



CESBA

CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Integración
**URBANÍSTICA
Y SOCIAL
DE VILLAS**
en agenda

Un abordaje a su
intervención

 /cesbaok
 /cesbaok
 /cesbaok
 /cesbaok

Consejo Económico y Social de la Ciudad Autónoma Buenos Aires
Reintegración urbanística y social de villas en agenda. Un abordaje a su intervención. - 1a ed ampliada. - Buenos Aires : Consejo Económico y Social de la CABA, 2018.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online
ISBN 978-987-4098-47-7

1.

Central de Trabajadores de la Argentina - Autónoma (CTAA) en
**COMISIÓN DE VIVIENDA DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA
CIUDAD DE BUENOS AIRES**

Relator de la Comisión:

José "Pepe" Peralta, Secretario Gral. CTA Capital

Coordinación del equipo:

María Carla Rodríguez

Equipo de Investigación:

Soledad Arqueros Mejica
María Florencia Rodríguez
María Cecilia Zapata
Karina Villafañe

Presidente: Matías Tombolini
Vicepresidente 1º: Sandra González
Vicepresidente 2º: César Albornoz
Secretario Ejecutivo: Rodrigo Herrera Bravo

CONSEJEROS:

José Luis Pirraglia - Sindicato Único de Trabajadores del Estado de la Ciudad de Buenos Aires (SUTECBA)
Gerardo Martínez - Confederación General del Trabajo (CGT)
José Luis Peralta - Central de Trabajadores de Argentina Autónoma (CTAA)
Dante Camaño - Unión de Trabajadores del Turismo, Hoteleros y Gastronómicos de la República Argentina (UTHGRA)
Víctor Santa María - Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (SUTERH)
Omar Viviani - Sindicato de Peones de Taxis (SPT)
Daniel Millaci - Cámara Empresarial de Autotransporte de Pasajeros (CEAP)
Norberto Peruzzotti - Asociación de Bancos Privados de Capital Argentino (ADEBA)
Camilo Suárez - Asociación de Hoteles, Restaurantes, Confiterías y Cafés (AHRCC)
Alejandro Borensztein - Cámara Argentina de Productoras Independientes de Televisión (CAPIT)
Mariano Tarruella - Federación de Comercio e Industria de la Ciudad de Buenos Aires (FECOBA)
Guillermo Gómez Galizia - Confederación General Económica (CGE)
Glenn Postolski - Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires (UBA SOCIALES)
Ricardo Pahlen - Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires (UBA ECONÓMICAS)
Jorge Luis Rodríguez - Universidad Argentina de la Empresa (UADE)
Eduardo Suárez - Universidad del Salvador (USAL)
Roberto Destéfano - Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad de Buenos Aires
Andrea Campos - Colegio Público de Abogados
Gerardo Luppi - Coordinadora de Entidades Profesionales Universitarias (CEPUC)
Sandra González - Asociación de Defensa de los Consumidores y Usuarios de la Argentina (ADECUA)
Susana Andrada - Centro de Educación al Consumidor (CEC)
Raquel Vivanco - Cooperativa Milagros
Carlos Accaputo - Pastoral Social
Agustín Zbar - Asociación Mutual Israelita Argentina (AMIA)
Aníbal Bachir Bakir - Centro Islámico

Aprobado por la Asamblea del Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, en noviembre de 2017.

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	6
PRESENTACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	8
Objetivo General y Particulares:	8
Metodología de abordaje.....	10
PRESENTACIÓN DE LOS CASOS OBJETO DE INTERVENCIÓN	11
NUEVA INSTITUCIONALIDAD URBANA PARA LA INTEGRACIÓN.....	17
VILLAS ENCLAVES EN GRANDES PROYECTOS URBANOS.....	21
ESTADO DE AVANCE DE LA POLÍTICA.....	36
Eje habitacional (vivienda nueva, mejoramiento y regularización) ..	36
Eje infraestructura y conectividad	52
Eje participación social.....	61
CONCLUSIONES	65
Sobre la población destinataria	65
Sobre la planificación “proyecto a proyecto”	65
Sobre la regularización dominial y los efectos de la integración al mercado formal	66
Infraestructura y conectividad.....	68
Participación social	68
BIBLIOGRAFÍA	71



CESBA

CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Ciudad
D-118
←

AVENIDA
DIANA

RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe continúa con la investigación precedente en el año 2016 acerca de la orientación que asume la política pública hacia las villas de la Ciudad de Buenos Aires. Concretamente, este trabajo aborda de manera actualizada los procesos de Reurbanización e Integración Socio-Urbana impulsados por el estado local en las villas 20, 31-31 bis, Rodrigo Bueno e incorpora el caso de Playón de Chacarita.

El objetivo general consiste en comprender estas intervenciones en los cuatro casos bajo estudio y la interacción de estos con los entornos urbanos donde se insertan, dando cuenta de fortalezas y dificultades en términos de su potencial de integración socio-urbano. En este marco se contemplan los arreglos institucionales para la ejecución de la política, las dinámicas de intervención estatal, la relación y efectos posibles actuales y futuros para los habitantes, así como con el marco de interacciones producidas mediante Mesas de Participación u otros espacios de participación social involucrados en el diseño y ejecución de las políticas.

La estrategia metodológica implementada en esta investigación es de tipo cualitativa e involucra la utilización de fuentes secundarias y primarias. En torno a la obtención de datos secundarios se procedió a la revisión de bibliografía temática, informes estadísticos de acceso público, informes de gestión de organismos ejecutores de la política, informes de seguimiento de organismos de control, y el recupero de datos construidos en etapas anteriores de la investigación. Con respecto a los datos primarios se realizaron entrevistas en profundidad a funcionarios públicos, trabajadores de los organismos ejecutores de la política, referentes barriales y pobladores de los barrios. Asimismo, se participó en las mesas de consulta técnica propuestas por el GCBA.

El informe se estructura en tres grandes ejes. En el primero de ellos se hace referencia al giro que asume la implementación de la política en villas, a partir de la asunción en 2015 de Horacio Rodríguez Larreta como Jefe de Gobierno. Esto dio lugar a una nueva institucionalidad que puso en escena de la intervención pública a dos organismos de la Jefatura de Gabinete de Ministros: el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) y la Secretaría de Integración Social y Urbana (SISU). Ambos con incidencia territorial en los cuatro casos bajo estudio.

El segundo eje consiste en comprender el entorno urbano en que estas villas se emplazan, pues cada una de éstas se encuentran atravesadas por procesos de reurbanización en el marco de Grandes Proyectos Urbanos (GPU) y/o grandes obras de infraestructura pública promotoras de procesos de renovación urbana. Como podrá observarse a lo largo de las siguientes páginas, la Villa 31 y 31 bis se encuentra entre proyectos urbanísticos emblemáticos, el Paseo del Bajo (también conocida como Autopista Ribereña), la Nueva Autopista Illia y emprendimientos inmobiliarios de alta gama. El barrio Rodrigo Bueno se emplaza lindero a lo que será el nuevo barrio Solares de Santa María. El playón de Chacarita quedará atravesado por la extensión de la Avenida Triunvirato, que llegará hasta la Avenida Lacroze, en el marco de varios emprendimientos inmobiliarios que se desarrollan en la zona. Y la Villa 20 se encuentra emplazada frente a la Nueva Villa Olímpica, predio en el que se desarrollarán los Juegos Olímpicos de la Juventud 2018.

En el marco de estos procesos de transformaciones urbanas, el Gobierno de la Ciudad planteó la integración socio-urbana de las cuatro villas. El tercer eje del informe se centra en analizar esta intervención tomando en cuenta tres aspectos: a) habitacional (vivienda nueva, mejoramiento y regularización); b) infraestructura y conectividad (redes de servicios, equipamientos y espacio público, conectividad interna y con el entorno urbano); y c) participación social (modos en que estos proyectos han sido articulados con la población de estos barrios y las respectivas organizaciones territoriales de base, así como profesionales y diversos sectores de la sociedad civil).

A la luz de estos ejes de análisis se han podido evidenciar una serie de cuestiones. Una de ellas es comprender que la urbanización de las villas no excluye procesos de valorización y dinamización de oportunidades de negocios. El verdadero “master plan” consiste en promover la máxima realización de la renta urbana posible y el reforzamiento de la centralidad, acentuando el proceso de liberalización del suelo bajo dominio público. Por tal cuestión, si bien avanzar en la reurbanización de estos barrios es sin dudas positivo, también hay que señalar que el proceso acentuará las tendencias de expulsión de los grupos más vulnerables por ingresos, si no se definen medidas precautorias.

Sobre las intervenciones concretas en cada barrio, tanto la provisión de viviendas nuevas como la rehabilitación de viviendas recuperables presentan incógnitas e indefiniciones. Respecto a las viviendas nuevas no se tuvieron en cuenta las preferencias habitacionales de los destinatarios ni el “expertise” existente en los barrios. Tampoco se previeron las consecuencias que los mejoramientos pueden tener en los valores del alquiler, una vez renovadas y mejoradas las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Además, no hay definiciones certeras del crédito al que serán afectadas las familias receptoras de viviendas nuevas ni del plan de mejoramiento, ni se ha contemplado la situación de los inquilinos residentes en las viviendas a mejorar redundando en un proceso de desalojo compulsivo de los mismos.

En cuanto a la provisión de servicios, ha surgido la preocupación acerca de los criterios de definición por los costos de los servicios, la definición de una tarifa social y las garantías para que las empresas prestatarias se haga cargo del mantenimiento posterior de las redes.

Tales cuestiones se han hecho presentes en las mesas de participación, que a excepción de la villa 20, el funcionamiento de las mismas se ha dado, frente a temas cruciales, de manera consultiva/informativa desde los organismos gubernamentales. Esta situación lleva a repensar qué tipo de participación se tiene lugar, si se sostiene el proceso de reurbanización sobre un modelo participativo de validación de las intervenciones ejecutadas, o reales prácticas decisorias por parte de los vecinos.

PRESENTACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El trabajo de la comisión durante este año (2017) se inscribe dentro de la temática ligada a la problemática habitacional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) a la que se viene dando seguimiento a partir del diagnóstico socio habitacional elaborado durante el año 2013. Más específicamente, la instancia actual profundiza el análisis de las políticas y el proceso de urbanización en las villas de la CABA, tomando en cuenta 4 casos de estudio- Villa 20, Villa 31-31 bis, Rodrigo Bueno y Playón Chacarita- a los cuales el Ejecutivo ha dado prioridad y que se encuentran inscriptos en dinámicas de renovación urbana más generales que atraviesa la ciudad.

En la investigación realizada durante el 2016, que dio sustento al informe aprobado en diciembre de aquel año, se trabajó con las miradas y perspectivas de diversos actores estatales -provenientes del poder ejecutivo, legislativo, judicial y organismos de control-; organizaciones sociales de base; especialistas en la temática y referentes académicos, analizando los proyectos de urbanización y regularización de las Villas 20, 31 y Rodrigo Bueno. En la actual instancia se incorporó el Playón de Chacarita, cuyo proyecto de Ley de Urbanización fue aprobado durante 2017 en la Legislatura de la Ciudad.

En este marco, se analizan los avances a lo largo del año. Para construir esta lectura, se consideran tres dimensiones de análisis: a) eje habitacional (regularización domini- nial, mejoramiento habitacional e intervenciones de obra nueva), b) eje infraestructura y conectividad (redes de servicios y saneamiento, equipamiento y espacio público, trazado y apertura de calles y relación con los entornos) c) eje participación social (características y calidad de los procesos impulsados y efectos sobre las dinámicas del entramado comunitario y político social presente en los barrios).

Adicionalmente, se analiza el contexto, a través de un seguimiento de la evolución de la dinámica urbana en la que se insertan los cuatro barrios seleccionados, pues como se comprobó en el estudio anterior, estos enclaves forman parte de una dinámica de transformación urbana más amplia, que integra otras intervenciones públicas y desarrollos urbanísticos privados en los entornos donde se localizan. Se considera que esta dinámica de interacción entre villas y entornos urbanos merece la mayor atención, considerando los efectos de integración social y urbana, en particular, de los sectores más vulnerables (básicamente la población inquilina, por su condición de empleo e ingresos, que a su vez son modulados por factores de género, nacionalidad y capital social (entramados y redes de pertenencia).

OBJETIVO GENERAL Y PARTICULARES:

Objetivo general de la investigación

Comprender los procesos de Re-urbanización e Integración Socio-Urbana impulsados por el estado local en las villas 20, 31-31 bis, Rodrigo Bueno y Playón de Chacarita, loca-

lizadas en la Ciudad de Buenos Aires, y su interacción con los entornos urbanos donde se insertan, dando cuenta de fortalezas y dificultades en términos de su potencial de integración socio urbano (es decir, tomando en cuenta las dinámicas de intervención estatal, la relación y efectos posibles actuales y futuros para los habitantes, así como con el marco de interacciones producidas mediante Mesas de Participación u otros espacios de participación social involucrados en el diseño y ejecución de las políticas.

Objetivos Particulares

- Analizar las características de los procesos de Re-urbanización e Integración Socio-urbana en cada una de las villas seleccionadas, tomando en cuenta las propuestas legislativas y los avances concretos en la implementación estatal (en particular a través de sus acciones en materia de seguridad de tenencia, condiciones habitacionales, provisión de infraestructura, equipamientos y conectividad).
- Comprender las mutuas interacciones entre el avance de la Reurbanización, otras intervenciones de obra pública y proyectos urbanos localizados en las zonas aledañas y sus posibles efectos.
- Caracterizar la existencia y dinámicas de participación social (características y calidad de los procesos impulsados, incluyendo efectos e interacciones sobre el entramado comunitario y político social presente en los barrios).
- Generar instancias de visibilización y problematización pública de los niveles de ajuste/desajuste de las políticas dirigidas a villas en relación con la población inquilina y propuestas en la materia.

Con este trabajo pretendemos contribuir a la producción de conocimiento con incidencia en los diferentes sectores que ejercen un papel importante -en término de tomas de decisiones- en la política pública, esto es, tanto funcionarios del poder ejecutivo como legislativo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y especialistas de los organismos de control (Ministerio Público de Defensa, la Asesoría General Tutelar y la Defensoría del Pueblo). Así también las organizaciones sociales de base-territoriales y profesionales que trabajan activamente en las villas de la Ciudad. Esto se justifica en que el proceso de producción de la ciudad consta de la presencia e injerencia de actores diferenciales con lógicas de acción diversas -lógica de la necesidad, de lo público, de la ganancia- que inciden en el territorio y en las condiciones habitacionales de la población bajo estudio.

Es mandato de la Constitución local el reconocimiento de la vivienda digna y un hábitat adecuado para todos los habitantes de la Ciudad.

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 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.

Por esto, en función de los resultados obtenidos, se espera, desde este Consejo, aportar y contribuir al debate público sobre los procesos de reurbanización de villas actualmente en ejecución.

METODOLOGÍA DE ABORDAJE

El abordaje epistemológico que se utilizó para la realización de esta investigación tiene lugar en el campo interdisciplinario de los estudios sociales y urbanos. La estrategia metodológica implementada es de tipo cualitativa e involucra la utilización de fuentes secundarias y primarias. De este modo, se procedió a una triangulación a partir de los datos recolectados que permitió un barrido por las tres dimensiones de análisis: 1. Seguridad de tenencia y hábitat; 2. Infraestructura, equipamiento, espacio público y conectividad; y 3. Participación social. Esta reconstrucción permitió caracterizar, evaluar y establecer puntos críticos en relación con el potencial de integración socio-urbana.

EN FUNCIÓN DE LOS OBJETIVOS PROPUESTOS, SE REALIZARON LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES:

- Realización de un relevamiento de los actores sociales y territoriales que desempeñan acciones concretas en los barrios y rastreo de los dispositivos y mecanismos de participación y articulación con áreas estatales.
- Reconstrucción situada de las dinámicas urbanas de los entornos de inserción.
- Revisión de datos secundarios (bibliografía temática, informes estadísticos de acceso público, informes de gestión de organismos ejecutores de la política, informes de seguimiento de organismos de control) y recupero de datos construidos en etapas anteriores de la investigación.
- Construcción de datos primarios (entrevistas en profundidad con funcionarios públicos, trabajadores de los organismos ejecutores de la política, referentes barriales y pobladores de los barrios). Con los habitantes se desarrolló un campo particular, cuyos criterios de selección incluyen condiciones diferenciales de tenencia (propietarios de la vivienda, propietario que vive en su vivienda y tienen piezas de alquiler dentro de la misma, en el piso superior o en su terreno e inquilinos, inquilinos) y localización intrabarrrial (localizados en territorio donde hay definida una intervención estatal, donde no hay una acción estatal definida y accesibilidades diferenciales).

PRESENTACIÓN DE LOS CASOS OBJETO DE INTERVENCIÓN

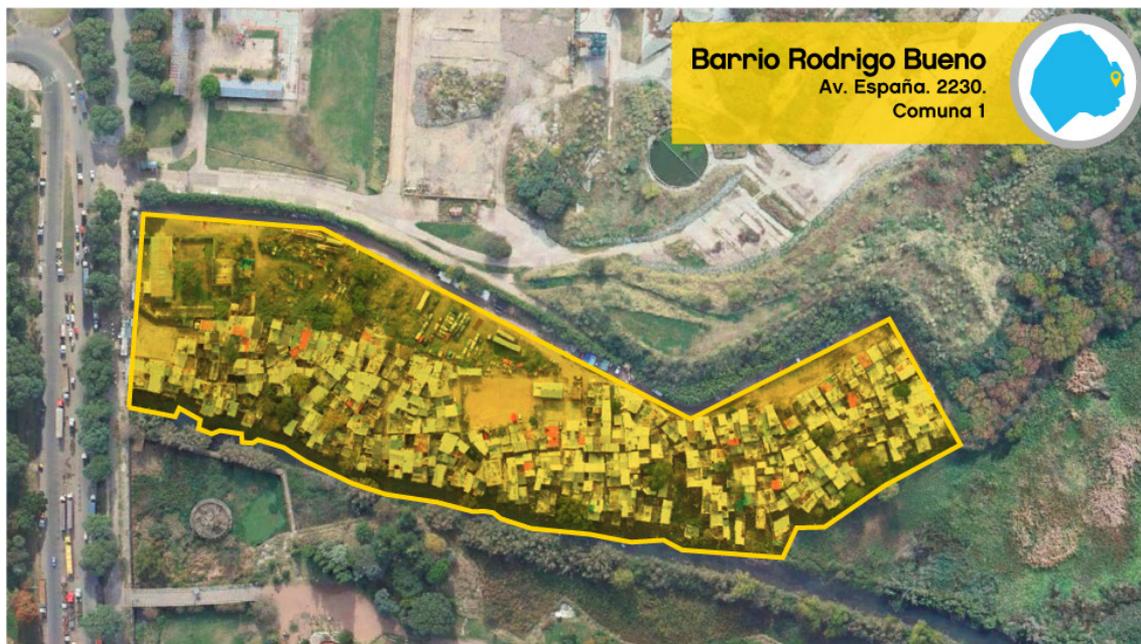
Como fuera señalado previamente, en el año 2016 se definió avanzar en los procesos de reurbanización de 4 de las 40 villas que tiene la ciudad de Buenos Aires en la actualidad. Una particularidad de todos estos casos, es que se localizan en zonas en donde el GCBA promueve el desarrollo de Grandes Proyectos Urbanos y/o grandes obras de infraestructura pública, que serán analizados en el próximo apartado de este informe. Cabe adelantar que estas obras y proyectos implican un reforzamiento de la centralidad de CABA dentro del Área Metropolitana de Buenos Aires, aspecto que, a su vez, se ve reforzado por los lineamientos propuestos en el nuevo código de planeamiento de la ciudad.

Asimismo, los cuatro barrios se encuentran emplazados en terrenos disputados en la ciudad. Por su localización en zonas valorizadas, las tierras de las villas 31-31 bis y del barrio Rodrigo Bueno han sido ambicionadas por el capital inmobiliario, como se desprende de los proyectos Retiro y del Complejo Solares de Santa María. El Playón de Chacarita, está localizado en un área que en la actualidad atraviesa un proceso de renovación urbana. La villa 20 se emplaza en los terrenos del área del Parque Almirante Brown, que es la mayor reserva de tierras fiscales que tiene la ciudad y en donde se ha definido promover diferentes proyectos de gran escala en el marco de la política de desarrollo urbano: el Polo Farmacéutico, el estadio Parque Roca y, en la actualidad, la ciudad Olímpica.

Imagen 1: Mapa villas y desarrollos urbanos. Ciudad de Buenos Aires



Imagen 2: Mapa barrio Rodrigo Bueno



Fuente: Página Web Instituto de la Vivienda de la Ciudad. GCBA. [<http://www.buenosaires.gob.ar/instituto-devivienda/integracion-socio-urbana/integracion-de-barrios/barrio-rodrigo-bueno>]

Imagen 3: Mapa barrio Playón de Chacarita



Fuente: Página Web Instituto de la Vivienda de la Ciudad. GCBA. [<http://www.buenosaires.gob.ar/instituto-devivienda/integracion-socio-urbana/integracion-de-barrios/playon-de-chacarita>]

Imagen 4: Mapa barrio 20



Fuente: Página Web Instituto de la Vivienda de la Ciudad. GCBA. [<http://www.buenosaires.gob.ar/instituto-devivienda/integracion-socio-urbana/integracion-de-barrios/barrio-20>]

Imagen 5: Mapa barrio 31 y 31 bis



Fuente: Secretaría de Integración Social y Urbana. GCBA.

Sin embargo, las cuatro villas tienen larga data en la ciudad. Las villas 31-31 bis y 20 se originaron entre las décadas de 1930 y 1940, en el marco de las migraciones rural-urbanas producidas en el periodo de industrialización por sustitución de importaciones. Esto quiere decir que tienen más de 70 años de existencia. Ambas fueron erradicadas durante la última dictadura, que bajo la consigna de 'merecer la ciudad', desalojó por la fuerza y con violencia al 82,69% de la población villera. La resistencia de un puñado de familias permitió permanecer en los terrenos hasta el fin de la dictadura, dando lugar a un gradual proceso de repoblamiento, una vez iniciado el último periodo constitucional.

Las villas Rodrigo Bueno y el Playón de Chacarita, se conformaron en los primeros años de la década de 1980, por lo que tienen más de 30 años de historia (Carman, 2011). El origen de estos barrios está estrechamente vinculado a la precarización de la fuerza de trabajo y la profundización del déficit habitacional que tuvo lugar durante la hegemonía neoliberal, iniciada a mediados de la década de 1970. Si bien ninguno de los dos fue objeto de las erradicaciones coercitivas llevadas adelante por la última dictadura militar, no estuvieron exentas de intentos de desalojo (Pace, 2012). En el caso del barrio Rodrigo Bueno, esos procesos fueron impulsados por el gobierno local promediando la década del 2000, precisamente en el marco del proyecto Solares de Santa María. Aunque varias familias fueron desplazadas a través de la oferta de un coyuntural subsidio habitacional, un sector importante del barrio se organizó y logró resistir el desalojo.

Los cuatro barrios han reivindicado históricamente su derecho a la radicación, que entienden como un proceso compuesto por tres dimensiones: el mejoramiento de las condiciones de hábitat, el acceso a la propiedad de los inmuebles, y la participación decisoria de la población en el desenlace de estos procesos. Este derecho ha sido reconocido ampliamente en el marco normativo de la ciudad, a través de las ordenanzas 39.753/1984, 44.873/1991, los decretos nacionales 1.001/1990 y 1.737/1990 y, posteriormente, el artículo 31 de la constitución de la ciudad y la ley 148/1998. En la actualidad todas estas villas cuentan con leyes propias de radicación: las leyes 1.770/2005 y 5.705/2016 en el caso de la 20; la ley 3.3343/2009 en el de la 31-31 bis; la ley 5.798/2017 en Rodrigo Bueno; y la ley 5.799/2017 en el Playón Chacarita.

A pesar de que este nutrido marco normativo, en consonancia con el Artículo 31 de la constitución de la CABA, reconoce hace décadas el derecho a la radicación de éstas y las demás villas de la ciudad, en la actualidad esos procesos permanecen inconclusos. De hecho, la mayoría de los barrios analizados atravesaron intentos de desalojo, que en algunos casos se materializaron. En la villa 31-31 bis se desplazó de manera violenta un sector del barrio Güemes, con motivo de la construcción de la autopista Illia en la década de 1990. Más recientemente, el ex Jefe de Gobierno Mauricio Macri, tuvo como uno de sus ejes de campaña la erradicación del barrio. En Rodrigo Bueno, como se señaló previamente, estos intentos se enmarcaron en el desarrollo inmobiliario impulsado por IRSA para sectores de altos ingresos. En la villa 20, se propuso destinar parte de los terrenos destinados a la radicación del barrio al proyecto del polo farmacéutico, cuestión que fue resistida por los vecinos. En el caso del Playón de Chacarita no hubo desalojo, pero sí en los predios lindantes, a partir de una ocupación realizada en el 2011 por 30 familias, en su mayoría inquilinas imposibilitadas de hacer frente a las arbitrariedades de las condiciones de alquiler (Rodríguez, M.F., 2015). Esta ocupación tuvo una fuerte visibilidad pública y mediática, y un marcado nivel de conflictividad

que se vio reflejado en el proceder de las autoridades gubernamentales en torno a estos habitantes. Las autoridades estatales contribuyeron a desalentar y de ese modo “forzar” el abandono de los predios otorgando un subsidio temporario sólo a quienes fueron capaces de resistir por más tiempo. Distinta suerte tuvieron otras familias que al mismo tiempo habían ocupado un galpón dentro de la villa. El peso de la localización adquiere relevancia pues mientras unos vecinos lograron permanecer en el galpón, quienes habían tomado los predios ferroviarios colindantes fueron desalojados. La importancia de estos predios reside en la existencia de un proyecto del anterior Gobierno Nacional, orientado a extender el recorrido ferroviario a Uruguay. El tren sale de Pilar a Paysandú, cuyo objetivo es extender el recorrido desde Paysandú a Montevideo y en el tramo de la ciudad de Buenos Aires habilitar la estación Federico Lacroze en Chacarita a Pilar, de modo tal que se pueda hacer la conexión Chacarita/Lacroze a Uruguay. Si bien es un proyecto latente, que el Gobierno Nacional anterior y el actual no han hecho referencia explícita, especialistas ligados a cuestiones urbanas y habitacionales consideran que esto puede haber movilizó la desocupación de los predios tomados. Cabe señalar que, a seis meses de haberse producido la toma, cuando ya no quedaba nadie en el lugar, la Comisión Nacional de Regulación de Transporte levantó un paredón para evitar toda conexión posible entre los predios que habían sido ocupados y el Playón de Chacarita, de modo tal que la villa quedó delimitada sin posibilidad de que pueda extenderse a los predios aledaños (Rodríguez, M. F., 2015).

Tampoco se desarrollaron acciones orientadas a la transformación estructural de las condiciones de hábitat, lo que dio lugar en la década del 2000 a un creciente activismo judicial en las villas analizadas¹. Una de las primeras en recurrir a la estrategia judicial fue la villa 20, que con el patrocinio de ONGs, organizaciones sociales y el Asesor Tutelar de la ciudad, presentaron diversos recursos de amparo: en el año 2004, una medida cautelar impidió que los terrenos contemplados para la reurbanización del barrio se asignaran al Polo Farmacéutico; ese año se judicializó también el proceso de elección de autoridades en el barrio, que se había atrasado y en que el IVC había incurrido en una serie de irregularidades; posteriormente, se judicializó el cementerio de autos de la policía federal, la prestación del servicio de recolección de residuos y de telefonía fija. A partir de este proceso, el legislador Facundo Di Filippo, presentó un recurso de amparo colectivo para regularizar la elección de autoridades en las villas, que permitió su regularización en la villa 31 e iniciar un proceso de discusión que tuvo como resultado la sanción de la ley 3.343 de radicación del barrio. En el caso de la villa Rodrigo Bueno, la judicialización vino de la mano de intento de desalojo promovido por el gobierno local, que fue frenado a partir de un recurso de amparo presentado por habitantes y que implicó el reconocimiento del derecho a su radicación (Yacovino P., Lekerman V., Campos N. y Carman M., 2016).

Asimismo, en algunos de estos barrios se desarrollaron grandes tomas de terrenos. En este marco, en la villa 31-31 bis, tuvo lugar la creación del barrio San Martín en el año 2011. La población de villa 20, a su vez, participó en la toma del Parque Indoamericano y posteriormente creó el barrio Papa Francisco para reclamar por el cumplimiento de la ley 1.770. Esto pone de relieve la emergencia de un proceso de conflictividad creciente en el territorio, estrechamente vinculada con las omisiones de los organismos

¹ Cabe señalar, que estos procesos tienen lugar en un contexto de intensificación del déficit habitacional, que quedó expresado en el crecimiento exponencial de la población en las villas, cuya variación intercensal relativa fue entre 2001 y 2010 del 52,3%, superando ampliamente el 4,1% registrado a escala de la ciudad.

estatales en cuanto al mejoramiento de las condiciones de vida en las villas. Asimismo, estos últimos procesos de toma de tierra (el Parque Indoamericano y las ocupaciones del galpón y predios ferroviarios en el Playón de Chacarita) constituyen una manera de visibilizar una situación recurrente: la creciente precariedad habitacional de numerosas familias que de manera silenciada e invisibilizada habitan las villas bajo la modalidad de alquiler, sin resguardo ni regulación que proteja su situación y la de su familia (Consejo Económico y Social de la CABA, 2015). Tanto en la 20 como en el Playón de Chacarita los habitantes que procedieron a ocupar esos espacios eran inquilinos de la propia villa con grandes dificultades para hacer frente a las arbitrariedades en las condiciones de alquiler.

Finalmente, cabe señalar que los cuatro barrios analizados atravesaron a lo largo de su historia diversos procesos organizativos, que en la actualidad se expresan en las diversas construcciones propias de base territorial: la Mesa Activa por la Reurbanización de villa 20; la Mesa de Urbanización de la villa 31 (actualmente dividida en dos mesas, la Mesa Histórica ² y la Mesa Disidente ³); la Mesa de Gestión Participativa de Rodrigo Bueno; y del Playón de Chacarita. Estos ámbitos nuclean a habitantes y diversas organizaciones territoriales, que promueven la participación decisoria en los procesos de radicación. Como se verá más adelante, la permeabilidad de los organismos locales en torno a este aspecto, ha sido variable en cada barrio.

2 Esta mesa surge alrededor del año 2005 como resultado de la interacción con la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires y para la formulación de la que posteriormente fue la Ley de Urbanización de la villa. Esta mesa actualmente nuclea fundamentalmente a referentes históricos de la villa como Teófilo Tapia, Carlos Cuenca, Aida Campo y otros.

3 Esta mesa nace como un desprendimiento de la Mesa Histórica aproximadamente en el año 2016, tras la llegada al barrio de la SISU y en el marco de los debates desarrollados por el dictamen del Proceso de urbanización que enfrenta actualmente el barrio. En la misma participan referentes históricos como Amalia Aima, Héctor Huanco, Partido Obrero, Unidad Ciudadana, Movimiento Dignidad, entre otras organizaciones.

NUEVA INSTITUCIONALIDAD URBANA PARA LA INTEGRACIÓN

A partir de diciembre de 2015 y la asunción al Gobierno de la Ciudad de un nuevo intendente, Horacio Rodríguez Larreta, el giro en la implementación de la política villera ha sido significativo. Se abandonaron definitivamente los enunciados y concepciones de erradicación de estos barrios para encauzar la política hacia intervenciones orientadas a la radicación definitiva de sus pobladores en estos espacios, tal como lo expresa el Artículo 31 de la Constitución de la Ciudad (citado anteriormente). Este viraje impactó en el andamiaje institucional. Específicamente orientados a impulsar los procesos de integración y re-urbanización de villas en los 4 barrios citados anteriormente, la política se concentró fundamentalmente en 2 organismos de la Jefatura de Gabinete de Ministros, pero con distintas jerarquías y funciones: el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) y la Secretaría de Integración Social y Urbana (SISU) con funciones de coordinación de dichos procesos. La Unidad de Gestión de Intervención Social -UGIS- (organismo autárquico del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano) participa en estos procesos de urbanización de manera complementaria a nivel territorial en la ejecución de algunas obras puntuales de infraestructura urbana.

En lo que respecta al Instituto de la Vivienda (IVC), en su órbita se desarrollan los procesos de urbanización e integración socio-urbana de las villas 20, Rodrigo Bueno y Playón de Chacarita. El organismo nace en el 2003 reestructurando a la antigua Comisión Municipal de la Vivienda a partir de la Ley n°1251. Esta normativa establece que dicho organismo, de carácter autárquico administrativa y financieramente es el responsable de la ejecución de la política habitacional del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Entre las acciones que debe emprender se prevé el planificar la urbanización de villas, asentamientos y núcleos habitacionales transitorios, implementando acciones tendientes al cumplimiento del artículo 31 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (citado más arriba).

No obstante, estas definiciones, en los últimos años, la política ejecutada hacia villas y asentamientos fue marginal. Si bien la Ley n°148/98 ⁴ dio origen al Programa de Regularización, Integración y Transformación de Villas y Núcleos Habitacionales Transitorios (PRIT) orientada a la radicación de estos barrios en la trama urbana de la ciudad, a partir del 2007 esta política sufrió un proceso de diversificación institucional (en otros organismo como UGIS y Corporación Buenos Aires) y desfinanciamiento del PRIT. El desmantelamiento del PRIT se tradujo en un vaciamiento presupuestario, el cual descendió abruptamente de 130 millones de pesos en 2007 a tan solo \$3 millones en 2013 (Rodríguez et al., 2015). De manera complementaria se creó el Programa de Intervención Social en Villas de Emergencia y NHT (ejecutado desde la UGIS) el cual provee asistencia en villas y asentamientos a casos clasificados como “de emergencia”. Por lo que la problemática de villas dejó de ser atendida a través de intervenciones de mejoramiento del hábitat y pasó a ser tratada como una situación excepcional de emergencia.

La asunción del nuevo gobierno local, al mando de Horacio Rodríguez Larreta, en diciembre de 2015, marcó un nuevo giro en la definición del abordaje a ejecutar en villas

4

La Ley N°148/98 se sancionó en el marco de un inédito proceso participativo de gran parte del campo villero de la ciudad.

y asentamientos de la ciudad. En esta sintonía, a partir de una nueva Ley de Ministerios de la Ciudad de Buenos Aires (Ley N° 5460/15 y Decreto reglamentario N° 363/15) se modificó la orgánica institucional y el Instituto de la Vivienda de la Ciudad recuperó una de sus funciones principales: la urbanización de villas, asentamientos y núcleos habitacionales transitorios. Esto también se ve reflejado a nivel presupuestario, pues el organismo solicitó a la Legislatura porteña un presupuesto 1.025% más que el año anterior para la ejecución del PRIT (Rodríguez et al., 2015). Según información publicada por el Ministerio de Hacienda del GCBA, este programa cuenta con un presupuesto vigente de \$3.187.137.685 para la ejecución de obras en las villas 3, 19, 20, 26 y 21-24, Rodrigo Bueno y Playón de Chacarita, al segundo trimestre del corriente año. No obstante, este mismo documento informa que sólo se ejecutó el 6,5% proveniente de fondos públicos (según información presupuestaria publicada por la Dirección General Contaduría del Ministerio de Hacienda del Gobierno de la Ciudad (Ministerio de Hacienda-GCBA, 2017). No obstante, es importante señalar que los fondos provenientes del arca estatal están siendo fuertemente complementados con venta de tierra/inmuebles públicos (como son el caso de la venta del predio de Tiro Federal Argentino para financiar las obras de villas 31, la venta de tierras del Parque de la Ciudad, linderas a Villa Olímpica para las obras de villa 20, la venta de tierras ferroviarias linderas al Playón de Chacarita para financiar su urbanización y la venta de terrenos de Casa Amarilla al Club Deportivo Boca Juniors para costear obras en Rodrigo Bueno) y endeudamiento externo con el Fondo Monetario Internacional (FMI), el Banco Interamericano para el Desarrollo (BID), el Banco Mundial (BM) y otros (como el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento -BIRF-, Corporación Andina de Fomento -CAF-, Eximbank o el Gobierno de España) (CEyS, 2016) ⁵.

Para la ejecución de estos proyectos se construyó -a nivel institucional- un andamiaje fuertemente arraigado territorialmente. En este sentido, dentro de la órbita de la Coordinación General Gestión Social de la Vivienda se articulan coordinaciones por proyecto de urbanización: Coordinación del Proyecto Integral de Re-urbanización de Villa 20, Coordinación del Proyecto Integral de Re-urbanización de Rodrigo Bueno y Coordinación del Proyecto Integral de Re-urbanización de Playón de Chacarita. Cada una de estas coordinaciones cuenta con los equipos de coordinación general (de aproximadamente 7 personas cada una), proyecto técnico y área social -con anclaje territorial en los barrios- (entre 30 y 40 trabajadores -cantidad proporcional al tamaño de cada barrio). Además, distintas áreas del Instituto (gerencias, legales, proyecto, entre otras) destinan también personal al seguimiento y acompañamiento de estos procesos.

Por su parte, la Secretaría de Integración Social y Urbana (SISU) fue creada mediante el Decreto reglamentario N° 363/15, dependiente directamente de la Jefatura de Gabinete, en diciembre de 2015, como consecuencia directa del giro en la definición de la política habitacional orientada a villas. Entre sus funciones, la ley establece la de coordinar el Plan Maestro de urbanización integral Retiro-Puerto, ocupándose exclusivamente de promover la interconectividad e integración del entramado urbano entre las Villas 31 y 31 bis, la zona portuaria y la Ciudad. Específicamente debe formular, coordinar y supervisar políticas vinculadas a la urbanización y regularización de las Villas 31 y 31 bis a fin de mejorar la calidad habitacional del barrio y garantizar la integración urbana, social y económica de sus habitantes.

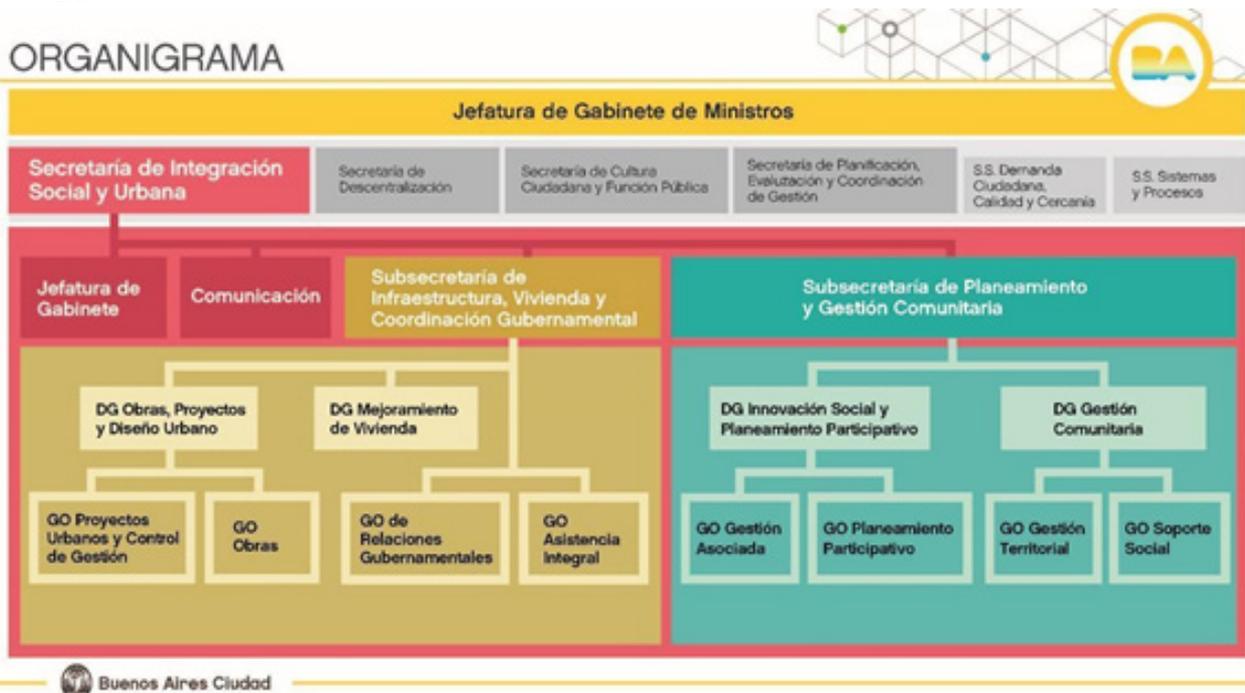
⁵ Diario La Nación. 20/06/2016. "El Paseo del Bajo, más cerca: se aprobó un crédito internacional". Disponible en Internet: <http://www.lanacion.com.ar/1920085-el-paseo-del-bajo-mas-cerca-se-aprobo-un-credito-internacional>

Si bien este organismo se creó exclusivamente para coordinar el proceso de renovación en el barrio villero, desde su normativa se establece que dichas obras de urbanización forman parte de un proyecto más amplio de urbanización de la zona portuaria norte de la ciudad. Esta definición, establece la importancia de analizar este proceso de urbanización en ese marco.

Para la ejecución de Plan maestro de Urbanización del barrio, la Secretaría se articula en dos grandes áreas de abordaje: 1) la Subsecretaría de Infraestructura, Vivienda y Coordinación Gubernamental desde donde se avanza con el abordaje técnico de las obras de arquitectura e infraestructura urbana. Se le asignan a esta subsecretaría las atribuciones de diseñar la documentación técnica, ejecutar y supervisar las obras efectuadas de manera directa y/o por terceros. Y 2) la Subsecretaría de Planeamiento y Gestión Comunitaria cuya función es la de coordinar la participación social de los habitantes de las villas 31 y 31 bis en el diseño operativo y logístico de las obras propias del Plan maestro de urbanización, a partir de la gestión de dispositivos participativos que generen consensos sociales en torno a las obras propias de la urbanización y la resolución de conflictos. Para esto la SISU, desde la Dirección de Planeamiento Participativo organiza talleres temáticos, comisiones y plenarios en la que en función de distintos temas vinculadas a la urbanización se realizan actividades lúdicas coordinadas por profesionales del área social de la secretaría. La particularidad de estas reuniones -como se verá más adelante- es que la participación es de carácter informativa y/o consultiva, pero al momento no existen instancias de participación real de los vecinos en la toma de decisiones sobre el proceso de urbanización de su barrio. Algunos entrevistados comentaron que las únicas decisiones en las que pudieron intervenir remitieron a cuestiones estéticas (el color o motivo de mural de algún espacio público o la definición de algún nombre como actividades de apropiación de esos espacios) [Entrevista Trabajadora Social -en territorio- SISU, agosto 2017, CABA].

Por otra parte, la Secretaría, desde la Dirección de Gestión Comunitaria, cuenta con un plantel de trabajadores del área social (integrado por más de 70 trabajadoras/es sociales) que realizan trabajo territorial de acompañamiento a las familias del barrio. La particularidad de dicha tarea es que dicho acompañamiento se realiza desde un abordaje netamente individual de las problemáticas que surgen. Se acompaña a las familias a resolver sus problemáticas de adicciones, de salud, de escolaridad, de violencia de género, habitacionales, entre otras, desde un acompañamiento personalizado e individualizante (por más que muchas de las problemáticas sugieren un mejor abordaje desde la colectivización de los mismos). Desde esta misma dirección también se trabaja en la relación con delegados, con cooperativas del barrio y con otros organismos del Estado por reclamos vinculados a la emergencia de infraestructura del barrio.

Imagen 6: Organigrama Secretaría de Integración Social y Urbana. GCBA. CABA-2017.



Fuente: Página web de la Secretaría de Integración Social y Urbana. GCBA.

Sólo para la urbanización de este barrio, el Ministerio de Hacienda del GCBA informó que a la SISU se le presupuestó para el corriente año un monto de \$1.656.952.159 proveniente de fondos públicos, de los cuales al segundo semestre sólo se ejecutó el 19% (según información presupuestaria publicada por la Dirección General Contaduría del Ministerio de Hacienda del Gobierno de la Ciudad (Ministerio de Hacienda-GCBA (2017)). Gran parte de lo invertido se destinó al pago de servicios profesionales, técnicos y operativos, gestión comunitaria e obras de infraestructura urbana. Vale aclarar que las obras de urbanización para villa 31 y 31 bis también se financian con crédito internacional del BM, BID y otros (por ejemplo el año pasado se aprobó un préstamo por USD 400 millones aportados por la Corporación Andina de Fomento -CAF-⁶).

Ahora bien, los organismos que juegan un papel protagónico en los procesos de reurbanización de villas, la SISU y el IVC, aunque dependen en ambos casos de la Jefatura de Gabinete de Ministros, se consolidan como burocracias distintas (en cuanto a su historia y “saber hacer”) y, hasta el momento, carecen de lineamientos programáticos comunes.

Si bien es pertinente que los procesos de reurbanización logren captar las particularidades de cada barrio según las necesidades, la historia y la trayectoria individuales, la ausencia de criterios comunes puede dar lugar a procesos y resultados muy disímiles entre sí. Tal como comienza a vislumbrarse de modo incipiente en los casos que están en curso según veremos en los siguientes apartados.

6 Diario La Nación. 20/06/2016. “El Paseo del Bajo, más cerca: se aprobó un crédito internacional”. Disponible en Internet: <http://www.lanacion.com.ar/1920085-el-paseo-del-bajo-mas-cerca-se-aprobo-un-credito-internacional>

VILLAS ENCLAVES EN GRANDES PROYECTOS URBANOS

La Ciudad de Buenos Aires cuenta, en la actualidad, con alrededor de 40 villas y asentamientos, pero los procesos de urbanización e integración socio-urbana anunciados por el Gobierno de la Ciudad sólo se ejecutarán en 4 de ellas –cómo se vio más arriba-. Resulta llamativo analizar los entornos urbanos en los que se insertan estos barrios, pues todos resultan ser enclaves en el marco de Grandes Proyectos Urbanos (GPU) y/o grandes obras de infraestructura pública promotores de procesos de renovación urbana que implican, por un lado, un claro reconocimiento y consolidación de la centralidad de la ciudad en la mancha del Área Metropolitana de Buenos Aires y, por otro, procesos orientados a la incorporación del Sur al Norte ⁷ de la ciudad.

En el marco de estas grandes transformaciones urbanas, la Villa 31 y 31 bis se encuentra entre los proyectos urbanísticos emblemáticos: el Paseo del Bajo (también conocida como Autopista Ribereña), la Nueva Autopista Illia y emprendimientos inmobiliarios de alta gama. El barrio Rodrigo Bueno se emplaza lindero a lo que será el nuevo barrio Solares de Santa María. El playón de Chacarita quedará atravesado por la extensión de la Avenida Triunvirato, que llegará hasta la Avenida Lacroze, en el marco de varios emprendimientos inmobiliarios que se desarrollan en la zona. Y la Villa 20 se encuentra emplazada frente a la Nueva Villa Olímpica, predio en el que se desarrollarán los Juegos Olímpicos de la Juventud 2018.

En relación a la Villa 31-31 bis, vale notar que los intentos de renovación de su zona de inserción no son nuevos. Ya desde la década del '90 es posible registrar sucesivos y fallidos proyectos urbanísticos que buscaron revitalizar la zona. El Proyecto Retiro-Puerto fue el pie de lanza de los urbanistas y pusieron en debate la erradicación/radicación de la villa 31-31 bis. El proyecto original impulsado por el Gobierno Nacional en 1991 proponía la reestructuración de las estaciones terminales del transporte ferroviario para liberar 130 hectáreas y su inclusión a la venta en el mercado, la construcción de un nuevo centro de transporte público, edificios comerciales y zonas residenciales de alta gama orientados a sectores medio-altos, centros culturales, hoteles de nivel internacional y espacios verdes (Cuenya, 2011). Este proyecto estipulaba la erradicación del barrio. Ante la resistencia de sus pobladores, ya con larga trayectoria de permanencia en el área, el proyecto debió ser re-definido, pero todas sus modificaciones supusieron la erradicación de la villa por parte del gobierno local.

En este contexto se reactivó el proyecto de construcción de la Autopista Illia ⁸. A mediados de los '90 se comenzó su construcción, pero el avance de obra de uno de sus tramos (de la calle Jerónimo Salguero hacia el sur) entró en severo conflicto con los pobladores de la villa 31 ya que implicaba la expropiación de una gran cantidad de terrenos del barrio. El intendente de la ciudad por aquellos años, Jorge Domínguez, ofreció indemnizaciones para el desplazamiento de sus residentes, pero ante la resistencia de los mismos, mediante el Decreto n° 110/96 dispuso el desalojo a la fuerza

⁷ Un sur asociado a la preponderancia de sectores de menores ingresos y mayor disponibilidad de suelo urbano por la menor densificación constructiva.

⁸ La construcción de la Autopista Illia también cuenta con larga trayectoria. Ya en el marco del Plan de Autopista Urbanas impulsado por el ex-intendente porteño, brigadier (R) Osvaldo Andrés Cacciatore, se proyectaba su construcción, pero este proyecto quedó trunco. Tras la recuperación democrática se retomó el proyecto, pero con sucesivas modificaciones (en 1985, 1989, 1990, dos modificaciones en 1991, 1993 y 1998) que dificultaron su construcción.

de las casillas allí ubicadas. Estos hechos extremaron la situación de tensión con gran cobertura mediática que disparó en la opinión pública un fuerte rechazo por parte de personalidades y organizaciones sociales de derechos humanos. Para la finalización de la obra, el ejecutivo se vio obligado a la búsqueda de una solución negociada al conflicto con los pobladores del barrio. En 1996, el intendente inauguró el anteúltimo tramo de la Autopista Illia ⁹, pero la tensión latente entre el Estado y los pobladores del barrio pusieron un límite al desarrollo del Proyecto Retiro.

Varios años después, en 2001, a partir del surgimiento de un tercer Proyecto Retiro-Puerto, y atentos al escenario de tensión existente en la zona, se prevé un proyecto de renovación con radicación de la villa a partir de la construcción de viviendas sociales para sus habitantes. Este proyecto alcanzó un mayor consenso social, pero igualmente no logró cabida institucional y nuevamente se paralizó. Pues la radicación de la villa 31 implicaba una ecuación económica que no era compatible con los intereses del gobierno nacional ni local. La permanencia de la villa en el área implicaba una baja en el valor del suelo, contradiciendo el objetivo principal de la intervención. Además, las posibilidades de aplicabilidad del proyecto visibilizaron la inexistencia de un marco institucional y legal adecuado a una gestión asociada entre dos jurisdicciones de distinto nivel de gobierno (nacional y local) (Cuenya, 2011).

Recién en 2015, tras la asunción a los gobiernos nacional y local de dos equipos de gestión del mismo partido político ¹⁰ se viabilizó la posibilidad de ejecutar el tan ansiado proyecto de renovación para la zona a través del desarrollo de los proyectos Paseo del Bajo y una nueva traza de la Autopista Illia.

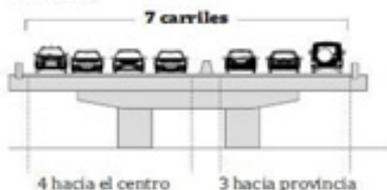
Como parte del proyecto de integración socio-urbana que promueve el gobierno local de turno en la Villa 31, se impulsa el desvío de dos kilómetros de la traza de la Autopista Illia (entre la Av. 9 de Julio y el actual peaje) hacia terrenos ferroviarios.

Imagen 7: Render nueva traza Autopista Illia

Los detalles del proyecto

Los tramos

ELEVADO



A NIVEL



Extensión

1,9 kilómetros
800 metros a nivel, 200 en subida, 700 en altura y 200 en bajada para empalmar con la vieja traza

Costos

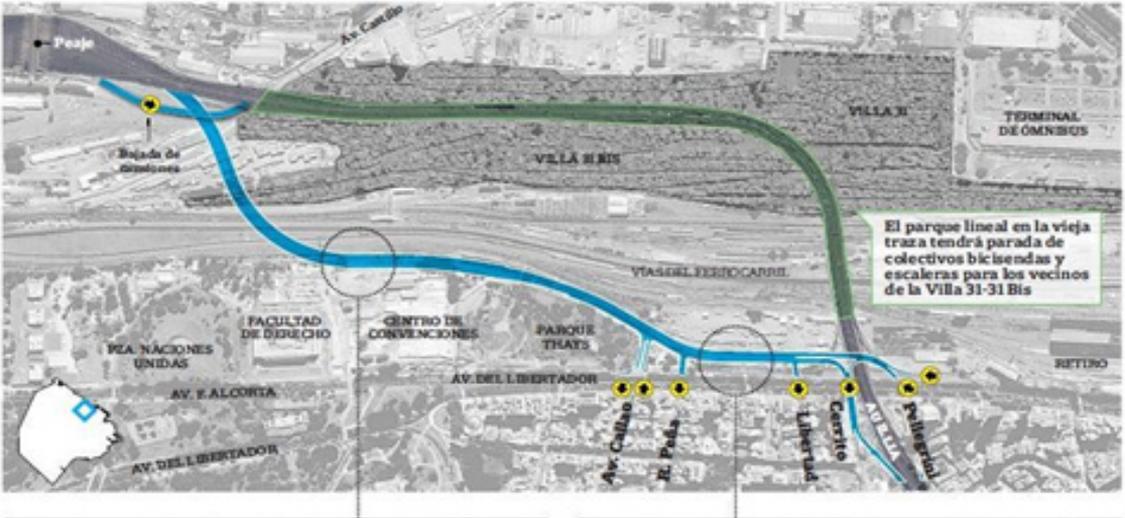
US\$ 100 millones

⁹ La última ampliación de la traza se inauguró en junio de 2014, con la presencia de la ex presidenta, Cristina Fernández de Kirchner, y el actual presidente de la nación, Mauricio Macri.

¹⁰ Mauricio Macri a la presidencia de la nación y Horacio Rodríguez Larreta a la intendencia de la ciudad, ambos por el partido Cambiemos.

LA NUEVA TRAZA

➡ Sentido de circulación en entradas y salidas



La traza se elevará detrás del nuevo Centro de Convenciones

Fuente: GCBA / LA NACION



El tramo a nivel tendrá cuatro ingresos a la Ciudad

Fuente: GCBA en Diario La Nación.

El segmento nuevo de la traza (color celeste en la imagen anterior) tendrá un tramo a nivel y otro elevado en altura, con 7 carriles, 3 hacia la provincia y 4 hacia el centro y tendrá accesos a la ciudad desde Carlos Pellegrini, Avenida del Libertador y Callao y 4 bajadas hacia la ciudad en esta última, Rodríguez Peña, Libertad (que cambiará de sentido) y Cerrito. La construcción de este tramo de la autopista impacta en la villa 31 bis en la relocalización de familias asentadas en el barrio Cristo Obrero por donde pasarán la estructura de sostenimiento de la nueva autopista.

La traza actual que quedará en desuso (color verde en la imagen anterior) cambiará de finalidad. Se construirá allí un espacio abierto al público, corredor verde, para, según funcionarios del Gobierno de la Ciudad, unir mediante actividades recreativas las villas 31 y 31 bis con el resto de la ciudad. A este nuevo parque lineal se accederá mediante transporte público (las líneas 59 y 152 que actualmente pasan por allí pero no paran),

bicicleta y escaleras ¹¹. Las viviendas asentadas por debajo de esta autopista, también será parte de un proceso de relocalización forzada.

Este proyecto tiene un costo previsto de 1.700 millones de pesos que se financiará con el crédito del Banco Interamericano de Desarrollo ya otorgado al proyecto de urbanización de la villa y el 30% de lo que se obtuvo por la venta terrenos del predio del Tiro Federal Argentino por la recientemente creada Agencia de Bienes S.E del gobierno local. La obra estará finalizada en octubre de 2018 ¹².

Este proyecto obtuvo numerosas críticas por parte de especialistas como por los propios vecinos del barrio. Por un lado, ante el nivel de precariedad y vulnerabilidad habitacional, parecería innecesaria la priorización de la construcción de una autopista por parte del gobierno local. Además, la nueva fisonomía que adoptará la nueva autopista en la trama urbana pone en duda las posibilidades de integración urbana de la villa con la ciudad, pues el barrio quedará totalmente encorsetado del otro lado de las paredes de la nueva autopista Illia, constituyéndose en una nueva barrera entre la villa y el resto de la ciudad. Como se verá después, del otro lado del barrio -hacia el puerto-, la villa quedará contenida por el nuevo Paseo del Bajo. Por lo que estas vías de tránsito rápido, además de agilizar el tránsito de la ciudad ponen un freno a la expansión territorial de la villa 31-31 bis.

Entonces como continuación urbanística del proceso de renovación en la zona, también se impulsa el desarrollo del Proyecto Paseo del Bajo, una de las obras más ambiciosas del GCBA para incorporar el sur al norte. La misma trata de un corredor vial de unos 6,7 kilómetros de extensión que conecta las autopistas Buenos Aires-La Plata e Illia (mediante las Avenidas Alicia Moreau de Justo, Huergo y Madero y luego por las avenidas Ramos Mejía, Antártida Argentina y Castillo) para evitar el ingreso a la ciudad del tránsito pesado ¹³. La Corporación Puerto Madero (integrada actualmente por el gobierno nacional y local) fue la encargada de elaborar el diseño proyectual. El mismo consiste en la construcción de un túnel subterráneo con dos carriles de circulación para el tránsito pesado que correría a lo largo de Puerto Madero. Del lado sur habrá una bajada directa desde la autopista Buenos Aires-La Plata, y en el extremo norte ésta se elevaría para conectarse con la Illia, rodeando la villa 31 pero sin alterarla. Al nivel de la superficie se crearían espacios verdes y se le daría fluidez a la conexión entre Puerto Madero y la Costanera mediante cuatro carriles por lado para autos ¹⁴.

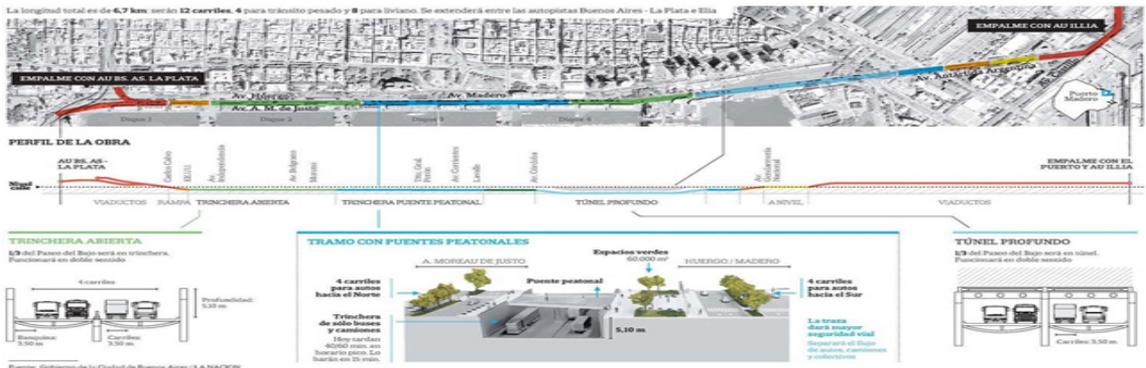
11 Diario La Nación, 6/8/2016: "Villa 31: desviarán un tramo de la Illia". Disponible en Internet: <http://www.lanacion.com.ar/1925376-villa-31-desviaran-un-tramo-de-la-illia>

12 Diario La Nación, 21/2/2017: "La nueva Illia: tendrá cuatro ingresos a la ciudad y 800 metros correrán a nivel". Disponible en Internet: <http://www.lanacion.com.ar/1986445-la-nueva-illia-tendra-cuatro-ingresos-a-la-ciudad-y-800-metros-correran-a-nivel>

13 La Política On line. 06/10/ 2015. "Larreta quiere escriturar la villa 31 de Retiro y destrabar la autopista Ribereña. Disponible en Internet: <http://www.lapoliticaonline.com/nota/92779/>

14 Diario Clarín. 23/02/2016. "Relanzan el proyecto para hacer la autopista ribereña". Disponible en Internet: http://www.clarin.com/ciudades/Relanzan-proyecto-hacer-autopista-riberena_0_1527447584.html

Imagen 8: Render recorrido Paseo del Bajo y empalme con autopistas Bs.As.-La Plata e Illia.



Fuente: GCBA/ Diario La Nación.

La obra está a cargo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte y es ejecutada por la empresa estatal AUSA. El plazo estimado de ejecución del proyecto es de tres años hasta el 2019. El costo de la construcción rondaría los 670 millones de dólares, de los cuales USD 400 millones serán aportados por la Corporación Andina de Fomento (CAF) mediante crédito internacional¹⁵, Nación y el Gobierno Porteño. Parte de los fondos públicos provendrán de la venta de parcelas conocidas como Catalina Norte 2 (o Empalme Norte)¹⁶ y un terreno ferroviario de 9 hectáreas. Según el proyecto, el recupero de la inversión se realizará mediante el futuro cobro de peaje en la autopista y la venta de dichos terrenos fiscales situados frente a los docks de Puerto Madero. Según el Observatorio del derecho a la Ciudad (2017), previo a la subasta de dichos terrenos, se prevé la modificación normativa que habilite el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios¹⁷. En ellos se prevé la construcción de 7 torres de perímetro libre, dos de 62 metros y siete de 139 metros (casi 45 pisos).

Lindero a este emprendimiento inmobiliario también se encuentra en proceso de construcción el Distrito Quartier Puerto Retiro. En el ex-predio ocupado por el Hospital Ferroviario, entre las Avenidas Antártida Argentina y Ramón Carrillo, se prevé la construcción de 115 mil metros cuadrados que demandará 215 millones de dólares de inversión del sector privado. El proyecto trata de 3 complejos edilicios de 9 plantas cada uno con usos diferenciales: el edificio Plaza de oficinas corporativas, la refuncionalización del emblemático Hospital Ferroviario como edificio de Lofts residenciales aptos profesional, y el edificio de Studios, residenciales, alquiler temporario y apto profesional, conectados por un paseo gastronómico-comercial abierto en la planta baja y parking para 427 autos y 200 bicicletas en subsuelo¹⁸.

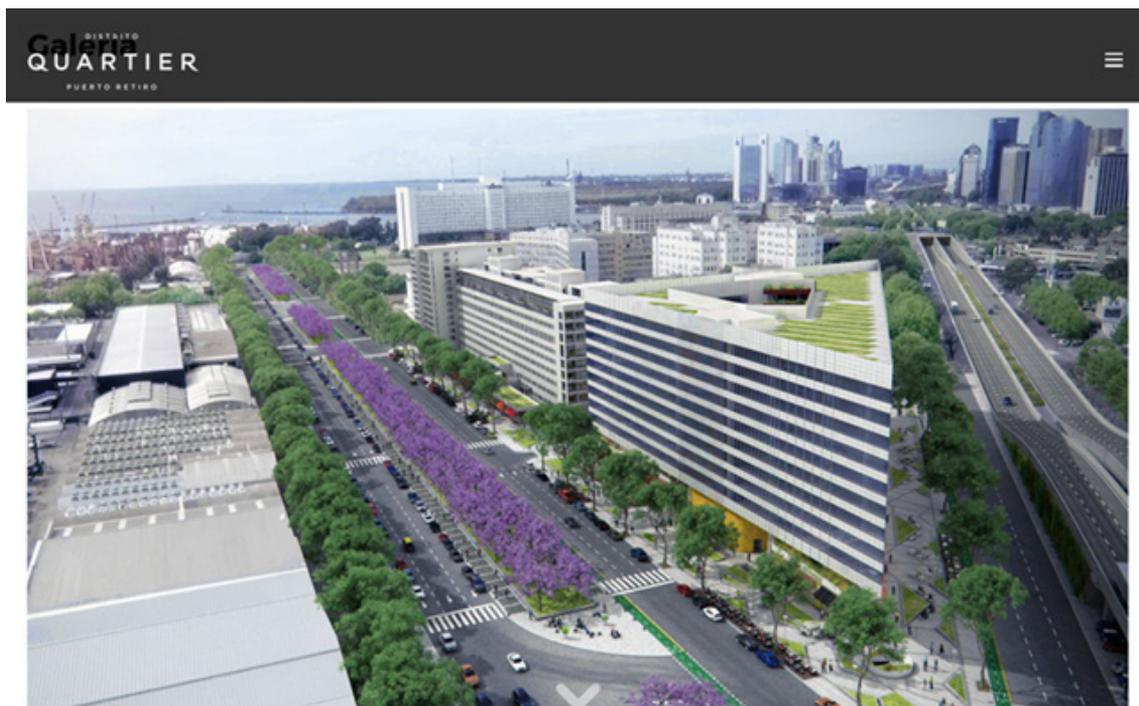
¹⁵ Diario La Nación. 20/06/2016. "El Paseo del Bajo, más cerca: se aprobó un crédito internacional". Disponible en Internet: <http://www.lanacion.com.ar/1920085-el-paseo-del-bajo-mas-cerca-se-aprobo-un-credito-internacional>

¹⁶ Diario La Nación. 26/10/2017. "El Estado recaudó US\$ 80,7 millones por dos terrenos en Retiro". Disponible en Internet: <http://www.lanacion.com.ar/2076509-el-estado-recaudo-us-807-millones-por-dos-terrenos-en-retiro>

¹⁷ Diario La Nación. 22/03/2015. "Planean soterrar la Ribereña bajo el eje del tren de Puerto Madero". Disponible en Internet: <http://www.lanacion.com.ar/1778230-planean-soterrar-la-riberena-bajo-el-eje-del-tren-de-puerto-madero> y Diario El Perfil. 12/08/2016. "La 31 tendrá peatonales como en el Microcentro y estaciones de ecobici". Disponible en Internet: <http://www.perfil.com/sociedad/la-31-tendra-peatonales-como-en-el-microcentro-y-estaciones-de-ecobici.phtml>

¹⁸ Prensa Real State. 16/11/2016. "Distrito Quartier Puerto Retiro" constituirá un hito urbano en Buenos Aires". Disponible en Internet: <http://prensarealestate.com/distrito-quartier-puerto-retiro/>

Imagen 9: Render Distrito Quartier Puerto Retiro.



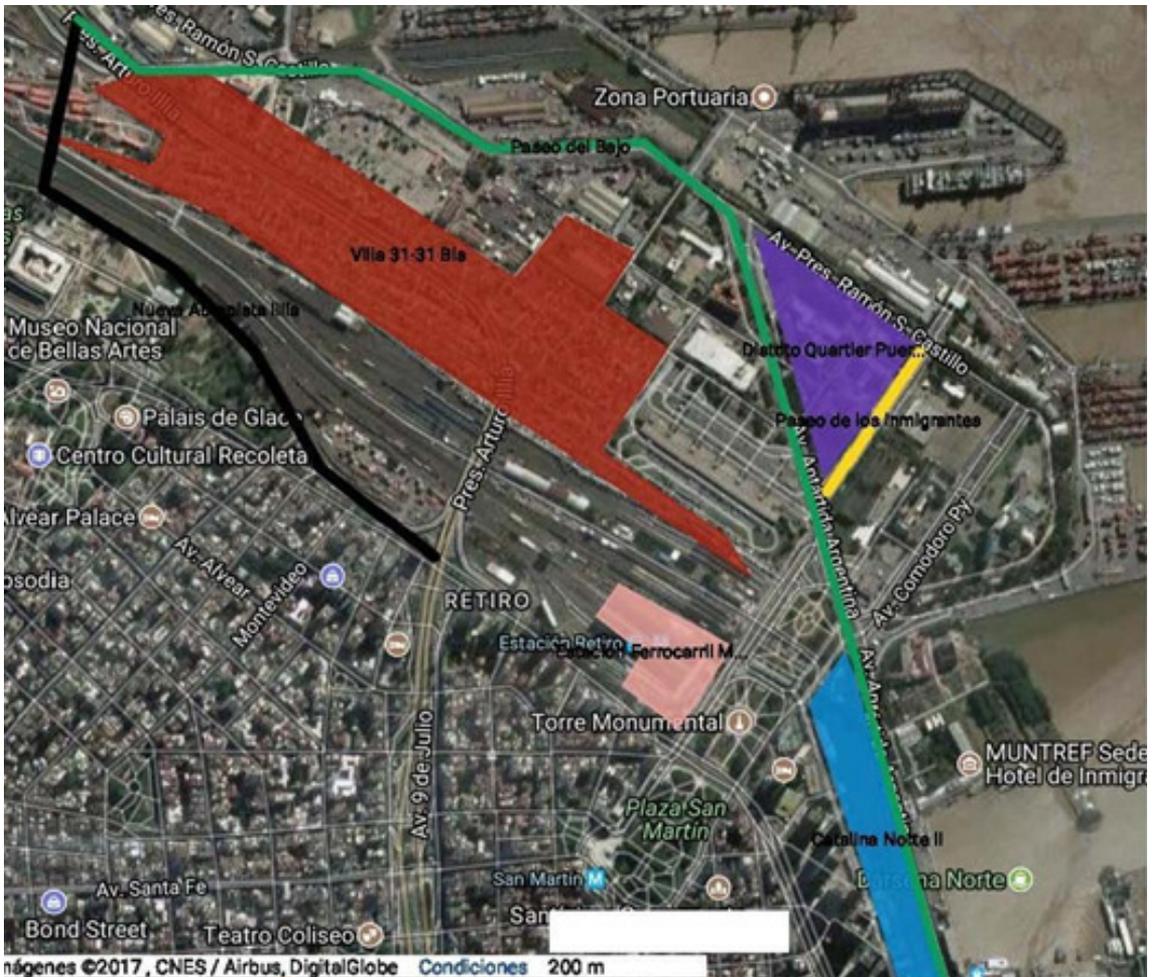
Fuente: Página web Distrito Quartier Puerto Retiro. Disponible en: <http://www.distritoquartierpuertoretiro.com.ar/#page-content>

Además de estas intervenciones urbanísticas, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, mediante obras de infraestructura pública, proyecta poner en valor zonas relegadas del área que conecta Retiro con Puerto Madero y Costa Salguero. Se proyectan obras como el Paseo de los Inmigrantes, que será una continuidad verde del eje Plaza San Martín, la jerarquización del acceso de turistas desde la Terminal de Cruceros, la restauración de la terminal de trenes Mitre, el reordenamiento de las paradas de colectivo e incluso la relocalización de la espera de camiones con una plataforma ideada cerca de la zona de Costa Salguero¹⁹.

El derrotero de proyectos orientados a la revitalización y puesta en valor de la zona de Retiro dan contextualizan la intervención urbana del GCBA sobre la Villa 31-31 bis. El proyecto de re-urbanización impulsado en la villa no es ingenuo, sino que encuentra su viabilidad -y necesidad- en la zona de enclave en la que se localiza. Tal como puede observarse en el mapa a continuación, los proyectos de la Nueva Autopista Illia (evaluada por muchos especialistas como “innecesaria”) y el Paseo del Bajo bordean, encorsetan y ponen límites al crecimiento y expansión de la villa.

¹⁹ Diario La Nación. 24/6/2017. “Retiro se prepara para el cambio”. Disponible en internet: <http://www.lanacion.com.ar/2036462-retiro-se-prepara-para-el-cambio>

Imagen 10: Proyectos de renovación urbana (Distrito Quartier Puerto Madero, Catalinas Norte II, Paseo del Bajo, Paseo de los Inmigrantes, Nueva Autopista Illia, Nueva Estación Ferrocarril Mitre) lindantes al Barrio 31-31 bis.



Fuente: Elaboración propia.

No muy distante de estos proyectos también se localiza la Villa Rodrigo Bueno, objeto de re-urbanización y también lindante a un megaproyecto de renovación urbana: Solares de Santa María.

Pero la conformación del barrio contenedor de Rodrigo Bueno en una zona objeto de renovación también tiene antigua data. Hay que remontarse a los años de la dictadura militar en la que los capitales inversores empiezan a ver en la zona del puerto un potencial urbano. Para el acondicionamiento de la zona, según Rodríguez (2015) la dictadura militar da pie a un proceso de abandono y deterioro convirtiendo al área en un espa-

cio depreciado. A partir de los años '90, con la reestructuración de estado neoliberal, el Ministerio de Obras y Servicios Públicos y el Ministerio del Interior (del Gobierno Nacional) y la Municipalidad de Buenos Aires crearon la Corporación Antiguo Puerto Madero con el fin de desafectar toda la zona de su uso portuario y su re-urbanización como nuevo barrio de la ciudad. En este marco comenzaron a desplegarse emprendimientos inmobiliarios de alta rentabilidad que configuraron la renovación urbana de Puerto Madero. Los antiguos docks que funcionaban como depósitos para el tráfico de importación y exportación del puerto se transformaron en modernos edificios para oficinas, hoteles internacionales de 5 estrellas, comercios de marcas globalizadas, restaurantes de lujo, importantes construcciones residenciales (muchos de ellos tipo loft) y la conversión de la rivera como un espacio de esparcimiento, todo orientado a sectores de altos ingresos y al turismo internacional.

A continuación de Puerto Madero, y en sintonía con este proceso de renovación, en 1964 el Congreso de la Nación le cede al Club Atlético Boca Juniors la tenencia de unas 40 hectáreas linderas a la Reserva Ecológica Costanera Sur para que el club rellenara y construyera allí, en un plazo inferior a diez años, un estadio de fútbol para 140 mil personas y varias instalaciones deportivas ²⁰. Tras el abandono de estas obras, el deterioro de la zona y la consolidación -a partir de los primeros años de los '80- de la Villa Rodrigo Bueno, en 1989 el Congreso de la Nación modifica normativas habilitando un uso balneario, náutico, turístico, hotelero, comercial y/o habitacional en estos terrenos y posibilita que el club deportivo introdujera estos terrenos a la venta en el mercado inmobiliario ²¹. La sociedad Santa María del Plata en 1992 por un valor cercano a los 50 millones de dólares se convierte en la nueva propietaria de los terrenos y en el año 1997 el grupo IRSA ²² adquirió la mayoría de las acciones de esa sociedad convirtiéndose en la nueva propietaria de los mismos ²³.

En el año 2000 la empresa presenta un plan maestro para el predio Santa María del Plata que fue evaluado por el Consejo del Plan Urbano Ambiental (COPUA) y remitido a Procuración para su consideración. El proyecto Solares de Santa María contemplaba la apertura de una calle, la construcción de viviendas de alta gama en 16 torres (de 53 pisos) y complejos residenciales de hasta 6 niveles en mixtura con docks, un espejo de agua y embarcaderos, oficinas, comercios, hoteles, clubes deportivos y náuticos, espacios de servicios con escuela, supermercados y áreas de estacionamientos ²⁴. Al ser aprobado por estos organismos en 2007 y al requerir modificaciones al Código de Planeamiento Urbano, la re zonificación de la zona fue presentada y debatida en varias oportunidades en la Legislatura de la Ciudad, aunque -hasta el momento- no ha sido aprobada.

20 Ley n°16575/65. Donación al Club Atlético Boca Juniors. Disponible en línea: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/200000-204999/204177/norma.htm>

21 Ley N°23.738/89. Modificación - Donación al Club Atlético Boca Juniors. Disponible en línea: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/139/norma.htm>

22 IRSA es una empresa inversora en bienes raíces centrada en la adquisición, desarrollo y puesta en valor de terrenos orientados a emprendimientos tales como edificios de oficinas, residenciales, hoteles, shoppings y centros comerciales, entre otros. Por la envergadura de sus obras y la cantidad de proyectos ejecutados, IRSA es una de las desarrolladoras más importantes de la Argentina (Rodríguez, 2015).

23 Diario La Nación. 15/11/2016. "La historia detrás del predio donde se construirá Solares de Santa María". Disponible en línea: <http://www.lanacion.com.ar/1956383-la-historia-detras-del-predio-donde-se-construira-solares-de-santa-maria>

24 Diario iProfesional. 16/9/2011. En exclusiva, los detalles de la "Dubai" que IRSA planea levantar en Buenos Aires. Disponible en línea: http://www.iprofesional.com/notas/122333-En-exclusiva-los-detalles-de-la-Dubai-que-IRSA-planea-levantar-en-Buenos-Aires?page_y=0

Imagen 11: Render proyecto Solares de Santa María, adyacente al barrio Rodrigo Bueno



Fuente: Revista Qué. 15/12/2016. “No salió Solares Santa María”, Disponible en línea: www.revistaque.com/legislatura/se-cayo-proyecto-solares-santa-maria-15122016.html; Página web Empresa IRSA. Disponible en línea: <http://www.irsa.com.ar/index.php>; Diario iProfesional. 16/9/2011. En exclusiva, los detalles de la “Dubai” que IRSA planea levantar en Buenos Aires. Disponible en línea: http://www.iprofesional.com/notas/122333-En-exclusiva-los-detalles-de-la-Dubai-que-IRSA-planea-levantar-en-Buenos-Aires?page_y=0

Si bien el bloque oficialista apoya este desarrollo urbano, las críticas impulsadas por diputados opositores han sido varias, focalizando fundamentalmente su rechazo en tres ejes: 1) la existencia de este emprendimiento podría afectar a la Reserva Ecológica Costanera Sur, adyacente al proyecto; 2) pone en serio riesgo la permanencia de los habitantes del asentamiento Rodrigo Bueno, también linderos al proyecto; y 3) favorece sólo los intereses de una empresa y los de un sector minoritario de la población porteña con capacidad de acceso a dicho emprendimiento, en un contexto de crisis habitacional en la ciudad (Rodríguez, 2015). La diputada Andrea Conde expresó: “El proyecto presenta varios problemas en ese punto porque limita indirectamente el acceso público al río. Las diferentes estructuras planteadas y la existencia de una única

vía de acceso al margen del río desincentivan y dificultan el aprovechamiento de la costa. Además, las construcciones planteadas en las zonas linderas a la calle España constituyen una barrera urbana, lo que muestra que está pensado desde una lógica de barrio cerrado. Eso no favorece la integración urbana sino que tiende a aislar el complejo del resto de la Ciudad”²⁵.

Tras estas críticas al proyecto, IRSA fue presentado modificaciones al proyecto original, previendo la cesión gratuita a la Ciudad de casi 274.000 metros cuadrados, lo que representa más del 40% de la superficie total del predio con destino de uso público: para la apertura de calles y avenidas, canales de agua, parques, plazas, plazoletas, bulevares y paseos peatonales. Incluso, en la última presentación de IRSA en la Legislatura porteña, en 2016, también propuso, en convenio con el Gobierno de la Ciudad, aportar 70 millones de dólares para la urbanización del barrio Rodrigo Bueno (frente a los 2 mil millones que se valúa costará el desarrollo inmobiliario), de los cuales el 15% (unos 20 millones) el Estado debe destinarlo a la construcción de infraestructura urbana en la zona (de la cual se verá fundamentalmente beneficiado el nuevo emprendimiento urbanístico a partir de una mejora en la valuación de ese suelo urbano). Tanto el gobierno de la Ciudad como el desarrollador inmobiliario pretendían la sanción de ambas leyes en conjunto (la urbanización de Rodrigo Bueno y la rezonificación de los terrenos de Solares de Santa María); no obstante, finalmente sólo se logró la sanción de la primera, obturándose una vez más el desarrollo inmobiliario.

Ahora bien, no sólo Puerto Madero y el proyecto Solares de Santa María cuentan con un capital locacional extraordinario (por su proximidad al centro de la ciudad), una excepcional vista al río, y excelentes accesibilidades a espacio público, sino también se encuentra emplazada en esta zona la Reserva Ecológica Costanera Sur, uno de los nichos ecológicos más importantes de la ciudad, en la que confluyen ecologistas, biólogos y estudiantes. Incluso, señalaba Rodríguez (2015) que la atracción que genera este espacio es tal que en 1986 estos terrenos fueron declarados Parque Natural y Zona de Reserva Ecológica, otorgándole un nuevo uso estos espacios en donde el “verde” se configura como condición de valorización de la zona y recualificación del área costera. Esto dio pie a que hacia finales del 2014 se iniciaron obras de recuperación y puesta en valor de este parque. Para ellos, se incorporaron 16 nuevas hectáreas a los recorridos de la Reserva (antiguamente utilizado por obradoras que producían hormigón para distintas obras en la ciudad), se restauró la entrada principal del parque (el espigón Plus Ultra) el cual había sido clausurado por su estado de abandono, se iniciaron obras de mantenimiento de las lagunas y prevención de incendios y, además se construyeron nuevos miradores con vista al Río de la Plata y se instalaron nuevos mobiliarios²⁶.

La villa Rodrigo Bueno quedó emplazada en el corazón del conjunto de estas obras de recualificación y desarrollo urbanístico, que otorga sentido y contexto a su proceso de reurbanización.

25 Revista Qué. 15/12/2016. “No salió Solares Santa María”, Disponible en línea: www.revistaque.com/legislatura/se-cayo-proyecto-solares-santa-maria-15122016.html

26 Portal Nuevo Puerto Madero. 25/8/2014. “La Reserva Ecológica se renueva”. Disponible en línea: <http://www.nuevopuertomadero.com/?La+Reserva+Ecol%F3gica+se+renueva&page=ampliada&id=1340>

Imagen 12: Proyectos de renovación urbana (Puerto Madero, Reserva Ecológica Costanera Sur y Solares Santa María) colindantes a la villa Rodrigo Bueno



Fuente: Elaboración propia.

Respecto al Playón de Chacarita, el impulso al desarrollo inmobiliario en la zona es de más reciente data y con una estrategia -que suele llamarse- de acupuntura urbana (a pequeña escala), por lo que muestra una dinámica de desarrollo muy dispar en relación a los otros casos de análisis.

Como consecuencia del auge de la transformación urbana del barrio de Palermo, la escasez de tierra, los altos precios del suelo y su onda expansiva, el barrio de Chacarita (lindero al anterior y contenedor del playón) se convirtió en uno de los barrios predilectos para la inversión inmobiliaria.

Existen varias razones que explican la transformación urbana que se está desarrollando en la zona. Según Rodríguez (2015), por un lado, su cercanía con barrios como Palermo

o Colegiales, en pleno proceso de desarrollo y expansión, y la existencia en Chacarita de una gran cantidad de terrenos “vacíos” con gran potencial constructivo para los inversionistas. Y, por otro lado, su excelente conectividad con la centralidad de la ciudad (mediante una gran cantidad de líneas de colectivos y el subte B) y el conurbano noroeste (a través del Tren Urquiza). Además de esto, es importante notar la intervención estatal en la renovación barrial, pues la misma se desplegó en el barrio mediante el mejoramiento de infraestructura básica (extensión de la Avenida Triunvirato atravesando el Playón de Chacarita -como se verá más adelante-, reacondicionamiento de paradas de colectivo sobre Avenida Lacroze, nuevas luminarias, mejoramiento de asfaltos y badenes), construcción de nuevos espacios públicos (como el nuevo Parque Elcano, que generó polémica por la utilización de tierras del Cementerio de Chacarita²⁷), la reparación y renovación edilicia del mismo Cementerio (que involucra obras en calles, pasillos, capilla, edificios e incluso nichos de cementerio más antiguo de la ciudad) y la creación del Distrito Audiovisual en la Comuna 15 en el año 2011 (mediante la Ley N° 3.876/2011) a fin de promover la instalación en la zona (Chacarita, Villa Ortúzar, Paternal, parte de Palermo y Colegiales) de más de 130 empresas productoras de cine, televisión (Endemol, Pol-ka, e Ideas del Sur, entre otras), publicidad, animación, etc. incentivadas con beneficios fiscales.

Con una nueva fisonomía en el barrio y nuevos usos del espacio, las construcciones y reciclado de casas y galpones antiguos se extienden a lo largo y ancho de todo el barrio. Rodríguez (2015: 154) da cuenta de esta transformación barrial a partir de la instalación de “nuevos locales, comercios de comida orgánica, restaurantes de cocina naturalista y ecológica, casas de té, pequeños restó y cafeterías; ferias de ropa, tiendas de muebles y objetos de diseño, y talleres de arte, junto con una multiplicidad de espacios culturales (teatro, música y danza) que se suman a los antiguos bodegones, restaurantes, pizzerías y heladerías tradicionales de la zona”. Estos cambios urbanos también están siendo acompañados de un cambio en el perfil poblacional que llega a residir al barrio y a hacer un nuevo uso de él, en su mayoría jóvenes adultos con hijos pequeños, de clase media profesional (empresarios, diseñadores, arquitectos, fotógrafos, productores, editores, entre otros) que son atraídos por la cercanía a sus lugares de empleo y su capital locacional (Rodríguez, 2015).

El proyecto de villa Olímpica, lindante a la Villa 20, contrasta con la realidad urbana, social y económica de la comuna 8, que históricamente concentró la mayor población en villas y conjuntos habitacionales de vivienda social. El emprendimiento se suma así a una serie de Grandes Proyectos Urbanos promovidos por el GCBA desde el año 2000, con el fin de reconvertir el sudoeste de la ciudad. A diferencia de barrios como La Boca o Barracas, Villa Soldati y Lugano se caracterizan por presentar grandes extensiones de terrenos del dominio de la ciudad, aspecto que ha sido visualizado como una “oportunidad” por las sucesivas gestiones de gobierno. Esto se tradujo en la presentación de proyectos de fuerte impacto territorial, que en su mayoría no lograron materializarse. Parque Roca, es uno de los pocos que fueron completados, y está estrechamente vinculado con la creación de los Distritos Villa Olímpica y del Deporte.

El predio elegido para su emplazamiento fueron los terrenos del ex Parque de la Ciudad, que fue construido durante la última dictadura militar y concesionado a la empre-

²⁷ Diario Clarín. 21/1/2017. “Abrieron la polémica plaza en terrenos del cementerio de la Chacarita”. Disponible en internet: https://www.clarin.com/ciudades/abrieron-pol-mica-plaza-terrenos-cementerio-chacarita_0_rJSuRmWPe.html

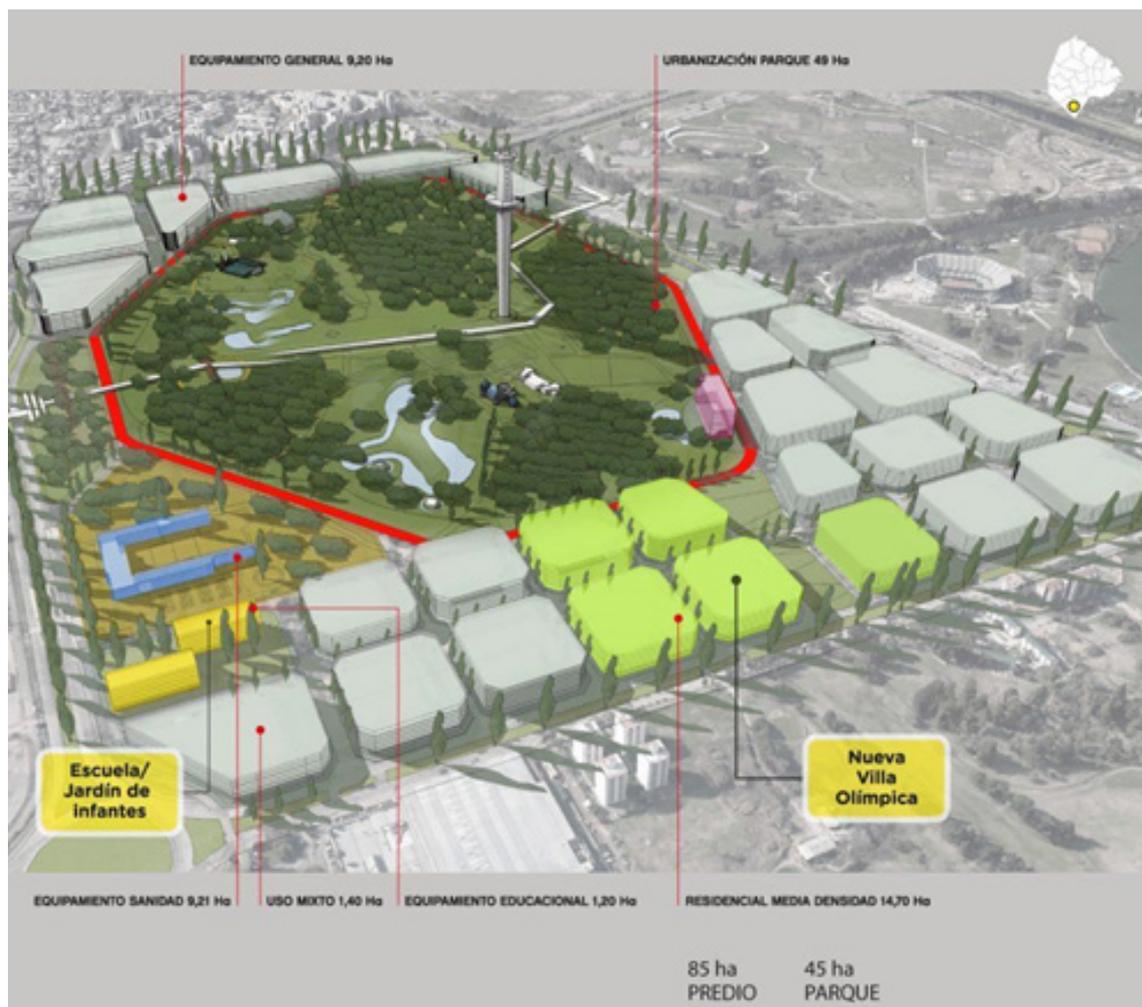
sa Interama S.A, integrada por militares y civiles. Su creación tuvo como contraparte la erradicación violenta de varias de las villas que se localizaban en los terrenos. Una vez reestablecidas las garantías constitucionales, el intendente de la ciudad le retiró la concesión a Interama, que tenía deudas y había presentado balances fraudulentos. El parque continuó operado por la ciudad hasta el año 2003, momento en que cerró sus puertas a partir de un accidente fatal producido por falta de mantenimiento. Durante el breve periodo de Telerman fue reabierto y se realizaron algunas mejoras. Sin embargo, durante el periodo de Mauricio Macri como Jefe de Gobierno Mauricio Macri, fue nuevamente cerrado y desmantelado, contraviniendo un amparo de la justicia. En 2013, se anunció que el predio pasaría a llamarse 'Ciudad del Rock' y sería utilizado para recitales. La readecuación del predio le costó a la ciudad \$56 millones de pesos, pero fue utilizada solo para once recitales y será desmantelada para la construcción del proyecto de Villa Olímpica.

El gobierno local presenta el Distrito Villa Olímpica como una intervención orientada a la renovación urbana del área, que permite la recuperación de inmuebles abandonados y obsoletos y que favorece la atracción de inversiones al -recientemente creado- Distrito del Deporte. A partir de la sanción de la ley 5.704 de 2016, promovida por el ejecutivo local, se habilitó que las 100 hectáreas que conforman actualmente el parque queden distribuidas de la siguiente manera: 20 ha. están destinadas a la construcción de vivienda nueva por parte de desarrolladores inmobiliarios; las viviendas que conforman la villa ocupan un total de 3,5 ha.; 7 ha. estarán dedicadas a equipamiento colectivo, mientras que otras 20 ha. al emplazamiento de calles y vías de circulación; en las 49 ha. restantes se planea emplazar el Parque Metropolitano. La propuesta es construir allí un barrio para sectores medios, con el fin de promover una particular versión de 'mixtura social'²⁸. El barrio se conformará de 31 edificios de siete pisos que incluyen 1.159 departamentos de 1, 2 y 3 ambientes, oficinas y equipamiento comercial. Una vez finalizados los juegos olímpicos serán destinados a vivienda permanente. Según su Ley de creación el 50% estará destinado a población de la zona sur de la ciudad, mientras que el 50% restante a personas de otras zonas. Para facilitar el acceso a los departamentos se prevé el otorgamiento de créditos blandos. Las primeras 400 viviendas fueron inauguradas en octubre de 2017 y según el GCBA la preventa debería comenzar en los próximos meses.

Como parte de este proyecto se planteó la subasta de 20 hectáreas del Parque de la Ciudad a desarrolladores inmobiliarios. Una parte del dinero obtenido a través de esta venta de terrenos será destinada a la reurbanización de la villa 20; mientras que con la otra parte se estima financiar grandes obras de infraestructura, como el plan hidráulico que se ejecuta en la zona con el fin de resolver los problemas de inundaciones y valorizar los terrenos. Desde el GCBA se promueve que el 10% de los departamentos construidos serán ofrecidos en leasing a habitantes de la comuna 8. Se espera que el conjunto de estos desarrollos permita la radicación de 30.000 personas nuevas en el barrio, que representan casi el doble de la población actual de Villa Soldati.

28 Las políticas de mixtura social se han caracterizado por la localización de grupos de bajos recursos en viviendas cedidas por desarrolladores inmobiliarios y destinadas a sectores de recursos socioeconómicos mayores. La lógica que promueve el GCBA es exactamente al revés y bajo determinadas condiciones podría abonar en el futuro a un proceso de desplazamiento de la población histórica del área.

Imagen 13: Render Nueva Villa Olímpica Buenos Aires 2018.



Fuente: Ministerio de Desarrollo y Transporte. GCBA.

La realización de los Juegos Olímpicos de la Juventud en 2018 le costará a la ciudad aproximadamente USD 435 millones de dólares. De ese total, USD 187 millones de dólares estarán destinados a la construcción de la Villa Olímpica. Para financiar estas obras, en 2016, la ciudad accedió a un préstamo del CAF (Banco de Desarrollo América Latina) por USD 160 millones de dólares, mientras que el resto se financia con recursos propios. A esto hay que sumarle los USD 90 millones de dólares que costó la renovación del Parque Roca (al que se le colocó un techo corredizo). Desde el GCBA se argumenta que los fondos para hacer frente a ese notable endeudamiento, provenirán de la venta de los departamentos a través de créditos blandos una vez finalizada la competencia internacional. Finalmente, cabe señalar que en el marco de las acciones de puesta valor del área, se tomó un préstamo adicional del Banco Mundial por USD

200 millones de dólares, que serán destinados a la canalización de los arroyos Vega (zona norte) y Cildañez (comuna 8).

Como fuera señalado en este documento, a pocos metros de la Villa Olímpica se encuentra la otra villa, la 20, cuya reurbanización quedó sujeta a este Gran Proyecto Urbano. En este sentido, uno de los principales argumentos utilizados por el GCBA para la venta de terrenos públicos, fue que el 50% de los recursos obtenidos estarían destinados a la radicación del barrio. Sin embargo, en la actualidad, mientras las obras de Villa Olímpica muestran un avance del 58% (y de hecho se inauguraron los primeros 400 departamentos), las obras en villa 20 muestran una evolución más lenta. De hecho, como se pone de relieve en el apartado siguiente, por el momento las obras de vivienda nueva, que son uno de los componentes de la reurbanización, se han iniciado y avanzaron rápidamente; pero se observan fuertes demoras en la provisión de infraestructura básica de servicios públicos -que constituye un aspecto fundamental para garantizar las condiciones de habitabilidad- y en la readequación de las viviendas existentes.

Imagen 14. Grandes Proyectos Urbanos lindantes a Villa 20



Fuente: Elaboración propia.

La envergadura de los proyectos de renovación urbana impulsados en las zonas de anclaje de las villas bajo estudio da cuenta de la necesidad de prever proyectos de urbanización que involucren instrumentos normativos/urbanísticos que garanticen y protejan el derecho a la ciudad que tienen los pobladores de estos barrios.

ESTADO DE AVANCE DE LA POLÍTICA

En el marco de estos grandes proyectos urbanos, el Gobierno de la Ciudad planteó de manera enunciativa la integración socio-urbana de estas villas a partir de tres ejes: 1) Integración Habitacional -referido a la construcción de viviendas nuevas, mejoramiento de las existentes, conexión de los servicios y seguridad de la tenencia de la unidad habitacional-; 2) Integración Urbana -orientada a la conexión de transporte público, continuidad Ciudad Barrio | Barrio Ciudad, atractores culturales/turísticos, y servicios; 3) Integración Socio-económica (que comprende Educación + Empleabilidad, desarrollo y formalización de los emprendimientos productivos, acompañamiento en el desarrollo y la cotidianeidad de la persona | Espacio Público + Salud + Cultura).

En este informe centraremos el análisis tomando en cuenta tres aspectos: habitacional (vivienda nueva, mejoramiento y regularización), infraestructura y conectividad (redes de servicios, equipamientos y espacio público, conectividad interna y con el entorno urbano) y participación social (modos en que estos proyectos han sido articulados con la población de estos barrios y las respectivas organizaciones territoriales de base, así como profesionales y diversos sectores de la sociedad civil).

En el marco de las intervenciones, el IVC procedió a realizar un censo a los fines de conocer la situación habitacional de los casos en cuestión. Del diagnóstico se desprenden algunos datos a señalar: en el barrio Rodrigo Bueno se registraron 2665 personas, comprendidas en 996 familias, con un total de 563 viviendas. El Playón de Chacarita presenta una cantidad poblacional similar, 2764 personas, agrupadas en 1.042 familias y 513 viviendas. La villa 20, por su parte, posee una escala mayor: se relevaron 28.000 personas, 9.200 familias, y un total de 4.600 viviendas. En el caso de la villa 31, la Secretaría de Integración Social y Urbana (SISU) prevé realizar en los próximos meses un censo en el barrio que permita actualizar los datos. De acuerdo a un informe realizado por este organismo y el Ministerio de Hacienda, al año 2015, la cantidad de personas estimadas viviendo en la villa 31 era de 43.190 personas, 13.015 familias, y un parque habitacional de 8.502 viviendas.

Con base en esta información, los organismos intervinientes (IVC y Secretaría de Integración Social y Urbana) contemplan acciones concretas en los barrios para su reurbanización: esponjamiento de manzanas; apertura y pavimentación de calles; tendido de infraestructura básica de servicios; construcción de vivienda nueva; mejoramiento de las unidades habitacionales existentes, provisión de equipamiento colectivo, entre otras medidas.

EJE HABITACIONAL (VIVIENDA NUEVA, MEJORAMIENTO Y REGULARIZACIÓN)

En todos los casos analizados se considera la necesidad de construir vivienda nueva (ver imágenes 15, 18, 22, 23), mejorar las existentes y proceder a la regularización domi-nial. En las villas 31-31 bis, 20, Rodrigo Bueno y Playón de Chacarita, la construcción de

vivienda nueva constituye sólo una parte del proyecto de reurbanización, y fue incluida con el fin de relocalizar a los grupos afectados por los procesos de esponjamiento y apertura de calles, desgloses familiares, o bien que se encuentran en condiciones de riesgo asociadas a la calidad de los inmuebles. Esto significa que los procesos de reurbanización en estos barrios, no finalizan ni se limitan a la construcción de vivienda nueva. La particularidad del Playón de Chacarita es que parte de esas construcciones serán orientadas a sectores medios en el marco de desarrollos inmobiliarios.

Como se observa en las imágenes que se incluyen a continuación, las nuevas construcciones se localizan en los terrenos vacantes en los barrios y que han sido afectados a estos procesos. Esto permite garantizar la conservación del capital locacional de las familias (Di Virgilio, 2007), aspecto que se considera central a la hora de preservar los vínculos, redes y construcciones territoriales de la población.

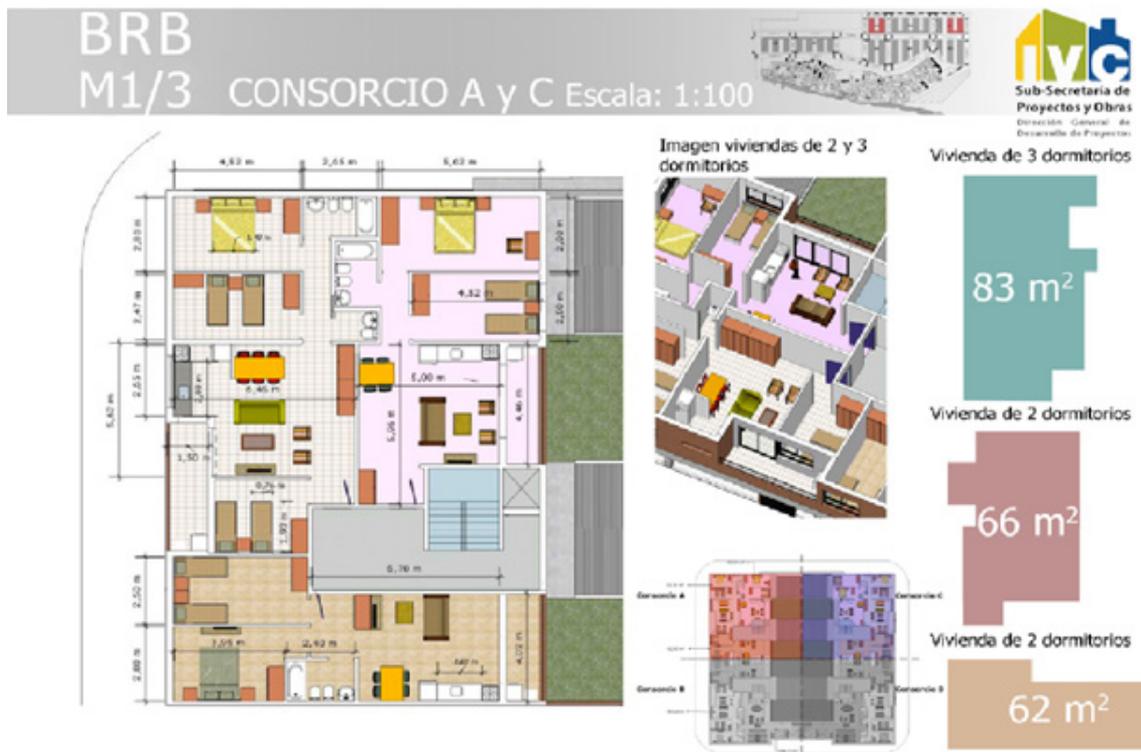
Imagen 15. Render re-urbanización Villa Rodrigo Bueno



Fuente: Instituto de Vivienda de la Ciudad, GCBA (2016).

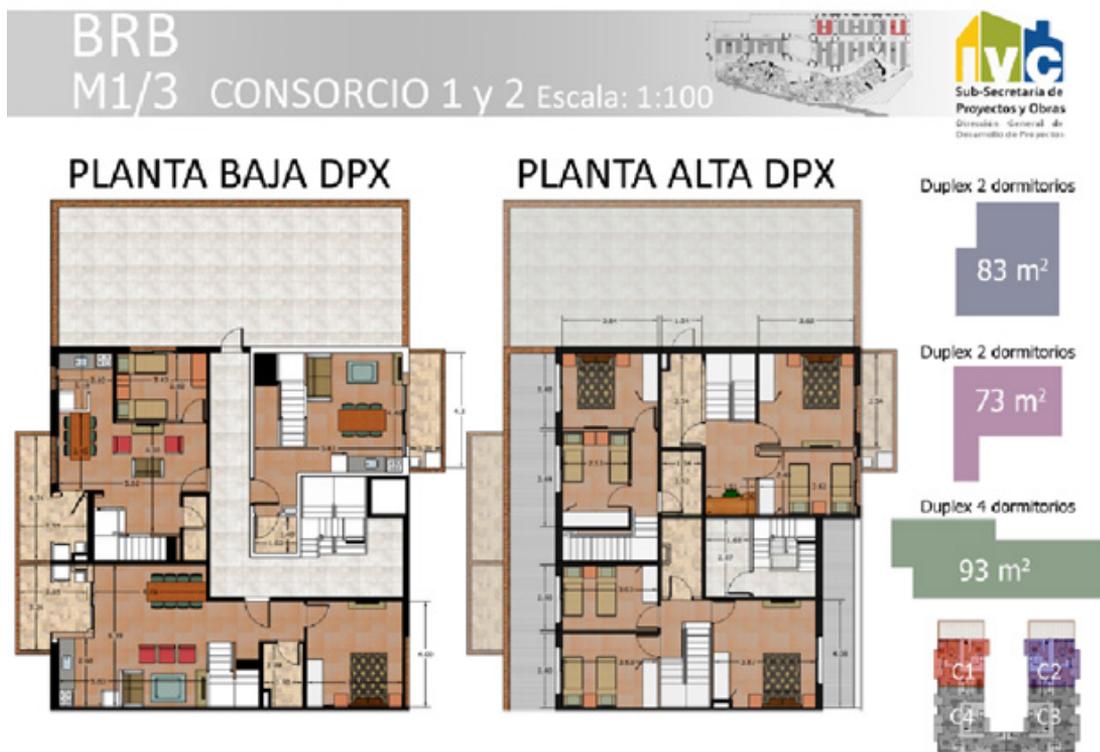
En el caso de Rodrigo Bueno, el proyecto contempla la construcción de 563 viviendas nuevas distribuidas en unidades de 2 ambientes (de 49 mts²), 3 ambientes (de 59mt² a 80 mt²), y 4 ambientes (de 74 mt² a 94 mt²) siendo los Duplex lo que tendrán una mayor amplitud: 2 ambientes (55 mt²), 3 ambientes (de 67 a 83 mts²), 4 ambientes (82 mt²) y 5 ambientes (93 mts²). En este marco, habrá dos tipos de complejos: los que tengan una planta baja más dos pisos y los de cuatro niveles, organizados en un consorcio. Sobre la disposición del suelo, se destinaron 3 hectáreas de la Reserva Ecológica para la construcción de las nuevas viviendas. Por su parte, se respetarán los inmuebles existentes en el macizo que tengan un valor simbólico, histórico y/o religioso de interés general para el barrio.

Imagen 16. Render unidad de vivienda en Rodrigo Bueno.



Fuente: Instituto de Vivienda de la Ciudad. GCBA (2017).

Imagen 17. Render Duplex en Rodrigo Bueno- Vivienda nueva.



Vivirán en las nuevas viviendas aquellas familias afectadas por la relocalización, ya que sus casas deben ser demolidas por la apertura de calles o por estar sobre la vera del canal, una zona inundable y muy precaria en materia habitacional y de salubridad. La edificación de las viviendas será llevada adelante, por un lado, por empresas constructoras licitadas por el GCBA, que hasta el momento se desconocen, y por el otro, por los mismos vecinos que en su expertise como albañiles y obreros de la construcción contribuirán en el proceso, mediante la conformación de cooperativas de vivienda y trabajo. El acceso de las familias a las mismas se concretará mediante formas de financiación, en forma de crédito que requerirá del pago de cuotas -no especificadas aún por el IVC- por 30 años. La definición acerca del monto que debe abonar cada hogar es un tema discutido en las distintas mesas existentes (tanto de participación en el barrio como en la mesa de consulta académica) donde varios especialistas sostienen que no debiera exceder el 20% de ingreso mensual familiar. Se prevé comenzar con las primeras obras de edificación en octubre de este año (2017) con la intención de terminar en un 80% entre enero y febrero de 2019 ²⁹. Dentro del barrio también se esperan obras de mejoramiento de 500 viviendas, pero aún no existen precisiones acerca de sus lineamientos y procedimientos.

De las entrevistas realizadas emergieron algunos puntos preocupantes sobre la intervención. Sobre las viviendas nuevas, varios de los vecinos entrevistados cuestionan la cantidad de metros cuadrados que el GCBA finalmente les dará, en tanto manifiestan haber invertido mucho dinero en ampliarse y tener cuartos grandes para sus hijos. Incluso como estrategia de supervivencia, pues algunas de las habitaciones que poseen son usadas en alquiler como forma de obtención de un ingreso más al hogar. La resignación del espacio es un elemento clave que aparece como punto discordante a la forma en que se proyecta la edificación de las unidades habitacionales centralmente porque implica una resignación a lo “invertido” por el hogar en la búsqueda por residir con mayor comodidad pero también porque afecta las actividades económicas que despliegan en sus propias viviendas, ya sea bajo modalidad de renta por alquiler o desarrollos comerciales (quioscos, almacenes, juguetería, venta de ropa, entre otros).

Otra cuestión que señalan los entrevistados son los cambios que asume el mercado informal de alquiler. Los habitantes observan un aumento notorio de los precios de las habitaciones que se alquilan a partir de las mejoras y expectativas presentes de los propietarios ante el proceso de construcción de viviendas en el barrio. Esta situación vulnera aún más a una extensa franja poblacional, la de los inquilinos, que invisibilizadamente se ven forzados a dejar el lugar en condiciones de mayor vulnerabilidad.

En el trabajo de campo también pudo evidenciarse la cantidad de personas que día a día llegan al lugar. Los entrevistados que tienen piezas de alquiler cuentan como diariamente reciben gente que consulta la disponibilidad de habitaciones. La reurbanización potencia así la llegada de nuevos habitantes, hecho que colma de interrogantes a los ya residentes sobre qué mecanismos utilizará el Estado acerca de los recién llegados.

29 Portal Nueva Ciudad. 27/09/2017. “Empieza la urbanización de la villa Rodrigo Bueno”. Disponible en Internet: <http://www.nueva-ciudad.com.ar/notas/201709/34485-empieza-la-urbanizacion-de-la-villa-rodrigo-bueno.html>

Imagen 18. Render re-urbanización Villa Playón de Chacarita



Fuente: Instituto de Vivienda de la Ciudad (2016).

El proyecto de urbanización del Playón de Chacarita implica el mejoramiento de 300 viviendas y la construcción de 750 unidades habitacionales nuevas. De similar manera que en Rodrigo Bueno la edificación de estas viviendas requirió de más suelo, en este caso, predios aledaños que pertenecían al Ferrocarril Urquiza. La incorporación de este terreno no hubiera sido posible sin el mapa político existente; la conjunción del mismo bloque partidario a nivel nacional y local fue elemental para posibilitar la cesión y transferencia de este suelo ferroviario a la Ciudad que estaba bajo la égida de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, dependiente de Nación.

Imagen 19. Mapa proyecto de reurbanización - Playón de Chacarita.

Proyecto de urbanización.



Buenos Aires Ciudad

Vamos Buenos Aires

Fuente: Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC).

Imagen 20. Render nuevas viviendas en el marco del proyecto de reurbanización - Playón de Chacarita.

Proyecto de urbanización.



Buenos Aires Ciudad

Vamos Buenos Aires

Fuente: Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC).

Las viviendas a construir están comprendidas en edificios de tres alturas diferentes: el 65% son de Planta Baja más cuatro pisos, el 30% de Planta Baja más ocho pisos y el 5% restante de PB más siete pisos. Éstos últimos (de 7 pisos y más) cuentan con dos ascensores en cada caso. El proyecto contempla departamentos con 1 y 2 dormitorios que tienen 1 baño completo; departamentos con 3 dormitorios que tiene un toilette y 1 baño completo; y departamentos de 4 dormitorios con 2 baños completos.

Imagen 21. Proyecto de vivienda nueva por ambientes.

PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA



Tipología de Vivienda

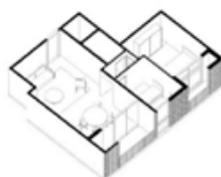
1 Dormitorio



Medidas:

- 40 m² cubiertos
- 6,7m² expansión

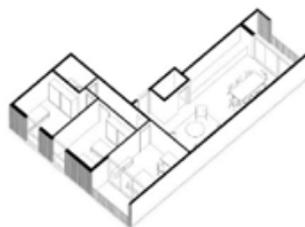
2 Dormitorios



Medidas:

- 61,5 m² cubiertos
- 8,6 m² expansión

3 Dormitorios



Medidas:

- 88,7 m² cubiertos
- 11,2 m² expansión

4 Dormitorios



Medidas:

- 118,7 m² cubiertos
- 13,2 m² expansión



Buenos Aires Ciudad

Vamos Buenos Aires |

Fuente: Instituto de Vivienda de la Ciudad (2017).

En las asambleas y mesas de participación los vecinos han pedido que los nuevos edificios no superen el PB más 3 pisos, dado que a mayor altura el costo del mantenimiento será más alto. Una preocupación latente en los habitantes es la falta de información sobre los costos de expensas que podría llegar a tener la vivienda y en este marco, cómo y quién regularía que los gastos no representen más del 20% del ingreso familiar.

Según lo planteado por el IVC los criterios de asignación de las nuevas viviendas estarán definidos en las operatorias de adjudicación en las que se identifican los objetivos

urbanísticos, el perfil de los beneficiarios, condiciones, requisitos, obligaciones, modo de selección. Tal como lo establece la ley 5.799 de reurbanización, este organismo debe garantizar el desarrollo de operatorias de crédito para que cada familia pueda acceder a la compra de la vivienda nueva en cuotas que no superen el 20% de los ingresos familiares dentro de un plazo de 30 a 40 años. Las familias afectadas por la relocalización a causa de apertura de calle contarán con una evaluación de la vivienda existente cuyo monto será descontado del precio de la solución habitacional definitiva. En estos casos, el IVC se compromete a hacerse cargo de los gastos de mudanza, la escrituración de la vivienda nueva y los certificados e incluso de los gastos de demolición en aquellas viviendas que lo requieran. No obstante, aún faltan precisiones sobre los criterios de adjudicación de las viviendas, y el sistema de valuación de las viviendas que se deben relocalizar. Del mismo modo, los montos acerca de la financiación para la compra. Qué pasará con las familias que tengan ingresos muy bajos y no puedan pagar la cuota del crédito ha sido un interrogante permanente en los habitantes del Playón.

Un aspecto fuertemente criticado ha sido la decisión unilateral del IVC de extraer dos manzanas del polígono afectado a la urbanización del barrio para el desarrollo de negocios inmobiliarios. Este proceder no sólo va en contra de la voluntad de los vecinos sino que genera efectos concretos en detrimento del proceso, pues ahora las unidades habitacionales definitivas deben construirse en una extensión de suelo menor que impiden brindar adecuadas condiciones de habitabilidad a las familias del Playón³⁰. Una vez más, la lógica de mercado prevalece con fuerza, pero ya no sólo en predios aledaños en función de las dinámicas urbanas en un área con componente de centralidad sino a través de los terrenos mismos en que se despliega el proceso de reurbanización de la villa.

En la villa 20, por impulso de la Mesa Activa por la Reurbanización, el proyecto final contempló la construcción de 1.700 viviendas nuevas, intervención que es fundamental para avanzar en los procesos esponjamiento y apertura de calles. Esto supuso un cambio notable con respecto a la propuesta realizada originalmente por el ejecutivo, que contemplaba solo 1.300. En este sentido, a la luz de los relevamientos realizados en el marco de la reurbanización del barrio, la Mesa puso de relieve que la necesidad de sumar 400 viviendas para generar una mejor respuesta a los hogares del barrio, cuestión que fue convalidada por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad. Las unidades habitacionales tienen 2, 3 y 4 ambientes. Las licitaciones para avanzar en estas obras comenzaron en octubre de 2016 y en la actualidad abarcan las primeras 6 etapas del proyecto. Las etapas 1 y 2 corresponden a un total de 796 viviendas y 36 locales comerciales en los módulos de vivienda nueva emplazados en el predio del Barrio Papa Francisco. En las etapas 3 y 4 (junio de 2017) se contempló la infraestructura básica de servicios y pública para las viviendas construidas en las etapas 1 y 2. Las etapas 5 y 6 contemplan la construcción de 906 viviendas nuevas y 60 locales comerciales, también en el predio del Barrio Papa Francisco. Se espera entregar las primeras 552 viviendas en febrero de 2018 y asignar en forma progresiva el resto de las unidades en 2019.

El monto total asignado -originalmente- para estas obras es de \$2.648.438.643,57 millones de pesos. Éstas son ejecutadas por cuatro empresas distintas: Conorvial SA; Riva SA; Green SA; y Vidogar SA. Conorvial SA fue la que más licitaciones ganó y ejecuta el 37,5% del presupuesto asignado a las obras. Le siguen en importancia Riva SA y Green SA que ejecutan el 20,73% y el 24,75%, respectivamente, del total de los fondos

30 Observatorio de la Ciudad (2017) "La falsedad de la participación en los procesos de urbanización de villas: Barrio Playón de Chacarita." Disponible en Internet: <http://observatoriociudad.org/?s=noticia&n=147>

licitados; y finalmente Vidogar, que ejecuta el 17,02%. Cabe señalar que Conorvial y Vidogar también fueron empresas adjudicatarias de algunas de las obras de la Villa Olímpica, que se localiza justo al lado de la villa 20 (ver imagen 22).

Las obras se iniciaron en el primer semestre de 2017 y en la actualidad se registra un avance del 50 %. Aunque estos sin lugar a dudas constituye un avance importante, en la actualidad se registran demoras en la rehabilitación de las viviendas recuperables, aspecto que tiene particular relevancia en cualquier proceso de reurbanización real. Es importante destacar, asimismo, que tanto los criterios de adjudicación de las viviendas nuevas como la elaboración del scoring han sido confeccionados de manera participativa y consensuada entre las organizaciones de base territorial y los organismos del Estado. Si bien todavía no se adjudicó ninguna vivienda, es deseable que el proceso se ajuste a los parámetros y criterios establecidos en dicho marco.

Aunque hay varias familias interesadas en acceder a las viviendas nuevas y desde las organizaciones barriales se considera un paso importante -aunque insuficiente- del proceso de reurbanización, vale la pena rescatar algunas reflexiones realizadas por nuestros entrevistados/as acerca de los cambios que esa mudanza podría implicarles en su vida cotidiana. Un aspecto de peso que emerge de los discursos está asociado a las limitaciones que impone vivir en un departamento para resolver el crecimiento familiar. En este sentido, y como se pone de relieve en otras investigaciones en la materia (Di Virgilio et. al., 2015), la evolución de las viviendas en las villas está estrechamente vinculada a la dinámica de los hogares. En un contexto de déficit habitacional creciente, encarecimiento de los precios del suelo y de un mercado que opera desregulado, es común que los hijos/as de actuales propietarios de las villas se encuentren con los mismos obstáculos que sus padres a la hora de acceder a una vivienda propia. Vivir en una casa, permite disponer de un espacio para las nuevas familias, realizar ampliaciones o bien generar nuevas subdivisiones en el patrimonio construido para resolver la necesidad habitacional de los nuevos grupos, estrategias que evidentemente no pueden desplegarse cuando se habita un departamento.

Imagen 22. Render re-urbanización Villa 20



Fuente: Instituto de Vivienda de la Ciudad. GCBA (2016).

En lo que respecta a Villa 31-31 bis, en su proyecto de urbanización también se contempla la construcción de viviendas nuevas para relocalizaciones de unidades habitacionales consideradas irrecuperables por sus condiciones de habitabilidad o porque su ubicación exige el traslado de las familias residentes. En este sentido, actualmente se identifican dos proyectos de relocalización: las familias asentadas en la zona de Bajo Autopista que serán trasladadas a un nuevo terreno recientemente adquirido por el gobierno lindero al Barrio YPF y las manzanas 12 y 104 del barrio Cristo Obrero afectadas por la traza de la Nueva Autopista Illia (descrita en el apartado anterior) que serán trasladadas a los terrenos linderos, Containera.

Imagen 23. Render localización viviendas nuevas YPF y Containera



Fuente: Secretaría de Integración Social y Urbana, GCBA (2017).

El proyecto de viviendas nuevas en YPF consta de la construcción de 33 edificios en los que se distribuyen 802 unidades habitacionales a construir en una primera etapa a entregarse en febrero de 2019 y 230 unidades habitacionales en una segunda etapa constructiva también a entregarse en febrero de 2019. Se tratan de complejos de Planta baja y 3 pisos en altura en los que habrá unidades funcionales de 2, 3 y 4 ambientes, de uso exclusivo de residencial, comercial y social y también de uso mixto. Los destinatarios de estas unidades son propietarios e inquilinos localizados en el Bajo Autopista, representando el 81,6% y el 18,4% respectivamente (según el censo efectuado en la zona por la SISU en el año 2016).

El proyecto de viviendas nuevas Containera consta de la construcción de 5 edificios en los que se distribuyen 161 unidades funcionales, 39 unidades construidas en una primera etapa a finalizarse en diciembre de 2017 y 80 unidades restantes en una segunda

etapa a finalizarse en agosto de 2018. Se trata de edificios de empalme con planta baja y 2 plantas altas construidos por la Empresa Brienns y edificios de viviendas agrupadas de planta baja y 3 pisos en altura construidos por la empresa Cunumi. Todos estos edificios cuentan con departamentos 2, 3 y 4 dormitorios, de entre 64 y 120 metros cuadrados y para usos exclusivo y mixtos, con cocina y living-comedor integrados en un mismo ambiente ligado al balcón de ingreso a los departamentos.

Estas obras son ejecutadas por grandes empresas constructoras habituadas a trabajar con el Estado. A partir de la existencia en la villa de gran cantidad de trabajadores que se dedican a ser obreros de la construcción, inicialmente se estableció que muchos de ellos serían absorbidos por estas empresas para la construcción de las viviendas, pero esto se ha concretado de manera muy incipiente dando cuenta de un total desaprovechamiento de las capacidades constructivas existentes en el barrio.

Imagen 24. Render proyectos de YPF y Containera. Villa 31 y 31 bis



Fuente: Secretaría de Integración Social y urbana, GCBA (2017).

Las obras de la Containera muestran un mayor avance que las obras de YPF e, incluso, como se verá más adelante, avanzan a una velocidad superlativa en relación a las obras de mejoramiento de las viviendas del macizo. No obstante, la ejecución de estos proyectos constructivos se desarrolla con cierto nivel de conflictividad a nivel territorial.

A partir del trabajo de campo realizado en el barrio por este equipo de investigación y los testimonios recolectados pudo identificarse un alto nivel de incertidumbre por parte de los vecinos afectados, tanto de Bajo Autopista como de Cristo Obrero, sobre sus destinos habitacionales y económicos. Todos los entrevistados cuentan con la certeza que serán realojados en las viviendas nuevas por estar las suyas afectadas por obras de interés general, pero aún no saben si estarán en planta baja o alta y si esto puede comprometer sus medios económicos de subsistencia. Si bien en el censo que realizó la SISU se relevaron las necesidades de unidades funcionales con uso mixto (residen-

ciales y económicos), los vecinos desconocen si sus actividades económicas serán contempladas o no y esto repercute en un fuerte malestar social. Incluso también existe un fuerte nivel de incertidumbre en relación al esquema de pago de dichas viviendas y principalmente a la imposibilidad de sostenimiento de una deuda hipotecaria por un plazo de décadas frente a contextos laborales de alta informalidad y precarización característicos de la población de este barrio.

Otro de los factores que genera rechazo a los realojamientos se vincula con la imposibilidad de crecimiento en altura que poseen las viviendas en tipología de departamentos para futuros desgloses familiares. La tenencia de un terreno libre en altura y las habilidades constructivas que tienen los pobladores de la villa funcionan en la reproducción de vida de las familias como un resguardo ante las recurrentes crisis económicas de nuestro país, el crecimiento y/o desdoblamiento familiar y la imposibilidad de acceso a una vivienda en propiedad, estrategia totalmente abortada a partir de la aceptación de las nuevas viviendas. Las familias perciben la aceptación de las nuevas viviendas como un estrechamiento de las posibilidades de reproducción cotidiana de sus vidas y la de sus hijos en el mediano y largo plazo.

Las calidades constructivas de las nuevas viviendas también se configuran como un factor de conflicto en este proceso. Las nuevas construcciones en curso tratan de estructuras edilicias (vigas y columnas) de material de hormigón armado combinadas en sus intersticios con paneles de fibra de madera aglomerada o yeso (conocidas comercialmente como OSB o durlock) que habilitan un tipo de construcción en seco (también llamado steel framing). Esta metodología constructiva se utilizó en los muros interiores, en los divisorios entre las diferentes unidades habitacionales y en los exteriores, los cuales fueron revestidos con chapa de color azul. Estas metodologías constructivas resultan más económicas y rápidas (en términos que no necesita revestimiento y reduce gastos de terminaciones e instalaciones) pero niegan la trayectoria constructiva del barrio (gran parte de las viviendas fueron autoproducidas completamente con métodos tradicionales de construcción a partir de esfuerzo, ahorro y trabajo de las propias familias) y además niega la expertise de la cuantiosa cantidad de albañiles que residen en el barrio. Tras la visita de los vecinos de las manzanas 104 y 12 a las viviendas nuevas localizadas en Containera, en el marco de una actividad convocada por la misma SISU el primer fin de semana de octubre, generó un alto nivel de malestar entre los vecinos tras verificar las calidades constructivas de las nuevas viviendas. Esta disconformidad colectiva llevó a numerosas expresiones de rechazo y protesta por parte de los vecinos que exigen en las nuevas viviendas iguales calidades constructivas a las autoproducidas.

Imagen 25: Protesta de destinatarios de vivienda nueva tras visita a las unidades habitacionales. Containera, Villa 31-31 Bis.



Fuente: Fotografías tomadas por vecinos en visita a las viviendas realizada el 7/10/2017.

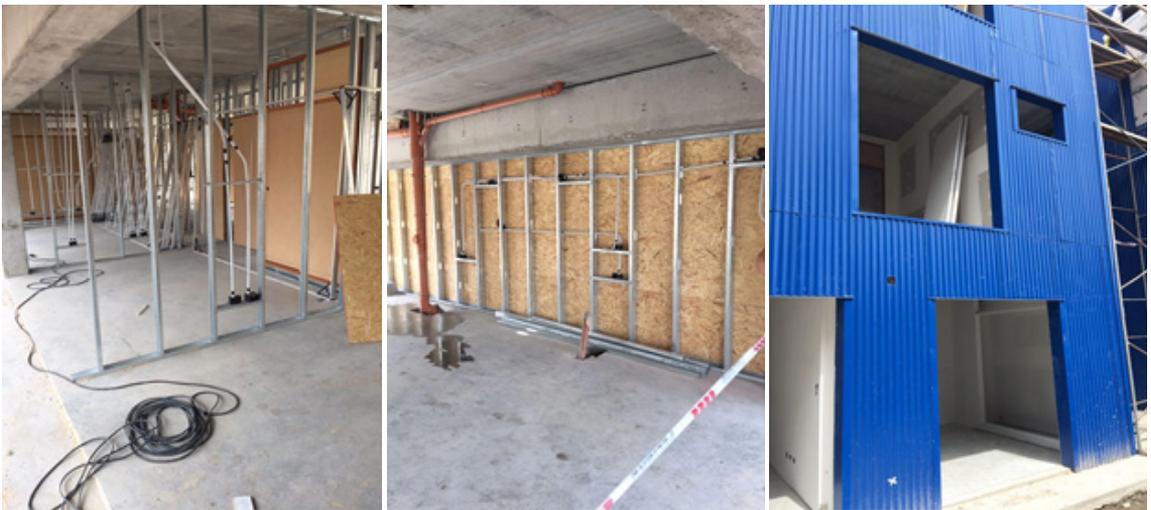
Evidentemente el material constructivo de las viviendas tiene un peso simbólico de significancia para las familias residentes de la villa. El haber transitado experiencias traumáticas de hábitat en viviendas de cartón o chapa, en pésimas condiciones de habitabilidad, las unidades habitacionales de yeso y chapa ofrecidas actualmente por el Estado son percibidas por los vecinos como un retroceso en su calidad de vida (por más que quizás técnicamente la construcción en seco de las nuevas viviendas sean una opción viable). Esta incongruencia entre las soluciones aportadas por el Estado y los gustos y necesidades habitacionales de las familias destinatarias habla de la falta de canales reales de participación social (como se verá más adelante).

En este sentido, una vecina nos comentaba en una de las entrevistas realizadas: “Son viviendas para pobres” [Vecina inquilina realojada de manzana 104 a Containera. Villa 31 bis. CABA. Septiembre 2017]. Asimismo, un comunicado emitido por la población de esas manzanas el 17 de octubre de 2017, señala que “pretenden darnos casas de materiales muy inferiores a las que hoy tenemos y con mucho menos espacio” y exige “queremos mudarnos TODOS JUNTOS, queremos que respeten la cantidad de metros y la calidad de construcción que hoy tienen nuestras viviendas”. El documento aclara también que “Nadie nos consultó si queríamos una autopista encima de nuestras cabezas, nadie nos consultó cómo sería la mejor forma para llevar esta relocalización, nadie nos consultó si nos queríamos ir, ni siquiera si estábamos dispuestos a irnos”,

evidenciando serias falencias en los dispositivos de 'participación' generados por el GCBA en el barrio.

En relación a esto, otra preocupación que generó a los realojados en la visita a las viviendas es el mantenimiento de las mismas en el tiempo, pues este tipo de construcciones en seco requieren de un mantenimiento mayor que viviendas construidas con materiales tradicionales de construcción. La obra tiene garantía por un año con las empresas constructoras que intervinieron en las construcciones, pero tras su partida serán las mismas familias las que deberán proveer el mantenimiento de los complejos en un escenario en el que estarán devolviendo el crédito hipotecario de las viviendas. Este hecho demuestra un claro desajuste entre lo unilateralmente construido por el Estado y las preferencias, necesidades y realidades económicas de los destinatarios. Pues la técnica constructiva que genere los menores gastos de mantenimiento posterior hubiera sido quizás más acertada.

Imagen 26. Fotografías de las viviendas nuevas construidas en Containera. Villa 31 bis



Fuente: Fotografías tomadas por vecinos en visita a las viviendas realizada el 7/10/2017.

También existe una fuerte preocupación vinculada a la reproducción de actividades económicas minoristas realizadas por muchas familias en sus hogares. No existen definiciones claras de cómo -tras el realojamiento- estas familias podrán continuar realizando dichas actividades (que en muchos casos representan sustentos de vida cotidiana).

El Programa de Mejoramiento de Vivienda tiene por objetivo consolidar la morfología del barrio existente a partir de proyecto de mejoramiento de interiores y exteriores de aquellas viviendas que registren precarias condiciones de habitabilidad. Para la eje-

cución de este plan la SISU realizará un diagnóstico en las viviendas mejorables para identificarlas con necesidad de intervención media o baja y/o intervención alta. Las intervenciones orientadas al interior de las viviendas prevén obras de terminaciones, infraestructura sanitaria y eléctrica, modificaciones en la configuración interna de las viviendas, ventilación e iluminación y obras de conexión a infraestructura de servicios públicos (eléctrica, sanitarias y pluviales), y dichas obras son ejecutadas por cooperativas del barrio ³¹. Las intervenciones orientadas al exterior de las viviendas implican obras de terminaciones, aislaciones, mejoramiento de terrazas y fachadas y obras de seguridad y accesibilidad, todas ellas ejecutadas por empresas/contratistas privadas especializados vías licitación pública.

A la realización de este informe se desarrollaron experiencias piloto de mejoramientos en la manzana G1. Si bien es cierto que dichas obras redundaron en una mejora en la calidad de habitabilidad de las viviendas por parte de los destinatarios, el ensayo realizado por la SISU también dejó algunas cuestiones a prestar atención.

En primer lugar, este ensayo piloto no tuvo la previsión de contemplar la existencia de inquilinos en las parcelas a mejorar redundando en un proceso de desalojo compulsivo de inquilinos por lo propietarios a fin de ser “elegibles” como destinatarios del programa de mejoramiento. Adicionalmente no se previeron las consecuencias que los mejoramientos pueden tener en los valores del alquiler (incluso a escala barrial) una vez renovadas y mejoradas las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Pues existe una alta probabilidad que los propietarios con habitaciones en alquiler recicladas aumenten sus precios descargando en los inquilinos (una de las poblaciones más vulnerables del mercado habitacional informal del barrio) parte del crédito que estos tienen que devolver en concepto de las obras realizadas. Vale aclarar que todavía no hay definiciones certeras del crédito al que serán afectadas las familias receptoras del plan de mejoramiento.

Por otra parte, en el trabajo de campo realizado se registraron numerosas quejas de vecinos acogidos al programa por la precaria calidad constructiva de los mejoramientos realizados y la dilación en el tiempo de ejecución de las obras. Algunos vecinos nos plantearon que, en sus viviendas, al ser objeto de una reconfiguración interna de los espacios, se demolieron paredes de material concreto que luego fueron reconstruidas en seco con paneles de durlock recubiertos de yeso, repercutiendo en una precarización de la calidad constructiva de sus viviendas. Evidentemente la modalidad constructiva empleada mediante el Programa de Mejoramiento de vivienda es el mismo que el ejecutado en las viviendas nuevas, con las mismas repercusiones a nivel social. Si las viviendas recicladas ofrecen una mejor calidad de vida para sus habitantes, los entrevistados perciben en estas obras una precarización de la calidad de sus viviendas. También se registraron quejas vinculadas a la paralización de las obras de mejoramiento por la falta de acuerdos con vecinos por la apertura de espacios de ventilación y/o corrimiento de escaleras. Incluso se verificaron algunos descontentos que decantaron en procesos de judicialización hacia la SISU.

31 Vale comentar también, según nos fue informado por integrantes de la Fundación UOCRA, que dicha organización en convenio con la ex SECHI (Subsecretaría de Hábitat e Inclusión) se encuentra desarrollando en Villa 31 y 31 bis talleres de seguridad en los hogares (orientados conocer y prevenir los riesgos domésticos que hay en el hogar, separar los distintos tipos de residuos, analizar riesgos en las nuevas construcción, entre otros ejes de abordaje) y cursos de oficios vinculados a los principales actividades de la industria de la construcción. Este último apunta a que las mujeres del barrio puedan realizar distintas tareas en sus hogares, por ejemplo: reparación básica sanitaria, de electricidad y de albañilería y reparaciones de construcción propias de un hogar (Gacetilla de prensa, Fundación UOCRA. Disponible en línea: <http://www.uocra.org/?s=noticia-ampliada-sst&num=430>).

Imagen 27. Antes y después de obras de mejoramiento internas y externas a la vivienda. Villa 31 y 31 bis



Fuente: Secretaría de Integración Social y Urbana. GCBA (2017).

Este análisis trae a cuento un déficit estructural de la política actual, que tiene que ver con una concepción desarticulada de la política habitacional. Los únicos cuatro procesos de reurbanización en curso están asociados a proyectos de renovación o Grandes Proyectos Urbanos que tienden a encarecer en el precio de la tierra y alentar la especulación inmobiliaria, incentivando una dinámica excluyente en términos del acceso a la tierra y la vivienda. Pero además tampoco se han considerado mecanismos orientados a regular el mercado del suelo (que muchos países ‘desarrollados’ implementan) que permitan frenar los efectos nocivos que su libre funcionamiento produce en relación al acceso a la vivienda y en cuyo marco se constituyen y reproducen las villas, entre otras formas del déficit habitacional. De esta manera, aunque avanzar en la reurbanización de estos barrios es sin dudas positivo, también hay que señalar la necesidad de alcanzar una mirada más integral con respecto al suelo y la vivienda para avanzar en una lógica real de acceso al hábitat de calidad.

EJE INFRAESTRUCTURA Y CONECTIVIDAD

En Rodrigo Bueno la provisión de infraestructura y servicios es otro eje incluido en el proceso de reurbanización del barrio. Al presente, ha finalizado la primera etapa del tendido de agua potable sin embargo varios de los vecinos entrevistados manifestaron disconformidad al ver que las conexiones se hicieron sin cerrar los pozos, situación que provocó ciertas complicaciones a causa de grandes pérdidas de agua en los pasillos.

Imagen 28. Tareas de infraestructura en contexto de re-urbanización. Barrio Rodrigo Bueno



Fuente: Hernán Zenteno (foto). Diario La Nación. 19/09/2017 [Disponible en Internet: <http://www.lanacion.com.ar/2064173-empiezan-a-construir-viviendas-nuevas-en-rodrigo-bueno>]

En las mesas de participación ha surgido la preocupación acerca de los criterios de definición de la tarifa social, pues estos procesos de reurbanización debieran garantizar mejores condiciones de vida y una provisión adecuada de servicios sostenibles en el tiempo, cuyos costos estén acordes a las realidades socio-económica de los habitantes. Expertos en la temática manifiestan que el conjunto de los gastos no puede superar el 30% de los ingresos del hogar. Cuánto se va a pagar por el consumo de luz y agua, sumada a las cuotas por el acceso a vivienda nueva, es un interrogante permanente de

los habitantes residentes. Por su parte, se considera también necesario la firma de un convenio entre el Estado y las prestadoras para que una vez finalizadas las obras sean éstas quienes asuman el compromiso de operar y contribuir al mantenimiento de los servicios en el barrio.

Una de las premisas que sostiene el GCBA es promover la integración social generando vías de comunicación entre estos barrios y el resto de la ciudad, para lo cual el transporte pasa a constituir un aspecto importante a considerar en términos de movilidad. La localización de Rodrigo Bueno lo hace un barrio excepcional por su cercanía al centro administrativo e histórico de la ciudad, y a lugares turísticos como la Reserva Ecológica, Puerto Madero y su proximidad a los barrios porteños de Constitución y San Telmo. Es por ello, que el proyecto de reurbanización también incluye un recorrido de líneas de colectivos por la calle principal del barrio que posibilite la conexión entre Rodrigo Bueno y su entorno inmediato.

Siguiendo con esta intención de “habilitar” recorridos que permitan la comunicación entre espacios públicos, servicios comerciales y el barrio, se desarrollará también un polo gastronómico como parte de la urbanización. Este consiste en la instalación de varios food trucks con el objetivo de generar movimiento de gente y consumo (que atraiga a turistas), y de ese modo sirva a los propios habitantes como medio de ingreso e incentivo económico. No obstante, interesa repensar si el perfil a quien va orientado este polo gastronómico incluye verdaderamente las actividades comerciales y el tipo de platos y comidas que realizan los habitantes de la villa. Del mismo modo saber cómo será la distribución de esos espacios y en qué medida se contemplarán todos los emprendimientos ya existentes en el barrio. Como parte de esta estrategia de incentivar el turismo se prevé la instalación de un mirador con vista al Río, de manera similar a la que se obtiene al atravesar la Reserva Ecológica, pero esta vez desde la villa Rodrigo Bueno ³².

32 Portal Nueva Ciudad. 27/09/2017. “Empieza la urbanización de la villa Rodrigo Bueno”. Disponible en Internet: <http://www.nueva-ciudad.com.ar/notas/201709/34485-empieza-la-urbanizacion-de-la-villa-rodrigo-bueno.html>

Imagen 29. El proyecto de re-urbanización. Rodrigo Bueno.

Fuente: Diario La Nación. 19/09/2017 [Disponible en Internet: <http://www.lanacion.com.ar/2064173-empiezan-a-construir-viviendas-nuevas-en-rodrigo-bueno>]

En el caso del Playón de Chacarita, y en sintonía con las demás villas, la construcción de viviendas nuevas no es la única solución habitacional planteada sino también el mejoramiento del barrio actual. Una de las preocupaciones de los vecinos ha sido que el IVC actuará de manera prioritaria en el mejoramiento de la provisión de servicios, pues son muchas las viviendas con electrificación en las paredes, problemas significativos en el acceso al agua y saturación de los pozos ciegos.

En esta instancia del proceso, es el IVC quien interviene en estas cuestiones ya que las empresas prestadoras de servicios (AySA, Edenor, etc.) se encargan de brindar los servicios básicos al barrio una vez formalizado. Se comenzó a dar forma a una organización de tareas de cara al inicio de mejoramientos. Por un lado, el Plan de obras general y por otro las Emergencias, la forma de implementación tendrá reuniones previas con representantes del técnico del IVC y de la MGP a los fines de consensuar cuáles son las obras provisorias y definitivas, el tiempo, la documentación y la verificación.

De manera similar a Rodrigo Bueno, los vecinos del Playón han reclamado por el esta-

do de las obras provisionarias, que al estar abiertas y sin protección generaron accidentes en algunos habitantes. Otras de las cuestiones que emergen es la falta de información sobre el procedimiento de estas intervenciones situación que dificulta el monitoreo y control.

En la Manzana 1 y 2 se observa que el tendido eléctrico está en mal estado con roturas en los caños que genera ingresos de ratas y agua cuando llueve. Asimismo, se presentan problemas de presión del agua y cloacas colapsadas, problemática también presente en la manzana 3. En la manzana 4, con las últimas obras de instalación del pluvial comenzó a inundarse el sector límite cercano a la calle Céspedes por falta de conexión bajo capilla. Del mismo modo, en la manzana 7 y 9, tanto los niveles del piso como de las cámaras no son correctos y queda agua estancada, lo que genera gran cantidad de larvas de mosquitos. En la manzana 5 se presentan todas estas dificultades, caños cloacales rotos que hacen que se mezcle con el pluvial y queda estancado. Asimismo, problemas con la electricidad y limpieza de los pasillos.

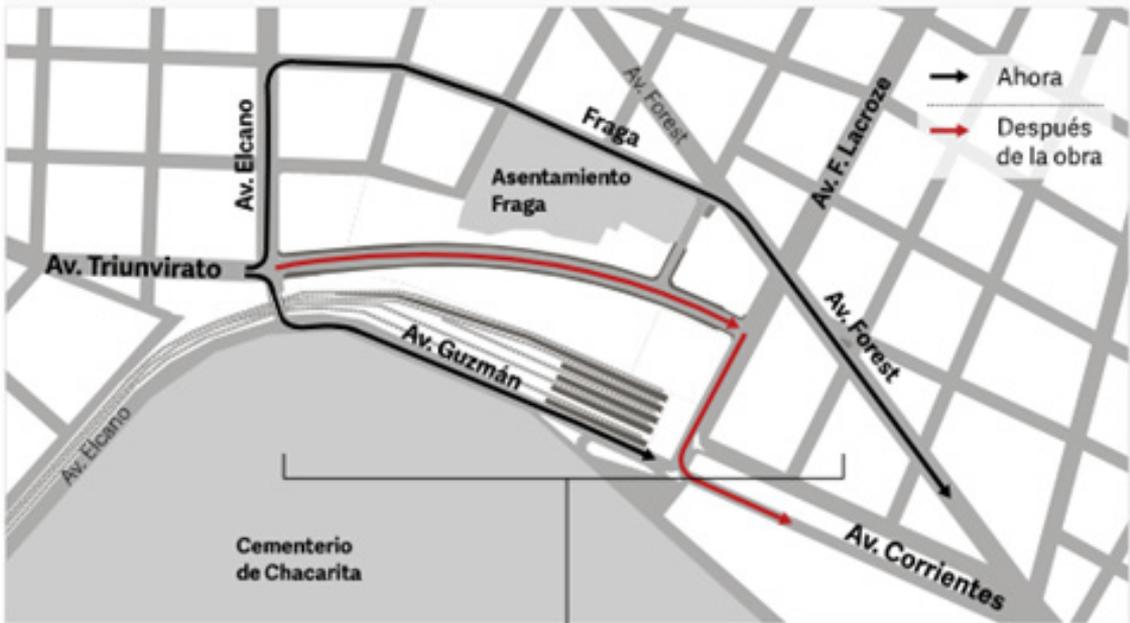
Por su parte, cabe señalar que en el caso del Playón de Chacarita la provisión de servicios e infraestructura del barrio está atravesada por una importante obra en materia de transporte: la apertura y continuación de la Avenida Triunvirato entre Lacroze y Elcano. La empresa de autopistas AUSA se encargará de la extensión de la avenida, que consistirá en cinco carriles de 700 metros de largo, a doble mano (tres hacia Lacroze y dos hacia Elcano). Esta obra vial contará también con la instalación de iluminación, veredas, sumideros, semáforos y señales ³³.

33 Diario Clarín, 27/07/2016. "Le sumarán siete cuadras a Triunvirato e integrarán la villa de Fraga a Chacarita". Disponible en Internet: https://www.clarin.com/ciudades/cuadras-triunvirato-integraran-fraga-chacarita_0_HkUKZ5Uu.html

Imagen 30. Extensión de la avenida Triunvirato.

Una obra clave para Chacarita

La extensión de la Av. Triunvirato evitará el rodeo actual de 15 cuadras para llegar a la Av. Corrientes.



DETALLE



Fuente: GCBA

CLARIN

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte - GCBA (2016).

El Gobierno de la Ciudad ha justificado esta intervención planteando agilizar el tránsito y con ello reducir los tiempos de viaje, en un área con fuerte flujo de movilidad. Tal como se ha mencionado con anterioridad, la zona donde se encuentra el Playón de Chacarita adquiere un importante peso locacional como centralidad, dada su proximidad al centro administrativo de Buenos Aires, pero también a escala metropolitana debido a su conectividad con el conurbano. En este marco, el proceso de reurbanización del Playón de Chacarita no queda escindido de las dinámicas urbanas del área en el cual se inserta. Al mismo tiempo que se avanza con las obras en la villa, el GCBA inauguró en abril de 2017, el Centro de Traslado Federico Lacroze delimitado por las avenidas Guzmán, Corrientes, Federico Lacroze y la calle Maure. Esta intervención habilitó la circulación de 20 líneas de colectivo y se incluyó una parada de taxis fuera de los carriles exclusivos, buscando beneficiar a más de 200.000 personas que circulan diariamente por la zona ³⁴.

Parte de los argumentos del GCBA es propiciar la inclusión socio-urbana de la villa a través de obras que posibiliten la “conectividad” con el resto de la ciudad. Cabe preguntarse si estas intervenciones contribuyen realmente a alcanzar el espíritu “inclusivo” que se pregona. Directores de importantes constructoras e inmobiliarias sostienen que Chacarita es uno de los barrios que más interés ha despertado entre los inversores urbanos en los últimos años. En sus argumentaciones los especialistas sostienen que la relevancia que adquiere una zona para ser potencial de inversión es la ubicación, el equipamiento comercial, educacional y cultural que el barrio posee, la cercanía a lugares de esparcimientos y espacios verdes y un tejido urbano consolidado o en vías de consolidación. Un aspecto no menor es la infraestructura provista por el Estado, avenidas, medios de transporte y obras de circulación como la incorporación del Metrobús ³⁵; todas ellas externalidades presentes en el barrio donde se ubica el Playón.

En el caso de la villa 20 la carencia de infraestructura es notable: la electricidad es precaria; no hay tendido cloacal, por lo que las evacuaciones se realizan a través de la red pluvial; la red de agua no llega a abastecer a todos los hogares ni se ajusta las regulaciones establecidas por los organismos prestadores. Esto define unas condiciones urbano-ambientales degradadas, que tiene efectos concretos en la salud de los habitantes del barrio: es una de las zonas en donde se viene registrando la mayor cantidad de dengue y tuberculosis, entre otras afecciones. Por este motivo, el tendido de infraestructura básica de servicios es central y prioritario para avanzar en un proceso de reurbanización real.

El tendido de la red de saneamiento (agua, cloacas y desagües) está a cargo de la Subsecretaría de Hábitat e Inclusión Social y son fiscalizadas por AYSA, que luego será la operadora de la red. El proyecto, según denuncia la Mesa Activa por la Reurbanización (que cuenta con el apoyo de Ingenieros/as de la Universidad de Buenos Aires) se diseñó sin realizar previamente los estudios técnicos pertinentes y sin consultar con los habitantes del barrio en las instancias participativas definidas por ley, por lo que tampoco contempla las particularidades y necesidades de específicas del barrio. La Mesa Activa requirió en reiteradas ocasiones la documentación para evaluar el pro-

34 Diario Clarín. 11/04/2017. “Chacarita: cómo funciona el centro de traslado para 20 líneas de colectivo”. Disponible en Internet: https://www.clarin.com/ciudades/chacarita-funciona-centro-traslado-20-lineas-colectivo_0_r1Eal39Tg.html

35 El Cronista. 26/03/2015. “En la mira de los desarrolladores?”. Disponible en Internet: <https://www.cronista.com/realstate/En-la-mira-de-los-desarrolladores-20150326-0032.html>

yecto con sus equipos técnicos y la población, a los que pudo acceder recién después de un año de licitadas las obras. Éstas fueron adjudicadas a la empresa POSE-KOPAR, que comenzó a ejecutar -con un año de atraso- la red de desagües pluviales. Desde la Mesa Activa se detectaron gruesos errores de cálculo y planificación, que llevarían a un resultado deficiente e incapaz de satisfacer las necesidades de la población de villa 20. También se detectaron la falta de mecanismos de seguridad en las obras iniciadas (imagen 30). De hecho, el proyecto carece de aprobación -a la fecha- de los organismos competentes (AySA).

En este marco, desde la Mesa Activa se viene reclamando la discusión del proyecto en las instancias participativas contempladas por ley y la fiscalización, aprobación y control de AySA para garantizar su calidad. Asimismo, se reclama la priorización de las obras de la red de agua y cloaca, componente central para garantizar un proceso de reurbanización real, mejorar efectivamente las condiciones habitabilidad y la vida cotidiana en el barrio.

Imagen 31. Obras de infraestructura en Villa 20.



Fuente: Mesa Activa por la Reurbanización de villa 20.

El proyecto de reurbanización también contempla la provisión de infraestructura pública, como luminarias, pavimentación, consolidación y mejoramiento de espacios públicos, etc., que a la fecha no se han iniciado. No obstante, es imprescindible avanzar con el tendido de las redes de servicios públicos para avanzar, posteriormente, en estas instancias. Por este motivo es grave el atraso en las obras y también las negligencias

de la empresa privada que las realiza y de los propios organismos del Estado que las delega sin contemplar su correcta ejecución y la aprobación, fiscalización y control por parte de los organismos competentes.

En Villa 31 y 31 bis, la SISU lleva adelante la ejecución del Masterplan de Infraestructura y el Plan de Movilidad Integral a los fines de conectar el barrio al resto de la ciudad. En relación al primero, este tiene por objetivo readecuar las obras existentes en el barrio y la instalación de nuevos tendidos de redes de servicios públicos en aquellos sectores donde aún no hay servicios. Se prevé la realización de obras de red cloacal, pluvial, tendido eléctrico, red de agua, pavimentación y luminaria pública.

Imagen 32. Masterplan de infraestructura. Manzana 104 y 12, Cristo Obrero. Villa 31 y 31 bis



Fuente: Secretaría de Integración Social y Urbana. GCBA.

Además, también se prevé la adecuación y puesta en valor de espacios públicos como plazas y canchas deportivas y la apertura y pavimentación de calles y construcción de puentes. También se desarrolla el programa mantenimiento y basura cero, que es ejecutado por las cooperativas del barrio.

En la actualidad se llevaron a cabo cuatro obras de infraestructura en el barrio: obra completa en las manzanas 104, 12 y la calle Avellaneda del Barrio Cristo Obrero, la

Avenida Gendarmería Nacional, la calle principal del Playón (troncal para la movilidad de este barrio) y la calle H. Perette (clave para la conexión a la red de suministro de agua). Para los próximos años se prevé la obra de infraestructura completa del nuevo polígono del barrio.

Empero, el desarrollo de estas obras también mostró algunas complejidades recogidas en el trabajo de campo realizado en el barrio. Por un lado, vecinos de manzanas linderas a las obras realizadas y no afectadas todavía por el plan de infraestructura ven empeoradas sus condiciones de vida a partir de nuevas inundaciones por extensiones de cloacas que quedaron inconclusas, pavimentaciones que escurren agua en pasillos aún de tierra, falencias en los precarios circuitos eléctricos por el desacople de muchos hogares de la red informal, desabastecimiento de agua por la interrupción de red informal, entre otras problemáticas.

Por otro lado, el despliegue de algunas de estas obras implicó el desplazamiento de familias en situación de calle dentro de la villa hacia otros pasillos no afectados por obras. Esta situación visibilizó en la agenda pública la existencia de esta tipología de hábitat en el barrio y el nivel de vulnerabilidad que atraviesa esta población, por lo que misma exige que dicha población sea contemplada por el Programa de re-urbanización del barrio.

Adicionalmente algunos vecinos expresaron que muchas de las obras de infraestructura iniciadas en el barrio se desarrollaron sin la aprobación de planos correspondientes por las empresas prestadoras de servicios, lo que genera incertidumbres sobre la calidad de las obras y si AYSA se hará cargo a futuro de la prestación del servicio.

El Plan de Movilidad Integral planifica integrar la circulación del barrio al de la ciudad mediante la extensión de líneas de colectivos, ciclovías, apertura de calles para la circulación vehicular, consolidar 4 calles longitudinales que atraviesen al barrio y lo conecten con el resto de la ciudad y construir cruces peatonales transversales que faciliten el acceso al barrio. Una vez inhabilitada la vieja autopista Illia se prevé convertirla en un parque lineal y boulevard que permita generar conexiones transversales entre el barrio villa 31 y el barrio villa 31 bis.

EJE PARTICIPACIÓN SOCIAL

En el eje participación se observan situaciones diversas entre los distintos barrios en análisis. Por un lado, las experiencias organizativas al interior de cada barrio y el tipo de institucionalidades construidas en cada uno de ellos. Por el otro lado, los organismos del ejecutivo local involucrados en los diversos procesos de reurbanización, han mostrado distinta permeabilidad a los procesos de participación decisoria de la población. En este sentido, la cuestión de la participación, ha sido un elemento históricamente disputado en las políticas habitacionales.

En la villa 20, la participación decisoria de la población en el proceso de reurbanización del barrio, tiene reconocimiento legal en las leyes 1.770 de 2005 y 5.705 de 2016, ambas elaboradas de manera participativa con los habitantes y organizaciones del

barrio. Este barrio, además, tiene la particularidad de haber transitado en los últimos años distintas instancias conflictivas, en cuyo marco se fueron construyendo institucionalidades que funcionan como espacios de debate, decisión y acción. De este modo, cuando se anunció el inicio del proceso de reurbanización, la villa contaba con instancias de participación decisoria autónomas, que tenían pisos de discusión y que venían trabajando en el tema. Uno de esos espacios es la Mesa Activa por la Reurbanización, organización que viene jugando un papel central en la discusión, evaluación y control del proceso.

En este caso, el Instituto de la Vivienda de la Ciudad, ha sido permeable a la institucionalidad construida en el barrio. En este contexto, se conformó formalmente la Mesa de Gestión Participativa (MGP), en donde confluyen organizaciones diversas con anclaje territorial y funcionarios de del Instituto de la Vivienda de la Ciudad. La MGP se constituyó en una instancia central del proceso en tanto espacio de discusión y de búsqueda de consensos reales entre organizaciones barriales y estatales que son diversas en cuanto a su papel, enfoque y prácticas concretas. Cabe señalar además que las organizaciones que conforman la MGP tienen sus propios equipos técnicos, gozando de una gran autonomía con respecto a las organizaciones del Estado. A su vez, algunas de las organizaciones que conforman la MGP han desplegado una serie de estrategias con el fin de promover la participación de habitantes que previamente no estaban organizados, favoreciendo de este modo la democratización del proceso de reurbanización.

La experiencia de villa 20 muestra que la consolidación de espacios de participación decisoria entre organizaciones territoriales y estatales, basada en el respeto a las institucionalidades producidas en los barrios, es capaz de enriquecer los proyectos de reurbanización, facilitar su implementación y mejorar los resultados a largo plazo. En este sentido, ha permitido consensuar decisiones entre organizaciones barriales que no necesariamente tienen orientaciones y perspectivas compartidas y entre éstas y los organismos estatales, generando un escenario para avanzar en los procesos. Asimismo, el ejercicio de la participación decisoria permitió -cuando los organismos fueron permeables- mejorar sustantivamente los proyectos de reurbanización, ajustando las intervenciones a las necesidades y demandas reales de la población de los barrios (ver, por ejemplo, el incremento de soluciones habitacionales). Por último, la evaluación constante y control de las organizaciones sobre el proceso garantiza la calidad de la reurbanización, como pone en evidencia la acción de la Mesa Activa para el caso de la infraestructura básica de servicios. En este sentido, la Mesa detectó rápidamente atrasos en las obras y una calidad inferior a la del resto de la ciudad, poniendo en evidencia sus limitaciones presentes y futuros para garantizar la real reurbanización del barrio. Por eso es deseable que la Subsecretaría de Hábitat e Inclusión (SHI) se ajuste a las instancias participativas establecidas por ley y en las cuales se define el proyecto de reurbanización. En particular en el componente infraestructura que, como se señaló, es central para avanzar en un proceso de reurbanización real que genere las condiciones necesarias para el desarrollo de la vida cotidiana de la población del barrio.

Este nivel de permeabilidad que puede observarse en la villa 20 no ha sido la misma en el resto de los casos bajo análisis. Aunque las instancias de participación desplegadas en la villa 31 y 31 bis, Rodrigo Bueno y el Playón de Chacarita contempla a múltiples actores -ciudadanos, hogares, organizaciones sociales, funcionarios, organismos públicos, referentes barriales-, la capacidad de incidencia en los lineamientos e intervención

estatal por parte de los habitantes es compleja y acotada.

En el caso de Rodrigo Bueno, la ley 5.798 de reurbanización plantea en su artículo 2 la creación de una Mesa de Gestión Participativa (MGP) a los fines de garantizar e instrumentar la participación de los vecinos del barrio en todas las etapas de la ejecución. La MGP está conformada, de acuerdo a la normativa, por el Instituto de Vivienda de la Ciudad, los representantes por manzana del Comité de Delegados; la Defensoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; el Ministerio Público Tutelar; la Procuración General del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En este marco se establece que las decisiones surjan del consenso de la MGP. No obstante, la ley plantea que en caso de disenso será el IVC quien asesorará al Jefe de Gobierno acerca de las decisiones a adoptar, sin ser vinculantes las observaciones, y reclamos de los habitantes. Vecinos del barrio cuentan como ante sus peticiones y reclamos por temas relevantes sin consensuar (adjudicación viviendas, metros cuadrados que resignan, acceso al crédito, pagos de servicios) prevalece en los discursos de los funcionarios la efectividad del “tiempo” y la urgencia por “cumplir con los plazos” más que la propia necesidad de los afectados [Entrevistas realizadas a vecinas de la manzana 3 y 4, septiembre de 2017]. Qué tipo de participación se despliega realmente en estas instancias es una cuestión presente en los habitantes, pero también en los diversos especialistas y profesionales que acompañan estos espacios barriales e institucionales en las que se dirige el curso de acción estatal (Rodríguez y Vitale, 2017).

Algunas de estas cuestiones se hacen presentes también en el Playón de Chacarita. La ley 5.799 que plantea la reurbanización de la villa da cuenta de la creación de una Mesa de Gestión Participativa conformada por el IVC, la Junta Vecinal del Barrio Playón Chacarita (integrada por la Comisión Directiva y los Delegados de cada manzana), la Defensoría del Pueblo, y la Defensoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, el Presidente, Vicepresidente Primero y Vicepresidente Segundo de la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires pueden integrar la mesa sin que su incomparecencia sea motivo de impugnación de las decisiones adoptadas en la misma. Aunque los criterios de diseño y construcción de las nuevas viviendas deben ser consensuadas en esta mesa los habitantes del Playón expresan dificultades en la participación de tales gestiones. Especialistas que acompañan este proceso en el barrio expresan un avance unilateral del IVC en decisiones importantes al no considerar los reclamos de los habitantes en torno al diseño de las viviendas nuevas. Aquí también las licitaciones y los tiempos de ejecución, en función de los compromisos institucionales asumidos, marcan la agenda, sobre la base de una participación que en muchos casos tiende a ser más de forma, de parte del GCBA que la posibilidad real de alcanzar un legítimo consenso.

Las estrategias de participación en el barrio 31 y 31 bis por la SISU son numerosas, pues van desde reuniones por sector, manzana o grupo, talleres, buzones de consulta, encuestas, recorridos observacionales, etc, todas coordinadas de manera vertical por los equipos sociales de la SISU. Las mismas desarrollan una gran diversidad temática, que pueden tratar desde obras de espacio público, especificidades del programa de Mejoramiento de Vivienda y Vivienda nueva, entre otras cuestiones. También, como se dijo anteriormente, la secretaría cuenta con un plantel de trabajadoras sociales que realizan un trabajo de acompañamiento familiar (desde un abordaje individual) y de

emergencia y desarrolla talleres de fortalecimiento orientado a organizaciones sociales del barrio.

Ahora bien, hasta el momento, estas instancias participativas distan de ser espacio de real toma de decisión de los vecinos sobre cuestiones que afectarán la re-urbanización de su barrio. Más bien tratan de reuniones consultivas o de tinte informativas en las que lo que se intenta articular son instancias de validación social de las distintas intervenciones del proyecto de re-urbanización. Si bien existen instancias de toma de decisiones, las mismas remiten a decisiones superfluas en relación a la urbanización del barrio, como por ejemplo, definir el nombre de una plaza o el color con el que se pintarán los juegos infantiles o las fechadas de las viviendas, pero los vecinos del barrio no intervienen en decisiones tales como los materiales constructivos de las viviendas nuevas o los mejoramientos, la distribución de los espacios, entre otras cuestiones estructurales a un proyecto de integración social y urbana.

CONCLUSIONES

Este informe se ha desarrollado con la finalidad de caracterizar, evaluar y establecer puntos críticos en relación con el potencial de integración socio-urbana de las políticas que se encuentran en ejecución.

SOBRE LA POBLACIÓN DESTINATARIA

En todos los casos, se ha detectado que la población residente más vulnerable, los inquilinos informales, están siendo objeto de procesos de expulsión por goteo, guiados por la dinámica del mercado informal y las expectativas de mejoras que perciben los propietarios de lo construido, a partir de las señales comunicadas por los organismos ejecutores de la política.

Ocurre un flujo de desalojos sostenido y sistemático, que queda invisibilizado, naturalizado bajo la lógica del sentido común que los asume como daño colateral inevitable y que, sobre todo, parecieran diluirse responsabilidades políticas. La población que habita en los pasillos, en situación de calle - y que ante la ejecución de algunas obras se ha desplazado de sector, por el momento, (por ejemplo, en villa 31), también es parte de este universo invisible.

Sin embargo, existe una vulneración de los derechos sobre ambas poblaciones -, que tienen derecho a la radicación y son la parte más frágil del entramado social presente en los cuatro proyectos. Los organismos del Ejecutivo, que reconocen discursivamente esa situación, declaran no saber cómo actuar. Esta omisión, redundante en el consentimiento de los procesos expulsivos. Debiera constituirse un observatorio articulado con organismos de Defensa, ONGS y organizaciones sociales, para enviar señales territoriales más eficientes a los actores involucrados, que atenúen en este proceso.

Por contrapartida, también se verifica en los proyectos, afluencia de nueva población que llega atraída por las expectativas de mejora y regularización. La ejecución de los censos, aunque es una herramienta indispensable para el ordenamiento, no sustituye las definiciones pendientes de política que serán necesarias. En este sentido, sólo la participación sustantiva de la población organizada, manzana a manzana, con controles cruzados interactoriales, puede constituir un cauce que permita discernir de manera democrática.

SOBRE LA PLANIFICACIÓN “PROYECTO A PROYECTO”

La planificación situacional, “proyecto a proyecto”, de acuerdo a coyunturas de oportunidad, responde a una visión general del urbanismo que entiende la ciudad como componente privilegiado del proceso de valorización y dinamización de oportunidades de

negocios. Pero esta dinámica no se presenta a un conjunto de agentes en competencia perfecta, sino que, básicamente, puede ser aprovechada por entramados muy circunscritos de actores, creando contextos de competencia oligopólica (sea para los GPU del entorno, para la obra pública de mayor envergadura vial, de infraestructura de los entornos y/o dentro de los proyectos). Bajo esta lógica de ensamble entre oportunidades de negocios y coyunturas políticas ubicuas, el verdadero “master plan”, consiste en promover la máxima realización de la renta urbana y el reforzamiento de la centralidad (nuevo código urbano). En sintonía con esa dirección, se acentúa el proceso de liberalización del suelo bajo dominio público (venta sostenida de los inmuebles de patrimonio estatal en sentido contrario al previsto en el artículo 31 de la constitución) y, dentro de esa misma lógica, como una potente novedad en política, se desarrolla una política activa tanto de la incorporación del suelo como de las economías urbanas autoproducidas asentadas en las urbanizaciones informales de la ciudad (en este sentido, la voluntad de hacer, avanza de manera emprendedora, por sobre diversas restricciones normativas, permisos, convenios autorizaciones y otras formalidades). No hay instrumentos de planificación general (como Zonas Especiales de Interés Social) o un programa definido con instrumental para villas, porque guía la lógica flexible dirigida a disolver barreras para el despliegue de la mercantilización expandida de la ciudad. En este sentido, la poca vinculación que existe de los diversos organismos SISU e IVC, presiona hacia la generación de intervenciones desvinculadas de una perspectiva de integralidad en términos de acceso a un hábitat digno, que puede tener consecuencias de desigualdad a nivel territorial entre los distintos barrios a urbanizar e, incluso, con el resto de la ciudad. La estrategia de legitimación social y aceptación de este orden natural del mercado, también se construye activamente, a través de la incorporación del entramado de cooperativas de trabajo en la ejecución de algunas obras al interior de los barrios, apoyo de algunos perfiles de feriantes y actividades económicas, etc. de manera muy entramada con la incidencia sobre la vida política barrial.

SOBRE LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL Y LOS EFECTOS DE LA INTEGRACIÓN AL MERCADO FORMAL

La política hacia las villas se basa en el reconocimiento e integración de la lógica del mercado inmobiliario informal (poseedores y tenedores) desplegado en las urbanizaciones informales históricamente autoproducidas. La presencia estatal, bajo estos parámetros, afirma la lógica del mercado que, como les es inherente, segmenta y segrega, incluyendo sólo a quienes pueden renovarse y sostenerse, cambiando.

Entre quienes deben relocalizarse a viviendas nuevas, en todos los proyectos, la resignación del espacio es un elemento que aparece como punto discordante a la forma en que se proyecta la edificación de las unidades habitacionales, porque afecta las actividades económicas que despliegan en sus propias viviendas, ya sea bajo modalidad de renta por alquiler o desarrollos comerciales (quioscos, almacenes, rotiserías, juguetería, venta de ropa, entre otros). La calidad constructiva es otra fuerte preocupación, que ya ha generado conflictos en las primeras ejecuciones (por ejemplo, Cristo Obrero en Villa 31), muy poco trabajadas junto con la población (a partir de un nulo reconocimiento de las capacidades constructivas pre-existentes en los barrios), así como aspectos referidos al mantenimiento posterior de los conjuntos. Otra preocupa-

ción latente en los habitantes es la falta de información sobre los costos de expensas que podría llegar a tener las viviendas y en este marco, cómo y quién regularía que los gastos no representen más del 20% del ingreso familiar. Qué pasará con las familias que tengan ingresos muy bajos y no puedan pagar la cuota del crédito ha sido un interrogante permanente en los habitantes.

Considerando la envergadura de los proyectos de renovación urbana impulsados en los entornos donde se localizan las villas bajo estudio, se evidencia la necesidad de definir instrumentos normativos/urbanísticos que garanticen y protejan el derecho a la ciudad que tienen los pobladores de estos barrios. Los cuatro procesos de reurbanización en curso tienen en común el estar asociados a Grandes Proyectos Urbanos que tienden a encarecer el precio de la tierra y alentar la especulación inmobiliaria, incentivando una dinámica excluyente en términos del acceso a la tierra y la vivienda y que impactan sobre la incorporación del mercado de suelo informal. De esta manera, aunque avanzar en la reurbanización de estos barrios es sin dudas positivo, también hay que señalar la necesidad de alcanzar una mirada más integral con respecto al suelo y la vivienda para avanzar en una lógica real de acceso al hábitat de calidad para las familias allí residentes. Caso contrario, los cambios de población, que ya están ocurriendo y que serán reforzados por los incentivos a procesos de “mixtura social” involucrados en los proyectos y que suponen la llegada de grupos de mayores ingresos (porque no hay previsto procesos de inserción de grupos de menores ingresos que salieran de las villas hacia barrios habitados por sectores sociales de mayores ingresos, que podrían ser muy interesantes en términos socioculturales y como experiencia pedagógica de integración) serán procesos promotores indirectos de una mayor segregación socio-urbana a la existente (en total contradicción con el discurso oficialista de impulso a la integración social).

La rehabilitación de viviendas recuperables presenta más incógnitas e indefiniciones. El ensayo piloto en Villa 31 mostró que no tuvo la previsión de contemplar la existencia de inquilinos en las viviendas a mejorar redundando en un proceso de desalojo compulsivo de inquilinos. Adicionalmente no se previeron las consecuencias que los mejoramientos pueden tener en los valores del alquiler, una vez renovadas y mejoradas las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Vale aclarar que todavía no hay definiciones certeras del crédito al que serán afectadas las familias receptoras del plan de mejoramiento, con lo cual se sentó el complicado precedente del mejoramiento gratuito que se suma a la trama de microespeculación inmobiliaria. A esto también hay que adicionarle que se registraron insatisfacciones, por parte de los vecinos que se acogieron al programa, con los mejoramientos producidos, por modificaciones estructurales de las viviendas inconsultas y malas calidades constructivas.

Vale agregar que también genera preocupación la disparidad de tiempos que muestran los avances de obra en los cuatro casos bajo estudio. Lo que se verifica en el campo es que las obras de viviendas nuevas, localizadas- en general- en los bordes colindantes con la ciudad consolidada, avanzan a mayor velocidad que las obras de recuperación y mejoramiento de las unidades habitacionales del macizo de las villas (incluso muchas de ellas ya estarán terminadas hacia finales de 2017). Esta diferencia de tiempos en la ejecución de las obras puede ser contraproducente para el mentado proceso de integración que se desea impulsar en las villas hacia el resto de la ciudad, pues -en general- el macizo de la villa (donde se deberían realizar los mejoramientos) queda “tapado”

por los complejos de las nuevas viviendas, funcionando como fachadas/nuevos muros para el resto de la ciudad. Esto profundizaría la segregación socio-urbana actualmente existente en estas tipologías de hábitat. Iniciar y extender las obras de mejoramiento habitacional a todo el macizo de las villas se constituye en una urgencia, pero también en una condición de éxito de los proyectos impulsados.

INFRAESTRUCTURA Y CONECTIVIDAD

En el interior de los barrios se han verificado obras mal ejecutadas, y complicaciones con el tendido y conexiones de agua potable, cloacas y desagües. Obras abiertas o con insuficiente protección y falta de información sobre el procedimiento de estas intervenciones, a su vez, dificultan el monitoreo y control.

Vecinos de manzanas linderas a obras realizadas y no afectadas ven empeoradas sus condiciones de vida a partir de nuevas inundaciones por extensiones de cloacas que quedaron inconclusas, pavimentaciones que escurren agua en pasillos aún de tierra, falencias en los precarios circuitos eléctricos por el desacople de muchos hogares de la red informal, desabastecimiento de agua por la interrupción de red informal, entre otras problemáticas.

En todas las mesas de participación y técnicas ha surgido la preocupación acerca de los criterios de definición por los costos de los servicios y la definición de una tarifa social. Expertos en la temática manifiestan que el conjunto de los gastos no puede superar el 30% de los ingresos del hogar. Cuánto se va a pagar por el consumo de luz y agua, sumada a las cuotas por el acceso a vivienda nueva, es un interrogante permanente de los habitantes residentes.

Adicionalmente algunos vecinos expresaron que muchas de las obras de infraestructura iniciadas en el barrio se desarrollaron sin la aprobación de planos correspondientes por las empresas prestadoras de servicios, lo que puede tener consecuencias de gravedad en el mediano-largo plazo y pone en riesgo la validación de las obras realizadas. Se considera también necesario la firma de un convenio entre el Estado y las prestadoras para que una vez finalizadas las obras sean éstas quienes asuman el compromiso de operar y contribuir al mantenimiento de los servicios en el barrio. Pero se han registrado descoordinaciones en el proceso hasta acá ejecutados entre los organismos ejecutores y las empresas proveedoras de servicios, que permiten establecer este como un punto crítico cuyo curso debiera revertirse.

PARTICIPACIÓN SOCIAL

En los casos analizados se evidenciaron situaciones diversas en torno a los niveles de participación por parte de los habitantes en los procesos de urbanización desplegados por el Estado. La trama organizativa de la villa 20 muestra antecedentes en distintas situaciones conflictivas que posibilitaron la construcción de espacios de debates y estrategias de acción. Tal proceso no fue menor, pues al momento de la reurbanización los

vecinos promovieron la conformación de la Mesa de Gestión y Participación, logrando la permeabilidad del IVC en torno a los temas a discutir y toma de decisiones conjuntas. Claramente estos espacios no están exentos de conflictos, son arenas de disputas que bien han podido ser sobrellevadas por los habitantes al capitalizar los procesos previos de luchas colectivas históricas.

En las demás villas bajo estudio también existen instancias participativas para los vecinos de los barrios, pero las dinámicas desplegadas fueron de tipo informativo y consultivo, diluyendo las capacidades decisorias de los habitantes en definiciones claves de la política. Tanto en la Rodrigo Bueno, como en el Playón de Chacarita y la propia villa 31 se han creado las Mesas de Gestión Participativa de escala multi-actoral. Sin embargo, varios habitantes han señalado que las mismas se despliegan dinámicas de validación de las intervenciones realizadas y que al momento de exponer sus observaciones e incluso reclamos sobre algunas intervenciones, el GCBA ha tendido a priorizar los “tiempos de la política”. La urgencia por respetar las licitaciones y los plazos de avance de obra han sido más relevantes que responder a las necesidades habitacionales de los propios residentes.

La participación en estos casos aparece desvirtuada, dando lugar a modelos centrados en la participación consultiva, más de “forma” que real, consensuada y decisoria. Esto habilita a preguntarse si es posible ejecutar una política de integración socio-urbana exitosa en barrios vulnerables sin un modelo de participación en el que sus habitantes sean voces activas del proceso asumiendo roles protagónicos en las instancias decisorias de las intervenciones. ¿Cómo lograr reales procesos de integración socio-urbana para estas familias si no son protagonistas activas del destino de sus barrios?



BIBLIOGRAFÍA

Carman, M. (2011) Las trampas de la naturaleza. Medio ambiente y segregación en Buenos Aires. Buenos Aires: Fondo de la Cultura/CLACSO.

Cuenya, Beatriz; (2011). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. Cedernos Metrópole, enero-junio, 185-212.

Consejo Económico y Social (CEyS) (2015). La Ciudad de Buenos Aires inquilinizada. Un análisis acerca del mercado formal e informal de alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en la CABA". Buenos Aires. ISBN: 978-987-4097-16-3

Consejo Económico y Social (CEyS) (2016). Acerca de la integración urbanística y social en villas de la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires. ISBN: 978-987-4097-41-5.

Di Virgilio, María Mercedes (2007). Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires. Tesis de Doctorado, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

Di Virgilio, María Mercedes; Arqueros Mejica, María Soledad; Guevara, Tomás (2015). "Transformations in the Originally Informal and Now Consolidated Urban Areas of Metropolitan Buenos Aires". En: Ward, Peter; Jimenez Huerta, E. & Di Virgilio, María Mercedes (eds.), Housing Policy in Latin American Cities. A New Generation of Strategies and Approaches for 2016 UN-Habitat III. New York: Routledge.

Ministerio de Hacienda-GCBA (2017). Informe Ejecución presupuestaria 2017. En línea: http://www.buenosaires.gov.ar/sites/gcaba/files/ejecucion_presupuestaria_2_trim_2017.pdf

Ministerio de Hacienda - Jefatura de Gabinete de Ministros. Secretaría de Integración Social y Urbana (SECISYU) (2016). "Evaluación Social. Proyecto de transformación urbana del AMBA. Componente 1: Integración social y urbana Villa 31 y 31 bis de la CABA". Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Buenos Aires.

Observatorio por el Derecho a la Ciudad (2017). Informe completo. Análisis y cuestionamiento al Proyecto Paseo del Bajo. En línea: <https://es.scribd.com/document/341417240/2017-03-Marzo-09-Paseo-Del-Bajo>

Pace, M. (2012). Prácticas de comunicación en procesos participativos: la experiencia de elecciones de delegados y delegadas en el barrio "Playón de Chacarita". Tesina para optar por título de grado. Buenos Aires: FSOC-UBA.

Rodríguez M.C., Di Virgilio, M.M., Arqueros Mejica S., Rodríguez M.F., Zapata M.C. (2015). Contradiendo la Constitución de la Ciudad. Un análisis de los programas habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires en el período 2003-2013. Documento de Trabajo N° 72. 1ª ed. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires. Instituto de Investigaciones Gino Germani - UBA. ISBN 978-987-3810-14-5. En línea: <http://webiigg.sociales.uba.ar/iigg/textos/documentos/DT72.pdf>

Rodríguez, M. F. (2015) “El papel de la localización en las disputas por el espacio urbano: accionar estatal y prácticas organizativas en villas tipificadas ‘como no regularizables’ de la Ciudad de Buenos Aires, 2001-2015”. Tesis doctoral. Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires.

Rodríguez, M.F. y Vitale P. (2017). “Los procesos de reurbanización de villas en contexto de renovación: la construcción “política” del espacio”. Ponencia presentada en las X Jornadas de Investigación Docencia Extensión y Ejercicio Profesional (JIDEEP) “Neoconservadurismo, políticas neoliberales y erosión de derechos: discursos y prácticas en conflicto”. Facultad de Trabajo Social UNLP. La Plata, 14 y 15 de septiembre de 2017.

Vitale P. (2016) Presentación en ACIJ. Área de Derecho a la Ciudad. Inédito.

Yacovino P., Lekerman V., Campos y Carman M. (2016) “Medio ambiente y urbanizaciones populares: aportes de la antropología en los procesos judiciales” en Épocas. Revista de Ciencias Sociales y Crítica Cultural. Buenos Aires.



CESBA



 /cesbaok

 /cesbaok

 /cesbaok

 /cesbaok

www.cesba.gob.ar

www.bdigital.cesba.gob.ar

www.mapa.cesba.gob.ar



IRAM-ISO 9001:2015.

Su alcance es: Planificación, diseño y ejecución de asambleas y comisiones.

Producción de contenidos del CESBA emanados de decisiones de la Asamblea

Numero de Certificado ISO: AR-QS 7910

ISBN 978-987-4097-47-7



9 789874 097477

El Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires posee un Sistema de Gestión de la Calidad que cumple con los requisitos de la norma IRAM-ISO 9001:2015.