a lo largo de toda la traza se coteja que el proceso de renovación urbana tiene un impacto real en el territorio en general, pero además, desborda las áreas específicas de la zonificación U38, produciéndose un “efecto derrame” sobre la trama lindante.

El análisis empírico también demostró que tanto el mercado como el Estado encontraron trabas en su “voluntad renovadora y gentrificadora” ya que no han resuelto cabalmente la situación de los sectores populares que infor-

[25] Plazas secas ubicadas delante de los grandes emprendimientos inmobiliarios, de propiedad privada pero de uso público. Su mantenimiento depende del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

malmente todavía están asentados en la traza, y esto se configuró como un primer escollo frente al proceso de renovación^[26].

En síntesis, el análisis de la traza permite inducir la variabilidad de situaciones existentes a lo largo de sus manzanas y el impulso a una mixtura urbana que muestra la dinámica de desarrollo urbano desigual desplegada tanto por parcela como por manzana. Pero, como hipóte-

[26] El motivo por el cual estas familias todavía permanecen en sus viviendas ocupadas poniendo trabas al proceso de renovación también es objeto de investigación del equipo. Resultados preliminares del trabajo de campo muestran que un importante número de familias rechazaron los subsidios y las viviendas sociales ofrecidas por el estado local a partir de la Ley N° 3396 por considerarlas soluciones insatisfactorias.

sis interpretativa del análisis realizado se puede postular que la forma que adopta la aplicación de los cambios de normativa y la transformación urbana de la zona dependió de negociaciones y consensos políticos que expresaron relaciones de fuerza entre los distintos actores sociales y económicos que conforman el añejo conflicto de la ex AU3. Sin embargo, el partido PRO en el Gobierno de la ciudad desde el año 2007, fue la única fuerza política que logró consensuar un proyecto urbanístico que tiene como fin político principal renovar la zona; aunque no sin resistencias por parte de sectores de la traza que tradicionalmente vienen reclamando su derecho a la ciudad.

Imagen 10. Avances actuales del proceso de renovación. Barrio Parque Donado Holmberg. Manzana 104. Julio 2016



Fuente: elaboración personal con base en el marco del desarrollo de un Mapeo Colectivo. Julio 2016

ALGUNAS REFLEXIONES FINALES

Este artículo avanza en la comprensión de la etapa actual de un largo camino de conflictos y luchas por la apropiación del espacio urbano, en un caso paradigmático de las disputas territoriales en la ciudad de Buenos Aires que ya tiene casi cuatro décadas de historia, como es el caso de la ex AU3. La etapa actual está signada por la construcción del Barrio Parque Donado Holmberg y por el desembarco definitivo en la

traza de la lógica del mercado y de los operadores inmobiliarios.

En su trayectoria, el barrio ha sido objeto de intervención estatal desde el frustrado proyecto de construcción de la Autopista 3 bajo la dictadura militar hasta la actualidad donde se sucedieron distintos gobiernos democráticos. En general ha habido tensiones entre las políticas de erradicación (mediante desalojos) y de radicación de los sectores populares asentados en la traza. A partir del año 2009, con la sanción

de la Ley N° 3396, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires impulsa un proceso de renovación urbana con efectos gentrificadores en el área de estudio, que tiende a construir un modelo de ciudad expulsivo de los sectores populares residentes de la traza.

A lo largo de estas páginas se buscó analizar los posibles impactos que ocasionó la sanción de la Ley N° 3396 mediante modificaciones -excepciones- introducidas en el CPU de la zona y sus consecuentes transformaciones. El análisis normativo resulta importante por varios motivos. Más allá de que permite entender las transformaciones morfológicas observables en el sector, creemos importante señalar que, como toda norma que regula el derecho urbanístico, legislar sobre la capacidad constructiva de ciertas parcelas implica legislar sobre el valor del suelo y sobre quienes van a tener acceso a él. La neutralidad inocua de los aspectos técnicos de la norma se disuelve cuando consideramos que la capacidad constructiva, medida en m² totales plausibles de ser construidos, determina directamente la rentabilidad de un proyecto edilicio.

El aspecto más destacable verificado en relación a los cambios normativos detectados en el barrio es el de la rezonificación y consecuente densificación parcelaria, a través del incremento de la capacidad constructiva. Lo más relevante remite al aprovechamiento máximo de los m² a edificar: si bien -como se demostró- el perfil edificable del nuevo nomenclador U38 es similar en apariencia al del distrito R2b1, los valores de capacidad constructiva total de las parcelas son los que marcan la diferencia. Esto se debe a la eliminación del F.O.T., que tiene como consecuencia un incremento en los m² totales que se pueden construir. En el barrio analizado se verificó que este incremento de los m² totales -en manos de inversionistas inmobiliarios- se aprovechó en dos sentidos. Por un lado, en la construcción de una mayor cantidad de departamentos (pequeños, fundamentalmente de 1 y 2 ambientes y en menor medida de 3) y por otro, en la construcción y el ofrecimiento de un conjunto de *amenities* de categoría. De esta manera, se produce un

proceso de densificación por parcela y manzana a partir de una estrategia de maximización de ganancia por sobre una estrategia que priorice una lógica de uso de las viviendas o contemple el perfil de las familias previamente residentes de la zona (sectores populares ocupantes o clases medias tradicionales del barrio).

Adicionalmente lo que se verificó en la zona es una intensificación de un uso mixto del suelo, además de residencial, ahora también, comercial. Esta modificación normativa habilitó la instalación en la zona de un conjunto de grandes emprendimientos inmobiliarios que además de ofrecer viviendas de alta categoría incorporaron el ofrecimiento de comercios y servicios de reconocidas cadenas comerciales.

Por otro lado, es interesante observar cómo este proceso de densificación es en cierta medida “controlado”, es decir, que no se reemplaza una zonificación por otra que permita tipologías decididamente más densas (por ejemplo, torres) sino que consolida un área de densidad media pero con un perfil barrial distinto, renovado y moderno, orientado a población distinta a la residente previamente. Esta densificación “controlada”, sumada al parque lineal y a los espacios de esparcimiento al aire libre permiten, según los propios desarrolladores, una mayor valorización de la traza por su calidad ambiental (Fernández y Zucco, 2013).

Otro aspecto relevante tiene que ver con el “efecto derrame” del proceso de renovación urbana de las parcelas afectadas por el cambio de zonificación hacia aquellas que, aun conservando la antigua normativa (R2b1), poseen nuevos desarrollos. Este punto indica que, a pesar de conformar un proceso focalizado en las parcelas afectadas a la zonificación U38, la renovación se expande, dinamizando el entorno más inmediato, provocado incluso un proceso de valorización del entorno inmediato.

Las observaciones realizadas en campo permitieron dar cuenta de que efectivamente las transformaciones proyectadas por el gobierno están teniendo lugar, previa política de desalojo encubierta de las familias ocupantes de la traza

inconclusa. Como dijimos en el desarrollo, las familias afectadas fueron 1.050, pero las viviendas sociales ofrecidas fueron solo 210 en los cinco complejos construidos (vale aclarar que todavía dos están en obra), por lo que el subsidio no reintegrable se ofreció casi como una opción exclusiva de solución. Por lo que en un escenario de amenaza de desalojos forzosos, tras más de 30 años de conflictos sin soluciones certeras para gran parte de los ocupantes, el ofrecimiento de un subsidio no reintegrable pagadero en efectivo, en un solo pago, se configura como una política expulsiva de los sectores populares de la traza e impulsora de un proceso de gentrificación.

Además, los trabajos de campo realizados en 2016 y 2018, permitieron comprobar la velocidad con la que el proceso de renovación del barrio se ejecuta. Si bien la zona presenta hoy un aspecto híbrido o de mixtura urbana en tanto expresión de un desarrollo desigual por parcela y por manzana, caracterizado por la convivencia de los nuevos emprendimientos ya construidos y en obra con propiedades ocupadas y terrenos baldíos, ya son muy pocas las parcelas con viviendas precarias y casillas. De este modo, los relevamientos y observaciones realizadas nos devuelven la imagen del carácter procesual de la renovación urbana. Además, la observación longitudinal del proceso nos permitió captar la velocidad con que tanto el Estado y el mercado avanzan cuando se trata de valorizar una zona, así como también el proceso de gentrificación. Con respecto a esto último, al proceso de gentrificación desplegado, los cambios normativos actúan en los hechos como una de las tantas etapas asociadas al mismo.

Podemos pensarlos como condicionantes claves de esta profunda transformación socio-urbana, pero también como una parte significativa de la misma, que luego posibilitará el desarrollo de las siguientes fases. Por otra parte, el acondicionamiento urbanístico del barrio (en materia de infraestructura social y urbana) y la unificación de parcelas, sumadas a la posibilidad de densificación, determinaron el acceso a la subasta pública solo a aquellos

privados que contaran con el capital monetario suficiente para afrontar una gran inversión (en suelo y construcción). Por ende, se visualiza claramente el rol del Estado como subsidiario de los grandes desarrolladores inmobiliarios. Sin embargo, esto no estuvo ajeno a consensos y negociaciones atravesadas por las relaciones de fuerza a escala territorial, que establecieron, por ejemplo, la construcción, en la zona U38, de viviendas sociales para las familias ocupantes de la traza, con las limitaciones ya explicitadas.

El resultado de todo el proceso (rezonificación con densificación, modificación de usos -mixtura- del suelo, cambio del perfil barrial, “efecto derrame” con consecuencias de valorización del entorno y política de desalojos encubiertos vía subsidios no reintegrables para sectores previamente ocupantes de orígenes populares) es un fuerte impulso a la valorización de esta área de la ciudad con efectos de gentrificadores.

El Barrio Parque Donado Holmberg se integra así a los procesos más generales de valorización del suelo que han afectado a la CABA en los últimos años y que van delineando un escenario de creciente exclusión de los terrenos céntricos de la Capital y sus alrededores a aquellos sectores sociales que no puedan sostener el aumento de los precios que implica la reproducción cotidiana de sus vidas. Esta última situación configura una dimensión de análisis del proceso de renovación y de las etapas de la gentrificación, teniendo en cuenta no solo las condiciones previas sino también las consecuencias socio urbanas que se desprenden de una política pública concreta.

Finalmente, este amplio conjunto de transformaciones nos plantea algunas preguntas: ¿Es necesaria la renovación urbana en esta zona de la ciudad? ¿Es posible impulsar procesos de renovación urbana de zonas degradadas sin expulsión de la población previamente residente? ¿Es posible que estos procesos de transformación estén guiados por lógicas distintas a las del mercado? ¿Cómo podrían ejecutarse un conjunto de transformaciones urbanas que se orienten a la mejora de las condiciones de vida de la población previamente residente? ¿Qué

medidas podrían adoptarse para evitar el desplazamiento y la gentrificación? Se trata de nu-

merosas preguntas que como científicos sociales tendríamos que tratar de responder.

REFERENCIAS

- Amado, J. (2013). *Transformaciones urbanas contemporáneas. Huellas de gentrificación en la ciudad latinoamericana*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires (2014). Proyecto N° 1.13.04, Unidad Ejecutora ExAu3, Auditoría de Relevamiento, Periodo 2012. Ciudad de Buenos Aires: Gobierno de la Ciudad.
- Ciccolella, P. (2011). *Metrópolis latinoamericanas. Más allá de la globalización*. Quito: OLACCHI.
- Código de Planeamiento Urbano (CPU) (2006). Ciudad de Buenos Aires. Argentina.
- Código de Planeamiento Urbano (CPU) (2010). Ciudad de Buenos Aires. Argentina.
- Código de Planeamiento Urbano (CPU) (2013). Ciudad de Buenos Aires. Argentina.
- Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (2013). *Diagnóstico Socio-Habitacional de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: GCBA.
- Decreto N° 1521 (14/10/2005). *Creación del Componente de Emergencia en el marco del Programa de Recuperación de la Traza de la Ex AU3*. Boletín Oficial del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina.
- Decreto N° 1165 (30/09/2008). *Dispone Régimen Especial de Prestaciones No Reintegrables para ocupantes de inmuebles ubicados en tramos de la traza de la AU3*. Boletín Oficial del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina.
- Decreto N° 1737 (05/09/1990). *Transferencia de bienes muebles*. Boletín Oficial de la República Argentina.
- Decreto N° 2137 (10/10/1990). *Emergencia Económica. Transferencia de bienes muebles*. Boletín Oficial de la República Argentina.
- Decreto Reglamentario N° 776 (26/04/1993). *Reglamentación de la Ley N° 24146*. Boletín Oficial de la República Argentina.
- De Mattos, C. (2002). Transformaciones de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? *Revista EURE*, 28(85), 5-10.
- Denzin, N. y Lincoln, Y. (1994). Introduction: Entering the field for qualitative research. En N. Denzin y Y. Lincoln (Comps.) *Handbook of qualitative research*. California: SagePublications.
- Díaz Parra, I. (2004). *Gentrificación y clase social. La Producción del gentrificador*. Sevilla: Departamento de Geografía Humana de la Universidad de Sevilla.
- Di Virgilio, M.M; Arqueros Mejica, S. y Guevara, T. (2011). Veinte años no es nada. Procesos de regularización de villas y asentamientos informales en el área metropolitana de Buenos Aires. *Revista Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 63(167), 1-21.
- Fernández, O. y Zucco, N. (2013). Los de acá y los de allá: conflictos derivados de la ocupación de la traza de la Ex-Au3. *X Jornadas de Sociología*. Ciudad de Buenos Aires.
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. Londres: Mac Gibbon & Kee.
- Guevara, T. (2012). *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires (1996-2011)*. Tesis de Doctorado en Ciencias Sociales. Buenos Aires. Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires.
- Harvey, D. (2004). El “nuevo” imperialismo: acumulación por desposesión. *Socialist Register*, 40, 63-89.
- Herzer, H. (2008). Acerca de la gentrificación. En H. Herzer *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Janoschka, M. (2015). *Gentrificación y derecho a la ciudad*. Entrevista realizada por Lina Magalhaes para Contested Cities en Ecuador.
- Janoschka, M.; Sequera, J. y Salinas, L. (2013). Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265.
- Jaramillo, S. (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. Facultad de Ciencias Sociales. UBA.
- Lees, L., y Ley, D. (2008). Introduction to Special Issue on Gentrification and Public Policy. *Urban Studies*, 45(12), 2379-2384.
- Lees, L. (2012). The geography of gentrification: thinking through comparative urbanism. *Progress in human geography*, 36(2), 155-171.
- Lefebvre, H. (1969). *El Derecho a la Ciudad*. Barcelona: Ediciones Península.
- Ley N° 8 (09/03/1998). *AU3 - Viviendas ocupadas - Comisión - Creación*. Boletín Oficial del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires. Argentina.
- Ley N° 324 y anexos (28/12/1999). *Recuperación de la Traza de la ExAu3*. Boletín Oficial del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires. Argentina.
- Ley N° 3396 (07/12/2009). *Se deroga parcialmente la Traza de la Autopista AU3 en el tramo comprendido entre la Avenida General Paz y la calle La Pampa*. Boletín Oficial del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Ley N° 24146 y anexos (24/09/1992). *Transferencia de bienes muebles*. Boletín Oficial de la República Argentina. 24 de septiembre de 1992. López Morales, E. (2015). *Gentrificación y desplazamiento en América Latina*. Madrid: Contested Cities.
- Maxwell, J. A. (1996). *Qualitative Research Design: An interactive Approach*. California: Sage Publications.
- Pérez Ripossio, R. (2013). El entramado conflictivo de la traza de la AU 3. *X Jornadas de sociología de la UBA: "20 años para pensar y repensar la sociología. Nuevos desafíos académicos científicos y políticos para el siglo XXI"*. Buenos Aires: FSOC-UBA.
- Pradilla Cobos, E. (1986). Los límites del concepto proceso de urbanización. *Diseño UAM*, 4(1), 24-35.
- Quiroga, A. y Pérez Ripossio, R. (2015). Heridas urbanas: expropiación, ocupación y desalojo. El caso de la traza de la ex AU 3. *XI Jornadas de Sociología*. Buenos Aires. Facultad de Ciencias Sociales de la UBA.
- Rodríguez, M.C. (2005). *Como en la estrategia del caracol... Ocupaciones de edificios y políticas locales del hábitat en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Edit. El cielo por asalto.
- Smith, N. (2006). La geografía del desarrollo desigual. En B. Dunn y H. Radice (Orgs.) *100 years of permanent revolution: Results and prospects* (pp. 1-11). Londres: Pluto Press.
- Smith, N. (2013). *La ciudad revanchista*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Stébé, J.M. y Hervé, M. (2011). *La Sociologie Urbaine*. Paris: Presses Universitaires de France.
- SSPLAN-Subsecretaría de Planeamiento (2010). *Convocatoria Licitación de terrenos en Barrio Parque Donado-Holmberg*. Recuperado de http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/dmdocuments/exau3_28_02_2011.pdf
- Tavella, G. (2016). 'Las autopistas no tienen ideología'. Análisis del proyecto de Red de Autopistas Urbanas para la ciudad de Buenos Aires durante la última dictadura militar argentina (1976-1983). *Papeles de Trabajo*, 10(17), 104-125.
- Wacqquant, L. (2007). *Los condenados de la ciudad. Gueto, periferias y Estado*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno editores.
- Zapata M.C.; Díaz, M.; Aguilar, D.; Fernández, O. y Quiroga, A. (2016). La construcción del barrio Parque Donado-Holmberg: cambios normativos y transformaciones urbanas. *IX Jornadas de Sociología de la UNLP*. Universidad Nacional de La Plata (UNLP). ISSN 2250-8465. Ciudad de La Plata, Buenos Aires. Argentina.
- Zapata, M.C. (2017). *La política habitacional porteña bajo la lupa. De los programas llave en mano a la autogestión del hábitat*. Buenos Aires: Edit. Teseo. Recuperado de <https://www.teseopress.com/politicahabitacional/>

Mariela Paula Díaz es Licenciada y Profesora en Sociología de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires (UBA). Doctora en Ciencias Sociales de la UBA. Docente en el Ciclo Básico Común y en la Maestría en Planificación Urbana y Regional de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UBA. Actualmente desarrolla investigaciones en el campo de la sociología urbana como becaria postdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), con sede de trabajo en el Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas (IMHICIHU). Es miembro del Proyecto de Reconocimiento Institucional de la Facultad de Ciencias Sociales de la UBA “Transformaciones urbanas y sociales en el barrio porteño Donado-Holmberg: Intervención estatal y su impacto en la trama socio-urbana” bajo la dirección y co dirección de Cecilia Zapata y Mariela Paula Díaz respectivamente. Domicilio institucional: Saavedra 15, 4° piso (CP C1083ACA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina. Correo electrónico: madidip@gmail.com

María Cecilia Zapata es Doctora en Ciencias Sociales (FCS). Magíster en Administración Pública (FCE). Licenciada y Profesora en Sociología (FCS) de la Universidad de Buenos Aires (UBA). Actualmente es Investigadora Asistente del CONICET y del Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigación Gino Germani (IIGG-UBA). Ejerce actividades de docencia en la materia “Introducción al Conocimiento de la Sociedad y el Estado”, cátedra Brailovsky del CBC – UBA, en el Taller de Tesis de la Maestría en Hábitat y Pobreza en América Latina, cátedra Cristofani-Rodríguez (FADU/FCS-UBA) y en el Taller de Tesis General II del Doctorado en Ciencias Sociales, cátedra Rodríguez-Zapata (FCS-UBA). Desde 2016 es Directora de la Revista Quid 16 del IIGG. Dirige el Proyecto de Reconocimiento Institucional de la Facultad de Ciencias Sociales (UBA) (R15-105 -Res. CD2147-15), “Transformaciones urbanas y sociales en el barrio porteño Donado-Holmberg: Intervención estatal y su impacto en la trama socio-urbana”. Domicilio institucional: Av. Honorio Pueyrredon 750, 1° 5 (CP C1405BAR), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina. Correo electrónico: cecilizapata@gmail.com

Diego Aguilar es Arquitecto de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires. Maestrando del Programa Hábitat y Pobreza urbana en Latinoamérica, Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo (UBA). Realizó la Carrera docente de la Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo (UBA) y actualmente es Jefe de Trabajos Prácticos de la materia Teoría de la Arquitectura (Cátedra González). Es investigador del Proyecto de Reconocimiento Institucional de la Facultad de Ciencias Sociales de la UBA (R15-105 -Res. CD2147-15), “Transformaciones urbanas y sociales en el barrio porteño Donado-Holmberg: Intervención estatal y su impacto en la trama socio-urbana”. Domicilio institucional: Olleros 3006, 3° B (CP C1426CSH), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina. Correo electrónico: diepoietikos@gmail.com

Octavio Fernández es Licenciado en Sociología con orientación en Sociología Urbana (FSOC-UBA). Doctorando en Urbanismo (FADU-UBA). Maestrando en Planificación Urbana y Regional (FADU-UBA). Actualmente se desempeña como becario doctoral en el Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas (CONICET) donde desarrolla su tesis doctoral estudiando la aplicación de instrumentos de planificación y gestión urbana en un municipio del GBA. Es docente de nivel medio y ayudante ad honorem en FADU (UBA). Ha participado en diversos congresos como expositor sobre temas urbanos. Es investigador del Proyecto de Reconocimiento Institucional de la Facultad de Ciencias Sociales de la UBA (R15-105 -Res. CD2147-15), “Transformaciones urbanas y sociales en el barrio porteño Donado-Holmberg: Intervención estatal y su impacto en la trama socio-urbana”. Domicilio institucional: Saavedra 15, 4° piso (CP C1083ACA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, fa.octavio@gmail.com

Aníbal Alejandro Quiroga es Licenciado en Sociología de la Universidad de Buenos Aires. Se desempeña laboralmente en el Ministerio de Desarrollo Social de la Nación, en un área de capacitación vinculada a la intervención territorial a partir de la aplicación de políticas culturales. Es investigador del Proyecto de Reconocimiento Institucional de la Facultad de Ciencias Sociales de la UBA (R15-105 -Res. CD2147-15), “Transformaciones urbanas y sociales en el barrio porteño Donado-Holmberg: Intervención estatal y su impacto en la trama socio-urbana”. Domicilio institucional: Jaramillo 3683 (CP C1430AGE), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina. Correo electrónico: alejandroquiroya1@gmail.com