

# Fábricas refuncionalizadas. ¿Dispositivos de integración o de segmentación urbana?

**Mora Scillamá**

Lic. En Ciencia Política por la Universidad de Buenos Aires (UBA)  
Maestría en Historia del Arte Argentino y Latinoamericano en IDAES-UNSAM  
[morascillama@gmail.com](mailto:morascillama@gmail.com)

**Fecha de recepción: 5 de mayo de 2013**  
**Aceptación final del artículo: 13 de mayo de 2014**

*El objetivo principal de este artículo es explorar las singularidades de la propuesta residencial representada por las fábricas refuncionalizadas en el barrio de Barracas del sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, atendiendo a las similitudes y diferencias que tienen con los modelos residenciales que han proliferado desde la década del noventa –torres country y barrios cerrados-, y a los modos en que unos y otros segmentan socialmente el espacio urbano. Por último, concluimos que la propuesta residencial considerada, es posible de realizar únicamente si la iniciativa privada se desarrolla en sincronía con una política pública de desarrollo urbano.*

*La metodología adoptada fue de tipo cualitativo, contando, entre nuestras principales fuentes de información páginas webs, publicaciones académicas, artículos periodísticos y entrevistas.*

**Palabras clave:** fábricas refuncionalizadas, ciudad de Buenos Aires, torres country, barrios cerrados, segmentación, espacio urbano.

## **Recycled factories. ¿Urban integration or urban segmentation devices?**

*The main goal of this article is to explore the features of the residential proposal represented by the factories recycled in Buenos Aires. I also focus on the similarities and differences they have with nineties real state offer - full amenities towers & gated communities- and the ways in which each one of them segments socially the urban space. Finally, I try to show up that sustainable private investment in real state needs, to be succesfull, policies of urban developement.*

*The methodology adopted was qualitative and the main sources of information were websites, academic publications, newspapers articles and interviews.*

**Key words:** recycled factories, City of Buenos Aires, –luxury building with all amenities, gated communities, segmentation, urban space.

## **Modelos residenciales y propuestas de ciudad. Similitudes y diferencias entre los íconos urbanos de la última década.**

Mucho ha sido dicho acerca de los íconos urbanos por excelencia en los años noventa; shoppings y barrios cerrados fueron objeto tanto de análisis sociológicos como de producciones literarias y cinematográficas. Se ha escrito sobre ellos, sobre los modelos de ciudad en ellos implícitos y también sobre el carácter privatista con el que el gobierno a cargo de Carlos Menem gestionó durante la década del noventa gran parte de los suelos urbanos, poniendo como uno de los ejemplos más rotundos de su gestión la refuncionalización de la vieja área portuaria de Puerto Madero.

Para entender los modos en que los barrios privados del Conurbano bonaerense expresan la matriz social resultante de la reducción de las funciones integradoras del Estado y reafirman la fragmentación social derivada del modelo neoliberal, aperturista y excluyente, un trabajo insoslayable es el realizado por la socióloga argentina Maristella Svampa, quien analiza minuciosamente las implicancias de este arquetipo de ciudades a propósito de la sociabilización homogénea a la que dan lugar y de los valores a los cuales remiten, vinculados a la vida natural, la distinción social, el sentimiento comunitario (entre iguales) y el “ruralismo idílico” de la oligarquía del pasado nacional (SVAMPA, M. 2001).

Junto con la proliferación de estos íconos de consagración social y distinción (cabe destacar que en el año 2001 se contaban 350 urbanizaciones privadas y que en el año 2008 el número ascendía a las 540), el cambio de siglo está marcado por la multiplicación, en el ámbito de la ciudad de Buenos Aires, de la tipología arquitectónica conocida como *torre country*.

De todas las dimensiones abordadas en los análisis sobre el tema<sup>1</sup>, aquí nos interesa destacar la idea de esta modalidad de residencia como una suerte de réplica inmersa en el tejido urbano, de la ciudadela privada que conforman los barrios cerrados, en tanto se trata, en ambos casos, de modelos residenciales que desactivan en gran medida los extremos presentes en la ciudad en términos, por ejemplo, de infraestructura y seguridad<sup>2</sup>. De la misma manera que, en *Escenas de la vida posmoderna*, Beatriz Sarlo se refiere al shopping center, como “simulacro de ciudad de servicios en miniatura donde todos los extremos de lo urbano han sido liquidados” (SARLO, B. 1994), las *torres country* y los barrios cerrados neutralizan la imprevisibilidad característica de las grandes ciudades, funcionando como “cápsulas espaciales acondicionadas a la estética del mercado” (SARLO, B. ídem) que, en virtud de su vocación por diferenciarse respecto de su entorno, proveen a

---

<sup>1</sup> Al respecto, pueden consultarse los trabajos de COSACOV, Natalia (2009) Dinámica del capital y movilización de vecinos. Aproximaciones a un análisis micro espacial de un conflicto urbano en un barrio de la ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires, Revista Intersticios número 2, o Gorelik, Adrián (2006) “Buenos Aires, de la crisis al boom”, Punto de Vista, nº 84, o WELCH GUERRA, M., (2005) *Buenos Aires a la Deriva*, Buenos Aires, Biblos.

<sup>2</sup> Acerca de esta interpretación, se sugiere la lectura de TERCCO, Mario, L. (2005) *Los deseos imaginarios del comprador de Torre Country*, Buenos Aires, Café de las ciudades, número 33.

sus habitantes no sólo protección puertas adentro, sino también los servicios gracias a los cuales estos espacios se vuelven autosuficientes respecto del afuera (*laundry*, gimnasio, cine, servicio interno de *delivery* de comidas, etcétera).

Ahora bien, mientras las *torres country* parecen ajustarse en buena medida a la homologación con los barrios cerrados del conurbano, encontramos un subgrupo en la categoría en la que entran los edificios con *amenities* o *torres country*, que consideramos más huido a ser entendido como copia atrofiada de ellos, y por esto mismo entendemos que aporta a la discusión acerca de la segmentación espacial y social supuesta en dichos diseños residenciales. Nos referimos al subgrupo que conforma la propuesta arquitectónica que comienza a hacerse lugar en la urbe desde el año 2003 -una vez que la convulsión social del 2001 fue cediendo a una incipiente reactivación económica- en aquellas áreas de la ciudad que en un pasado supieron ser símbolo de trabajo e inclusión social: los complejos habitacionales destinados al segmento ABC1<sup>3</sup>, construidos a partir de la refuncionalización de fábricas en desuso.

La reactivación del sector de la construcción que sucede a la crisis de 2001<sup>4</sup>, se extiende en distintos barrios de la ciudad, entre los cuales se cuenta Barracas, donde coincide con anuncios de priorizar el desarrollo del sur de Buenos Aires, por parte de la gestión que se inicia en el 2007<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> El ABC1 es el índice socio-económico correspondiente a la clase alta y media alta. El mismo se construye en base a los siguientes indicadores: Nivel Educativo del Principal Sostén del Hogar (indicador de mayor importancia), Nivel Ocupacional del Principal Sostén del Hogar y Patrimonio del Hogar (Posesión de bienes y de automóvil). Los distintos Niveles Socio-Económicos se estratifican del siguiente modo: ABC1, (Alta-Media alta), C2 (Media media); C3 (Media baja); D1 y D2 (Baja Superior y Baja).

<sup>4</sup> Acerca de la reactivación de la construcción y de la actividad inmobiliaria, puede consultarse BAER, L., (2006), "Se expande la oferta, se restringe el ingreso pero aumentan los precios. Lineamientos empíricos y conceptuales para comprender las paradojas del mercado inmobiliario porteño". Disponible en: <http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/bibliobaer.pdf>

<sup>5</sup> Previo a la actual gestión del gobierno porteño, existieron proyectos que establecieron las premisas para un desarrollo sustentable de esta parte de la ciudad. Tal vez el más emblemático y ambicioso sea el Plan Urbano Ambiental (PUA) aprobado en 1996 junto con la autonomía de la ciudad. Este instrumento técnico político de gobierno, debía velar por el desarrollo equilibrado de la ciudad, el crecimiento hacia el sur enfatizando los ejes de las avenidas Paseo Colón, 9 de Julio y Entre Ríos, el saneamiento del Riachuelo, la integración de las villas y la recuperación de las áreas industriales obsoletas.

Otro de los proyectos orientados a la revitalización de la zona sur fue la creación, en el año 1999 de la Corporación Buenos Aires Sur SE. Inspirado, por un lado, en la Corporación Puerto Madero SA (aunque en este caso se trata de una sociedad del Estado, conformada solamente por capitales públicos) y, por otro lado, en el proyecto de creación de una Corporación de Desarrollo Urbano de Mataderos, -presentado por la legisladora Kelly Olmos en el año 1998-, con esta figura jurídica el entonces Jefe de Gobierno Aníbal Ibarra pretendía dar una clara señal acerca de la concreción de una de los principales ejes de su campaña, como fuera la revitalización y densificación del área sur de la ciudad. En abril de 2001, la Corporación presenta el plan de acción para los próximos años, que consistía, fundamentalmente, en incentivar la inversión privada orientada en la ampliación del circuito turístico de La Boca, el desarrollo de otro en Mataderos, y el desarrollo de diferentes

Tomando como referencia los complejos MOCA y Barracas Central, ubicados en uno de los barrios industriales por excelencia de la ciudad de Buenos Aires, como fuera el barrio de Barracas, a lo largo de estas páginas nos referiremos a algunos de los aspectos que nos ayudan a pensar los diferentes modos en que se planea segmentar e integrar espacial y socialmente a los habitantes de esta ciudad y finalmente se administra el espacio urbano, en función de los distintos diseños arquitectónicos y proyectos de ciudad que se impulsan tanto desde el sector público como desde el sector privado<sup>6</sup>.

Para esto nos proponemos analizar las mencionadas tipologías priorizando distintos enfoques. En términos morfológicos, nos proponemos destacar lo esquivas que son a los preceptos estéticos del mercado que encontramos generalmente en shoppings y *torres country*, ya que la mayoría de estos complejos conserva, por normativa o decisión funcional y estilística, muchas formas de la antigua estructura fabril.

En relación a la autosuficiencia e indiferencia respecto del entorno que, en líneas generales encontramos en barrios privados y *torres country*, aquí daremos cuenta de la supuesta vocación de integración con el barrio que han tenido los complejos apostando a un cambio en el perfil industrial del área, así como de los escasos resultados que han tenido dichas aspiraciones, encarnadas en iniciativas exclusivamente culturales e independientes de una efectiva política pública de revitalización de esa zona (HERZER, H., 2008)<sup>7</sup>.

---

emprendimientos residenciales en el área sur de la capital. Ver, DI VIRGILIO, M.; HERZER, H.; MERLINSKY, G.; RODRIGUEZ, M.C. (2011) *La cuestión urbana interrogada*, Buenos Aires, Café de las Ciudades.

<sup>6</sup> Las refuncionalizaciones de fábricas que analizaremos en este trabajo no son casos excepcionales, ya que encontramos esta tipología arquitectónica, por ejemplo, en el barrio de Coghland, en el complejo Aconcagua realizado a partir de la refuncionalización de la ex fábrica Nestlé o el edificio La Algodonera, construido con la refuncionalización de la fábrica textil Manufactura Algodonera Argentina, ubicado en la manzana comprendida por las avenidas Córdoba y Álvarez Thomas y las calles Santos Dumont y Concepción Arenal. del CUETO, Carla y NEUBURGER, Sonia (2011), "Un country en la ciudad". Reconversión urbana y segregación socio espacial en Buenos Aires, en RINESI Eduardo y LARROCA Mario (comps.) Ensayos de urbanidad. Reconversión urbana, fragmentación social y ciudadanía en Buenos Aires, CNBA/UBA, Buenos Aires.

<sup>7</sup> Por revitalización de un barrio entendemos, siguiendo a Hilda Herzer, el proceso de mejoramiento de los componentes físicos, comerciales y sociales del barrio y las perspectivas futuras de sus residentes a través de los esfuerzos del sector público y/o privado. Los componentes sociales incluyen empleo creciente y reducción del crimen, los componentes físicos incluyen mejoramiento de la vivienda y las calles, y los componentes comerciales, incluyen la creación de negocios y servicios en la comunidad. Ver, HERZER, H. (2008), *Con el corazón mirando al sur - Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Colección Desarrollo Social y Sociedad.

Por último, hacia el final del artículo y en relación al punto anterior, nos referiremos al modo en que estos complejos se inscriben desde hace dos años en la política de Distritos impulsada por el Gobierno porteño, que ubican en el centro de los proyectos de revitalización del sur de la ciudad, la radicación de las llamadas industrias creativas en los procesos de revitalización urbana.

## MOCA

*Moca, ícono de la nueva y sofisticada bohemia*

La Nación, 28 de septiembre de 2008.

El edificio Moca, resultado de la refuncionalización de la ex fábrica Bagley ubicado en la Avenida Montes de Oca al 250, es un complejo de viviendas destinado al segmento ABC1, cuya realización demandó aproximadamente doce millones de dólares, y que cuenta entre sus *amenities* dos piscinas, un parque interno de 3700 metros cuadrados, gimnasio, solarium, spa, sala de cine, servicio de delivery interno de comida, sala de juegos y distintas actividades culturales organizadas por la Fundación Lebensohn, cuyos directivos coinciden con los de la empresa Copelle, desarrolladora del complejo<sup>8</sup>, y que tiene entrada por la calle Hornos.

Desde el punto de vista estético, se trata de una edificación cuyo valor está dado por la convivencia de la modernidad y la tecnología que le aportó su refuncionalización con los elementos del pasado fabril que se conservaron en la obra, y que lo transforman en un hábitat exótico -en tanto allí el espacio de trabajo ha sido reconfigurado en lujo, el gris industrial en colores vibrantes, y el cemento y hierro en vegetación- y en un hábitat singular respecto, por ejemplo, de las formas estandarizadas de gran parte de las edificaciones con *amenities* que han proliferado en los últimos diez años en barrios como Caballito, Flores, Palermo, Barracas, todas muy similares entre sí en sus formas y materiales.

---

<sup>8</sup> En este emprendimiento trabajaron Copelle S.A, la constructora Caputo, los estudios de arquitectura Lopatín y Caffarini & Vainstein, y la agencia de marketing Remolino. *Copelle* es la empresa presidida por el Dr. A. M. Lebensohn, quien creó en 1962 la Sociedad Alson S.A., dedicada a la venta de equipos médicos y diseño de ambientes hospitalarios, cofundó Autotrol S.A., empresa dedicada a la fabricación y venta de semáforos, y se dedicó luego a construir torres de viviendas, adquiriendo en el año 2003 el inmueble de Bagley sobre la calle Montes de Oca. El *Estudio Lopatín Arquitectos*, que fue fundado en 1965 y está integrado por el Arquitecto Diego Lopatín y la Arquitecta Elisa Cohen, cuenta entre sus obras más destacadas al centro comercial Alto Avellaneda, las municipalidades de Adrogué y Avellaneda, la Torre de Manantiales (Mar del Plata), el edificio BAPRO, el edificio Castex, el Hospital Madariaga de Posadas y el Hospital de Formosa. Fundada en 1956 por Luis Caffarini y Eduardo Vainstein, los proyectos más emblemáticos del *Estudio Caffarini & Vainstein* son, entre otros, el Edificio Tribunales Plaza, el Edificio Estrella, el Edificio World Trade Center de Buenos Aires, el Edificio Ventana, la Torre Dorrego y el Club de Golf. *Caputo*, es una empresa constructora argentina que cuenta con más de 500 obras de gran envergadura en la Argentina, Chile y Uruguay. Contribuyó en el desarrollo inmobiliario de Puerto Madero con la restauración del Dock 12 para la Universidad Católica Argentina (UCA), diseñó y la realizó el Abasto Shopping, la Terminal Portuaria para Buquebús y el Casino Trillennium.

La preservación de elementos de la antigua Bagley, tiene para MOCA un significado no solamente morfológico y estético, sino que expresa el valor ético posible de atribuirle al complejo en la medida en que lo constituye en una tipología habitacional productora de determinadas representaciones y aspiraciones sociales. Y es que si cabe concederle un mérito a la desarrolladora Copelle y al estudio Lopatín a cargo de la refuncionalización del edificio, éste es haber logrando la integración del pasado industrial del edificio en la actual estructura de manera tal que los habitantes de MOCA son portadores de una percepción y un relato absolutamente edulcorado sobre las implicancias de habitar un espacio otrora industrial. En efecto, al referirse al pasado del edificio, los habitantes con quienes tuvimos oportunidad de conversar, lejos de mencionar algún aspecto del universo simbólico negativo posible de asociar al trabajo en una fábrica o a la desaparición de éste a fines del siglo XX en Argentina (conformado por aspectos tales como encierro, alienación, control o desocupación, descomposición del tejido social, etc.), aludieron al pasado de MOCA en términos de camaradería, al trabajo como elemento estructurante de la sociedad y a lo entrañable de que existiera en el barrio un edificio que emanaba un dulce aroma a galletitas. La singularidad estética del complejo, dada por la convivencia de elementos nuevos con otros originales de la antigua fábrica, y la reconstrucción del pasado en estos términos, expresan el modo en el cual las características estéticas contienen determinados preceptos éticos. Ellas remiten a una serie de valores preciso, como lo son aquí el habitar un ámbito de trabajo –desprovisto de cualquier dimensión conflictiva-, la participación de la fábrica en la vida del barrio, la excentricidad que resulta de habitarla ahora transformada en un complejo de viviendas de lujo, y el cosmopolitismo, puesto que este modelo habitacional, construido a partir de la refuncionalización de una fábrica en desuso, es común en otras ciudades del mundo (como Nueva York o Barcelona).

Pero además, la singularidad de esta propuesta no sólo está dada por sus características edilicias, sino por constituir la opción que aúna las ventajas de las urbanizaciones cerradas del conurbano bonaerense surgidas en la década del noventa, en cuanto al aislamiento de la degradación económica, social y estética del entorno, pero distinto y mejor que ellos gracias a su emplazamiento en el tejido urbano cuya proximidad también aparece como un valor distintivo del complejo. De aquí que la desarrolladora de MOCA postule a este complejo en su página web como el lugar ideal para el hombre contemporáneo porque, con un estilo innovador, presenta servicios “característicos de barrios cerrados pero con la ventaja de estar situado en un espacio urbano firmemente consolidado”<sup>9</sup>.

Y de aquí también que sea relevante preguntarnos acerca de qué idea de ciudad y de habitante de la ciudad están supuestas en este tipo de proyectos. En este sentido, la primera consideración que debemos hacer, es que este emprendimiento inmobiliario fue pensado por Copelle como un símbolo del cambio en el barrio, como una señal del proyecto de resignificación del tradicional pasado industrial de Barracas en términos de diseño, excentricidad y distinción.

---

<sup>9</sup> [www.vivomoca.com](http://www.vivomoca.com)

En función de la apuesta al cambio en el perfil tradicional del barrio de Barracas, Copelle<sup>10</sup> adquirió la manzana de la ex fábrica de galletitas para construir, además de MOCA, el complejo de oficinas Sur Central –con entrada por la Avenida General Hornos<sup>11</sup> edificar dos torres en la esquina de Hornos y Finocchietto, y para vender los terrenos de la esquina de Ituzaingo y Hornos, donde, según un alto directivo de la empresa, el principal interesado en comprar tiene el proyecto de reciclar la estructura existente y construir en el resto del terreno dos torres más. De acuerdo con él, en la misma línea se construirá en el terreno que se extiende desde la entrada de Sur Central hasta el portón que se encuentra en dirección a Ituzaingo, porque “*precisamente lo que Barracas necesita es una lavada de cara que re signifique sin negar su pasado industrial, al que se relaciona con algo gris, pesado*” (Directivo de Copelle S.A).

La necesidad de venta pero también la voluntad de reposicionar el barrio son los factores que explican porqué la desarrolladora, destacando la facilidad en los accesos, desestimó siempre las implicancias que puede tener la cercanía de la ex fábrica con la estación ferroviaria de Constitución, que nuclea a los trenes de trabajadores y pobres (GRIMSON, A. 2009), y que se asocia a un lugar donde abunda la droga, la prostitución y la delincuencia. Esta estrategia de comercialización es interesante en tanto entraña la idea de ciudad que Eduardo Rinesi describe en *Buenos Aire Salvaje* en términos de “ciudad pista” (RINESI, E. 1994), a la cual, fuera de las obligaciones laborales, los habitantes de MOCA podrían esquivar sin dificultades. Así, el supuesto habitante del complejo puede circular rápidamente si lo necesita y puede replegarse en su espacio privado para acceder no sólo a todos los servicios que cualquier habitante de Buenos Aires consume gracias al *delivery*, sino que además, en ese aislamiento, puede acceder a un gimnasio, un lavadero, un cine, un spa o un natatorio. Desde esta perspectiva, la ciudad queda reducida a una serie de vías circulatorias y servicios, en la que poco importan las posibilidades que la confluencia con otros y el habitar los espacios públicos tiene en términos estéticos, subjetivos y éticos.

Sin embargo, este modelo de “ciudad pista” que tendería a igualar estas propuestas residenciales con los barrios cerrados del conurbano o los edificios con *amenities* de la ciudad, es puesto en tensión por el otro componente presente en el proyecto de la desarrolladora vinculado al carácter cultural del complejo y a su activo rol en la reconfiguración del perfil del barrio de Barracas. Ejemplo de ello son las

---

<sup>10</sup> Fundada en 1956 por Luis Caffarini y Eduardo Vainstein, los proyectos más emblemáticos del *Estudio Caffarini & Vainstein* son, entre otros, el Edificio Tribunales Plaza, el Edificio Estrella, el Edificio World Trade Center de Buenos Aires, el Edificio Ventana, la Torre Dorrego y el Club de Golf. *Caputo*, es una empresa constructora argentina que cuenta con más de 500 obras de gran envergadura en la Argentina, Chile y Uruguay. Contribuyó en el desarrollo inmobiliario de Puerto Madero con la restauración del Dock 12 para la Universidad Católica Argentina (UCA), diseño y la realizó el Abasto Shopping, la Terminal Portuaria para Buquebús y el Casino Trillenum.

<sup>11</sup> Dicho inmueble tiene una superficie cubierta total de 13.500 m<sup>2</sup> con 9.250 m<sup>2</sup> disponibles para alquilar, un área de estacionamiento de 4.700 m<sup>2</sup>, un bar con *delivery* interno, un *business center* y un auditorio para 80 personas.

distintas acciones que, utilizando la cultura, se llevaron a cabo en pos de integrar a MOCA con el barrio.

En primer lugar cabe mencionar que en la refuncionalización de la ex Bagley no debieron respetarse formas y volúmenes por disposiciones legales puesto que, a diferencia de la ex fábrica Piccaluga<sup>12</sup>, el antiguo edificio no se encontraba catalogado ni ubicado en un Área de Protección Histórica. En efecto, la decisión de conservar la fachada, el volumen y buena parte de la estructura originaria del edificio, respondió a criterios de eficiencia y estética ya que el aprovechamiento de la estructura originaria optimizó los tiempos y los recursos en la remodelación de la antigua fábrica.

El valor estético que para la desarrolladora tiene la conservación de la estructura original se ve en los diversos elementos conservados en la refuncionalización, como las columnas, el revestimiento de las paredes de la recepción de Sur Central o los toneles de hesperidina del subsuelo, que se van a conservar como parte de la decoración del salón de usos múltiples que proyectan en ese espacio.

En segundo lugar, con las nueve unidades comerciales ubicadas sobre Montes de Oca a través de las cuales según nos explicó el directivo de Copelle, la idea es que el barraquense también esté orgulloso de la parte de su barrio donde está ubicado el edificio y se apropie de MOCA.

Actualmente sólo se encuentran alquilados cuatro de los nueve locales -dos de ellos a concesionarias de autos, uno, a la Autoridad de la Cuenca Matanza Riachuelo (ACUMAR) y otro una peluquería de primera línea, y el resto de los locales está costando alquilarlos, pese a que *“la apuesta es integrar MOCA a la zona comercialmente más consolidada, que comprende las cuadras entre Martín García y Suarez, pero nada es de un día para el otro y hay que darle tiempo de maduración a los procesos”* (Directivo de Copelle S.A).

En tercer lugar, la puesta en funcionamiento hasta el 2009 del Centro Cultural MOCA en una de las unidades comerciales con entrada por Montes de Oca, y, tras su cierre, la apertura en el año 2011 de la Fundación Lebensohn -con entrada sobre la calle Hornos-, son los dos movimientos que, con sus aciertos y errores, expresan de modo más contundente el mencionado compromiso por parte de la desarrolladora de participar al barrio de las actividades del complejo y a los habitantes del complejo en actividades con vecinos de Barracas.

Al mismo tiempo, ambas iniciativas muestran el fracaso del proyecto de integrar el complejo con el barrio apostando al potencial legitimador y dinamizador de la cultura puesto que ni las actividades del CCMOCA mientras estuvo abierto, ni la programación de la Fundación Lebensohn, interpelan y convocan a los vecinos del barrio<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Un ejemplo son las columnas originales de la ex fábrica que, al terminar en un triángulo invertido además de embellecer la refuncionalización, hicieron posible evitar la construcción de vigas.

<sup>13</sup> El Centro Cultural MOCA cerró porque tras un año de estar en funcionamiento no se consiguieron auspiciantes y Copelle era el único sostén económico del espacio, que no tuvo saldo positivo en

Respecto a esto último, los residentes de MOCA entrevistados para este trabajo, señalaron que el público concurrente a las actividades organizadas en el CCMOCA y en la Fundación Lebensohn no es del barrio y es poca del complejo, siendo en su mayoría de otros barrios, “es gente que viene que parece del circuito del arte, que se entera que hay algo y viene puntualmente a ver eso pero que casi no sabe dónde está, y siempre se piden taxis hasta la puerta de la muestra para no caminar por la calle, supongo porque les da miedo porque no conocen” (Sofía, ama de casa).

Mientras desde la desarrolladora minimizan los pocos resultados que hasta el momento han dado estas iniciativas, otros actores barriales, como el fundador de la asociación “Proteger Barracas”, no duda en afirmar que la causa de que los locales tarden tanto en ocuparse no es el ciclo de maduración propio de este tipo de proyectos, sino el precio que piden de alquiler y el hecho de que esas cuadras de Montes de Oca son de tránsito. “Son extraños los comercios que pusieron y no entiendo cómo suponen que van a funcionar, por el rubro - porque ya hay un montón de concesionarias y peluquerías buenas y más baratas por la zona-, y porque por esa cuadra hasta los colectivos pasan a toda velocidad. Recién a partir de la esquina de Ituzaingó comienza a producirse una suerte de remanso que va aquietando el ritmo hasta tranquilizarse a partir de Martín García” (Fundador de Proteger Barracas). Para este arquitecto militante de la preservación arquitectónica del barrio, es bastante paradójico pretender que la integración de MOCA al entorno se logre a través de esas unidades, que hasta ahora producen un quiebre en el tejido urbano en tanto, aunque mantengan la morfología y las alturas, confirman que no se tuvieron en cuenta las características propias de la idiosincrasia del entorno. Según él, los rubros de los locales alquilados, el fracaso del CCMOCA, las puertas de los locales que, al estar a un metro retiradas de la línea municipal, ofrecieron el lugar para que grupos de indigentes se metieran a dormir ahí (luego de lo cual aislaron esos espacios enrejándolos) hablan de la poca afinidad que este proyecto tiene con la realidad del entorno donde está ubicado.

Al desconocimiento del barrio se refirieron también varios propietarios de MOCA que hace muchos años viven en Barracas, en relación a los habitantes del complejo que, siguiendo las palabras de una profesora de inglés habitante de MOCA, que vivió toda su vida en Barracas, “*se mudaron pensando que esto iba a transformarse en Palermo y como eso no pasó, les preguntás el nombre de alguna calle del barrio que no sea una avenida y no tienen idea porque no salen del edificio*”. Pero no sólo los nuevos vecinos que viven en MOCA no se relacionan con el barrio, tampoco lo hacen muchos de los jóvenes que viven en el complejo, quienes dicen que les gustaría tener algunas opciones para salir de compras y reunirse con amigos y que “*es un bajón que no se haya formado el centro comercial que anunciaban al principio, porque acá son las 9 de la noche y aunque estás sobre una avenida no pasa nada. Para qué les voy a decir a mis amigos que vengan para acá?*” (Lucrecia, estudiante de bellas artes).

---

ningún momento. Tras su cierre, durante el cual se lo usó como dispositivo atractivo para la comercialización de las unidades del complejo, la desarrolladora puso esa unidad en alquiler.

El complejo de residencias MOCA, cumple entonces con la singularidad estética propia de esta tipología arquitectónica, que la distingue de la homogeneidad de las formas del mercado imperantes en la mayoría de los edificios que proliferaron en los últimos diez años, y se postula como una propuesta habitacional con vocación de mantener con el entorno una relación de mayor integración que la propuesta en otras formas residenciales que permanecen indiferentes o puramente defensivas respecto a su alrededor -como las *torres country* y los barrios cerrados-, y portadora de los preceptos éticos mencionados (el barrio, el vivir en la ciudad, el trabajo, el cosmopolitismo, la excentricidad).

Sin embargo, y dado que dicha integración va de la mano de una voluntad de reconvertir el perfil industrial del área, estas señales encarnadas en iniciativas privadas exclusivamente culturales e independientes de una política pública de revitalización de esa zona de la ciudad, no han dado el resultado esperado.

## BARRACAS CENTRAL

*Un barrio que está cambiando.  
En el sur de la ciudad, ahora las inversiones apuntan a Barracas.  
Los proyectos, dicen las inmobiliarias, están  
destinados a un público profesional y bohemio  
de clase media y media alta.  
Clarín, julio de 2005*

*Punto de encuentro de artistas y foco de atracción turístico,  
el barrio porteño promete despertar la zona sur con aire neoyorquino  
Revista Oh la la,  
Septiembre 2012*

El otro ejemplo realizado a partir de la refuncionalización de una fábrica en desuso es el que corresponde al edificio construido en 1920, diseñado por los Arquitectos D. Donatti y V. Colomba, cuya cúpula corona el vértice principal de la manzana triangular conformada por el pasaje Lanín y las calles Icalma y Ramón Feijoo. Devenido actualmente en un complejo habitacional de lujo –cuyas unidades cotizaron en promedio 730 dólares el m<sup>2</sup>, cuando se pusieron a la venta en el año 2006-, esta construcción fue pensada originariamente para albergar la fábrica textil Piccaluga y Cía., que funcionó allí hasta 1965 cuando la propiedad fue transferida a la compañía Revoltijo. Más tarde también tuvieron sede en el edificio la fábrica de zapatillas Champions y, hasta el año 2000, el archivo del Banco Río.

Adquirido en el año 2005 por la desarrolladora Baresa S.A, luego de ser sede de la muestra de arquitectura y diseño “Casa Foa”, el edificio fue protagonista del emprendimiento inmobiliario que lo transformó en lo que podemos conocer actualmente: un complejo residencial de planta baja y dos pisos, conocido como Barracas Central (en adelante BC).

Sus 82 unidades funcionales se encuentran divididas en 70 lofts de entre 50 y 130 metros cuadrados – a los que se accede por un portón ubicado a mitad de cuadra

sobre la calle Ramón Feijoo- y 12 unidades destinadas a usos comerciales a las cuales se ingresa por el pasaje Lanín.

Al igual que en MOCA, la refuncionalización de la ex Piccaluga se hizo proyectando un complejo residencial de lujo integrado con el barrio; desde un punto de vista morfológico, conservando la fachada,<sup>14</sup> y desde un punto de vista funcional, disponiendo unidades con fines comerciales y culturales con entrada sobre el pasaje Lanín. Con ellas se esperaba lograr un doble movimiento: que al acceder a estos espacios los vecinos del BC participaran de la vida del complejo -al trascender el límite que impone el sistema de seguridad en sus accesos- y, al mismo tiempo, que el complejo se descubriera e integrara a la vida y vista cotidiana de los vecinos del barrio, develando un poco de su misterioso mundo interno a través de los ventanales de las unidades comerciales desde los cuales puede verse, por ejemplo, la plaza seca central del complejo. A propósito de esta voluntad de integración, uno de los principales responsables de Baresa, en el año 2005 sostenía que "lo característico del Barracas Central es que los locales con salida al pasaje Lanín serán destinados a fines culturales: un café literario, una galería de arte, restaurante y anticuarios están previstos en la planta baja. De esta manera respetamos el perfil del entorno, que es la característica que buscan los nuevos habitantes de Barracas" (*La Nación*, 17 julio de 2005).

Pero además de no haber sido modificada la apariencia externa de este hito urbano, existe otro elemento interesante de destacar en relación a la conservación del aspecto y el volumen externo del BC y que hacen a la singularidad y excentricidad de esta propuesta habitacional. Se trata, como en MOCA, de la convivencia de lo nuevo y lo viejo que en este complejo está garantizada por la conservación de las calles internas usadas en el pasado por los camiones de la fábrica<sup>15</sup>, y por la permanencia de tres elementos más que hacen de puentes entre el ayer y el hoy del edificio, aportándole al diseño actual una dosis nada desdeñable de eclecticismo y convirtiéndolo en una mónada, en una de esas constelaciones en donde pasado y presente se dialectizan desmintiendo las pretensiones de un relato lineal sobre el tiempo histórico. El primero de estos tres elementos es un montacargas que asoma desde el balcón de uno de los lofts con vistas al patio central del complejo, cuya presencia se advierte sobre el ángulo superior izquierdo apenas se atraviesa el portón de acceso; el segundo es el recinto en la plaza central del complejo que antiguamente albergaba un santo (que hoy se encuentra vacío), y el tercer elemento es una caja fuerte de hierro al costado de una rampa vehicular, que no fue retirada dado el peso de la misma. Curiosamente, ninguno de estos elementos ha sido refuncionalizado o intervenido de manera alguna; evocando un

---

<sup>14</sup> En el proceso de reciclaje de la estructura edilicia, la antigua fábrica debió ser respetada en forma y volumen por las disposiciones legales detalladas en la sección 10 del Código de Planeamiento dedicada a la Protección Patrimonial, según las cuales, se trata de un edificio con *Valor Singular*. Dicha catalogación resulta de sus características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos, a su diseño o a su sitio.

<sup>15</sup> Transitadas por los lujosos autos de quienes viven en el primer y segundo piso del complejo, hoy esas rampas son un elemento del pasado devenido en una experiencia de confort para los propietarios que cuentan con la comodidad y la seguridad de poder estacionar sus autos en la puerta de sus casas.

pasado ya ausente, ellos no hablan ni del presente ni del pasado del BC, sino del ayer hoy, del aquí y ahora de un edificio de viviendas de lujo que supo ser fábrica y depósito bancario.

También, al igual que Copelle en MOCA, en el caso del BC la desarrolladora Baresa al tiempo que destacaba la comodidad en los accesos, la proximidad con el centro y las distintas *amenities*, vinculó sus estrategias de marketing al cambio en el perfil del barrio. En primer lugar, y de acuerdo con el principio según el cual la calidad de vida de un conjunto residencial depende, más que de ninguna otra variable, de la calidad ambiental del barrio donde se encuentra, puso a esta zona de Barracas en relación de continuidad con sus vecinos San Telmo y Puerto Madero, desestimando las implicancias que podría tener la cercanía de la ex fábrica con la villa 21-24, el Riachuelo o los equipamientos sanitarios (entre los cuales se destacan los hospitales nacionales Braulio A. Moyano y José T. Borda, que ocupan una superficie parcelaria superior a los 400.000 m<sup>2</sup>). Además, en la misma línea que encontramos en MOCA, los posibles compradores eran seducidos con las características “culturales” que se le atribuían al barrio, entre las cuales destacaban la intervención artística del pasaje Lanín realizada por el artista plástico Marino Santa María, que bordea uno de los lados de la manzana ocupada por el BC<sup>16</sup>.

La utilización del pasaje Lanín en la campaña de marketing que Baresa montó para comercializar el BC, responde a la concepción de la cultura como herramienta de revitalización urbana y muestra el fracaso de dicha perspectiva. En efecto, la cultura y el diseño no sólo no alcanzaron sino que resultaron recursos fundamentalmente escenográficos para crear un sentido de lugar en relación a los problemas estructurales del barrio y consolidaron al BC como un enclave extraño, un hecho aislado en relación a la realidad de Barracas que lo rodea<sup>17</sup>.

Por otra parte, en relación al proyecto de reconversión del perfil barrial, es clave tener en cuenta que, si bien este complejo guarda muchas similitudes con MOCA, existe una diferencia insoslayable entre la ex Bagley y la ex Piccaluga, que es su ubicación. Porque mientras la zona este de Barracas, donde se encuentra MOCA, está mucho más consolidada a nivel residencial y comercial, y es considerada un área de oportunidad inmobiliaria para los segmentos sociales de ingresos medios y altos, en el sector oeste del barrio lindante con Parque Patricios y Nueva Pompeya, donde se eleva el BC, hasta ahora se detecta un estancamiento del nivel de deseabilidad para uso residencial. En parte debido a la mixtura de usos industriales, de depósitos y talleres, al Factor de Ocupación Territorial (FOT) relativamente bajo (1,2)<sup>18</sup>, y en parte debido a las fuertes barreras urbanísticas: la

---

<sup>16</sup> La intervención de dicho pasaje es fruto de un convenio entre el artista plástico Marino Santamaría, la fundación Banco Ciudad, la Secretaría de Cultura Porteña, las pinturerías ALBA S.A, la Organización de Estados Iberoamericanos (OEI), la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), el Museo Nacional de Bellas Artes y la Corporación Buenos Aires Sur.

<sup>17</sup> Claro ejemplo de operaciones similares pueden encontrarse en el barrio de La Boca –en el área denominada caminito-. (Ver GIROLA, THOMASZ, 2011 y GORELIK, A. 2004).

<sup>18</sup> El factor de ocupación indica la cantidad de metros que pueden ser construidos en una superficie determinada. En un terreno de 100 m<sup>2</sup> con un FOT de 3, el total de m<sup>2</sup> posibles de construir es de

autopista, los complejos hospitalarios, el Riachuelo y la primera villa de la ciudad en cantidad de población y superficie (villa 21-24).

De hecho, si bien es un aspecto positivo la conservación de la morfología del barrio y el respeto por el ritmo visual de su entorno (situación que obviamente no se hubiese logrado de haberse derribado la antigua estructura y haberse construido en su lugar, por ejemplo, una torre *country*), lo cierto es que, si vamos más allá de esta continuidad en las formas y volúmenes del espacio barrial, encontramos que las supuestas aspiraciones iniciales de la desarrolladora en relación a la integración del complejo con el barrio y al cambio en el perfil netamente industrial del área, a seis años de su refuncionalización, aún siguen sin existir siquiera como una clara tendencia.

Es por eso que, pese a los distintos proyectos de integración, ni la oferta comercial, ni el espacio cultural que mencionaban publicaciones referidas al emprendimiento inmobiliario cuando éste se encontraba en desarrollo se concretaron y, a juzgar por los relatos de sus habitantes, sus vecinos, y por la suerte que corrieron los espacios de ese tipo que sí se realizaron -como el Centro Cultural MOCA- en un entorno menos duro urbanísticamente, es de esperar que no se concreten en un mediano plazo. Al día de hoy, de todas las comodidades publicitadas inicialmente, las que se encuentran en funcionamiento no están abiertas al público general<sup>19</sup>. Lejos de eso, la privacidad del disfrute de las *amenities* está garantizada por la altura de los muros que contienen y protegen la vida de los habitantes del complejo.

Tras su refuncionalización, pues, las aspiraciones de la empresa desarrolladora no sólo no se concretaron, sino que el BC ha robustecido su característica de hito urbano, porque ahora no lo es sólo desde el punto de vista arquitectónico, sino también social. Es un “distinto”; constituye un quiebre en relación a la realidad material que lo rodea y que sigue definiendo el lado oeste de Barracas como una zona de fuerte utilitarismo urbano, en la cual los sectores sociales incapaces de acceder a la tierra se alojan en gran medida en sus tierras fiscales. Esta segmentación físico-social que refuerza la fábrica Piccaluga refuncionalizada, se torna evidente al observar el entorno desde su terraza. Allí, donde se alcanza una visión de conjunto de su entorno, se percibe también la soledad del BC en un Barracas donde se imponen edificios de estilo semi derruidos, trenes desbordados de gente en dirección al sur del conurbano bonaerense, casas precarias, los pulmones verdes del Borda y del Moyano y la autopista 9 de Julio Sur.

Si entendemos que el rasgo distintivo de estas tipologías está dado por presentarse como la alternativa urbana del barrio cerrado, distinguiéndose a su vez de otras

---

300. A su vez, ese total de metros construibles podrá ser o no en altura, de acuerdo con el valor del Factor de Ocupación del Suelo (FOS), que indica la cantidad de metros posibles de ser construidos al nivel del suelo. Así, en una superficie con un FOS bajo y un FOT alto la construcción podría ser en altura (dependiendo también de la zonificación)

<sup>19</sup> Estas son: seguridad, acceso vehicular, cocheras al lado de la mayoría de las unidades, pileta, *home theater*, solárium, spa y la plaza interna de 17 por 53 mts. con caídas de agua

edificaciones con *amenities* gracias a los proyectos de integración con el entorno, el fracaso en la integración del complejo con el barrio plantea el interrogante acerca de en qué medida éste significó la pérdida del valor diferencial del BC respecto a esas propuestas residenciales apáticas y distantes e incluso defensivas respecto a su entorno que proliferaron en la ciudad y en la provincia de Buenos Aires desde la década del noventa hasta nuestros días.

### **La expectativas de los habitantes del BC**

Tanto la vocación de integración con el barrio a partir de acciones culturales como la supuesta evocada revitalización del entorno, fueron dos aspectos que influyeron en los habitantes del BC con los que logramos dialogar, a la hora de decidir mudarse a un complejo de estas características, ubicado en el sur de la ciudad.

Las apreciaciones más destacables de estos encuentros fueron, por un lado, las referidas al valor que le otorgaron al bajo desarrollo comercial y residencial del barrio quienes, aún siendo optimistas acerca de la revitalización del área esperan que *“nunca se convierta en un barrio como Palermo o Caballito, y que conserve cierto halo solitario y rústico”* (joven artista) que, según ellos, es el encanto del sur de Buenos Aires. Este es el caso de un joven artista plástico que compró su loft apenas se pusieron en venta las unidades del BC y que confía en algunas señales que ha dado el actual Gobierno porteño en relación a la revitalización del barrio como el proyecto del Distrito Gubernamental -cuyo diseño estará a cargo de Egozcue Vidal + Pastorino Pozzolo Arquitectos- y el del Distrito de Diseño, cuyo epicentro será el Centro Metropolitano de Diseño, con sede en el edificio que fue, hasta 1982, el Mercado de Pescado de la ciudad<sup>20</sup>.

Por otro lado, fueron interesantes las consideraciones de quienes, al no haberse producido el cambio en el barrio del que hablaban los diarios cuando se mudaron al BC y tampoco haber abierto las unidades comerciales del complejo, se sienten aislados, decepcionados y extrañan tener más oferta comercial y ver más gente por la calle.

---

<sup>20</sup> Luego de permanecer cerrado desde que abandonara sus funciones en el año '83, en el 2002, tras ganar el concurso realizado por las Sociedad Central de Arquitectos (SCA) por encargo del GCBA, el arquitecto Gastón Flores se convirtió en el responsable de transformar los 14.500 m<sup>2</sup> correspondientes al viejo mercado, en el Centro Metropolitano de Diseño (CMD). Un año antes, en Diciembre de 2001 había sido inaugurado el primer conjunto de oficinas del CMD en la esquina formada por las calles Villarino y Santa María del Buen Ayre. La refuncionalización del taller mecánico que funcionaba en ese sitio estuvo a cargo de los arquitectos Adriana Pérez Moralejo y Carlos A. Blanco, ambos premiados en el año 2004 por la refuncionalización del taller, con el Premio Categoría Reciclaje y Arquitectura Interior, Bienal CPAU SCA. El CMD alberga, actualmente, además de las oficinas de las Direcciones Generales de Industrias Creativas y Comercio Exterior, el Centro de Investigación, Desarrollo, Innovación y Diseño en Ingeniería (CIDIDI), distintos talleres de oficios vinculados a las industrias creativas, oficinas de emprendimientos, un auditorio para 200 personas, un bar y distintos espacios destinados al dictado de cursos y montaje de exposiciones. El costo total del proyecto del Arquitecto G. Flores ascendió a los 60 millones de pesos.

Pese a encarnar diferentes perspectivas acerca del presente y del futuro del complejo, ambas visiones coinciden en reducir las posibilidades de pensar el BC como una réplica de un barrio cerrado en la ciudad, sugiriéndonos, en cambio, pensarlo como una edificación portadora, al igual que MOCA, de atributos cada vez más valorados en las ciudades contemporáneas, como son la excentricidad y la creatividad; permitiendo a sus habitantes sentirse no sólo más seguros y en un entorno más saludable, sino también “distintos” respecto de quienes habitan viviendas ordinarias y, aún así, con las mismas posibilidades de acceso a las actividades típicas de la urbe. En efecto, el habitante supuesto en las promociones de ambos complejos, es el hombre contemporáneo que busca las comodidades de la ciudad, pero recreadas en un contexto específico, seguro, exclusivo y exótico, en tanto en el pasado ese espacio de confort y exclusividad fue un espacio de trabajo industrial.

Al mismo tiempo, una y otra denotan los límites que hasta ahora tuvieron los proyectos de las desarrolladoras responsables de la refuncionalización de ambas fábricas en relación a la integración de los complejos con su entorno y a la reconfiguración del tradicional perfil industrial del barrio. A propósito de esto último, señalaremos algunos de los aspectos más relevantes de la política de Distritos impulsada por el gobierno de la ciudad de Buenos Aires, que incluye, para la zona más deteriorada de Barracas, donde se encuentra el BC, la creación de un Distrito de Diseño.

### **La inscripción de estas tipologías en la política de Distritos:**

#### ***El valor estratégico del diseño en la economía porteña y el desarrollo urbano de la ciudad.***

La política de distritos creativos impulsada desde el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, -en el marco de la cual han sido aprobados por la legislatura de la ciudad los distritos tecnológico, audiovisual y de las artes-<sup>21</sup> espera lograr la aprobación, durante el año 2013, del Distrito de Diseño en la zona al oeste de la autopista del barrio de Barracas. Se trata de una política que responde, en buena medida, a los lineamientos del planeamiento estratégico y nos habla del rol fundamental que en la actualidad tienen las industrias creativas en los procesos de revitalización de las áreas urbanas degradadas<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Estos tres distritos abarcan parte de los barrios de Parque Patricios y Pompeya, Palermo, Chacarita, Villa Ortuzar y Colegiales, y La Boca y San Telmo. A través de exenciones en impuestos municipales, con los dos primeros se intenta favorecer la radicación de la industria tecnológica y audiovisual respectivamente. Respecto al de las artes, allí se busca revitalizar la zona consolidándola como punto turístico y cultural del sur, ya que recibirán exenciones quienes sean propietarios de centros culturales, educativos, de estudios de artistas o quienes desarrollen infraestructura, para las artes visuales, literarias, musicales y escénicas.

<sup>22</sup> Específicamente, las Industrias Creativas son: Artes escénicas y visuales (teatro, danza, ópera, pintura, escultura, grabado, etc.), editorial (libros y publicaciones periódicas), fonográfico (música grabada y en vivo), audiovisual (cine y video, radio y televisión), servicios de diseño (gráfico, interactivo, industrial, moda, etc.), servicios creativos conexos (informática, videojuegos e Internet, arquitectura, publicidad, agencias de noticias, bibliotecas, archivos y museos).

Si durante el siglo XIX se concebía a las distintas partes de la urbe como eslabones de una totalidad en la cual cada una debía cumplir la función que racionalmente surgía de su ubicación en el todo, actualmente el planeamiento estratégico de las ciudades implica la distribución del espacio urbano y la conformación identitaria de éste, de acuerdo con la racionalidad del fragmento y la especialización; en este esquema, las partes de las ciudades que son objeto de un proyecto de revitalización, reconstruyen su identidad a partir de algunos elementos que las distinguen de las otras partes de la urbe.

La decisión de impulsar la creación de un Distrito de Diseño en el barrio de Barracas -en la zona que se extiende al oeste de aquello que para muchos barraquenses es una *cicatriz en el barrio*, esto es, el trazo de la autopista 9 de Julio sur, que lo atraviesa en toda su longitud (3 Km) y que segmenta socialmente a Barracas en una zona más consolidada al este y otra con mayores niveles de degradación en términos económicos y sociales al oeste- encuentra sus motivos en: los precios relativamente bajos de los inmuebles, la alta vacancia de la zona (donde prevalecen predios industriales y depósitos), la capacidad instalada hace diez años en el CMD, y finalmente, a las dificultades para revitalizar esta parte de Barracas, en virtud de una serie de componentes. Como mencionamos, entre estos se destacan su situación de límite urbano y la presencia del Riachuelo, que por su alto grado de contaminación representa un importante obstáculo para la revitalización barrial; la baja ocupación residencial y la fuerte presencia de barreras urbanas como son las avenidas, los viaductos ferroviarios que lo conectan con la Provincia de Buenos Aires, las playas ferroviarias que se han convertido en terminales de carga y asentamientos precarios (y que ocupan 35 y 45 Has respectivamente), los grandes equipamientos metropolitanos, como son los hospitales nacionales Braulio A. Moyano, José T. Borda, Dr. Tobar García, P. de Elizalde, y el Hogar de Ancianos G. Rawson . Además, cabe incluir entre estas barreras urbanas, las deficiencias a nivel circulatorio, porque aunque la red de circulación y transporte del barrio está conformada por setenta líneas de colectivos, el ferrocarril y la autopista, la vinculación en el sentido este-oeste denota una clara debilidad estructural.

Mientras que para la zona sur de la ciudad conformada por los barrios de Pompeya y Parque Patricios se puso en marcha la conformación de un Distrito Tecnológico, el GCBA viene anunciando, desde 2011 la creación de un Distrito de Diseño con epicentro en el CMD, y cuyo destinatario principal corresponde a la clase creativa, esto es, aquel grupo de profesionales que emplean las industrias que utilizan como principal insumo el talento y la creatividad<sup>23</sup>. En este contexto, la creación de un distrito daría lugar, desde el punto de vista de sus promotores dentro del Gobierno

---

<sup>23</sup> En el enfoque de Richard Florida, la clase creativa también incluye un grupo más amplio de profesionales creativos en los negocios, las finanzas y el derecho; en el caso de que sean artistas o ingenieros, músicos o científicos de la computación, escritores o empresarios, comparten un ethos creativo común que valora la creatividad, la individualidad, la diferencia y el mérito. Con este perfil también coincide la descripción que realiza Pierre Bourdieu de la pequeña burguesía sin ejecución en *La Distinción*.

de la Ciudad, a la confluencia de intereses públicos y privados necesaria para la revitalización de un área urbana degradada<sup>24</sup>.

El protagonismo que las Industrias Creativas adquieren desde el año 2007 para el gobierno de la Ciudad se debe a los distintos reconocimientos que Buenos Aires ha recibido en la materia por parte de organismos internacionales, en tanto, según explica el Director General de Industrias Creativas, Enrique Avogadro, “estamos trabajando en un sector absolutamente estratégico de la economía de la ciudad y hay varias distinciones que dan crédito de esto: en 2005 la UNESCO designó a Buenos Aires como primera Ciudad de Diseño y la integró a la Red de Ciudades Creativas, en octubre de 2009 declaró como Patrimonio de la Humanidad al tango rioplatense (su baile y su música) y en el 2011 ese mismo organismo la eligió como Capital Mundial del Libro. Son distinciones para la ciudad logradas por el talento de sus creadores: músicos, escritores, diseñadores, cineastas” (AVOGADRO, E. 2011).

Los números que arrojan las estadísticas en este sentido también son relevantes. De acuerdo con el Anuario de Industrias Creativas de la Ciudad de Buenos Aires del 2011, la evolución de las estas industrias viene mostrando una tendencia auspiciosa ya que de su participación en un 8% del total del Producto Bruto de la ciudad de Buenos Aires en el año 2005 ha pasado a participar en un 9,2% en el año 2010 y su generación de valor crece a partir del año 2004 a tasas no menores al 5% anual.

Siendo un componente estratégico a nivel económico y social, desde el GCBA la apuesta es transformar a Buenos Aires en una marca de diseño y talento en sí misma, y, en lo que se refiere a Barracas, lograr a través de ellas reconfigurar el viejo perfil industrial del barrio transformándola en una zona más *cool*, asociada a las industrias de diseño y a la clase creativa porteña (SARLO, B., 2009)<sup>25</sup>.

En este contexto, tanto el MOCA como el BC, conforman, junto con el CMD, los tres antecedentes sobre los cuales se apoya el proyecto de revitalización del área y la reconfiguración identitaria buscada para el barrio de Barracas tanto por el sector público como el privado. No sólo los espacios considerados han sido refuncionalizados en pos de servir de la cultura, el patrimonio y el diseño como recursos para crearle una nueva identidad a Barracas y revitalizar esta zona de la ciudad, sino que, además, es posible identificar en los discursos de los promotores inmobiliarios, del actual gobierno porteño, de periodistas, de asociaciones

---

<sup>24</sup> La creación de un distrito significa, básicamente, la delimitación, por medio de una ley, de una superficie de la ciudad en la cual las empresas cuya radicación se pretende fomentar (en este caso las industrias diseño intensivas) gozarán de una serie de exenciones impositivas y líneas de crédito preferenciales, y donde el gobierno, por su parte, asume el compromiso de invertir en infraestructura y seguridad.

<sup>25</sup> Aquí utilizamos “*cool*” en el sentido en que lo hace Beatriz Sarlo en *La ciudad vista* quien así define aquel barrio que –como Palermo– se presenta sin fuertes contradicciones y durezas, y en el cual tiene lugar una forma actual de la bohemia, aquella que excluye el deterioro, las carencias y se define más por el éxito que –como hacían las bohemias del siglo XX– por la resistencia o el fracaso (SARLO, B. 2009).

vecinales y de vecinos del barrio, la apelación a un universo simbólico construido *ad hoc* en función del cual se busca reconvertir algunos de los elementos estructurales de Barracas en términos de diseño y exotismo.

Sin duda, si entendemos que el éxito de la revitalización de Barracas radica en la reconfiguración de su tradicional perfil industrial en términos de diseño, excentricidad y distinción, las fábricas refuncionalizadas en complejos de viviendas de lujo MOCA y BC, son los emprendimientos privados que mejor dan cuenta de este proyecto. Y también los que mejor encarnan la tensión existente entre el Barracas tradicional, el real y el buscado por Gobierno e inversores inmobiliarios. Si los consideráramos a la luz de la teoría benjaminiana de las imágenes, podríamos tentarnos en decir que cada uno de ellos constituye una constelación, una imagen dialéctica, en la que el pretérito barrio de trabajo industrial primero pujante y luego desmantelado se encuentra con el proyecto de reconvertir ese pasado y presente en un futuro barrio estéticamente innovador, referente del diseño y de la capacidad de crearse y recrearse de la ciudad.

Por último, no quisiéramos dejar de mencionar los cuestionamientos que distintos autores realizan acerca de la utilidad de enormes inversiones en arquitectura por parte del sector público en zonas degradadas, donde aún se encuentran irresueltos problemas de infraestructura crónicos. Este hecho, que pone de manifiesto la posible complicidad entre las reconversiones y las eufemizaciones de ciertas porciones de la urbe, encuentra asidero en lo relativo a la refuncionalización del ex Mercado del Pescado en el actual Centro Metropolitano de Diseño, edificio dependiente del GCBA-, cuyo costo total fue de sesenta millones de pesos y su mantenimiento anual de cinco millones de pesos<sup>26</sup>, que se encuentra ubicado en una zona que presenta aún irresuelta una fuerte problemática habitacional y de hacinamiento en zonas como la Villa 21-24<sup>27</sup> y una degradación ambiental producto de los efluentes industriales del Riachuelo. Estas cuestiones, además de hablarnos de aquello a lo que Carman se refiere como “las trampas de la cultura” (CARMAN, M., 2006), también nos enfrentan con los límites que en estas latitudes tiene el impulso de desarrollar Distritos del conocimiento. De hecho, en contextos como el de Buenos Aires, y en términos más generales, de Argentina, en donde las políticas científicas y tecnológicas se encuentran aún rezagadas y con baja competitividad internacional. Según estudios como el publicado por Canclini y Urteaga sobre cultura y desarrollo en 2012, no es casualidad que algunas ciudades latinoamericanas en las que se ha proyectado una ciudad del conocimiento en breve tiempo vean decaer sus innovaciones, puesto que la falta de soportes estructurales las reduce a ciudades de espectáculo arquitectónico o recurso para la puesta en el mercado de aquellos sectores de la ciudad que suponen ventajas

---

<sup>26</sup> Otro ejemplo de una gran inversión en Arquitectura es la nueva sede del Banco Ciudad de Buenos Aires en el Distrito Tecnológico, que tendrá un valor total de \$30.000.0000 de dólares. El diseño de esta sede surgió de un concurso de diseños arquitectónicos, en el que resultó ganador el reconocido estudio de arquitecto a nivel internacional de Norman Foster.

<sup>27</sup> Esta Villa ubicada en la ex playa ferroviaria Brian nació en los años '70 y fue erradicada durante los años de la última dictadura militar para luego restablecerse con la vuelta a la democracia. Desde entonces ninguna gestión ha llevado a cabo una política social efectiva para urbanizar la zona.

diferenciales para el desarrollo de negocios privados (CANCLINI G. N., URTEAGA, M., comp. 2012)<sup>28</sup>.

El análisis realizado por estos autores remite a las dificultades estructurales que en ciudades como Buenos Aires puede haber para la concreción de estos distritos creativos, y sugiere las dificultades que entrañan las iniciativas en las que deben contemporizarse intereses y acciones de dos sectores que generalmente responden a lógicas y tiempos diferentes, como lo son el público y el privado. Además, en el caso específico de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, tenemos que considerar las dificultades derivadas de la falta de cooperación entre los distintos niveles de gobierno (nacional y local) con respecto a temas cuya gestión supone una acción consensuada, como lo son la urbanización de la villa 21-24 o la recuperación de la estación Irigoyen, ubicados, ambos, en terrenos dependientes del Órgano Nacional Administrador de Bienes del Estado, dependiente del Estado Nacional.

### **Conclusiones**

A lo largo de este artículo intentamos dar cuenta que, dentro de las formas residenciales que proliferaron desde los años noventa, encontramos un conjunto de tipologías arquitectónicas portadoras de una propuesta habitacional singular, cuya especificidad está dada por componentes tanto estéticos como éticos.

En relación a su singularidad estética y valor específico y diferencial respecto a otras propuestas habitacionales destinadas al segmento ABC1, podemos destacar que aquí la conservación de la fachada vino de la mano de un proyecto orientado a la revitalización del barrio, a la recuperación del valor de uso de la zona y de sus potencialidades como lugar de encuentro y residencia, y no sólo de tránsito y trabajo. No fue, por tanto, un gesto de puro “fachadismo” -en palabras de Fernando Carrión-, quien identifica como el mayor desafío para los barrios devenidos en centros históricos no transformarse en objeto de lo que denomina “monumentalización”: operación urbanística en donde la conservación se pone en juego para el sólo disfrute visual sin pensar en revitalizar el entorno que contiene a los edificios valiosos arquitectónicamente. En este sentido, tanto el MOCA como el BC fueron concebidos como intentos de revitalizar Barracas e impedir que se consolidara como centro histórico reservado para la visita de los turistas y la vivienda de los sectores más pauperizados, que suelen buscar residencia en las zonas de la ciudad que cuentan con cierta estructura de servicios (CARRIÓN, F. 2003).

---

<sup>28</sup> La mayor fortaleza con la que cuenta la ciudad para desarrollar estas industrias, a través de las cuales pretenden revitalizar Barracas, se asienta en la capacidad y el talento local para generar contenidos creativos y culturales, mientras que sus mayores debilidades provienen de cuestiones estructurales vinculadas al relativo desarrollo de la capacidad técnica industrial del país que se traduce en un déficit notorio a nivel de equipamientos e insumos para sus industrias y en el pago de licencias y regalía. En 2009, solamente este último rubro, que corresponde a los pagos en concepto de regalías y derechos de licencias, vinculado fuertemente a la propiedad intelectual para usos industriales, tenía un saldo negativo de 1.068 millones de dólares (Anuario de Industrias Creativas, 2010).

En relación al valor ético de estos modelos habitacionales, éste se expresa en los valores que ellos dicen encarnar, entre los cuales, como ya mencionamos, se destacan su vocación de integración con el barrio a través de actividades culturales, la vida en la urbe, el trabajo, la excentricidad, y el cosmopolitismo. De aquí que, todas las declaraciones de sus habitantes diluyeran la imagen de aislamiento y reticencia a habitar el entorno que comúnmente se supone como característica de los habitantes de los barrios cerrados y *torres country*. El valor específico de estas tipologías, entonces, estaría dado, de acuerdo con sus promotores y los propietarios entrevistados, por ser una opción menos conservadora y más cosmopolita que el *country* o el barrio cerrado, asociados a un imaginario campestre y tradicionalista. Ellos son un despegue del tejido urbano ordinario, la alternativa segura, aislada, ascética y comfortable: lo distinto en relación al caos de la calle pero con las ventajas de estar ubicadas en la ciudad. Incluso el hecho de tener un nombre propio, les infunde tanto al BC como a MOCA, una individualidad de la cual carecen el resto de los edificios identificados únicamente con la numeración de la calle donde se encuentran. Así, con su nombre y características propias, estos complejos pretenden transmitir la idea de una existencia en una dimensión cualitativamente distinta y una identidad más precisa respecto a la capaz de otorgar la simple numeración de los inmuebles (SIMMEL, G. 1986).

No obstante, dado que en este tipo de construcciones todo está orientado a lograr la mayor autosuficiencia, previsibilidad y seguridad posible<sup>29</sup>, podríamos tentarnos a acercarnos por demás las tipologías que resultan de la refuncionalización de fábricas en desuso aquí consideradas con los barrios cerrados o *countries* del conurbano. Pero, aún teniendo esta coincidencia en la búsqueda de previsibilidad, en estas tipologías encontramos un grado de porosidad respecto al exterior que las diferencia del autismo de aquellos. Aquí no es tan evidente la catastrófica caricaturización del entorno, que en las urbanizaciones cerradas se insiste en percibirlo al acecho, amenazando con irrumpir y desencajar con su sola presencia las piezas que conforman el orden interno; percepción que explica porqué los momentos de entrada y salida a los “enclaves fortificados” que representan en palabras de M.S Svampa, las urbanizaciones privadas, sean los momentos más riesgosos para sus habitantes, quienes, cuando entran y salen del *country*, protagonizan “cinematográficos desplazamientos automovilísticos, como si se tratara de huidas” (SVAMPA, M.S. ídem, p.228). En cambio, en las tipologías aquí consideradas no encontramos ni resguardo nulo, ni exacerbado, ellas difieren de los barrios cerrados porque fueron pensadas y construidas -según sus slogans- para quienes desean “proyectar, tener sueños, disfrutar, renovarse, ser diferente, vivir distinto<sup>30</sup>”, pero también valoran aspectos del caos respecto del cual estos espacios pretenden despegarse, como la comodidad de los accesos, la cercanía con el centro, con barrios históricos, comercios, bares, restaurantes, etc. De aquí que para este modelo habitacional y el habitante que encontramos en él sea

---

<sup>29</sup> Necesariamente el servicio de *laundry* estará en el subsuelo abierto de tal hora a tal hora, los propietarios no se verán afectados por eventuales cortes de energía ya que se contará con un generador propio, y el afuera estará tan lejos y será tan ajeno como el cerramiento y el enrejado de los espacios lo permita.

<sup>30</sup> Extraído del sitio web de las torres Hollywood I y II, ubicadas en el barrio de Palermo [www.hollywood1y2.com.ar](http://www.hollywood1y2.com.ar).

insostenible el discurso descalificativo hacia la ciudad que, tal como nos muestra el estudio de M. S. Svampa, define el relacionamiento con ella por parte de los habitantes de las urbanizaciones privadas del conurbano, para los cuales ésta encarna un modo de vida, contrario al estilo de vida verde propio del barrio, caracterizado por la contaminación, la inseguridad, el encierro, la impersonalidad de los vínculos. No sólo es insostenible este discurso, sino que, de acuerdo con el relato de sus habitantes, el fracaso del BC reside en la insuficiencia de este precepto, puesto que, si no están conformes con vivir allí, es porque no encuentran la urbanidad que supuestamente iba a caracterizar esta tipología diferenciándola de los barrios cerrados del conurbano, y que no están dispuestos a resignar.

En este sentido, la percepción negativa de los habitantes del BC sobre la revitalización del entorno se alinea con la evaluación del fundador de *Proteger Barracas* sobre el complejo como un error de diagnóstico, y muestra, por un lado, la principal diferencia entre estos complejos y los barrios cerrados del conurbano bonaerense y, por otro lado, la fragilidad de esta especificidad si estos proyectos no se encuadran en una sociedad entre el sector público y el privado para llevar adelante una política de revitalización urbana que trascienda los gestos puramente escenográficos con fines inmobiliarios<sup>31</sup>. Resta esperar y evaluar si la creación del Distrito de Diseño abre, finalmente, la oportunidad para que dicha sociedad de inicio al desarrollo económico y urbano de esta zona del sur de la ciudad, siguiendo las transformaciones que vienen sucediéndose en los barrios donde se encuentra el Distrito Tecnológico. En éste, además de haberse radicado más de 100 empresas de tecnología desde su creación en el año 2008, el sector público lleva invertidos 159 millones de dólares en el territorio (en la creación de la nueva estación de subte de la línea H “Parque Patricios”, la nueva sede del Banco Ciudad y la puesta en valor del espacio público), y se esperan inversiones por 37 millones de dólares por parte de sectores no promovidos (entre los cuales se encuentran los proyectos de inversión de La Imprenta, Estudio Moscatelli y Primac Developers y la construcción de la nueva sede de la empresa de medicina prepaga OSDE)<sup>32</sup>.

Finalmente, cabe aclarar que hemos conferido una especial importancia a los discursos que acompañaron y acompañan el proceso de cambio puesto que, como nos recuerda Zenda Liendivít, dado un proceso de producción de formas urbanas, los modos en que dichas formas son recibidas y lo que de ellas se dice da cuenta de los mecanismos de acceso a determinados espacios e identidades urbanas, a determinados sentidos de pertenencia, de fragmentación y de exclusión (LIENDIVIT, Z. 2009). Poner este proyecto en su contexto discursivo entendemos que es fundamental para acceder a una visión más completa sobre los alcances de los mismos, puesto que indagar sobre un determinado tipo de arquitectura es un

---

<sup>31</sup> Un ejemplo de esta confluencia lo ofrece el barrio de San Telmo, barrio que, desde que fuera declarado oficialmente centro histórico de la ciudad en 1978, fue objeto de sucesivas operatorias público-privadas que procuraron preservar el carácter patrimonial de la zona, basado fundamentalmente en su monumentalización hasta que, desde comienzos del siglo XXI, la iniciativa privada potenció su transformación en la línea de la requalificación (estética, patrimonial y cultural), complementando así el accionar público (LACARRIEU, M, et al. 2011).

<sup>32</sup> Información obtenida de *Un análisis preliminar de los posibles efectos económicos de la Política de Distritos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, CIPPEC, (2013).

modo de preguntarse por los efectos subjetivos que genera y por las formas de ciudad que produce.<sup>33</sup>

### Referencias bibliográficas:

BAER, Luis (2006) "Se expande la oferta, se restringe el ingreso pero aumentan los precios. Lineamientos empíricos y conceptuales para comprender las paradojas del mercado inmobiliario porteño". Disponible en: <http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/bibliobaer.pdf>

BOURDIEU, Pierre (1984) *La Distinción. Criterios y Bases sociales del gusto*, Taurus.

CARMAN, María (2006) *Las trampas de la cultura. Los "intrusos" y los nuevos usos del barrio de Gardel*, Buenos Aires, Paidós.

COSACOV, Natalia (2009) *Dinámica del capital y movilización de vecinos. Aproximaciones a un análisis microespacial de un conflicto urbano en un barrio de la ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Revista Intersticios número 2.

Del CUETO, Carla y Neuburger, Sonia (2011), "Un country en la ciudad". Reconversión urbana y segregación socio espacial en Buenos Aires, en Eduardo Rinesi y Mario Larroca (comps.) *Ensayos de urbanidad. Reconversión urbana, fragmentación social y ciudadanía en Buenos Aires*, CNBA/UBA, Buenos Aires.

Del CUETO, Carla (2009), "Countries en la ciudad. Reconversión urbana y segregación socio espacial en la ciudad de Buenos Aires", Mimeo

DI VIRGILIO, María Mercedes; HERZER, Hilda; MERLINSKY, Gabriela; RODRIGUEZ, María Carla (2011) *La cuestión urbana interrogada*, Buenos Aires, Café de las Ciudades.

FLORIDA, Richard (2009) *Las ciudades creativas*, Paidós.

GRIMSON, Alejandro (2009), Ferraudi Curto, Cecilia; Segura, Ramiro (comp.) *La vida política en los barrios populares de Buenos Aires*. Buenos Aires, Prometeo.

GIROLA, M. Florencia, THOMASZ, Ana (2010), Del "Derecho a la vivienda al "derecho a la ciudad". Un análisis comparativo de investigaciones etnográficas en conjuntos habitacionales de interés social de la ciudad de Buenos Aires.

GORELIK, Adrián (2004) *Miradas sobre Buenos Aires, historia cultural y crítica urbana*. Buenos Aires, Siglo XXI, Buenos Aires.

---

<sup>33</sup> Ver SZTULWARK, P., Formas de habitar, formas de vivir. Pensamiento arquitectónico en tiempos no arquitectónicos, en SARQUIS, J. comp, *Arquitectura y modos de habitar*, Nobuko, Buenos Aires, 2006.

GORELIK, Adrián (2006) "Buenos Aires, de la crisis al boom", Punto de Vista, nº 84.

HERZER, Hilda (2008), *Con el corazón mirando al sur - Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*, Hilda Herzer, Buenos Aires, Colección Desarrollo Social y Sociedad.

LACARRIEU, Mónica. et al. (2011) "Procesos de recualificación y de relegación en la ciudad de Buenos Aires desde una perspectiva etnográfica: repensando la noción de ciudad fragmento y la despolitización de lo urbano". *Revista Argumentos*. 66 (24), 15.34. UAM-Xochimilco.

LIENDIVIT, Zenda (2008) *Territorios en tránsito. Ensayos sobre la ciudad moderna*, Buenos Aires, Contratiempo Ediciones.

LIENDIVIT, Zenda (2009), *La ciudad como problema estético. De la Modernidad a la Posmodernidad*, Contratiempo ediciones, Buenos Aires.

MUXI, Zaida (2009), *La arquitectura de la ciudad global*, Buenos Aires, Nobuko.

RINESI, Eduardo, *Buenos Aires Salvaje*, Ediciones América Libre, Buenos Aires (1994).

SARLO, Beatriz (1995), *Escenas de la vida posmoderna*, Buenos Aires, Ariel.

SARLO, Beatriz (2009), *La ciudad vista, mercancías y cultura urbana*, Buenos Aires, Siglo XXI.

SIMMEL, Georg (1986) *El individuo y la libertad. Ensayos de crítica de la cultura*, Barcelona, Península.

SZTULWARK, Pablo (2006) Formas de habitar, formas de vivir. Pensamiento arquitectónico en tiempos no arquitectónicos, en Sarquis, J. comp, *Arquitectura y modos de habitar*, Buenos Aires, Nobuko.

SVAMPA, María Stella (2008), *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires, Editorial Biblos.

TERCCO, Mario, L. (2005) *Los deseos imaginarios del comprador de Torre Country*. En *café de las ciudades* número 33, Buenos Aires.

WELCH GUERRA, MAX, (2005) *Buenos Aires a la Deriva*, Buenos Aires, Biblos.

### **Publicaciones Institucionales**

Anuario de Industrias Creativas (2011).

Anuario de Industrias Creativas (2010).

La ciudad Inclusiva, CEPAL (2003).

*Un análisis preliminar de los posibles efectos económicos de la Política de Distritos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, CIPPEC, (2013).*