



FILO:UBA
Facultad de Filosofía y Letras
Universidad de Buenos Aires

P

Renovación urbana contemporánea en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora Configuración de Las Lomitas

Autor:

Romano, Bárbara Teresa

Tutor:

Vidal-Koppmann, Sonia

2019

Tesis presentada con el fin de cumplimentar con los requisitos finales para la obtención del título Doctor de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires en Geografía

Posgrado



FILO:UBA
Facultad de Filosofía y Letras

FILODIGITAL
Repositorio Institucional de la Facultad
de Filosofía y Letras, UBA



Universidad de Buenos Aires
Facultad de Filosofía y Letras

**Renovación urbana contemporánea en el centro de la ciudad de
Lomas de Zamora: configuración de Las Lomitas**

Autora: Bárbara Teresa Romano

Tesis de Geografía para optar por el título de doctora

Directora: Dra. Sonia Vidal-Koppmann

Codirectora: Dra. María Laura Silveira

Consejero académico: Mg. Jorge Blanco

Buenos Aires, junio de 2019

Agradecimientos

El presente trabajo fue posible gracias al financiamiento otorgado por parte del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) de Argentina, a través de una beca de doctorado de la que gocé entre abril de 2011 y julio de 2016.

Agradezco a las directoras de la tesis Sonia Vidal-Koppmann y María Laura Silveira por su compromiso, apoyo y paciencia, y por su invaluable orientación académica.

Gracias a mi profesora Marta Kollmann que, a través de nuestras tardes de té y debates filosóficos, me impulsó a tomar conciencia sobre mi identidad lomense y en la importancia de comenzar mis estudios sobre su Geografía urbana.

Gracias a Gabriel Álvarez por sus lecturas, aportes, ideas, sugerencias.

Gracias a mis compañeras del CONICET María Eugenia Goicoechea, Mariela Díaz, Mariana Giusti, Ana Santa Cruz por las largas tardes de mates y debates, por su apoyo, contención y sugerencias. También a mis compañeros del PROPUR Juan Pablo Negro, Martín Motta, Luciana Bosoer y Pablo Schweitzer con quienes compartí amistad y algunos debates sobre el tema de esta tesis.

A mi compañera Laura Díaz, con quien comparto docencia y amistad geográfica.

Gracias a mis amigos que han aguantado mis ausencias y mis conversaciones monotemáticas sobre la tesis. Gracias a mis vecinos lomenses que han aportado con sus experiencias y relatos de vida a construir la historia de nuestro barrio. Gracias también a los nuevos vecinos que fui conociendo en el proceso de elaboración de esta tesis, a los que se prestaron para ser entrevistados, a los que me acercaban fotos antiguas, artículos de diario, folletos de la municipalidad y también de locales comerciales ¡A todos, GRACIAS!

También agradezco a mi familia. A mis hermanos y sobre todo a mi Mamá, que siempre me apoyo con sus abrazos, relatos barriales y budines de limón.

A mi hermosa hija Vera, que con sus cuatro años de vida ya entiende que compartir la vida con mamá es también darle espacio para el trabajo, la escritura y la reflexión.

Gracias a mi compañero de vida Adrián Iulita por nuestras infinitas y constructivas charlas geográficas, por aventurarse a formar parte de mi barrio, por sostenerme en este sinuoso camino de la tesis de doctorado, por sus maravillosos aportes y consejos sobre el manejo de los Sistemas de Información Geográfica. Gracias por alentarme siempre -e incondicionalmente- para que todo este proceso ocurra.

A mi ciudadana lomense ilustre, Vera

A mi compañera de traspasos y madrugadas, Carmen

A la Universidad pública

Introducción	1
1.Planteo del problema	1
2.Estado de la cuestión	4
3. Objetivos e hipótesis de trabajo	7
4.Marco teórico.....	8
4.1 El análisis de los procesos de renovación urbana desde la perspectiva de la gentrificación	12
4.2 Análisis de los procesos de renovación urbana desde la perspectiva de la división social del espacio	16
4.3. Hacia la elaboración de una caja de herramientas propia sobre los procesos de renovación urbana.....	20
4.3.1 Caracterización de la Renovación urbana	20
4.3.2 Sobre la configuración de nuestra escala geográfica de análisis	22
5.Propuesta metodológica.....	23
5.1 Criterios para la selección del caso de estudio	23
5.2 Justificación del recorte temporal.....	24
5.3 La operacionalización del problema de investigación.....	25
5.4 Diseño metodológico.....	26
6.Delimitación del área de estudio	27
7.Estructura de la tesis	31
Capítulo 1: La configuración territorial de la ciudad cabecera del partido de Lomas de Zamora	33
1.1 El centro de la ciudad de Lomas de Zamora entre 1865 y 1923.....	35
1.2 La conformación de los barrios del partido de Lomas de Zamora entre fines de los años 1920 y 1980	41
1.3 La decadencia del área central lomense y la emergencia de nuevas centralidades entre los años 1990 y la década del 2000	49
1.3.1 Los shopping centers como nuevos espacios de consumo ¿y de centralidad?.....	51
1.3.3 Algunas manifestaciones de la crisis del 2001 en Lomas de Zamora: el desarrollo de Feria La Salada y el proceso de degradación del centro tradicional	58
Capítulo 2: La estructura de centros en el partido de Lomas de Zamora	61

2.1	Hacia una caracterización sociohabitacional del partido de Lomas de Zamora, 1991-2010.....	62
2.2	..El papel del transporte y la accesibilidad en la constitución contemporánea de los centros	82
2.2.1	El transporte público en Lomas de Zamora.....	83
2.3	La configuración territorial de los centros en Lomas de Zamora.....	89
2.3.1	Caracterización de los centros del partido	91
Capítulo 3: La conformación territorial de Las Lomitas		104
3.1	El surgimiento de Las Lomitas: ¿hacia la constitución de una “marca ciudad” para el municipio?	105
3.2	La producción de la Renta Potencial del Suelo (RPS) en el centro lomense	114
3.3	Hacia el proceso de verticalización ¿del Área Central Expandida (ACE) o de Las Lomitas?	122
3.4	El fenómeno del <i>rent gap</i> (diferencia de renta potencial) lomense: la inquilinización del Área Central Expandida.....	126
3.5	Los movimientos de resistencia barrial: entre la conservación del patrimonio histórico y las ordenanzas modificatorias para la edificación local	134
Capítulo 4: Procesos de renovación urbana del centro lomense: consolidación de Las Lomitas y reforzamiento de la división social del espacio del Área Central Expandida		148
4.1	Distribución de los locales comerciales en el Área Central Expandida	149
4.2	La apropiación de Las Lomitas en las prácticas de consumo.....	158
4.3	La división social del espacio del centro lomense: una mirada sobre la diferenciación entre las prácticas de consumo en Laprida y Las Lomitas	163
4.3.1	Uso y apropiación del espacio público en el Área Central Expandida	165
4.3.2	Las fachadas comerciales como elemento de distinción en el Área Central Expandida	169
4.4	¿Hacia la unificación o reforzamiento de la división social del centro lomense?: la constitución del Área Central Expandida como centro comercial a cielo abierto	173
Conclusiones.....		181
Bibliografía.....		192
Anexo metodológico.....		211
1.	Vecina y etnógrafa: apuntes sobre las observaciones y registros fotográficos del barrio.....	212

2. Entrevistas	212
2.1 Guía de pautas. Entrevista semiestructurada a habitantes del Área Central Expandida	219
3. Relevamiento de edificios de departamentos y de locales comerciales:	222
4. Las revistas inmobiliarias como fuente de información: construcción de la evolución de los valores del m ² , caracterización de los proyectos inmobiliarios y estimación de la renta potencial del suelo	231
4.1 Con respecto al valor del m ² :	231
5. Sobre la delimitación de los centros urbanos del partido de Lomas de Zamora	234
6-Análisis de documentación oficial	236

Índice de Tablas

Tabla 1.1: Población urbana y rural en el partido de Lomas de Zamora.....	40
Tabla 2.1: Evolución intercensal de la población del Partido de Lomas de Zamora	62
Tabla 2.2: Partido de Lomas de Zamora. Resumen de variables sociohabitacionales seleccionadas para los censos 1991, 2001 y 2010.	65
Tabla 3.1: Cantidad de población en Área Central Expandida (ACE). En números absolutos.	108
Tabla 3.3: Régimen de tenencia de la vivienda en el partido de Lomas de Zamora y Área Central Expandida (ACE). En porcentaje.....	130
Tabla 3.4: Régimen de tenencia de la vivienda en el partido de Lomas de Zamora y Área Central Expandida (ACE). En números absolutos.	131
Tabla 1: Perfil de los entrevistados.....	214

Índice de cuadros

Cuadro 2.1: Características de los centros urbanos del partido de Lomas de Zamora	100
Cuadro 1: Agrupamiento de los locales comerciales relevados en el Área Central Expandida	228

Índice de Imágenes

Imagen 3.1: Las Lomitas en las noticias periodísticas	110
Imagen 3.3: Esquina de las calles Colombres y Sarmiento. Años 2013 y 2015.	139
Imagen 3.4: la calle Saavedra, en la denominada zona de Las Lomitas II.....	140
Imágenes 3.5: “Muralla de edificios” en Las Lomitas. Intersección de las calles Loria y Saavedra (fotografía A), y avenida Hipólito Yrigoyen y calle Colombres (fotografía B). Año 2015.	141
Imagen 3.6: “Casas Islas” en Las Lomitas. Calle Saavedra (fotografía A) y calle Sarmiento (fotografía B).....	142
Imagen 4.1: Uso del espacio público en Laprida	166

Imagen 4.2: Uso del espacio público en Las Lomitas y resto del ACE	167
Imagen 4.3: fachadas comerciales en Laprida y zona de Las Lomitas.....	170
Imagen 4.4: Valorización de antiguas fachadas comerciales en Las Lomitas y Área Central Expandida	171
Imagen 4.5: La promoción del centro tradicional lomense como Centro Comercial a Cielo Abierto, en los periódicos regionales. Años 2012-2013.....	176
Imágenes 4.6: La peatonal Laprida, antes y después de la refacción del año 2013	177
Imagen 1: Planilla de relevamiento de edificios de departamentos. Año 2015.....	226
Imagen 2: Planilla de relevamiento de locales comerciales. 2015	227
Imagen 3: valores de inmuebles antes y después de la ejecución de proyectos inmobiliarios en Área Central Expandida	233

Índice de Mapas

Mapa 1: El partido de Lomas de Zamora en el Área Metropolitana de Buenos Aires.....	28
Mapa 2: Localidades del partido de Lomas de Zamora y líneas de ferrocarril	29
Mapa 3: Delimitación del área de estudio, en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora	30
Mapa 2.1: Concentración de la población en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.	63
Mapa 2.2: Concentración de la población en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.	63
Mapa 2.3: Concentración de la población en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.	64
Mapa 2.4: Distribución de la población de hasta 13 años de edad en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.....	67
Mapa 2.5: Distribución de la población de hasta 13 años de edad en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.....	67
Mapa 2.6 Distribución de la población de hasta 13 años de edad en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.....	68
Mapa 2.7: Distribución de la población de 14 a 65 años de edad en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.....	68
Mapa 2.8: Distribución de la población de 14 a 65 años de edad en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.....	69
Mapa 2.9: Distribución de la población de 14 a 65 años de edad en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.....	69
Mapa 2.10: Distribución de la población de 65 años y más en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.....	70
Mapa 2.11: Distribución de la población de 65 años y más en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.....	70
Mapa 2.12: Distribución de la población de 65 años y más en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.....	71
Mapa 2.13: Cantidad de personas en el hogar: hasta 0,5 personas por cuarto en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.	72
Mapa 2.14: Cantidad de personas en el hogar: hasta 0,5 personas por cuarto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.	73

Mapa 2.15: Cantidad de personas en el hogar: hasta 0,5 personas por cuarto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.	73
Mapa 2.16: Cantidad de personas en el hogar: más de 3 personas por cuarto en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.	74
Mapa 2.17: Cantidad de personas en el hogar: más de 3 personas por cuarto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.	74
Mapa 2.18: Cantidad de personas en el hogar: más de 3 personas por cuarto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.	75
Mapa 2.19: Distribución de la vivienda tipo departamento en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.....	76
Mapa 2.20: Distribución de la vivienda tipo departamento en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.....	76
Mapa 2.21: Distribución de la vivienda tipo departamento en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.....	77
Mapa 2.22: Máximo nivel de instrucción del jefe de hogar (J. H.): sin instrucción y nivel primario completo e incompleto en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.	78
Mapa 2.23: Máximo nivel de instrucción del jefe de hogar (J. H.): sin instrucción y nivel primario completo e incompleto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.	78
Mapa 2.24: Máximo nivel de instrucción del jefe de hogar (J. H.): sin instrucción y nivel primario completo e incompleto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.	79
Mapa 2.25: Máximo nivel de instrucción del jefe de hogar (J. H.): universitario completo e incompleto en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.....	79
Mapa 2.26: Máximo nivel de instrucción del jefe de hogar (J. H.): universitario completo e incompleto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.....	80
Mapa 2.27: Máximo nivel de instrucción del jefe de hogar (J. H.): universitario completo e incompleto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.....	80
Mapa 2.28: Líneas de FFCC, área de cobertura del transporte automotor de pasajeros y hogares con NBI (INDEC, 2010)	85
Mapa 2.29: Accesibilidad relativa de atractores de transporte seleccionados y cantidad de líneas de colectivos por manzana (INDEC, 2010)	88
Mapa 2.30: Centros del partido de Lomas de Zamora	91
Mapa 2.31: Centros y densidad de población en el partido de Lomas de Zamora.....	92
Mapa 2.32: Centros y transporte público en el partido de Lomas de Zamora.....	93
Mapa 2.33: Centros, bancos y delegaciones municipales en el partido de Lomas de Zamora	94
Mapa 2.34: Centros, espacios públicos verdes y unidades sanitarias en el partido de Lomas de Zamora.....	95
Mapa 3.1: Área Central Expandida (ACE) en la localidad cabecera de Lomas de Zamora. Año 2014.	107
Mapa 3.2: Características y ubicación de edificios de departamentos en Resto del ACE	119
Mapa 3.3: Características y ubicación de edificios de departamentos en Lomitas I y Lomitas II	120
Mapa 3.4: Tipo de vivienda departamento en el partido de Lomas de Zamora. Cantidad de departamentos por radio censal (%). Año 2001.	123

Mapa 3.5: Tipo de vivienda departamento en el partido de Lomas de Zamora. Cantidad de departamentos por radio censal (%). Año 2010.	123
Mapa 3.6: Antigüedad de los edificios de departamentos en el Área Central Expandida de la ciudad de Lomas de Zamora. Año 2015.	124
Mapa 3.7: Cantidad de plantas de los edificios de departamentos en Área Central Expandida de la ciudad de Lomas de Zamora. Año 2015.	125
Mapa 3.8: régimen de tenencia de la vivienda: inquilinos. Proporción de inquilinos por radio censal (%). Año 2001.	127
Mapa 3.9: régimen de tenencia de la vivienda: inquilinos. Proporción de inquilinos por radio censal (%). Año 2010.	128
Mapa 3.10: Zonificación según usos del suelo en el Área Central Expandida (ACE) de la ciudad de Lomas de Zamora. Año 2001.	136
Mapa 4.1: Distribución de locales comerciales, agrupados por rubro.	151
Mapa 4.2: Distribución de locales del sub-rubro Gastronomía en el Área Central Expandida. Año 2015.	153
Mapa 4.3: Distribución de locales del sub-rubro Alimentos en el ACE. Año 2015.	154
Mapa 4.4: Distribución de locales del sub-rubro Indumentaria en el Área Central Expandida. Año 2015.	155
Mapa 4.5: Distribución de locales del sub-rubro Artículos del hogar en el Área Central Expandida. Año 2015.	156
Mapa 4.6: Distribución de locales del sub-rubro Servicios personales en el Área Central Expandida. Año 2015.	157
Mapa 1: Delimitación del centro lomense: centro tradicional y nueva centralidad. Año 2013.	224
Mapa 2: Delimitación del Área Central Expandida. Año 2015.	225

Introducción

1. Planteo del problema

Desde la década de 1990 el sistema capitalista sufrió una serie de cambios estructurales que transformaron la matriz social y productiva, influyendo en la vida política, social y cultural. En Argentina los principales cambios económicos estuvieron relacionados con las políticas neoliberales, que se tradujeron en la apertura de la economía, la privatización de las empresas públicas y la desregulación de las relaciones laborales como así también en la reducción de la inversión estatal, principalmente en lo que respecta a la política social. Estas transformaciones fueron fuertemente impulsadas a través de la Ley de Reforma del Estado n° 23696/89 y profundizadas en 1991 con el denominado Plan de convertibilidad.

En los años 1990 el Estado deja de liderar el desarrollo y profundiza su rol como facilitador del mercado. Con la reestructuración capitalista, la desarticulación de la estructura industrial y el deterioro de las instituciones del Estado de Bienestar se promovió la idea de que las libres fuerzas del mercado son las encargadas de orientar el desarrollo territorial equilibrado (Guevara, T. 2014; Ferrer, A. 2008 y 2015; Azpiazu, D; Schorr, M. 2010; Azpiazu, D; Manzanelli, P. y Schorr, M. 2011; Sabbatella, I. 2012). La planificación territorial se transformó en un tipo de política de apoyo a los nuevos actores de la economía: las grandes empresas, muchas de ellas transnacionales, suelen ser subcontratadas por el gran capital. En este contexto, la descentralización de las funciones del Estado argentino formó parte del paquete de medidas impulsadas por la implementación del modelo neoliberal. La misma promulgaba una forma de planificar “de abajo hacia arriba” para fomentar una mayor autonomía local. Así los gobiernos locales debieron asumir un mayor activismo económico (abandonando, entonces, lo que autores como García Delgado, D. (1997) denomina el “rol pasivo” en la gestión local)¹ vinculado con la captación de inversiones de capital: se buscó estimular la acción de los agentes privados en la

¹ El rol pasivo respecto de la economía en la tradición municipalista argentina tuvo, podríamos decir, dos motivos: primero, el carácter autárquico y delegativo del gobierno local, su falta de recursos, su carácter no gubernamental sino administrativo. Y segundo, el predominio de las políticas centralistas de desarrollo desde los años 1940 en adelante, donde los enfoques keynesianos y desarrollistas privilegiaron lo social y el Estado nacional y, en los años 1960, orientaciones al desarrollo regional -interprovincial-. La perspectiva pasiva y subsidiaria que el gobierno local tuvo sobre los asuntos económicos hizo que el desarrollo, si dependía de alguien, era del gobierno nacional y como efecto de las políticas macro (García Delgado, D. 1997).

planificación de las ciudades. Para autores como Borja, J. y Castells, M. (1997); Harvey, D. (2001); De Mattos, C. (2008) y Jaramillo, S. (2015), se impuso una descentralización de carácter empresarialista que buscó obtener un radio de acción mayor para el capital privado, en detrimento de las comunidades locales. Durante la década de 1990, los municipios salieron a la captación de inversiones en el mercado global para lo cual desarrollaron distintas estrategias destinadas a crear una marca identitaria que destacara sus ventajas comparativas. La preservación del patrimonio arquitectónico, los proyectos de renovación urbana, los eslóganes publicitarios, entre otros, serán las estrategias predilectas por los municipios.

El carácter empresarialista en la planificación de las ciudades se manifestó a través de la apertura externa de muchas economías locales, que generaron las condiciones para estimular la llegada de capitales -principalmente del sector inmobiliario- (Borja, J. y Castells, M. 1997; Ciccolella, P. 1999; De Mattos, C. 2008). Esas condiciones se tradujeron en el establecimiento de un escenario apropiado para que los actores privados pudieran dirigir sus inversiones hacia los puntos de la ciudad que representan mayor rentabilidad. Con ello se fortaleció lo que, De Mattos, C. (2008), citando a Molotch, denominó como *urban growth machines*, para referirse a las coaliciones locales de empresarios inmobiliarios, que tienen la capacidad de incidir en las políticas urbanas para ajustarlas a sus intereses de expandir sus capitales.

En el Gran Buenos Aires (GBA) en la década de 1990 la inversión privada se concentró en las áreas centrales y a lo largo del borde costero del Río de La Plata y de las principales autopistas (Blanco, J. 1999; Ciccolella, P. 1999; Torres, H. 2001; Mignaqui, I. y Szajnberg, D. 2003; Abba, A. 2005). Se produjeron nuevos desarrollos inmobiliarios en la forma de “countries en altura”, “lofts” y reciclajes urbanos ligados a procesos de gentrificación y también se invirtió en la construcción de nuevos espacios de consumo: los *shopping centers*. En la periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), puntualmente en los partidos de la segunda y tercera corona, tuvo lugar el desarrollo de los countries y barrios cerrados, además del traslado de sedes empresariales y el establecimiento de grandes centros de servicios como *shopping centers* e hipermercados. Esas grandes superficies comerciales protagonizaron la creación de subcentros periféricos vinculados con el sistema de autopistas y separados de los subcentros tradicionales que se ubicaban en los corredores ferroviarios. En los partidos de la primera y segunda corona también se instalaron *shopping centers* e hipermercados, aunque se alentó la

refuncionalización de áreas comerciales. Además, se crearon nuevas áreas comerciales, principalmente vinculadas con el transporte vial, que en muchos casos representaron una competencia para los negocios agrupados en los centros tradicionales.

Hacia el final del período, que delimitamos en la década de 1990, se produce una crisis social, política y económica: la llamada “crisis del 2001” vinculada con los efectos de la recesión económica relacionada con la paridad cambiaria, la privatización de casi todos los servicios públicos, la desindustrialización, el aumento del desempleo y la pobreza.

La crisis del año 2001 representó el punto más álgido de la crisis del modelo neoliberal (Ferrer, A. 2008 y 2015; Dalle, P. 2010; Guevara, T. 2014), sin embargo, la continuidad del mercado como agente hegemónico en los procesos de producción de suelo urbano se acentuó. Como resultado, y en un contexto de inseguridad promovido por el aumento del desempleo y la pobreza, se implementaron nuevas estrategias residenciales para los grupos sociales más pudientes: “volver al centro” (Rojas, E. 2004; Szajenberg, D. y Cordara, C. 2007) y residir en edificios de departamentos considerados “más seguros”.

Esta investigación focaliza en la ciudad cabecera del partido de Lomas de Zamora, donde se han expandido las funciones de centralidad hacia zonas de uso residencial como resultado del proceso de renovación urbana. Esa “nueva” zona fue denominada luego de la crisis del 2001 como Las Lomitas. Una de sus características es que comparte la misma accesibilidad y conectividad que la centralidad tradicional, porque se ubica en forma contigua al mismo. Además, en la zona se ha producido un proceso de continua revalorización desde comienzos del siglo XXI, que ha llevado al cambio del tradicional uso del espacio para vivienda urbana familiar a uno en donde se conjugan la vivienda multifamiliar con el uso comercial. Se produjeron procesos de renovación “parcela por parcela” (Torres, H. 2001) en el sentido de que no envuelve al conjunto de la centralidad urbana; como se evidencia a través de las marcadas diferencias con respecto a la oferta y calidad de los bienes y servicios que se ofrecen. Por ello, en la centralidad tradicional lomense parecieran fusionarse “dos centros”: el tradicional constituido en torno a la peatonal de la calle Laprida y el “nuevo” denominado por los promotores inmobiliarios como Las Lomitas.

Esta tesis se estructura a través de la pregunta–problema ¿Los procesos de renovación urbana, que llevaron a la gestación de Las Lomitas, en qué medida potencian la división social del espacio dentro del conjunto de la centralidad tradicional lomense?

La problemática que busca analizar esta investigación es la división social del espacio del área central de la ciudad cabecera del partido de Lomas de Zamora que hemos denominado Área Central Expandida (ACE), entre los años 2001 y 2015. Esa división social del espacio, que es parte constitutiva de la ciudad, se refuerza como resultado de los procesos de renovación urbana que han desembocado en la creación de la zona apodada como Las Lomitas. Interesa atender a las transformaciones en la morfología urbana y a la incidencia en los servicios de infraestructura, de equipamiento y en los valores del suelo, entre otros, trayendo al centro del debate cómo las estrategias implementadas por los promotores inmobiliarios y por el gobierno local para crear una identidad local que demuestre un proceso de renovación y modernización urbana atractivo para atraer inversiones posibilitó la expansión de los edificios de departamentos; como así también la proliferación de comercios y servicios que se diferencian del tradicional “comercio de barrio” tanto por los productos que ofrecen como por la estética de los locales comerciales.

2. Estado de la cuestión

Los procesos de renovación urbana constituyen un fenómeno que se ha desarrollado en numerosas ciudades. A partir de la revolución industrial del siglo XIX, las ciudades debieron reconfigurar y crear infraestructuras para el desarrollo de nuevas actividades en esa etapa del modo de producción capitalista. A su vez, el crecimiento y la concentración de población dentro de las ciudades conformó los primeros barrios obreros, cuyas condiciones de vida deplorables fueron descritas por Engels, F. [1845] (1976) tomando a las ciudades de Birmingham, Leeds, Manchester, Londres.

Las primeras intervenciones urbanas desde el Estado, podemos reconocerlas a través de las reformas urbanísticas en el centro y barrios periféricos de la ciudad de París llevadas adelante por el Barón Haussman; o mismo en la implementación del Plan Cerdá para la reforma y ensanche de la ciudad de Barcelona. En forma contemporánea, en Buenos Aires se destaca el proyecto modernista de Sarmiento y de la generación del '80, con postulados higienistas, que explicitan un proyecto de transformar la ciudad a la vez que se transformaba la sociedad (Gorelik, A. 1998).

La implementación de planes de renovación urbana tendrá un nuevo período de auge en la segunda posguerra, y estarán vinculados fundamentalmente a la reconstrucción de las ciudades europeas y en menor medida de Asia (Gottdiener, M. 1997). En este período, la

renovación urbana consistía en la reconstrucción de las ciudades, que habían sido devastadas por la guerra. En forma contemporánea, en los Estados Unidos los problemas de vivienda, que ya eran evidentes durante la crisis del '30, van a cristalizar en programas de vivienda para sectores populares y de bajos ingresos, que serán los promovidos por la *housing act* (ley de vivienda) del año 1949, la cual fue reformada por la *housing act* de 1954. Los objetivos principales de las *housing act* han sido el desalojo y/o demolición de las áreas centrales degradadas, siguiendo preceptos higienistas y la puesta en valor y cambio en el uso del suelo; y además la creación de programas para el financiamiento de vivienda pública. Los resultados de la implementación de esta legislación serán ampliamente estudiados por la escuela de Ecología Urbana de Chicago dado que, además, tuvo un rol protagónico en las intervenciones urbanas del período. Cabe destacar que en la legislación del *housing act* del año 1954 aparece, por primera vez, el término renovación urbana (*urban renewal*) (Fairbanks, R. 1997; Hirsch, A. 2000).

Los proyectos urbanos derivados de la *housing act* serán muy criticados, en este sentido sobresale la obra de Jane Jacobs *The death and life of great american cities* (1961). Los años siguientes estarán signados por la organización de movimientos de resistencia a las políticas de desalojo y de renovación urbana. Es así que recién en el año 1974 con la creación de la *housing and community development act*, se plantea el desarrollo o la reinversión en los barrios y propiedades existentes más que la demolición de las áreas económicamente deprimidas.

Mientras tanto, en Europa, con el redescubrimiento del valor de los espacios que poseen funciones de centro, comienzan las primeras experiencias de recuperación del centro y la ejecución de los llamados planes de renovación urbana de la década de 1960. Uno de los casos más representativos, desde la mirada de Peter Hall (1996), fue la recuperación de los Docklands en la zona portuaria de Londres; proceso que fue analizado por la socióloga Ruth Glass e interpretado, bajo su perspectiva, como *gentrification* para hacer referencia al proceso de desplazamiento de los sectores populares por parte de las clases medias y altas que “recuperan” la zona histórica del centro urbano.

La perspectiva sociológica de la gentrificación es retomada por los geógrafos recién entre las décadas de 1970 – 1980, quienes introducen la dinámica espacial como parte fundamental (y fundante) del proceso; y continúan, tal como lo hiciera Ruth Glass, identificando a dichos procesos de renovación urbana como gentrificación. Desde la Geografía existen dos grandes perspectivas para comprender los procesos de

gentrificación, que convergen en la expulsión de los habitantes de las áreas centrales y se diferencian en la explicación del origen del fenómeno y por lo tanto en la identificación del agente gentrificador: una de ellas es la “perspectiva del consumo” representada principalmente por David Ley (1992 y 1996) y la otra es la “perspectiva de la producción” cuyo principal exponente es Neil Smith (1979, 1996) [2012], que analizamos en el punto 4.1 del marco teórico de la tesis. En la actualidad estas teorías aún están presentes en los estudios urbanos y constituyen el punto de partida para generar perspectivas interesantes acerca de la rehabilitación de las áreas centrales de las ciudades. Las discusiones en torno a estas perspectivas son las que han guiado los debates académicos entorno a la gentrificación y la renovación urbana en general desde la década de 1970. Para las ciudades europeas se destacan los trabajos sobre gentrificación de Marcuse, P. (1986 y 2004), Sargatal Bataller, M. (2001), García Herrera, L. (2001), Peck, J. (2005); Lees L., Slater T., Wily, E. (2007), Slater, T. (2009); Díaz Parra, I. (2009 y 2013), Sequera, J. (2014), Clerval, A. (2008), Checa-Artasu, M. (2011), entre otros.

En el contexto de la globalización neoliberal, se han desatado nuevos debates que han puesto en cuestión el proceso de gentrificación y la posibilidad de que la gentrificación –en sí misma- sea capaz de explicar todos los procesos de reactivación y renovación urbana de zonas centrales degradadas en las ciudades latinoamericanas. Al respecto, sobresalen los aportes de Carrión, F. (2005, 2007, 2010); Delgadillo, V. (2008 y 2009); Frúgoli, H. y Sklair, J. (2009); Jaramillo, S. (2009 y 2015); Janoschka, M. (2002); López Morales, E. (2009 y 2013); Meza Corvalán, D. (2010); Hidalgo, R. (2010); Hidalgo, R. y Janoschka, M. (2014), Janoschka, M; Sequera, J. y Salinas, L. (2014); Sabatini, F; Rasse, A; Cáceres, G y otros (2017); Lacarrieu, M. (2016), entre otros.

En el caso de Buenos Aires, los procesos de (re) valorización de los barrios de la ciudad autónoma comenzaron en la década de 1990. En ese período se produjeron desarrollos inmobiliarios en forma de “countries en altura”, “lofts” y reciclajes urbanos ligados a los procesos de gentrificación y también se invirtió en la construcción de nuevos espacios de consumo: los *shopping centers*. Se destacan los trabajos de Carman, M. (1998 y 2002) y Baer, L. (2010) sobre las transformaciones urbanas en el barrio del Abasto. Sobre los procesos de renovación urbana en Puerto Madero se destacan los aportes de Domínguez Roca, L. (1997 y 2005); Garay, A. (2002); Bertoncello, R. (2006); Cuenya, B. y Corral, M. (2011). También los aportes de Szajenberg, D. y Cordara, C. (2007) sobre la gentrificación en los barrios de Caballito y Flores. En los barrios de Palermo y San Telmo sobresalen los

trabajos de Carbajal, R. (2003); Herzer, H. y otros (2008); Di Virgilio, M. y Guevara, T. (2014). En el barrio de La Boca se destacan los trabajos de Lanzetta, M. y Martín, L. (2001); Herzer, H.; Di Virgilio, M.; Lanzetta, M. y otros (2008); Rodríguez, M. C.; Fischnller, C. (2014); Rodríguez, M.C. (2015).

En la década del 2000 el “volver al centro” (Rojas, E. 2004) se tradujo en la continuidad de los procesos de renovación urbana, también en las localidades cabeceras de los partidos del Gran Buenos Aires (GBA), como son los casos de Vicente López (Colello, V. 2013), San Miguel (Muñoz, M. 2014). En el caso del corredor sudeste del GBA, se destacan los trabajos de Vecslir, L. y Blanco, J. (2014 y 2016), Vecslir, L. y Rodríguez, L. (2017); Vecslir, L. Blanco, J. y otros (2018) que explican las transformaciones urbanas de los centros tradicionales de los partidos de Avellaneda, Lanús y Lomas de Zamora desde una perspectiva que integra fundamentalmente al transporte y a la movilidad cotidiana en relación a la expansión del comercio y de los edificios de departamentos. Estas transformaciones territoriales repercutieron en los valores del suelo urbano y se vincularon con el aumento de la cantidad de emprendimientos residenciales en altura y también de oficinas, dirigidos a un segmento de la población de ingresos medios y altos; como así también comercios con gastronomía especializada, café boutiques, locales de diseño e indumentarias de primeras marcas que surgieron como una alternativa a las centralidades barriales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

3. Objetivos e hipótesis de trabajo

El objetivo general de esta investigación es analizar el proceso de renovación urbana del centro de la localidad cabecera del partido de Lomas de Zamora -entre los años 2001 y 2015- que ha derivado en el surgimiento de una zona denominada por los promotores inmobiliarios como “Las Lomitas”, con características funcionales y morfológicas diferenciales.

Objetivos específicos:

-Analizar la configuración de centros y centralidades en el partido de Lomas de Zamora, que incluye al conjunto urbano conformado por el centro tradicional y Las Lomitas.

-Caracterizar la oferta comercial, de servicios y la morfología urbana de la zona de Las Lomitas y su inserción en el Área Central Expandida.

-Describir y analizar los procesos de renovación urbana en el Área Central Expandida, en relación a la variación de los precios del suelo, las estrategias del mercado inmobiliario y al entramado de actores sociales involucrados.

-Describir y analizar el proceso de consolidación de Las Lomitas y de apropiación de las plusvalías urbanas en la centralidad tradicional urbana.

Hipótesis de trabajo:

-la zona de Las Lomitas y del centro tradicional constituyen un único centro, dadas las funciones “de centro urbano” que desempeñan en el conjunto del partido.

-la constitución de Las Lomitas, promovida por el mercado inmobiliario, lleva a un proceso de revalorización del patrimonio histórico arquitectónico. No obstante, esa construcción identitaria entra en tensión con la sanción de las ordenanzas modificatorias al código de edificación -en la década del 2000- que promueven/favorecen el proceso de verticalización del centro lomense.

-el proceso de renovación urbana en Las Lomitas se desarrolla de forma opuesta con la zona de la centralidad tradicional representada por el centro de la calle Laprida, dada la idiosincrasia de cada zona. Al mismo tiempo es complementaria porque cada zona es valorizada social y económicamente por las características que las distingue.

-En el centro lomense se evidencia un proceso de división social del espacio que se manifiesta a través de la distribución de los locales comerciales y de los servicios urbanos, que estructuran prácticas de consumo diferentes.

-el impulso de la gestión urbana local del conjunto del centro lomense como un Centro Comercial a Cielo Abierto (CCCA) promueve integrar las diferencias entre la zona de Las Lomitas y Laprida.

4. Marco teórico

En las últimas décadas las ciudades han experimentado una reconfiguración espacial a razón de la implementación de una serie de políticas que diversos académicos denominan “urbanismo neoliberal” (Smith, N. (1996) [2012]) o incluso “urbanismo empresarial” (Harvey, D. 2001). Peck, J. (2005) argumenta que esta nueva etapa del desarrollo urbano

se caracteriza por entender y gestionar la ciudad como un ente económico, privilegiando la obtención de beneficios financieros sobre la dimensión social. Los gobiernos nacionales y locales implementan una serie de estrategias que buscan reestructurar las funciones gubernamentales para adoptar modelos empresariales.

Las transformaciones del paisaje que definen a ciertos procesos de renovación urbana suponen la modificación de las áreas centrales de la ciudad a partir del crecimiento de las actividades terciarias, la rehabilitación de áreas degradadas y el desplazamiento de sectores de menores ingresos que las habitan, como consecuencia de procesos de inversión y de valorización del suelo.

En el campo de la Geografía los primeros estudios sobre los procesos de renovación urbana los podemos encuadrar junto con la emergencia de la llamada corriente Radical, en la década de 1960. La preocupación por analizar al espacio como una construcción social será encabezada por autores ingleses como Richard Peet y David Harvey, y también norteamericanos como William Bunge. En Latinoamérica el geógrafo brasileño Milton Santos será el principal defensor y difusor de la Geografía radical abordando temas como la pobreza, las condiciones de vida urbana (servicios públicos, crisis de la vivienda), el imperialismo y el neocolonialismo, entre otros. Presenta una concepción del espacio que incorpora la idea de movimiento: fijos y flujos (Santos, M. 1977) y, algunos años más tarde, lo define como un conjunto indisoluble de sistemas de objetos y sistemas de acciones (Santos, M. 1996). Los pensadores radicales llevarán las lecturas del marxismo al campo de la Geografía y se preocuparán por comprender al espacio no como una entidad neutra y absoluta sino como el resultado de la relación dialéctica entre la sociedad y la naturaleza, que refleja las relaciones y contradicciones de la estructura social de clases. En este punto cabe destacar que, bajo esta concepción radical del espacio, encuadramos nuestro trabajo de investigación. Si bien consideramos que los aportes posteriores de Edward Soja y su teoría del tercer espacio (Soja, E. 1996), inspirados en la obra de H. Lefebvre, proponen una concepción del espacio que deconstruye la dialéctica sociedad-naturaleza que rige el pensamiento moderno. La propuesta de Soja, que se encuadra en una de las corrientes posmodernas de la Geografía, reivindica la atención hacia “otros” espacios, que no se vinculan con lo real (espacio percibido) e imaginario dado (espacio concebido), sino que incorpora un tercer espacio que se vincula con lo biográfico, con la percepción individual (espacio vivido). Soja incorpora, de ese modo, la diferencia, lo individual, lo simbólico como parte fundamental del proceso de construcción del espacio. Incorpora el interjuego

de escalas y a la espacialidad en la producción social y en la teoría social; en un momento en que la dimensión espacial parecía ausente de los estudios sociales (Clua, P. y Zusman, P. 2002).

Durante el desarrollo de la Geografía radical, comienzan a estudiarse los escritos de sociólogos franceses como Cristian Topalov y Henri Lefebvre, que focalizan, entre otras cuestiones, en analizar cómo el urbanismo contribuye a la acción de opresión frente al usuario de la ciudad y olvida las necesidades sociales en beneficio de la reproducción del capital y de la maximización de las ganancias de los empresarios. A modo de antecedentes para continuar con nuestro objetivo de construir nuestra perspectiva teórica sobre los procesos de renovación urbana, seleccionamos algunos aportes de la obra de Henri Lefebvre (1978 y 1999 [1970]) con respecto a las nociones de ciudad y centralidad.

Lefebvre, H. (1978 y 1999 [1970]) sostiene que la ciudad es una mediación entre el orden próximo y el orden lejano. El orden lejano (el de la sociedad, regulado por grandes y poderosas instituciones como la iglesia y el Estado) se impone al próximo (relaciones entre individuos en grupos más o menos extensos) a través de la planificación. Ésta es la que refuerza las centralidades de las ciudades y, al hacerlo, acentúa la exclusión. La ciudad estipula, ordena, porque es una mediación entre el orden próximo y el lejano. El orden lejano se proyecta sobre el orden próximo, pero el orden próximo no refleja el orden lejano. El orden próximo no se entrega al orden lejano porque la ciudad es considerada como obra de determinados agentes, que promueven –a través de estrategias urbanas- procesos de segregación. También sostiene, por un lado, que el planeamiento reduce al hombre en su función de habitante, quitándole las posibilidades de “habitar” es decir de convivir y participar de la vida social. Y, por otro lado, trabaja la idea de segregación: que se manifiesta a través de las políticas gubernamentales que privilegian a unos pocos, y en general –en la actualidad- a los sectores vinculados con el capital inmobiliario. La planificación aparece justificada por el liberalismo, encubriendo un planeamiento de tipo tecnocrático que tiende a descuidar lo que llaman “factor humano”. Para Lefebvre la segregación es la contradicción de la centralidad, tema que posteriormente será retomado por autores latinoamericanos como Beltrão Sposito, M. (2011)². La ciudad es definida

² La autora afirma que la fragmentación socioespacial es una forma más avanzada de la segregación socioespacial, y que, ambos procesos, redefinen la centralidad. Como consecuencia, la centralidad se torna más dispersa en el territorio y difusa en su representación; puesto que puede ser comprendida y aprehendida en múltiples escalas (Beltrão Sposito, M. 2011).

como centralidad. La centralidad es un conjunto de puntos de encuentros, donde la sociedad se representa y puede visibilizarse. En la centralidad hay movimiento. La ciudad es el encuentro de los diferentes, por eso es centralidad: es una mediación entre los diversos. La centralidad es un producto social y lugar –por excelencia- de la reproducción del capital: el capital se reproduce produciendo espacio. Por lo tanto, para Lefebvre la centralidad es la esencia del fenómeno urbano. La centralidad no es estática, sino que se define como un movimiento que a lo largo del tiempo cambia, se recrea. La centralidad es aquel carácter de los lugares que puede definir que cada punto del territorio pueda ser una centralidad y caracterizar al entorno y llenarlo de sentido. Por ello, la centralidad no es un contenedor – un espacio definido- sino un contenido. Para Lefebvre el derecho a la ciudad está relacionado directamente con un carácter esencial del espacio urbano que es su centralidad por lo cual el derecho a la ciudad es derecho a la centralidad, a no convertirse en periferia (idea que luego será retomada por autores como Bettim, G. 1982 y Carrión, F. 2007). En ese contexto la noción de centralidad se corre de su lugar “funcional” (tal como era concebida en la corriente de pensamiento neopositivista) para el desarrollo de las ciudades y comienza a surgir la preocupación por recuperar espacios “centrales” en desuso.

En América Latina los procesos de renovación urbana comenzaron a fines del siglo XX, y se vincularon con la valorización del patrimonio en los centros y barrios históricos; dado que ocurren en áreas antiguas y degradadas donde se apreciaban las arquitecturas y herencias urbanas del pasado como parte constitutiva de la identidad de la ciudad.

Considerando la diversidad de análisis académicos existentes sobre los procesos de renovación urbana en América Latina, nuestra intención es mostrar desde una postura crítica los principales debates actuales con respecto a la aplicación del término anglosajón *gentrification* al caso latinoamericano y como supuesto sinónimo de los procesos de renovación urbana. Por otra parte, interesa analizar los efectos de los procesos de renovación urbana en la segmentación del espacio, considerando el enfoque de la teoría de la División social del Espacio.

El objetivo es armar nuestra propia caja de herramientas sobre renovación urbana, en clave teórica y conceptual, para comprender las transformaciones en la zona del centro de la ciudad de Lomas de Zamora. Para concretar ese objetivo organizamos nuestro marco teórico en dos perspectivas de análisis: 4.1) el análisis de los procesos de renovación urbana desde la perspectiva de la gentrificación y 4.2) el análisis de los procesos de renovación urbana desde la perspectiva de la División Social del Espacio (DSE).

4.1 El análisis de los procesos de renovación urbana desde la perspectiva de la gentrificación

Una de las primeras interpretaciones teóricas de los procesos de renovación urbana emerge en la década de 1960 a través de la perspectiva de análisis de Ruth Glass, quien denomina gentrificación a los procesos que acontecen en Londres y que, acorde con su matriz teórica, pone en relevancia el desplazamiento de los sectores populares. El término está compuesto por la palabra *gentry*, palabra que remite a la pequeña nobleza terrateniente en Inglaterra, pero también, más comúnmente, a la buena sociedad, a las personas bien nacidas, en un sentido peyorativo (Glass, R. 1964). Esta nueva palabra tiene por lo tanto un sentido crítico en relación con el proceso que designa. En Londres, en los años 1960, se trataba de la rehabilitación del antiguo hábitat popular a través de su apropiación por parte de parejas de clases medias altas y altas.

En esta parte de nuestro marco teórico abordamos los procesos de renovación urbana desde la perspectiva de la gentrificación, por ello analizamos dos autores fundamentales por sus aportes a la comprensión de dicho proceso desde el campo disciplinar de la Geografía: Neil Smith y David Ley. Sobre esa base teórica, y considerando la gran cantidad de trabajos académicos para las ciudades latinoamericanas que analizan ese proceso, reconocemos dos posiciones frente al concepto de gentrificación: de rechazo y de aceptación crítica.

Desde la Geografía existen dos grandes tendencias para comprender los procesos de gentrificación, que convergen en la expulsión de los habitantes de las áreas centrales y se diferencian en la explicación del origen del fenómeno y por lo tanto en la identificación del agente gentrificador: una de ellas es la “perspectiva del consumo” representada principalmente por David Ley (1992 y 1996) y la otra es la “perspectiva de la producción” cuyo principal exponente es Neil Smith (1996) [2012].

En la “perspectiva del consumo” el principal agente gentrificador es la demanda de la población que desea vivir en el centro, lo que en algunos casos significa volver de los suburbios. Por eso esta perspectiva también es llamada “teorías de la gentrificación enfocadas en la demanda” porque coloca el énfasis en la decisión cultural e individual, como así también en la demanda del consumo y de los consumidores. David Ley, quien realiza sus estudios en Vancouver, Canadá, analiza este proceso para la década de 1970 y explica que en general se trata de jóvenes profesionales de clase media y media/alta en un

contexto de cambio del modelo productivo fordista al posfordista (que en sus trabajos denomina *new middle class*); que demandan espacios en el centro de la ciudad porque desean aprovechar su oferta cultural y la concentración de las funciones de centro.

En la “perspectiva de la producción” el principal agente gentrificador son los promotores inmobiliarios en consonancia con los gobiernos locales (en general desarrollan estas acciones bajo el rótulo de “planes de renovación urbana”; Constela, C. 2013). Los promotores inmobiliarios, a través de estrategias de *city marketing*, promueven el “regreso” a la ciudad de un selectivo grupo social. Neil Smith (1996) [2012] sostiene que la gentrificación está ante todo ligada a una reinversión de capital en el centro por parte de los poderes públicos y los actores inmobiliarios privados, produciendo una nueva oferta de alojamientos de lujo en los barrios antiguos populares. Por eso esta perspectiva también es denominada “teorías de la gentrificación enfocadas desde la oferta” porque lo que retorna a la ciudad es el capital productivo que coloca una nueva oferta de viviendas (de lujo) en el mercado inmobiliario. Smith, a partir de su estudio sobre este proceso en la ciudad de Nueva York, elabora la teoría del *rent gap* para explicar que el fundamento principal de la gentrificación radica en la diferencia de la renta potencial del suelo. La desinversión que afecta a los centros urbanos desde la segunda mitad del siglo XX promovió un proceso de degradación y tugurización, que posibilitó la posterior reinversión en los mismos. Cuando el deterioro en un edificio o en toda un área es suficientemente importante, se llega al punto en que la diferencia entre la explotación actual del suelo y la que se podría obtener potencialmente con un uso óptimo –a través de la inversión- es tan amplia que hace posible la gentrificación o la implementación de un proceso de renovación urbana (Herzer, H. y otros 2008; Di Virgilio, M. y Guevara, T. 2014). Por lo tanto, la gentrificación se produce cuando la renta diferencial o *rent gap* puede asegurar el beneficio económico. Esta perspectiva de la producción se inscribe en el planteo de la existencia de un ciclo de los barrios, según la cual experimentan fases de crecimiento, declive y revitalización o renovación potencial. Este ciclo de vida es inherente a la historia de los barrios y se desarrolla en términos económicos de competencia entre grupos sociales, que conduce a la diferenciación entre ellos. Esto parece profundizar problemáticas como la segregación social y la fragmentación del espacio.

Actualmente el debate entre ambas perspectivas de análisis es menos polarizado (Herzer, H. 2008), dado que se ha llegado a un acuerdo generalizado entre los investigadores sobre la necesidad de analizar los procesos de gentrificación a partir de la

combinación de ambas perspectivas (de la producción y del consumo). De hecho, el mismo Neil Smith sostiene que si bien prevalece la perspectiva de la producción por sobre la del consumo, ambas son necesarias en el proceso analítico:

“Resulta excesivamente limitado explicar la gentrificación únicamente de acuerdo con las preferencias del gentrificador, ignorando el papel de los constructores, los promotores inmobiliarios, los dueños de las propiedades, los prestamistas, las agencias gubernamentales, las inmobiliarias —los gentrificadores en tanto productores. Una teoría más amplia de la gentrificación debe tener en cuenta tanto la función de los productores como la de los consumidores y, cuando esto sucede, las necesidades de la producción —en particular la necesidad de generar una ganancia— constituye un incentivo subyacente a la gentrificación más importante que la preferencia de los consumidores. Esto no quiere decir, de un modo *naïf*, que el consumo es la consecuencia automática de la producción, o que la preferencia de los consumidores es un efecto totalmente pasivo de la producción. Tal cosa supondría afirmar una teoría de la soberanía del productor, tan parcial como su contraparte neoclásica. La relación entre producción y consumo es más bien simbiótica, pero se trata de una simbiosis en la que es el capital en busca de beneficio lo que resulta predominante. La preferencia de los consumidores y la demanda de viviendas gentrificadas puede ser, y es, creada, de forma evidente, por la publicidad.” (Smith, 1996 [2012]: 110).

En las investigaciones académicas contemporáneas el debate sobre la necesidad de la complementación entre ambas perspectivas de análisis pareciera estar eclipsado por otro debate: la aceptación o rechazo de la concepción misma de la gentrificación como representativa de los procesos de renovación urbana. Por ello, y frente al caudal de producción académica, seleccionamos algunos autores que consideramos ilustrativos de los estudios urbanos de las ciudades latinoamericanas y los agrupamos de acuerdo a su “rechazo” o “adopción (con reelaboración crítica)” del término gentrificación.

Dentro del grupo que “rechazan” el término de gentrificación como explicativo de los procesos de renovación urbana de las ciudades latinoamericanas, encontramos a Delgadillo, V. (2005), Carrión, F. (2005 y 2007) y Jaramillo, S. (2012). Estos autores coinciden -básicamente- en que es inaplicable el concepto de gentrificación para el análisis

de las ciudades latinoamericanas porque no hay “gentry” que vuelvan a los centros urbanos, dado que por un lado no existe la “gentry” en los países latinoamericanos (Pradilla, citado por Delgadillo, V. 2013) y por otro no existe un retorno a la ciudad porque los centros de las ciudades latinoamericanas “están lejos de desertificarse” (Jaramillo, S. 2012). Al respecto Carrión señala que la gentrificación existe parcialmente en las ciudades latinoamericanas, porque no hay un recambio del contenido social de la población sino cambio del uso del suelo: se pasa de la función residencial a otras como comercios y servicios. Para Delgadillo, V. (2005) no hay gentrificación porque las políticas de repoblamiento y “recuperación” del centro histórico actúan en edificios deshabitados y en barrios que sufrían fuertes procesos de despoblamiento: había nuevos residentes sin población desplazada.

Entre los autores que “adoptan y reelaboran críticamente” el término gentrificación para analizar los procesos de renovación urbana en las ciudades latinoamericanas encontramos a Herzer, H. (2008), Hidalgo, R. (2010), López Morales, E. (2013). Estos autores coinciden en la importancia del abordaje del proceso de gentrificación a través del análisis conjunto (y complejo) de la perspectiva de la producción en consonancia con la perspectiva del consumo, como ya mencionamos. Sin embargo, coinciden en basar sus argumentos en la predominancia de los agentes inmobiliarios como promotores de la gentrificación que desplazan (bajo el amparo de los gobiernos locales) a los habitantes de las zonas turgurizadas fundamentalmente a través de los precios del valor del suelo. La gentrificación explica -y justifica- para las ciudades latinoamericanas el proceso de valorización del espacio por el patrimonio histórico-arquitectónico y por la concentración de las funciones de centro.

Por lo tanto, en esta parte del marco teórico explicamos que la gentrificación fue originalmente definida como un proceso de reestructuración urbana y de sustitución de clase social. Este proceso se produce por la inversión de capital financiero en un territorio (antiguo y deteriorado) para realizar negocios privados y destinar esos sitios al consumo (habitacional, servicios, comercial, etc.) de población de más altos ingresos que los antiguos residentes y usuarios. Las principales consecuencias refieren al incremento de las rentas urbanas y al desplazamiento (in)directo de la población residente de menores ingresos. En algunos casos el desplazamiento de los residentes es una condición para las nuevas inversiones, y en otros casos es una consecuencia del incremento de las rentas urbanas y los precios de alquileres. Frente a esta conceptualización dimos cuenta de que en

la actualidad existen dos posiciones sobre la gentrificación: de rechazo y de aceptación con reelaboración crítica. Estos posicionamientos demuestran no solamente la diversidad de interpretaciones que posee el concepto, sino también la imposibilidad de que el fenómeno de la gentrificación pueda dar cuenta de todos los procesos de renovación urbana en las ciudades latinoamericanas.

4.2 Análisis de los procesos de renovación urbana desde la perspectiva de la división social del espacio

En América Latina existe la tendencia en las últimas décadas de analizar la división social del espacio vinculada a la estructura de clases de la sociedad, mediada por la lógica capitalista de organización del espacio. La definición de esta categoría excede el campo intelectual de una disciplina, dado que su tratamiento ha sido objeto de casi todas las ciencias sociales preocupadas por el urbanismo. Desde nuestra perspectiva, tomaremos los antecedentes provenientes de la Sociología y la Geografía en correlación con los objetivos de la tesis.

Las bases para el estudio de la División Social del Espacio podemos encontrarlas en la Escuela de Sociología Urbana de Chicago³, quienes a principios del siglo XX presentaron tipos ideales o modelos típicos de ciudades partiendo de la distribución espacial de grupos sociales, según esquemas elementales de anillos, sectores o núcleos múltiples. Para la Ecología Humana⁴ interesa analizar la lucha por la posición que los grupos sociales ocupan en el territorio, y por ello resultan estructurales las nociones de competencia, dominio, invasión–sucesión. La competencia tiene lugar por la localización más ventajosa de las diversas actividades económicas y en cuanto al lugar más deseable para la residencia. De esta manera la competencia por el espacio lleva a la segregación de

³ La Universidad de Chicago lideró el campo sociológico en formación hacia fines del siglo XIX y comienzos del XX. En esta escuela tuvo su origen una rica y diversa tradición de investigación empírica en su mayor parte relacionada con los procesos de industrialización, migración y urbanización de Chicago y en particular de lo que se ha denominado como “las sociologías de la desviación” originadas en los problemas sociales que dicha expansión trajo consigo. Estas circunstancias favorecieron el desarrollo de una teoría social pragmatista (Miranda Aranda, 2003), unida a las filosofías de James, Dewey, Peirce y Mead y a la Sociología de Simmel. Dos de sus principales exponentes -Robert Park y Roderick Mc Kenzie- introdujeron la noción de Ecología Humana en 1921, influenciados por las ideas de la ecología general de Ernest Haeckel.

⁴ La Escuela de Ecología Humana puede ser separada en dos fases: la primera es la Escuela de Chicago anterior a la 2ª Guerra Mundial (que se concentra en factores conductistas para explicar los patrones espaciales); y la segunda Escuela de Chicago corresponde a la perspectiva de la posguerra (que enfatiza en una visión sistémica de cómo la sociedad se ajusta al medio ambiente, como consecuencia de la competencia económica).

los distintos tipos de actividades y personas en la ciudad, organizando su estructura interna. Este proceso competitivo por el espacio toma como referencia central al CBD (*Central Business District*), área donde los precios del suelo son máximos, y determina una gradación hacia el exterior. El mecanismo de los precios del suelo actúa como elemento diferenciador. El precio desempeña así un papel fundamental en la competencia y su resultado será la segregación (Park, R. 1999). El segundo proceso que interviene en la estructuración de las comunidades urbanas es el de dominación. Entre los diferentes tipos de plantas existentes, una especie ejerce una influencia dominante controlando las condiciones ambientales frente a otros tipos de especies. De la misma manera, en el interior de la ciudad, el CBD se constituye en el elemento dominante del complejo urbano, desde el momento en que la competencia entre las diversas actividades se establece por la ubicación en el mismo. Esta competencia determina la elevación de precios en el centro, lo que afecta a la disposición del resto de los elementos dentro de la estructura de la ciudad. En el caso del concepto de invasión-sucesión se refiere a la invasión de áreas residenciales por el comercio y negocios y de áreas residenciales de mayor *status* por otras de nivel de renta más bajo. Algunos autores como Díaz Parra, I. (2013) sostienen que ésta es la base de lo que en algunos estudios actuales se llama Gentrificación.

En suma, podemos decir que para la Escuela de Chicago la división social del espacio se produce a través de la lucha que los grupos sociales perpetúan y sostienen para ocupar el territorio, y se traducen en los procesos “ecológicos” de competencia, dominio, invasión – sucesión del espacio. Sobre esta base biologicista para racionalizar los procesos urbanos, se producen varios estudios académicos a lo largo del siglo XX que intentan echar luz sobre las transformaciones urbanas desde una óptica ecologista. Sin embargo las teorizaciones propuestas por la Ecología urbana recibieron fuertes críticas desde la perspectiva de los estudios marxistas de los años 1970 vinculadas fundamentalmente con la imposibilidad de analizar como un “proceso natural” las diferenciaciones sociales en el espacio y con la necesidad de superar el empiricismo a través de una filosofía social revolucionaria, de una nueva ciencia social que contenga a la Geografía; al respecto sobresalen los trabajos de Harvey, D. (1976), Santos, M. (1977 y 1996), Mattson, K. (1978), Lefebvre, H. (1978 y 1999), entre otros.

La introducción de la orientación marxista en los estudios urbanos⁵ propone abordar a la división social del espacio como una expresión de la relación entre las diferentes clases sociales y el diferencial acceso a vivienda, hábitat y servicios urbanos. Sobre esta base autores como Schteingart, M. (2001) definen a la división social del espacio como sinónimo de segregación urbana dado que potencia la diferenciación social en la producción del espacio. Sostiene que la segregación es el resultado del establecimiento de la distancia espacial y social entre una parte y el resto del grupo; y que no se circunscribe a los sectores más pobres, dado que también se reconocen procesos de autosegregación de las clases más pudientes (y ejemplifica con el caso de los espacios con cierre de calles y policía privada en la ciudad de México). Al respecto también se puede consultar Garza, G. (2000) y Giglia, A. (2001).

Sin embargo, otros autores como Duhau, E. (2013) prefieren diferenciar a los procesos de segregación urbana de la división social del espacio: subraya que la principal diferencia es que la segregación implica coerción y ejemplifica con las políticas aplicadas por el *apartheid* en África o en relación a los guetos de judíos en la Segunda Guerra Mundial. Define a la división social del espacio -que denomina en su trabajo como división social del espacio residencial- como:

“la localización intra-urbana o intra-metropolitana de diferentes grupos, estratos o clases sociales, relacionadas fundamentalmente con el mercado inmobiliario, es decir el costo de la vivienda y los costos de habitar en áreas específicas, pero que no son el producto de la exclusión forzada, o explícitamente buscada, de grupos sociales determinados” (Duhau, E. 2013: 81-82).

Al respecto Duhau, E. (2013) agrega que en la División Social del Espacio Residencial, no solamente el mercado inmobiliario residencial tiende a producir división social del espacio porque profundiza y promueve la jerarquización (social) diferencial del

⁵ En los años 1970 se buscan nuevos temas de estudio en Geografía como la pobreza, los guetos, las condiciones de vida urbana (servicios públicos, crisis de la vivienda...), el bienestar social (a través de la Geografía del Bienestar), el imperialismo y el neocolonialismo, etc. La geografía crítica, o bien se centra en el análisis del espacio social (Geografía Radical, Geografía del Bienestar), o bien en el espacio vivido (Geografía Humanista). Gran parte del nuevo movimiento geográfico se autodefine como “nueva geografía de izquierdas” y aparece reflejado en nuevas publicaciones como la revista *Antipode: A radical Journal of Geography*, editada por Richard Peet, la francesa *Hérodote*, una publicación geopolítica impulsada por Yves Lacoste, la alemana *Roter Globus* o la española *Geo-Crítica*. En Latinoamérica destacamos el *Boletim paulista de Geografia*, una revista científica publicada por la Asociación de Geógrafos Brasileños.

territorio. Para el autor resulta trascendental, además, la intervención de las políticas públicas, puesto que aplican normas de zonificación, usos del suelo y de regulación de la producción del espacio habitacional que definen el “molde” a través del cual el espacio habitacional resultará jerarquizado.

La división social del espacio se define por una serie de atributos, que son sistematizados por Álvarez, G. e Iulita, A. (2013) a propósito de su trabajo sobre la división social del espacio en el Área Metropolitana de Buenos Aires: a) Los mercados de trabajo en una estructura social, b) El mercado /sub-mercado de tierras y de la vivienda, c) La renta urbana y el impuesto inmobiliario, d) El ciclo de vida, las edades de los ocupantes de las viviendas, e) Los bienes de consumo colectivo y las infraestructuras urbanas en su conjunto, f) Las representaciones sociales sobre el espacio urbano, g) Las identidades, étnicas por el color de la piel, sexuales, religiosas y étnico –nacionales y pueblos originarios. De este universo de análisis, abordamos fundamentalmente los puntos c), d), e) y f) a lo largo de la tesis; con la intención de dar cuenta de las transformaciones en la zona del centro de la ciudad de Lomas de Zamora en relación a los procesos de renovación urbana desde la perspectiva de la división social del espacio.

Consideramos que existe una relación indisociable entre los procesos de renovación urbana y la división social del espacio. Los procesos de renovación urbana suponen la modificación de las áreas centrales de la ciudad y estimulan la rehabilitación de las áreas degradadas, con el consiguiente proceso de valorización de los suelos y desplazamiento de los sectores de menores ingresos. Esta lógica activa, promueve y fortalece formas actuales (o pasadas) de la división social del espacio porque evidencian las diferencias con respecto a la oferta y calidad de los bienes y servicios que se ofrecen. Asimismo, la renovación urbana, entendida como parte inseparable de la división social del espacio, potencia la apropiación –y consumo- desigual del espacio por parte de los distintos segmentos de clase social.

Desde nuestra perspectiva, la división social del espacio es un concepto que intenta arrojar luz sobre los efectos segregativos de las políticas de planificación del hábitat, en las cuales la renovación urbana aparece como un instrumento de “recuperación” de los centros históricos que concentran funciones de accesibilidad, conectividad, actividades comerciales, servicios administrativos y sociales, y también edificaciones con valor patrimonial. El enfoque de la división social del espacio propone interpretar la

segmentación del espacio como parte implícita (y necesaria) de las políticas de renovación urbana.

4.3. Hacia la elaboración de una caja de herramientas propia sobre los procesos de renovación urbana

Para la elaboración de nuestra caja de herramientas para construir nuestra propia conceptualización de los procesos de renovación urbana, consideramos de relevancia no solamente caracterizar el proceso y dar cuenta de la multiplicidad de actores sociales involucrados (apartado 4.3.1) sino también la definición de nuestra propia escala geográfica de análisis (apartado 4.3.2):

4.3.1 Caracterización de la Renovación urbana

La renovación urbana es actualmente un concepto polémico en el ámbito de los estudios urbanos, y podríamos decir que esa complejidad procede precisamente del exceso de elementos que han ido incluyéndose bajo el mismo paraguas. Por ello hemos tratado de establecer una definición conceptual de los procesos de renovación urbana desde dos miradas: gentrificación y división social del espacio. Hemos partido de la presentación del debate existente en torno a esos conceptos para luego integrarlos a la construcción de nuestra perspectiva de análisis sobre procesos de renovación urbana.

Como resultado de ese itinerario, por un lado, entendemos que los procesos de renovación urbana no son sinónimo de gentrificación, puesto que no todos los procesos de renovación urbana en las ciudades latinoamericanas pueden catalogarse como gentrificación. Por otro lado, dimos cuenta que los procesos de renovación urbana poseen una relación indisoluble con la división social del espacio, partiendo de la base de que las diferencias de clases sociales constituyen una parte inseparable de la producción del espacio y que resultan el germen de la segmentación espacial.

Para retratar nuestro caso de estudio, caracterizamos a los procesos de renovación urbana a través de cinco hechos fundamentales:

-Las políticas de (re)valorización de las áreas centrales de las ciudades, dada la concentración de las funciones urbanas de centro y la promoción de sus atributos de “ciudad segura”⁶.

-La apuesta a la construcción de estrategias de *city marketing*, para atraer inversiones e insertarse de la mejor manera posible en la nueva red jerárquica de ciudades metropolitanas.

-La promoción de la “vuelta al centro” como símbolo de distinción social

-La “recuperación” del centro como parte de la recuperación de la idiosincrasia barrial, que incluye la puesta en valor del patrimonio histórico arquitectónico.

-La implementación de políticas de embellecimiento urbano, con el objetivo no solamente de captar nuevos consumidores para el centro lomense sino también de retener a los residentes tradicionales.

Interesa destacar que los procesos de renovación urbana se producen en las zonas de las ciudades que concentran funciones de centro e involucran cambios morfológicos, de usos del suelo y de variación del valor de la renta urbana, como así mismo un tratamiento cuidadoso de la imagen. Estas transformaciones materiales y simbólicas afectan las valoraciones de las personas, así como la atribución de diversos significados, alentando manifestaciones populares (tanto de vecinos como comerciantes) de apoyo o de rechazo a la renovación urbana. La manipulación de la imagen, y con ella de la historia barrial, ocupa el centro de interés de los agentes económicos del mercado inmobiliario, especialmente el de los propietarios y desarrolladores (o promotores). También es definitorio el rol del Estado dado que vehiculiza los procesos de renovación urbana, por ejemplo a través de la flexibilización de los códigos de edificación y zonificación o mismo a través del embellecimiento y (re)funcionalización de los espacios públicos.

En la construcción de nuestro concepto de renovación urbana consideramos una multiplicidad de actores sociales, cuya pertinencia cobra sentido a través de la delimitación de la escala geográfica para analizar el proceso.

⁶ En su libro *Postmetrópolis*, Soja, E. (2008) [2000] describe a la ciudad como una superposición de espacios fortificados, protegidos de peligros -tanto reales como imaginarios- de la vida diaria. En el Archipiélago Carcelario, nombre del quinto discurso con el que describe a la *Postmetrópolis*, se atrincheran individuos en islas urbanas visibles y no visibles; supervisados por mecanismos de seguridad pública y privada. Para el autor en el centro de la ciudad se produce la encarnación física de un espacio vigilado y carcelario, en forma más evidente que en ningún otro lugar.

4.3.2 Sobre la configuración de nuestra escala geográfica de análisis

El territorio puede pensarse como un mosaico de escalas múltiples, de distinto orden, que se yuxtaponen y se relacionan entre sí. Por ello es cada vez más difícil realizar una correspondencia unívoca entre la escala nacional estricta y el territorio, dado que los ciudadanos se apropian/consumen ideas, bienes y servicios que no provienen de un territorio nacional sino de circuitos globales de producción y comunicación (Gurevich, R. 1997). De allí que se resignifiquen las relaciones entre lo global y lo local, entre centro y periferia; y que, en consecuencia, los territorios necesiten “nuevas” lecturas. Para superar los tradicionales dualismos en la producción de la escala para los estudios urbanos, Edward Soja (2003) propone la integración entre las denominadas escalas macro – *mezzo* (medio) – micro. La escala *Mezzo* es una interfaz entre la macro y la micro escala; y entrega una visión global a través de la macro escala (desde arriba) para luego trasladarse a la micro escala (desde abajo) en donde se aprecian las relaciones *in situ* de lo local; que permiten entender –a partir de la relación dialéctica entre las tres escalas- la producción social del espacio.

La escala es definida como un atributo de la observación científica del objeto, más que como una dimensión intrínseca al objeto observado (Smith, N. 1992 (2002)) dado que no sólo interesa la escala “material” trabajada sino también la escala de abstracción que empleamos para comprender y analizar la producción espacial de las relaciones sociales. Por ello es clave entender cómo los fenómenos se generan y/o expresan de forma diferente de acuerdo con la escala; para determinar cómo y por qué cierta información es preservada y otra se pierde conforme el investigador se mueve de una escala a otra (en Ruiz Rivera, N. y Galicia, L. 2015: 138-139).

En nuestro trabajo pretendemos realizar un análisis de los procesos de renovación urbana en la ciudad de Lomas de Zamora por ello, y ante otros significados posibles, la escala es definida aquí como “la unidad territorial de referencia por la que se opta para medir en ella la incidencia del atributo *X* seleccionado” (Álvarez, G. 2009: 50). Nuestro “universo” de estudio, el partido de Lomas de Zamora, ha sido recortado por el INDEC en fracciones censales⁷. La unidad de análisis para reconstruir no solamente el entramado urbano del área del centro de la ciudad sino también de los centros del resto de las

⁷ La fracción censal es la que posee el mayor grado de desagregación de la información, y es la unidad censal más pequeña.

localidades del partido, son las fracciones censales. Interesa realizar un trabajo multiescalar que pondere las características propias de lo local a través de las relaciones con las escalas macro y mezo, considerando que la escala es una construcción (del investigador) determinada por la definición de las características del fenómeno; en nuestro caso: los procesos de renovación urbana.

5. Propuesta metodológica

En esta sección se especifica la estrategia metodológica que se utiliza para producir la evidencia empírica, pero siempre recordando que la metodología sólo puede comprenderse en su constante vinculación y articulación con la teoría que la sustenta (Sautu, R. 2005). Por ello, en primer lugar, interesa mostrar los criterios en que se basó la selección del caso de estudio, y que son rectores de los datos primarios producidos (5.1). En segunda instancia, exponemos la justificación del recorte temporal (5.2). Luego, sistematizamos algunas de las preguntas que se derivan de la perspectiva teórica elaborada, con el fin de comenzar a operacionalizar el problema de la renovación urbana en la ciudad de Lomas de Zamora (5.3). Por último, presentamos el diseño de investigación (5.4).

5.1 Criterios para la selección del caso de estudio

La selección del caso de estudio es una tarea muy importante, porque de ella depende la pertinencia y validez de los datos a producir. La selección depende de diversos factores, tanto de índole teórico-conceptual como los vinculados a la posibilidad de acceder a las fuentes de datos o al trabajo de campo. Los criterios que guiaron la selección del caso de estudio fueron la significatividad y la viabilidad.

La elección del caso de estudio es significativa porque a) se ubica en el segundo partido de mayor cantidad de población del Área Metropolitana de Buenos Aires, de acuerdo a los tres últimos censos de hogares, población y vivienda (INDEC, 1991, 2001, 2010), b) se emplaza en la zona del centro de la localidad cabecera del partido de Lomas de Zamora, c) la antigüedad del caso de estudio es intermedia, y sus efectos son contemporáneos, d) al momento de realizar el trabajo de investigación, comienzan a desarrollarse transformaciones urbanas similares en otras localidades del GBA; por lo que su estudio permitiría ensayar (futuras) posibles tendencias.

Además, la elección del caso de estudio es viable porque a) es factible de ser abordado a nivel de trabajo de campo, b) es posible utilizar la red de contactos y recursos materiales disponibles, puesto que la investigadora residió en la zona durante más de 30 años. En el anexo metodológico se explican algunas de las limitaciones que se encontraron, justamente, por residir en la zona de estudio. Los principales obstáculos se vincularon con la construcción de la distancia entre el investigador y el objeto de estudio.

5.2 Justificación del recorte temporal

La cuestión del recorte temporal constituye una decisión que se encuentra atravesada por el abordaje metodológico, planteado para dar cuenta de la problemática de estudio. La disponibilidad de fuentes estadísticas adecuadas -para el trabajo cuantitativo- y las posibilidades de captación de ciertos procesos, sentidos y dinámicas sociales *en campo* -para el trabajo cualitativo- fueron los principales elementos que se evaluaron para el recorte temporal.

La única fuente de datos idónea para el análisis cuantitativo fueron los censos de hogares, población y vivienda, realizados por el INDEC puesto que, para el tipo de análisis planteado, se necesitaban fuentes con representatividad estadística confiable para trabajar con alta desagregación espacial. Para medir la renovación urbana del centro lomense, entre los años 2001 y 2015, se seleccionaron variables de los censos de los años 1991, 2001 y 2010 (INDEC) que sintetizan las condiciones sociohabitacionales puesto que -en conjunto- permiten analizar las características de la población, antes y durante las transformaciones urbanas del barrio. Al mismo tiempo, se (re)construyeron los valores del m² para estimar su variación a lo largo del período analizado, a través de la información provista por distintas revistas inmobiliarias. También se realizaron relevamientos de edificios de departamentos y de locales comerciales de la zona de estudio, para estimar su proceso de expansión y delimitar la zona de estudio. A estas capas de información, se le superpusieron mapas de la distribución espacial de los bienes de consumo colectivo e infraestructura urbana, y se construyeron matrices; para estimar la accesibilidad de la población no solamente del centro lomense sino también del conjunto del partido.

Para el análisis cualitativo se indagaron en los procesos que hacen a la cotidianeidad de los sujetos que habitan el centro lomense. La información se recabó fundamentalmente a través de entrevistas semiestructuradas a informantes claves, de registros fotográficos y

de la observación contemplativa que, muchas veces, se transformó en participante, para avanzar en la profundidad de las exploraciones.

5.3 La operacionalización del problema de investigación

¿Qué implica hablar de un proceso de renovación urbana? Las transformaciones del paisaje que definen los procesos de renovación urbana suponen la modificación de las áreas centrales de la ciudad a partir del crecimiento de las actividades terciarias y la rehabilitación de áreas degradadas. Estos procesos involucran el desplazamiento de sectores de menores ingresos que las habitan y, fundamentalmente, el reforzamiento del segmento social de nivel socioeconómico medio y alto preexistente al proceso de renovación urbana; como consecuencia de los procesos de inversión y de valorización del suelo a partir de ese nuevo uso territorial. Frente a esta definición, que no pretende simplificar ni limitar el concepto sino traer algunos de los elementos tratados en el marco teórico, se desprenden tres dimensiones de análisis que agrupan algunas preguntas de investigación:

La primera dimensión de análisis se relaciona con la desigual distribución de las funciones de centro en el partido, con el proceso de selección y valorización del centro urbano tradicional lomense y, además, con la prevalencia (histórica) de la preeminencia del centro de la ciudad cabecera: ¿Por qué se concentran los procesos de renovación urbana en el centro tradicional de la ciudad? ¿Qué relaciones existen entre la concentración de las funciones de centro y la valorización de ese espacio para la ejecución de proyectos de renovación urbana? Para dar respuesta a estos interrogantes, de primera intención, nos preguntamos ¿Qué se entiende por centro urbano? ¿Cuáles son las diferencias entre centro urbano y centralidad? Y entonces, ¿Cuáles son las funciones que concentra un centro urbano? ¿Es posible (re)construir la jerarquía de centros urbanos inherente al partido de Lomas de Zamora? ¿De qué forma el sistema de centros configura la estructura urbana del partido?

La segunda dimensión de análisis se relaciona con las transformaciones del paisaje urbano del centro lomense que derivaron en el surgimiento de Las Lomitas, a partir del proceso de expansión del centro urbano sobre zonas en donde el uso del suelo era netamente residencial. Al respecto, nos preguntamos: ¿Cómo se manifiesta en el paisaje urbano lomense la renovación urbana? ¿Cuáles son los efectos territoriales de la expansión de edificios de departamentos y de locales comerciales? ¿Cómo han impactado o acompañado estas transformaciones a la variación de la renta urbana? Y entonces: ¿De qué modo la

legislación municipal acompaña/regula las transformaciones urbanas? ¿Cómo se construyen e incorporan en el proceso las Asociaciones Vecinales que se alzan en defensa del patrimonio histórico arquitectónico del partido? ¿Cómo se (re)construye la identidad lomense? ¿Cómo interactúan las asociaciones vecinales, los comerciantes, promotores inmobiliarios y gobierno local frente al avance de la renovación y expansión del centro urbano?

La tercera dimensión de análisis que atraviesa el fenómeno de la renovación urbana contemporánea del centro de la ciudad de Lomas de Zamora es la de las imágenes y percepciones territoriales que se les asignan a estos espacios. Estas construcciones, en definitiva, dan cuenta de la existencia de fronteras simbólicas al interior de la ciudad, y de la conformación en ese proceso de zonas y subzonas a las que se les atribuyen valores diferenciales, haciendo a la producción de *mapas* urbanos que pasan a formar parte de la organización de la cotidianidad de los actores sociales. Sobre esta base nos preguntamos: ¿Pueden identificarse formas desiguales de distribución de estos procesos dentro del área central? ¿De qué modo estos procesos han contribuido a la división social del espacio del centro? ¿Dónde se trazan las fronteras?, ¿Cómo se entablan las relaciones e interacciones socioespaciales al interior del centro urbano? ¿Qué sentidos, percepciones e imágenes se construyen en torno al barrio y sus residentes?, ¿Cómo y desde dónde se segmenta este territorio?, ¿Qué cuestiones y grupos sociales son visibilizados/ invisibilizados en las representaciones sociales en torno al barrio?, ¿Desde dónde se construyen las diferencias y distinciones entre las zonas?, ¿Qué estigmas territoriales lo atraviesan?

Todas estas preguntas atraviesan el problema de investigación, y son retomadas a lo largo de la tesis. Las preguntas nos permiten desglosar el problema de investigación, para construir un abordaje metodológico flexible; que articula estrategias cuali y cuantitativas de investigación.

5.4 Diseño metodológico

Analizar el proceso de renovación urbana del centro lomense a través de estas dimensiones de análisis, nos lleva a elaborar un diseño metodológico que supone el tratamiento de fuentes secundarias y primarias.

Las diferentes estrategias de recolección de información que a continuación se presentan son desarrolladas con mayor profundidad en el Anexo metodológico:

- Observación directa y registro fotográfico de los cambios sobre el entorno construido y en las actividades económicas de la zona.
- Observación participante en eventos o actividades comunitarias del barrio.
- Entrevistas semiestructuradas a habitantes del barrio y también a visitantes.
- Entrevistas semiestructuradas a funcionarios municipales, promotores inmobiliarios, desarrolladores urbanos, referentes de la Asociación Vecinal Fuenteovejuna y comerciantes del centro lomense.
- Generación de mapas del sistema de centros urbanos contemporáneo del partido de Lomas de Zamora. Análisis de la accesibilidad y conectividad al partido; distribución de espacios verdes y provisión de servicios públicos urbanos. Análisis de las características sociohabitacionales según los tres últimos censos de población, hogares y vivienda (INDEC 1991, 2001 y 2010).
- Análisis de documentación oficial del municipio de Lomas de Zamora: código de edificación y código de zonificación según usos del suelo; y las ordenanzas municipales modificatorias vinculadas con la regulación de los procesos de renovación urbana de la zona del centro lomense.
- Relevamiento de edificios de departamentos y de locales comerciales. Análisis de las mutaciones en la renta urbana y en las características edilicias.

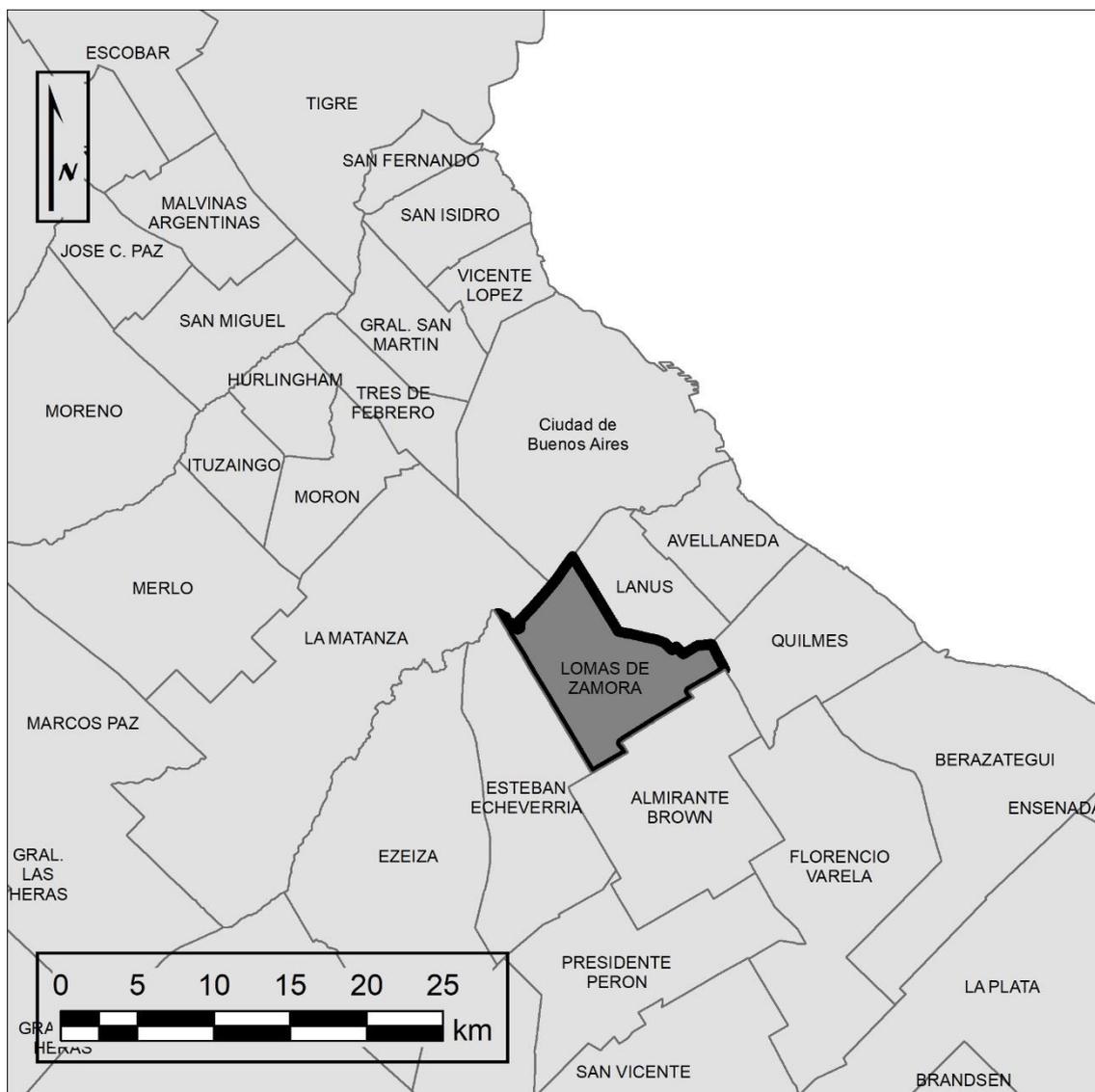
6. Delimitación del área de estudio

La provincia de Buenos Aires es una de las 23 provincias que componen la República Argentina. Las provincias están divididas administrativamente por departamentos. En Buenos Aires los departamentos reciben la denominación de partidos o municipios. La provincia de Buenos Aires está dividida en 135 partidos (al año 2009), y cada uno de ellos está gobernado por un Intendente que se elige por sufragio popular. Además, cada partido comprende una o más localidades. Una de ellas es denominada cabecera, y es la sede del gobierno municipal.

El área de estudio se ubica en la localidad cabecera del partido de Lomas de Zamora, que se llama Lomas de Zamora. Este municipio forma parte de los partidos de la primera corona del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) o también llamado Gran Buenos

Aires (GBA)⁸, dentro de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA)⁹ (mapa 1). El partido¹⁰ está compuesto por las localidades de Lomas de Zamora, Banfield, Temperley, Llavallol, Turdera, Villa Fiorito, Ingeniero Budge, Villa Centenario (mapa 2).

Mapa 1: El partido de Lomas de Zamora en el Área Metropolitana de Buenos Aires



Fuente: elaboración propia

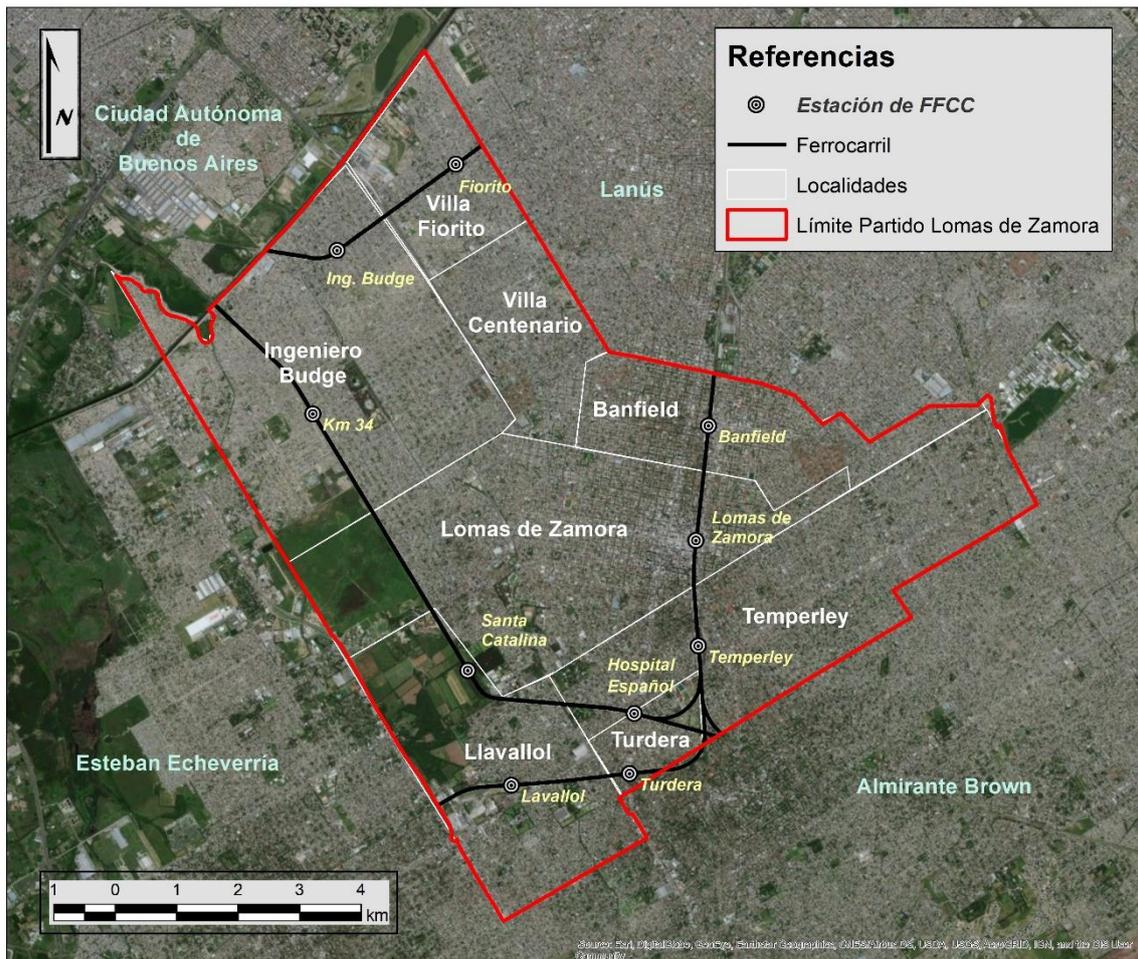
⁸El Gran Buenos Aires (GBA) o Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) incluye a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) más los partidos de la primera corona (Avellaneda, Quilmes, Lanús, Lomas de Zamora, La Matanza I, Tres de Febrero, Morón, Ituzzaingo, Hurlingham, General San Martín, Vicente López y San Isidro) y los de la segunda corona (Berazategui, Florencio Varela, Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, La Matanza II, Merlo, Moreno, San Miguel, José C. Paz, Malvinas Argentinas, Tigre y San Fernando; en el caso del partido de La Matanza, a los fines analíticos ha sido dividida en dos).

⁹ Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA): Se conforma por la sumatoria de los partidos del AMBA o GBA + CABA + Brandsen, Campana, Exaltación de la Cruz, General Las Heras, La Plata, Lobos, Luján, Mercedes, Navarro, Pilar, Presidente Perón, Zárate, Berisso, Ensenada, Cañuelas Escobar, General Rodríguez

¹⁰ La superficie del partido de Lomas de Zamora es de 8.900 ha., equivalente al 2,4 % de la extensión de los partidos que configuran el Gran Buenos Aires

Lomas de Zamora está situada al sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), a una distancia del área central de 20 km. aproximadamente y está estrechamente vinculada con la misma por medio de dos servicios metropolitanos de ferrocarriles de pasajeros (el Ferrocarril Roca y el Ferrocarril Belgrano Sur), y varias líneas de colectivos de igual alcance.

Mapa 2: Localidades del partido de Lomas de Zamora y líneas de ferrocarril



Fuente: elaboración propia

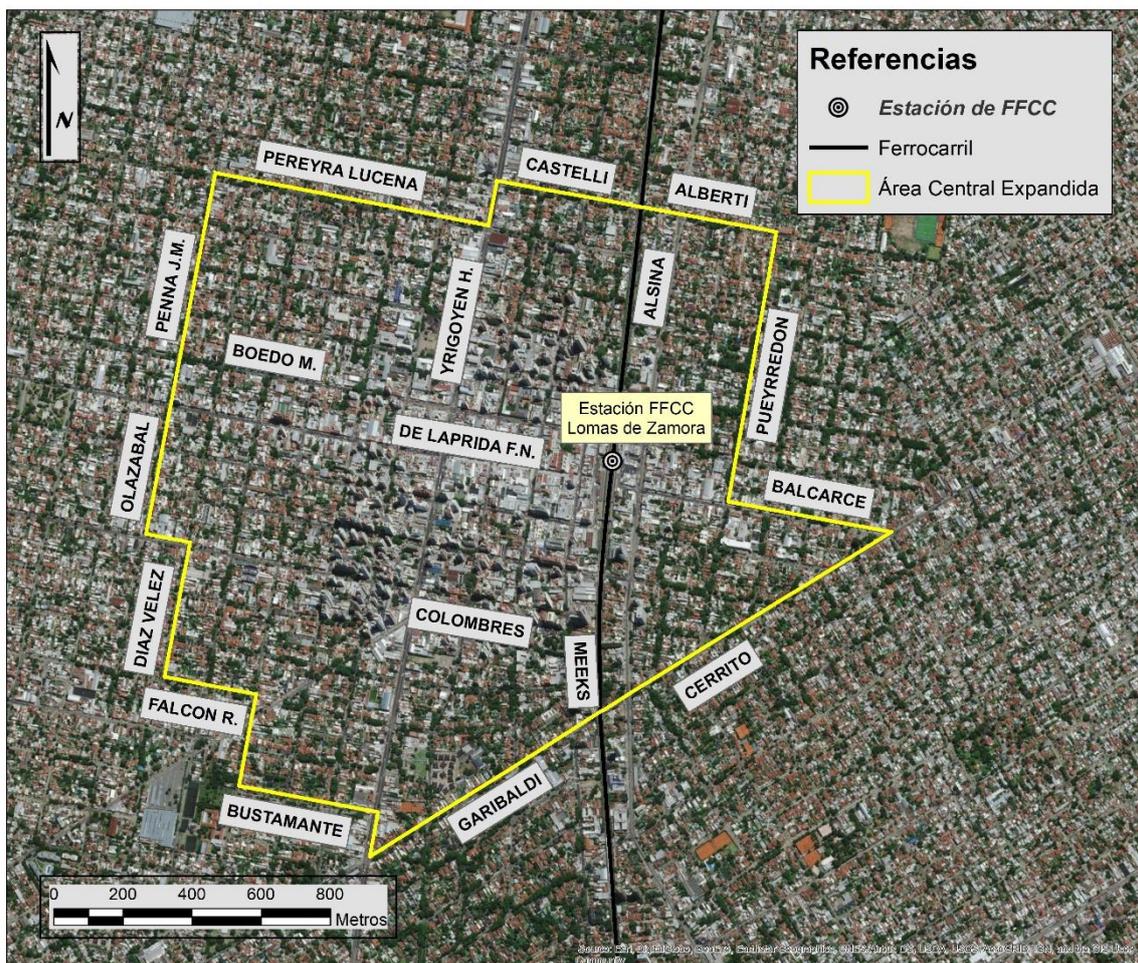
El Partido de Lomas de Zamora tiene más del 30% de su superficie ubicada por debajo de las cotas de inundación periódica que corresponde a la planicie de inundación del Riachuelo¹¹. Por ello es posible delimitar dos áreas geográficas en el partido: la primera es parte del valle del río Matanza-Riachuelo, que cubre casi una tercera parte del territorio;

¹¹ Kreimer, A; Kullock, D; Valdés, J. (2001) Inundaciones en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento. The World Bank.

la segunda está integrada por las lomadas o tierras altas, que coincide con el eje de circulación del Ferrocarril Roca.

Nuestra zona de estudio se ubica en la zona de “las lomas”, entorno de la estación de tren Lomas de Zamora, que constituye la zona de la centralidad tradicional lomense. Para nuestro trabajo hemos delimitado una zona que denominamos Área Central Expandida (ACE) que comprende la zona del centro tradicional y la zona de Las Lomitas que envuelve a la “reciente” expansión de las funciones comerciales y edificios de departamentos del centro tradicional hacia la zona residencial¹² (mapa 3):

Mapa 3: Delimitación del área de estudio, en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora



Fuente: elaboración propia, en base a *Google earth*

El Área Central Expandida comprende unas 159 manzanas: se extiende en sentido este-oeste entre las calles Olazábal (y su continuación en J.M. Penna) y Pueyrredón y, en

¹² El desarrollo metodológico operacional para la delimitación del ACE se aborda en profundidad en el capítulo 3.

el sentido norte-sur, entre las calles Pereyra Lucena y Alberti hasta las calles Bustamante y Garibaldi (esta última es una de las calles divisorias con la localidad de Temperley). Con fines metodológicos, la delimitación responde a la proliferación de edificios de departamentos a partir de los 3 pisos de altura¹³, como así también a los radios censales circunscriptos en el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del año 2010.

El Área Central Expandida se estructura entorno del eje ferroviario de la línea Gral. Roca (en sentido norte - sur) y de la avenida H. Yrigoyen (ubicada al oeste de la estación de tren) y de las avenidas Meeks y Alsina (ubicadas al este de la estación de tren). La calle Laprida funciona como una arteria estructuradora de la centralidad tradicional, mientras que la calle Colombres lo hace con la zona de Las Lomitas; si bien cabe aclarar que la distancia que separa ambas calles estructuradoras del Área Central Expandida es de 2 cuadras.

7. Estructura de la tesis

El trabajo de investigación se divide en cuatro capítulos, que se integran como un *todo* complejo de carácter multiescalar y multiactoral.

El capítulo primero presenta una historia del desarrollo de los centros urbanos del partido de Lomas de Zamora, desde la llegada del ferrocarril del Sud a la ciudad (año 1865) hasta el período de gestación de Las Lomitas (poscrisis del año 2001), considerando la estructuración del transporte, la industria, los comercios y el equipamiento urbano; que permite dar cuenta del contexto en que se produjo la expansión de la zona que hemos denominado como Área Central Expandida y que incumbe al surgimiento de Las Lomitas.

El segundo capítulo presenta la configuración territorial contemporánea de los centros del partido. Para ello se examinan las principales transformaciones sociohabitacionales de Lomas de Zamora, en los últimos 30 años, y además se construyen y presentan matrices de conectividad y accesibilidad a servicios e infraestructura urbana. Este análisis otorga herramientas para representar una estructura de la jerarquía urbana de los centros del partido, y permite evaluar el modo de inserción del Área Central Expandida dentro del sistema urbano del partido.

¹³ El recorte se extendió desde la zona de mayor concentración edilicia hasta las manzanas continuas que contuvieran por lo menos un edificio en altura.

El tercer capítulo analiza el proceso de conformación territorial de Las Lomitas. Se considera para este análisis la expansión comercial, la verticalización y la valorización del patrimonio histórico-arquitectónico y las ordenanzas modificatorias para la edificación local, como así también la variación del valor del suelo urbano y su incidencia en el proceso de inquilinización y en la gestación de asociaciones vecinales para proteger la identidad del barrio.

El cuarto capítulo examina la renovación urbana a través de la consolidación de Las Lomitas y el consiguiente proceso de fortalecimiento de la división social del espacio del Área Central Expandida. Se analizan las diferencias entre las prácticas de consumo en las zonas de Laprida y Las Lomitas. Se estudia no solamente la distribución geográfica de los locales comerciales y algunas características de sus fachadas en Laprida y Las Lomitas, sino también las prácticas de consumo en torno a los usos y apropiación de los espacios públicos. El capítulo finaliza con la presentación de algunos resultados sobre la promoción de la política de Centro Comercial a Cielo Abierto (CCCA) como una estrategia del gobierno local para revalorizar la zona del centro tradicional.

Las conclusiones se presentan en cuatro partes, que pretenden (re) organizar la pregunta problema que se presentó al inicio de la investigación. La intención es integrar los principales resultados de la investigación y presentar algunos (nuevos) interrogantes que surgen como parte de la elaboración de las conclusiones. En primer lugar, se ahonda sobre los obstáculos para encuadrar a los procesos de renovación urbana en el centro lomense como sinónimo de gentrificación. Luego se presentan conclusiones sobre cómo las diferencias (complementarias) entre Las Lomitas y Laprida favorecieron el desarrollo del conjunto del centro lomense; y potenciaron la construcción de Las Lomitas. En tercer lugar, se reflexiona sobre la participación vecinal como clave de la preservación y expansión de Las Lomitas. Por último, se presentan algunas posibles líneas de investigación derivadas de “otras” Las Lomitas que se estarían gestando en otras ciudades del sur del conurbano bonaerense.

La configuración territorial de la ciudad cabecera del partido de Lomas de Zamora

En este primer capítulo nos proponemos analizar el proceso de conformación del centro de la ciudad de Lomas de Zamora, y sus vínculos con la estructuración de los barrios del partido, para avanzar hacia la comprensión del contexto en el cual se produce la expansión del Área Central Expandida y surge la zona denominada como Las Lomitas.

En términos operativos, la noción de centro hace referencia a la cuestión estructural (funcional y de servicios) que aglutina un área. De acuerdo a los Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires (DPOUT, 2007) mencionamos las características de los centros tradicionales:

“se desarrollan en forma gradual y acumulativa; se organizan en torno al espacio público (avenidas, plazas); se conforman como un mix de actividades comerciales, de servicios administrativos y sociales; son accesibles por transporte público, y a menudo coinciden con estaciones de transporte; albergan poblaciones de empresas micro, pequeñas y medianas que forman economías de distrito manteniendo su autonomía individual; sirven a distintos sectores sociales; y tienen áreas de influencia yuxtapuestas y complementarias entre centros de igual jerarquía. Además, tienden a coincidir con los entornos residenciales más densos y se integran con facilidad en el tejido urbano adyacente” (en Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires, DPOUT, 2007: 75)

En este sentido, Vecslir, L. y Baer, L. (2011) definen a los centros como el resultado de la conjunción de los siguientes rasgos: mezcla funcional de usos comerciales y servicios de escala supralocal, administración pública y equipamientos de ocio y cultura; accesibilidad por medio de transporte público; decantación/selección histórica de sus arquitecturas; continuidad, densidad y cohesión formal de tejido edificado; valor público de los espacios libres (plazas, peatonales, avenidas); su integración con el tejido urbano del entorno. Otro elemento que se define de forma complementaria al centro urbano -pero que al mismo tiempo se distingue- es la centralidad; que se refiere al alcance territorial de esas funciones “de centro” en el espacio. La centralidad es un proceso y en ella concurren, por

un lado, la concentración de funciones urbanas como comercio, entidades financieras, la administración pública y privada; y por otro las relaciones que se establecen entre el centro y la periferia inmediata (Carrión, F. 2005). En forma complementaria podemos decir que la centralidad, desde la perspectiva de Lefebvre, H. (1978 y 1999), se entiende como un producto social: porque está en constante transformación. La centralidad no es fija, sino que se encuentra en movimiento y “llena de sentido” al territorio. No es un contenedor sino un contenido. Para Lefebvre es la “esencia” del fenómeno urbano, porque la centralidad es sinónimo de ciudad, lo que lleva a pensar que cualquier punto del territorio puede ser una centralidad: porque es una construcción social y es en ese movimiento/construcción en que se llena de sentido.

Por otra parte, en esos espacios centrales es posible encontrar rasgos de lo que Ciccollella, P. (2015) denomina “ciudad mestiza” en el sentido de que en una ciudad conviven características de ciudades que se desarrollaron durante los distintos modelos económicos: como el agroexportador, el modelo sustitutivo de importaciones y el modelo neoliberal; y en la década del 2000 se suma el modelo neodesarrollista. Al mismo tiempo las ciudades son el resultado (y yuxtaposición) de las divisiones territoriales del trabajo dado que “Las infraestructuras, los movimientos de población, las dinámicas agrícolas, industriales y de servicios, la estructura normativa y la extensión de la ciudadanía son, al mismo tiempo, condición y resultado producto de las divisiones territoriales del trabajo. De ese modo, las decisiones políticas se gestan en el territorio y en él se plasman atribuyendo valores diferentes a las formas de trabajo y a las regiones” (Silveira, M. L. 2009). La convivencia, sucesión y superposición de los modelos económicos y de las divisiones territoriales del trabajo en la estructura y estructuración de las ciudades generan ciudades complejas, con características que se oponen y al mismo tiempo se complementan.

La intención de este capítulo es presentar una historia del desarrollo del centro de la ciudad de Lomas de Zamora considerando la estructuración del transporte, la industria, los comercios y el equipamiento urbano; que permita dar cuenta del *contexto histórico* en que se produjo la expansión de la zona que hemos denominado como Área Central Expandida que incumbe al surgimiento de Las Lomitas.

Entendemos al transporte, la industria, los comercios y al equipamiento urbano como elementos fundamentales en la estructuración del territorio, por ello organizamos nuestra periodización en tres fases que se encuadran -y se entienden- en relación dialéctica con los

modelos económicos imperantes y con las divisiones territoriales del trabajo que se yuxtaponen en cada época: la primera vinculada a la llegada del ferrocarril del Sud a la ciudad de Lomas de Zamora en el año 1865, puesto que el centro se desarrolla en los espacios contiguos a la estación de tren para la instalación de residencias y locales comerciales; la segunda fase se vincula con la expansión de la actividad industrial, que promovió el surgimiento de los barrios periféricos a la zona central del partido y en forma paralela la expansión y desarrollo de la ciudad cabecera; y la tercera fase se relaciona con el proceso de reestructuración industrial de los años '90, el surgimiento de algunos *shopping centers* y una oleada de inversiones volcadas a la construcción de edificios de departamentos, que marcarán el proceso de expansión del centro tradicional.

1.1 El centro de la ciudad de Lomas de Zamora entre 1865 y 1923

La consolidación de los centros urbanos secundarios a partir de las estaciones de ferrocarril durante la segunda mitad del siglo XIX, configura una red espacialmente discontinua de pueblos conectados con la ciudad de Buenos Aires y el puerto. De acuerdo a Chiozza, E. (2000) los principales ejes de esta expansión se definen hacia el oeste y el sur de Buenos Aires, coincidiendo con las zonas altas entre las cuencas del Arroyo Reconquista y el Riachuelo y al sur de éste.

El Ferrocarril del Sud será el impulsor del desarrollo del partido de Lomas de Zamora, en el contexto del modelo de desarrollo agroexportador que tiene por objetivo incorporar tierras a la producción agraria y consolidar a la Ciudad de Buenos Aires y a su puerto como centro urbano de escala regional y nacional.

El Ferrocarril del Sud llegó hasta Chascomús (en Scalabrini Ortiz, R. 1971; Cano, M. T. 2008). En 1865 se terminó el primer tramo, hasta Jeppener, cumplimentando 77 kilómetros de recorrido desde Plaza Constitución. El servicio se libró el 14 de agosto de ese año, y Lomas era una de las estaciones en ese primer trayecto rumbo al Sur (Cano, M. T. 2008). Ese recorrido fue Plaza Constitución, Barracas (hoy Avellaneda), Lomas (hoy Lomas de Zamora), Glew, San Vicente (hoy Alejandro Korn), Domselaar, Ferrari (hoy Brandsen) y Jeppener. Meses después, el mismo ramal se prolongó hasta Chascomús. El Ferrocarril del Sud atravesaría dos ríos: el Riachuelo y el Samborombón y sería la vía férrea que uniría por primera vez a Lomas de Zamora con la Capital Federal.

Dentro del actual partido de Lomas de Zamora la estación ferroviaria de Temperley se crea en 1871¹⁴ y dos años después se inaugura la estación Banfield. La estación Llavallol es del año 1884 mientras que la de Turdera¹⁵ es del año 1909 y la estación Pasco (sobre la línea ferroviaria Avellaneda - La Plata), es de 1927 (en Scalabrini Ortiz, R. 1971; Cano, M. T. 2008).

Como mencionamos, la inauguración de la estación de tren Lomas de Zamora se produce en 1865, es decir cuatro años después de que Lomas alcance la categoría de partido (por ley provincial 336/1861). En esos tiempos Lomas de Zamora era un partido totalmente rural (Candaosa, O. 2001) sin ningún centro (sólo algunas “postas” o mojones en el denominado “camino al sud”) y cuando las autoridades municipales vieron acercarse los rieles del ferrocarril decidieron crear el pueblo de La Paz (1864) y otorgarle a la empresa las tierras de la calle más ancha: Pereyra Lucena, para que el Ferrocarril del Sud construya la estación Lomas de Zamora. Sin embargo, la estación ferroviaria fue construida sobre una calle angosta: Progreso (que luego se llamaría Laprida) debido a que, según Candaosa, O. (2011), el ferrocarril pretendía competir con las diligencias (que tenían sus estaciones terminales en la calle Laprida) y además porque uno de los miembros de la empresa Ferrocarriles del Sud (la familia Lumb) pretendía valorizar sus tierras; por lo cual requirió construir la estación ferroviaria en tierras contiguas a su propiedad, que se ubicaba en la actual calle Gorriti. En ese período se realiza el loteo de unas 30 manzanas en torno a la estación de tren, en la zona más alta (“donde no se inunda”): es la zona de Las Lomas (Guerra, F. y Costa, E. 2011).

En esa época, y de acuerdo al primer censo nacional de hogares y población y viviendas realizado en el año 1869, el 100% de la población era rural y sumaban un total de 1.723 habitantes de los cuales el 37.6% eran extranjeros, principalmente provenientes de Italia, España e Inglaterra (Grassi y Grassi, 2011). Según estos autores, Lomas de Zamora abarcaba 283 km² y tenía 344 casas, de las cuales 123 eran de material. En forma contemporánea a la inauguración de la estación de tren Lomas de Zamora, se concluye la construcción de la Catedral Nuestra Señora de La Paz (conocida popularmente como “la

¹⁴ El surgimiento de la estación Temperley se produce sobre las tierras de la estancia del productor ganadero de origen inglés George Temperley. A partir de allí, gran parte de la comunidad inglesa se asentará en las cercanías de su coterráneo fundando lo que años más tarde se conocerá como “el barrio inglés” (De Masi, A. 2011).

¹⁵ La estación Turdera nace con el nombre de estación km 19.448, que era la distancia que la separaba de Plaza Constitución.

catedral de Lomas”) y también la primera escuela (Escuela Práctica de Agricultura Santa Catalina, inaugurada en 1859)¹⁶. También en esos años se inauguraron cementerios¹⁷ y el 6 de junio de 1906, tras la donación de tierras de Luisa Croveno de Gandulfo, se inauguró el Hospital Gandulfo en el lado Este de la estación ferroviaria de Lomas de Zamora. Además, en el año 1908 surge el Hospital Neuropsiquiátrico Estévez, como un anexo del hospital Moyano sobre la calle Garibaldi 1400.

En este punto conviene destacar que en 1886 se coloca el primer pavimento (empedrado), y se hace sobre la avenida Meeks (que es la que corre en forma paralela a la línea ferroviaria), sobre la cual se estructura la zona conocida como “Barrio Inglés”¹⁸ y dos años después empezó el servicio de iluminación eléctrica en Lomas de Zamora.

Comienza, entonces, el proceso de construcción de la centralidad lomense con la provisión de servicios e infraestructura que posibilita que “el pueblo de La Paz” adquiera la categoría de ciudad en el año 1910: en ese año también se inaugura la primera red de agua potable y en 1922 comienza a dar servicio la Compañía Primitiva de Gas, con gas de alumbrado. Sumado a ello, y con la epidemia de la fiebre amarilla y cólera a fines del siglo XIX y comienzos del XX, mucha población de altos ingresos de la Ciudad de Buenos Aires decide transformar sus residencias de veraneo en permanentes, porque comienza a valorarse la “calidad sanitaria” de la zona de las lomas: “se inició así la recordada y bucólica época de las quintas” que motivó la subdivisión de las chacras que estaban volcadas a la producción rural¹⁹.

¹⁶ En la actualidad allí funciona el Instituto Fitotécnico de la Universidad de La Plata

¹⁷ El 5 de junio de 1867 se habilitó el cementerio municipal y en 1913 el cementerio israelita, mientras que el 7 de octubre de 1897 la Sociedad Británica de Lomas de Zamora inauguró el Cementerio disidente a poca distancia del Instituto Fitotécnico Santa Catalina

¹⁸ Con la llegada del Ferrocarril del Sud un grupo de personas de origen británico se instaló en la zona dando forma a un barrio de casas, colegios e iglesias de arquitectura inglesa; que se preserva en la actualidad principalmente en la localidad de Temperley y es conocido como “Barrio Inglés”.

¹⁹ Resulta ilustrativa la compilación de artículos periodísticos del Diario “La Unión” sobre el poblamiento de las quintas en Lomas de Zamora, realizada por De Masi, O. (2011) “La residencia veraniega de Don Esteban Adrogué y la época de las quintas en Lomas de Zamora” en Lomas de Zamora. Estancia/Aldea/Municipio/Ciudad. Antología Histórica. CITAB. Centros de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses.

El desarrollo de la funcionalidad del centro lomense se produce, además, con la instalación de los primeros bancos²⁰, bibliotecas²¹, colegios²². Aparece el Diario La Unión (fundado en 1897) que “refleja la heterogeneidad de la población del distrito con la inclusión de gacetillas en inglés y en italiano frecuentemente” (Bujan, L. 2011 y De Masi, O. 2011). El “cosmopolitismo” será una de las características que resaltan autores como Bujan, L. (2011) para demostrar que en la población lomense existía una numerosa presencia de comunidades europeas, principalmente de origen inglés: “la comunidad británica que, con sus clubes, colegios, toponimia, construcciones y templos, acentúa el cosmopolitismo social (...) Este grupo representará, para las otras mentalidades, el modelo al que se debe imitar y repetir en el comportamiento social.” (Bujan, L. 2011: 82). La premisa era, entonces, desterrar lo tradicional/antiguo vinculado con la vida rural y promover “la vida moderna” que se asociaba a la instalación de las familias europeas, a la llegada del ferrocarril y al incipiente desarrollo industrial lomense (que analizaremos en el próximo apartado). En este punto cabe mencionar que del gobierno local la empresa Ferrocarril del Sud recibió varios beneficios y exenciones como parte de la política de apertura a las comunidades europeas y a sus capitales financieros (Candaosa, O. 2011). Uno de ellos, y que se vincula con el desarrollo de las funciones de centro urbano, ha sido la autorización para la instalación de la estación ferroviaria Lomas de Zamora en la calle Laprida con el objetivo de, según Candaosa, O. 2011, valorizar tierras pertenecientes a reconocidos funcionarios del ferrocarril (a pesar de que, como ya mencionamos, el gobierno cedió en primera instancia tierras ubicadas en la calle Pereyra Lucena). La instalación de la estación ferroviaria posibilitó un proceso de estructuración de las funciones de centro entorno a la calle Laprida.

El proceso de urbanización también es promovido por el desarrollo del transporte tranviario (año 1908), a través de la empresa Tranvías Eléctricos del Sur, y por el colectivo (año 1923). En el año 1876 la calle Progreso pasó a llamarse Laprida (Guerra, F. y Costa, E; 2011) y será el punto de concentración de comercios, dada su importancia estratégica a raíz del ferrocarril, y también del tranvía y las diligencias (que funcionaban como

²⁰ En 1907 se inaugura el Banco Provincia de Buenos Aires y en 1921 se instala el Banco Nación Argentina.

²¹ La Sociedad de Educación y Biblioteca Popular Antonio Mentruyt de Lomas de Zamora fue fundada el 12 de mayo de 1900 con el nombre de Sociedad Popular de Educación y su propósito fue “propender al progreso y difusión de la enseñanza”. Se ubica en la calle Italia 44, en la intersección de las calles Italia y Laprida. (en Asociación ex alumnos del ENAM http://enam.org.ar/historia_enam.php)

²² Se inaugura el Colegio Barker en 1897, con el aporte de capitales ingleses provenientes de la empresa Ferrocarriles del Sud (en Cano, M. T. (2008) La empresa “Gran Ferrocarril del Sud”: su fundación, desarrollo, expansión y apogeo. Historias ferroviarias al sur del Salado).

alimentadores del ferrocarril). Cuando esta calle se pavimentó en 1888, desplazó al centro de “Las Tres Esquinas”²³ donde confluían los caminos, hacia Buenos Aires, Monte y San Vicente -hoy avenida Hipólito Yrigoyen y Pereyra Lucena-.

"Alrededor de la estación de tren giró el itinerario de los paseos dominicales, las fiestas, la zona comercial y la calle Laprida. Esta calle constituía un vínculo inevitable entre la estación y el pueblo. Laprida se convirtió gradualmente en la calle principal, desplazando así la primacía de los primeros asentamientos de “Las Tres Esquinas”. Mientras que la Plaza Mayor (actualmente denominada Plaza Grigera), como corazón del poblamiento hispano –centro cívico, religioso y educativo (Municipio, Templo y Escuela)–, defendió su jerarquía y resistió más tiempo”. (En Grassi, A. H. y otros, 2011: 100).

El proceso de concentración de las funciones urbanas entorno de la estación de tren de Lomas de Zamora, promovió el crecimiento exponencial de la población. Con el aumento de la población muchas chacras cedieron paso a pequeños asentamientos urbanos que crecían paulatinamente. De acuerdo a Carman, J. (2011) el paisaje de Lomas, Banfield, Temperley y Adrogué mostraba a principios del siglo XX una amplia franja de casas quintas y mansiones con grandes jardines arbolados. La mayoría de sus propietarios eran altos funcionarios de la empresa de ferrocarriles, médicos del Hospital Británico, estancieros dueños de frigoríficos y de compañías de gas, luz y agua corriente. De ese modo en el segundo censo nacional, realizado en 1895, Lomas de Zamora poseía 17.252 habitantes, y en el tercer censo sumaba 59.874 (año 1914), superando ampliamente a los 1.723 habitantes que sumaba en el primer censo de 1869 (tabla 1.1).

²³ “Las tres esquinas” era la zona donde, en un primer momento, se instalaría la estación de tren. Hoy constituye el corazón de “Parque Miñaqui” un barrio parque de la localidad de Banfield ubicado entre las vías del Ferrocarril y la av. Leandro N. Alem, y entre la calle Las Heras y Paso. En Guerra, F y Costa, E. 2011; Grassi, A. H. y otros, 2011.

Tabla 1.1: Población urbana y rural en el partido de Lomas de Zamora

Años	Población					Nacionalidad			
	Total	urbana	%	rural	%	Argentina	%	Extranjera	%
1869	1.723	0	0	1.723	100	1.075	62,4	648	37,6
1881	4.299	3.040	70,7	1.259	29,7	2.782	64,7	1.715	35,3
1895	17.252	8.889	51,4	8.363	48,6	11.695	67,9	5.537	32,1
1914	59.874	43.296	72,3	16.578	27,7	36.082	62,5	23.792	37,5

Fuente: elaboración propia en base a INDEC (1869, 1881, 1895, 1914)

La población urbana y rural muestran un crecimiento positivo en los años censales analizados. Sin embargo, se destaca que la población urbana crece en forma más acelerada que la población rural. La población urbana llega a superar el 70% del total de la población en los censos de 1881 y 1914, acompañando la tendencia señalada del proceso de urbanización que se inicia -principalmente- con la llegada del ferrocarril en 1865. Con respecto a la población extranjera, su porcentaje en relación a la población total se mantiene estable en los cuatro censos analizados y acompaña el crecimiento sostenido de la población total: en términos absolutos, la población extranjera pasa de 648 en el primer censo a casi 24.000 en el último período censal analizado.

En conclusión, en esta primera fase que se extiende entre los años 1865 y 1923 la centralidad lomense se constituye principalmente de la mano del desarrollo del transporte y de la provisión de servicios urbanos básicos, aunque también es de importancia destacar el asentamiento de comunidades europeas. De acuerdo a los registros de Bujan, L. (2011); De Masi, O. (2011); Candaosa, O. (2011) los inmigrantes europeos eran considerados como los “portadores de la civilización y la modernidad” a través de sus clubes, colegios, iglesias, sociedades de fomento; y también promovieron la instalación definitiva de los porteños que poseían casas de veraneo e impulsaron el arribo de posteriores oleadas inmigratorias, atraídas por las posibilidades de trabajo y el desarrollo industrial. La construcción de esta “identidad lomense cosmopolita” (Bujan, L. 2011) promoverá el desplazamiento de las actividades vinculadas con la vida rural y favorecerá el crecimiento de los sectores secundarios y terciarios, que llevarán a la profundización del desarrollo comercial de la calle Laprida y al nacimiento de los barrios periféricos del partido debido, principalmente, a la instalación de emprendimientos industriales.

1.2 La conformación de los barrios del partido de Lomas de Zamora entre fines de los años 1920 y 1980

Para 1920 el sector primario –vinculado a la actividad ganadera– había prácticamente desaparecido del PBI de Lomas de Zamora (Bujan, L. 2011). Esto se produce en consonancia con la crisis del sistema exclusivamente agroexportador, en el que Buenos Aires era el principal puerto de entrada de mercancías y salida de materias primas, capitales e inmigrantes. La crisis económica internacional de los años '30 produjo la caída del precio de las materias primas y, en consecuencia, disminuyó el ingreso de divisas procedentes del sector agroexportador y también la capacidad de importar bienes. Ante esta situación de crisis, la principal salida desde el gobierno nacional fue impulsar el desarrollo de la producción industrial: la clave era comenzar a producir los productos que tradicionalmente se importaban (Ferrer, A. 2008 y 2015; Azpiazu, D; Schorr, M. 2010). En este período, con respecto a la industria, Buenos Aires se consolida como una gran región metropolitana organizada a partir de la industria y del empleo industrial, alentada por un modelo de desarrollo basado en la sustitución de importaciones y la acción de un Estado social de carácter distributivo que impulsa la expansión de las infraestructuras y los equipamientos colectivos siguiendo las matrices definidas en el período agroexportador. El Estado que conduce la nacionalización y la gestión directa de los servicios urbanos (como electricidad, luz, gas, transporte, crédito bancario) promueve el desplazamiento residencial de la población hacia los suburbios de Buenos Aires. Es lo que muchos autores, como Torres, H. (2001), denominan “el 2º proceso de suburbanización 1943-1947-1960”²⁴. El final del período -delimitado en la década de 1980- será signado por la decadencia de la industria y el desempleo.

En Lomas de Zamora la actividad industrial favorecerá, junto con el ferrocarril, el surgimiento de los barrios periféricos lomenses. Uno de los primeros antecedentes de la instalación industrial en el partido lo constituye la cervecería Bieckert, en el año 1908. Esta fue la primera fábrica que se instala en Llavallol, y la que dio inicio al proceso de

²⁴ La nacionalización en 1948 de los ferrocarriles suburbanos y la imposición de tarifas muy bajas junto con el aumento de las redes de colectivos que conectaban los barrios con las estaciones de tren, posibilitó la suburbanización de muchos trabajadores (Torres, H. 2001; Di Virgilio, M. y Vio, M. 2009). Para esos mismos autores, la estabilidad en los empleos y la reducción de las tarifas de transporte, como así también la ocupación de terrenos adyacentes a los ejes radiales en general a través de la autoconstrucción y de los loteos populares (aunque carecientes de servicios básicos como agua y cloacas, pavimentación y sobre algunos terrenos que son inundables) permitió que muchos trabajadores puedan acarrear los costos de instalarse en la zona del suburbano.

consolidación del barrio. Para Vespasiani, C. (2010) y Onsari, N. (2011) la fábrica se instala atraída por la calidad del agua de la zona²⁵ y porque el gobierno local le concede exenciones fiscales²⁶.

La instalación de Bieckert significó el nacimiento de la localidad de Llavallol porque en los alrededores de la fábrica se instalaron los trabajadores, y con ellos comenzó un lento proceso de consolidación del barrio que fue sustentado por una red ferroviaria que sólo cubría el trazado Temperley-Cañuelas y Temperley-Santa Catalina²⁷. Recién en 1912 se inaugura un servicio de tracción a sangre que unía Llavallol con Adrogué (localidad que pertenece al partido de Almirante Brown) (Candaosa, O. 2011).

Llavallol refuerza su identidad como distrito industrial con la instalación en 1932 de la fábrica de neumáticos “Firestone”, en la actual Av. Antártida Argentina y la ruta 4 (también conocida como “camino de cintura”). Coincidentemente con estas instalaciones se crea en 1932, la Cámara de Comercio e Industria de Lomas de Zamora y Pueblos Circunvecinos, luego Cámara de Comercio e Industria de Lomas de Zamora (Fortassin, A. 2014).

Así comienza a diagramarse la historia industrial en el partido: entre los años 1936 y 1960 se instalan las fábricas ANILSUD, Canale, Cerámica del Plata, CHASSA, Colgate-Palmolive, Compañía Química, DELTER, FERBA, Flora DANICA S.A., Fortalit, FYMBA y Pilkington (VASA); dando origen a lo que años más tarde se denominaría “El parque industrial de Lomas de Zamora”. Con estas radicaciones industriales cobran importancia muchas vías pavimentadas que estaban alejadas del ferrocarril, como la av. Gral. Paz que se construyó entre los años 1938 y 1941 y circunvala a la Capital Federal y

²⁵ “¿Pero cómo Emilio Bieckert, cervecero del pueblo de Barr, localidad situada cerca de Estrasburgo (Alsacia) vino a parar a Llavallol? “La Bieckert llegó a Buenos Aires en 1860. Emilio contrató a un químico llamado Friedrichs para que rastrear la mejor agua de la zona para fabricar su cerveza. El hombre empezó a hacer agujeros por todos lados y advirtió que Llavallol tenía la mejor, por eso se instalaron acá. Se dice que hizo 170 pozos y que descubrió que el agua ésta era superior a la de Alemania”, detalla Eduardo Corrado, vecino ilustre de Lomas e hijo de Pascual Corrado, quien trabajó como aviador, mecánico y jefe de la sala de máquinas en Bieckert desde 1922 hasta 1963.” En Vespasiani, C. (2010) “Memorias de un pasado febril” inforegión. Edición del 20/02/2010 <http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?tipo=N&dis=1&sec=10&idPub=100927&id=200650> consultado en junio/2019.

²⁶ “la Ordenanza N°177 del 17 de enero de 1906, por la que se concede a la Sociedad Anónima Cervecería Bieckert Ltada. la autorización “...que se solicita para establecer su fábrica en la Sección de Llavallol, exonerándola por el término de 15 años de todo impuesto municipal, creado o a crearse, con exclusión del alumbrado público, pavimentos y patente de rodados”. Esta sociedad se había fundado en 1860 en Balvanera, Buenos Aires.” (en Onsari, N. 2011: 174).

²⁷ <http://www.telam.com.ar/notas/201410/83390-el-teatro-cosmopolita-de-lavallol-reabre-y-afirma-su-tradicion-obrera-y-popular.html> consultado en junio/2019.

constituye una vía de acceso al partido de Lomas de Zamora desde el Puente La Noria. Pocos años después se agregaba el Acceso Norte (como parte de la ruta Panamericana) que facilitaría a partir de los años '60 la entrada a la Capital del tránsito norte y oeste del país. Además, entre 1930 y 1960 se formó el cordón industrial del Área Metropolitana: se situaron muchas industrias como la fábrica de pinturas Colorín en San Martín, la fábrica de neumáticos *Good Year* en La Matanza, Scholnik en Morón, Mercedes Benz en Esteban Echeverría, entre otras.

En esos años la aglomeración se expandió físicamente transformando en suelo urbano extensos y cada vez más alejados terrenos a lo largo de los rieles del ferrocarril y las rutas. Esto fue acompañado por la creación del colectivo en 1928, que favoreció el desarrollo de los suburbios de Buenos Aires especialmente durante las décadas de 1940 y 1950 (Chiozza, E. 2000; Torres, H. 2001; Gutman, M. y Hardoy, J. 2007; Di Virgilio, M. y Vio, M. 2009). Buenos Aires se expande con un patrón de suburbanización protagonizado por los sectores medios-bajos en “villas miseria” de localización subcentral y en las periferias con “loteos económicos” para vivienda autoconstruida, lo que dio como resultado un tejido urbano disperso y una dotación mínima de servicios urbanos. En la base de este proceso se encuentra un rentable negocio que realizaban los loteadores con la subdivisión original del suelo, quienes siempre retenían una cantidad de lotes (especialmente los mejor localizados). Esos lotes son los que años después les permitían obtener rentas extraordinarias, gracias a las plusvalías transferidas por el colectivo barrial en el proceso de urbanización (Torres, H. 2001; Gutman, M. y Hardoy, J. 2007). Es decir que las inmobiliarias se hacían de la diferencia de renta obtenida por el traspaso del valor rural al valor urbano de la tierra. Para Di Virgilio, M. y Vio, M. (2009) las oportunidades de negocios fueron extraordinarias gracias a un mercado del suelo subvalorado, y gracias a las plusvalías transferidas por la inversión pública en obras viales, que colocaba suelo sin urbanizar en la periferia de la zona urbanizada, a distancias muy accesibles en tiempo de traslado (30 a 50 minutos del centro). En aquella época, los subcentros se consolidaron en sus funciones comerciales, de servicios y administrativas, sin llegar a cuestionar el predominio del centro principal nucleado en la Ciudad de Buenos Aires. Se asienta, de esta forma, el modelo del “centro y los barrios” (Scobie, J. 1977), a la vez que se fortalece un sistema de subcentros metropolitano.

En este período también se realizaron, en los partidos del Gran Buenos Aires²⁸, obras de equipamiento como la construcción y remodelación de plazas públicas, parques y lugares de esparcimiento popular, hospitales, palacios y edificios municipales y mataderos (Gorelik, A. 1998). Muchos de estos parques y plazas fueron creados y remodelados en las localidades de la zona sur y oeste del Gran Buenos Aires; uno de los más grandes fue el Parque Municipal de Lomas de Zamora de 35 hectáreas²⁹, ubicado en la intersección de la calle Molina Arrotea y el Arroyo del Rey. También se destacan en el partido las piletas de aguas saladas en Villa Albertina, en la costa del Riachuelo: el Parque balneario “La Salada”, que representaba una alternativa para el veraneo de los sectores populares³⁰.

En esos años también se construyeron los edificios municipales de Lomas de Zamora (fueron inaugurados el 22 de diciembre de 1938), así como de otros partidos del Gran Buenos Aires. También se producen remodelaciones en algunos cementerios locales y obras en dispensarios y escuelas (Gutman, M. y Hardoy, J. 2007). En Lomas de Zamora se funda la escuela nacional (la reconocida ENAM)³¹ en el año 1948 y se crean centros de salud barriales, denominados dispensarios.

De acuerdo a Carman, J. (2011) en el partido de Lomas de Zamora durante la gestión municipal del intendente Zuanich, entre 1946 y 1948, comenzó la pavimentación y ensanche de las Avenidas Pavón y General Martín Rodríguez. La Avenida Pavón (hoy conocida como Hipólito Yrigoyen) es vital para la comunicación con la Capital Federal (porque nace en el Puente Pueyrredón, que atraviesa el Riachuelo); mientras que la Avenida General Martín Rodríguez es una arteria fundamental para la comunicación interna del partido. Como contrapartida, y en forma paralela, dejaría de funcionar (después de 40 años de servicio) la Compañía Tranvías Eléctricos del Sud, que tenía como una de las principales funciones alimentar al servicio ferroviario en la estación Lomas de Zamora.

²⁸ En 1948 un decreto de la provincia de Buenos Aires (que rigió hasta 1957) adopta la denominación de GBA e incluye a la Capital Federal y a los 17 partidos circunvecinos (Gutman, M. y Hardoy, J. 2007).

²⁹ <http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?id=204593&dis=1&sec=4> consultado en junio/2019.

³⁰ Durante la presidencia de Perón se inauguraron unos balnearios que rápidamente se convirtieron en el entretenimiento para la clase popular que no contaba con casas quintas o piletas en sus casas o no podía costearse viajes de vacaciones. Estos balnearios eran lugares de sociabilización, de encuentro y el atractivo principal era el tipo de agua de los piletones: salada que tenían, según creencias populares, la propiedad de ser curativas. Esta creencia atrajo a muchas personas de clase media y baja, que además se acercaban a los balnearios para disfrutar de sus instalaciones (piletas, canchas de fútbol, quinchos).

³¹ En 1948 se inaugura el gran edificio de la Escuela Normal Nacional de Banfield (ENAM), también llamada “Nacional de Banfield” que formó parte de la construcción de toda una serie de escuelas nacionales con carácter monumentalista; como fue también el “Nacional de Adrogué”. (En Asociación ex alumnos del ENAM http://enam.org.ar/historia_enam.php)

En Lomas de Zamora se reforzaron todas las funciones de centralidad fundamentalmente a través de la ampliación de la conectividad y accesibilidad al partido, la diversificación en la oferta de bienes y servicios, la creación de espacios públicos. Estas transformaciones urbanas fomentaron el crecimiento de la población, atraída por la oferta de trabajo de la naciente industria y de los lotes económicos. De acuerdo a la información proporcionada por el Censo Nacional del INDEC (1947) la población del partido era de 127.880 habitantes, superando en más del doble a la registrada en el censo anterior: 59.874 habitantes (1914).

En la década de 1960 se produjo un progresivo debilitamiento de las políticas del Estado que sostenían el modelo de expansión periférica en el Gran Buenos Aires (vivienda, transporte), y un consiguiente deterioro de las condiciones habitacionales en importantes áreas del conurbano (Chiozza, E. 2000; Torres, H. 2001; Gutman, M. y Hardoy, J. 2007; Di Virgilio, M. y Vio, M. 2009). Como contracara se duplicó en Gran Buenos Aires, en una década, entre 1960 y 1970, el número de habitantes en “villas miseria” pasando del 5% al 11% (Torres, 1993). De acuerdo a Ossona, J. (2010) en Lomas de Zamora comienza el proceso de densificación de los barrios de Villa Fiorito e Ingeniero Budge (que componen la zona denominada “Cuartel IX”), principalmente por migrantes limítrofes, atraídos por el trabajo industrial. Esta población, que se asentó bajo el formato de villas miseria, fue “invisibilizada” por las sucesivas administraciones que adoptaron una actitud pasiva y hasta indiferente de “dejar hacer” para luego estipular legislaciones y reglamentos que, al cabo, no se cumplían³². Es importante resaltar en este punto que en el año 1961 fue clausurado el “Balneario Parque La Salada” porque desde la oficina de salubridad adujeron que sus aguas estaban contaminadas. Así comienza un proceso de abandono progresivo y sostenido de la zona de Villa Fiorito e Ingeniero Budge. La zona recobrará protagonismo en la región unos treinta años después con el surgimiento de la popular Feria La Salada (tema que abordaremos en el punto 1.3).

La información del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas de 1960 señala que el partido posee una población de 272.116 habitantes, con una densidad de 3.057,5 h/km²; mientras que en 1970 es de 410.806 habitantes, con una densidad de 4.615,8 h/km². Para el censo de 1980 continúa el crecimiento positivo de la población lomense y

³² Ossona, J. (2010) “La inmigración paraguaya y boliviana en el norte de Lomas de Zamora durante los últimos veinte años”, disponible en http://www.unsam.edu.ar/escuelas/politica/centro_historia_politica/publicaciones/JorgeOssona/Tierras%20I%20Recuperado.pdf

asciende a 510.180 habitantes. Se produce un proceso de dispersión de la urbanización y comienzan a rellenarse las zonas libres (incluso las inundables). Las zonas marginales, que carecen de servicios urbanos como agua y cloacas, son ocupadas por población de menores recursos que se instalan a través de la práctica de la autoconstrucción de viviendas.

Sin embargo, y en contraposición con los avatares de la política, hubo importantes progresos en el partido de Lomas de Zamora. Con el centenario del partido en 1961, Banfield es declarada ciudad el 11 de noviembre de 1960, mientras que Temperley se transforma en ciudad cinco años después (el 30 de noviembre de 1965). El 11 de septiembre de 1974 Llavallol se transforma en ciudad y el 20 de noviembre del mismo año alcanza esa categoría Turdera. Desde entonces, el partido de Lomas de Zamora cuenta con siete ciudades: Lomas de Zamora, Banfield, Temperley, Llavallol y Turdera, Ing. Budge (es declarada ciudad en enero de 1995) y Villa Fiorito (en mayo de 1997).

También, en 1961, se inaugura el primer bajo nivel de la zona sur que unió -bajo las vías del Ferrocarril General Roca- las calles Pereyra Lucena y Matheu³³ (Carman, J. 2011), reforzando la conexión entre la densificada zona oeste de las vías del ferrocarril y la zona este. Con el objetivo de reforzar la accesibilidad y conectividad del partido, en esa misma década, el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires implementó un plan de pavimentación de unas 1.600 cuadras, entre ellas el Camino 10 de septiembre de 1861, conocido durante años con el nombre de “Camino Negro”³⁴. Ese camino (devenido en la actualidad en autopista) comunica el norte del partido, a través del Puente La Noria, con la Ciudad de Buenos Aires y hacia el sur con el Camino de Cintura (La Plata - Luján). La pavimentación del “Camino Negro” permitió la expansión de las funciones de centralidad (concentradas en el centro tradicional lomense) hacia otras localidades. En ese sentido, y como forma de “descentralizar” la zona del centro tradicional, en los años ’70 surge el palacio de los Tribunales de Lomas de Zamora, que se ubica en Larroque y autopista presidente Juan

³³ Durante la gestión de Zuanich, Obras Sanitarias de la Nación extendió sus redes sobre varias urbanizaciones ubicadas en Temperley Este. Fueron las Villas La Perla, Villa Sastre y Villa Cabred y se registró un significativo crecimiento inmobiliario a partir de las subastas de quintas que comenzarían la gran transformación en la fisonomía del Partido. (Carman, J. 2011)

³⁴ En Dana, F. (2008) “El viejo Camino Negro ya es una autopista con seis vías rápidas” disponible en <http://edant.clarin.com/diario/2008/02/25/laciudad/h-03815.htm> Consultado en junio/2019. El “camino negro” ...” Era un sendero por donde pasaban los arcos de ganado con rumbo a Buenos Aires. Después se hizo camino y en 1965 se pavimentó. Este segmento de Ruta Provincial que une el Puente La Noria con el Camino de Cintura, tuvo varios nombres: Juan Manuel de Rosas, 10 de septiembre de 1861, y en el presente presidente Juan Domingo Perón. En 1984 se realizó el ensanche, con dos carriles por mano y una prolija iluminación, hecho que popularmente también le significó el seudónimo de Camino Blanco.” En <http://web2.lomasdezamora.gov.ar/otros/historia.html>

Domingo Perón (ex Camino Negro) en Banfield³⁵. También por decreto ley 19.882/72 se crea la Universidad Nacional de Lomas de Zamora, en “Camino negro” y la calle Juan XXIII, sobre tierras pertenecientes a la laguna Santa Catalina (las cuales por ser inundables nunca habían sido urbanizadas) y otra parte fue construida en donde funcionaba el Instituto Fitotécnico de la Universidad Nacional de La Plata, en terrenos adyacentes a los de la universidad.

En este período la calle Laprida, que ya contaba con servicio de red de agua y cloacas, continúa densificándose con una oferta cada vez más variada de servicios y comercios, y continúa desarrollándose como centro principal del eje sudoeste del Gran Buenos Aires (Costa, R. 2015). Para 1979 esta calle, estructuradora de la centralidad de la localidad lomense, se convierte en peatonal. La actividad bancaria (oficial y privada) crece con la apertura de sucursales bancarias que se nuclean en la cercanía de la intersección de las calles Laprida y Alem (donde se ubicaron a principio del siglo XX el Banco Nación y el Banco Provincia)³⁶; configurándose la “zona bancaria” de la centralidad lomense que se irá extendiendo hasta la Avenida H. Yrigoyen, tomando como ejes de expansión las calles Laprida, Boedo y Sáenz, y, posteriormente, Gorriti (De Masi, O. 2011).

Durante los años 1970, la dictadura militar autodenominada “Proceso de reorganización nacional”, en materia de ordenamiento territorial, puso en funcionamiento nuevos instrumentos para regular el uso del suelo. Uno de ellos fue el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires³⁷ y el otro instrumento fue la Ley 8912 de uso del suelo para la Provincia de Buenos Aires, ambos aprobados en el año 1977.

La ley de uso del suelo de la provincia de Buenos Aires otorgó mayor autonomía a los gobiernos municipales ya que cada municipio debía dictar el plan regulador del uso de

³⁵ El Departamento judicial de Lomas de Zamora es uno de los 18 departamentos judiciales en los que está dividida la Provincia de Buenos Aires. Abarca el territorio de los partidos de Almirante Brown, Avellaneda, Esteban Echeverría, Ezeiza, Lanús y Lomas de Zamora, en un área de 2.549.091 habitantes (INDEC, 2010). Allí intervienen los Fuero Penal, Fuero de Familia, Fuero Civil y Comercial, Fuero de Menores y Fuero Laboral.

³⁶ “El Citibank abrió sus puertas en 1960. En 1968, en el local de la calle Boedo, se instaló el Bank of Tokio. También en 1968 se instaló el Banco de Londres y América del Sud. Al año siguiente, en 1970, el Nuevo Banco Italiano. En 1972 abrió el Banco Popular de Quilmes. En 1977, el Banco de Crédito Rural Argentino. En 1979, el Banco Financiero, en la Av. Meeks. En 1981, abrió sus puertas el Banco Popular Argentino, en su céntrica esquina de Av. H. Yrigoyen y Sáenz. En 1982, el Nuevo Banco Santurce. En 1983 se inauguraron las sucursales del Banco Juncal y del Banco de Crédito Provincial. En 1984, el Banco Alas, en la esquina de H. Yrigoyen y Laprida. En el mismo año, la Cámara de Comercio de Lomas comenzó a operar como filial del Provincia de Buenos Aires. En 1994 comenzó a operar el Banco Roberts; y a finales de 1995, el Banco Ciudad de Buenos Aires, en su actual local de H. Yrigoyen y Gorriti.” (en De Masi, O. 2011: 180)

³⁷ A través del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos se incorpora el Factor de Ocupación Total -FOT- y el Factor de Ocupación del Suelo -FOS- y se disminuyen las alturas a las que se puede construir, como así también se distingue entre los edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

la tierra -sobre todo en materia de edificación y zonificación- teniendo a la ley 8912 como norma básica. Como resultado aparecerá, el Código de Zonificación según usos del suelo n° 3861 en enero de 1983 y el n° 3933 en mayo de 1983 en el partido de Lomas de Zamora³⁸. Sin embargo, esto no pretendía integrar a todos los actores vinculados en el proceso de urbanización (que va desde el promotor inmobiliario, pasando por las ONG's, la comunidad y el gobierno local) sino construir una relación jerárquico-burocrática entre los actores sociales, en donde el Estado sea el único representante del “bien común”. La ley 8912 significó el fin de los loteos populares porque impuso que las ventas de los terrenos debían contar con los servicios básicos (como electricidad y agua corriente). Esos servicios básicos eran prestados por el Estado, pero con la privatización de los servicios en los años 1990, serían las empresas privadas las encargadas de “urbanizar” los terrenos. Sin embargo, las empresas privadas prácticamente no se ocuparon de ampliar la infraestructura de provisión de servicios, y menos en aquellos terrenos en donde la rentabilidad para la empresa prestataria no estaba asegurada. Por lo tanto, el loteo popular de terrenos se tornó en una práctica casi imposible y la exclusión era una consecuencia casi directa de la aplicación de la normativa (Fernández Wagner, R. 2010).

La sobreoferta de lotes (aún sin servicios) existente en la RMBA tenía tal magnitud que prácticamente tuvo que pasar una década desde la sanción del decreto (es decir hasta fines de los 1980) para que se sienta la escasez de suelo, accesible y barato, para las demandas populares. Así se incrementaron paulatinamente las grandes “tomas de tierras” en los partidos del Conurbano, principalmente a raíz de la erradicación de las villas de la Capital Federal durante la última dictadura militar (Oszlak, O. 1991; Gutman, M. y Hardoy, J. 2007; Juari, N. 2011). La población desalojada sumada a aquella que se pauperiza con el cierre de muchas fuentes de trabajo, será la que “ocupa” terrenos en tierras vacantes adyacentes a la “ciudad legal” muchas veces con condiciones ambientales inadecuadas (terrenos inundables, basurales, vías férreas, etc.) pero con una fuerte visión de “construir” ciudad respetando la división en parcelas, manteniendo retiros y designando espacios para futuros equipamientos urbanos como plazas, escuelas, salas de primeros auxilios, calles con vereda, etc.

En conclusión, en este periodo, que hemos trazado entre los años 1920 y 1980, se produce en el partido de Lomas de Zamora el proceso de consolidación de los barrios

³⁸ También aparecerá en el partido de Pilar el Código de edificación en su ordenanza n° 25 es del año 1980 y el Código de zonificación n° 77 de 1983, entre otros ejemplos

periféricos a la localidad cabecera; promovida principalmente por el desarrollo del transporte colectivo (que irá desplazando al tranvía) y de la industria que permite la expansión de la urbanización hacia la periferia del partido, como así también la inversión en equipamiento urbano y obra pública en caminos. Existe consenso entre autores como Oszlak, O. (1991); Chiozza, E. (2000); Torres, H. (2001); Gutman, M. y Hardoy, J. (2007); Di Virgilio, M. y Vio, M. (2009) acerca de que la estabilidad en los empleos y la reducción de las tarifas de transporte, como así también la ocupación de terrenos adyacentes a los ejes radiales en general a través de la autoconstrucción y de los loteos populares (aunque carecientes de servicios básicos como agua y cloacas, pavimentación y algunos terrenos son inundables) permitió que muchos trabajadores puedan acarrear los costos de instalarse en la zona suburbana. Sin embargo, y finalizando el período, aparecen instrumentos de regulación de usos del suelo que pretenden controlar esa urbanización dispersa y fragmentada, como así también expandir funciones de centralidad hacia la periferia del partido. Al mismo tiempo esos instrumentos de regulación promoverán el reforzamiento de la primacía del centro de la localidad cabecera, por sobre el resto de los centros del partido: se destaca la transformación de la calle Laprida en peatonal y el desarrollo de la denominada “zona bancaria” en el centro lomense.

1.3 La decadencia del área central lomense y la emergencia de nuevas centralidades entre los años 1990 y la década del 2000

La adopción del dogma neoliberal, principalmente en la década de 1990, requería la implementación de las medidas impuestas por el Consenso de Washington. Esas medidas se traducían en el “achicamiento del Estado” para así “lograr la liberalización comercial, la estabilidad macroeconómica y la correcta fijación de precios” (Monedero, J, 2008). En Argentina, al amparo de dichas ideas, como mecanismo para salir de la crisis, se formuló un paquete de leyes –compuesto, básicamente, por las Leyes de Reforma del Estado (23.696/89) y de Emergencia Económica (23.697/89)- que fue aprobado en tiempos sumamente cortos por ambas cámaras legislativas, donde se plasmaron los principales ejes de las reformas³⁹. Como resultado, disminuyó el ritmo de inversión pública en

³⁹ Autores como Ferrer, A. 2008 y 2015; Azpiazu, D; Schorr, M. 2010; Azpiazu, D; Manzanelli, P. y Schorr, M. 2011; Sabbatella, I. 2012; Guevara, T. 2014 coinciden en señalar que los principales ejes de la reforma fueron la privatización de servicios como por ejemplo energía eléctrica, agua, teléfono, gas, se desarticula y privatiza la empresa Ferrocarriles Argentinos; la disminución de restricciones para el ingreso de inversiones

infraestructura urbana, así como en políticas de vivienda y transporte que habían sustentado el crecimiento metropolitano (Ferrer, A. 2008 y 2015; Azpiazu, D; Schorr, M. 2010; Azpiazu, D; Manzanelli, P. y Schorr, M. 2011; Sabbatella, I. 2012; Guevara, T. 2014).

A inicios de los años 1990 comienza a tomar forma una nueva modalidad de expansión urbana que, por primera vez en la historia metropolitana de Buenos Aires, no se vincula con la expansión de la red ferroviaria, aunque cabe destacar que en 1985 se electrifica el Ferrocarril Gral. Roca, lo que proporciona tiempos viables de viaje entre el conurbano y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La expansión urbana del Gran Buenos Aires en la década de 1990 se vincula, principalmente, con la privatización de las autopistas y la promoción del uso del automóvil privado (Ciccolella, P. 1998; Mignaqui, I. 1998; Torres, H. 2001; Vidal Koppmann, S. 2007). Aparece una forma poco explorada de asentamiento urbano en el Gran Buenos Aires que son las urbanizaciones cerradas (UC), también conocidas como *countries* o barrios privados, situadas en la tercera corona del Gran Buenos Aires –principalmente en los partidos de Tigre y Pilar- promovidas por el sector inmobiliario como nuevas formas de habitar en forma segura, en contacto con la naturaleza y a menos de una hora de distancia en automóvil de la Ciudad de Buenos Aires (Vidal Koppmann, S. 2007). Como contrapartida, los partidos de la primera corona del Gran Buenos Aires manifiestan a principios de los años '90 un crecimiento de la población más lento como así también una fuerte degradación de sus paisajes urbanos, promovidos por políticas de desinversión estatal y de ajuste estructural (Ciccolella, P. 1998). En el caso del partido de Lomas de Zamora, y de acuerdo a la información proporcionada por el censo nacional de 1991 (INDEC), el total de población es de 574.330 habitantes con una tasa de crecimiento anual medio de 12%. Ese crecimiento representa una tasa inferior con respecto a los censos de 1980 y 1970 (INDEC) que comprendía una tasa promedio de 22% y 44 % respectivamente.

La dinámica inmobiliaria durante los noventa puede calificarse como *boom* inmobiliario, que contrasta con el estancamiento de los años ochenta (Del Río, J. P. y otros, 2014; Mignaqui, I. y Szajnberg, D. 2003; Pires, P. 2006).

En la década de 1990 la inversión privada se centra preferentemente en las áreas centrales y a lo largo del borde costero del Río de La Plata y de las principales autopistas (Ciccolella, P. 1998; Mignaqui, I. 1998; Torres, H. 2001; Mignaqui, I. y Szajnberg, D.

extranjeras y de capital privado, la disminución de las barreras aduaneras para el ingreso de productos importados, la paridad cambiaria, entre otras medidas.

2003; Vidal Koppmann, S. 2007). En las áreas centrales se amplían y modifican algunos distritos, localizándose actividades de comando, gestión empresarial y hotelería internacional. La renovación del sector terciario se produjo principalmente en el área central, esencialmente como resultado de la incorporación de nuevo suelo urbano anexo al microcentro. La incorporación al mercado inmobiliario de tierras e inmuebles del Estado Nacional localizados estratégicamente y desafectados de sus usos originales (ferroviarios, portuarios, militares, entre otros) como parte de la reforma administrativa y racionalización del Estado abrieron nuevas áreas de oportunidad que acompañaron este auge constructivo, tal como fue el caso de Puerto Madero⁴⁰. También se producen nuevos desarrollos inmobiliarios en la forma de “countries en altura”, “lofts” y reciclajes urbanos ligados a procesos de gentrificación y también se invierte en la construcción de nuevos espacios de consumo: los *shopping centers* (que analizamos en el punto 1.3.1). Por otra parte, en este periodo los cambios propuestos por la implementación del modelo de desarrollo neoliberal promueven la reestructuración industrial y, por otra parte, un aumento de las inversiones para la construcción de edificios de departamentos, que originan los primeros procesos de verticalización para el caso de Lomas de Zamora y otros partidos del GBA (que analizamos en el punto 1.3.2).

Finalizamos este periodo de análisis con una de las manifestaciones del agotamiento del modelo neoliberal de los años ´90: la crisis del 2001⁴¹ (Guevara, T. 2014; Ferrer, A. 2008 y 2015; Azpiazu, D y Schorr, M. 2010; Azpiazu, D; Manzanelli, P. y Schorr, M. 2011; Sabbatella, I. 2012) que para el caso del análisis de los centros y centralidades del partido de Lomas de Zamora se manifiesta en la degradación progresiva del centro tradicional lomense y, como contrapartida, en el desarrollo de Feria La Salada (que analizamos en el punto 1.3.3).

1.3.1 Los *shopping centers* como nuevos espacios de consumo ¿y de centralidad?

⁴⁰ De acuerdo a las leyes PEN N°23.696 y 23.697 respectivamente el Estado Nacional puede disponer la venta, privatización y concesión de los “bienes inmuebles declarados innecesarios”. (Mignaqui, I. y Szajnberg, D. 2003).

⁴¹ La crisis de diciembre de 2001 o también llamada “cacerolazo”, fue una crisis política, económica, social e institucional, desencadenada por la imposición del “Corralito” (una medida que restringía la extracción de dinero efectivo de los bancos) y potenciada por una revuelta popular generalizada bajo el lema “¡Qué se vayan todos!”. Esta revuelta causó la renuncia del presidente Fernando de la Rúa (quien previamente había decretado el Estado de Sitio), dando lugar a un período de inestabilidad política durante el cual cinco funcionarios ejercieron la Presidencia de la Nación. Sucedió en el marco de una crisis mayor que se extendió entre 1998 y 2002, causada por una larga recesión que disparó una crisis humanitaria, de representatividad, social, económica, financiera y política. Referentes que trabajan el tema: Ferrer, A. 2008 y 2015; Azpiazu, D y Schorr, M. 2010; Azpiazu, D; Manzanelli, P. y Schorr, M. 2011.

En la periferia de la Región Metropolitana, puntualmente en los partidos de la tercera corona, tiene lugar el desarrollo de los *countries*, barrios cerrados; además del traslado de sedes empresariales y el establecimiento de grandes centros de servicios (como *shopping centers* e hipermercados). Esas grandes superficies comerciales protagonizan la creación de subcentros periféricos vinculados con las autopistas y separados de los subcentros tradicionales que se ubican en los corredores ferroviarios (Ciccolella, P. 1998; Mignaqui, I. 1998; Torres, H. 2001; Mignaqui, I. y Szajnberg, D. 2003; Pires, P. 2006; Vidal Koppmann, S. 2007). Sin embargo, también se produce el desarrollo de nuevos espacios de consumo, en el formato de *malls*, en las localidades tradicionales de los partidos de la primera y segunda corona del Gran Buenos Aires; a pesar de que en forma paralela esos partidos sufrieron un proceso de deterioro en su nivel de actividad, calidad de espacio público y oferta de servicios como producto de la aplicación de las mencionadas políticas del modelo neoliberal. Asimismo, en la década de 1990 emerge lo que autores como Abba, A. (2005) denominan el “crecimiento insular” de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), donde las nuevas centralidades (que conforman una estructura policéntrica de desarrollo) no se basan en un territorio de demanda sino en localizaciones estratégicas que captan selectivamente flujos de consumidores.

En los centros tradicionales de la primera y segunda corona se crean nuevos espacios de consumo (es decir que este fenómeno no sólo se circunscribe a los partidos de la tercera corona) y para el caso de los partidos del eje sudoeste de la RMBA, los ejemplos son varios: “Portal Lomas Shopping” en la localidad de Llavallol (partido de Lomas de Zamora) de 1993⁴², el “Shopping Alto Avellaneda” en Avellaneda inaugurado en 1995⁴³, el “Boulevard Shopping” en la localidad de Adrogué (partido de Almirante Brown) inaugurado el 23 de abril de 1996. Todos ellos continúan funcionando en la actualidad. Mientras que existen otros ejemplos de *malls* que abrieron y cerraron sus puertas en la década del '90: el “Gran Lomas Mall” en la localidad de Lomas de Zamora fue inaugurado en 1990 y cerró sus puertas en 1996, en la actualidad funciona el “Bingo Lomas”⁴⁴ que no solamente se desarrolla en los terrenos del antiguo shopping, sino que también compró para ampliar las instalaciones del bingo, en el año 2013, los terrenos adyacentes que correspondían a la

⁴² <http://portallomas.com.ar/> Consultado en junio/2019

⁴³ <https://www.pagina12.com.ar/diario/ultimas/20-63900-2006-03-05.html> Consultado en junio/2019.

⁴⁴ Caruso, L. (1996) “Fracasan dos *shopping* en el Gran Buenos Aires”, en <http://edant.clarin.com/diario/96/12/30/o-02301d.htm> Consultado en junio/2019.

tradicional Galería Jardín. Otro ejemplo es el “Adrogué Plaza Shopping” (donde estaba el mítico Hotel Las Delicias) que abrió sus puertas en mayo de 1994 y cerró en 1996⁴⁵. Ese terreno, después de diez años en abandono, reabrió sus puertas como centro cultural. Pero el más paradigmático fue el “Shopping Sur” en el partido de Avellaneda⁴⁶, ubicado entre la bajada del Puente Pueyrredón y las vías del ferrocarril Roca, a metros de la Estación Avellaneda. Fue inaugurado en 1986 e instalado a espaldas del Riachuelo, donde anteriormente había funcionado el gigantesco Frigorífico "La Negra" (entre los años 1884 y 1979). El Shopping Sur fue muy importante porque fue el primero de la Argentina, pero cerró sus puertas en 1997, producto de la desinversión y tras la competencia generada por la apertura de otros que abrían en zona sur como el “Shopping Alto Avellaneda”, el “Boulevard Shopping” y el “Gran Lomas Mall”. Después de algunos años de abandono de esos terrenos, las instalaciones del Shopping Sur se refuncionalizaron y en la actualidad funciona el supermercado Carrefour.

Es decir que en los partidos del eje sudoeste del Área Metropolitana de Buenos Aires se producía la apertura de nuevos espacios de ocio y de consumo, al mismo tiempo que en muchos barrios de la Capital Federal. Fue la moda del *shopping center*, del consumo en lugares cerrados, aislado de la identidad del barrio; emulando modos de consumo importados principalmente de Estados Unidos:

“La tipología de estos espacios (los *shopping centers*) es variada, pero todos ellos han logrado consolidarse presentándose como ámbitos de consumo "seguros" y "vigilados". Todo lo cual, ha atraído principalmente a adolescentes y a familias que se congregan en los patios de comidas, lugares de encuentro en torno a los cuales se organiza el centro comercial. En este sentido, y como destacan los estudios de mercado, los *shopping* de Buenos Aires tienden a ser lugares de paseo, más que de compra y constituyen espacios de reproducción de la clase media.” (Socoloff, I. 2015: 157-158)

Entonces ¿qué relaciones podemos establecer entre los *shopping centers* que abrieron sus puertas en la década de 1990 en el partido de Lomas de Zamora y la configuración de las centralidades lomenses?

⁴⁵ Caruso, L. (1996) “Fracasan dos *shopping* en el Gran Buenos Aires”, en <http://edant.clarin.com/diario/96/12/30/o-02301d.htm>

⁴⁶ <http://conurbanos.blogspot.com.ar/2009/12/shopping-sur.html> Consultado en junio/2019.

El “Gran Lomas Mall” tuvo un reducido período de funcionamiento entre 1990 y 1996, y se ubicaba en la zona de la centralidad tradicional lomense. En este caso, el shopping no logró sustituir al centro del consumo de la calle Laprida, a pesar de encontrarse a dos cuadras de Laprida y al lado de la tradicional galería Jardín. No pudo atraer clientes de alto poder adquisitivo, que consumiesen los costosos artículos que ofrecían sus locales. Por lo tanto, los locales cerraban al poco tiempo que abrían, porque no lograban juntar el dinero mensual para el pago de “la llave” (el alquiler del local)⁴⁷. Otro es el caso del “Portal Lomas”⁴⁸, que se ubica en la localidad de Llavallol. Este shopping funciona hasta la actualidad -de manera ininterrumpida-, y comprende en sus instalaciones al hipermercado “Jumbo” y otro mercado especializado en la venta de servicios y productos para la construcción “Easy”. Desde la instalación de este complejo, se produjeron transformaciones en la zona derivadas del proceso de valorización inmobiliaria y de la apertura de muchos locales comerciales: panaderías, casas de muebles, estaciones de servicio, veterinarias, entre otros. Todos ellos se instalaron sobre la av. Antártida Argentina, donde históricamente –unos kilómetros hacia el sur- se instalaron las fábricas de los neumáticos Firestone y de cervezas Bieckert (que mencionamos en el periodo anterior de análisis). Este shopping se instaló hacia el lado norte de la av. Antártida Argentina, a unas 5 cuadras de la av. Hipólito Yrigoyen, aprovechando el flujo del tránsito vehicular y de personas: al respecto, un agente inmobiliario nos comenta que “el Portal Lomas le dio un fuerte impulso a la zona en medio de la crisis económica de los años ‘90, después del shopping apareció más oferta de locales para alquiler en la zona y los que ya estaban, aumentaron el alquiler. Por supuesto que también se valorizaron las viviendas, aunque sigue siendo un barrio tranquilo porque el “ruido” se concentra en la av. Antártida Argentina; si caminas una cuadra para adentro ¡y te digo una cuadra no mucho más! es bien barrio: Un barrio tranquilo de casas grandes y lindas”⁴⁹. Por lo tanto, podemos decir que la

⁴⁷ En Entrevista a María Eugenia, empleada de uno de los locales del Mall entre los años 1993 y 1995.

⁴⁸ De acuerdo a Socoloff, I. (2015) el shopping “Portal Lomas” es propiedad de Cencosud, junto a Portal de Palermo (CABA), Factory Parque Brown, Factory Quilmes, Factory San Martín, Las Palmas del Pilar Shopping, Plaza Oeste Shopping, Portal Canning, Portal de Escobar y Unicenter (GBA), Portal de los Andes (Mendoza), Portal de la Patagonia (Neuquén), Portal de Rosario (Santa Fe), Portal de Tucumán (Tucumán), Portal de Trelew y Portal de Madryn (Chubut). Bajo el amparo de Cencosud es que el Portal Lomas ha logrado subsistir ininterrumpidamente desde su apertura.

De acuerdo a Vespasiani, C. (2010) El “Portal Lomas” funciona en los terrenos de una antigua algodónera: la algodónera Llavallol. En inforegion. Edición del 20/02/2010 <http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?tipo=N&dis=1&sec=10&idPub=100927&id=200650> consultado en junio/2019

⁴⁹ En entrevista con el dueño de la inmobiliaria Di Marco, Claudio Di Marco.

instalación del shopping “Portal Lomas” ha significado la emergencia de una centralidad barrial para Llavallol, donde se ofrecen bienes y servicios de consumo que podemos denominar “diario”; mientras que el “Gran Lomas Mall” no logró posicionarse como una alternativa para el consumo en la centralidad tradicional lomense.

1.3.2 La reestructuración industrial de los años 1990 y la expansión residencial “en altura” de Lomas de Zamora

La industria tradicional y fordista que se había desarrollado principalmente con el modelo sustitutivo de importaciones se retrotrae en la década de 1990, siguiendo el patrón de desindustrialización que tuvo lugar a partir de los años ‘70. Uno de los resultados, fue el surgimiento de estructuras y espacios abandonados, insertos en los bordes del área central y en la primera corona metropolitana. A pesar de ello, la nueva industria y las pocas industrias que se relocalizan tienden a ubicarse en nuevas aglomeraciones y parques industriales, insertos en áreas periurbanas, y preferentemente vinculados con los accesos del norte metropolitano (Ciccolella, P. 1998). Para autores como Briano, L; Fritzsche, F; Vio, M. (2003) se ha gestado un proceso de “metropolización industrial”, promovido por “la disponibilidad de suelo comparativamente más barato, beneficios impositivos, menores controles urbanísticos y mejoras en la accesibilidad viaria”; y también aclaran que esos procesos se desarrollan durante la década de 1990, se desaceleran con la recesión de 1998 y se interrumpen con la crisis del 2001-2002. Las fábricas de las antiguas áreas industriales de Avellaneda, Lanús, La Matanza, San Martín, Lomas de Zamora, Quilmes, que ya venían con una desaceleración en su actividad, cierran sus puertas o se transforman en baldíos o depósitos.

En este contexto para el caso del partido de Lomas de Zamora, la reducción de los establecimientos industriales entre los años 1974 y 2004 es de -40,6% (Iulita, A. 2017). De acuerdo a Vespasiani, C. (2010) algunas de las fábricas que cerraron son “la Compañía química, fabricante de pesticidas que estaba ubicada en la calle Garibaldi; Cerámica del Plata, que creaba ladrillos refractarios en la esquina de Doyenard y Antártida Argentina, donde ahora hay una estación de servicio; la hilandería Chassa, que desde 1947 funcionó en Garibaldi y San Lorenzo y hoy es un depósito de camiones de Firestone y Fortalit, que en 1938 inició su producción de tanques de chapa, caños y fibra de vidrio, ubicada sobre

Antártida Argentina, donde hoy está la fábrica de Colgate Palmolive”⁵⁰. También varias algodonerías, que funcionaron en los terrenos en donde hoy está el shopping “Portal Lomas” de Llavallol.

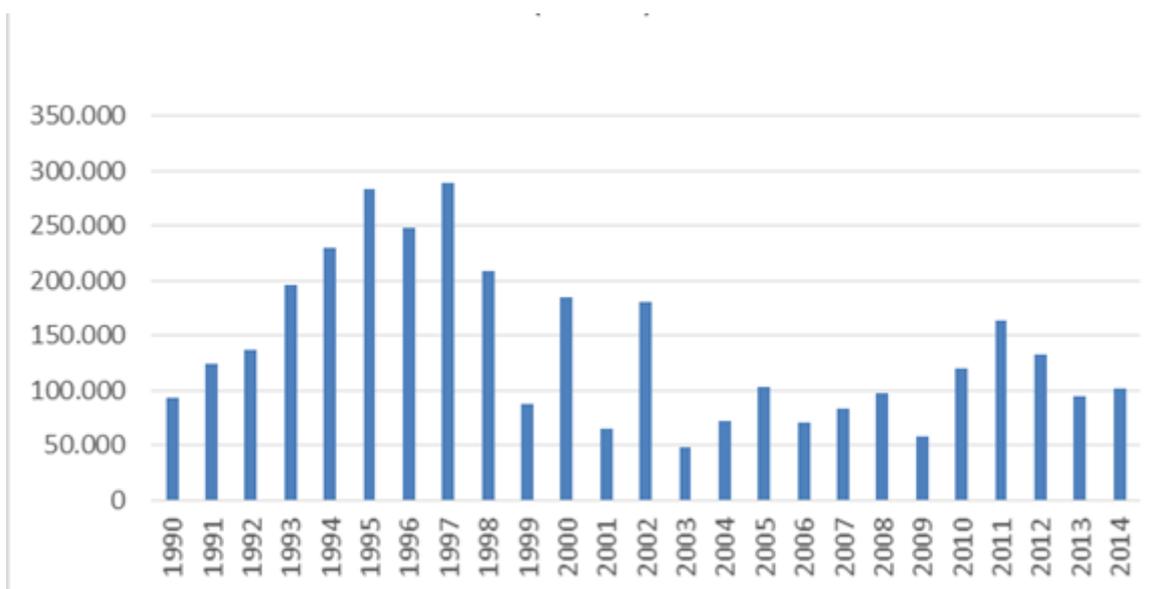
De acuerdo a Iulita, A. (2017) en el mismo período los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires más afectados por el cierre de industrias fueron San Martín, que redujo un -43,73% sus establecimientos industriales, Morón (con -50,46%), Lanús (con un -47,47%) y Avellaneda (con una reducción del -48,16%). Es decir que Lomas de Zamora, luego de los partidos de San Martín, Morón, Lanús y Avellaneda, es uno de los más afectados por la reducción de establecimientos industriales, y su consecuente disminución de empleos industriales. En su análisis Iulita, A. (2017) sostiene que “La desindustrialización y la reconfiguración industrial impactan fuertemente en la estructura urbana, algunos partidos que perdieron sus industrias mientras expandieron su función residencial (como el caso de Vicente López y San Isidro) han visto aumentar las cargas municipales sobre las residencias para suplir los ingresos provenientes del sector industrial para solventar el gasto y la inversión” (en Iulita, A. 2017: 8). Siguiendo este razonamiento, podemos pensar en la promoción del mercado inmobiliario -actuando el gobierno municipal como fuerte promotor y facilitador- de productos residenciales dirigidos a los sectores sociales medios - altos. Se trata de construcciones en torres jardín con *amenities* y seguridad privada que se desarrollan a fines de los años '90 en lógica de enclave en barrios porteños de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como Barrio Norte, Palermo, Núñez, Belgrano, Caballito (Vecslir, L. y Baer, L. 2011). Esta tendencia, hacia la densificación y verticalización, se registra en los años '90 en algunos partidos del Gran Buenos Aires, principalmente en las centralidades tradicionales de los partidos de la primera y segunda corona, y tendrá su *boom* inmobiliario en el periodo poscrisis del 2001.

En la década de 1990 el partido de Lomas de Zamora experimenta un aumento en la cantidad de edificios de departamentos (gráfico 1.1). Se construyen edificios de departamentos en la zona de la centralidad tradicional del partido de Lomas de Zamora, produciéndose un proceso de verticalización que tendrá su máxima expresión entre los años 1995 y 1997:

⁵⁰ En Info región. Edición del 20/02/2010.

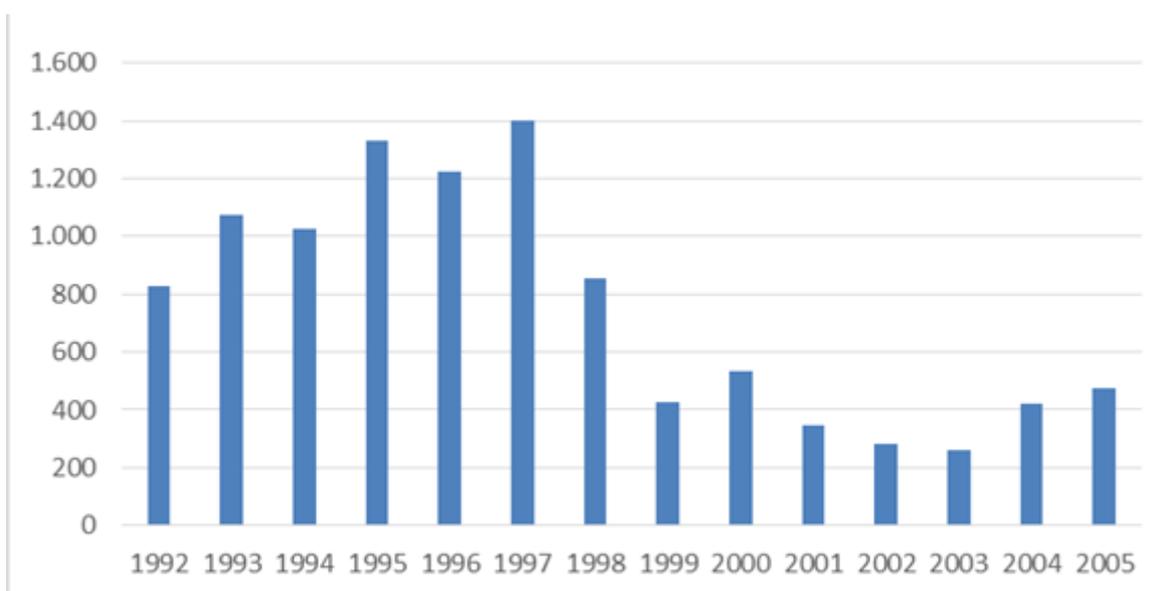
<http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?tipo=N&dis=1&sec=10&idPub=100927&id=200650>
consultado en junio/2019

Gráfico 1.1: superficie construida (en m²) en el total partido Lomas de Zamora



Fuente: elaboración propia en base a Dirección provincial de Estadística, Anuarios Estadísticos provinciales y Dirección de Estadísticas de Actividades Secundarias y de Servicios (INDEC).

Gráfico 1.2: Permisos de edificación acordados en el total partido Lomas de Zamora



Fuente: elaboración propia en base a Dirección provincial de Estadística, Anuarios Estadísticos provinciales y Dirección de Estadísticas de Actividades Secundarias y de Servicios (INDEC).

El análisis de los permisos de edificación⁵¹ muestra que para el periodo 1992-2005 se otorgaron 11.637 permisos (gráfico 1.2); de los cuales casi la mitad eran para obra nueva.

⁵¹ Permiso: está referido al expediente o trámite administrativo a través del cual se solicita la autorización para el levantamiento de la edificación. Generalmente, a cada permiso le corresponde una obra, por lo cual esta variable refleja en buena medida la cantidad de obras que se autorizan.

Al mismo tiempo, se destaca un *boom* constructivo en el año 1997, cuando se otorgaron 1.401 permisos (de los cuales 836 eran para obra nueva). La misma tendencia corresponde para la superficie construida: 3.471.797 m² fueron construidos entre 1990 y 2014; siendo 1997 el año en el que se construyó mayor superficie (288.906 m², de los cuales 118.975 m² fueron de obra nueva para uso residencial). Algunas explicaciones sobre el *boom* constructivo de los años '90, podemos encontrarlas en los promotores inmobiliarios de la zona: “Los años '90 van a marcar el inicio de una etapa de venta de departamentos a plazos en el centro de Lomas, porque el que construyó fue el que tenía plata afuera (en el exterior) y la invirtió en un momento en que 1 peso valía 1 dólar. Entonces el que compró esos departamentos era la clase media-alta, que todavía podía guardar un “puchito” para sacar el departamento en cuotas. Y esas cuotas eran en dólares y en general fijas” (en entrevista a un agente y desarrollador inmobiliario, en octubre del año 2013).

Ese proceso de expansión de los edificios de departamentos sufrirá una marcada desaceleración a partir del año 1999, que se profundizará a comienzos de la década del 2000 como producto de la crisis del modelo de apertura y liberalización de la economía, que trajo consigo la desaparición de gran parte de las pequeñas y medianas empresas manufactureras locales.

1.3.3 Algunas manifestaciones de la crisis del 2001 en Lomas de Zamora: el desarrollo de Feria La Salada y el proceso de degradación del centro tradicional

Con la denominada “crisis del 2001” la centralidad tradicional lomense sufre un lento y progresivo proceso de degradación: cierran muchos locales comerciales, los servicios urbanos se deterioran y aumenta la inseguridad. Algunos desarrolladores y agentes inmobiliarios señalan que el desarrollo de la centralidad tradicional entra en “*stand by*”: muchos locales cierran por la inseguridad y porque no pueden afrontar los costos fijos ante la caída del volumen de ventas, en un contexto de aumento del desempleo y la pobreza.

Como contrapartida, en ese momento se afianza la denominada Feria La Salada en la zona donde funcionaba el “Parque Balneario La Salada”, en las inmediaciones de los antiguos piletones de agua salada, en el barrio de Ingeniero Budge. Es una feria de ferias (Gago, V. 2011), en el sentido de que existen tres ferias dentro de “La Salada”: Urkupiña S.A., Cooperativa Ocean S.A. y Punta Mogotes S.A. en un predio de 20 ha. Esta feria basa su funcionamiento en la comercialización de productos de marcas apócrifas (Abba, A.

2009) y ha sido definida como la “mayor feria ilegal de América Latina” por la Unión Europea⁵². Recibe unos 50.000 visitantes por día, y se posiciona como el tercer Paseo de Compras más visitado en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) (Abba, A. 2009). La feria La Salada abre sólo dos veces a la semana⁵³ y se constituye a partir de la instalación de puesteros no solamente dentro de las tres ferias sino también de manteros en el camino de sirga del Riachuelo, sobre las vías del Ferrocarril Belgrano Sur y en las inmediaciones de la infraestructura de los antiguos piletones de agua salada; motivo por el cual sobre La Salada pesan varias denuncias por ocupación ilegal del espacio público.

Esta “centralidad de lo informal” como la definen autores como Abba, A. (2009), quedaría definida por su accesibilidad (hay muchos colectivos que llegan a la feria desde la estación de Lomas de Zamora, como así también “combies truchas”⁵⁴ desde varios puntos del país y desde países limítrofes), también por todo el equipamiento y servicios que presenta (aunque precarios) y además por las actividades urbanas que contiene: se estiman unos 15.000 puestos de venta ilegal de ropa, calzado, discos, películas, equipos de electrónica distribuidos en 20 hectáreas, una superficie comparable a la del barrio de Once (Diario La Nación/ año 2007⁵⁵).

La Salada se ha convertido en centro respecto de otras ferias situadas en el Área Metropolitana de Buenos Aires, dado que por multiplicación e imitación de su *modus operandi* existen otras “saladas”⁵⁶ que allí se abastecen al por mayor para luego redistribuir la mercadería al por menor (D’Angiolillo, J; Dimenstein, M. y otros 2010). Es decir que existe una multitud de ferias periféricas a La Salada. De este modo, La Salada se configura

⁵² La feria fue denunciada por la Unión Europea como un ejemplo del comercio ilegal en Latinoamérica por no respetar la ley de marcas y por facturar la gran parte de los 125 millones de dólares que mueve al año, por fuera de la reglamentación impositiva vigente. En D’Angiolillo, J; Dimenstein, M y otros (2010) “Feria La Salada: una centralidad periférica intermitente en el Gran Buenos Aires” disponible en <http://elnuevomunicipio.com.ar/wp-content/uploads/1.Feria-La-Salada.pdf>

⁵³ La feria funciona por la noche hasta el mediodía del día siguiente (miércoles-jueves y domingo-lunes)

⁵⁴ Las “combies truchas” son transportes clandestinos, es decir que circulan sin la regulación de la Comisión Nacional Reguladora del Transporte (CNRT) y por lo tanto en caso de accidente, el seguro no cubre a los ocupantes porque no están habilitadas para transportar gente. Además, al no cumplir con la Revisión Técnica Obligatoria, pueden circular en mal estado. Como contrapartida, el valor del pasaje está muy por debajo del transporte regulado por el Estado.

⁵⁵ Se estima que llegan unos 500 colectivos por día, mientras que en el mes de diciembre (por las fiestas) acceden unos 4000 tours por día de compradores. Fuente: <http://www.lanacion.com.ar/877105-la-salada-va-es-la-mayor-feria-ilegal-de-america-latina> consultado en junio/2019.

⁵⁶ Existen “Saladas” en barrios de la capital federal como Constitución, Once, Liniers. En el conurbano bonaerense algunos ejemplos son San Francisco Solano en Quilmes, la de San Juan Bautista en Florencio Varela, Villa Dominico, San Miguel, José C. Paz, Moreno, Morón, entre otros. En el partido de Lomas de Zamora podemos citar las ferias de Turdera (situada en la avenida H. Yrigoyen, cerca del shopping Adrogué), el centro comercial Garibaldi outlet (ubicado a unas 20 cuadras de la zona del centro lomense), Larroque outlet (cercano a los tribunales de Lomas de Zamora), entre otras.

como centro de una red de ferias regionales y, al mismo tiempo, es nodo de una red global de comercio informal⁵⁷. En opinión de autores como Abba, A. (2009), D`Angiolillo, J; Dimenstein, M. y otros (2010), Gago, V. (2011) el fenómeno de La Salada invierte la configuración tradicional de centro-periferia, representada por la relación entre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los partidos del Gran Buenos Aires respectivamente.

En el caso de Lomas de Zamora el surgimiento de la feria La Salada en forma contemporánea a la decadencia del centro tradicional lomense, reconfigura el mapa de centros y centralidades del partido. Por ello en el capítulo siguiente avanzamos en el análisis de la división social del espacio a través de la construcción y caracterización del sistema de centros del partido, en la década del 2000, en el cual se inserta nuestro caso de estudio: los procesos de renovación urbana en la zona del centro de la ciudad cabecera del partido de Lomas de Zamora.

⁵⁷ Al respecto a D`Angiolillo, J; Dimenstein, M. y otros (2010) y Gago, V. (2011) explican en sus trabajos la sincronía con ferias mundiales como “Los Altos” en La Paz, Bolivia, “Oshodi” y “Alaba” en Lagos, Nigeria.

La estructura de centros en el partido de Lomas de Zamora

En el capítulo anterior explicamos que, en términos operacionales, los centros se distinguen no solamente por las funciones y servicios que concentran sino también por las características del sistema de transporte público y por los lugares materiales y simbólicos únicos que concentran, lo que les otorgará diferente grado de importancia/funcionalidad dentro de la estructura urbana del partido (DPOUT 2007, Vecslir, L. y Baer, L; 2011). También expusimos que los centros sirven a sus áreas de influencia -y definimos a esas áreas de influencia como centralidad- y que los centros pueden coincidir con un barrio, una zona, un municipio o una subregión metropolitana; dado que existe una relación proporcional entre la complejidad de funciones y el grado de especialización del centro y la dimensión de su área de influencia (Carrión, F. 2005).

En este capítulo el propósito es identificar la configuración territorial de los centros del partido de Lomas de Zamora que permita contextualizar el *escenario* sobre el cual se produce el proceso de expansión y renovación urbana del Área Central Expandida (ACE) con el consiguiente surgimiento de Las Lomitas en la década del 2000.

Para identificar a los centros que conforman el partido de Lomas de Zamora en los primeros 15 años de la década del 2000, integramos los principales resultados del análisis de las condiciones sociohabitacionales del partido de acuerdo a la información proporcionada por los tres últimos censos de hogares, población y vivienda (INDEC, 1991, 2001, 2010); el transporte y la accesibilidad al partido; y sumamos una selección de infraestructura y servicios urbanos vinculados con instituciones municipales, establecimientos educativos y de salud, bancos, espacios públicos verdes y también de ocio y recreación, concentración de comercios e industrias. Con esta información organizamos una matriz que da cuenta de la funcionalidad de cada centro en el sistema urbano del partido, y luego los agrupamos de acuerdo a su “área de influencia”: barrial, local, municipal, metropolitana. Como principal resultado presentamos un sistema de 16 centros del partido de Lomas de Zamora que poseen diferente funcionalidad dentro de la estructura urbana del partido, y sobre el cual se inserta el proceso de renovación urbana del Área Central Expandida y la expansión del centro tradicional lomense.

2.1 Hacia una caracterización sociohabitacional del partido de Lomas de Zamora, 1991-2010

Históricamente, en la provincia de Buenos Aires se ha concentrado la mayor cantidad de población del total país (Vapñarsky, C. 1995). Según el último censo realizado en el año 2010 (INDEC), esta tendencia continúa: de los 40.091.359 de habitantes que posee la Argentina, en la provincia de Buenos Aires se concentran 15.625.084 de habitantes. De ellos, 9.616.715 corresponden al AMBA. De los cuales casi un 50 por ciento se encuentra distribuido entre el conurbano oeste (los partidos de La Matanza, Moreno y Merlo poseen 2.756.815 de habitantes) y el conurbano sur (los partidos de Lomas de Zamora, Lanús, Quilmes y Avellaneda suman 2.001.162 de habitantes)⁵⁸.

El partido de Lomas de Zamora cuenta con 616.279 habitantes, cifra que lo ubica como el segundo más poblado de la provincia de Buenos Aires, por detrás del partido de La Matanza que casi lo triplica en cantidad, según los datos del Censo 2010 relevados por el INDEC. Esta misma tendencia se registraba en el censo de 2001 cuando Lomas de Zamora tenía 591.345 habitantes y La Matanza 1.255.288 habitantes.

Con respecto a la población del partido, podemos observar en la tabla 2.1 que el crecimiento de la población total es positivo a lo largo de todos los censos.

Tabla 2.1: Evolución intercensal de la población del Partido de Lomas de Zamora

1869	1895	1914	1947	1960	1970	1980	1991	2001	2010
1.723	17.232	59.874	127.880	272.116	410.806	510.130	574.330	591.345	616.279

Fuente: Elaboración propia en base a censos nacionales de población INDEC.

El mayor crecimiento poblacional se experimenta en los cinco primeros años censales, momento en el cual la población se duplica entre cada año censal; mientras que en los últimos cinco años censales esa tendencia disminuye: la población aumenta a un ritmo del 10% aproximadamente por año censal.

⁵⁸ El Conurbano norte (General San Martín, Morón, San Isidro, Tres de Febrero y Vicente López) posee 1.637.674 habitantes.

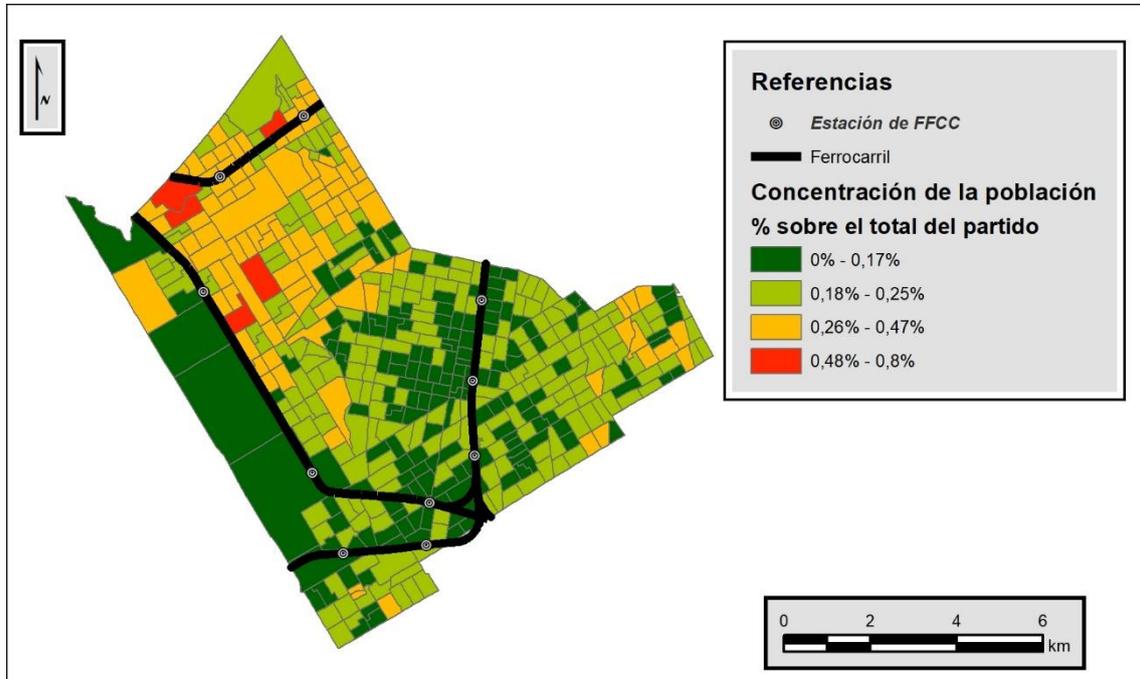
Periurbano Norte (General Sarmiento, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, Malvinas Argentinas, San Fernando, San Miguel y Tigre) tiene 1.753.232 habitantes.

Periurbano Sur (Almirante Brown, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezeiza y Florencio Varela) tiene 1.767.832 habitantes.

Fuente: elaboración propia en base a censo nacional de hogares, población y vivienda. INDEC 2010.

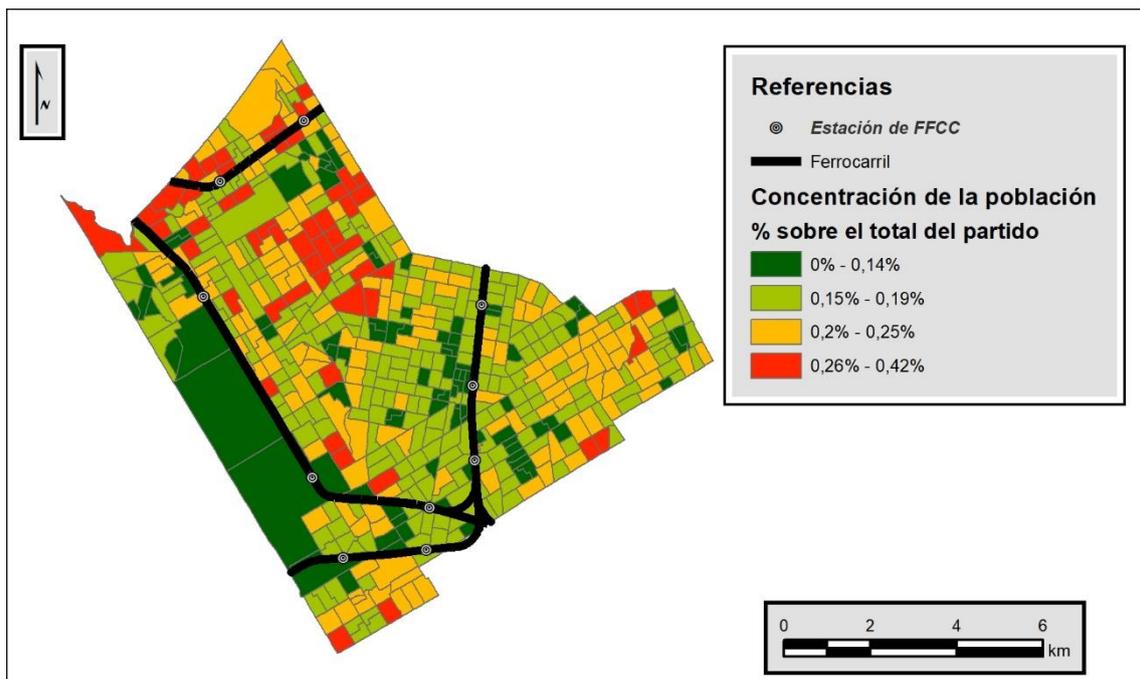
Con respecto a la concentración de la población en el partido, encontramos que se mantuvo homogénea a lo largo de los tres últimos años censales (INDEC 1991, 2001, 2010) (mapas 2.1, 2.2, 2.3):

Mapa 2.1: Concentración de la población en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.



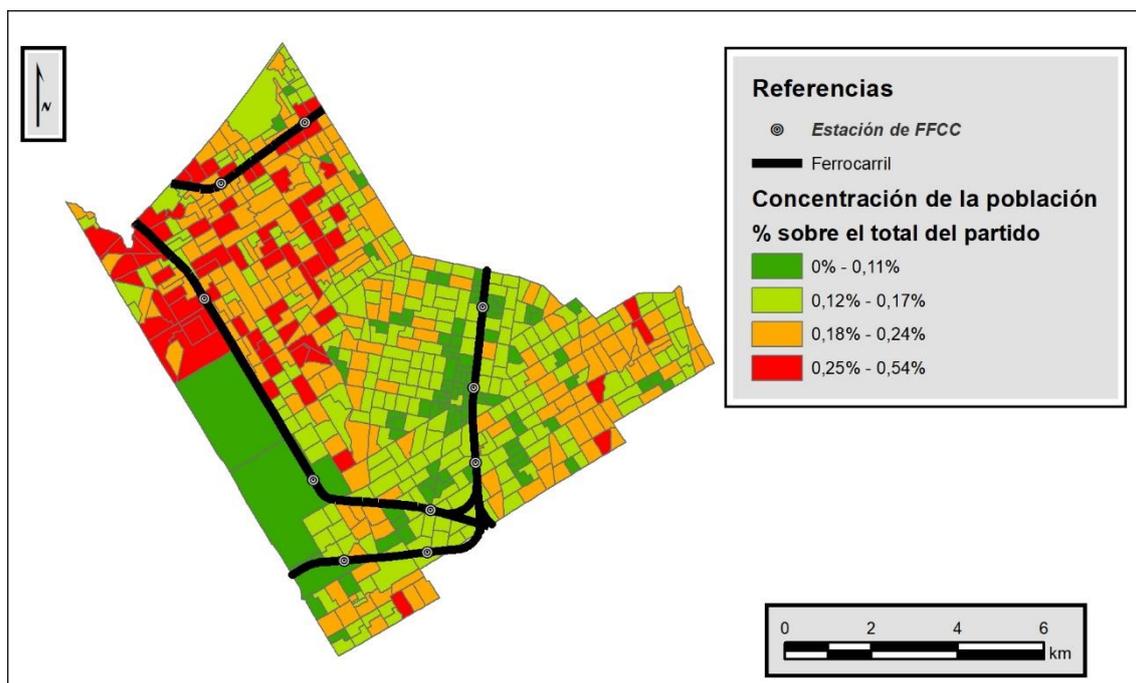
Fuente: elaboración propia en base a INDEC, 1991.

Mapa 2.2: Concentración de la población en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.



Fuente: elaboración propia en base a INDEC, 2001.

Mapa 2.3: Concentración de la población en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.



Fuente: elaboración propia en base a INDEC, 2010.

En los mapas se puede apreciar que la mayor concentración de población se ubica en las zonas norte y este del partido; mientras que la menor se encuentra en la zona central, que coincide con la línea del Ferrocarril Roca. Sin embargo, observamos que los porcentajes de los intervalos varían: el de mayor concentración disminuye (concentran menos población del total del partido) pero aumentan la cantidad de radios que pertenecen a ese intervalo para el censo del 2010, dando cuenta de una contigüidad espacial de los mismos. En otros términos: más radios se encuentran en este intervalo de mayor concentración y a su vez éstos son territorios “vecinos” a los radios de las menores concentraciones de población de los periodos censales anteriores.

Para el análisis de las condiciones sociohabitacionales del partido de Lomas de Zamora se han seleccionado una serie de variables referidas a las condiciones de la vivienda, estructura demográfica por edad, la cantidad de personas por hogar, el nivel de hacinamiento, la existencia de necesidades básicas insatisfechas y el máximo nivel de instrucción alcanzado por la población a partir de los resultados de los censos nacionales de población, hogares y vivienda de 1991, 2001 y de 2010 (INDEC) (tabla 2.2).

Tabla 2.2: Partido de Lomas de Zamora. Resumen de variables sociohabitacionales seleccionadas para los censos 1991, 2001 y 2010.

	Censo 1991	Censo 2001	Censo 2010
Edad (%)			
Edad 0 a 13	27,05	25,91	22,06
edad 14 a 64	64,13	63,46	66,84
edad 65 y más	8,82	10,63	11,10
Cantidad de personas en el Hogar			
1 persona	10,76	12,69	16,36
2 a 4 personas	60,88	60,43	63,02
5 a 6 personas	22,23	19,45	16,57
7 y más personas	6,12	7,4	4,06
Hogares con NBI			
Hogares con NBI	19,1	17,2	14,15
Hacinamiento			
0,00 a 0,50	12,73	18,24	20,59
0,51 a 0,99	14,88	39,10	17,83
1,00 a 1,99	43,96	30,80	41,66
2,00 a 2,99	14,82	7,37	15,86
3 y más	11,31	4,48	4,06
Tipo de Vivienda			
CASA A	63,07	67,29	84,7
CASA B y otros precarios	24,01	22,46	19,64
departamento	12,92	10,25	12,1
Máxima instrucción del Jefe del Hogar			
sin instruc/primaria compl/incompleta	65,15	56,89	46,02
secundaria completa/incompleta	25,44	28,6	34,87
Terciario completo/incompleto	3,34	4,94	6,76
Universitario completo/incompleto	6,07	9,57	12,28

Fuente: elaboración propia en base a INDEC 1991, 2001 y 2010

A partir del análisis comparativo de las variables, se destaca:

- La disminución de la población de 0 a 13 y de 14 a 64 años en detrimento del aumento del grupo de 65 años y más.
- El aumento de los hogares conformados por 1 persona y por 2 a 4 personas, mientras que disminuyó significativamente los de 7 y más personas y también los de 5 a 6 personas.
- Aumentan el tipo de vivienda A, de mejores características constructivas, mientras que disminuyen los de tipo B y otros tipos precarios entre los censos 1991 y 2001. Las viviendas tipo departamento aumentaron su cantidad en el último censo, mientras que registraron un descenso en el período 2001.

- Aumentan los hogares con menos de 0,5 personas por cuarto, mientras que disminuyen a la mitad los de 0,5 a 0,99 personas por cuarto en el último período censal. Se registra un aumento significativo en los hogares de entre 1 y 3 personas por cuarto para el 2010. Se destaca que el hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto) disminuye a lo largo de los tres períodos censales mientras que el hacinamiento (de 2 a 2,99 personas por cuarto) aumenta significativamente en el último período censal.

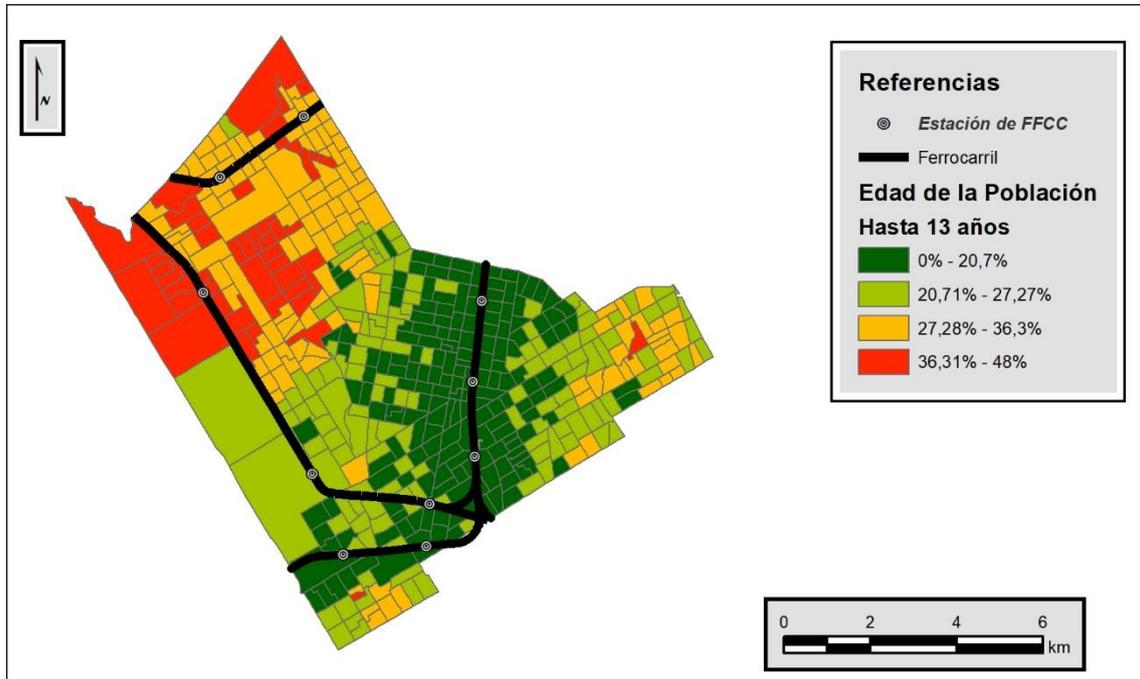
- Disminuye el porcentaje de hogares con NBI de 19,1% a 14,15%
- Disminuye la proporción de personas sin instrucción y con primaria completa e incompleta, mientras que aumentan los distintos niveles superiores (educación secundaria/terciaria/universitaria completas e incompletas)

Como se puede apreciar la variación intercensal de las variables a escala del partido no permite inferir un empeoramiento de las condiciones sociohabitacionales, sino más bien indica moderadas mejorías en algunas condiciones específicas (educación y hacinamiento, entre otras).

Sin embargo, se procedió a un cambio de escala para observar el comportamiento de las variables en el nivel del radio censal (la mínima unidad de información relevada mediante los censos en el país) en búsqueda de mayor detalle; dado que la distribución de las variables en el partido marca áreas de peores y mejores condiciones, así como también situaciones intermedias.

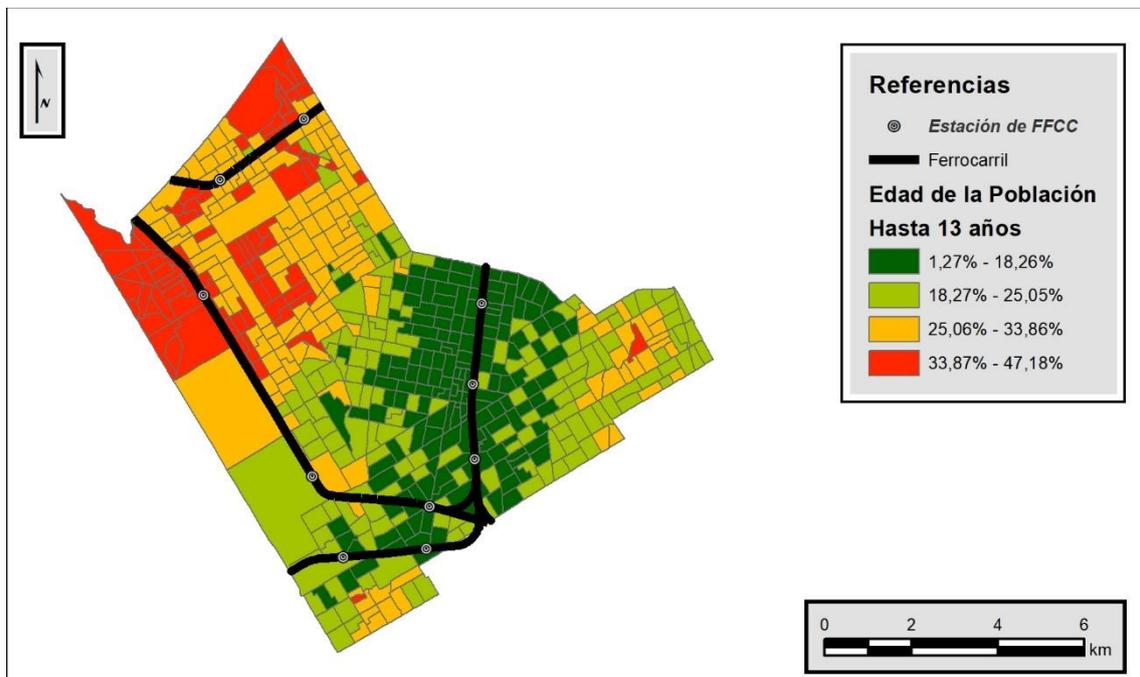
Para analizar la variable edad, hemos delimitado grupos etarios utilizando la información proporcionada por INDEC (1991-2001-2010): Pasivos transitorios (PT, población hasta los 14 años de edad), Población Económicamente Activa (PEA, entre los 15 y 64 años de edad) y los Pasivos Definitivos (PD, población de más de 65 años de edad). Del análisis de la información, se desprende que la distribución de la población por edades no es homogénea en el partido de Lomas de Zamora.

Mapa 2.4: Distribución de la población de hasta 13 años de edad en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.



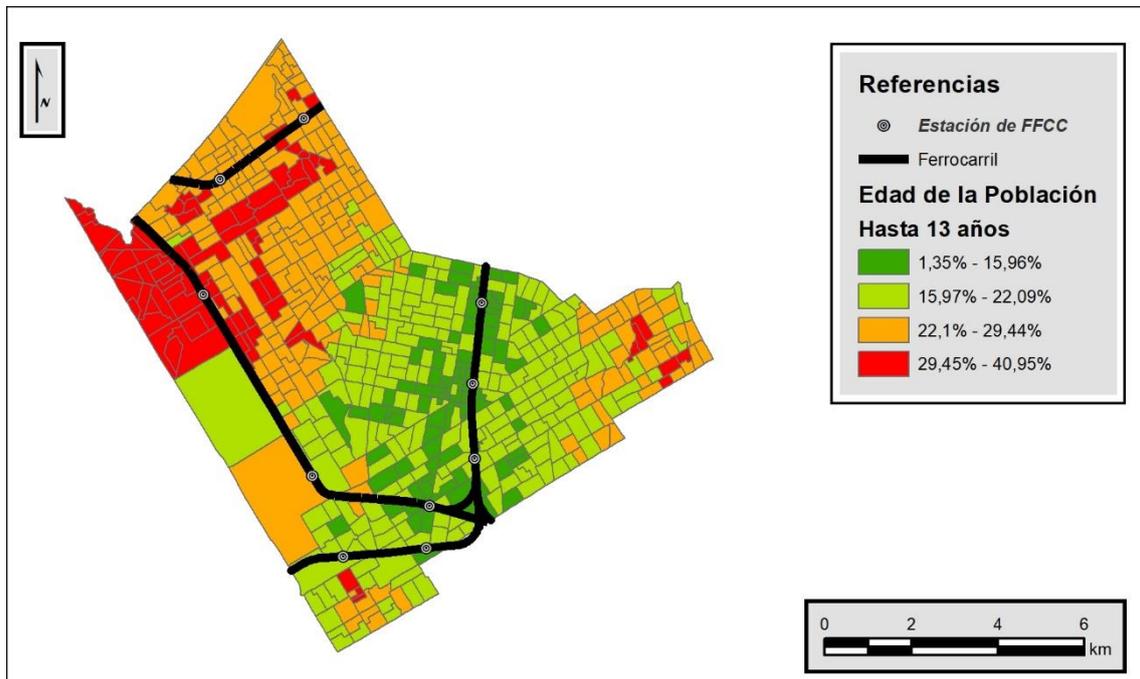
Fuente: elaboración propia en base a INDEC, 1991.

Mapa 2.5: Distribución de la población de hasta 13 años de edad en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.



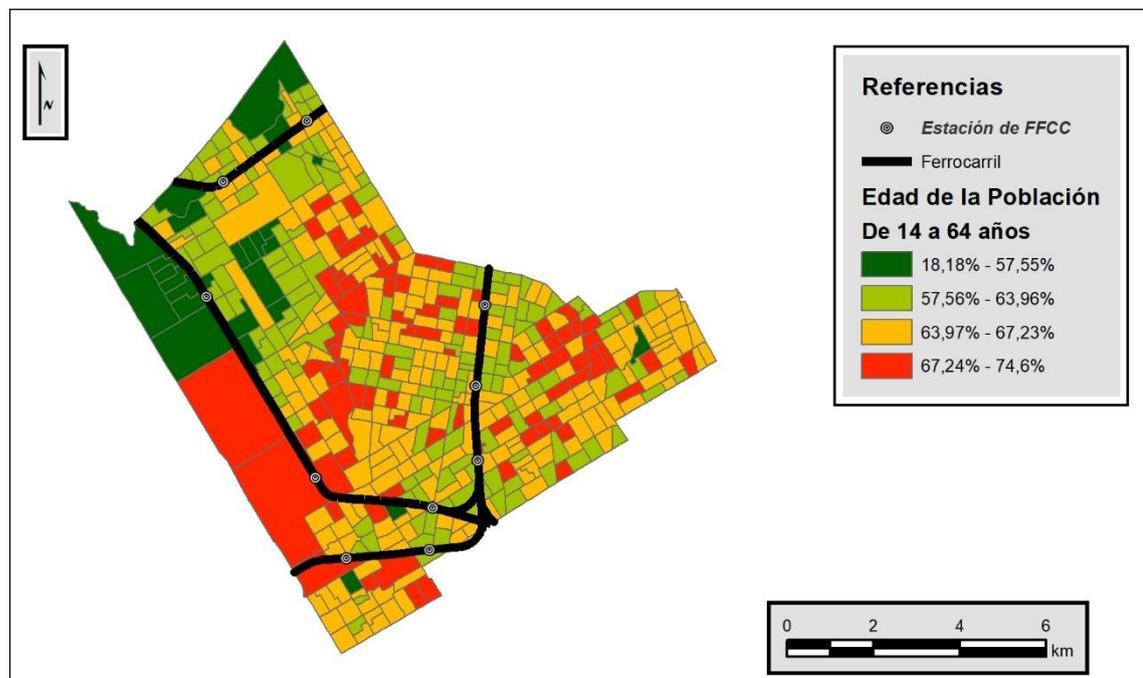
Fuente: elaboración propia en base a INDEC, 2001.

Mapa: 2.6 Distribución de la población de hasta 13 años de edad en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.



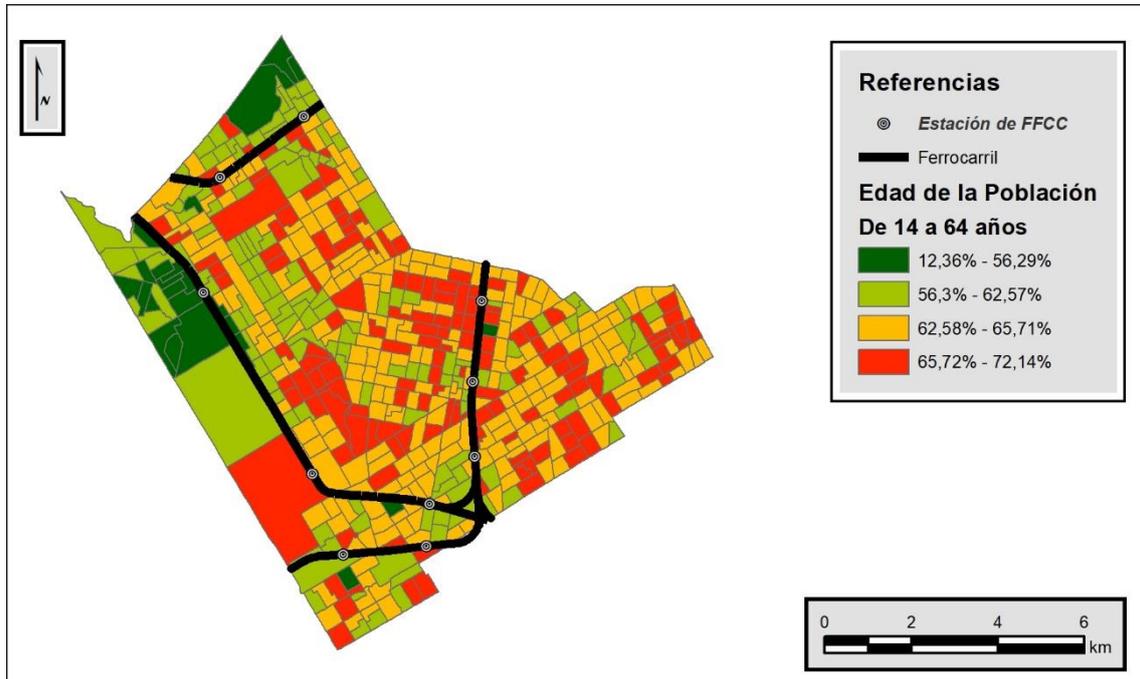
Fuente: elaboración propia en base a INDEC, 2010.

Mapa 2.7: Distribución de la población de 14 a 65 años de edad en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.



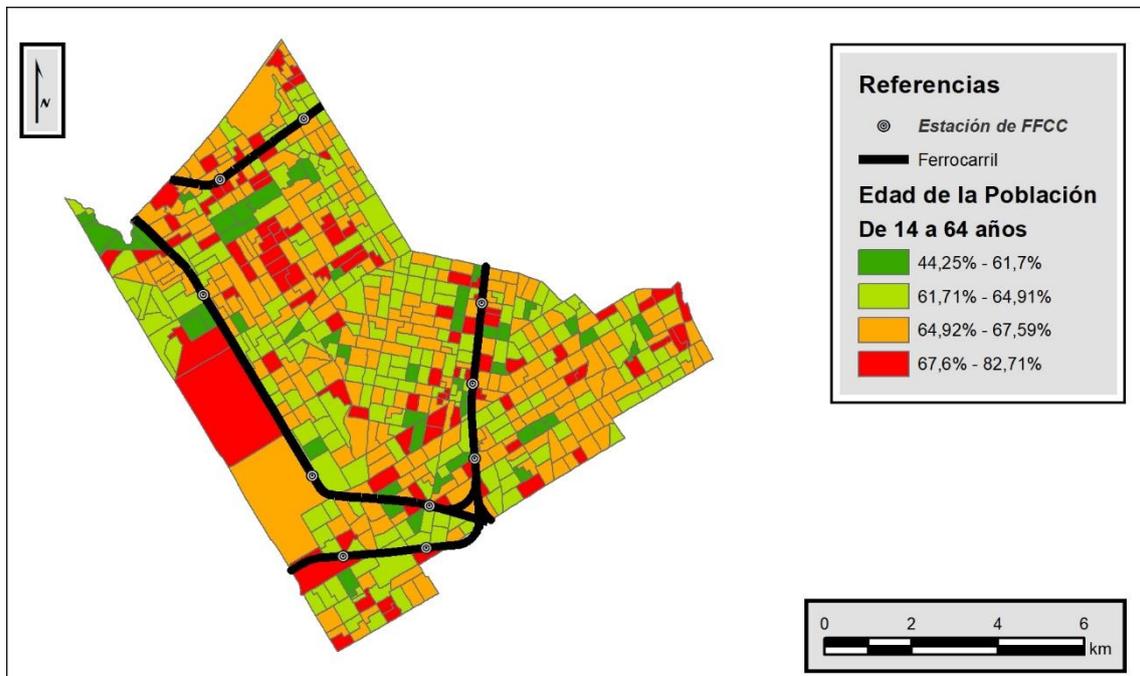
Fuente: elaboración propia en base a INDEC, 1991.

Mapa 2.8: Distribución de la población de 14 a 65 años de edad en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.



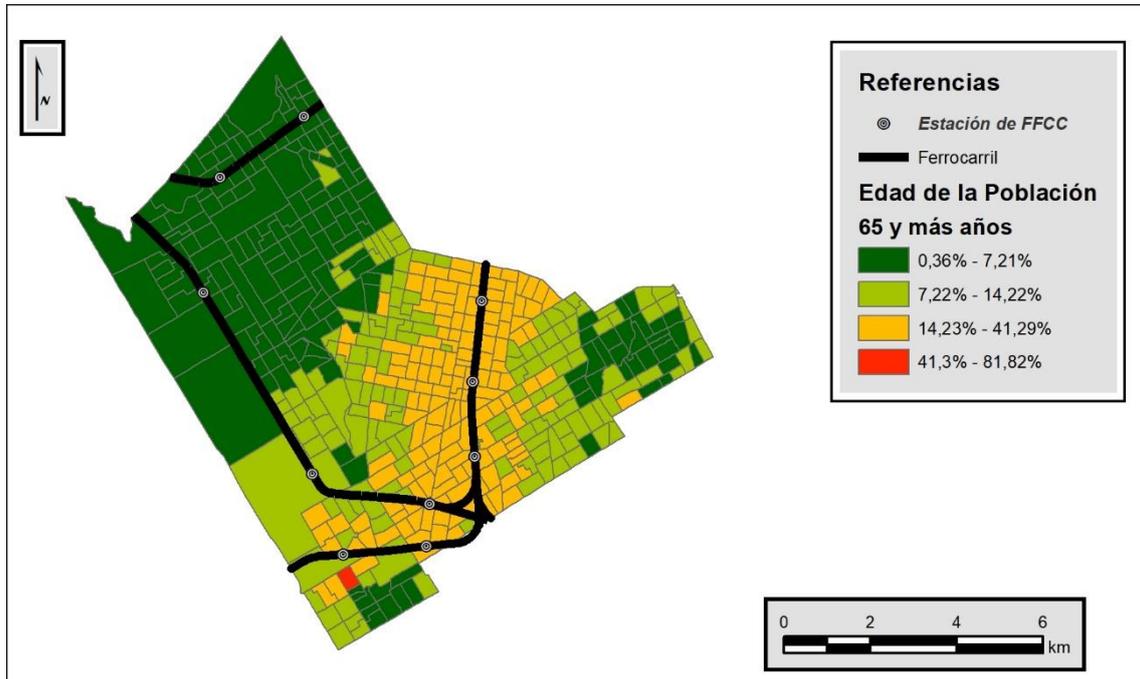
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2001

Mapa 2.9: Distribución de la población de 14 a 65 años de edad en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.



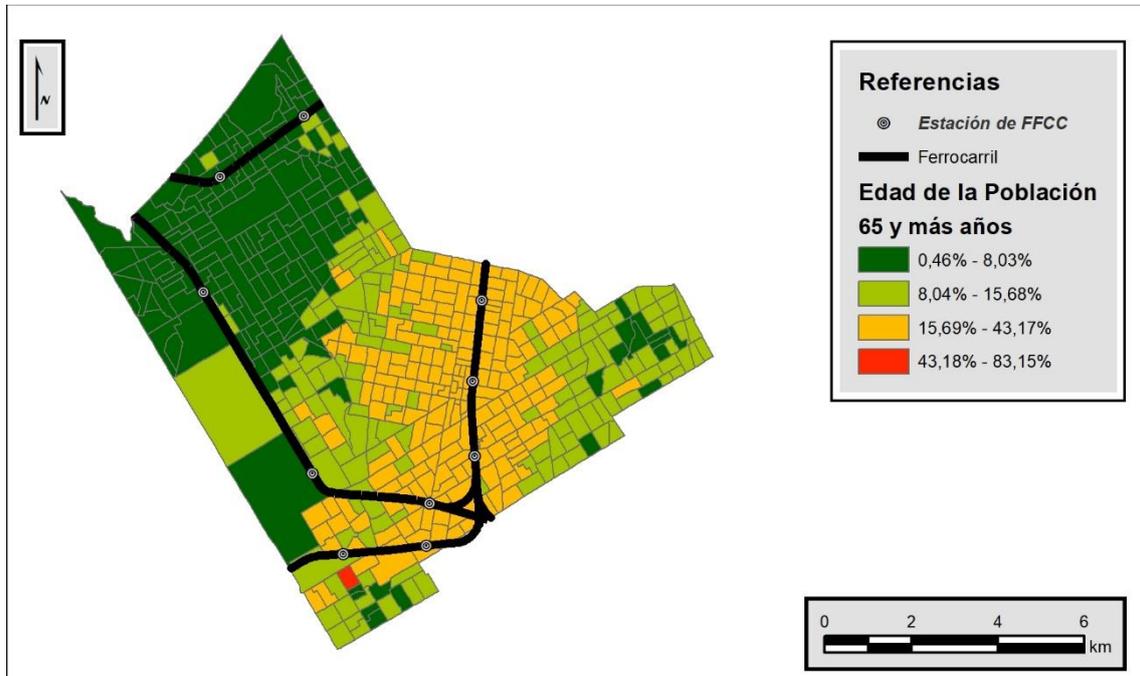
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2010.

Mapa 2.10: Distribución de la población de 65 años y más en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.



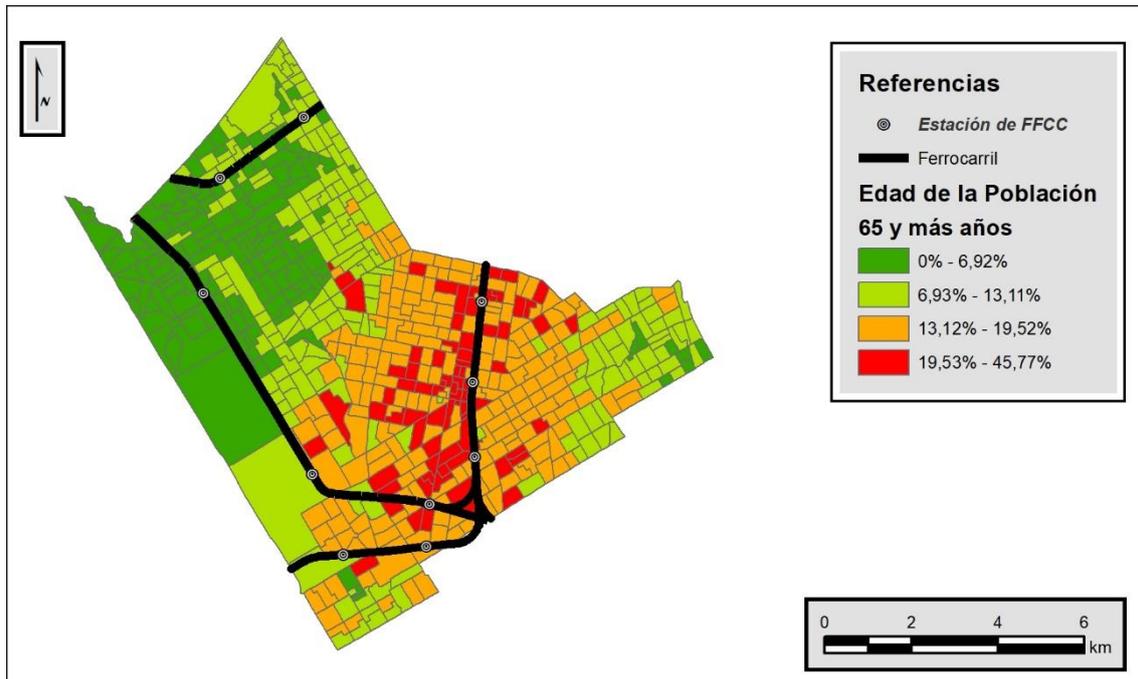
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 1991

Mapa 2.11: Distribución de la población de 65 años y más en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.



Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2001

Mapa 2.12: Distribución de la población de 65 años y más en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.



Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2010.

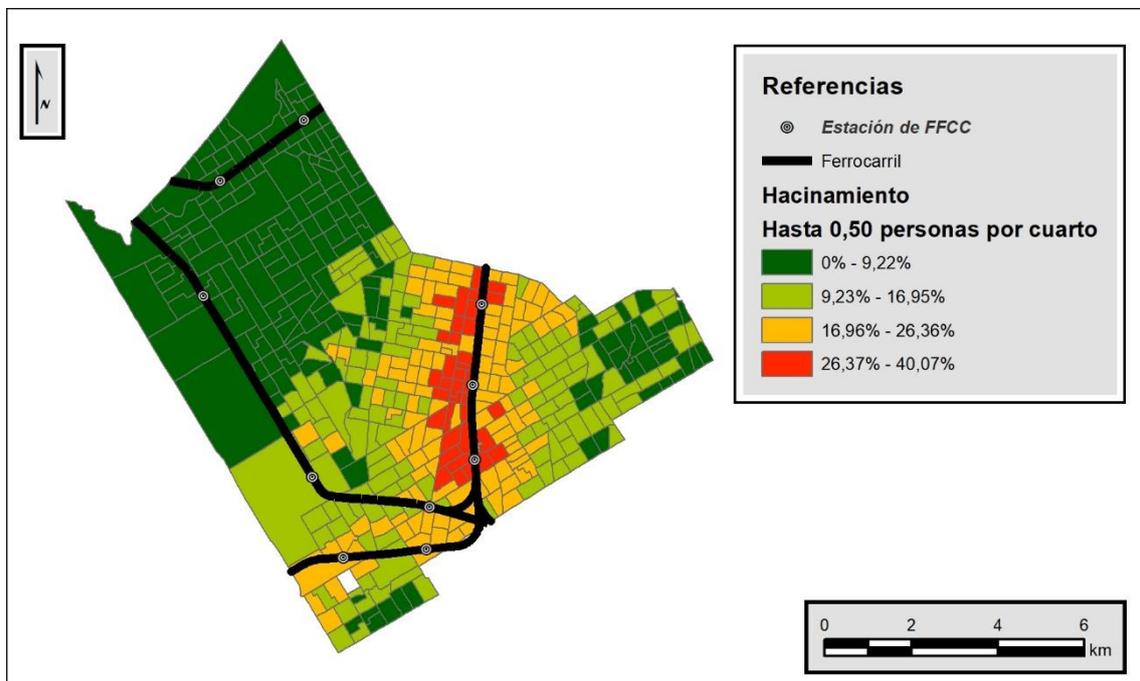
La distribución de la población Pasivos Transitorios (PT) (mapas 2.4, 2.5, 2.6) en el partido de Lomas de Zamora se ha mantenido homogénea entre los tres años censales analizados. Esta población se concentra en la zona norte del partido, siendo de una proporción baja en el resto del territorio lomense. En el caso de la Población Económicamente Activa (PEA) también es posible observar una distribución homogénea en el mismo periodo de análisis, si bien se visualiza un aumento de su concentración en torno de las estaciones de tren del Ferrocarril Roca entre los censos de 1991 y 2001 (mapas 2.7, 2.8, 2.9). Por otra parte, es posible observar una disminución de la concentración de PEA en el año censal 2010, sobre todo en la zona de la localidad de Banfield y en el Este del partido (límite con el partido de Quilmes).

Entre los años censales 1991, 2001 y 2010 se observa un aumento de la concentración de los Pasivos Definitivos (PD) en la zona del centro de Lomas, cuya delimitación llamamos Área Central Expandida e incluye a la zona de Las Lomitas, y además se registra un aumento generalizado de la cantidad de personas en ese rango de edad en el total partido (mapas 2.10, 2.11, 2.12). Cabe destacar que los PD es un grupo etario reducido en los censos de 1991 y 2001, lo que indicaría que las condiciones de vida han mejorado porque ha aumentado la esperanza de vida. Asimismo, también es destacable que ese grupo de

edad se concentre principalmente en la zona del tendido de las estaciones del Ferrocarril Roca que es donde tradicionalmente se destacan las mejores condiciones de vida, tal como lo señalamos en el capítulo anterior.

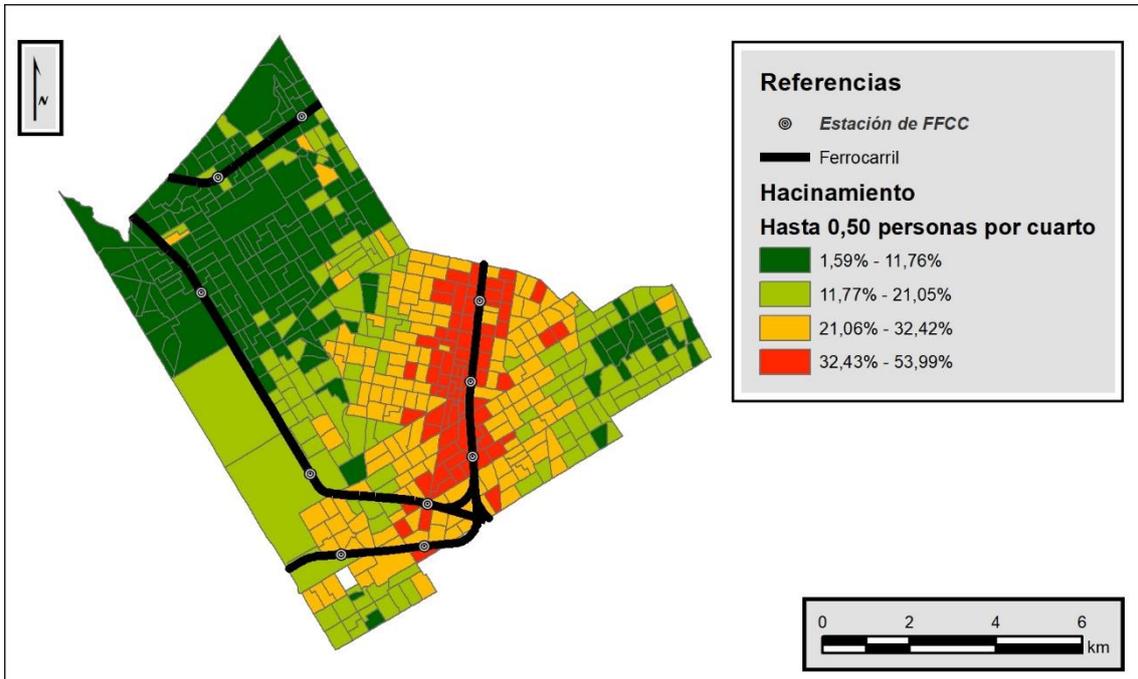
Con respecto a los Hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) hemos tomado una de las variables que lo componen que es la cantidad de personas en el hogar. De esa variable hemos considerado hasta 0,5 personas por cuarto y, además, el hacinamiento que indica más de 3 personas por cuarto.

Mapa 2.13: Cantidad de personas en el hogar: hasta 0,5 personas por cuarto en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.



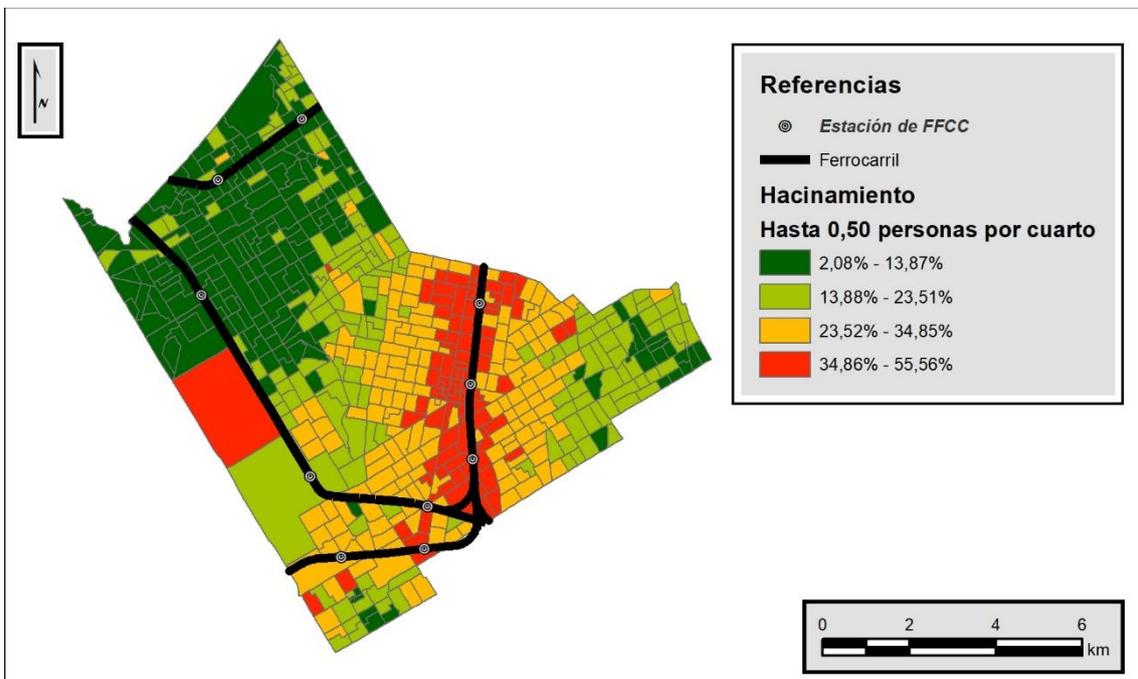
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 1991

Mapa 2.14: Cantidad de personas en el hogar: hasta 0,5 personas por cuarto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.



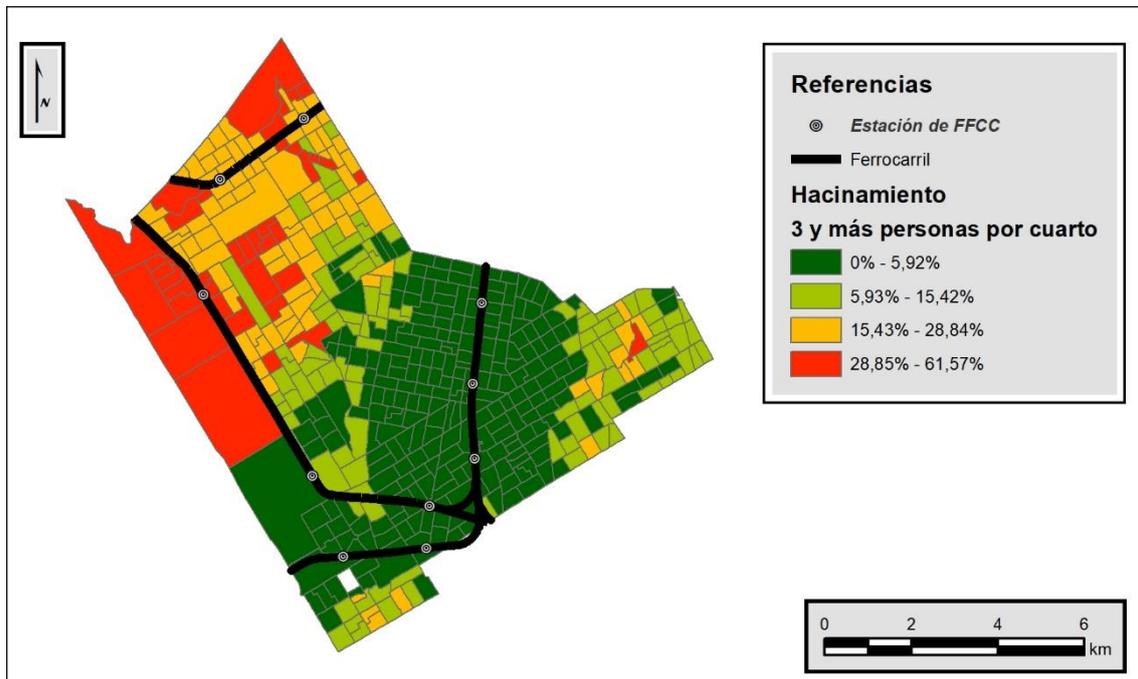
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2001.

Mapa 2.15: Cantidad de personas en el hogar: hasta 0,5 personas por cuarto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.



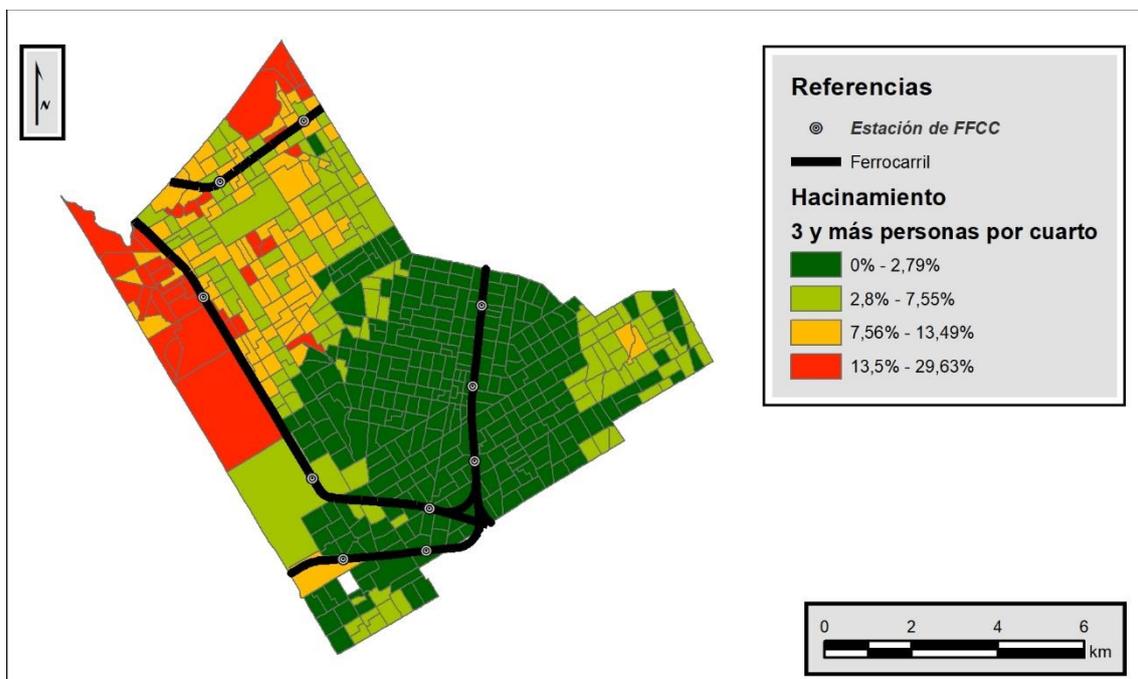
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2010.

Mapa 2.16: Cantidad de personas en el hogar: más de 3 personas por cuarto en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.



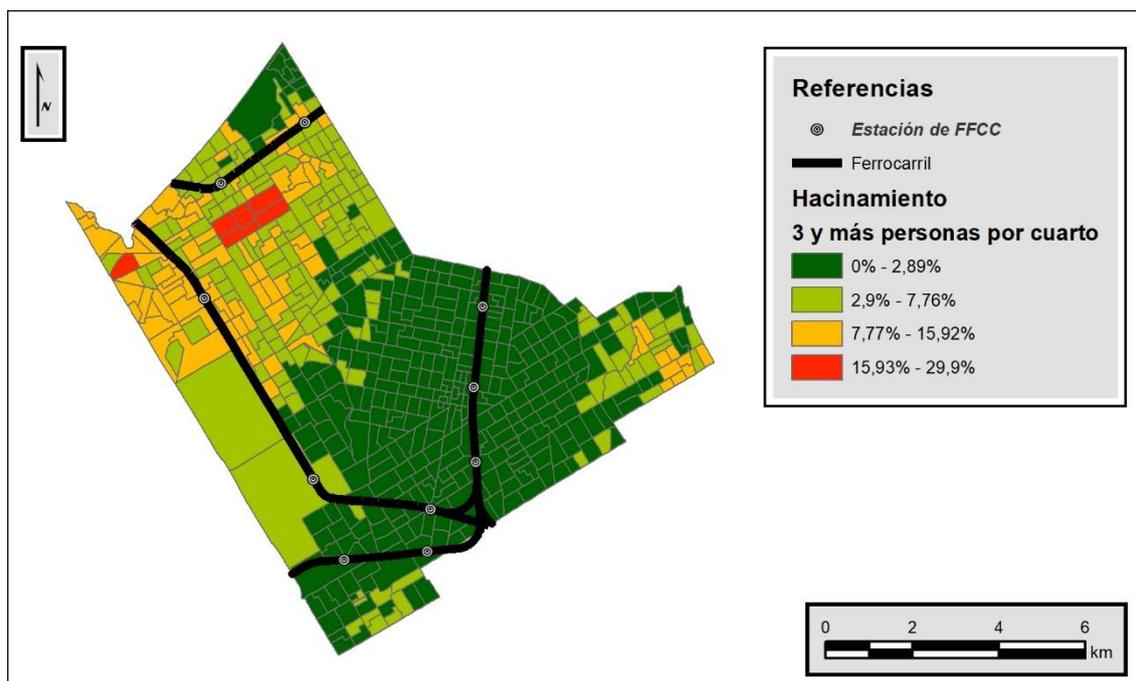
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 1991

Mapa 2.17: Cantidad de personas en el hogar: más de 3 personas por cuarto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.



Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2001.

Mapa 2.18: Cantidad de personas en el hogar: más de 3 personas por cuarto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.



Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2010

La distribución de los hogares con NBI en el partido de Lomas de Zamora presenta una misma distribución a lo largo de los tres períodos censales analizados, concentrándose la mayor cantidad en la zona norte del partido y también en la localidad de Temperley (principalmente en el barrio San José) en su límite con Quilmes. Cabe destacar que en esos tres períodos analizados la cantidad de Hogares con NBI ha disminuido (mapas, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18).

La menor cantidad de personas en el hogar, considerando hasta 0,5 personas por cuarto, se registra en la zona del tendido del Ferrocarril Roca (mapas 2.13, 2.14, 2.15). En contraposición la variable del hacinamiento se concentra en la zona norte y en menor medida en el este del partido, donde también se concentran las villas y asentamientos que mencionamos en el capítulo anterior. Resulta también visible en el análisis una disminución progresiva entre 1991, 2001 y 2010 de la cantidad (y también concentración) de hogares con hacinamiento y, en correlación, un aumento de la cantidad de hogares con menor número de personas por cuarto (mapas 2.16, 2.17, 2.18).

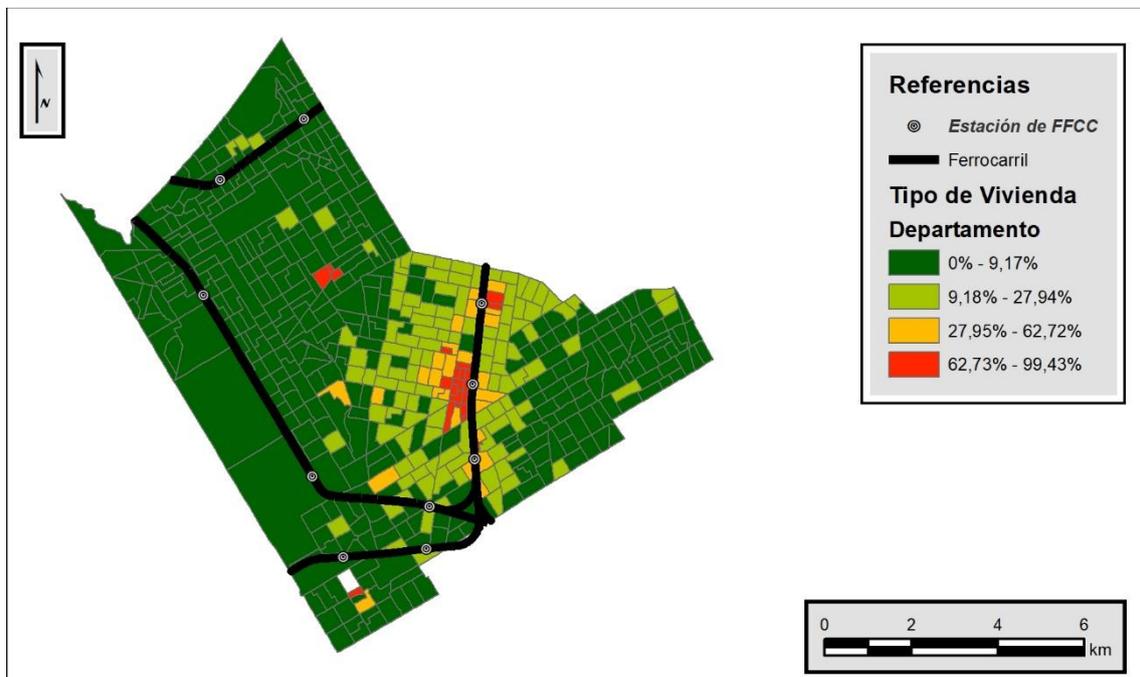
De la variable Tipo de Vivienda hemos considerado para el análisis por radio censal del partido de Lomas de Zamora a los Departamentos, porque resulta una información representativa del proceso de verticalización que experimenta el partido.

Mapa 2.19: Distribución de la vivienda tipo departamento en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.



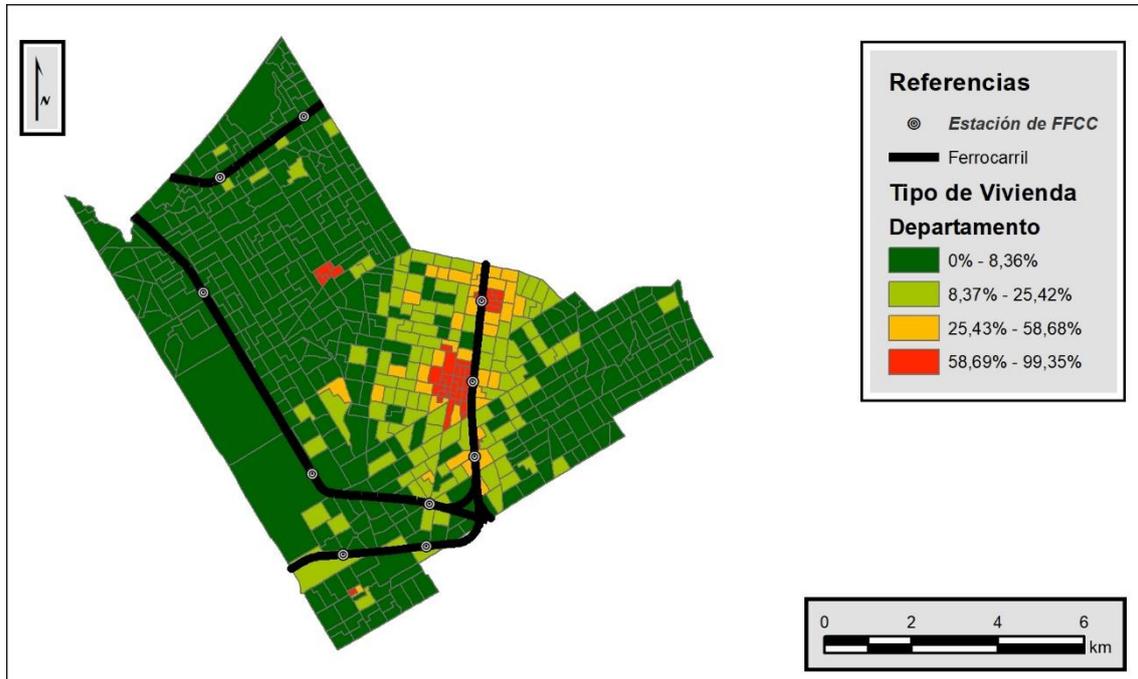
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 1991

Mapa 2.20: Distribución de la vivienda tipo departamento en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.



Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2001

Mapa 2.21: Distribución de la vivienda tipo departamento en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.

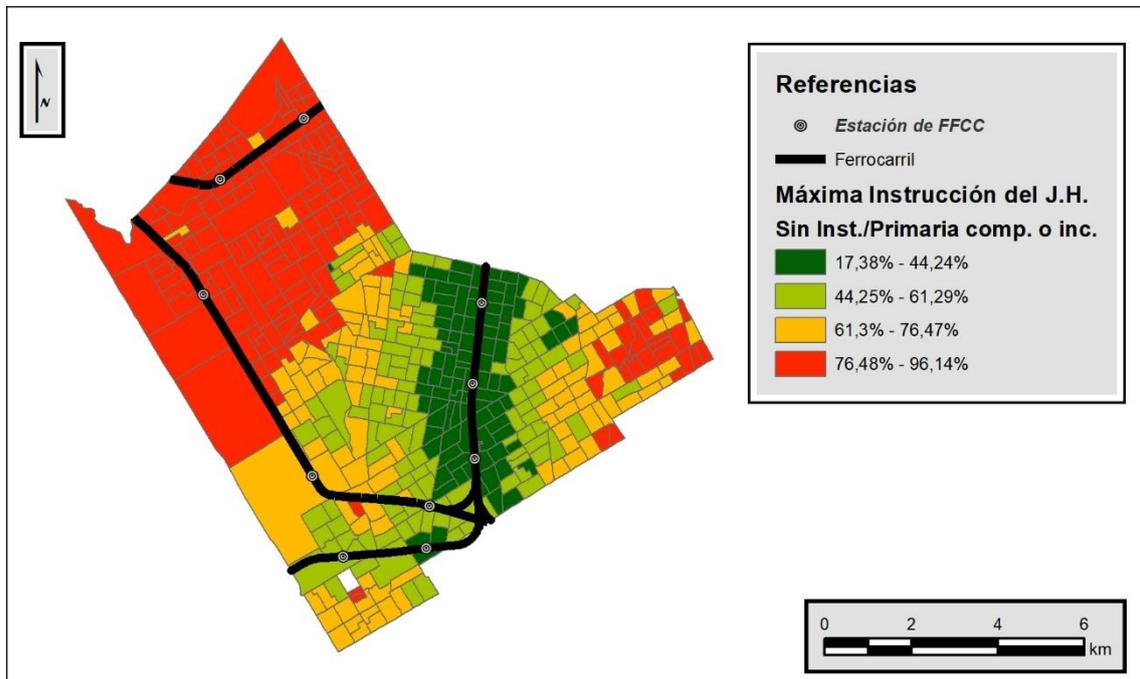


Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2010

Del análisis de los tres períodos analizados es posible marcar una tendencia que indica que la mayor concentración de viviendas tipo departamento se encuentra en las localidades de Lomas de Zamora y Banfield, particularmente en torno a sus estaciones de tren. Mientras que la detección de viviendas tipo departamento en las localidades de Ingeniero Budge, Villa Centenario, Villa Fiorito, norte de Llavallol, este de Temperley y oeste de la localidad de Lomas de Zamora es inexistente, de acuerdo a la información brindada por INDEC (1991, 2001, 2010) (mapas 2.19, 2.20, 2.21).

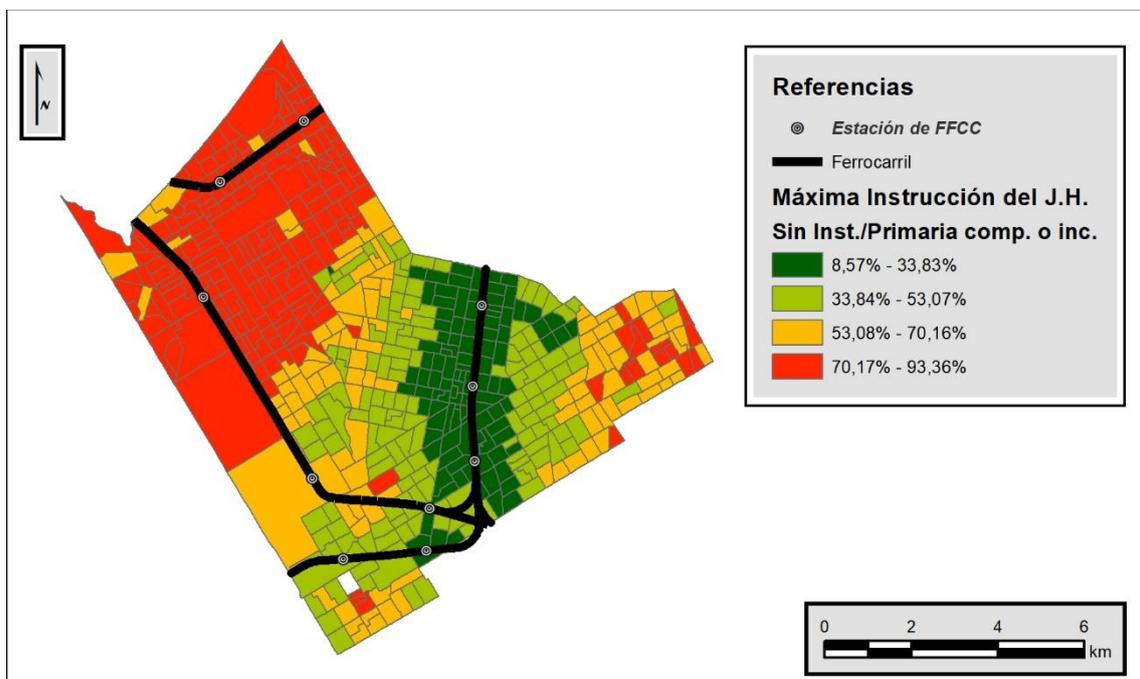
Con respecto a la variable Máxima instrucción del Jefe de Hogar se han considerado los dos extremos posibles: Sin instrucción y Universitario completo, con el objetivo de visualizar -en términos de escolaridad del jefe de hogar- las diferencias en el partido.

Mapa 2.22: Máximo nivel de instrucción del jefe de hogar (J. H.): sin instrucción y nivel primario completo e incompleto en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.



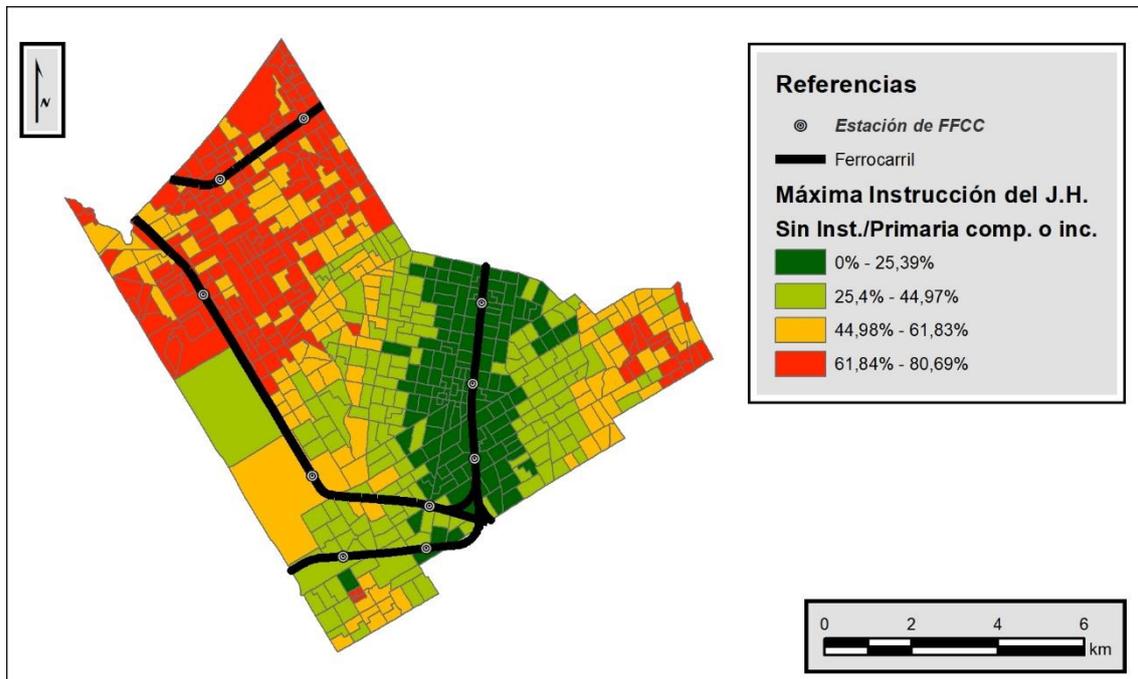
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 1991

Mapa 2.23: Máximo nivel de instrucción del jefe de hogar (J. H.): sin instrucción y nivel primario completo e incompleto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.



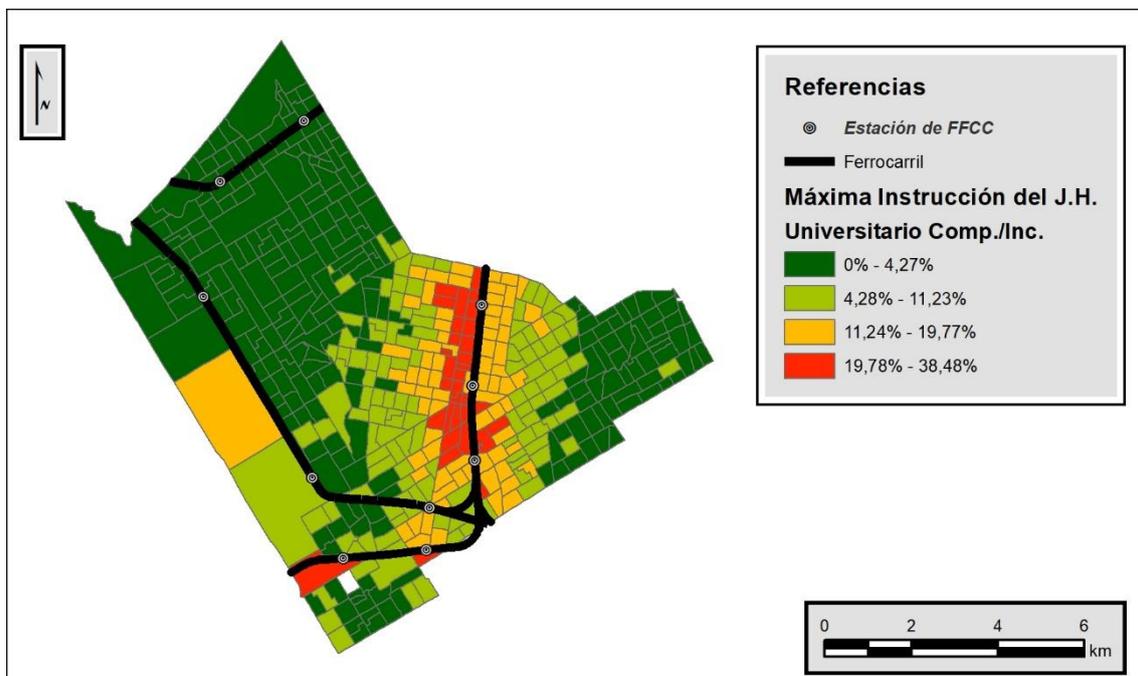
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2001

Mapa 2.24: Máximo nivel de instrucción del jefe de hogar (J. H.): sin instrucción y nivel primario completo e incompleto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.



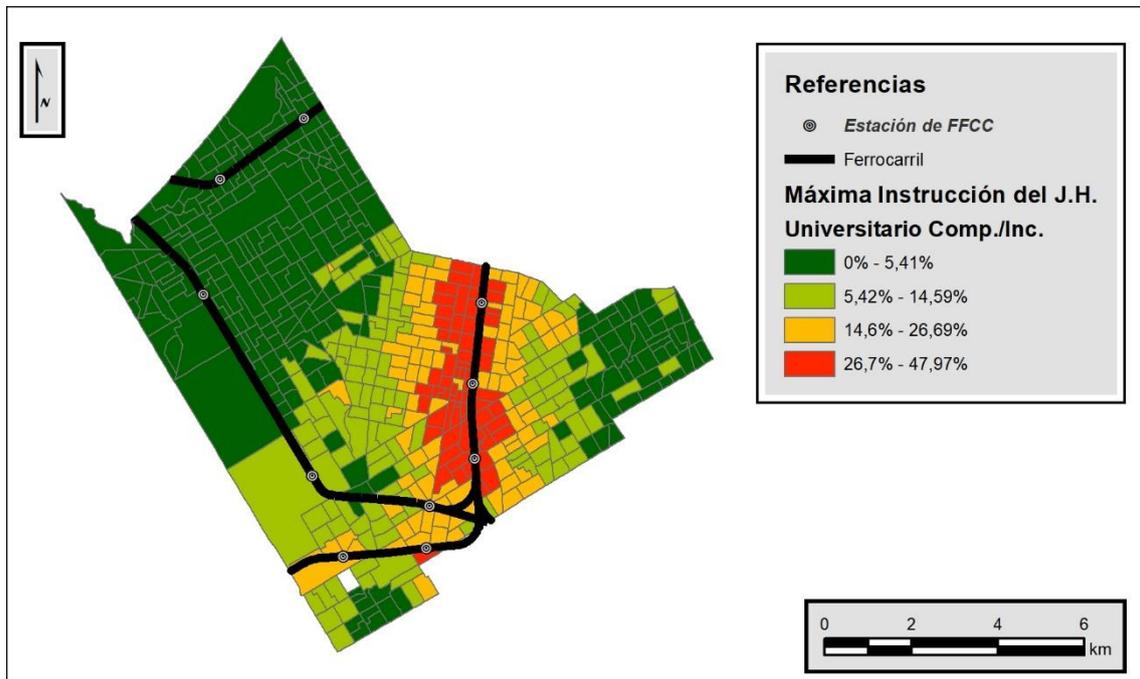
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2010

Mapa 2.25: Máximo nivel de instrucción del jefe de hogar (J. H.): universitario completo e incompleto en el partido de Lomas de Zamora. Año 1991.



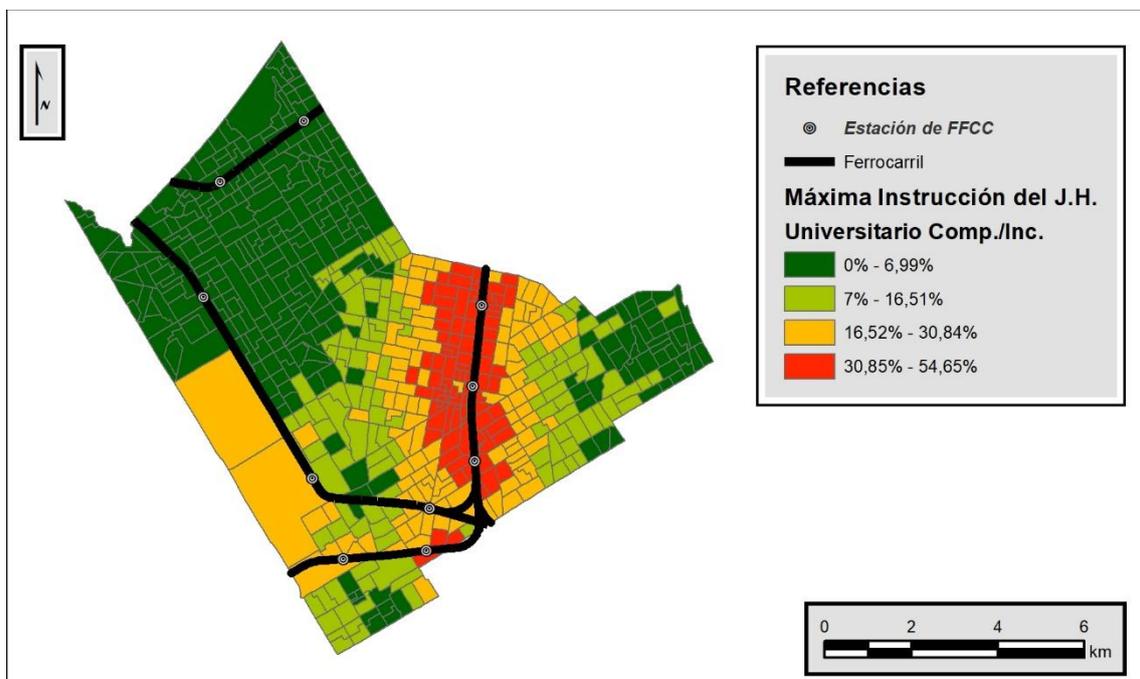
Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 1991

Mapa 2.26: Máximo nivel de instrucción del jefe de hogar (J. H.): universitario completo e incompleto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2001.



Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2001

Mapa 2.27: Máximo nivel de instrucción del jefe de hogar (J. H.): universitario completo e incompleto en el partido de Lomas de Zamora. Año 2010.



Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 2010

Se destacan varias tendencias – que se mantienen constantes- a lo largo de los tres períodos analizados: la concentración del máximo nivel de instrucción del jefe de hogar en el nivel universitario en torno a las estaciones del tendido ferroviario de la línea General Roca; mientras que la presencia de jefes de hogar con dichas características parece ser prácticamente inexistente en la zona norte y este del partido. Además, conviene resaltar que este grupo poblacional ha aumentado su presencia en los períodos censales analizados, aunque siempre concentrándose en las mismas zonas del partido. Al mismo tiempo encontramos que los jefes de hogar sin instrucción y/o con el nivel primario completo e incompleto se concentran principalmente en la zona norte y este del partido (mapas 2.22, 2.23, 2.24, 2.25, 2.26, 2.27).

En conclusión, a partir de las variables presentadas, es posible inferir que existen zonas socioeconómicas bien delimitadas en el partido de Lomas de Zamora que marcan áreas de peores y mejores condiciones sociohabitacionales, así como también situaciones intermedias.

Aquellas localidades que se encuentran en la zona oeste del partido (Villa Centenario, Villa Fiorito, Ingeniero Budge), gran parte de Llavallol y también al este de la localidad de Temperley son las que concentran los niveles más altos de hogares con NBI, los niveles más bajos de instrucción, las zonas de anegamiento (zonas de cota de inundación bajas y de crecida de las napas freáticas). La mayor parte de estas zonas no están provistas por las redes de cloacas y gas natural (según censo 2001 y 2010); y presentan una casi nula concentración de edificios de departamentos.

En el otro extremo se encuentran las localidades de Banfield, Turdera y Lomas de Zamora (la cabecera del partido) que presentan los niveles más altos en años de instrucción del jefe de hogar, de provisión de servicios (agua corriente, cloacas y gas natural), de viviendas tipo A, como así también los niveles más bajos de NBI. Esta zona coincide con la superficie de mayor concentración de departamentos y con la zona de “Las Lomas” (es decir cuyas cotas son altas). Además, esta zona es atravesada por la línea del Ferrocarril Roca en sus estaciones Banfield, Lomas de Zamora, Temperley, Turdera, Llavallol.

A partir de aquí, es posible discernir que la distribución de la población y de las condiciones sociohabitacionales en las localidades del partido de Lomas de Zamora no son homogéneas, y que dan cuenta de procesos de división social del espacio inherentes a la configuración de los centros urbanos. Esas diferenciaciones se manifiestan, entre otras

cuestiones, en la configuración de los centros del partido vinculados con la accesibilidad a bienes y servicios.

2.2 El papel del transporte y la accesibilidad en la constitución contemporánea de los centros

La noción de “accesibilidad” se utiliza para designar y analizar fenómenos muy dispersos dentro del campo de producción científico-académica. Básicamente, desde el campo de las ciencias sociales, el término accesibilidad hace referencia a dos cuestiones fundamentales: por un lado, una situación de “desigualdad” referida a heterogeneidad y la segunda es el objeto, individuo o grupo o sociedad que se encuentran “condicionados” por dicha situación para acceder a “algo” (Lane, R. Powell, T.J, Smith, P. 1971; Álvarez, G. e Iulita, A. 2013).

Para Borja, J. (2000); Miralles, C. y Cebollada, A. (2003) la accesibilidad determina la igualdad de oportunidades e influye en los niveles de exclusión social. Para estos autores la accesibilidad es un derecho que consiste en igualar las condiciones de acceso a las centralidades desde cada zona de la ciudad metropolitana.

En la actualidad el espacio urbano ya no se delimita física o administrativamente, sino que se diseña a partir de flujos (de personas, información o mercancías); convirtiendo entonces el espacio urbano en una unidad funcional policéntrica (Miralles, C. y Cebollada, A; 2003). En ese territorio la disposición de los servicios urbanos es desigual, como también la cobertura de los medios de transporte de uso colectivo, que sólo cubren algunas partes del territorio. En este sentido, la mayor cobertura se da en las áreas centrales, mientras que en las periferias (y entre ellas) el transporte privado es el medio más utilizado.

Si bien nuestra investigación se circunscribe a la unidad administrativa que conforma el partido de Lomas de Zamora, entendemos que se necesitan análisis a otra escala –como es el Área Metropolitana de Buenos Aires- para explicar la conectividad y accesibilidad al partido. Un ejemplo es el estudio de Kralich, S. (2000) que establece cuatro categorías para determinar la accesibilidad de los partidos del GBA⁵⁹.

⁵⁹En dicho estudio la accesibilidad es calculada según la oferta de transporte masivo (ferroviario y colectivo) para cada jurisdicción a partir de indicadores sociodemográficos (población residente según el último censo y porcentaje de hogares con NBI). Allí se establecen cuatro categorías para determinar la accesibilidad de los partidos del GBA (alta, media alta, media baja, baja) y coloca al partido de Lomas de Zamora como de accesibilidad media alta junto con los partidos de Morón, Tigre y Gral. San Martín. Por encima de ellos se encuentran los partidos de accesibilidad alta: Vicente López, Tres de Febrero, Avellaneda, Lanús, S. Isidro y

El objetivo de esta parte del capítulo se centra en el estudio de la movilidad intramunicipal, entendida como forma de acceso a bienes y servicios para la satisfacción de necesidades que deberían resolverse a partir de las disponibilidades existentes dentro del municipio (Gutiérrez, A. 2012)⁶⁰. Esto no significa que efectivamente esta sea la situación real, ya que los habitantes del partido recurren a instancias más confortables, accesibles o simplemente conocidas para satisfacer necesidades cotidianas sin importarles los límites administrativos que atraviesan. Cabe aclarar que los estudios sobre movilidad urbana y accesibilidad deben contemplar las situaciones concretas de los distintos grupos socioeconómicos y en particular los más desfavorecidos, excediendo el diagnóstico esquemático de la oferta y demanda de infraestructuras y servicios de transporte, para abordar las situaciones específicas de movilidad e inmovilidad relativas⁶¹. No obstante, creemos que la descripción y análisis cuantitativo, y en particular en la escala de análisis *partido*, resulta una instancia adecuada y necesaria para detectar los centros de Lomas de Zamora.

2.2.1 El transporte público en Lomas de Zamora

La extensión de la red de ferrocarriles en el Partido es de aproximadamente 29 km. El Ferrocarril General Roca es el principal eje articulador del transporte público en el sur del área metropolitana de Buenos Aires y comunica a Lomas de Zamora con la terminal de Plaza Constitución, en el sur de la Ciudad de Buenos Aires. Esta línea integra el eje central de estaciones que dan origen a las centralidades dentro del partido, siendo las estaciones de Lomas de Zamora, Banfield y Temperley los nodos centrales dentro de la red. En la estación de tren Lomas de Zamora se contabilizan la mayor cantidad de ascenso y descenso de pasajeros (por fuera de la estación terminal, Plaza Constitución) con alrededor de 46.000

S. Fernando (siendo Vicente López el partido con mejor accesibilidad). Mientras que Alte. Brown, Berazategui, Quilmes son los que poseen una accesibilidad media baja; y los partidos con las peores condiciones son La Matanza, Moreno, Florencio Varela, Ex Gral. Sarmiento (Malvinas Argentinas, José C. Paz y San Miguel) y Esteban Echeverría. En Kralich, S. (2000) “Transporte urbano, accesibilidad, y situación socioeconómica en los partidos del Gran Buenos Aires”, en Primera Reunión anual sobre Pobreza y Distribución del ingreso. Universidad Torcuato Di Tella. 29 y 30 de junio del 2000. Buenos Aires.

⁶⁰ Gutiérrez, A. (2012) ¿Qué es la movilidad? Elementos para (re) construir las definiciones básicas del campo del transporte. En Bitácora Urbano Territorial, supl. Nuevos transportes y movilidad urbana; Bogotá.

⁶¹ También quedan por fuera del presente análisis los desplazamientos a pie y en bicicleta, los cuales resultan de suma importancia para el estudio de la movilidad cotidiana.

viajes diarios, representando 5,9% de los viajes (INTRUPUBA, 2009)⁶². A su vez, dentro del partido, las estaciones de Lomas de Zamora, Banfield y Temperley constituyen importantes nodos de intercambio intermodal.

De acuerdo a INTRUPUBA (2009) la cantidad de servicios diarios desde la cabecera Plaza Constitución hacia el partido de Lomas de Zamora asciende a 208 para la estación de Temperley, nodo central de articulación para los ramales eléctricos hacia Glew / A. Korn, Ezeiza (con combinación diésel a Cañuelas) y Claypole, así como también el ramal diésel hacia Bosques / Gutiérrez vía Temperley y el ramal Temperley – Haedo. En segundo lugar, las estaciones de Banfield y Lomas de Zamora cuentan con un total de 198 servicios diarios desde Plaza Constitución, mientras que las estaciones de Turdera y Llavallol del ramal Ezeiza cuentan con 89 servicios diarios (menos de la mitad de los servicios de las estaciones del eje troncal Banfield-Lomas-Temperley).

La frecuencia de servicios desde Plaza Constitución hacia las estaciones del ramal troncal es de una formación cada 6 minutos, mientras que para las estaciones del ramal Glew / A. Korn disminuye a una formación cada 15 minutos⁶³.

En cuanto al Ramal Temperley-Haedo, cuenta con 5 estaciones⁶⁴ dentro del partido (incluyendo Temperley) atravesando de noroeste a sudeste el partido y comunicándolo con el vecino partido de La Matanza y los partidos de la zona oeste del AMBA. El mismo cuenta con 18 servicios diarios con una frecuencia promedio de un servicio cada 1h 5min, en ambos sentidos⁶⁵.

El Ferrocarril Belgrano Sur recorre la zona Norte del partido, adyacente al Riachuelo y atravesando las áreas de mayores problemas en cuanto a condiciones sociohabitacionales. Si bien el ramal resulta relevante para la movilidad y el transporte de la población afectada, los servicios de ferrocarril presentan graves inconvenientes en su funcionamiento⁶⁶. La frecuencia de servicios diarios asciende a 5 en cada sentido entre Puente Alsina y Aldo Bonzi entre las 5hs y las 18hs.

⁶² INTRUPUBA, Investigación de transporte urbano de Buenos Aires, es un trabajo de la Secretaría de Transporte de la Nación donde se cuantifican los viajes realizados al interior del Área Metropolitana de Buenos Aires. En gran medida se basa en una amplia encuesta de Origen y Destino realizada en los modos de transporte. A lo largo del trabajo se hará mención a algunos resultados del informe final (INTRUPUBA, 2009).

⁶³ <http://www.trenroca.com.ar/horarios/index.php>

⁶⁴ Las estaciones del ramal Temperley – Haedo dentro del partido de Lomas de Zamora son: Temperley, Hospital Español, Santa Catalina, Juan XXIII y Km 34.

⁶⁵ <http://www.trenroca.com.ar/horarios/trenes-temperley-haedo.php>

⁶⁶ <http://www.cronicaferroviaria.blogspot.com.ar/2017/03/linea-belgrano-sur-se-viaja-en-forma.html>
<http://www.cronicaferroviaria.blogspot.com.ar/2016/10/linea-belgrano-sur-que-pasa-con-los.html>

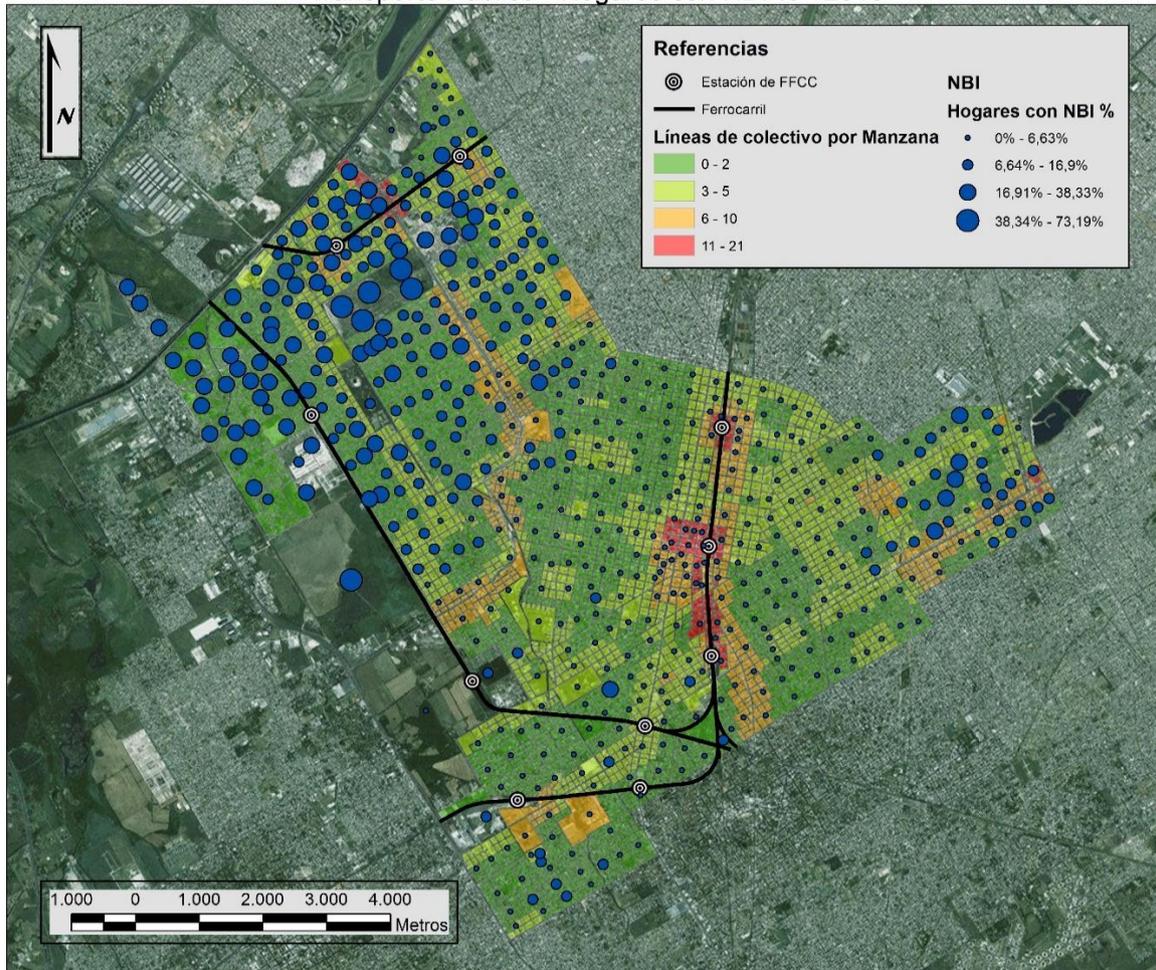
El transporte público automotor de pasajeros cuenta en el partido con una extensión aproximada de 245 km, cubierto por 25 líneas de transporte⁶⁷ pertenecientes a las jurisdicciones nacional, provincial y municipal (5, 14, 15 respectivamente) en recorridos que cubren las áreas entre las estaciones de ferrocarril y articulándose con el resto de los partidos de la región y la Ciudad de Buenos Aires. Las áreas que cuentan con mayor cantidad de líneas de colectivos son las que hemos denominado anteriormente como “centrales” y también los ejes de circulación principales como avenida Hipólito Yrigoyen y Camino Juan D. Perón (conocido como “Camino negro”). Ambos ejes articulan con el resto de los partidos de la región y son accesos a la Ciudad de Buenos Aires. La avenida Hipólito Yrigoyen es la principal vía de acceso al centro porteño a través del Puente Pueyrredón que conecta con la avenida 9 de Julio, mientras que Camino negro enlaza con la avenida General Paz a través del Puente La Noria. Según los datos de INTRUPUBA, el partido cuenta con un total de 318 recorridos (ida y vuelta) con unos 22.600 servicios diarios, valores equiparables a los de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, casi duplicando los servicios de otros partidos de la primera corona, como por ejemplo el de Gral. San Martín.

La mayor concentración de líneas de colectivo se produce en torno de las estaciones de tren Lomas de Zamora, Banfield, Temperley y Llavallol que poseen una cantidad de hogares con NBI que no supera el 6% (mapa 2.28).

Páginas consultadas el día 16 de marzo/2018.

⁶⁷ Sin contar con los distintos ramales que elevan la cantidad de recorridos realizados hasta más de 50.

Mapa 2.28: Líneas de FFCC, área de cobertura del transporte automotor de pasajeros y hogares con NBI (INDEC, 2010)



Fuente: elaboración propia en base a INDEC (2010) y *Google earth*

También se destaca el nodo de transporte correspondiente a Puente La Noria seguidos por los de la calle Homero (que conecta a las localidades de Villa Centenario e Ingeniero Budge) y de la av. Pasco (en la localidad de Temperley), en donde una de las características en común es que alrededor del 50% de los hogares poseen NBI. Por otra parte, cabe destacar que un 15,8% del amanzanado urbano (exceptuando las villas de emergencia y asentamientos recientemente urbanizados y los grandes predios destinados a usos no residenciales) se encuentra a más de 200 metros de una línea de transporte público, afectando aproximadamente a unas 35 mil personas, mientras que un 21,5% del amanzanado sólo cuenta con una única línea de transporte de pasajeros en dicha distancia, situación que afectaría a cerca de 70 mil habitantes del partido (mapa 2.28). Esta situación demuestra la desigual provisión de servicios de transporte público en el partido, y se

condice con la distribución de las condiciones sociohabitacionales (analizadas en el punto 2).

2.2.1.1. Análisis de matrices de accesibilidad

A partir de la descripción anteriormente presentada sobre el sistema de transporte del partido de Lomas de Zamora se procedió a la construcción de una serie de Matrices de Accesibilidad⁶⁸ para poder determinar la situación de las distintas áreas del municipio.

En primer lugar, se procedió a la determinación de los criterios para la constitución de los nodos de la matriz. Un nodo es la abstracción de una porción de territorio en un punto que permite *modelizar* la realidad. Los nodos son para Portas, N. Domingues, A. y Cabral, J. (2003) los ámbitos de agregación de funciones centrales localizados en los cruces de las infraestructuras donde se encuentran, por un lado, conexiones preferentes con otros puntos de la red, y por otro, donde se realiza el intercambio modal (de transporte privado a público, de individual al colectivo, etc.). Cada nodo debe ser representativo de una “entidad” la cual quiere ser *representada* en dicho modelo. Por lo tanto, cada nodo no es y no representa al elemento que se ha utilizado para designarle un “identificador”. Por ejemplo, el nodo “Municipalidad” no ha sido elegido por ser el edificio municipal, sino porque reúne una serie de características que lo definen como un “generador/ atractor de desplazamiento de personas”⁶⁹. Estos nodos pueden representar áreas densamente pobladas, con altos volúmenes de población, hospitales, centros de Salud, instituciones educativas, áreas con alta cantidad de servicios o con servicios muy específicos, áreas que concentran mercados de trabajo y pueden cumplir con una o varias de estas características.

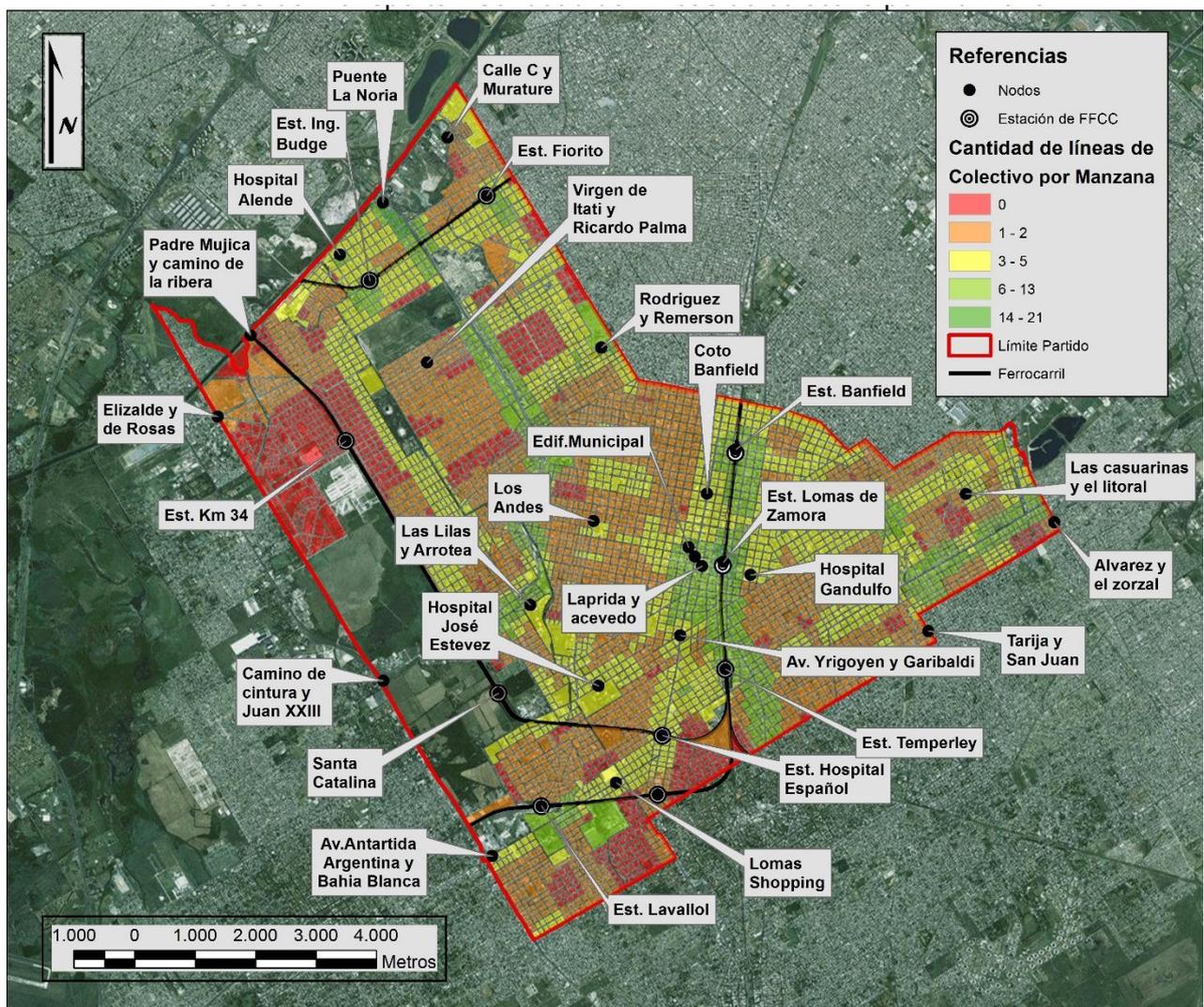
En segundo lugar, se evaluó la pertinencia de los nodos seleccionados para su incorporación en la matriz. De un total de 336 nodos preseleccionados para todo el partido

⁶⁸ Se realizaron una serie de matrices comparativas y de creciente especificidad: una matriz cuyos valores corresponden a *distancias euclidianas*, en la misma se consideran las distancias absolutas y relativas a partir de las mínimas distancias entre nodos. Una matriz de distancias según el *método Manhattan*, contemplando los desplazamientos de acuerdo al entramado urbano. Una matriz con *distancias “en red”* lo que significa que la distancia entre nodos fue calculada a partir de la distancia más corta, pero siguiendo el recorrido de la red de transporte. Esta forma de medir la distancia entre nodos es la que actualmente se considera como más adecuada y precisa en este tipo de estudios. Una Matriz de *tiempos “en red”*, la cual se construye a partir de los tiempos de viaje, tomando las velocidades medias de los distintos medios de transporte y calculado las distancias, las cuales son consideradas a partir de los recorridos de la red de transporte. En este último caso no fueron contempladas las frecuencias de los servicios en los distintos medios lo cual ampliaría la brecha entre los nodos de los distintos ramales ferroviarios.

⁶⁹ <http://www.uitp.org/sites/default/files/cck-focus-papers-files/04%20Integraci%3Dn%20del%20transporte%20p%20C2%B7blico%20y%20de%20la%20planificaci%3Dn%20urbana%20por%20un%20cfrculo%20virtuoso.pdf> Consultado en junio/2019

se eligieron 32 (mapa 2.29), los cuales intentan reflejar una situación de “centralidades” y “periferias”, por lo tanto, también existen nodos que se localizan en áreas consideradas como de peores condiciones sociohabitacionales. Dichos nodos fueron posteriormente “ajustados” a la red de transporte quedando “sobre” los recorridos para lograr una precisión mayor en la construcción de las matrices.

Mapa 2.29: Accesibilidad relativa de atractores de transporte seleccionados y cantidad de líneas de colectivos por manzana (INDEC, 2010)



Fuente: elaboración propia, en base a INDEC (2010) y *google earth*

A partir del análisis de las matrices de accesibilidad y de su representación cartográfica, se puede establecer una correlación espacial entre los nodos con mejor accesibilidad y las mejores condiciones sociohabitacionales del partido, los cuales se corresponden con las estaciones del Ferrocarril Roca y del eje Yrigoyen, y en particular en

torno a la estación Lomas de Zamora. Asimismo, también se pueden apreciar las desigualdades territoriales entre los nodos: para los mejor posicionados, su accesibilidad total se encuentra en el orden de los 500 minutos; mientras que los peores posicionados duplican estos valores.

Sin embargo, también se pueden observar situaciones de inaccesibilidad relativa en los límites este y sur con los partidos de Lanús, Quilmes y Almirante Brown, y particularmente con este último, donde las buenas condiciones sociohabitacionales no se condicen con las de inaccesibilidad relativa. A su vez también podemos observar que si bien existen áreas servidas por el transporte automotor de pasajeros (noroeste del partido) éstas presentan bajos valores de accesibilidad intramunicipal y de moderados a elevados índices de NBI.

Por otra parte, al no contemplar las frecuencias de los servicios el ramal Temperley-Haedo mejora las condiciones de accesibilidad de los nodos que a él se conectan, lo cual nos permite interpretar que mejoras en dicho servicio podrían mejorar la articulación de la red entre las áreas noroeste y centro-sur.

2.3 La configuración territorial de los centros en Lomas de Zamora

La estructura del sistema de centros en el partido de Lomas de Zamora responde a una jerarquía “ordenada” entre el centro principal y los barrios. Los centros se localizan principalmente en los corredores de transporte, destacándose los entornos de las estaciones de ferrocarril y sobre los ejes principales de circulación vial, donde se concentra la oferta comercial y de servicios. En esta parte del capítulo presentamos la configuración territorial de los centros en el partido de Lomas de Zamora, como resultado del análisis de las condiciones sociohabitacionales del partido (2.1), el sistema de transporte público y las matrices de accesibilidad derivadas del mismo (2.2) vinculado con la distribución espacial de la infraestructura urbana, los comercios y servicios, así como otras existencias heterogéneamente distribuidas en la geografía lomense. Entre los mismos se destacan:

- Delegaciones municipales⁷⁰,

⁷⁰ Las delegaciones municipales son centros de gestión, reclamo y participación distribuidos por toda la comuna; que pretenden descentralizar algunas funciones concentradas en el edificio municipal. Allí se pueden realizar trámites municipales y abonar servicios, y también cuentan con oficinas descentralizadas de Anses, Registro Civil, Plan Envión y FinEs. Las Delegaciones Municipales son: Fiorito, Villa Centenario, Banfield Oeste, Banfield Este, Temperley Oeste, Temperley Este, Lomas Oeste, Lomas Este, Villa Albertina, Ing. Budge, Villa Lamadrid, Santa Catalina, Parque Barón, Santa Marta, Lomas

- Unidades sanitarias, clínicas y hospitales,
- Entidades financieras: Bancos (públicos y privados),
- Espacios verdes públicos (plazas y parques) y actividades de ocio y recreación (teatros y cines),
- La concentración de comercios y ferias, supermercados, *shopping centers*, centros comerciales y de abastecimiento.
- La concentración de industrias, parques industriales y servicios para la construcción
- Establecimientos educativos (tipo 1: niveles inicial, primario, secundario y tipo 2: niveles terciario y universitario)
- La concentración de edificios de departamentos de más de 3 pisos de altura.

De los 32 nodos de transporte delimitados en el punto anterior, se identificaron 16 nodos -que pasaremos a llamar centros- como resultado de reunir otras características que no se derivan de la cuantificación de variables (vinculadas con el transporte) como en el caso anterior; sino que surgen de la suma de la capa de análisis correspondiente a la concentración de comercios, infraestructura y servicios urbanos.

Para organizar la explicación de la configuración territorial del sistema de 16 centros del partido de Lomas de Zamora realizamos una caracterización de cada uno de ellos, relacionada con la distribución espacial de la infraestructura urbana, los comercios y servicios. En base a esto construimos una matriz para establecer relaciones y diferencias de funcionalidad de cada centro dentro del sistema urbano lomense. Luego los agrupamos en 4 categorías: el barrio, la localidad, el municipio, la región metropolitana. Las mismas se vinculan al área de influencia del centro, es decir a su centralidad, porque entendemos que el espacio urbano se diseña a partir de flujos de personas, información o mercancías (Miralles, C. y Cebollada, A; 2003) porque la disposición de la cobertura de los medios de transporte y de los servicios urbanos es desigual en el territorio.

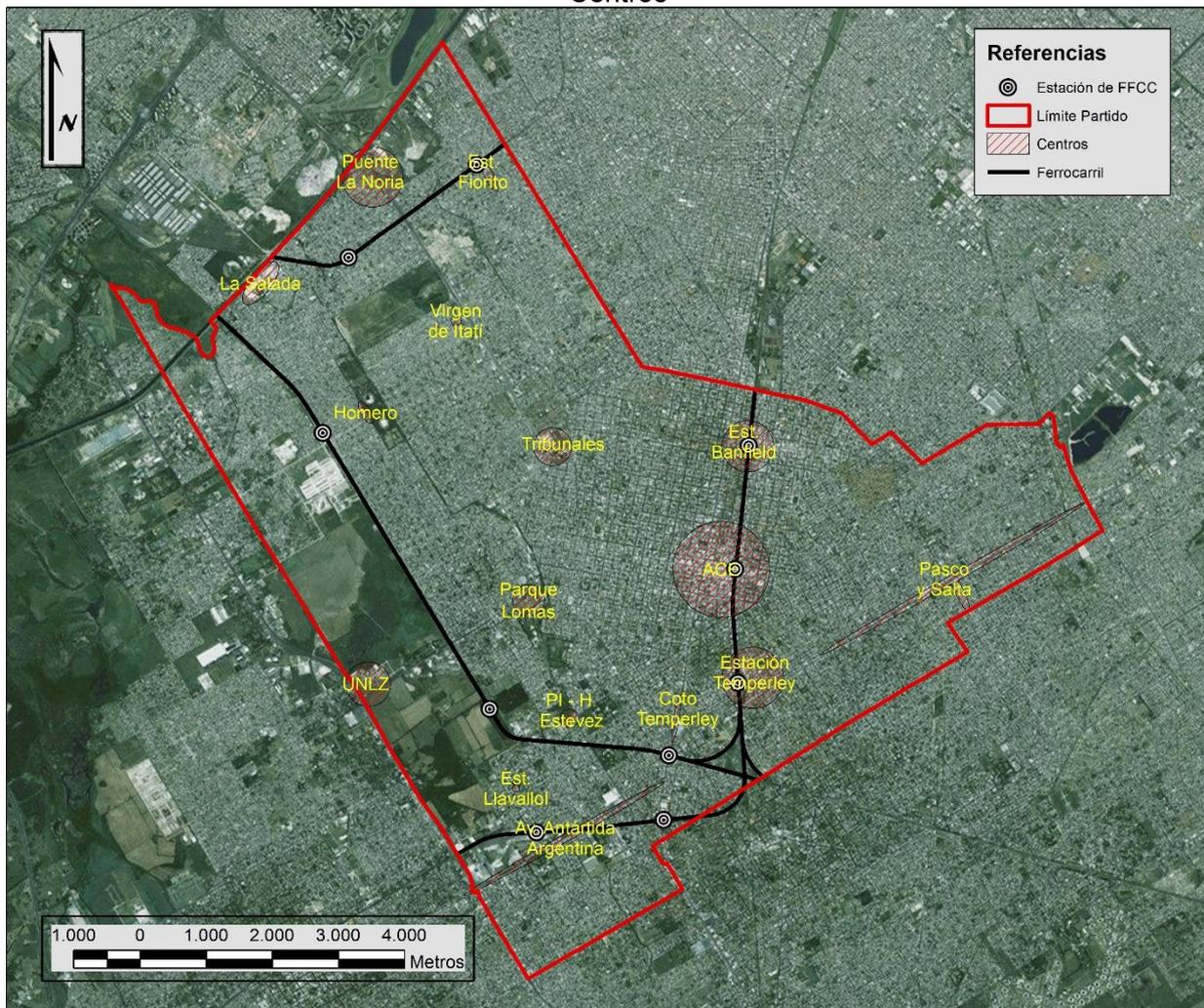
Sobre la configuración territorial de los 16 centros que presentamos se inserta, entonces, el proceso de expansión y renovación urbana del Área Central Expandida con el consiguiente surgimiento de Las Lomitas en la década del 2000.

Microcentro, Turdera, San José Este, San José Oeste, Llavallol Norte, Llavallol Sur. Cabe resaltar que en el año 2014 se crearon las delegaciones de Santa Marta, Turdera y Lomas Centro.

2.3.1 Caracterización de los centros del partido

Se han delimitado un total de 16 centros en el partido de Lomas de Zamora, encontrándose la mayor cantidad (4 centros) en la localidad de Ingeniero Budge, y la menor en Banfield, Villa Fiorito y Villa Centenario (un centro en cada una de ellas). Las localidades de Temperley, Llavallol y Lomas de Zamora igualan la cantidad de centros (poseen 3 cada una) (mapa 2.30).

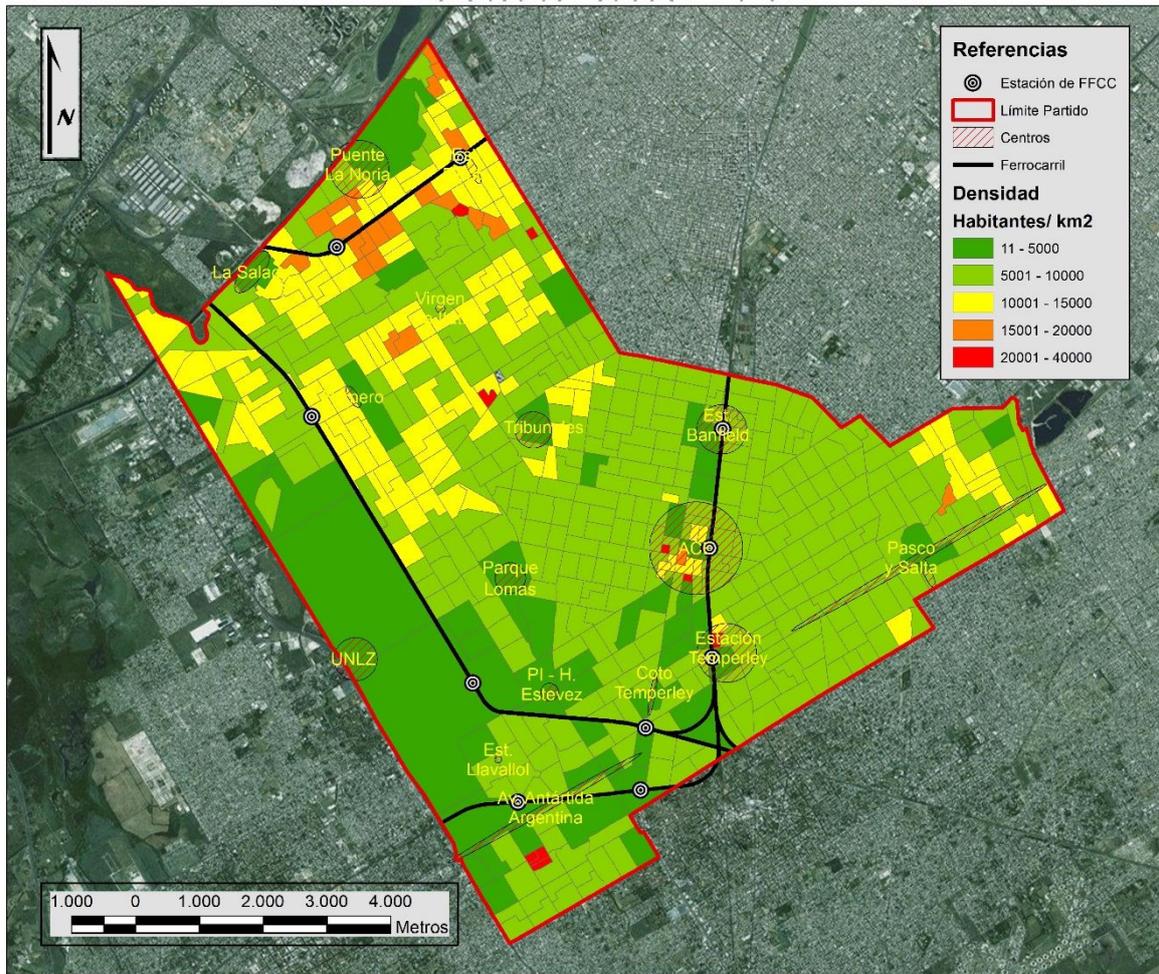
Mapa 2.30: Centros del partido de Lomas de Zamora



Fuente: elaboración propia

Cabe mencionar que los centros delimitados en esta Tesis no siempre se corresponden con altas densidades de población, ya que la prevalencia de usos comerciales, de servicios y de recreación disminuye en proporción al uso residencial (mapa 2.31).

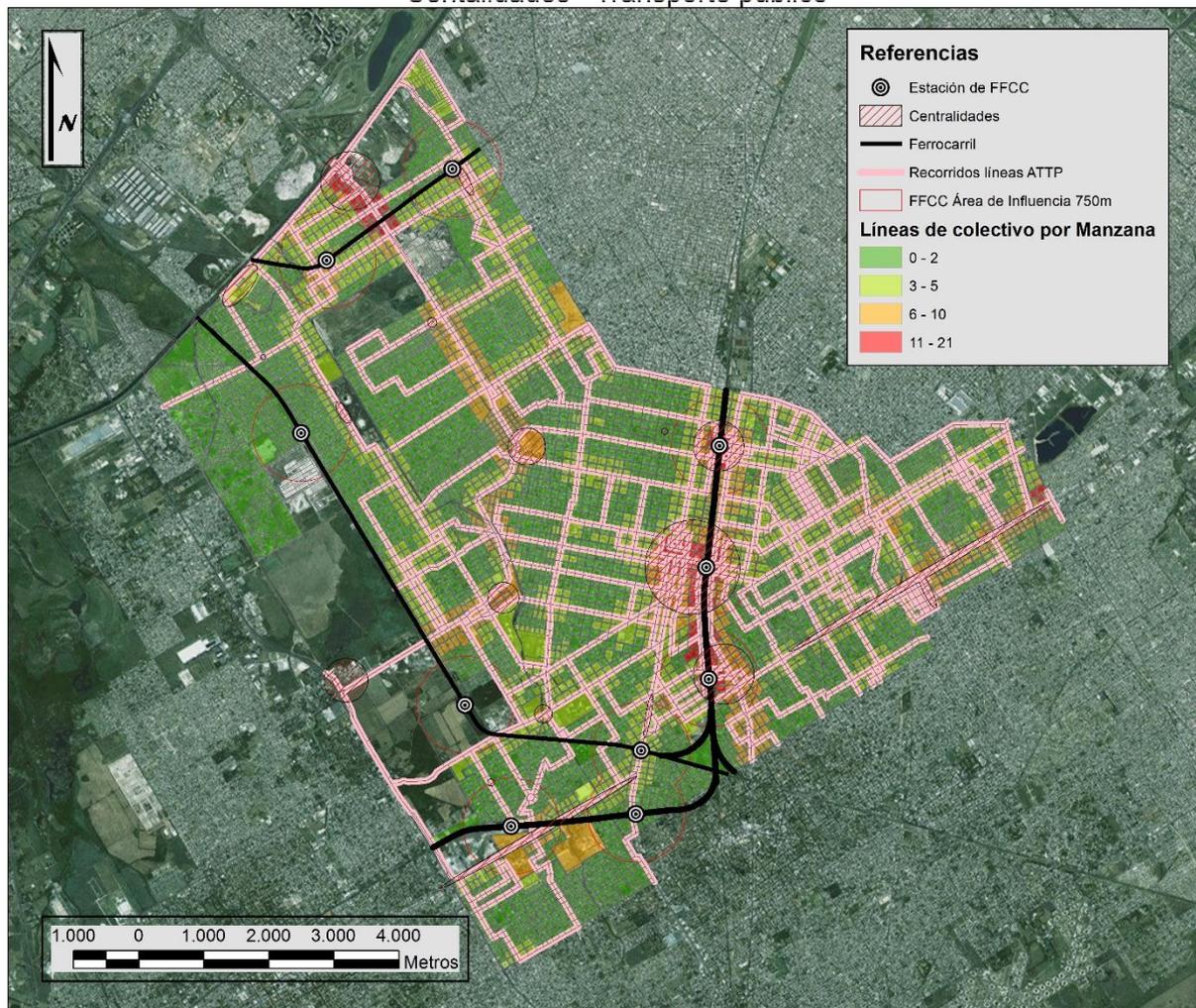
Mapa 2.31: Centros y densidad de población en el partido de Lomas de Zamora



Fuente: elaboración propia en base a INDEC (2010)

Los centros delimitados presentan una correlación espacial positiva con las zonas de mayor afluencia de líneas de transporte de colectivos y ferrocarril (para este modo de transporte se estableció un *buffer* de 750 m, que nos permite delimitar el área de influencia del ferrocarril) (mapa 2.32):

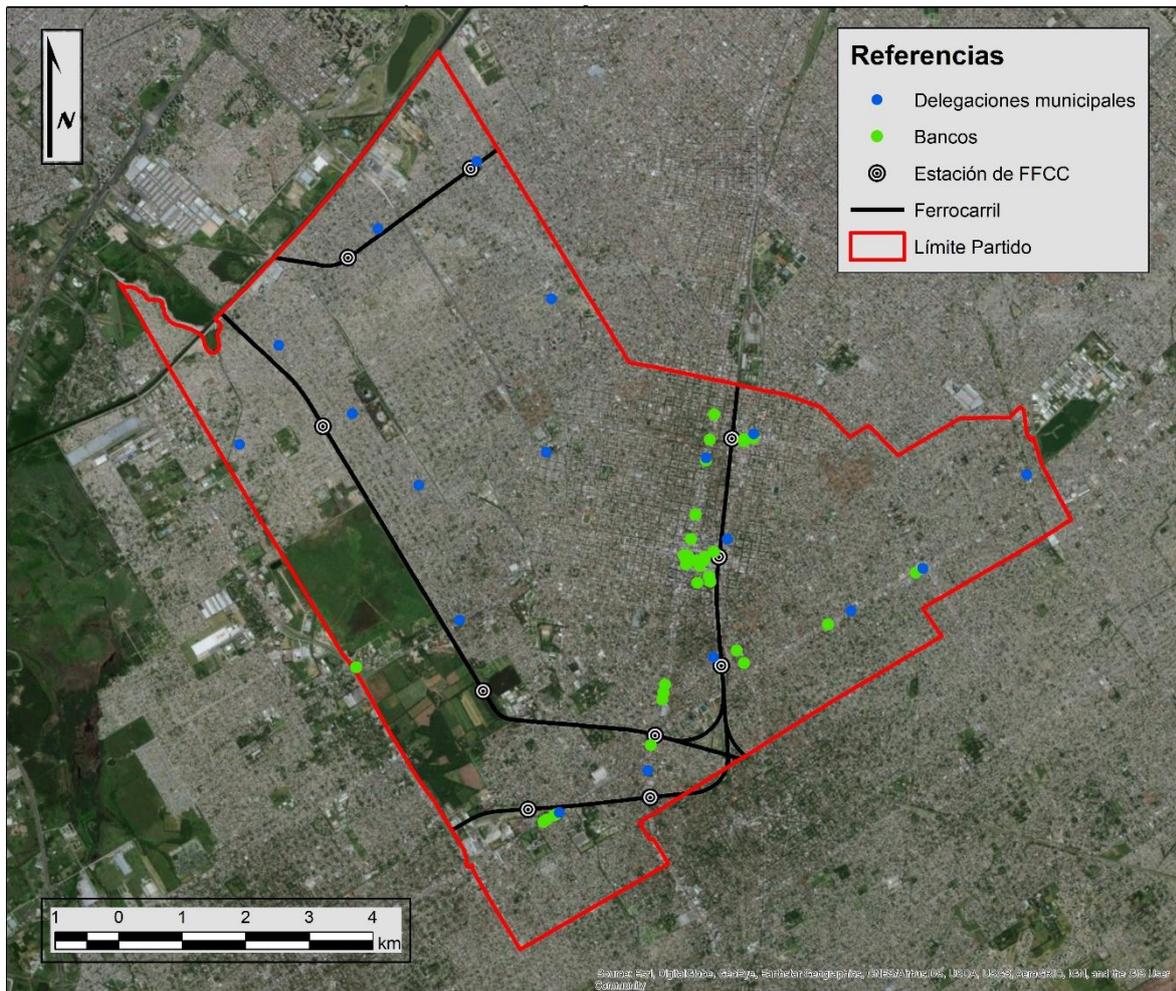
Mapa 2.32: Centros y transporte público en el partido de Lomas de Zamora



Fuente: elaboración propia

Sobre esa base se superpuso una capa con información de bancos (públicos y privados) y delegaciones municipales (mapa 2.33):

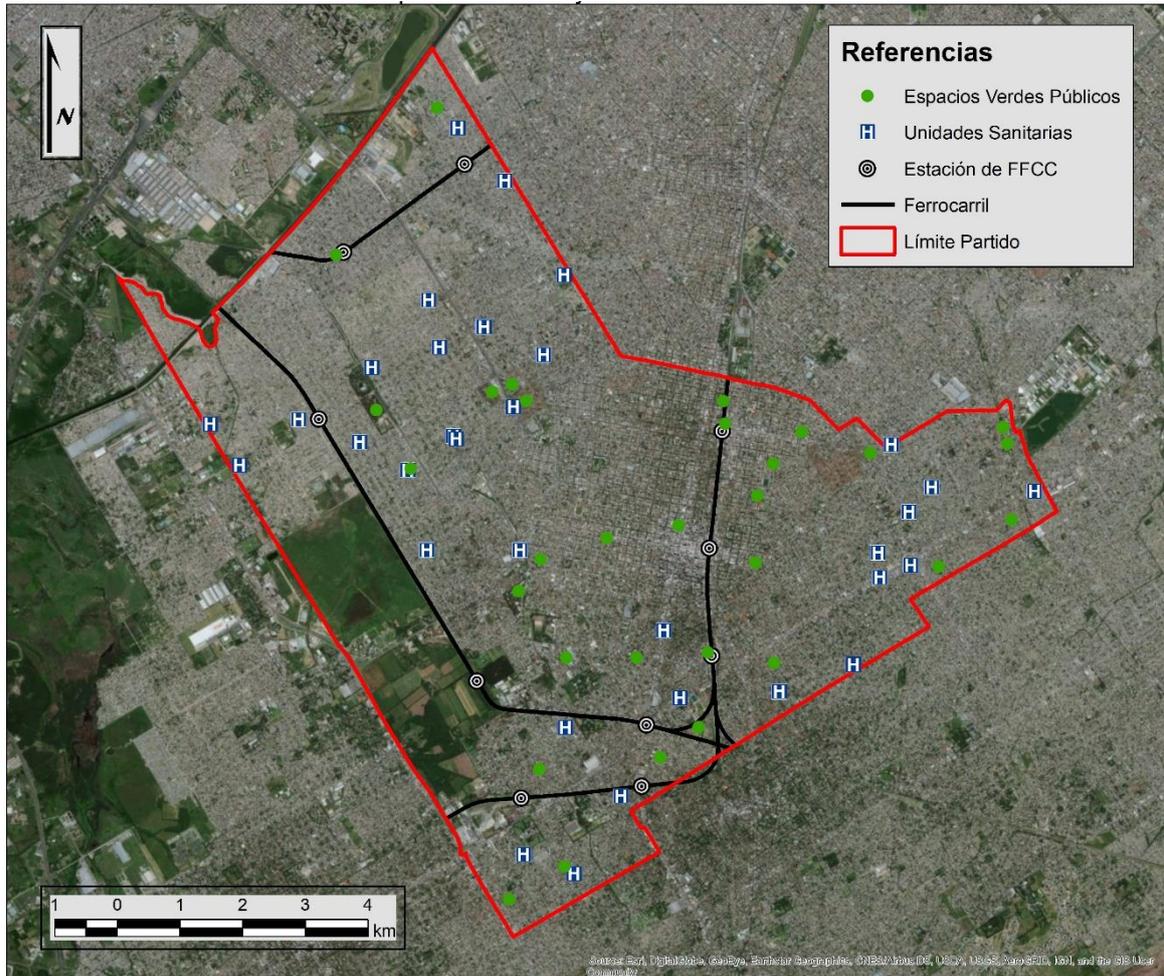
Mapa 2.33: Centros, bancos y delegaciones municipales en el partido de Lomas de Zamora



Fuente: elaboración propia

Encontramos una correlación espacial positiva entre la ubicación de los bancos, las delegaciones municipales y las zonas de concentración de líneas de colectivo y de estaciones de ferrocarril. A la base anterior, sumamos una capa de información con los espacios verdes públicos y las unidades sanitarias (en donde incluimos a los dos hospitales existentes en el partido: el Hospital neuropsiquiátrico Esteves y el Hospital Gandulfo) (mapa 2.34).

Mapa 2.34: Centros, espacios públicos verdes y unidades sanitarias en el partido de Lomas de Zamora



Fuente: elaboración propia

Como resultado identificamos, entonces, 16 centros en el partido de Lomas de Zamora que se estructuran no solamente a través de la variable transporte sino también de la provisión de servicios e infraestructura urbana. Sobre la base de esta información y de relevamientos *in situ*, además de la información brindada por la herramienta *Google Earth* caracterizamos a los centros del partido de Lomas de Zamora:

En la localidad de Lomas de Zamora encontramos tres centros:

- Universidad Nacional de Lomas de Zamora (UNLZ): corresponde al centro que se constituye en torno a la Universidad Nacional del partido y que se ubica en la intersección de la calle Juan XXIII y Ruta 4 (“camino de cintura”). Con la instalación de la universidad en la década de 1970, la zona (que sólo

era de tránsito vial porque esos terrenos eran inundables) se transformó en un nodo de transporte de colectivos (y en la actualidad también de *charters*) y atrajo la instalación de comercios (que varían entre pequeños restaurantes, quioscos y remiserías hasta la instalación del hipermercado Carrefour).

- Parque Municipal Lomas de Zamora: sobre su calle principal, Molina Arrotea, circulan varias líneas de colectivos municipales y predominan comercios barriales. También se encuentra la Comisaría 9º Parque Barón y una clínica. Además, hay varias instituciones educativas de tipo 1 y, sobre el “Camino negro”, se encuentra el hipermercado Makro.
- Lomas Centro: su “punto de partida” es la estación de tren Lomas de Zamora, que funciona como nodo de transporte hacia donde confluyen líneas de colectivos que alimentan al sistema ferroviario que conecta al partido con el nodo de Plaza Constitución. Se concentran locales comerciales en su calle principal Laprida y también en sus calles transversales y paralelas. Este centro cuenta con la principal zona bancaria del partido y también con instituciones educativas tipo 1 y 2, se ubican las oficinas comerciales de las empresas que prestan servicios básicos (energía eléctrica, agua, teléfono, entre otros), servicios de salud de media y avanzada complejidad, el edificio municipal, teatros y museos, galerías comerciales y un polo gastronómico con locales de diseño de autor. En este centro se encuentra el mayor número de edificios de departamentos.

En la localidad de Banfield encontramos un centro:

- Estación ferroviaria Banfield: es un centro que se extiende principalmente hacia el lado Este de la estación, siendo su principal arteria la calle Maipú y la Av. Alsina (sobre la cual se está desarrollando un proceso de expansión de edificios de departamentos); y también hacia el Oeste, en la av. Hipólito Yrigoyen. Este centro cuenta con comercios barriales, instituciones educativas de tipo 1 y 2 y también con instituciones bancarias públicas y privadas; y el edificio de la Clínica Estrada.

En la localidad de Villa Centenario encontramos un centro:

- Tribunales de Lomas Zamora⁷¹: se ubica sobre una de las principales arterias alimentadoras del Camino Negro, desde la localidad de Banfield: la calle Larroque; y por ello la zona es un nodo de transporte. Aquí se encuentran locales comerciales, y prevalecen los estudios jurídicos y otras pequeñas oficinas dependientes del palacio de tribunales.

En la localidad de Temperley encontramos tres centros:

- Hipermercado Coto: se encuentra ubicado sobre la av. Hipólito Yrigoyen y Pichincha, en el terreno donde antiguamente funcionaba el mercado “Hogar obrero” (lo que da cuenta de una identificación de larga duración con funciones comerciales). Este hipermercado también funciona como un espacio de ocio en su segundo piso donde se encuentran salas de cine, patio de comidas y locales comerciales; lo que conlleva a una gran afluencia de personas durante gran parte del día y también los fines de semana. Además, en la actualidad alrededor del hipermercado funcionan varias instituciones bancarias privadas y locales comerciales (principalmente volcados al rubro de la construcción).
- Calle Pasco y Salta: la calle Pasco es la vía de comunicación con el partido de Quilmes. Y en la intersección con la calle Salta se concentran locales comerciales de vestimenta, alimentos, electrodomésticos, construcción, discotecas y también hoteles alojamiento. Se destaca la presencia de instituciones bancarias públicas y privadas y también de clínicas. En esta zona se ubica la delegación municipal del barrio San José y algunas instituciones educativas de tipo 1 y representa uno de los centros más populosos de la localidad de Temperley.
- Estación Temperley: esta estación de tren tiene la particularidad que constituye un nodo de conexión entre distintas líneas del ferrocarril, además de que representa un punto “terminal” para muchas líneas de colectivo. A pesar de ser el centro de transporte más importante del partido dadas las

⁷¹ El Edificio central del Palacio de Tribunales de Lomas de Zamora abarca el territorio de los partidos de Almirante Brown, Avellaneda, Esteban Echeverría, Ezeiza, Lanús y Lomas de Zamora. En este edificio intervienen los Fueros Penal, de Familia, Civil y Comercial, de Menores y Laboral.

características de la red ferroviaria, resulta de menor dimensión e importancia que el del Centro de Lomas de Zamora. El centro de Temperley concentra, particularmente en su lado Oeste (sobre la Av. Meeks), algunos edificios de departamentos y locales comerciales barriales (con una reivindicación del pasado inglés del barrio, también algunas casas de decoración e indumentaria y un pequeño teatro “Auditorio sur”). En el lado Este de la estación, y sobre la av. Alsina, predominan edificios de departamentos, comercios barriales y bancos privados, instituciones educativas y también algunas escuelas de danzas y artes, consultorios médicos, entre otros.

En la localidad de Llavallol encontramos tres centros:

- Hospital Estévez y Parque Industrial: entorno del Hospital Neuropsiquiátrico Estévez (inaugurado en el año 1908) podemos encontrar locales comerciales, destacándose pequeños restaurantes y almacenes. A menos de 10 cuadras del hospital se ha inaugurado en el año 2007 el Parque Industrial de Lomas de Zamora⁷², que posee unas 20 ha, como una alternativa a la tradicional instalación industrial sobre la av. Antártida Argentina en la misma localidad. Con la instalación del Parque Industrial la zona ha cobrado mayor dinamismo porque aumentó el tránsito vehicular y proliferaron los comercios barriales.
- Estación Llavallol: este centro se extiende sobre la calle Luzuriaga, y hasta la Iglesia San Francisco de Assis. Sobre esta calle se encuentran varios locales comerciales, instituciones educativas de tipo 1, dos inmobiliarias y también dos clínicas. Este centro se ubica en una zona residencial de Llavallol en donde predominan las casas con jardines que no superan los dos pisos de altura.
- Av. Antártida Argentina: este centro se extiende desde el shopping Portal Lomas hasta la denominada “Rotonda de Llavallol”. Sobre esta avenida, en donde el flujo vehicular es alto porque es una de las vías de acceso al partido de Esteban Echeverría y también al Camino de Cintura, es donde se produce el mayor dinamismo de la zona porque allí se concentran instituciones bancarias (públicas y privadas), el reconocido colegio Euskal Echea y

⁷² Diario Inforegión: <http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?titulo=Probables-formaciones&tipo=N&dis=1&idPub=85846&sec=1&id=133572> consultado en junio/2019.

también otras instituciones educativas de tipo 1, supermercados y comercios de bienes de uso frecuente. También se ubican varias industrias como la tradicional Firestone, creada en la década de 1930.

En la localidad de Ingeniero Budge encontramos cuatro centros:

- Calles Homero y Epecuen: A lo largo de la calle Homero, que es la calle sobre la cual circula el mayor número de líneas de colectivos de la zona conocida como Villa Albertina, se encuentran locales comerciales y también instituciones educativas de tipo 1, y además se encuentra el predio del Club Los Andes entre las calles Homero y Arluzea que funciona como “punto de referencia” para los colectivos que provienen desde la estación de tren Lomas de Zamora y el Puente La Noria.
- Calle Virgen de Itatí: se estructura como un centro dado que concentra locales comerciales y presenta un flujo de tránsito medio/alto de autos y colectivos porque es una de las vías de acceso al denominado “Camino negro”; y además esta calle conecta con el barrio Villa Centenario.
- Puente La Noria: constituye “la puerta de acceso” en transporte automotor a la Capital Federal, desde el partido de Lomas de Zamora. Este puente, que atraviesa el Río Matanza- Riachuelo, une a la av. General Paz (CABA) con el Camino Presidente Perón o también llamado “Camino Negro”. Allí confluyen terminales de colectivos con destinos internacionales, nacionales, provinciales y municipales. En la zona del Puente se concentran locales comerciales de bienes de uso frecuente y también discotecas y hoteles alojamiento. Además, cuenta con establecimientos educativos de tipo 1. Conviene aclarar que la funcionalidad principal de este centro radica en su constitución como nodo de transporte.
- Feria La Salada: se ubica en la ribera del río Matanza-Riachuelo, hacia el Oeste del Puente La Noria. Este centro se constituye por la concentración de comercios minoristas y mayoristas, principalmente del rubro indumentaria, y atrae a compradores de distintos partidos del AMBA y además de diferentes regiones de la Argentina y de países limítrofes. En la zona se encuentran grandes estacionamientos y también confluyen muchas líneas de colectivos

siendo que, algunas de ellas, articulan con la estación de tren La Salada de la línea Belgrano sur.

En la localidad de Villa Fiorito encontramos un centro:

- Estación Villa Fiorito: este centro se constituye en torno de la estación de tren de la línea Belgrano Sur. La calle Murature es la arteria principal, y sobre ella se concentran locales comerciales de bienes de uso frecuente. No se visualizan edificios de departamentos. Confluyen varias líneas de colectivo que funcionan como alimentadoras del servicio ferroviario, que une Puente Alsina con Aldo Bonzi.

A partir de la caracterización de los 16 centros del partido de Lomas de Zamora, hemos construido una matriz para visualizar las similitudes y diferencias entre los mismos (cuadro 2.1):

Cuadro 2.1: Características de los centros urbanos del partido de Lomas de Zamora

Localidades	Villa Fiorito	Est. Fiorito	✓
	Ingeniero Budge	Calle Homero y Epecuen Calle Virgen de Itatí Puente La Noria Feria La Salada	✓ ✓ ✓ ✓
Llavallol	Hospital Estévez y P. Industrial	✓	
	Av. Antártida Argentina Est. Llavallol	✓ ✓	
Temperley	Hipermercado Coto Temperley	✓	
	Calles Pasco y Salta Est. Temperley	✓ ✓	
Lomas de Zamora	Univ. Nac. Lomas de Zamora	✓	
	Parque Municipal de Lomas LOMAS CENTRO/ ACE	✓ ✓	
Villa Centenario	Tribunales de Lomas de Zamora	✓	
	Est. Banfield		
Centenario			
Banfield			
Centros			
Concentración de locales comerciales de venta de bienes de uso frecuente ⁷³			

⁷³ Por ejemplo: Panaderías, quioscos, locales de indumentaria, puestos de diarios, almacenes, peluquerías, remiserías, entre otros.

Servicios de salud ⁷⁴	✓		✓			✓		✓	✓	✓			✓		
Nodo de transporte público	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓				✓		✓
Ocio y recreación ⁷⁵	✓		✓	✓		✓		✓	✓						
Servicios bancarios y financieros	✓		✓		✓	✓	✓		✓	✓					
Delegación municipal	✓	✓	✓			✓	✓		✓		✓			✓	✓
Oficina pública administrativa	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓						
Feria comercial												✓			
Comercios mayoristas				✓								✓			
Hipermercados/ centros comerciales/ shopping				✓	✓	✓				✓					
Restaurantes ⁷⁶	✓		✓												
Instituciones educativas tipo 1 (niveles inicial, primario, secundario)	✓		✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓
Instituciones educativas tipo 2 (niveles terciario y universitario)	✓		✓		✓								✓		
Industrias				✓					✓	✓	✓		✓		
Concentración de edificios de departamentos ⁷⁷	✓	✓	✓			✓									

Fuente: elaboración propia

Del análisis surge que los centros del partido de Lomas de Zamora poseen diferentes funciones dentro del sistema urbano. Por ello los agrupamos de acuerdo a su “área de influencia”, que definimos como centralidad, considerando la oferta y el tipo de locales

⁷⁴ Centros de salud, clínicas y hospitales

⁷⁵ Parques, plazas, cines, teatros

⁷⁶ Concentración de restaurantes, bares, cafeterías

⁷⁷ Esta variable representa la concentración de más de 5 edificios de departamentos en la zona del centro considerado, que poseen más de 3 pisos de altura. El relevamiento se hizo en base a la información brindada por el censo de hogares, población y vivienda (2010) y la herramienta *Google earth*.

comerciales que predominan en el centro, los servicios que brinda (salud, educación, financieros, de ocio y recreación) y también las líneas de transporte colectivo que sirven al centro y su combinación con el modo ferrocarril. Construimos 4 categorías para determinar el “área de influencia” de cada centro:

-Barrial: predominan locales comerciales de bienes de uso frecuente y la afluencia de transporte colectivo es media/baja. En estos centros no se detectan viviendas en tipo edificio de departamentos. Casos: Calle Virgen de Itatí, Calle Homero y Epecuen.

-Local: predominan locales comerciales de bienes de uso frecuente y se combinan con la presencia de instituciones bancarias, grandes espacios verdes públicos, instituciones de salud. No se detecta la presencia de viviendas en edificios de departamentos. En estos centros la afluencia del transporte colectivo es media/alta. Casos: Pasco y Salta, Parque Municipal de Lomas de Zamora, av. Antártida Argentina, coto Temperley, Hospital Estévez y Parque Industrial.

-Municipal: En general, estos centros se conforman en torno de las estaciones de tren. Son centros históricos, en el sentido de que albergan el patrimonio arquitectónico más antiguo del partido. En el uso del suelo se combinan locales comerciales de bienes de uso frecuente con una oferta variada de locales de indumentaria, gastronómicos, servicios personales y de salud, como así también instituciones financieras y educativas de tipo 1 y 2, y locales de ocio y recreación (centros culturales y pequeños teatros). Se destaca la presencia de algunos edificios de departamentos. La principal característica de estos centros es que la afluencia del transporte colectivo es alta y se combina con el modo ferrocarril. Casos: estación Banfield, estación Temperley, estación Fiorito, Estación Llavallol.

-Metropolitana: la característica de estos centros es su especificidad en el desempeño de funciones dentro del sistema urbano del partido y, por esa razón, se desarrollan como centros intermunicipales. Es decir que esos centros reciben flujos de personas provenientes no solamente del partido de Lomas de Zamora, sino también de otros partidos del AMBA. En el partido de Lomas de Zamora encontramos 5 centros con esas características: Lomas centro, Puente La Noria, Feria La Salada, El palacio de los Tribunales de Lomas de Zamora, Universidad Nacional de Lomas de Zamora.

El conjunto de los centros lomenses conforma un sistema cuyos nodos se retroalimentan mutuamente con los flujos de personas, información y mercancías; dado

que la disposición de los bienes y servicios en el territorio es desigual. En este sentido es posible, entonces, presentar una estructura de los centros del partido de Lomas de Zamora en donde Lomas Centro es el que posee mayor jerarquía por la diversidad de funciones y servicios que concentra. Lomas Centro es seguido en importancia por los centros de Puente La Noria, Feria La Salada, el Palacio de los Tribunales de Lomas de Zamora, Universidad Nacional de Lomas de Zamora que revisten jerarquía por las funciones específicas que desempeñan dentro del sistema urbano. Luego es sucedido por los centros que categorizamos como municipales (los que se encuentran en torno a las estaciones de tren), después los locales (aquellos centros que sirven por sus funciones al conjunto de la localidad que involucran) y por último encontramos a los centros de escala barrial.

En este capítulo hemos presentado el contexto sobre el cual se inserta nuestra zona de estudio: Lomas centro. En ese sentido, podemos decir que las mejores condiciones sociohabitacionales, los niveles más bajos de densidad de población, y con altos niveles de conectividad y accesibilidad se desarrollan en centros regionales, como es el caso de Lomas Centro y la Universidad Nacional de Lomas de Zamora en la localidad cabecera del partido. Asimismo, y a pesar de la diversidad de funciones de cada centro, es posible dilucidar que “Lomas Centro” presenta la mayor jerarquía dentro del sistema urbano del partido porque concentra la mayor diversidad de comercios, infraestructura y servicios urbanos; y también posee la mayor concentración de edificios de departamentos. Este centro se retroalimenta con el resto de los centros del partido a través del nodo de transporte que funciona a partir de la articulación del modo vial y ferroviario; que define una alta accesibilidad y conectividad con las localidades del partido y además con otros partidos del AMBA y con la CABA.

En los capítulos siguientes focalizamos nuestra atención en las transformaciones vinculadas con los procesos de renovación urbana de Lomas Centro, cuya configuración espacial denominamos Área Central Expandida (ACE) dado que incluye las zonas del centro tradicional y aquella que surge como consecuencia de su expansión en la década del 2000: Las Lomitas.

La conformación territorial de Las Lomitas

David Harvey (2001) señala que el empresarialismo urbano define a las formas de gobierno en la globalización neoliberal, y sostiene que esos gobiernos funcionan como un “paternariado” entre las administraciones públicas y algunas empresas, grandes o pequeñas, agentes sociales y culturales, instituciones, etc., dentro de una estrategia tanto de consenso como de movilización. Harvey señala algunos componentes fundamentales del empresarialismo urbano: la alianza entre el sector público y privado, y la división espacial del consumo. El primer componente del empresarialismo urbano se refiere a que el negocio privado funciona de manera conjunta con el poder local para atraer fuentes de financiación externa, inversiones directas o creación de empleo. La ejecución de sus acciones se basa en un diseño especulativo, en donde el sector público asume el riesgo y el privado obtiene los beneficios (Topalov, C. 1978; Santos, M. 1990)⁷⁸.

El segundo componente que caracteriza el empresarialismo urbano es la mejora de la posición competitiva de cada ciudad con respecto a la división espacial del consumo, a través de la oferta de una determinada calidad de vida, de la innovación cultural y de la mejora del entorno físico urbano, todo ello mediante estrategias de regeneración urbana centradas en el espacio como lugar de consumo, en el ocio y los eventos. Es el ejemplo de la creación de una identidad y un imaginario propio de la ciudad, que derivaría en la generación de una marca ciudad.

En el contexto de la globalización neoliberal para aumentar su competitividad en el mercado, muchas ciudades desarrollaron una “imagen de ciudad” con el objetivo de crear una “identidad de lugar” que no sea reproducible en otras ciudades (Lynch, K. 2006). Para Sánchez García, F. (1997) el proceso creativo de una imagen de ciudad forma parte de las estrategias de *city marketing* y constituye una parte fundamental del planeamiento urbano estratégico⁷⁹, que muchas veces deriva en la creación de una “marca ciudad”. Como casos paradigmáticos, reconocemos las “marca ciudad” de Nueva York, París, Londres,

⁷⁸ Sobre la alianza especulativa entre el sector público y privado, valen los aportes de Topalov, C. (1978) *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México. Edicol. Santos, M. (1990) *Metrópole corporativa fragmentada: o caso da São Paulo*. São Paulo: Nobel: Secretaria de Estado da Cultura.

⁷⁹ Sánchez García, F. (1997). *Cidade Espetáculo. Política, Planejamento e City Marketing*. Curitiba, Editora Palavra, 167 p.

Ámsterdam, Berlín, Barcelona, Roma, Madrid, entre otros (De Elizagarde, V. 2007; Anholt, S. 2008; Puig, T. 2008; Heredero Díaz, O. y Chaves Martín, M. 2015). Estos autores coinciden en definir a la “marca ciudad” por su término en inglés *branding*⁸⁰ como todas las acciones orientadas a construir o gestionar una ciudad como marca, con el objetivo de crear una personalidad propia que la diferencie del resto de las ciudades. La “marca ciudad” significa crear un nombre, un término, un símbolo, un signo, un diseño o la combinación de todos esos elementos. El propósito es identificar los productos y diferenciarlos respecto de la competencia.

La zona que abarca la expansión territorial del centro tradicional lomense en la primera década del siglo XXI ha sido llamada Las Lomitas. Esa denominación respondería a algunas características vinculadas con la creación de una imagen de ciudad, que la diferencia no solamente del resto de las ciudades del partido sino también dentro del propio centro lomense, y formaría parte indisociable del proceso de renovación urbana.

El propósito de este capítulo es analizar el proceso de conformación territorial de Las Lomitas a través de la expansión comercial, de la verticalización y de la valorización del patrimonio histórico-arquitectónico; que ha derivado -principalmente- en transformaciones del tradicional paisaje lomense y en el aumento del valor del suelo urbano.

3.1 El surgimiento de Las Lomitas: ¿hacia la constitución de una “marca ciudad” para el municipio?

Como resultado del proceso de expansión de las funciones de centro de la localidad cabecera del partido de Lomas de Zamora, surge la zona denominada Las Lomitas. Se ubica en dirección Sur del centro tradicional y se estructura en torno de la calle peatonal Laprida y la estación ferroviaria Lomas de Zamora.

Entre los factores locales, el “puntapié inicial” para el surgimiento de Las Lomitas fue la apertura del restaurante La Quintana a principios del año 2000, en la esquina de las calles Colombres e Italia⁸¹. También en el año 2003 se inaugura el restaurante de la cadena

⁸⁰ “Marca (branding) significa las acciones tomadas para alterar o mejorar una imagen. Esto incluye la promoción pero, sobre todo, en nuestra experiencia, significa mejora y coordinación” traducción propia. Tomado de Hildreth, J. “The Saffron European City Barometer: Revealing which cities get the brands they deserve”. Tomado de la tesis doctoral de Consolación Morillo Palomo: Creación y posicionamiento de la Barcelona postolímpica como marca ciudad. Dirigida por Joan Sabaté. 2016: 36

⁸¹ En una editorial del diario La Nación del 16 de julio de 2002 se explica que a fines de los años 1990 fue vendido un viejo chalet de estilo inglés por 550.000 dólares. El chalet se derribó y se levantó un edificio de

Pertutti en la esquina de Colombres y España, con las mismas características edilicias que La Quintana. La apertura de estos dos restaurantes otorgó a la calle Colombres la función de estructuradora de la zona que, en esos años, recibirá el nombre por parte de los promotores inmobiliarios de “Las Lomitas”.

Como ya lo mencionamos, Las Lomitas forma parte de lo que llamamos Área Central Expandida (ACE) junto con el centro tradicional lomense; y se extiende en sentido este-oeste entre las calles Olazábal (y su continuación en J.M. Penna) y Pueyrredón y, en el sentido norte-sur, entre las calles Pereyra Lucena y Alberti hasta las calles Bustamante y Garibaldi (esta última es una de las calles divisorias con la localidad de Temperley).

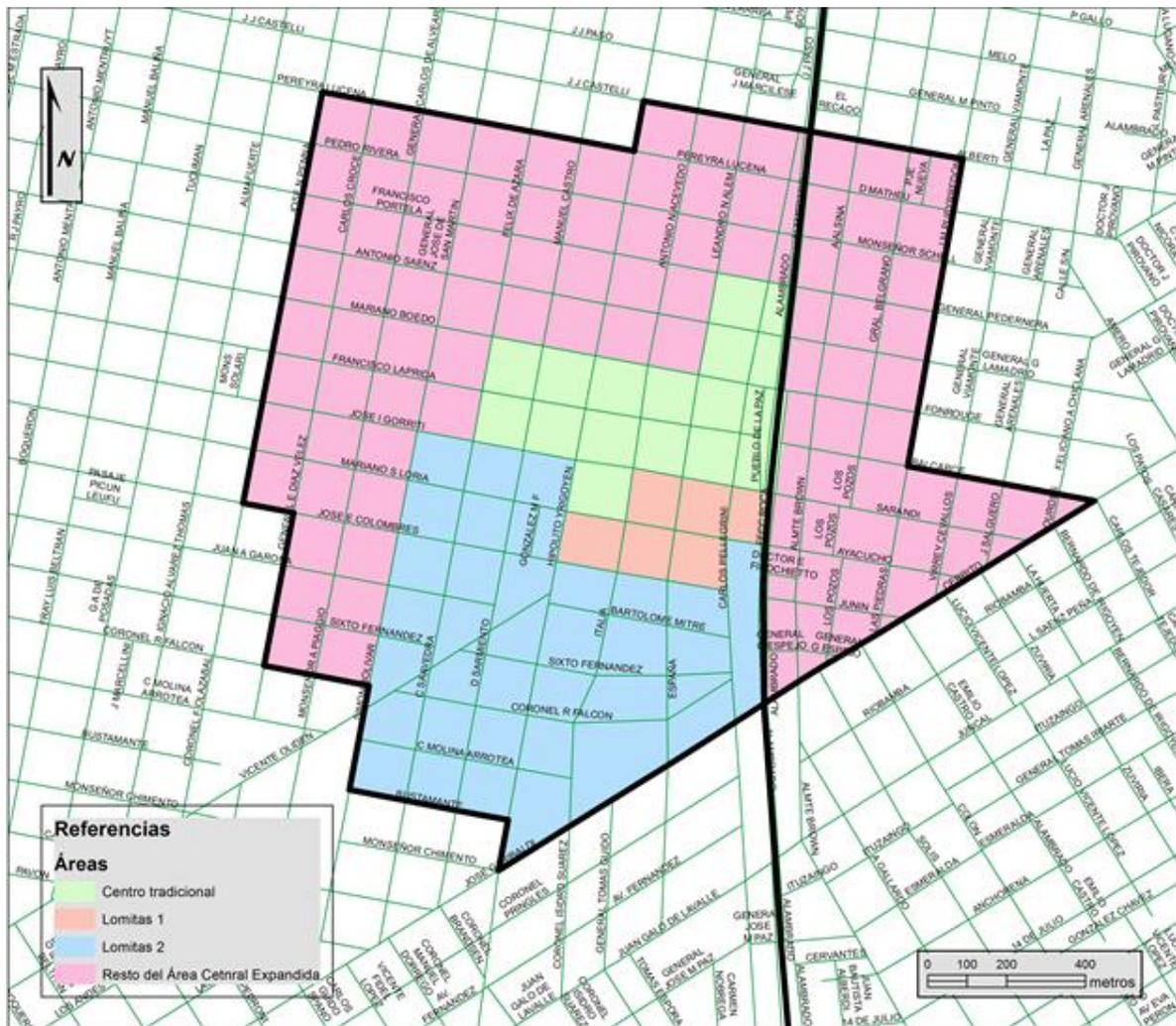
Con fines metodológicos hemos dividido a Las Lomitas en Las Lomitas I y Las Lomitas II; y delimitamos una zona que llamamos Resto del ACE que abarca la mencionada expansión de los edificios de departamentos y de algunos comercios. La diferenciación de las zonas dentro del Área Central Expandida responde a una cuestión operativa, que propone fundamentalmente (re)construir el proceso de expansión del centro tradicional lomense y la configuración de Las Lomitas. Por ello la distinción entre Las Lomitas I y Las Lomitas II atiende a un criterio cronológico, dado que la expansión de las funciones de centro se produjo primeramente sobre la zona de Las Lomitas I y luego sobre Las Lomitas II; para después continuar hacia la zona Resto del ACE.

Para la delimitación del Área Central Expandida se consideró el crecimiento de edificios de departamentos de más de 3 pisos de altura, la edad de las construcciones y la cantidad de pisos de los edificios. También se consideró la proliferación y distribución de los comercios. Posteriormente la misma ha sido ajustada a los radios censales correspondientes a los Censos Nacionales de los años 1991, 2001 y 2010.

El Área Central Expandida comprende un total de 159 manzanas, de las cuales 6 pertenecen a Las Lomitas I y 37 a Las Lomitas II. El centro tradicional contiene 17 manzanas, y las restantes 99 manzanas corresponden al Resto del ACE. Es decir que Las Lomitas, en conjunto, representa sólo el 27 % del total del Área Central Expandida (mapa 3.1).

50 departamentos, en cuya planta baja se instaló el restaurante de la cadena La Quintana que tiene espacio para unos 300 comensales. Fuente: <http://www.lanacion.com.ar/925627-eje-gastronomico-en-el-sur>

Mapa 3.1: Área Central Expandida (ACE) en la localidad cabecera de Lomas de Zamora. Año 2014.



Fuente: elaboración propia, en base a información provista por *Google Earth* e INDEC

La zona de estudio comprende, según el último Censo Nacional de Hogares Población y Vivienda (INDEC, 2010) un total de 19.273 habitantes. Esta cantidad es sensiblemente superior a la registrada en el censo 2001, dado que se contabilizaron 304 habitantes más en el censo 2010. Al mismo tiempo, la cantidad de habitantes registrada en el censo 2010 es inferior a la del censo de 1991, donde se contaron 2184 habitantes menos (tabla 3.1).

Tabla 3.1: Cantidad de población en Área Central Expandida (ACE). En números absolutos.

Zonas	Cantidad de población (habitantes)		
	1991	2001	2010
Las Lomitas I	1.598	1.364	1.311
Las Lomitas II	5.217	4.832	4.870
Centro tradicional	2.106	1.827	2.499
Resto del Área Central Expandida	12.536	10.946	10.593
Total Área Central Expandida	21.457	18.969	19.273

Fuente: elaboración propia, en base a INDEC 1991, 2001, 2010.

Del análisis de la distribución de la población en el Área Central Expandida, se desprende que a lo largo de los tres censos analizados (1991-2001-2010) la mayor cantidad de habitantes se ubica en la zona que denominamos Resto del ACE. En esa zona se mantuvo un total de población que supera los 10.000 habitantes por cada año censal, mientras que en Las Lomitas I la cantidad de personas no ha logrado superar los 1600 habitantes en los mismos años censales. Por otra parte, cabe destacar que se produjo una disminución intercensal generalizada de la cantidad de población en el período de análisis, con excepción de la zona del Centro tradicional en donde la población aumentó. Además, la cantidad de población de Las Lomitas, en conjunto, no logra superar a la del Resto del ACE en ningún año censal mientras que duplica a la contenida en el Centro tradicional.

Con respecto a la construcción de edificios de departamentos, ya explicamos en el capítulo 1 que su expansión se inicia en la década de 1990 y que se desacelera con la denominada “crisis del 2001”. El ritmo constructivo se recupera a partir del año 2003, aproximadamente. La novedad de esta nueva expansión edilicia lomense es que es acompañada por la apertura de locales comerciales de reconocidas marcas nacionales e internacionales⁸². En numerosas entrevistas se hace referencia a que la apertura de La Quintana dio un impulso constructivo “inesperado” en la zona, que se identifica con la

⁸² Se instalaron reconocidos locales gastronómicos de franquicias como Munchi’s, Starbucks, Antares, Muu, La Veneciana, Freddo, Tienda de Café, entre otros; también tiendas de diseños de autor y de reconocidas marcas nacionales e internacionales como Cardon, Yagmour, Wanama, Como quieres que te quiera, Mimo, Cheeky, Lacoste, ah Lupita, Portsaid, entre otros. Además, casas de decoración y de diseño de autor como Serendipity, Diseño Vivo, Casaguapa, entre otros y centros de estética que proponen tratamientos de “última generación” como por ejemplo Sizó gerard, Rosa Alterio.

apertura de locales comerciales que no coinciden con la idiosincrasia del barrio y con la construcción de edificios de departamentos que tampoco se corresponden con los existentes.

“Corría el fin de los años ’90. La iniciativa privada tambaleaba, pero aún se mantenía en pie. La región, terruño de casas bajas y barrios tranquilos, latía suavemente al ritmo de ciudades en crecimiento, aunque nadie se imaginaba lo que vendría tiempo después. Por esa época Daniel Calzón caminaba las calles de Lomas de Zamora con su marcado acento español y sus intenciones de instalar un restaurante que dé cuenta de sus raíces. Fue en esa búsqueda que dio el puntapié inicial de lo que hoy se conoce como “Las Lomitas”, tras instalar “La Quintana” y, desde allí conformarse un derrotero de nuevos servicios en una zona cuyo latido suave comenzó a hacerse cada vez más intenso. Fue la construcción de nuevos edificios en la zona lo que hizo que Calzón y muchos otros inversores comenzaran a advertir en esas latitudes, vírgenes en materia de servicios gastronómicos y comerciales, un buen lugar para instalarse. Es que, por entonces, los locales de comida rápida o restaurantes del distrito se ubicaban sólo en torno al centro comercial de la peatonal Laprida y la estación, disposición que se repetía en la mayoría de los puntos de la región.

Si se buscaba algo diferente, gastronomía especializada, locales temáticos, servicios gourmet y gran cantidad de opciones a la vista, la alternativa era una sola: invertir una hora de tiempo en dirigirse a Capital Federal. (...)” En <http://www.inforegion.com.ar/noticia/77256/de-barrios-bajos-a-grandes-polos-comerciales>

Como ya mencionamos, a comienzos de la década del 2000 el desarrollo de la zona a través del aumento de la cantidad de edificios de departamentos y de la apertura de locales comerciales llevo a que los promotores inmobiliarios comiencen a promocionar la zona llamándola “Las Lomitas”. Esta denominación responde por un lado a una estrategia para distinguir esa zona emergente de la del centro tradicional y por otro lado como una forma de emular a la zona de Las Cañitas, en el barrio de Palermo⁸³.

⁸³ Las Cañitas es la denominación informal y no oficial de un sector de unas 20 manzanas dentro del barrio de Palermo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Desde fines de los años ’90 la zona ha venido

El objetivo era (y es) imprimir una identidad diferente a esa zona del barrio que le permita distinguirse/diferenciarse del conjunto del Área Central Expandida; y que sea capaz de atraer (y también retener) a todo un segmento poblacional de consumidores de nivel socioeconómico medio-alto que a lo largo de la historia pobló el centro tradicional lomense. La construcción de Las Lomitas como un espacio de encuentro de los sectores sociales y económicos más pudientes lomense, fue también promocionada e impulsada en las noticias periodísticas (imagen 3.1).

Imagen 3.1: Las Lomitas en las noticias periodísticas

<p>Eje gastronómico en el Sur Cuando se trata de elegir un buen lugar para comer, Las Lomitas atrae a un público exigente con nuevos locales en alquiler. Los valores oscilan entre 12.000 y 15.000 pesos LUNES 16 DE JULIO DE 2007/LA NACION HTTP://WWW.LANACION.COM.AR/925627.EJE-GASTRONOMICO-EN-EL-SUR</p>	<p>Lomas de zamora Las Lomitas, un sector cercano a la estación ferroviaria de este partido del Sur, se mantiene como uno de los ejes de la construcción con mayor expansión. Muchas casonas que se demolieron dieron paso a los proyectos en altura El adelanto como protagonista 10 de enero de 2015/ LA NACION http://www.lanacion.com.ar/1758915-el-adelanto-como-protagonista</p>	<p>CULTURA : ESCULTURAS Y PINTURAS SALEN A LAS CALLES Ahora Lomas también tiene su "Gallery Night" El tradicional circuito de arte porteño se reproduce con gran convocatoria. El objetivo es abrir el juego al espacio público, llevar el arte a las calles, sacarlo por un rato de los talleres y las galerías. Bajo esa premisa nació el tradicional circuito Gallery Night, que ya tiene su versión sureña. Es el Gallery Night "Las Lomitas", una selección de pinturas y esculturas de 50 artistas que el viernes volvió a exponerse en Lomas de Zamora y convocó a unas 2.500 personas. 12 de septiembre de 2006 http://edant.clarin.com/diario/2006/09/12/sociedad/s-03701.htm</p>
<p>Emprendimientos Lomas de Zamora se renueva La desarrolladora Finarg, con base en la zona, revela sus fórmulas para atender las demandas cada más sofisticadas de la localidad, con proyectos de usos mixtos y alta gama. 26/04/13/ suplemento Clarin arquitectura</p>		

Fuente: elaboración propia en base a artículos de los diarios Clarín y La Nación

Cabe entonces preguntarnos: ¿Por qué un fragmento del centro tradicional lomense se constituye como “nuevo distrito” comercial y gastronómico, y no el conjunto del centro?

Para Mariano Pergiovanni, Delegado Municipal de la zona microcentro, Las Lomitas surge tras la necesidad de crear un espacio exclusivo para un segmento de la población – que no es nuevo en Lomas- y que crece “día a día” y que no tenía un espacio de encuentro

experimentando una explosión de construcción de edificios de alta categoría y grandes torres, además de locales gastronómicos y de diseño; orientado al sector socioeconómico de ingresos medios-altos.

social constituido en el área central; porque siempre atrajo a un grupo de consumidores de nivel medio-bajo entorno de la peatonal Laprida.

Uno de los fundadores de la inmobiliaria Saad, en una entrevista realizada en diciembre de 2015, coincide con Mariano Piergiovanni en que Las Lomitas es sinónimo de “exclusividad” a diferencia de Laprida. Las Lomitas nació como un Polo Gastronómico y se orientó a atender las demandas de un segmento de población que no solamente es lomense, sino que también viene de otros partidos como Lanús y Almirante Brown. Ambos entrevistados destacan que la zona de Las Lomitas es muy conocida en el eje sur del conurbano. “Si alguien viene de Ezeiza o de Quilmes o de Lanús y le digo que salí a comer a Las Lomitas sabe perfectamente de la zona que estoy hablando, porque para muchos ir a Las Lomitas es un paseo, es un lugar para comer algo rico, para mirar locales con cosas lindas –de diseño- que no encontrás en la calle Laprida; y por supuesto que todo eso se traslada al precio de los platos en los restaurantes o mismo al de los alquileres de los locales...” dice el entrevistado.

Podemos decir, entonces, que Las Lomitas surge como una forma de mercantilizar el espacio del centro tradicional lomense y ocurre en forma contemporánea con los procesos de gentrificación de los barrios de La Boca, Villa Crespo y San Telmo, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En los medios periodísticos argentinos, ese fenómeno es llamado “palermización”⁸⁴, y refiere a los procesos de gentrificación ocurridos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Su origen se remonta a las transformaciones urbanas ocurridas en el barrio de Palermo en la década de 1990, vinculadas con la expansión de edificios de departamentos y la instalación de “tiendas de diseño y hipsterismo y consumo de clase media bien”. En el caso del centro lomense, la mercantilización es dirigida a captar a un segmento de población de nivel socioeconómico medio-alto que históricamente residió en la zona, y que busca diferenciarse de los consumidores y transeúntes de la peatonal Laprida.

El fenómeno de reproducir un tipo de paisaje estandarizado y común orientado hacia el consumo y las actividades relacionadas con el ocio es analizado por Francesc Muñoz (2008) a través del concepto de urbanalización. Así se refiere a las transformaciones similares que presenta el paisaje urbano en lugares muy diferentes del planeta: el autor reflexiona sobre la “banalización” de la ciudad. Y asegura que los territorios de las ciudades

⁸⁴ <http://buenosairesideal.com/article/gentrificacion>
<https://www.lanacion.com.ar/sociedad/repudian-la-palermizacion-de-san-telmo-nid1129537>
Páginas consultadas en junio/2019.

no son homogéneos, pero que se aplican actualmente medidas y políticas urbanas estandarizadas y comunes para experiencias internacionales disímiles. Por ello, dice el autor, las ciudades acaban produciendo cada vez más un tipo de paisaje estandarizado y común; porque en la ciudad *todo* puede ser diseñado, inclusive los elementos no estrictamente urbanísticos como la imagen urbana o el sentimiento de pertenencia a ella. Para Muñoz, F. (2008) la ciudad “urbanal” se construye no solamente desde la imagen (representada por aquella ciudad “deseada”, que se quiere “copiar”) sino también sobre la necesidad de crear condiciones suficientes de seguridad urbana. En este punto resulta conveniente preguntarnos: ¿Las Lomitas forma parte de esta tendencia “urbanal” de las ciudades? ¿Y podemos pensar que la urbanalización es el fenómeno que muchos periodistas describen como “palmización”? Y en relación a esto ¿cómo participa el gobierno local en estas transformaciones urbanas?

Desde la gestión municipal han existido distintas políticas para apoyar y consolidar el crecimiento y desarrollo de Las Lomitas. El arquitecto Gentinetta, actual Secretario de Catastro del municipio, asegura que “Las Lomitas no está diagramada por la municipalidad” y que “es un invento de las inmobiliarias”; razón por la cual no puede ser considerada como una “marca ciudad” del municipio, dice el secretario. Sin embargo, Gentinetta sostiene que desde el municipio se ha apoyado la iniciativa a través de políticas de “embellecimiento urbano”, de mejoramiento de espacios públicos: como por ejemplo los baldosones y las plantas que se instalaron sobre la peatonal Laprida, y el remozamiento de la calzada y las veredas que se aplicaron en la calle Boedo, además de las farolas en todo el radio comprendido por Meeks, Boedo y Mitre hasta la avenida Yrigoyen⁸⁵. Se implementó el *Gallery Night*⁸⁶: una muestra de artistas locales en las calles de Las Lomitas y también el “Paseo del arte” sobre la calle del pasaje González (imagen 3.2).

⁸⁵<https://www.lanacion.com.ar/propiedades/inmuebles-comerciales/nueva-vida-para-el-comercio-nid1424796>

⁸⁶ <http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?tipo=N&dis=1&sec=4&idPub=88040&id=182272> Páginas consultadas en junio/2019.

Imagen 3.2: afiche de promoción del *Gallery night* de la Municipalidad de Lomas de Zamora. Año 2009.

GALLERY NIGHT
LAS LOMITAS

Viernes
13 de MARZO 20hs.

Sobre España
entre Loria y Colombres

Se invita a las Artistas Plásticas
que deseen participar del
Gallery Night

“exclusivo para mujeres”
las interesadas presentarse con
2 obras para selección
hasta el 27 de febrero

Consultas: Sra. Karina Grigera o Sra. Aurora Hidalgo
Manuel Castro 262, Lomas de Zamora.
Tel.: 4392.4306 / 4239.9700
* culturamlz@gmail.com *

Se suspende por lluvia

CE FURL
MUNICIPALIDAD DE LOMAS DE ZAMORA
Intendente JORGE ROSSI
SECRETARÍA DE GOBIERNO
Dirección Municipal de Cultura y Educación

Fuente: afiche distribuido por la Municipalidad de Lomas de Zamora, durante los meses de enero y febrero del año 2009.

Además, se inauguraron pasos bajo a nivel para unir el Este con el Oeste del partido (como el que se inauguró en la calle Sáenz o el de la calle Larroque)⁸⁷ en la zona central. Se inauguró un Centro de Seguridad lomense en el año 2010 en el marco del “Plan de Protección Ciudadana”⁸⁸, a través del cual se instalaron cámaras de seguridad en distintos

⁸⁷ <http://launion.com.ar/ya-construyeron-el-lado-este-del-paso-bajo-nivel-de-saenz/>

⁸⁸ http://www.alertalomas.com.ar/como_funciona.htm páginas consultadas en junio/2019

puntos estratégicos del partido y se incorporaron agentes que patrullan el municipio a través de la denominada Policía local.

También se implementaron políticas en consonancia con la Cámara de Comercio de Lomas de Zamora como la implementación del “*Black friday*”⁸⁹, por ejemplo, para impulsar el consumo; además de impulsar las “ferias de diseño de autor” en los bares lomitenses, los sábados por la tarde (tal como se hace en los bares ubicados entorno de la Plaza Serrano, en el barrio de Palermo).

El Estado aparece como un promotor de la inversión privada -y asegura la rentabilidad de lo que invierte el sector privado- y, al mismo tiempo, lo incentiva invirtiendo en infraestructura y servicios urbanos que luego son aprovechados por los promotores inmobiliarios para maximizar su renta urbana (Baer, L. 2010 y Di Virgilio, M. y Guevara, T. 2014).

En el caso de Las Lomitas el Estado aparece como un promotor de la zona, en el sentido de que promueve la inversión privada a través de estrategias que complementan y al mismo tiempo fomentan el desarrollo de la zona “exclusiva” conocida como Las Lomitas. En este sentido el gobierno local refuerza la seguridad pública, mejora el alumbrado, la limpieza y los espacios públicos, pero no se apropia de la denominación Las Lomitas como marca ciudad del municipio. Podemos decir, entonces, que existe una relación contradictoria entre el gobierno local y Las Lomitas: por un lado, la acusan de ser un “invento de las inmobiliarias” y, por otro lado, promueven su desarrollo porque es un espacio que logra contener el consumo y retener a los consumidores.

3.2 La producción de la Renta Potencial del Suelo (RPS) en el centro lomense

En el contexto de la globalización neoliberal las ciudades compiten entre sí promocionando sus ventajas comparativas y adaptando las estructuras y funciones del territorio para atraer inversiones e insertarse de la mejor manera posible en la nueva red jerárquica de ciudades globales; configurándose, en consecuencia, un modelo selectivo de inclusión y exclusión de territorios urbanos en materia de atracción de capitales (De Mattos,

⁸⁹ Black Friday llega a Lomas de Zamora (29/10/2015)

La Comuna organiza, junto a la Cámara Regional de Comercio e Industria local y CAME, esta iniciativa que promueve descuentos especiales en todos los circuitos comerciales del Distrito, en distintos rubros.

Fuente: <http://brownonline.com.ar/7942-black-friday-llega-a-lomas-de-zamora> consultado en junio/2019

C. 2008; Hidalgo, R. 2010; Ciccolella, P. y Vecslir, L. 2012.). En este contexto los procesos de renovación urbana a escala local adquieren ritmos acelerados de producción, fundados en la rentabilidad de la inversión de capital.

En forma contemporánea, la tendencia a la reducción del tamaño de los núcleos familiares, la emergencia de nuevas clases medias y las demandas de grupos alternativos como artistas, bohemios y otros son algunos factores sociodemográficos que estarían incidiendo en el aumento de la demanda por suelo central que conducen a la intensificación de los procesos de renovación urbana (Smith, N. (1996) [2012]; Herzer, H. 2008; López-Morales, E. y otros 2014). Esa demanda de suelo central es diagramada y promovida por los promotores inmobiliarios que actúan en consonancia con los gobiernos locales, bajo la instauración de un modelo de administración urbana proempresarial que tiene como objetivo fundamental aumentar el potencial de retorno económico de la inversión financiera y expandir las lógicas de mercado como reguladores de la vida urbana (Harvey, D. 2005; López Morales, E. y otros 2014).

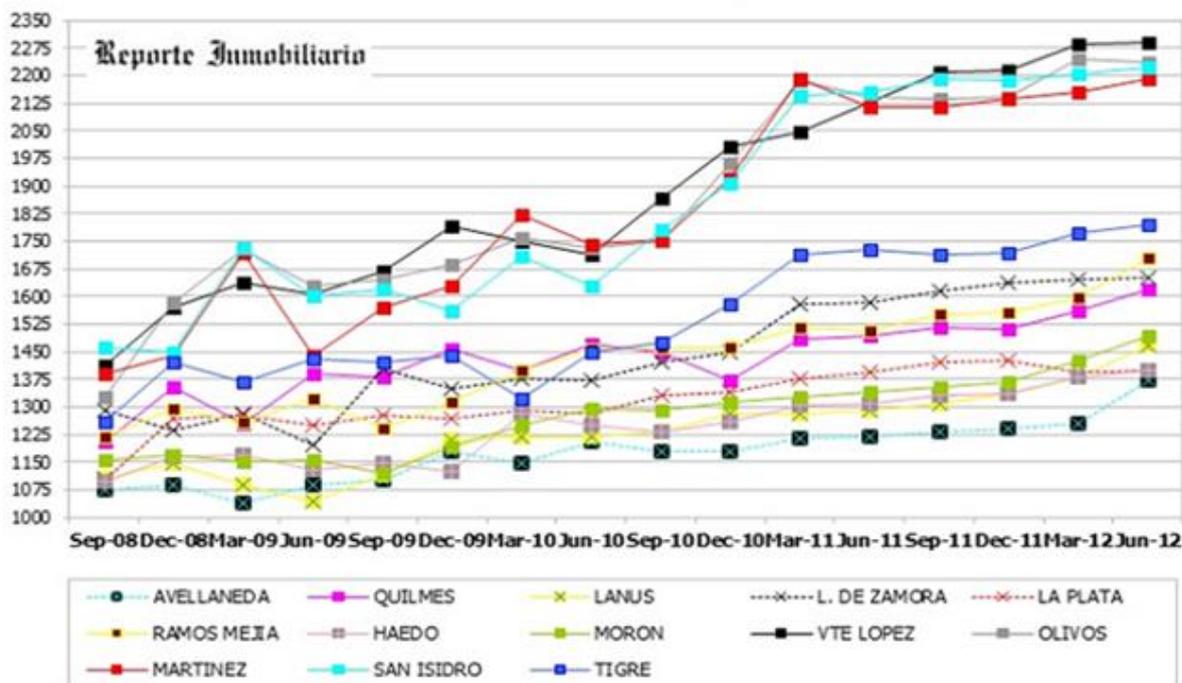
La renta potencial del suelo (RPS) surge de un “mejor y más elevado” uso del suelo, en comparación con la renta capitalizada del suelo (Smith, N. (1996) [2012]). La renta potencial del suelo depende de la regulación gubernamental porque el Estado garantiza normativas que intensifican la inversión concentrada en lugares específicos como una “facilitación” para la fijación del capital y su anclaje al lugar (Harvey, D. 2001 y 2005) y, además, es derivada del proceso de verticalización y del *marketing* inmobiliario (que analizaremos en los próximos apartados de este capítulo).

En este apartado nos ocupa dar cuenta de la variación del precio promedio del m² en el Área Central Expandida con el surgimiento de Las Lomitas, y analizar la producción de la renta potencial del suelo que se deriva de la explotación de la renta capitalizada del suelo (RCS).

La evolución del valor promedio del m² de departamentos usados de dos y tres ambientes⁹⁰ en el GBA mostró un incremento significativo, pues desde mediados de 2008 al año 2012 representó un 139% para el conjunto de los partidos:

⁹⁰ En Argentina, las viviendas se dividen en ambientes. Cada ambiente representa una habitación que en general son destinadas para uso de dormitorio o escritorio. Así, por ejemplo, un departamento de dos ambientes refiere a que posee un dormitorio y es independiente de la existencia de otras habitaciones u espacios dentro del departamento como pueden ser baño, cocina, comedor, balcón, patio, garaje.

Gráfico 3.1: Valor del m² (en U\$D) para departamentos de 2 y 3 ambientes usados para GBA. Años 2008-2012.



Fuente: Extraído de Reporte Inmobiliario, edición del 8 de octubre del año 2012

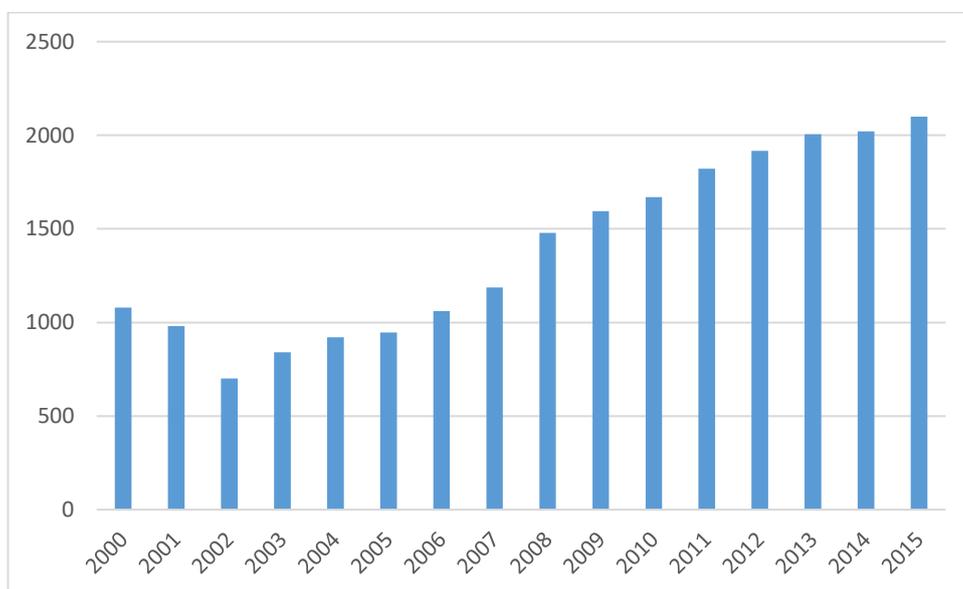
El gráfico 3.1 muestra que el partido con mayor variación interanual en el valor del precio del m² para departamentos usados de 2 y 3 ambientes, en el período 2008-2012 es Avellaneda con 16,89%, luego Olivos (localidad del partido de Vicente López) con 15,96% y en tercer lugar Lomas de Zamora con 14,77% seguido por Tigre con 13,40%. Mientras que los que han sufrido menor variación interanual en el valor del precio del m² son Lanús, La Plata, Haedo (localidad que forma parte del partido de La Matanza), seguido de Vicente López.

Lomas de Zamora se posiciona como el tercer partido que mayor variación interanual ha tenido en el precio del m² en el período 2008-2012, superando a los que históricamente han tenido las mayores variaciones positivas: San Isidro, Tigre, y Vicente López. Por otra parte, en el año 2012 el valor del m² para San Isidro es de U\$D 2.225, Tigre U\$D 1.820 y Vicente López U\$D 2.305 mientras que para Lomas de Zamora es de U\$D 1.710; lo que demuestra que si bien Lomas de Zamora es uno de los partidos que posee mayor variación interanual no llega a tener los valores más altos del mercado inmobiliario de los partidos del GBA.

El aumento del precio del m² en el partido de Lomas de Zamora ha sido impulsado fundamentalmente por el aumento del valor en la zona del Área Central Expandida, dado que en el período 2008-2012 el aumento del m² fue de un 30% aproximadamente.

Con el proceso de conformación de Las Lomitas, el valor del m² en el Área Central Expandida sufrió un aumento sostenido entre los años 2003 – 2015: por ejemplo, para un departamento de 2 ambientes a estrenar en el Área Central Expandida en el año 2003 se pagaba U\$D 840/m² y en el 2015 U\$D 2100/m². Lo que demuestra que el valor del m² se multiplicó casi tres veces en 12 años (gráfico 3.2).

Gráfico 3.2: Valor del m² (en U\$D) para departamentos de 2 ambientes a estrenar para Área Central Expandida (ACE). Años 2000-2015



Fuente: elaboración propia, en base a información proporcionada por revistas “Reporte inmobiliario” y “Top inmobiliario”⁹¹.

En el gráfico 3.2 también se destaca un momento de decrecimiento en el año 2002 que se relaciona con la denominada “crisis del 2001” y sus efectos en la disminución de la demanda para compra de viviendas, que analizamos en el capítulo anterior. También se observa cómo los valores del m² anteriores a la crisis del 2001 son alcanzados recién en el año 2006, lo que demuestra el fuerte impacto de la crisis y que la recuperación de los valores de venta se produjo en 6 años.

⁹¹ Aclaración: son valores extraídos de las revistas, que pueden variar con respecto a los valores de venta reales.

A partir del año 2003 el valor del m² en el Área Central Expandida asciende exponencialmente. Esta misma tendencia se observa a escala del partido Lomas de Zamora, donde en el año 2008 se pagaba U\$D 1.235 /m² y en el 2015 U\$D 1.710 /m² por un departamento de 2 ambientes a estrenar mientras que en el Área Central Expandida para esos mismos años y tipo de departamento los valores son U\$D 1.479 y U\$D 2.100, respectivamente. Es decir que en siete años el valor del m² aumentó casi un 50% tanto en Área Central Expandida como en el partido Lomas de Zamora. Sin embargo, destacamos que la distancia con respecto al valor del m² entre el Área Central Expandida y el partido de Lomas de Zamora se multiplicó: pasó de U\$D 200/m² (año 2008) a U\$D 400/m² (año 2015). Esto permite concluir que los valores del m² del Área Central Expandida son los más altos con respecto al conjunto de las localidades del partido, y que esa diferencia de precio entre Área Central Expandida y el partido se ha profundizado a través de los años.

El aumento del precio del m² contiene el aumento de la “brecha de renta”⁹² - denominado por Smith, N. (1996) [2012] como *rent gap*-, que se define por la desigualdad entre la plusvalía o renta capitalizada de suelo (RCS) y el beneficio máximo o renta potencial del suelo (RPS) que determina un mejor y más elevado uso del suelo. Para Smith, N. (1996) [2012], López Morales, E (2013), López Morales, E. y otros (2014) el *rent gap* tiene dos características fundamentales: a) que la RPS es más alta que la RCS y b) que la RPS es exclusivamente acumulable por agentes de gran poder de inversión en capital fijo, que se refleja en términos económicos (monetarios/financieros) y tecnológicos (capacidad técnica de producir desarrollo inmobiliario). Y supone la interrelación entre cuatro elementos: el valor de la casa como objeto construido sobre el predio; el precio de venta (correspondiente al precio de transacción que incluye el valor de la casa más el valor del terreno); la RCS conseguida por el propietario; y la RPS obtenida al invertir y explotar al máximo de lo regulado. La producción del *rent gap* supone la explotación de un terreno de RCS baja para invertir y así capitalizar una alta RPS, y esta ecuación es garantizada por la intervención privada y gubernamental. La injerencia de los sectores público y privado dictaminan la devaluación/ abandono o la inversión/capitalización de ciertos sectores de la ciudad.

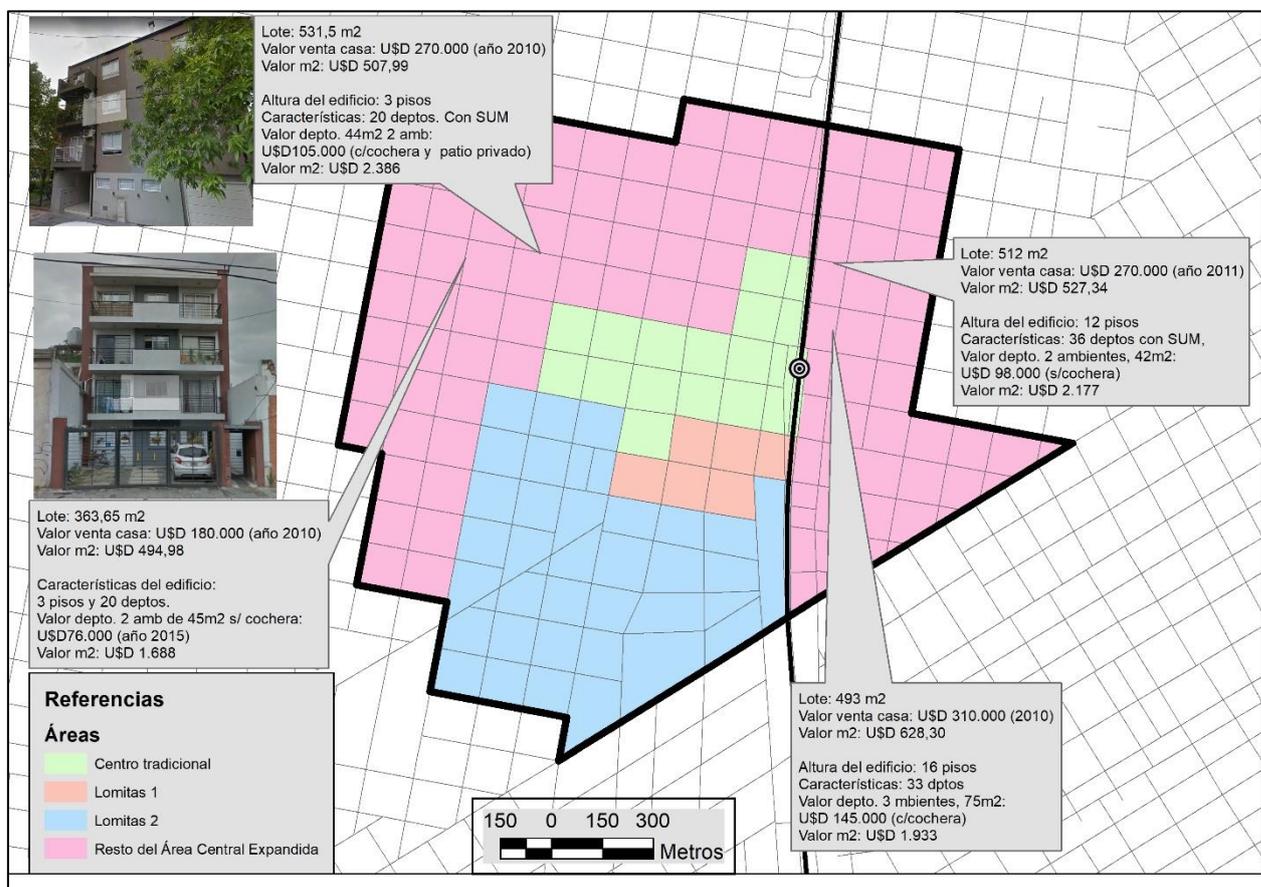
⁹² López Morales, E (2013) “Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria” en revista de Geografía Norte Grande, 56: 31-52

López Morales, E; Gasic, I. y Meza Corvalán, D. (2014) “Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012” en *Cadernos Metropolitanos*, v. 16, n. 32, pp. 565-586, nov 2014. São Paulo.

El análisis de la brecha de renta urbana en el Área Central Expandida presenta algunas limitaciones, dado que solamente se cuenta con datos estadísticos parciales recolectados de fuentes secundarias formales y privadas⁹³. Sin embargo, un análisis en términos relativos de la evolución de los valores del m² en el Área Central Expandida, en forma anterior y posterior a la ejecución de los proyectos inmobiliarios puede aportar algunas claves para interpretar la Renta Potencial del Suelo (RPS) del centro lomense.

Para analizar la producción de la RPS se analizaron 106 proyectos inmobiliarios, de los cuales realizamos una selección que consideramos ilustrativa de la situación del Área Central Expandida (mapas 3.2 y 3.3).

Mapa 3.2: Características y ubicación de edificios de departamentos en Resto del ACE

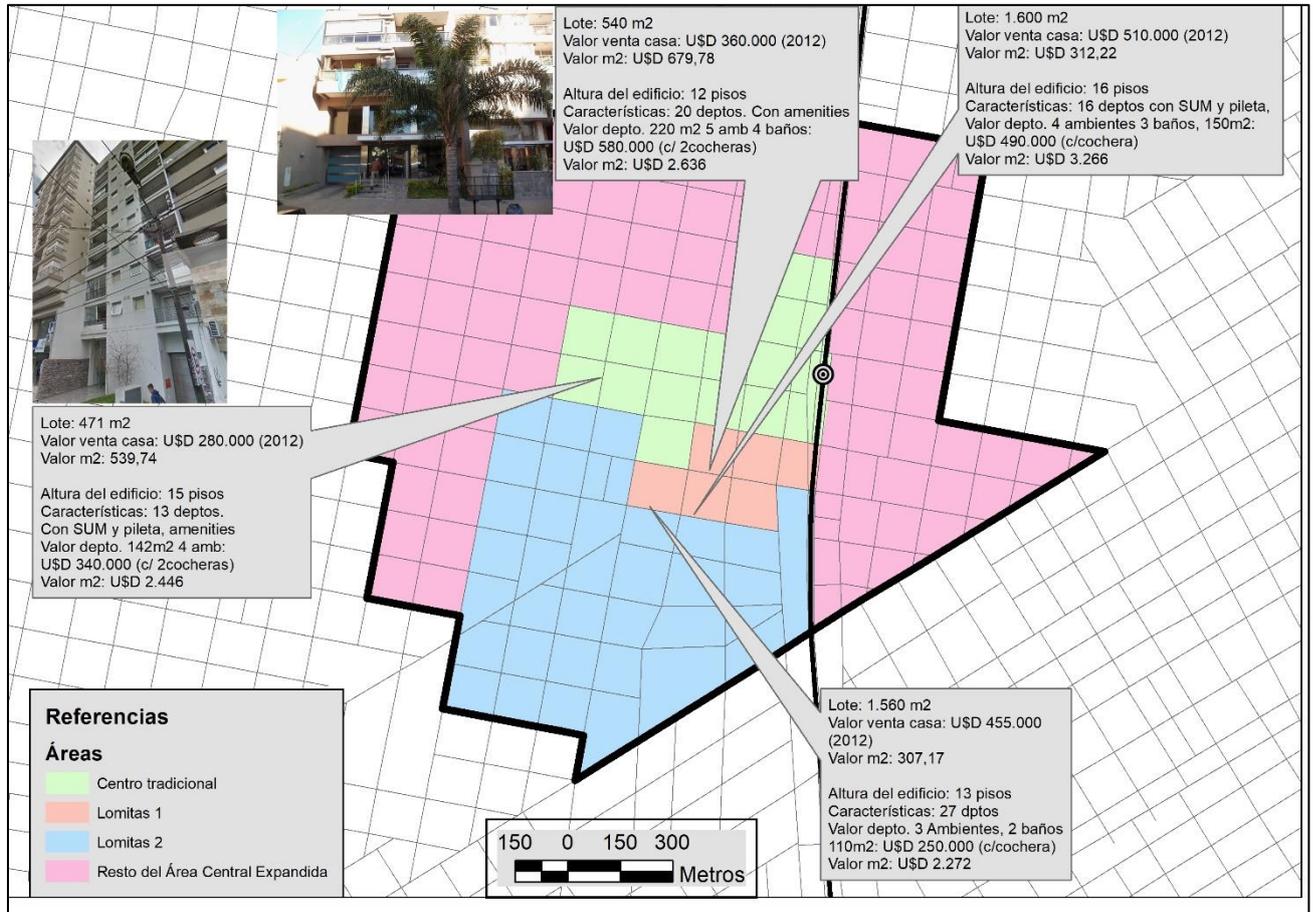


Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento *in situ* y revistas Reporte Inmobiliario y Bienes Raíces del Sur.

⁹³ Para la realización de este apartado se procesó y analizó la información estadística sobre valor del suelo urbano según año, que difunden las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, Zonaprop, Bienes Raíces del Sur, Top inmobiliario, Argenprop, Buscainmuebles y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas. De ello se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos

Mapa 3.3: Características y ubicación de edificios de departamentos en Lomitas I y Lomitas

II



Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento *in situ* y revistas Reporte Inmobiliario y Bienes Raíces del Sur.

En la zona de Resto del ACE predominan edificios de departamentos con menos *amenities*, seguridad privada y también con menos detalles de construcción lujosa, en comparación con Las Lomitas I y Las Lomitas II. Son edificios más básicos y los departamentos tienen un metraje promedio de 40m². En la zona de Las Lomitas I y Las Lomitas II se encuentran los edificios de departamentos más lujosos del partido. Las características generales son que poseen SUM, *amenities*, seguridad privada, los departamentos suelen ser pisos o semipisos que en general superan los 70 m², con cocheras y detalles de construcción “lujosos” en los revestimientos, pisos o amoblados.

En los 106 casos analizados, las casas construidas sobre los terrenos⁹⁴ compartían las características de que poseían 4 o 5 ambientes con jardín y/o cochera; y el estado general del inmueble era “bueno” o “habitable”. Ninguna estaba para demolición. El precio de venta de los inmuebles reflejaba no solamente las características de la propiedad sino también su ubicación “privilegiada” con respecto a la conectividad, accesibilidad, cercanía a las funciones de centro y características del paisaje urbano. Del precio de venta del inmueble, se estipula que la Renta Capitalizada del Suelo (RCS) conseguida por el propietario es del 90% aproximadamente dado que el 10% restante se diluye entre los honorarios de las inmobiliarias, sellados, impuestos y tasas municipales.

La diferencia en la variación del m² sugiere que el valor del m² se multiplicó alrededor de cinco veces -luego de la ejecución del proyecto- con respecto al valor original, estipulando que los proyectos inmobiliarios explotan al máximo el FOT y FOS determinado por el Código de edificación. Esto indica la alta capacidad de acumulación de la RPS, con respecto a la renta capitalizada por el propietario anterior (RCS), y también la desigual acumulación del plusvalor generada por el suelo. Esto no refleja directamente la ganancia del productor inmobiliario por cada metro cuadrado intervenido de manera absoluta, porque son datos que suelen ser inflados por el incremento en la envergadura de los edificios construidos y no por la disminución de la RCS. No obstante, podemos decir que la tasa de acumulación por parte del desarrollador inmobiliario es alta (muy alta), a pesar de que en forma paralela el precio del suelo se mantenga en alza.

Los proyectos inmobiliarios parecen ser la principal herramienta utilizada por los promotores inmobiliarios para contraatacar los crecientes valores del suelo en el Área Central Expandida. Esto se refleja de manera directa en el aumento del número de edificios de departamentos, como así también en la ampliación de las alturas de construcción, y en las modificaciones a la normativa urbana local; que revisaremos en los próximos apartados de este capítulo.

⁹⁴ Las características de las casas surgen de las descripciones publicadas por las revistas Top Inmobiliario y Bienes Raíces del Sur, en los números de los años 2010 y 2012.

3.3 Hacia el proceso de verticalización ¿del Área Central Expandida (ACE) o de Las Lomitas?

La expansión de edificios de departamentos es una de las claves interpretativas (junto con la proliferación de comercios) para comprender el proceso de renovación urbana del Área Central Expandida y el surgimiento de Las Lomitas. Durante la primera década del siglo XXI se produjeron transformaciones del paisaje urbano lomense a partir de la incorporación de miles de metros cuadrados para la construcción, con la consecuente demolición de una cantidad menor de metros. Esto resulta del reemplazo de las viviendas monofamiliares por multifamiliares, es decir de la demolición de las tradicionales casas bajas (que no superan los dos pisos de altura y que poseían en muchos casos jardín y garaje) y de su sustitución por edificios de departamentos.

La verticalización se produce a partir de la concentración de edificios de distinto tipo. Esas edificaciones son denominadas de distinta manera en la literatura actual como torres-jardín, torres amuralladas, torres- countries, countries verticales o countries en altura (Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda & Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, 2008; Szanjberg, D. 2010; Azuela y Cosacov, N. 2013). En la zona de Las Lomitas es posible encontrar edificios de departamentos para vivienda de arquitectura moderna que podríamos denominar bajos, es decir de hasta tres pisos de altura. También se destacan los condominios de hasta 4 pisos de altura que alojan grandes superficies con jardines y piscina de uso común. La mayoría de ellos fueron construidos entre medianeras⁹⁵. En todos estos tipos de edificios se conjugan departamentos residenciales de variada categoría con *amenities* que pueden incluir salones recreativos, piscinas, espacios deportivos, seguridad privada permanente, cocheras, entre otros.

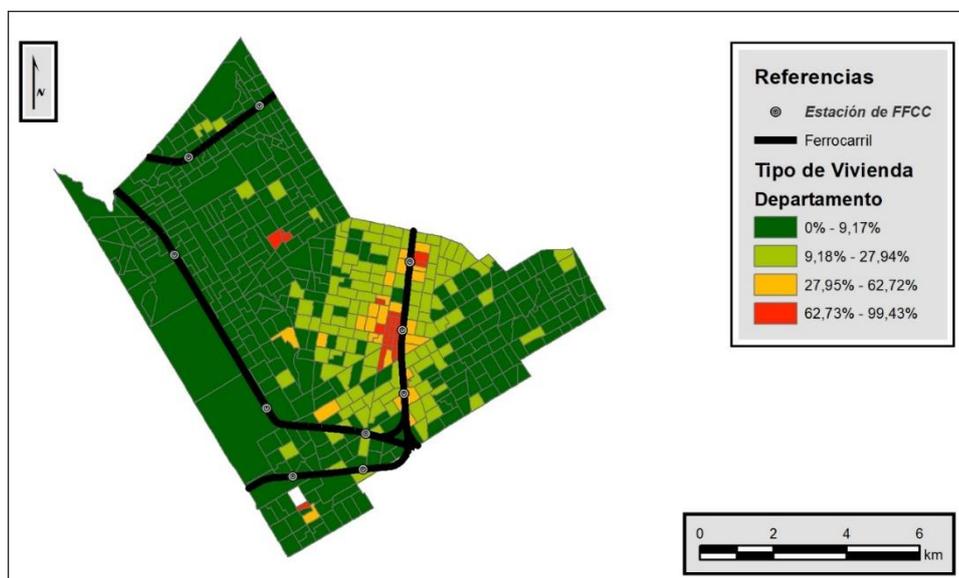
La mayoría de esos edificios se construyeron en forma posterior al año 2000, y se concentran en las 159 manzanas que se circunscriben al Área Central Expandida (mapas 3.4 y 3.5). En el área relevada se construyeron edificios con prestaciones que se orientan a las clases medias-altas (con equipamiento de recreación, como pileta, sauna, salón de juegos, así como también vigilancia privada) y locales de indumentaria y gastronómicos destinados al mismo segmento de mercado.

De acuerdo a un informe de Reporte Inmobiliario del año 2007 la cantidad de edificios en construcción para ese año era de 19. De acuerdo a relevamientos propios

⁹⁵ Los edificios entre medianeras son aquellos que comparten sus fachadas laterales con otro/s edificio/s.

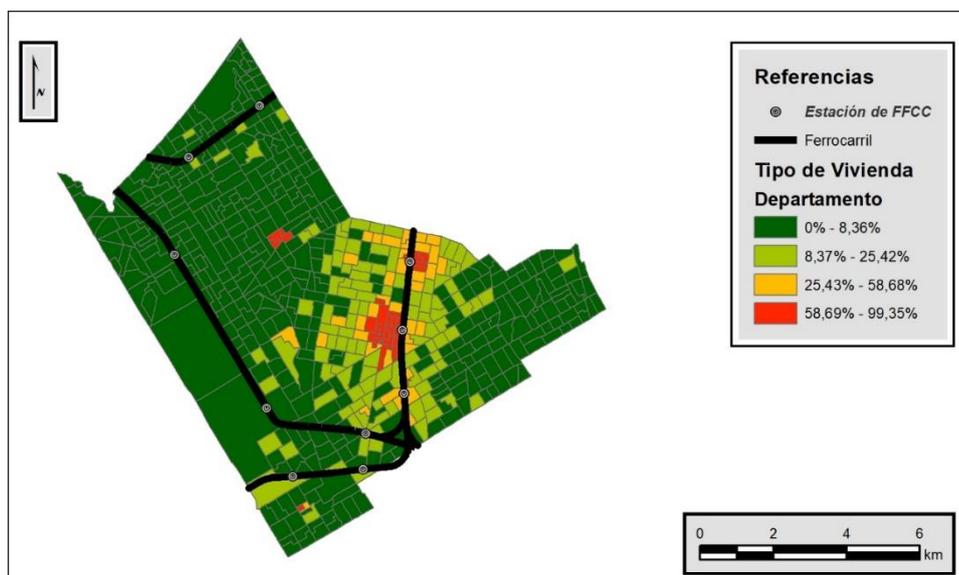
realizados en el Área Central Expandida en los años 2013 y 2015, contabilizamos 26 edificios en construcción en 2013⁹⁶ (de un total de 353 edificios) y 31 edificios en 2015 (de un total de 408 edificios).

Mapa 3.4: Tipo de vivienda departamento en el partido de Lomas de Zamora. Cantidad de departamentos por radio censal (%). Año 2001.



Fuente: elaboración propia en base a INDEC, 2001

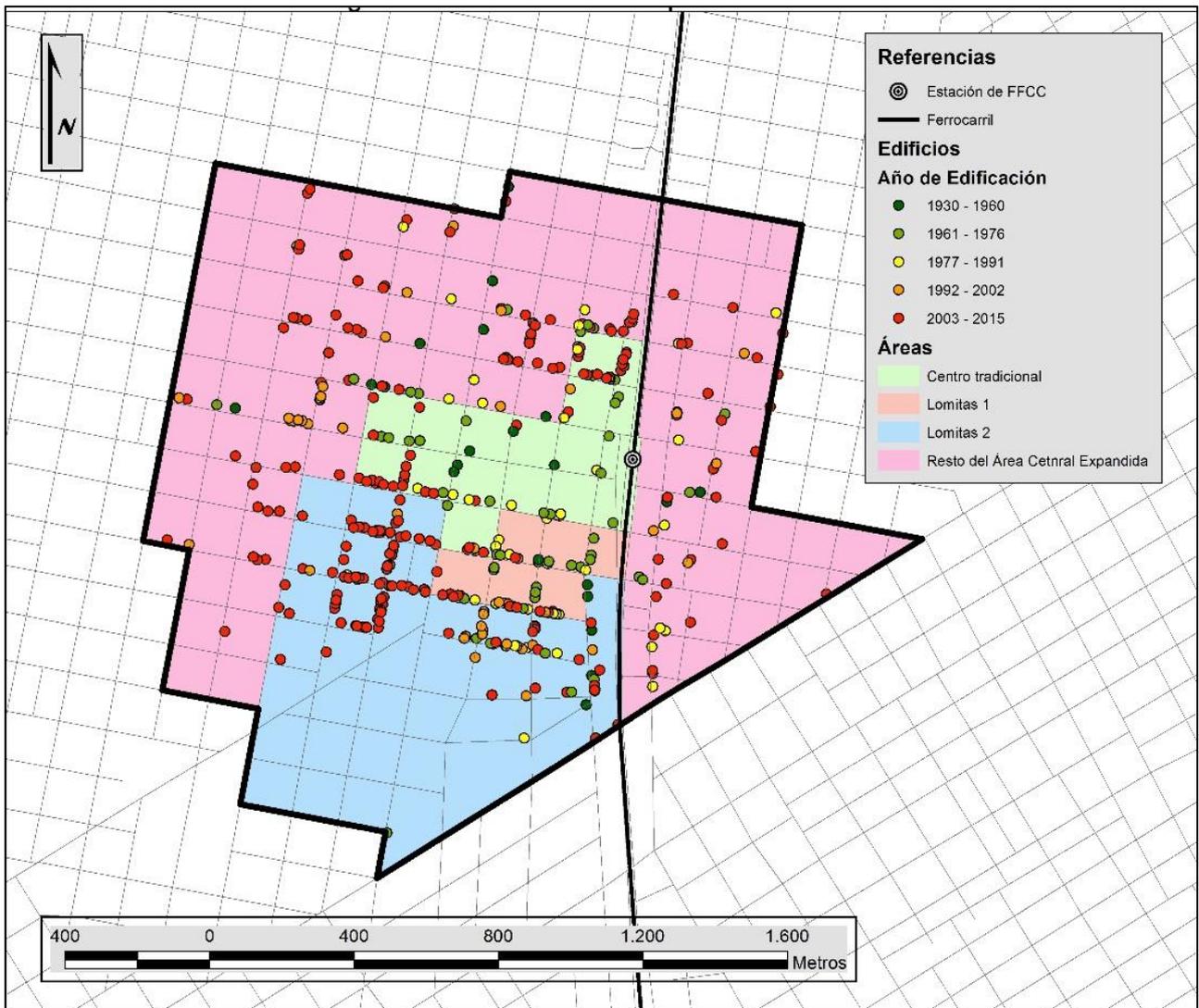
Mapa 3.5: Tipo de vivienda departamento en el partido de Lomas de Zamora. Cantidad de departamentos por radio censal (%). Año 2010.



Fuente: elaboración propia en base a INDEC, 2010

⁹⁶ El relevamiento se realizó sobre un área de 78 manzanas del Área Central Expandida. Ver anexo metodológico.

Mapa 3.6: Antigüedad de los edificios de departamentos en el Área Central Expandida de la ciudad de Lomas de Zamora. Año 2015.



Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento realizado en Julio de 2015.

Mapa 3.7: Cantidad de plantas de los edificios de departamentos en Área Central Expandida de la ciudad de Lomas de Zamora. Año 2015.



Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento realizado en Julio de 2015.

El relevamiento realizado en 2015 arroja como resultado principal que la concentración de edificios de departamentos construidos después del año 2003 se encuentra en la zona de Las Lomitas y particularmente sobre su arteria principal: la calle Colombres, entre las avenidas Meeks e H. Yrigoyen (mapas 3.6 y 3.7). También se registra una alta concentración de edificios “nuevos” sobre la calle Sarmiento (con un promedio de entre 12 y 15 edificios por manzana), que corresponde a la zona que muchos promotores inmobiliarios denominan como Las Lomitas II, por situarse por fuera del radio que concentra a los locales gastronómicos. Asimismo, cabe destacar que sobre la peatonal Laprida no hay edificios construidos después del año 2003; pero sí se observan

construcciones nuevas sobre la calle Sáenz, Portela y Rivera (es decir en sus paralelas, en sentido Norte) y también sobre las calles Loria, Gorriti, Colombres y Mitre (sus paralelas, en sentido Sur). Podemos pensar, entonces, que la centralidad tradicional ha sido excluida del proceso de verticalización y que -justamente- es en torno de ella en que se han experimentado las construcciones nuevas. Los llamados edificios viejos se concentran sobre las dos avenidas principales de la localidad de Lomas de Zamora: avenida Meeks (que se extiende en forma paralela a las vías del Ferrocarril Roca y que desemboca en su extremo norte en la estación de tren Lomas de Zamora y en su extremo sur en la estación de tren Temperley) y sobre la avenida H. Yrigoyen (banda de circulación que se extiende hasta el Puente Pueyrredón, acceso a la CABA); aunque también contabilizamos unos 6 edificios viejos en la calle Colombres, 4 en la calle Mitre y 3 sobre la calle Sáenz. Autores como Vecslir, L. y Blanco, J. (2014) analizan estos procesos de verticalización para los casos de las centralidades tradicionales de Lanús, Avellaneda y Lomas de Zamora y sostienen que se ha producido una “verticalización selectiva” porque responden a una tipología en la cual predominan edificios de departamentos destinados a la población local de clase media y alta. También explican que esas construcciones, en muchos casos, han contravenido los códigos de edificación urbana (tema que abordaremos en el próximo punto) en donde se delimitaron “corredores prioritarios” en las zonas contiguas a las centralidades tradicionales; aprovechando los equipamientos y servicios urbanos existentes.

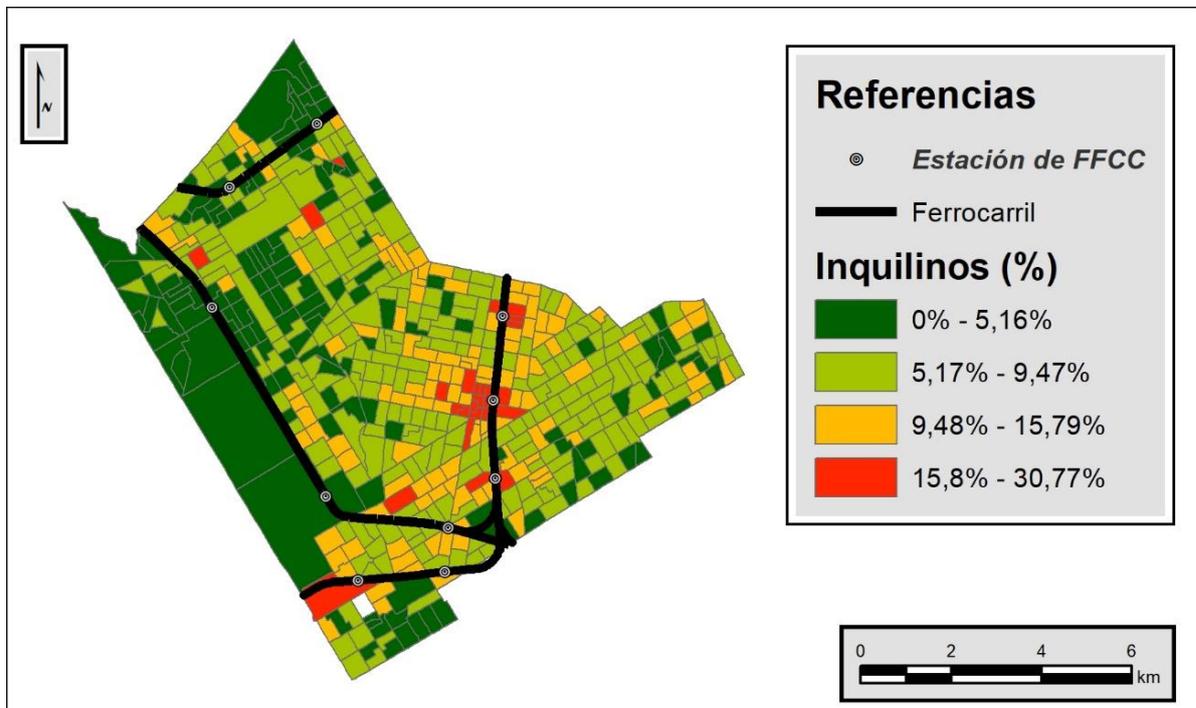
3.4. El fenómeno del *rent gap* (diferencia de renta potencial) lomitense: la inquilinización del Área Central Expandida

En la tercera parte de este capítulo analizamos el crecimiento sostenido durante la década del 2000 de la construcción de edificios de departamentos en altura en el Área Central Expandida del partido de Lomas de Zamora. Dicho proceso de verticalización estuvo acompañado por la expansión de las funciones de centro hacia la zona de Las Lomitas como así también por la implementación de políticas de embellecimiento urbano y refuncionalización del espacio público.

En este punto, centramos nuestra atención sobre una de las consecuencias de la valorización urbana del Área Central Expandida: la inquilinización. En el Gran Buenos Aires persiste la tendencia al aumento de la proporción de inquilinos, dado que en el año 2001 el 68% de los hogares vivían en una vivienda de la que eran propietarios y el 22%

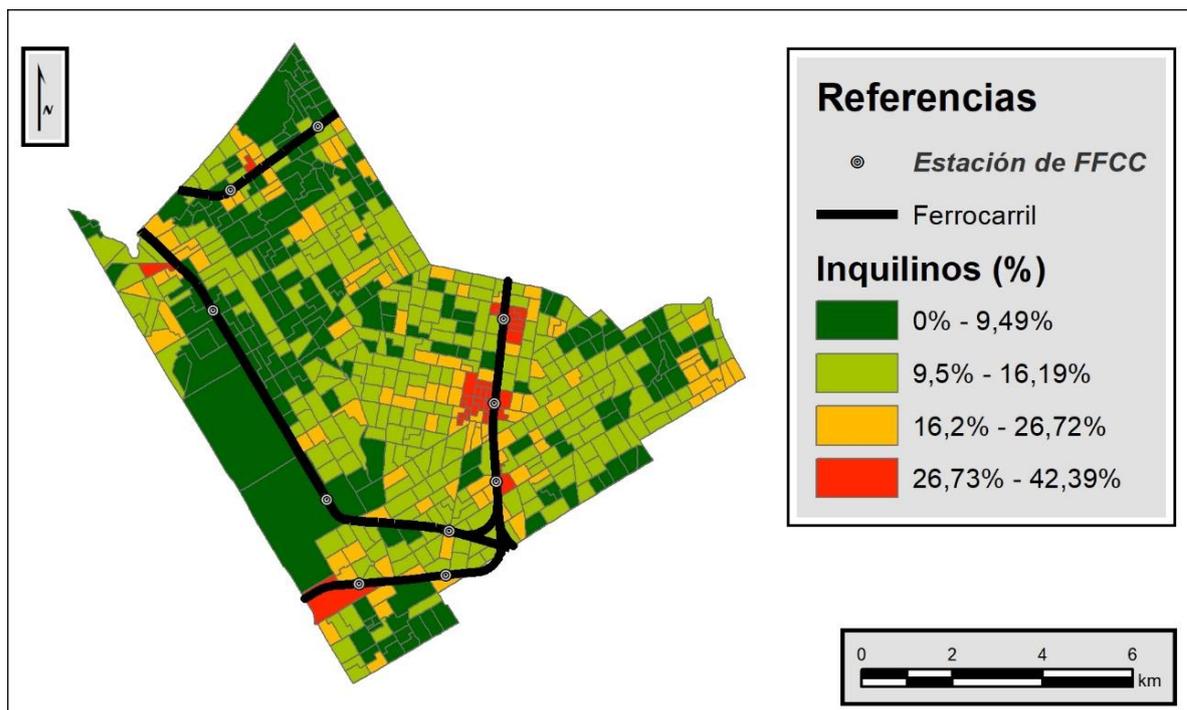
eran inquilinos, mientras que en el año 2010 la participación de propietarios disminuyó a 56% y la de inquilinos aumentó a 30% (en Cosacov, N. 2009). El partido de Lomas de Zamora de acuerdo a los datos arrojados por los Censos de Población, Hogares, y Vivienda (INDEC 2001 y 2010) no escapa a esa tendencia: en el censo 2001 el partido registra un 7,42% de inquilinos mientras que en el del año 2010 esa cifra ascendió a 12,53%. Asimismo, los propietarios descendieron de 82,11% en el año 2001 a 78,32% en el 2010. Los inquilinos se concentran principalmente a lo largo del eje de las vías del Ferrocarril Roca, en sus estaciones Banfield, Lomas de Zamora, Temperley, Llavallol y Turdera (mapa 3.8 y 3.9).

Mapa 3.8: régimen de tenencia de la vivienda: inquilinos. Proporción de inquilinos por radio censal (%). Año 2001.



Fuente: elaboración propia, en base a INDEC (2001).

Mapa 3.9: régimen de tenencia de la vivienda: inquilinos. Proporción de inquilinos por radio censal (%). Año 2010.



Fuente: elaboración propia, en base a INDEC (2010).

Cerca del 40% de los residentes en torno de las estaciones ferroviarias del partido de Lomas de Zamora son inquilinos, tendencia que se mantiene desde el año 2001. Por otra parte, se expresa una leve disminución de inquilinos en el periodo intercensal 2001 y 2010, en el eje del Camino de la Ribera y en la zona norte del partido. Además, se observa el mantenimiento de una baja proporción de inquilinos tanto en torno de la estación ferroviaria Villa Fiorito como en la de Ingeniero Budge, como así también en la zona de Camino De Cintura y Juan XXIII (zona de inundaciones periódicas que limita con el partido de Esteban Echeverría, y parte de ella circunscrita a la Reserva natural Santa Catarina).

Siguiendo a Cosacov, N. (2009 y 2012), Rodríguez, M. C; Rodríguez, M. F. y Zapata, M.C. (2015) el aumento de la cantidad de inquilinos en la CABA en la primera década del 2000 se vincula fundamentalmente con el aumento del precio de suelo y, con ello, del precio de las viviendas (tanto las usadas como las nuevas) lo que hace cada vez más difícil el acceso a la compra de una vivienda. Sin embargo, señalan que la recomposición salarial posterior a la devaluación del año 2002 ha permitido que algunos jóvenes puedan independizarse de sus hogares paternos alquilando una vivienda o que

hogares que compartían la vivienda hayan podido vivir menos hacinados alquilando su propia vivienda. Asimismo, las autoras sostienen que las mejoras en los ingresos no han sido suficientes para que los inquilinos puedan comprar la vivienda en la que habitan, dado que los precios del suelo aumentaron más que los salarios.

Para pensar la relación entre el salario y la posibilidad (o no) de compra de una vivienda en Lomas de Zamora hemos puesto en relación el Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVM) y el valor del m² para el partido de Lomas de Zamora. De ese análisis surge que en el año 2008 se necesitaban 126 salarios para comprar un departamento usado de 40m² (considerando que en ese año el valor del m² era de U\$D 1.235, para un departamento usado de 2 y 3 ambientes en el partido de Lomas de Zamora) y el SMVM era de \$1.200. En el año 2013 se necesitaban 94,8 SMVM (siendo el valor del SMVM de \$3.300) y el precio del m² era de U\$D 1.420 para un departamento de 2 y 3 ambientes usado. Es decir que en un intervalo de 5 años la cantidad de salarios para poder acceder a una vivienda en el partido de Lomas de Zamora disminuyó⁹⁷.

A pesar de la disminución en la distancia entre el precio de la vivienda y los salarios, las personas han adoptado como estrategia el acceso a la vivienda a través del alquiler. Sin embargo, los análisis sobre la estabilidad laboral y aumento de la provisión de créditos hipotecarios (Dalle, P. 2010; Cosacov, N. 2012; Del Rio, J. P; Landarg, F. y Arturi, D. 2014) no reflejan un aumento sustancial de la cantidad de propietarios. Para Carlos Comba, oficial de cuentas del banco Nación Argentina, en una entrevista realizada en agosto del año 2011, el principal problema para el acceso al crédito son los requisitos que exigen las entidades bancarias. Uno de los requisitos es la presentación de los recibos de sueldo, que prueban la solvencia económica del solicitante. “Ahí aparece el primer problema porque muchas veces el solicitante no posee los recibos de sueldo o no representan lo que manifiesta cobrar mensualmente puesto que, en algunos casos, parte de la recomposición salarial se le hizo “en negro”⁹⁸ y no figura en el recibo”. Otra de las trabas para el acceso al crédito es con respecto al monto inicial de dinero, puesto que debe representar alrededor del 20% del monto total de la propiedad a comprar (ya que el banco no presta la totalidad

⁹⁷ El valor del m² surge de la información proporcionada por Reporte Inmobiliario, edición del 8 de octubre del año 2012. De la lectura del gráfico que presentan se desprende que el partido que mayor variación interanual en el valor de venta del precio del m², para departamentos usados de 2 y 3 ambientes, en el período 2008 – 2015 fue Avellaneda con 16,89, luego Olivos con 15,96 y en tercer lugar Lomas de Zamora con 14,77 seguido por Tigre con 13,40.

⁹⁸ En este caso, el entrevistado se refiere al “salario en negro” como a aquella parte del dinero (o su totalidad) que periódicamente recibe el trabajador que no remunera trabajo efectivo y que por tanto no está sujeta al régimen de cotizaciones (aportes y contribuciones a la Seguridad Social).

del valor del inmueble elegido) “el principal problema es que como la mayoría de estos créditos son para primera vivienda en general el candidato no posee semejante cantidad de dinero ahorrado, porque otro gran problema es que el valor actual de los alquileres no le permiten ahorrar” dice el entrevistado.

Para el caso del partido de Lomas de Zamora los inquilinos aumentaron en forma proporcional a la disminución de propietarios, entre los años censales 2001 y 2010 (INDEC). Tablas 3.3 y 3.4:

Tabla 3.3: Régimen de tenencia de la vivienda en el partido de Lomas de Zamora y Área Central Expandida (ACE). En porcentaje.

Zona	Régimen de tenencia de la vivienda					
	propietarios ¹		inquilinos		ocupantes ²	
	2001	2010	2001	2010	2001	2010
Las Lomitas (1)	72,19%	64,60%	22,49%	28,14%	5,33%	7,27%
Las Lomitas (2)	79,65%	70,18%	13,14%	23,42%	7,21%	6,08%
centro tradicional	70,84%	58,07%	20,61%	35,59%	8,55%	6,83%
Área Central Expandida	76,59%	68,70%	15,70%	25,04%	7,71%	6,28%
Partido de Lomas de Zamora	82,11%	78,32%	7,42%	12,53%	10,47%	6,59%

1- Incluye las categorías "propietario de la vivienda y del terreno" y "propietario de la vivienda solamente"

2- Incluye las categorías "ocupante por relación de dependencia", "ocupante por préstamo" y "otra situación"

Fuente: Elaboración propia en base a la información de los Censos de Hogares, Población y Vivienda. INDEC 2001 y 2010.

Del análisis del régimen de tenencia de la vivienda para el período intercensal 2001 – 2010 se desprende que se produjo una disminución generalizada del porcentaje de propietarios en todas las zonas analizadas (tabla 3.3). El centro tradicional fue el más afectado dado que disminuyó un 18%, seguido por Las Lomitas (2) en donde bajó un 11,9% el número de propietarios. Las Lomitas (1) y Área Central Expandida sufrieron una disminución pareja: 10,5% y 10,3% respectivamente. La zona que menor impacto ha recibido del proceso de disminución de propietarios fue Partido Lomas de Zamora, en donde apenas hubo un recorte del 4,6%.

Con respecto al porcentaje de inquilinos, los datos recabados del censo nacional de hogares, población y vivienda (INDEC 2001 – 2010) indican que aumentaron en todas las zonas analizadas. Las Lomitas (2) y centro tradicional son las zonas que experimentaron el

mayor aumento del porcentaje de inquilinos y que superó el 70%. Se contabilizó un aumento del 78,2% para Las Lomitas (2) y 72,7% para el centro tradicional. En Partido Lomas de Zamora el aumento fue del 68,9% mientras que en Área Central Expandida 59,5%. La zona que acumuló el menor porcentaje de inquilinos fue Las Lomitas (1) en donde el aumento apenas superó el 25%.

De la categoría ocupantes, que abarca las formas más precarizadas de tenencia de la vivienda, se desprende que su porcentaje ha aumentado en Las Lomitas (1) en forma proporcional a la disminución de Partido Lomas de Zamora (entre 36% y 37%). Siendo éstas las zonas que representan el mayor ascenso y también descenso del porcentaje de ocupantes, en el período. En el resto de las zonas analizadas el porcentaje de ocupantes 2 ha disminuido entre el 15% y 20%.

Tabla 3.4: Régimen de tenencia de la vivienda en el partido de Lomas de Zamora y Área Central Expandida (ACE). En números absolutos.

Zona	Régimen de tenencia de la vivienda					
	propietarios ¹		inquilinos		Ocupantes ²	
	2001	2010	2001	2010	2001	2010
Las Lomitas (1)	244	427	76	186	12	44
Las Lomitas (2)	1.503	1.546	248	516	106	112
centro tradicional	605	687	176	421	63	69
Área Central Expandida	5.602	5.698	1.148	2.077	436	438
Partido Lomas de Zamora	134.988	147.903	12.200	23.668	12.150	12.442

1- Incluye las categorías "propietario de la vivienda y del terreno" y "propietario de la vivienda solamente"

2- Incluye las categorías "ocupante por relación de dependencia", "ocupante por préstamo" y "otra situación"

Fuente: Elaboración propia en base a la información de los Censos de Hogares, Población y Vivienda. INDEC 2001 y 2010.

Sin embargo, en términos absolutos, el Censo Nacional de Hogares, Población y Vivienda (INDEC 2001 y 2010) señala que la cantidad de propietarios aumentó en todas las zonas. Las Lomitas (1) fue la más beneficiada dado que se multiplicaron por dos: se pasó de 244 propietarios a 427, en el período 2001 – 2010. En Las Lomitas (2), centro tradicional y Área Central Expandida el aumento fue entre 40 y 90 nuevos propietarios, siendo 43, 82 y 96 respectivamente en el período analizado. La zona que experimentó

mayor cantidad de nuevos propietarios fue Partido Lomas de Zamora en donde se contabilizaron 12.915 nuevos propietarios, si bien en 2001 contaba con 134.988 y en 2010 con 147.903. Es decir que, en proporción, la cantidad de nuevos propietarios fue menor para Partido de Lomas de Zamora que en el resto de las zonas analizadas (tabla 3.4).

En el caso de los inquilinos las cifras absolutas demuestran que todas las zonas multiplicaron en más del doble su cantidad entre los años 2001 y 2010: en el caso de Las Lomitas (1) se contabilizaron 110 nuevos inquilinos, en Las Lomitas (2) 268, en Centro tradicional 245. La excepción es para Partido Lomas de Zamora en donde existen 11.468 nuevos inquilinos, contabilizando 12.200 en el año 2001 y 23.668 para el año 2010.

Las cifras absolutas de la categoría ocupantes demuestran un ascenso positivo en todas las zonas. La mayor cantidad se registra en Partido Lomas de Zamora, en donde se contabilizaron 17.273 nuevos ocupantes. Le sigue la zona de Área Central Expandida con 519 y Las Lomitas (2) con 121. La menor cantidad de nuevos ocupantes continúa registrándose en centro tradicional (75) y Las Lomitas (1) (48).

Uno de los procesos que se destacan de la lectura de las cifras es la inquilinización de la zona de estudio que, de primera intención, podemos vincularla a la verticalización y a la mayor oferta de departamentos volcados al alquiler.

Para los promotores inmobiliarios entrevistados el aumento de la cantidad de inquilinos en Lomas de Zamora se vincula con las restricciones a la compra de dólares en el año 2010 (el denominado “cepo al dólar”⁹⁹). Los inmobiliarios identifican esa restricción impuesta por el Estado para la compra de moneda extranjera como la causa principal por la cual muchas personas no pudieron hacerse de dólares para efectuar las operaciones de compra. Además, los créditos hipotecarios (que se otorgan en pesos argentinos y no en dólares) no alcanzaban a cubrir los precios de los departamentos; sumado a ello muchos vendedores exigían el valor del dólar al precio del mercado paralelo y no al valor del dólar oficial lo que incrementaba aún más el precio de la propiedad¹⁰⁰. Entonces los propietarios (entre los cuales se destacan los pequeños ahorristas que compraban la propiedad al pozo

⁹⁹ “A un año del cepo: más de 20 medidas del Gobierno contra el dólar” en edición del diario Clarín del 30/10/2012.

¹⁰⁰ En Argentina existían dos tipos de dólar: el oficial y el denominado paralelo, desde la implementación del llamado “cepo al dólar” que impidió la libre compra de moneda extranjera hasta fines del año 2015. Por ejemplo, el valor del dólar paralelo en el mes de enero del año 2013 era de \$7,56 para la venta, mientras que el valor del dólar oficial era de \$ 4,93; es decir que se registra una brecha superior al 50% entre el dólar oficial y el paralelo. Fuente: <http://www.lanacion.com.ar/1544496-el-dolar-blue-ya-esta-a-720>

“como inversión” -destacando “a los ladrillos” como reserva de valor- dicen los entrevistados) volcaban su propiedad hacia el mercado del alquiler y no a la venta.

La consecuencia directa fue el aumento de la oferta de alquiler de departamentos “a estrenar”, lo que repercutió en la regulación y estabilización del precio del alquiler. Si bien el Área Central Expandida continúa siendo la zona del partido más cara para alquilar y posee valores que se asemejan a los barrios de clases medias y medias altas de la CABA como el de Caballito¹⁰¹, las variaciones interanuales en los precios de los alquileres es una de las más bajas del Gran Buenos Aires¹⁰².

Por lo tanto, podemos inferir que el proceso de verticalización ha logrado amortiguar el aumento de los valores de los alquileres para los inquilinos, dada la mayor oferta de departamentos en el mercado. Esto promovió por un lado la “retención” del inquilino y, por otro lado, el aumento de los mismos; porque esa oferta de departamentos en el mercado junto con la expansión de los bienes y servicios que se conjuga con el embellecimiento urbano en la zona del centro, ha transformado al Área Central Expandida en un polo atractivo para residir. Considerando el reducido crecimiento de la población en el Área Central Expandida, que no supera los 800 habitantes según el análisis de los valores intercensales 2001-2010 (presentado a comienzo de este capítulo) podemos inferir que el aumento de la cantidad de inquilinos se vincula con la (re)distribución de la población del centro lomense, puesto que aumentó la cantidad de hogares unipersonales y disminuyó la cantidad de hogares que poseen más de 5 personas; tal como dimos cuenta en el capítulo 2. Asimismo, cabe destacar que en la oferta de los nuevos edificios de departamentos son representativos los que poseen 1 o 2 ambientes.

¹⁰¹ Cosacov, N. (2014) “Trayectorias residenciales y decisiones de localización residencial de hogares de clase media residentes en el barrio porteño de Caballito”, en *Argumentos*. Año 2014 n°16. Instituto Gino Germani. UBA.

¹⁰² Los casos que aborda Reporte Inmobiliario en su informe publicado en marzo de 2016 son Avellaneda, Quilmes, Lanús, Lomas de Zamora, La Plata, Ramos Mejía, Haedo, Morón, Vicente López, San Isidro, Martínez, Olivos, Tigre.

3.5 Los movimientos de resistencia barrial: entre la conservación del patrimonio histórico y las ordenanzas modificatorias para la edificación local

El surgimiento de Las Lomitas se produjo en una zona donde tradicionalmente el uso del suelo era netamente residencial. Esas viviendas, que en general tenían hasta dos pisos de altura y contaban con jardín y garaje, se conjugaban con árboles añosos y calles empedradas. Ese paisaje urbano forma parte del patrimonio histórico arquitectónico que da cuenta de las huellas del asentamiento de la comunidad europea; tal como lo analizamos en el capítulo 1.

Existe consenso entre algunos autores para conceptualizar al patrimonio como una construcción social (Almirón, A; Bertonecello, R. y Troncoso, C. 2006), producto de un trabajo de selección y puesta en valor a través del cual el pasado es (re)interpretado en pos de ofrecer una versión compartida y unívoca de la historia. El patrimonio es un conjunto de bienes (naturales o culturales, materiales o inmateriales) acumulados por tradición o herencia y representan valores identitarios que la sociedad reconoce como propios. Para Delgadillo, V. (2009) el patrimonio urbano (que alude al conjunto de inmuebles, calles y plazas, centros antiguos y barrios históricos) es una construcción social en la que tradicionalmente los grupos en el poder, desde un presente, seleccionan algunos de los múltiples inmuebles y partes de la ciudad del pasado. Así, la valoración de objetos producidos en el pasado “remite a las relaciones que los pueblos y sus elites tienen con su historia remota y reciente.” (en Delgadillo, V. 2009)

Con la expansión de las actividades comerciales y de los edificios de departamentos sobre la zona que actualmente se llama Las Lomitas, muchas propiedades consideradas parte del patrimonio arquitectónico lomense fueron derribadas. Esas transformaciones fueron posibles, en parte, por las modificaciones en el Código de edificación. La flexibilización de la normativa para la construcción viabilizó el avance de los edificios de departamentos sobre propiedades consideradas patrimonio arquitectónico; como así también modificaciones en el arbolado urbano (se produjeron talas masivas de especies añosas, sin regulación municipal) y se avanzó en la pavimentación de calles que antes eran empedradas, en zonas donde el empedrado formaba parte del patrimonio barrial. Sobre la base de reclamos preservacionistas del patrimonio lomense, los vecinos fundaron la Asociación Vecinal Fuenteovejuna.

La Asociación Vecinal Fuenteovejuna se constituyó sin fines de lucro y nació en el año 1997; cuando los vecinos comenzaron a reunirse en casas de familias, bares y colegios

de la zona para detener el avance de la aprobación de excepciones al Código de Edificación en las localidades de Lomas de Zamora, Banfield, Turdera, Temperley y Llavallol¹⁰³.

En este apartado analizamos cronológicamente las ordenanzas modificatorias a la Zonificación según Usos (vigente desde el año 1983) y al Código de Edificación que atravesaron el proceso de constitución de Las Lomitas. A partir de allí presentamos y analizamos algunas de las respuestas de los funcionarios municipales, vecinos y también de aquellos agrupados en la Asociación Vecinal Fuenteovejuna, como movimiento de resistencia al avance de la verticalización en el barrio.

Los cambios en la morfología de la zona adyacente a la centralidad tradicional -en los últimos 15 años- han sido posibles gracias a las modificaciones de las ordenanzas 3861/1983 y 3933/1983 del partido de Lomas de Zamora en julio de 2001, como así también a toda una serie de ordenanzas posteriores que modificaron a las mismas.

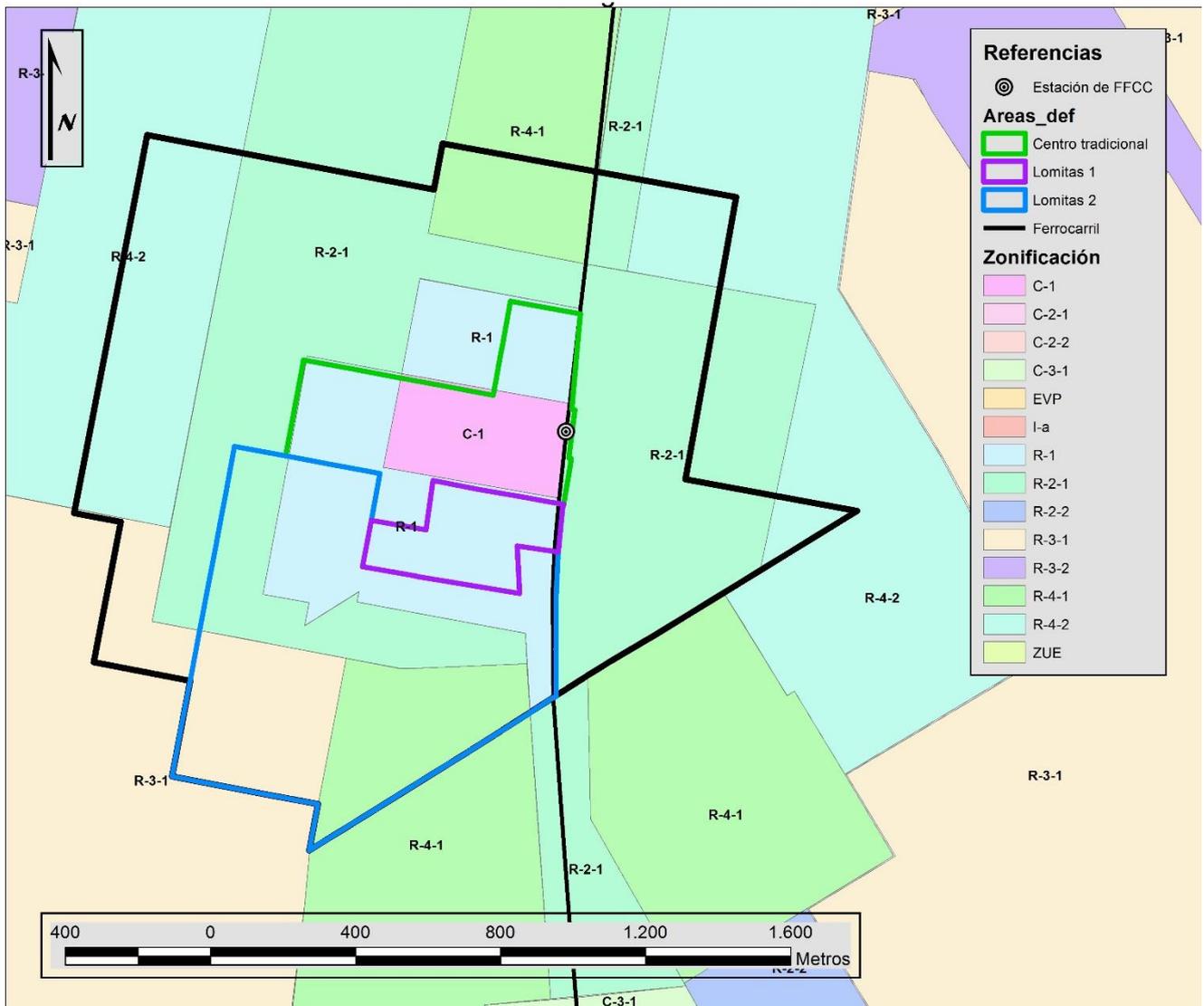
En el mes de febrero del año 2001 los vecinos lomenses, a través de Fuenteovejuna, realizaron una carta y un informe dirigido a la Secretaria de Tierras y Urbanismo del gobierno de la Provincia de Buenos Aires, criticando las propuestas del Poder Ejecutivo Municipal sobre las modificaciones a las ordenanzas hasta entonces vigentes. En ese documento la Asociación Vecinal argumenta que el gobierno municipal declara la necesidad de preservar las zonas residenciales con características propias “muy arraigadas y determinantes de la morfología urbana”, con un perfil residencial de baja altura e histórico. Sin embargo, para la Asociación Vecinal resulta “cuestionable” la materialización de esas ideas porque el tipo de preservación que propone el gobierno municipal es el que surge de “la gran muralla de edificios y torres” que delimita el perímetro de los barrios residenciales tradicionales, lo que repercute negativamente en la preservación del paisaje urbano histórico porque genera un efecto de “encierro” de parte del casco histórico lomense. En este sentido, una de las preocupaciones de los vecinos ha sido con respecto a la banda de circulación de la Av. Hipólito Yrigoyen, que corresponde

¹⁰³ La Asociación vecinal reúne actualmente más de 3.000 familias de barrios residenciales. No tiene sedes ni autoridades y forman una organización horizontal, en la cual sus vecinos más activos organizan actividades y manejan la página web. En el portal figuran los objetivos de la Asociación:

“La preservación de los barrios residenciales del partido de Lomas de Zamora en cuanto a características urbanas y edilicias, patrimonio arquitectónico- cultural, usos, adoquinados, arbolado, medio ambiente y calidad de vida. El control del cumplimiento de las normas y el accionar de las autoridades en el ámbito municipal. La promoción de la participación ciudadana responsable para incidir en la sociedad y en las políticas públicas del municipio. Seguridad de las personas y bienes públicos y privados.” Fuente: www.fuenteovejuna.org.ar

a la categoría “A”¹⁰⁴, ya que en sus zonas adyacentes se desarrollan barrios residenciales de baja densidad (zonas R21, R31, R4, R41, R42,) con excepción del área C1, que corresponde a la zona de la peatonal Laprida y a la salida de la estación de tren de la línea Gral. Roca, una zona de alta densidad (mapa 3.10).

Mapa 3.10: Zonificación según usos del suelo en el Área Central Expandida (ACE) de la ciudad de Lomas de Zamora. Año 2001.



Fuente: elaboración propia, en base a plano de zonificación según usos del suelo del partido de Lomas de Zamora (2001).

¹⁰⁴ Calles correspondientes a la Banda A de circulación: Avda. H. Yrigoyen - Antártida Argentina - Gobernador Ugarte - Avda. Alsina - Alte. Brown - 9 de Julio - Pasco (desde vías del F.C.G. R. hasta Revolución de Temperley - Almagro).

Un caso resonante ha sido la construcción del hipermercado Coto en la esquina de la Av. H. Yrigoyen y la calle Monteagudo en la localidad de Banfield¹⁰⁵. A pesar de muchos reclamos por parte de los vecinos, se sancionó la ordenanza n° 11.399, el 9 de febrero del año 2007, que permitió la construcción del mismo en medio de una zona residencial (R1). En esa zonificación no se admite la localización de emprendimientos comerciales de gran magnitud; sólo se autoriza la construcción de autoservicios de hasta 420 m². Sin embargo, la empresa del hipermercado Coto logró la aprobación para realizar una obra de unos 5.000 m² aproximadamente.

El 26 de septiembre del año 1995 se sancionó la Ordenanza n° 7.540, que fija la restricción para las zonas R2-1 –salvo la zona que corresponde a las bandas A de circulación– de construir con un límite de altura de 10 metros. No obstante, y a pesar de las quejas de los vecinos por la falta de preservación del patrimonio arquitectónico y cultural lomense, el 9 de diciembre de 2009 se promulgó la Ordenanza n° 12.788, que deroga a la 7.540/95. Esta Ordenanza fija un piso de altura de construcción más alto: 11,40 metros, lo que supone la construcción de planta baja y tres niveles superiores. Esta nueva disposición de altura también es aplicable a los planos aprobados, según reza el artículo 4° de la 12.788/09. En esta ordenanza también se excluyen a las calles de las Bandas A de circulación.

Por lo tanto, del análisis de las ordenanzas modificatorias surge que tienden a favorecer el desarrollo inmobiliario en altura y a cambiar el uso del suelo. Se alienta la construcción de edificios en barrios con casas bajas y tradicionales, viabilizando así el desarrollo de un *boom* inmobiliario en la centralidad tradicional lomense y en sus alrededores, favoreciendo la gestación de Las Lomitas.

A raíz de esta flexibilización en la legislación local para la construcción en la zona, no solamente ha cambiado el paisaje urbano lomense, sino que también han surgido problemas derivados del aumento de la producción de residuos y de la reducción del

¹⁰⁵ “El reclamo comenzó el año pasado (en 2006) cuando el proyecto comercial —presentado en 1997 y congelado debido a que “violaba” el Código de edificación municipal— tomó peso real desde el Ejecutivo municipal hasta ser aprobado en febrero de este año, en sesión extraordinaria, por en el Concejo Deliberante, que hizo una excepción en el código a favor de la empresa. Los integrantes de Fuenteovejuna sostienen que con la instalación del Coto se verá perjudicada, entre otras cosas, la cotización de sus viviendas. En su interpretación, el gobierno comunal, con la decisión de promover esa iniciativa comercial, “ha decidido destruir lo que queda de la zona residencial histórica de Lomas de Zamora”. Los vecinos también argumentan que “se ignora el estudio de impacto ambiental realizado por el Estado provincial y la Universidad de Lomas de Zamora que no recomienda la instalación del emprendimiento por su negativo impacto social, ambiental y urbano”. Fuente: <http://www.auno.org.ar/article/vecinos-volveran-a-marchar-contra-la-construccion-/#sthash.LEoJ9ONK.dpuf> consultado en junio/2019

arbolado urbano¹⁰⁶. Asimismo, ha aumentado la cantidad de vehículos que circulan en la zona y, por lo tanto, el ruido y la contaminación. Esta situación ha conllevado a que los vecinos se organicen para pedir limitaciones al avance de lo que llaman “la destrucción del barrio”. Como fruto de esa lucha se sancionaron dos ordenanzas en el mes de febrero del año 2012: la 13.868 y la 13.869.

El 16 de febrero del año 2012 se sancionó la Ordenanza 13.868/12, que deroga a la 12.788/09. En ella se fija para las zonas C22, C23, R2-1, R2-2, R3-1, R3-2 y R4 un plano límite de altura de 8,40 metros. Si bien esta ordenanza no propone la modificación de los planos ya aprobados, sí continúa con la exclusión de la Banda A de circulación, pero solamente en la zona R2-1 de la Banda. Por lo tanto, con esta última ordenanza el límite de altura de construcción se reduce; inclusive a niveles inferiores a los estipulados por las ordenanzas municipales de los años 1990. Sin embargo, esto no aplica para los planos que ya han sido aprobados, por lo que allí se gesta otro problema: al año 2015 aún se siguen construyendo edificios que superan los 10 pisos de altura (tal como lo indica nuestro relevamiento de edificaciones y fotográfico, realizado en Julio del año 2015) ya que esos planos fueron aprobados con antelación a la ordenanza del año 2012.

El 24 de febrero del año 2012 se sancionó la ordenanza n° 13.869 para la protección del patrimonio histórico lomense. Se crea una Comisión de Evaluación de Proyectos que autoriza o deniega los pedidos de demoliciones de edificaciones construidas con anterioridad al año 1960 y los proyectos de obra a construirse en su reemplazo. Asimismo, la mencionada Comisión autoriza o deniega los proyectos de obra a realizarse en terrenos que sean objeto de subdivisión por el régimen de la Ley Nacional N° 13.512. Bajo esta ordenanza también se incorpora al Código de Edificación vigente la obligatoriedad de poseer un certificado de aprobación del proyecto a ejecutarse de la Comisión de Evaluación de Proyectos, en los casos en los que corresponda intervenir.

A pesar de esta ordenanza, muchas casas consideradas patrimonio arquitectónico-histórico lomense han sido derribadas recientemente. Tal es el caso de la casa de estilo inglés emplazada en la esquina de Colombres y Sarmiento (imagen 3.3) o la casa estilo *art-decò* situada en Loria al 800; ambas derribadas a principios del año 2013. En el lugar del primer caso se construyó un edificio de departamentos que superó los 10 pisos de altura, mientras que, en el segundo caso, un “mini country”¹⁰⁷. El temor de los vecinos es que

¹⁰⁶ El derribamiento de las casas para la construcción de edificios ha conllevado a la tala de los árboles que estaban en sus veredas.

¹⁰⁷ Según el expediente 58463-b-14 aprobado por la “Comisión evaluadora de proyectos” del municipio.

vuelvan a cometerse las mismas irregularidades que en el caso del conjunto “Garden Village”, sito en la calle Sixto Fernández 90 del barrio inglés, donde la Comisión evaluadora de proyectos municipal aprobó dos viviendas “extras” violando el Código de Edificación.

Imagen 3.3: Esquina de las calles Colombres y Sarmiento. Años 2013 y 2015.



Fuente: fotografías de la autora. Años 2013 y 2015.

Es decir que, a pesar de la sanción de Ordenanzas que protegen al patrimonio lomense, pareciera que los promotores inmobiliarios se apoyan en las mismas para justificar sus desarrollos.

Del análisis de las ordenanzas modificatorias al Código de Edificación surge que la normativa no frenó la expansión de los edificios de departamentos, sino que la ha promovido especialmente sobre el eje principal de Las Lomitas: la calle Colombres (que cuadra dentro de la Banda C de circulación, en la zonificación según usos) y en sus calles

transversales, especialmente en Sarmiento, Saavedra, España e Italia. Las Bandas C, que se encuentran dentro de las zonas R1 y R2 –que corresponden a la zona de Las Lomitas– mantienen los índices de ocupación del suelo y usos de las zonas que atraviesan. Es decir que para la R1 corresponde un uso residencial de alta densidad y edificación en altura (allí los edificios superan los 10 pisos de altura), mientras que para la zona R2-1 corresponde un uso residencial de viviendas colectivas, pero de densidad media (allí los edificios no superan los tres pisos de altura). Por eso el paisaje lomense en la divisoria entre las zonas R1 y R2 es tan “peculiar”: por ejemplo, sobre la calle Saavedra encontramos en el sentido norte, mano derecha, una concentración de edificios que superan los 10 pisos de altura; mientras que en la mano izquierda –es decir enfrente, cruzando la calle – casas bajas y unos pocos edificios construidos recientemente (en su mayoría terminados entre los años 2013 y 2014) que no superan los 3 pisos de altura (imagen 3.4). Estas restricciones en la construcción de los edificios repercuten en los valores de venta, porque los departamentos se venden a un precio más elevado dado que desde sus balcones se aprecia un paisaje “sin congestión de edificios” es decir con árboles y casas bajas.

Imagen 3.4: la calle Saavedra, en la denominada zona de Las Lomitas II



Fuente: fotografía de la autora. Año 2013.

En otras zonas de Las Lomitas, como en el caso de las calles transversales a Saavedra como Loria y Gorriti, se ha conformado lo que podríamos llamar una “muralla de edificios”

que se expresa en la construcción de un edificio al lado de otro, y entre medianeras (imágenes 3.5).

Imágenes 3.5: “Muralla de edificios” en Las Lomitas. Intersección de las calles Loria y Saavedra (fotografía A), y avenida Hipólito Yrigoyen y calle Colombres (fotografía B). Año 2015.



Fuente: fotografías de la autora. Año 2015.



Por favor COMPARTIR:

INTENDENTE INSAURRALDE: el barrio inglés y otros barrios residenciales están siendo cercados por torres. Mire esta foto. Se está perdiendo para siempre el valor del casco fundacional de Temperley.

LOS VECINOS NO QUEREMOS MÁS TORRES AQUÍ.

Le solicitamos MODIFIQUE EL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN Y ELIMINE LAS ALTURAS LIBERADAS que quedan dentro o contiguas con los cascos históricos y/o zonas R4-1 "residenciales de baja densidad", estas torres frente a un R4-1 no tienen lógica!

Fuente: extraído de la web de Fuenteovejuna, el 18 de agosto de 2016

Uno de los problemas derivados de la verticalización del barrio es el fenómeno de las “casas islas”¹⁰⁸, que hace referencia a las viviendas de baja altura que quedan “aprimadas” entre los edificios de departamentos y que, por ello, adquieren una nueva condición negativa: parte del valor de mercado de esas viviendas se reduce, como consecuencia de la pérdida de luminosidad natural y ventilación (imagen 3.6). Esta modalidad se ha transformado en una estrategia de desplazamiento de los residentes tradicionales, quienes se ven “cercados” por el florecimiento de los edificios de departamentos, la contaminación sonora y visual. A pesar de ello, esos terrenos adquieren una nueva condición positiva: aumentan su valor inmobiliario y la posibilidad de especular con ellos en el mercado.

Imagen 3.6: “Casas Islas” en Las Lomitas. Calle Saavedra (fotografía A) y calle Sarmiento (fotografía B).



Fuente: fotografías de la autora. Año 2014

Como consecuencia de la problemática vinculada con la especulación de esos terrenos, y tras los reiterados reclamos de los vecinos, se ha modificado el inciso g) del

¹⁰⁸ Meza, D. (2015) “El problema de las casas islas: remanentes de la operatoria inmobiliaria” disponible en <http://contested-cities.net/CCsantiago/casas-islas-remanentes-la-operatoria-inmobiliaria/>

artículo 2.12.5 del Código de Edificación a través de la ordenanza n° 15.827, en Julio del año 2016, la cual establece que no se podrán construir más m² que los que se demuelen. Es decir que, si se demuele una casa de planta baja para construir una torre, se deberá volver a construir como máximo, algo del tamaño de la casa demolida. Esto busca limitar una gran cantidad de casos como por ejemplo los de las calles Azara al 100 (arquitecto Ferrara) o Sarmiento al 200 (constructora Barón y arquitecto Lanati) en que el edificio está en plena construcción (al año 2016), cuando al momento no se había aprobado la demolición: o sea que si la casa tenía algún valor, la Comisión Evaluadora se perdió de evaluarlo y el patrimonio cultural ya fue arrasado sin permiso. Las consecuencias de estas construcciones “ilegales” -como las denominan los miembros de la Asociación Fuenteovejuna- tienen efectos visuales porque afectan a la estética de la zona, de asoleamiento y con respecto a la luz que entra a los edificios cercanos. Un diputado local explica en una entrevista a un periódico local¹⁰⁹ que los efectos no son sólo urbanísticos, sino que también son en términos de planificación de servicios e infraestructura urbana.

“Cuando hay problemas de presión de agua, probablemente sea porque la zona no es apta para la construcción de tantos edificios y el servicio se vuelve ineficiente.

Cuando el tránsito se satura en zonas céntricas por los autos estacionados de ambas manos, probablemente sea porque no debería haber tantos departamentos por edificios o porque no se construyeron las suficientes cocheras para sus habitantes.

“No se ha planificado la correcta prestación de servicios en los lugares donde se ha construido. Las mayores zonas que tienen corte de luz son las que han tenido crecimiento inmobiliario no planificado y excesivo para la zona donde están.” explicó el diputado Marcelo Diaz.” (En Periodismo de Investigación, nota publicada el 21/07/2016)

Estas mismas opiniones se pueden rastrear a través de las entrevistas realizadas a vecinos de la zona:

“Las Lomitas es precioso, lástima que a veces y sobretodo en las noches de mucha humedad hay olor a basura y en verano hay muchos cortes de luz. Y

¹⁰⁹<http://investigalomas.wixsite.com/edificios/quienes-somos> consultado en junio/2019

esto pasa porque hay mas gente, yo vivo acá desde hace 53 años y antes no era así” (Lidia, jubilada, 81 años).

“el principal problema de Las Lomitas es el tránsito, por eso cuando me vine a vivir acá busqué un departamento con cochera porque es imposible estacionar” (Martín, empleado, 43 años)

“cuando vengo al centro de Lomas, vengo caminando o en colectivo porque si vengo en auto lo tengo que estacionar como a 10 cuadras o pagar estacionamiento, que es muy caro” (Liliana, docente, 55 años)

“Yo alquilé acá en Lomitas el año pasado y en verano me quería morir con los cortes de luz, porque en el departamento todo es eléctrico! Hasta la cocina” (Carolina, trabaja y es estudiante de marketing, 27 años)

“Vivo en la zona desde hace tres años, antes vivía en Banfield, y en casa hemos pasado en verano casi una semana sin agua porque se quemó la bomba por falta de agua, porque el aparato trabajaba y no subía el agua al tanque y entonces se quemó. Todo un trastorno cuando encima tenés una nena” (Cecilia, empleada administrativa, 35 años).

Sin embargo, el arquitecto Gentinetta, Secretario de Catastro del municipio, defiende la concentración de edificios en la zona de Las Lomitas -tal como lo promueve el código de zonificación- porque entiende que es necesario aprovechar la provisión de bienes y servicios que ofrece la zona central: es decir propone como parte de las estrategias de ordenamiento urbano densificar la zona. La densificación es un proceso que “resulta de las acciones de completamiento del tejido existente y de sustitución de tipos edilicios de menor explotación del suelo por otros de explotación más intensiva” (Diez, 1996; citado en Szajnberg, D. y Cordara, C. 2007: 1). En la entrevista el arquitecto Gentinetta explica que es más económico promover la densificación que invertir dinero en la expansión de las redes de servicios.

En este sentido Gentinetta argumenta que si bien la densificación actualmente precisa de más inversiones en servicios e infraestructura (porque la actual provisión ha sido superada por el aumento de la cantidad de viviendas y residentes en la zona), éstas son menores en comparación a las inversiones que se necesitarían si se expande la zona “permitida” para la construcción de edificios; por ello la gestión municipal defiende la zonificación tal como fue realizada en el año 1978, que es la que se sostiene en la actualidad salvo algunas ordenanzas modificatorias.

Promover la densificación del centro lomense conlleva realizar inversiones en servicios e infraestructura desde la órbita del Estado, para (re)condicionar la capacidad de carga del sistema urbano. La pregunta que nos cabe ahora es ¿quién se apropia de ese plusvalor que se genera a raíz de las inversiones en servicios e infraestructuras, como las que mencionamos con respecto a la construcción de los Pasos Bajo a nivel, la puesta en valor de los espacios públicos, la policía local, el Teatro Municipal, entre otros? La respuesta sería por un lado el Estado, para evitar la apropiación privada del esfuerzo público (en este caso, tras la puesta en marcha de la obra pública) y por otro, los promotores inmobiliarios a través de la especulación inmobiliaria. Y ¿qué mecanismos puede utilizar el Estado para recuperar esas inversiones, y no entregar ese plusvalor al sector privado? Una de las formas que el Estado puede utilizar para recobrar parte de lo invertido es a partir de tasas e impuestos. La modalidad de “recuperar lo invertido” en obra pública es relativamente nueva en el gobierno local. Tradicionalmente las tasas e impuestos municipales fueron bajas y prácticamente homogéneas para el conjunto del partido. Con la nueva administración, dirigida por el intendente Martín Insaurralde¹¹⁰ y en el contexto de las políticas para descentralizar las funciones del Estado nacional, podríamos decir que hay una nueva conciencia sobre la importancia/necesidad de recuperar lo invertido. En ese sentido se aplicaron aumentos de las tasas municipales e impuestos inmobiliarios, que acompañan la (re)valuación de los inmuebles y que llevan a aplicar aumentos que en muchos casos superan el 100%. Enunciamos algunos ejemplos de vecinos lomenses que dan cuenta del aumento estrepitoso de las tasas municipales e impuestos inmobiliarios, en diarios de tirada nacional:

“Alicia, que vive en la zona céntrica de Lomas de Zamora, todavía no puede creer que el pago anual que había hecho en 2010 del inmobiliario se modificó en un 190%. "Pasé de pagar 2.100 a 6.100 pesos", contó enojada.

El caso de Rudyard Magaldi, vecino de Banfield, es extremo. Por el jardín de la casa de su madre en esa localidad deberá pagar este año un monto anual de \$ 3.208 (en 2010 había abonado \$ 307), un 945% más. Y por su vivienda, agregó a este diario, el alza del impuesto superó el 500%, de 1.182 a 7.212 pesos.”, En el diario La Nación del 05 de febrero del 2011

¹¹⁰ Martín Insaurralde fue intendente del partido de Lomas de Zamora desde el año 2009 al 2013. En el año 2014 fue diputado nacional. En el año 2015 renunció a su banca de diputado en el Congreso Nacional y fue reelecto como intendente.

“En Lomas de Zamora, la tasa de Servicios Generales subió entre un 20% y un 30%, en función de la zona. Por ejemplo, en Banfield el que pagaba unos \$ 95 por mes, ahora recibirá boletas por \$ 123. Y en Villa Fiorito de \$ 22 se pasa a pagar \$ 26,40.” En Diario Clarín, 04 de enero de 2014.

Los aumentos en los impuestos inmobiliarios y en las tasas municipales que se registran en el partido de Lomas de Zamora atienden a la necesidad de depender menos del dinero que llega a través de la coparticipación que se recibe de la Provincia y de Nación, además de que se adecúa a la inflación anual; según aclara en la entrevista el arquitecto Gentinetta. Por otra parte, se aplica un porcentaje mayor de aumento en las zonas “ricas” para no afectar de sobremanera a los barrios carenciados: “El aumento de la presión en el área más rica permite que no aumente tanto para el conjunto del partido y que se puedan hacer inversiones. Por ejemplo, si quieren policía vecinal todo el día dando vuelta por los barrios tradicionales pueden a) pagar más impuestos o b) vender y ahí se hace una torre. Como no quieren b) les toca a).” Entonces, y siguiendo a Topalov, C. (1978), podemos decir que el valor de ese impuesto es equitativo porque el suelo urbano se valoriza principalmente a partir de la inversión pública en infraestructuras y servicios, y ataca a los comportamientos especulativos sobre el aumento del precio del suelo urbano. Si con este mecanismo el Estado financia bienes públicos y mixtos, los residentes ven compensados los impuestos que abonan mediante la percepción de salario indirecto.

Por lo tanto, las ordenanzas modificatorias al Código de Edificación por parte del gobierno local, con vistas a promover el “desarrollo” inmobiliario de la zona, se tradujeron en que muchas propiedades consideradas parte del patrimonio arquitectónico fueran derribadas y transformadas en edificios de departamentos y locales comerciales. Esas ordenanzas, que favorecen al desarrollo inmobiliario, resultan contraproducentes para la preservación del paisaje urbano lomense.

Como resultado de los problemas ambientales que emergieron con la verticalización del barrio y la expansión comercial y de la pérdida de parte del patrimonio arquitectónico, la Asociación de Vecinos Fuenteovejuna impulsó al gobierno local a la sanción de ordenanzas preservacionistas (13.868/12 y 13.869/12). Podemos decir que con la sanción de esas ordenanzas el Estado se posiciona como un “mediador” entre el desarrollo inmobiliario y los vecinos. Sin embargo, esa “mediación” parece inclinarse hacia los promotores inmobiliarios porque de acuerdo a relevamientos propios realizados en el año 2015, los proyectos aprobados en forma posterior al año 2012 muchas veces se erigieron

sobre propiedades históricas y otras tantas sobrepasaron la altura de edificación permitida, con la justificación de que esos proyectos fueron aprobados por el municipio en forma anterior al año 2012. Siguiendo a Gudynas, E. (2012) podemos interpretar que el Estado se perfila como un “Compensador”¹¹¹ porque el capital captado por el gobierno local a través de las inversiones se coloca en el espacio público (tanto en obras de servicios e infraestructuras como de embellecimiento urbano), por un lado compensando la pérdida del patrimonio arquitectónico y por otro “justificando” que la expansión inmobiliaria promueve el desarrollo del centro lomense (porque aumenta la percepción de impuestos municipales y expande las funciones de centro en el territorio contiguo al centro tradicional). Ese desarrollo, entonces, atrae nuevas inversiones que es uno de los factores claves para el desarrollo local en las ciudades neoliberales, que busca estimular la acción de los agentes privados en la planificación de las ciudades.

¹¹¹ El autor construye ese concepto para referirse en el contexto de la globalización neoliberal al poder (en materia de gestión) que se les confiere a los gobiernos locales. En Gudynas, E. (2012) “Estado compensador y nuevos extractivismos Las ambivalencias del progresismo sudamericano” en Nueva Sociedad No 237, enero-febrero de 2012, <www.nuso.org>.

Procesos de renovación urbana del centro lomense: consolidación de Las Lomitas y reforzamiento de la división social del espacio del Área Central Expandida

Durante la década de 1990 en la Región Metropolitana de Buenos Aires se produce un cambio en las formas de consumo derivado de la diversificación de la oferta de bienes y servicios, vinculado con la expansión y crecimiento de las nuevas centralidades. Para Abba, A. (2005) y Vidal-Koppmann, S. (2007) se pasa de un sistema urbano monocéntrico con una estructura tipo árbol, a un sistema policéntrico con estructura reticular, promovido por la expansión de la red de autopistas y la “suburbanización de las elites” (Torres, H. 2001). Se produce una redefinición de los centros urbanos alrededor del consumo, particularmente del consumo cultural, de las actividades de ocio y del comercio suntuario, en respuesta a la demanda emergente de sectores sociales concentrados.

En este período se produce una multiplicación de nuevos centros de comercio, que compiten con los comercios de los centros tradicionales. El análisis del consumo se centra en la comprensión de las prácticas sociales y en las representaciones simbólicas que distinguen un lugar de otro (Sack, R. 1992; Barata Salgueiro, T. y Cachinho, E. 2009; Pintaudi, S. 2014), y focaliza en la dialéctica a través de la cual los objetos y los lugares de consumo producen los sujetos –su identidad- y viceversa. Para Sack, R. (1992) el consumo crea espacios y transforma lugares con significados sociales e identidades colectivas. Es el acto de consumir bienes y servicios el que se convierte en un signo de la identidad personal y social, porque resulta más importante la imagen que el objeto consumido.

La segmentación del consumo en las sociedades del siglo XX conlleva una diversificación y especificidad tanto en los bienes que se ofrecen como en las formas de consumo; y conviven con las prácticas de consumo tradicionales. Los establecimientos comerciales dejan de ser lugares de “transacción” para pasar a ser lugares que proporcionan “experiencias” placenteras de compras. Se pasa del comercio de la venta de bienes a la creación de ambientes que refuerzan la relación entre el comercio –y principalmente el acto de comprar- y el ocio (Barata Salgueiro, T. 2006; Barata Salgueiro, T. y Cachinho, E. 2009). Ese pasaje de un tipo de comercio a otro o, mejor dicho, la convivencia de

establecimientos comerciales que ofrecen prácticas de consumo diversas –y que por lo tanto estructuran espacios y lugares con identidades diferentes- es posible encontrarla en la configuración del Área Central Expandida de Lomas de Zamora. Los procesos de renovación urbana involucran dimensiones vinculadas no solamente con cambios morfológicos y de usos del suelo, sino también con un tratamiento cuidadoso de la imagen (Sánchez García, F. 1997). Ambas dimensiones afectan las representaciones que permiten a las personas valorar y atribuir diversos significados a las transformaciones urbanas.

El propósito de este capítulo es analizar cómo se expresa a través del consumo la división social del espacio del Área Central Expandida, que resulta de los procesos de renovación urbana del centro lomense.

Las formas de apropiación del espacio tanto como las representaciones colectivas tienen una mediación cultural que se traduce en los modos de vida, en las pautas de consumo y en las prácticas sociales. El abordaje desde la escala local, a través del análisis de las causas de aparición de establecimientos comerciales en los alrededores de la calle peatonal Laprida, permite analizar los modos de apropiación del espacio, usos y formas arquitectónicas y comerciales “nuevas” que conviven con las tradicionales; y que permiten destacar las particularidades/ diferencias entre Las Lomitas y Laprida.

4.1 Distribución de los locales comerciales en el Área Central Expandida

El proceso de verticalización del centro lomense se produjo en forma contemporánea con la expansión del comercio, y han delimitado prácticas de consumo disímiles al interior del Área Central Expandida. El comercio no es solo el lugar de un intercambio económico sino también de un intercambio social; y las formas materiales que conforman el paisaje comercial se mezclan con los valores culturales (Barata Salgueiro, T. 2006; Barata Salgueiro, T. y Cachinho, E. 2009). Los procesos de renovación urbana no se limitan únicamente a los cambios materiales y simbólicos del espacio, sino que junto con la restauración de edificios y el replanteamiento de los usos del suelo también suele modificarse la composición social de los consumidores y residentes del espacio en transformación.

Como primera estrategia para analizar el paisaje comercial lomense, realizamos un relevamiento de establecimientos comerciales en el Área Central Expandida en la semana del 12 al 19 de noviembre del año 2015. Contabilizamos un total de 2.539 locales

comerciales y los agrupamos por una categoría general que denominamos Rubro de la cual se desprende el Sub-rubro, como agrupamiento tipológico de los comercios específicos.

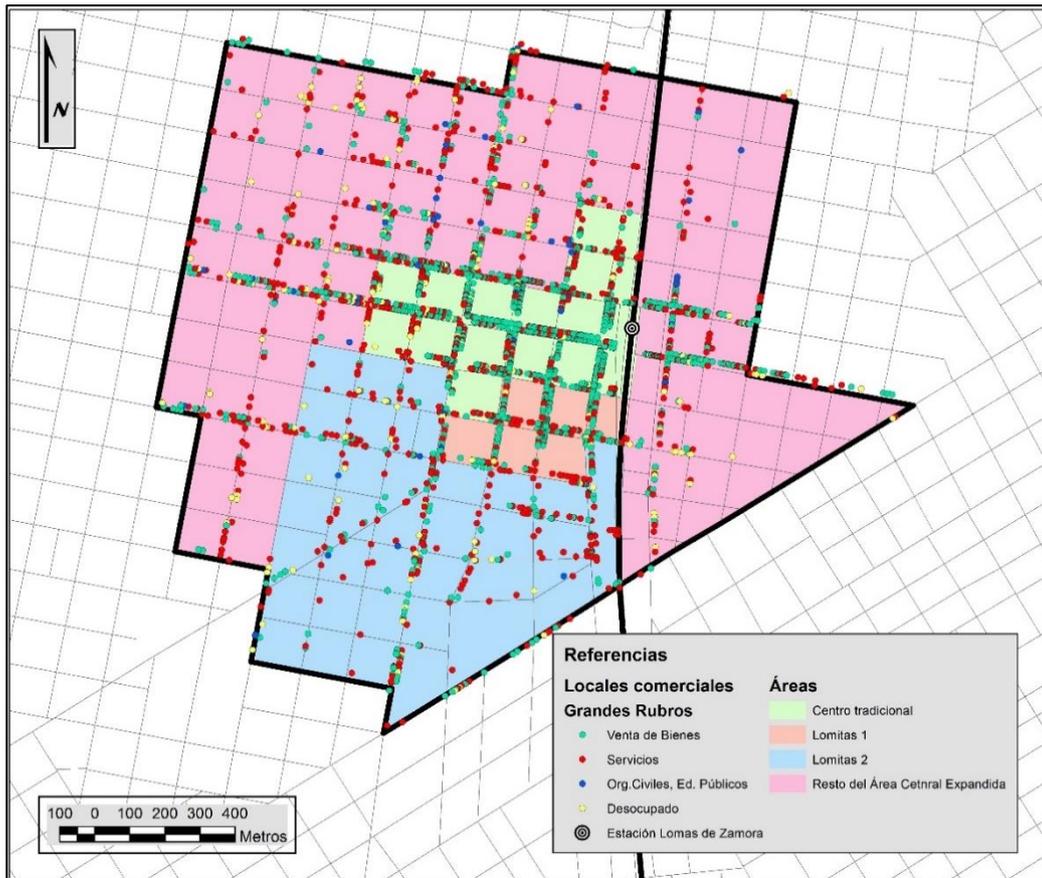
En la categoría Rubro colocamos Venta de bienes, Servicios, Organizaciones civiles y edificios de instituciones públicas, locales comerciales desocupados. En el rubro venta de bienes se agruparon los sub-rubro alimentos, artículos del hogar, bienes de salud, bienes y servicios para mascotas, concesionario, indumentaria, insumos construcción, librería, polirubro, varios¹¹², venta de artículos¹¹³, venta de combustibles. En el rubro servicios se agruparon los sub-rubro gastronómico, alquiler temporario, educación, estacionamiento, inmobiliaria, ocio y recreación, oficina comercial, servicios de seguridad, servicio limpieza, servicios financieros, servicios jurídicos, servicio médico, servicios personales, servicio técnico, transporte, turismo. En el rubro Organizaciones civiles y edificios de instituciones públicas se agruparon oficina pública, organización civil, iglesias. Por último, se agruparon a los locales desocupados, bajo el rubro locales desocupados.

Del total de los 2.539 locales comerciales registrados en el relevamiento, encontramos que en el rubro Venta de bienes se agrupan 1.237; en el rubro servicios 1.030; en el rubro oficinas públicas y ONG's encontramos 59; en el rubro desocupados contabilizamos 233 locales comerciales (mapa 4.1).

¹¹² El sub-rubro Varios incluye cotillón, alquiler de equipamiento de música y luces para fiestas, alquiler de vajilla, venta de películas, disfraces, globos/ globología.

¹¹³ El sub-rubro Venta de artículos incluye juguetería, artículos de limpieza, lanera, artículos regionales, disquería, instrumentos musicales, insumos automotrices, santería, venta de cosas usadas, matafuegos, regalos empresariales, pañalera, mercería, artículos de goma, artículos de camping, retacería y textil, máquinas de coser, acuario, artículos de peluquería, equipamiento gastronómico.

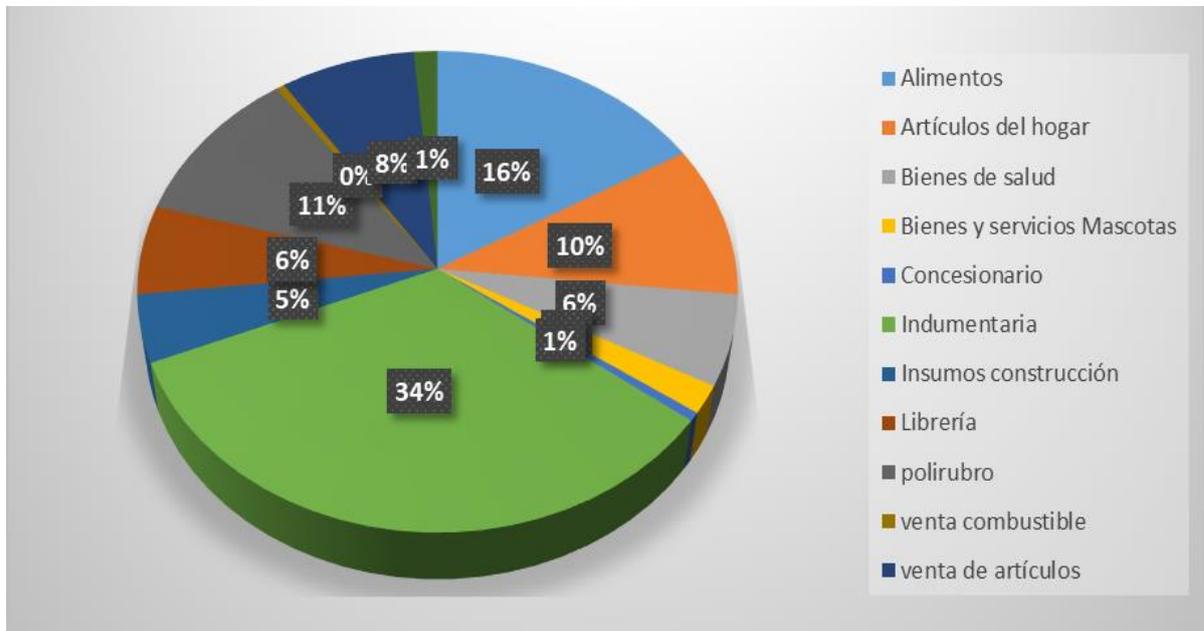
Mapa 4.1: Distribución de locales comerciales, agrupados por rubro



Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento de locales comerciales en Julio/2015

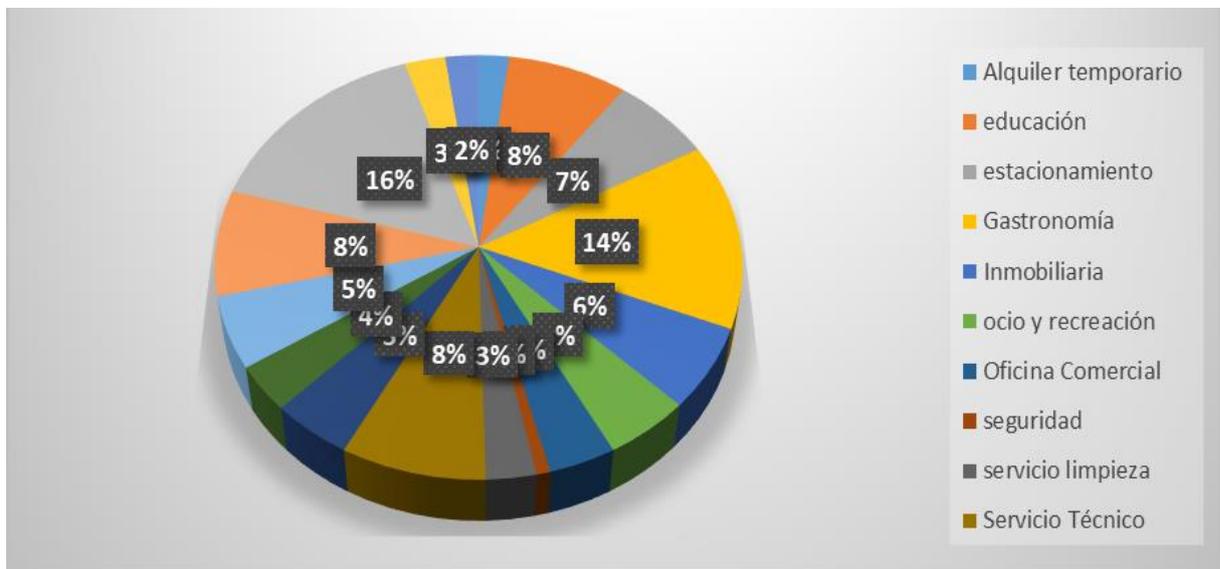
En el Área Central Expandida predominan los locales destinados a la Venta de bienes y en segundo lugar los de Servicios. Dentro del rubro Venta de bienes se destacan los locales de indumentaria con el 34% del total, seguidos por los de alimentos (16%), polirubro (11%) y artículos del hogar (10%) (gráfico 4.1). En el caso del rubro Servicios, prevalecen los locales de servicios personales (15,6%) y gastronómicos (14,2%), seguidos por los de servicios técnicos (8,21%), educación (8,1%) y servicios médicos (8,1%) (gráfico 4.2).

Gráfico 4.1: Participación de establecimientos comerciales del rubro venta de bienes en el Área Central Expandida. Año 2015.



Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento de locales comerciales en Julio/2015

Gráfico 4.2: Participación de establecimientos comerciales del rubro servicios en el Área Central Expandida. Año 2015.



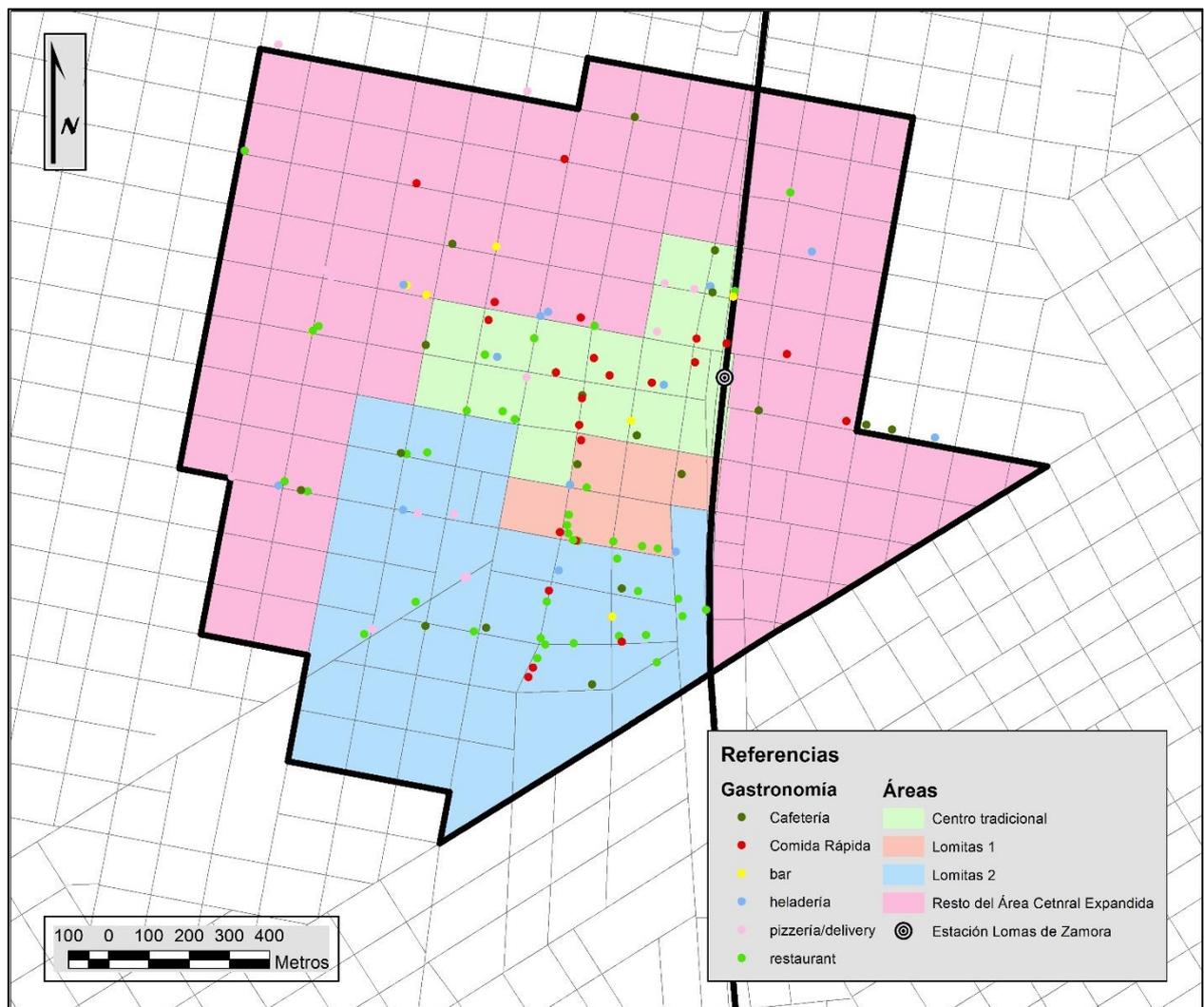
Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento de locales comerciales en Julio/2015

Los rubros Venta de bienes y Servicios están distribuidos en el conjunto del ACE, pero se concentran en el Centro tradicional, en Las Lomitas 1 y en la zona límite con Las

Lomitas II. Mientras que el rubro Organizaciones Civiles y edificios de instituciones públicas (que representan el 2,6% del total de los locales relevados) predominan en Resto del ACE, y los locales desocupados (que representan el 9,2% del total de los locales relevados) se distribuyen en Las Lomitas II y resto del ACE principalmente.

En este capítulo focalizamos en el comportamiento de los grupos de establecimientos comerciales más representativos y numerosos del relevamiento: gastronomía, alimentos, indumentaria, artículos del hogar y servicios personales; dado que resultan significativos para analizar el proceso de consolidación de Las Lomitas y la segmentación del consumo en el Área Central Expandida.

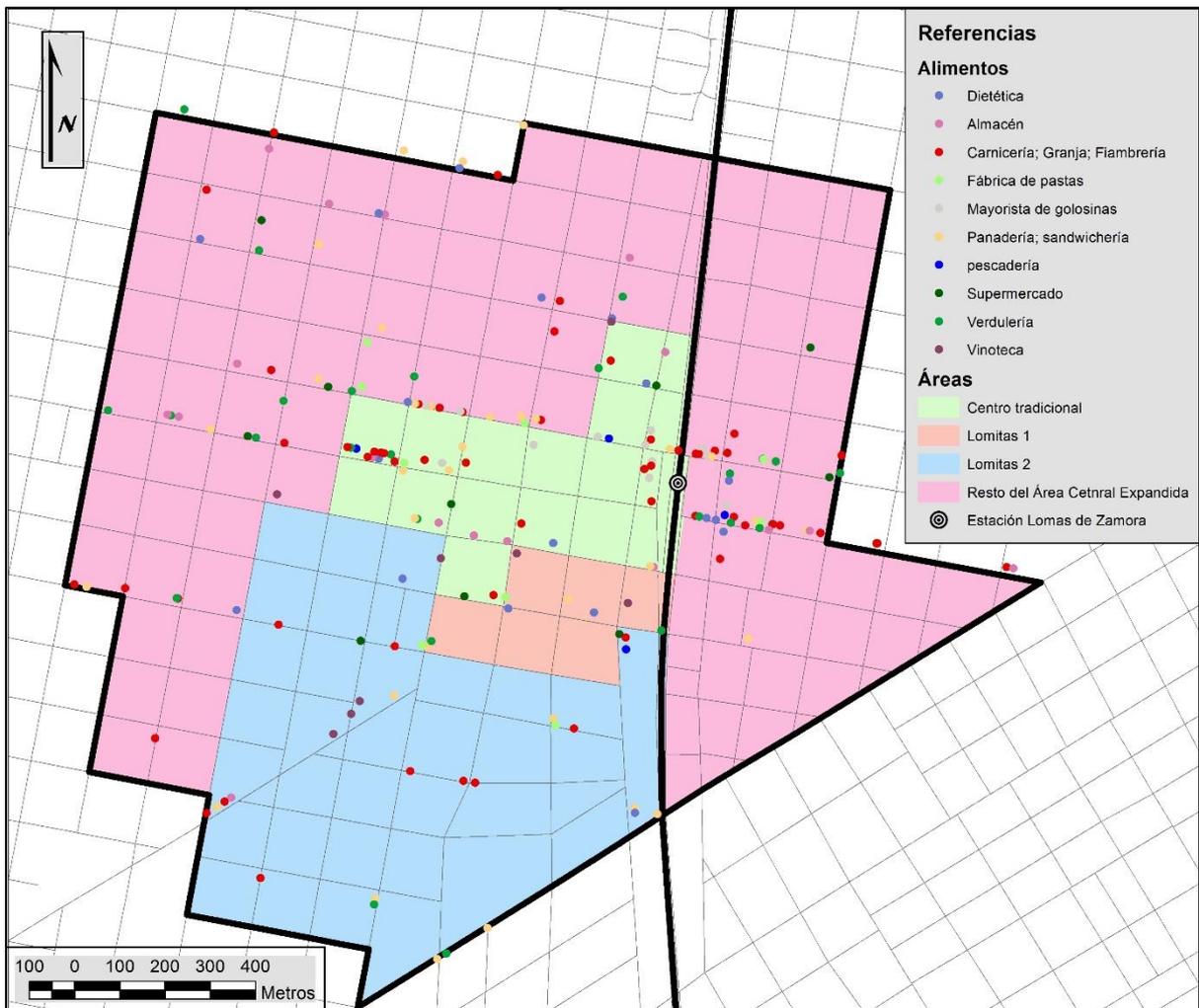
Mapa 4.2: Distribución de locales del sub-rubro Gastronomía en el Área Central Expandida. Año 2015.



Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento de locales comerciales en Julio/2015

Los locales del rubro gastronómico se concentran en Las Lomitas I y II, como así también en la zona del Centro tradicional; principalmente en el eje de la calle Italia. También se destaca el agrupamiento de restaurantes en Las Lomitas II, mientras que en el centro tradicional prevalecen los de comidas rápidas (mapa 4.2).

Mapa 4.3: Distribución de locales del sub-rubro Alimentos en el ACE. Año 2015.

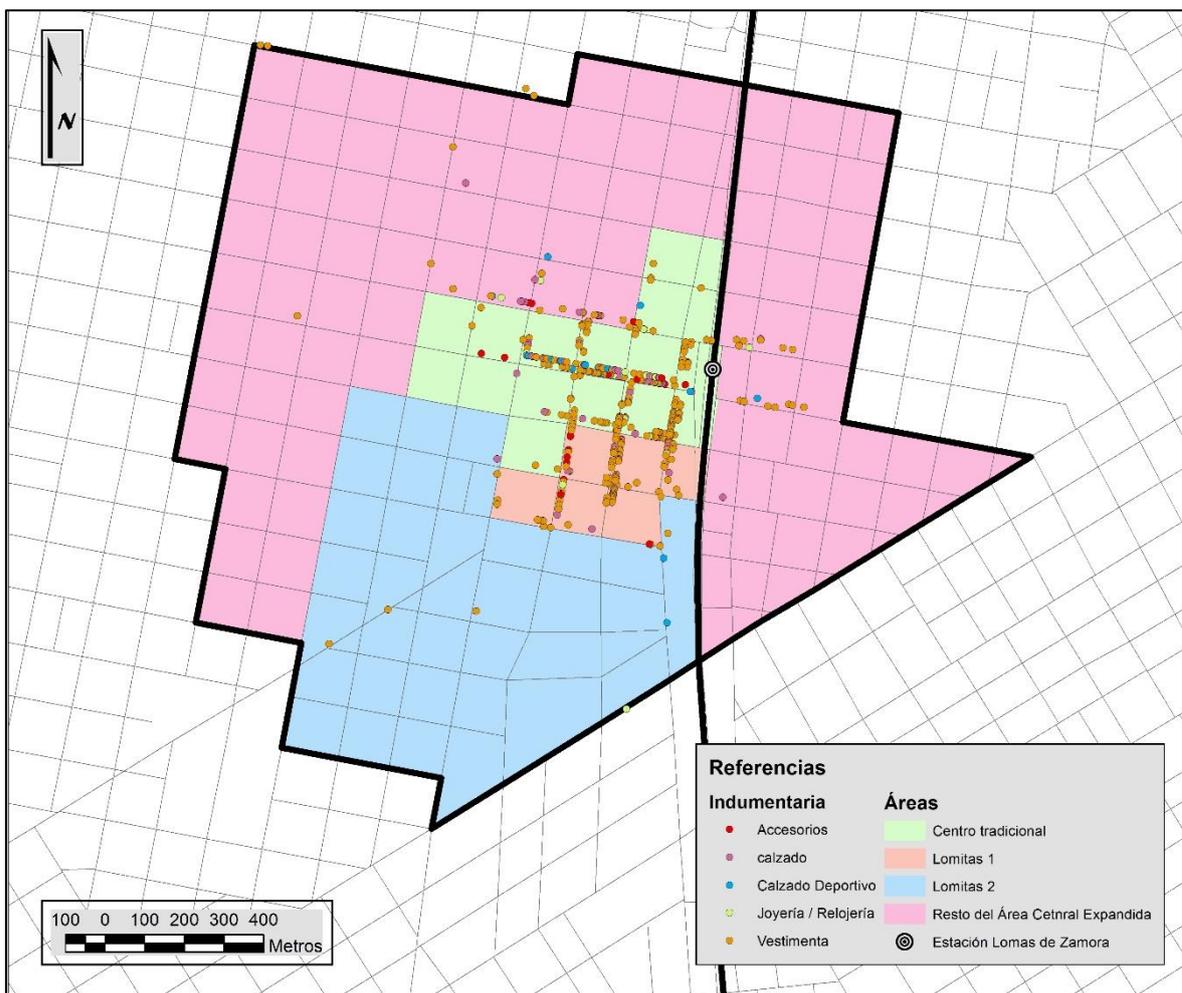


Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento de locales comerciales en Julio/2015

La concentración del sub-rubro Alimentos se produce principalmente en la zona del resto del ACE, principalmente en la calle Balcarce que es la continuación de la calle Laprida, pero al Este de las vías del Ferrocarril Roca. A diferencia de Laprida, la calle Balcarce no es peatonal y sobre ella se ubica el Hospital Luisa Gandulfo desde el año 1902. Este hospital (que ocupa toda una manzana) ha impulsado históricamente un área comercial y de servicios central, donde se concentran locales vinculados principalmente con el rubro

Alimentos y también Farmacias. De hecho, si revisamos la totalidad del relevamiento, notamos que esta zona de la calle Balcarce sobresale solamente en la categoría del rubro Alimentos. Otra particularidad de la distribución de este rubro es su escasa existencia en la zona de Las Lomitas I y II, como así también su concentración en la zona del Centro tradicional en su límite con Resto del ACE (mapa 4.3). Esta tendencia es acompañada por la que representa la distribución de los locales del sub-rubro indumentaria:

Mapa 4.4: Distribución de locales del sub-rubro Indumentaria en el Área Central Expandida. Año 2015.

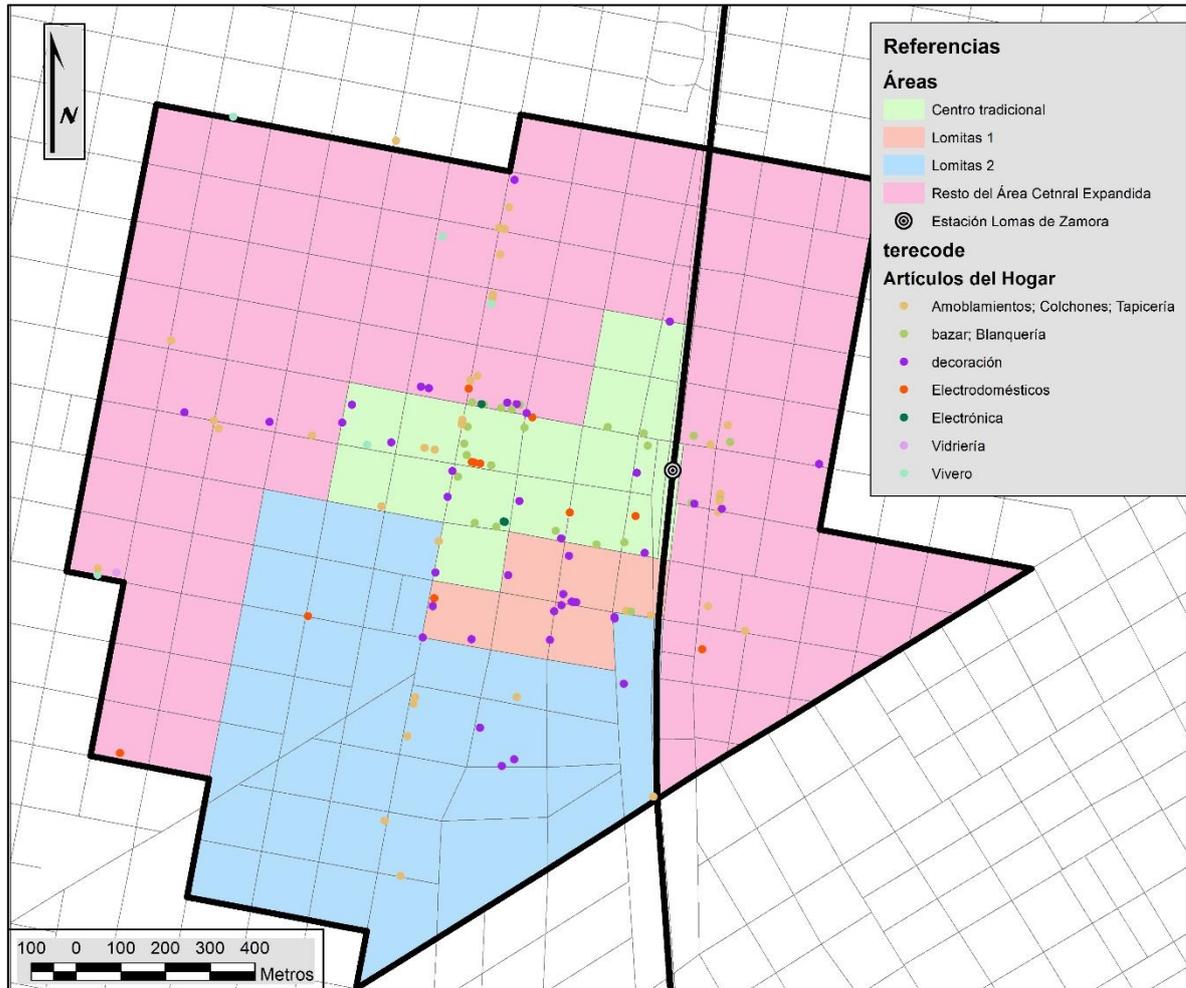


Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento de locales comerciales en Julio/2015

Los locales del sub-rubro indumentaria se concentran principalmente en el centro tradicional y en Las Lomitas 1. Dentro de este rubro son mayoría los locales de vestimenta porque representan casi el 40% total. En el centro tradicional se concentran los locales de

Calzado deportivo y de Joyería/relojería como así también los de vestimenta. Estos últimos también son representativos en el centro tradicional y en Las Lomitas 1 (mapa 4.4).

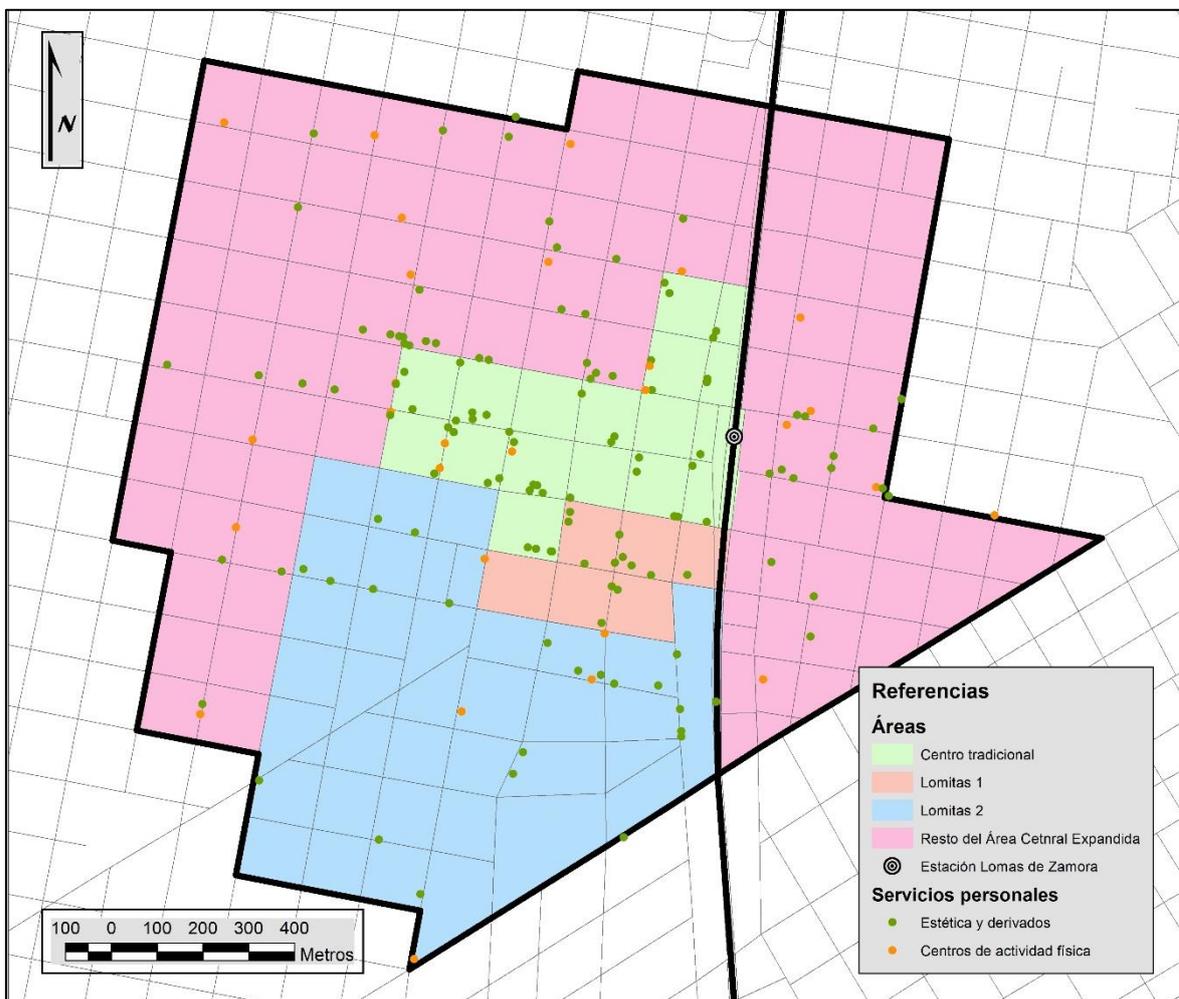
Mapa 4.5: Distribución de locales del sub-rubro Artículos del hogar en el Área Central Expandida. Año 2015.



Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento de locales comerciales en Julio/2015

La distribución del sub-rubro “artículos del hogar” demuestra que existe una concentración de la categoría “amoblamientos, colchones y tapicería” en el eje de la av. Hipólito Yrigoyen. Esa categoría se extiende a lo largo de la mencionada avenida, entre los partidos de Avellaneda y Almirante Brown, por lo que Lomas de Zamora está dentro del eje que contiene a ese tipo comercial. También podemos observar que los locales de Electrodomésticos se concentran en la peatonal Laprida, al igual que los de decoración que también se encuentran en Las Lomitas I (mapa 4.5).

Mapa 4.6: Distribución de locales del sub-rubro Servicios personales en el Área Central Expandida. Año 2015.



Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento de locales comerciales en Julio/2015

En el caso del sub-rubro “servicios personales” encontramos que su distribución es bastante homogénea en el Área Central Expandida, si bien podemos mencionar que existe una mayor concentración en la peatonal Laprida y en Las Lomitas I (mapa 4.6).

La principal conclusión que podemos destacar del relevamiento de comercios es que no se percibe la constitución de áreas especializadas según rubro comercial en el Área Central Expandida dado que los locales y tipos comerciales se distribuyen –en términos generales- de forma homogénea; si bien es posible encontrar algunos agrupamientos como el caso de los electrodomésticos y telefonía celular en la peatonal Laprida o mismo de las mueblerías en la avenida H. Yrigoyen, como así también de locales gastronómicos en Las Lomitas I y II.

Sin embargo, al relevar las denominaciones de las firmas de los locales comerciales nos encontramos con algunas diferencias con respecto a la distribución de Marcas Globales¹¹⁴ que determinan una primera aproximación a la segmentación del consumo dentro del Área Central Expandida. En la zona de Las Lomitas se concentran locales de marcas globales (Lacoste, Starbucks, Adidas, Nike, Havanna, Subway, entre otros) junto con otros de “diseño de autor” y de reconocidas marcas nacionales (Yagmour, Como quieres que te quiera, 47 Street, La Veneciana, Pertutti, Tienda de Café, Café Martínez, Sizó Gerard, Figurella, entre otros) que satisfacen necesidades de consumo conspicuo¹¹⁵ de un grupo social con niveles de ingresos medios y altos. Mientras que en la zona de la peatonal Laprida las marcas globales que se registran son de comida rápida (Mc Donald’s y Burguer King), de telefonía celular (agentes oficiales y reventa de Movistar, Personal y Claro) y de reconocidas cadenas de electrodomésticos nacionales (Frávega, Rodo, Garbarino y Musimundo) que satisfacen necesidades para un amplio espectro social. Estos locales de marcas globales, ubicados en la calle Laprida, se conjugan con locales de reventa de indumentaria –de marcas no reconocidas- que satisfacen necesidades de un segmento social que posee un nivel de ingresos medios y bajos. Desde aquí nos preguntamos entonces ¿Qué tipos de consumidores pueden diferenciarse dentro del Área Central Expandida en función del uso que hacen de los establecimientos comerciales? ¿Hasta qué punto se consiguen sinergias al vincular ofertas de compra y ocio? ¿Cómo la oferta comercial se estructura en relación a la demanda de los consumidores y, al mismo tiempo, cómo la oferta de comercios estructura las prácticas de consumo?

4.2 La apropiación de Las Lomitas en las prácticas de consumo

En este apartado nos ocupa analizar la reciprocidad entre las prácticas y las representaciones de los residentes de la zona de Las Lomitas. Uno de los temas planteados en las entrevistas fue el de las representaciones que construyen los residentes sobre el

¹¹⁴ Se entiende por Marcas Globales aquellas marcas cuyo posicionamiento, estrategia de comunicación, personalidad, imagen y sentimiento son similares o iguales de un país a otro; y por Marcas Nacionales a aquellas que se desarrollan dentro de un país.

¹¹⁵ Se utiliza el concepto Consumo Conspicuo para reflejar aquel consumo que es superfluo, de lujo, completamente prescindible para la supervivencia. Su finalidad es marcar, a través de su práctica, la posición o estatus social que se tiene.

equipamiento de que disponen y los motivos por los cuales residen en la zona de Las Lomitas.

Cuando en las entrevistas a los vecinos lomitenses se les preguntó por los motivos por los cuales residen en la zona, muchos de ellos coincidieron en señalar la concentración de servicios de transporte y de esparcimiento, así como también la oferta de comercios:

“Yo vivo en Las Lomitas porque me gusta la zona, me gusta salir de mi edificio y juntarme con mis amigas a tomar algo a mitad de semana, y también tener el tren cerca para ir a la oficina en Capital ¡por más que tengo como una hora de viaje entre el tren y el subte! (...) pero bueno es el precio de vivir acá” (Julieta, contadora, 29 años)

“Tengo 57 años y siempre viví en lo que hoy se llama Lomitas y nunca me fui ni me iría. Mi marido es de Haedo. Nos casamos hace 9 años y me lo traje para acá (...) Haedo es lindo, pero Lomas es más lindo, más seguro y acá tengo de todo y cerca.” (Marcela, docente, 57 años)

Las redes de sociabilidad y la oferta de comercios de ocio constituyen uno de los motivos para residir en Las Lomitas. Podemos interpretar que existe un sentimiento de pertenencia, de identidad barrial, que se construye a través de los itinerarios cotidianos y de las prácticas vividas en el barrio; que incluyen el tiempo de transporte al lugar de trabajo como parte de la cotidianeidad y del “precio” de vivir en Lomas.

“Yo vivo en Lomitas desde hace unos 6 años, si bien toda mi vida viví en el partido, decidí mudarme al centro por una cuestión de seguridad y porque acá tengo todo cerca desde el supermercado hasta los barcitos y los comercios. No uso ningún tipo de transporte salvo para ir a trabajar al consultorio que lo tengo en Capital, si no siempre camino (...) acá todo se resuelve caminando” (Florencia, odontóloga, 43 años)

“Yo vivía por la zona del Parque de Lomas en una casa preciosa y me mudé a Lomitas porque me asaltaron dos veces. Yo vivo con mis hijas de 6 y 9 años, y me daba miedo el barrio. Entonces nos mudamos al centro hace dos años y ¡estamos chochas! Las llevo caminando al colegio y tengo todo cerca desde el pediatra, el supermercado hasta los lugarcitos para salir a pasear. Hacemos todo caminando. Yo sólo muevo el auto para ir a trabajar. Trabajo en un geriátrico en Ezeiza y en otro que queda en Quilmes.” (María Alejandra, psiquiatra, 46 años)

Los entrevistados señalan la seguridad como una de las ventajas de residir en la zona. Se trata de una de las cualidades más visibles, dado que existe una gran cantidad de Policía Local circulando por las calles del Área Central Expandida. Además, hay edificios de departamentos y locales comerciales que cuentan con servicios de seguridad privada. La sensación de protección que brindan los servicios de seguridad públicos y privados se convierten en una condición necesaria para desarrollar un *estilo de vida*¹¹⁶ (Svampa, M. 2001) que se equipara con la libertad y la tranquilidad de circular “libremente” por el barrio.

“Yo vivía en Monte Grande y me mudé a un monoambiente en Lomitas porque el alquiler me salía más o menos lo mismo que un dos ambientes en Monte Grande (...) porque yo trabajo en Lomas y la diferencia se me iba en tiempo y en el valor del transporte (...) entonces ahora voy caminando al trabajo” (Ariel, vendedor, 39 años)

“Cuando nos juntamos con Andrés nos fuimos a vivir a Lanús porque encontramos un departamentito lindo, cerca de la UNLa¹¹⁷ donde estudiaba turismo. Con el paso de los años, nos dimos cuenta que con unos pesos más podíamos mudarnos a la zona de Lomitas (...) y vivimos acá hace tres años” (Valeria, Licenciada en Turismo, 32 años)

El *boom* inmobiliario lomense de la década del 2000 permitió la colocación en el mercado de una gran cantidad de viviendas tipo departamento en alquiler. Esta nueva oferta de departamentos, posibilitó regular los precios de los alquileres y que crezca el número de inquilinos en la zona, tal como lo analizamos en el capítulo anterior. En la práctica esto se tradujo en que Las Lomitas se convierta en un polo de atracción de inquilinos desde otros barrios y partidos del conurbano sur.

“Hace 38 años que vivo en Lomas. Yo vivía con mi familia en una casa acá, a unas 15 cuadras. Los hijos crecieron y se fueron, y la casa me quedó grande y ya no tenía ganas de mantenerla ni de lidiar con el jardinero, el plomero, el albañil. Entonces vendí y me compré este hermoso

¹¹⁶ Maristella Svampa desarrolla la idea de “estilo de vida” en su libro *Los que ganaron. La vida en los countries* (2001). Explica que los sectores “ganadores” de las clases media y media/alta decidieron probar suerte en los countries y barrios privados inaugurando un estilo de vida que combina un estricto marco de seguridad con el contacto con el “verde”. En su libro también hace alusión a los escritos de Arturo Jauretche de la década de 1960 sobre “el medio pelo” para hacer referencia a la movilidad social ascendente de esos sectores sociales.

¹¹⁷ La entrevistada se refiere a la Universidad Nacional de Lanús, que se encuentra en el partido de Lanús.

departamento, ahora estoy más tranquila y ¡en pleno centro!” (Liliana, 66 años, docente jubilada).

“Construimos esta casa con mi marido. Cuando él se fue me quedé sola con los chicos, si bien me pasaba plata para mantenerla (...) después los chicos se fueron a estudiar afuera, al tiempito se la vendí al Lomas High School¹¹⁸ y con esa plata me compré dos departamentos acá cerquita, en lo que ahora le dicen Lomitas. Uno lo alquilo y en el otro vivo yo.” (Liliana, 59 años, docente).

El cambio de una vivienda tipo casa a una vivienda tipo departamento y hacia una zona donde existe mayor diversidad de servicios, son las características de muchas personas de edad avanzada que comienzan a vivir la casa “como una carga” y entonces deciden venderla e instalarse en el “centro” lomense.

Por lo tanto, las referencias a la concentración de servicios y comercios son constantes en las entrevistas a los vecinos, cuando se les pregunta los motivos por los cuales eligieron residir en Las Lomitas. Se resalta el fácil acceso a los lugares de consumo, la comodidad de tener todo cerca, de hacer “todo” caminando, de sentirse seguros.

Cuando se les preguntó a los residentes ¿cómo son sus vecinos? El calificativo más recurrente fue “somos todos de clase media, en su mayoría profesionales” o “mandamos a los chicos a escuela privada y todos los años nos vamos de vacaciones, podemos decir que somos de clase media”.

Para Kessler, G. y Di Virgilio, M. (2008) la “autoclasificación social”, como la de miembro de la clase media, es una ubicación imaginaria en la estructura social y representa un posicionamiento respecto a otros grupos sociales. Para esos autores la autoinclusión en la clase media se basa en el acceso a bienes y servicios más allá de la mera supervivencia tales como vestimenta, salidas con motivo de ocio, vacaciones, automóvil. Si bien es importante el título profesional y la forma de inserción en el mercado laboral, autores como Torrado, S. (2004 y 2012), Kessler y Di Virgilio (2008) y Adamovsky, E. (2009) coinciden en señalar que la clase media se define por el consumo; o mejor dicho por la cotidianeidad de los hábitos de consumo que se circunscriben a los bienes conspicuos. Sobre esta base, se les preguntó a los entrevistados en relación a los consumos que realizan por fuera de los que se dirigen a la satisfacción de las necesidades básicas. Orientamos las preguntas en

¹¹⁸ Lomas High School es un colegio bilingüe de reconocida trayectoria en la ciudad de Lomas de Zamora.

relación a la frecuencia de salidas a bares y restaurantes, y también a las denominadas “salidas culturales” como teatros, cines, milongas.

Ante la pregunta ¿con qué frecuencia visita los bares y restaurantes de Las Lomitas? y ¿cuáles suelen ser los motivos? La mayoría de los entrevistados (21 de los 43 entrevistados, es decir el 48,8%) coincidió en señalar que asiste entre 4 y 6 veces por mes a los bares y restaurantes de Las Lomitas, mientras que 9 entrevistados (20,9%) aseguraron que prácticamente no van a esos lugares y otros 13 (30,2%) dijeron que asisten, pero una vez al mes y con motivo de ocio.

“El consultorio de mi psicólogo está en Lomitas y voy todos los martes. Cuando salgo siempre hago un cafecito en algún barcito de la zona. Y a eso sumá que algún otro día de la semana me junto con amigas a cenar en La Quintana” (Mariana, 42 años, Farmacéutica)

“Nosotras venimos siempre a tomar algo a Lomitas, somos de Llavallol, pero para salir nos gusta venir porque hay lindos barcitos y nos gusta mirar vidrieras, ¡¡aunque los precios son imposibles para nuestros bolsillos!!” (Marta y Emilia, de 56 y 61 años, docentes)

“Con Jorge venimos dos o tres veces por semana a tomar un cafecito a Lomitas. Es nuestra forma de sentarnos y charlar, después del día de trabajo” (Marcela, 57 años, docente)

“Yo vivo en la zona de Lomitas desde siempre, pero para salir voy a Capital porque mis amigos son de allá y salgo por allá” (Ana, 23 años, estudiante)

Con respecto a la frecuencia de asistencia a eventos culturales como cines, teatros, milongas, de las 43 personas entrevistadas, 29 dijeron “no asistir” (el 67,4% de los entrevistados) a ese tipo de eventos “salvo ocasión especial”. Los restantes 14 entrevistados (32,5%) aseguraron que asisten con una periodicidad de 1 a 3 veces por mes:

“Todos los jueves nos vamos a la milonga del Centro cultural “No me olvides” que está en av. Meeks y después comemos en Lomitas, ese es nuestro encuentro semanal con las chicas” (Nuria, 32 años, psicopedagoga)

“Nuestra “salidita” de los fines de semana es ir a comer algo a Lomitas, salvo las veces que nos vamos a ver obras de teatro en Capital y ya comemos allá” (Ana, 54 años, contadora).

“Nosotros vamos al teatro en general una vez por mes, a veces en Lomitas si dan algo bueno en el Teatro Coliseo o en Banfield vamos al teatro Ensamble. Pero la mayoría de las veces nos vamos a Capital porque tienen más variedad” (Claudio, 57 años, dueño de comercio)

“Nosotros vamos cada tanto al cine. Cuando se estrena alguna infantil llevo a los chicos al cine del shopping de Adrogué o al cine del Coto de Temperley. Y después obvio que hacemos Mc Donald’s ahí dentro del shopping. A comer a Lomitas voy cuando me junto a charlar con amigas, que será una vez al mes” (Roxana, 33 años, empleada de comercio)

De las entrevistas se desprende que los que consumen en la zona de Las Lomitas lo hacen por proximidad, porque les queda “de paso”, y otros tantos porque les agrada o les resulta conveniente la concentración de bienes y servicios “de calidad”, en combinación con alta conectividad y accesibilidad al transporte. Los entrevistados describen a la zona de Las Lomitas como un espacio de sociabilidad, de encuentro para el ocio y muchas veces constituye una alternativa para la tradicional “salida” a la Capital. Residir en la zona de Las Lomitas representa un estilo de vida “de gente bien” que pareciera diferenciarse del resto de los barrios lomenses y de los partidos linderos: “vivir en pleno centro” como sinónimo de *status* social, de seguridad y de “cerca de todo”.

4.3 La división social del espacio del centro lomense: una mirada sobre la diferenciación entre las prácticas de consumo en Laprida y Las Lomitas

El tradicional centro de Lomas de Zamora atrae diariamente un importante flujo de población. Según la encuesta realizada por Vecslir, L. y Blanco, J. y otros (2016), el centro lomense atrae una importante cantidad de viajes relacionados con compras, recreación y trámites. En el informe los autores destacan que el motivo principal de elección del centro lomense es la cercanía¹¹⁹ y la comodidad de acceder a pie o en transporte público. Y subrayan el bajo acceso en automóvil particular y en bicicleta. Con respecto a la frecuencia de viajes, destacan a las actividades rutinarias en las que cobra un importante peso el viaje

¹¹⁹ “Las modalidades de acceso a la centralidad se expresan también en los tiempos de viaje. Los encuestados que viajan menos de 20 minutos para llegar al área central de Lomas de Zamora representan más del 60% de la muestra. El peso de los viajes a pie y el uso de colectivos municipales son compatibles con estos tiempos de viajes, pero también lo es el viaje en tren, ya que en 20 minutos se pueden recorrer distancias relativamente largas y la estación ferroviaria está integrada totalmente en el centro comercial y de servicios.” en Vecslir, L. y Blanco, J. (2016: 16)

diario al trabajo mientras que la baja frecuencia semanal se relaciona con la utilización del centro lomense para recreación y trámites.

Sin embargo, y a partir de las entrevistas realizadas durante nuestra investigación, encontramos que, en las representaciones de los residentes y consumidores de los bienes y servicios de la zona de Las Lomitas, existen marcadas diferencias con respecto a las prácticas de consumo en la zona de la peatonal Laprida. A través de las preguntas ¿Cómo puede caracterizar a los comercios que se encuentran en Las Lomitas? y ¿Encuentra diferencias entre Las Lomitas y las zonas comerciales del resto del centro lomense? encontramos algunas bases explicativas para interpretar la división social del espacio dentro del Área Central Expandida:

“yo te diría que en el centro de Lomas tenés dos centros: el de Laprida y el de Lomitas. En uno tenés los negocios que venden ropa coreana o de reventa que traen de La Salada junto con casas de zapatillas tipo Nike y el Burger King. En Lomitas tenés locales de comida *gourmet*, con ropa de diseño de autor y de marcas conocidas (...) y por supuesto que el público que va a uno y otro centro son diferentes (...) y yo voy a los dos centros, eso es depende de lo que tenga que hacer” (Rita, 37 años, asistente de finanzas)

“Lomitas es único en el partido (...) es nuestro Palermo en Lomas (...) la principal diferencia entre Lomitas y Laprida es la gastronomía y también las casas de ropas caras y de diseño. Las Lomitas es lindo para ir a ver y pasear; pero yo compro muchas cosas en Laprida (...) en Laprida las cosas salen la mitad, y son casi las mismas que en Lomitas, digo por ejemplo una remera básica, ahora si querés algo lindo “de diseño” hay que ir a Lomitas” (Marta y Emilia, de 56 y 61 años, docentes)

“yo compro en Laprida y en Lomitas, pero siempre es mejor ir a Lomitas porque es más seguro, más limpio y los locales son más lindos (...) La diferencia sería cuando voy a Lomitas paseo y compro, cuando voy a Laprida solamente compro” (Andrea, 43 años, decoradora de interiores)

Los discursos de los entrevistados coinciden en realizar una clara diferenciación entre los consumidores y los locales comerciales de la zona de Laprida y Las Lomitas. Al mismo tiempo todos señalan que frecuentan ambos “centros” -dependiendo del propósito de consumo- pero que ir a Las Lomitas refiere más a un paseo para disfrutar del proceso de

compra mientras que “ir a Laprida es ir, comprar y listo”. Se manifiesta una segmentación del consumo que conlleva a una diversificación y especificidad tanto en los bienes que se ofrecen como en las formas de consumo:

“es interesante ver que a la noche la zona de Las Lomitas está iluminada y llena de gente que consume en los restaurantes y mira vidrieras, mientras que Laprida está iluminada, pero no hay nadie.” (Marta y Emilia, de 56 y 61 años, docentes)

“los que pasean por Laprida no son vecinos, sino que vienen desde otras localidades o partidos; mientras que los que están en Lomitas son los que bajan de su departamento con su perro a la calle y se están tomando un café en la puerta de su casa” (María Luz, 49 años, comerciante)

“para mí la diferencia entre Lomitas y Laprida son los folletos (y saca folletos de su bolsillo). Hací la prueba: camina por Laprida y te venís con folletos de cursos para aprender computación o peluquería o para terminar el secundario hasta tarjetas con descuento para ir a los boliches que están en el fondo de Lomas, por av. Pasco. Vas caminando por Lomitas y no te dan folletos (...) y supongo que será porque el que va por Lomitas quiere ir tranquilo, sin juntar folletos, y no consume esos cursitos ni va a esos boliches de cumbia” (Nadia, 37 años, oftalmóloga)

Los entrevistados enfatizan que a Laprida asisten consumidores que no son residentes de la zona y que buscan productos a precios más bajos porque son de reventa y de “baja calidad”, mientras que los consumidores de Las Lomitas se autodistinguen por el “buen gusto” y “por el consumo de artículos de categoría”. Se evidencia en todos los entrevistados que se autoperceben como de clases medias, un esfuerzo por diferenciar a los consumidores de una y otra zona, en remarcar la segmentación social y espacial.

4.3.1 Uso y apropiación del espacio público en el Área Central Expandida

El uso y apropiación del espacio público también es una forma de diferenciación, que contribuye a la división social del espacio dentro de Área Central Expandida. Para Carrión, F. (2007) el espacio público es un conjunto de puntos de encuentro, un sistema de lugares significativos: es la representación de la sociedad porque define, organiza y representa la vida colectiva. El espacio público no se define solamente desde la visión monumentalista

ni en contraposición al espacio privado o por sus calles y plazas, sino por el significado que tiene como un “todo” para la ciudadanía. El espacio público es ciudad (Bettim, G. 1982; Borja, J. y Muxí, Z. 2000; Carrión, F. 2007) porque posibilita el encuentro de manifestaciones heterogéneas, potencia el contacto social y la construcción de la identidad como así también el intercambio de bienes, servicios e información.

En el espacio público de la peatonal Laprida encontramos puestos de venta de productos sobre la vereda –conocidos como manteros-, personas repartiendo folletos ofreciendo desde cursos de computación hasta compra y venta de celulares (imagen 4.1). Además, se ofrecen espectáculos callejeros y hay varios stands de asociaciones locales proteccionistas de animales que se conjugan con stands de partidos políticos y también de la Catedral de Lomas de Zamora que invita a los transeúntes a participar de las distintas actividades de la iglesia:

Imagen 4.1: Uso del espacio público en Laprida



Fuente: fotografías de la autora. Año 2016.

En Laprida el espacio público funciona como un punto de encuentro de diferentes propuestas e intereses, simboliza la visibilización de “lo popular” lomense en el Área Central Expandida. En el caso de la zona de Las Lomitas el espacio público se estructura a

partir de los bares y restaurantes que colocan sus sillas y mesas sobre la vereda, y se conjuga con veredas con árboles añosos, calles empedradas y fachadas valoradas como patrimonio histórico (imagen 4.2), que rememoran el pasado barrial vinculado a la tradición inglesa, en la zona que hemos denominado resto del ACE:

Imagen 4.2: Uso del espacio público en Las Lomitas y resto del ACE



Fuente: fotografías de la autora. Año 2010 y 2016.

Esa postal se repite en las zonas de Las Lomitas I y Las Lomitas II donde sentarse a consumir en esos locales gastronómicos permite participar de lo que podemos llamar el “desfile social”:

“Cuando salimos del colegio venimos a tomar un helado acá a La Veneciana y nos encontramos con amigos de otros colegios y vemos pasar a los chicos que nos gustan (...) nuestro colegio es de Banfield, pero nos venimos hasta acá caminando o en colectivo (...) es la salida para la tarde porque a la noche esto se llena de viejos” (Camila, Lucía y Micaela, 15 años, estudiantes)

“Nos juntamos con Stella a charlar o a leer el diario y vemos la gente pasar, y siempre pasa gente conocida (...) venir a Las Lomitas es lo que antes era sentarse en la vereda y chusmear, pero ahora te vestís y arreglas un poco y

te venís a sentar en un bar (...) lo que antes era cotidiano en el barrio ahora se perdió por la inseguridad” (Susana y Stella, 77 y 69 años, jubiladas)

La segmentación del consumo en el ACE no se remite a la existencia de Las Lomitas: la necesidad de trazar diferencias sociales dentro del centro lomense se materializó primeramente hace algunos años, a través de la conocida “Galería Oliver”. El surgimiento de la Galería Oliver en la década de 1960 produjo una ampliación del centro lomense dado que su propósito era expandir las funciones de centro contenidas en la peatonal Laprida, pero otorgando a esa nueva galería un “toque” de distinción con respecto a la oferta de productos y a la atracción de consumidores.

“Todos los que crecimos en Lomas o Banfield conocemos esta galería. Es “LA” galería de la zona, fue la primera y sigue siendo hoy la más grande, aunque haya algunas nuevitas cerca. Siempre está super limpia e iluminada y tiene seguridad privada (...) llama la atención el poco recambio de locales que sufrió a través de los años (...) no recuerdo haber visto locales vacíos. Hay locales que están ahí desde hace unos 20 años como el de filatelia o Milly Canal, que es una marca de la zona, lo que hace que siempre que vayas encuentres las marcas que esperas.” (Eliana, 37 años, licenciada en Turismo)

“Ya que el centro Lomas de Zamora no tiene un shopping, considero que esta galería es el epicentro comercial del barrio. La Galería Oliver tiene aproximadamente 50 locales, casi todos de indumentaria. Predominan locales de primeras marcas, aunque hay otras alternativas más accesibles, así que se puede venir a pasear y salir con algunas bolsas en la mano.” (Andrea, 25 años, estudiante)

La Galería Oliver constituye un espacio de intersección entre Las Lomitas y Laprida. Cuenta con tres salidas: una hacia la peatonal Laprida, otra hacia la av. Meeks y una tercera hacia la calle España que permiten un alto flujo/tránsito de consumidores. Desde su surgimiento sentó las bases de un tipo de consumo “exclusivo”, que busca diferenciarse del de Laprida. Para Alonso, L. (2007) y Barata Salgueiro, T. y Cachinho (2009) la “dimensión simbólica del consumo” expresa la importancia de lo que se demuestra al consumir, más que lo que se consume en sí. Además, explican que se trata de una forma conflictiva de apropiación material y utilización del sentido de los objetos en el campo social, donde coexisten diferentes posiciones sociales determinadas por el proceso de trabajo o, para Duhau, E. (2013) determinadas por el ingreso monetario.

Entonces la división social del espacio del ACE a través del consumo no comenzó con la gestación de Las Lomitas, sino que Las Lomitas fue la denominación de un proceso histórico que se estaba desarrollando en el centro de Lomas. El proceso de renovación urbana del centro lomense llevó a la constitución de Las Lomitas consolidando la división social del ACE y favoreciendo la preservación del patrimonio histórico, al colocar ese paisaje urbano al servicio de la explotación comercial. Al mismo tiempo la renovación urbana cristalizó las diferencias sociales no solamente dentro del ACE sino también entre Las Lomitas y el resto de los centros del partido.

4.3.2 Las fachadas comerciales como elemento de distinción en el Área Central Expandida

En el centro lomense los locales comerciales dan cuenta de su construcción y puesta en funcionamiento en distintos tiempos históricos a través de sus fachadas. La fachada designa el aspecto de la estructura exterior de la edificación. En el diseño de un establecimiento comercial la fachada funciona como su “tarjeta de presentación” (Andoni, I. 2013) porque es el primer elemento de persuasión que lleva al cliente a tomar contacto con el espacio interior y el servicio o producto que se ofrece. Las fachadas suponen un espacio límite entre el espacio privado del edificio (o del local comercial) y el espacio público por el que circulan los consumidores, por ello la imagen de la zona está condicionada por el estado e imagen de las fachadas comerciales.

A partir de un registro fotográfico de las fachadas comerciales realizado entre los años 2011 y 2015, distinguimos básicamente la convivencia de dos tipos de locales comerciales en el Área Central Expandida:

- los que surgieron con la peatonalización de la calle Laprida, en donde el común denominador son los locales comerciales de pequeñas dimensiones que apuestan a la simplicidad en la decoración y funcionalidad para desarrollar el proceso de compra-venta;

- los que aparecieron como parte del proceso de constitución de la zona de Las Lomitas, en donde se conjugan locales comerciales de mayores dimensiones con detalles “modernos” en la decoración y en la presentación de la mercancía que se vende, apostando principalmente a la “originalidad” y al diseño de autor.

Imagen 4.3: fachadas comerciales en Laprida y zona de Las Lomitas



Fachadas de locales comerciales en la peatonal Laprida



Fachadas de locales comerciales en Las Lomitas y resto del ACL



Fuente: fotografías de la autora. Años 2011 y 2015.

Si bien ambas tipologías de locales comerciales coexisten en el Área Central Expandida, Laprida y Las Lomitas tienen sus especificidades (imagen 4.3). En el caso de Laprida los pequeños comercios conviven con los grandes locales comerciales de cadenas de electrodomésticos. En el caso de Las Lomitas la particularidad es el predominio de locales comerciales que apuestan a la refuncionalización de antiguas residencias (imagen 4.4).

En Las Lomitas la identificación con un pasado vinculado a la cultura europea y al asentamiento de una pequeña burguesía ferroviaria, constituyen una especie de baluarte de la cultura lomense (y lomitense). Las referencias al “pasado” encuentran un *lugar* a través de la carga histórica que surge de la valorización de las antiguas fachadas:

Imagen 4.4: Valorización de antiguas fachadas comerciales en Las Lomitas y Área Central Expandida



Fuente: fotografías de la autora. Años 2011 y 2017.

Los emprendimientos comerciales ponen en valor las estructuras de las edificaciones locales, otorgándoles un papel preponderante a la cultura local creando un entorno atractivo

para los procesos de renovación urbana. En este sentido, sobre el capital simbólico acumulado (en nuestro caso, en el barrio) se construye el consumo cultural (Sunkel, G. 2002). El consumo cultural se define como “el conjunto de procesos de apropiación y usos de productos en los que el valor simbólico prevalece sobre los valores de uso y de cambio, o donde al menos estos últimos se configuran subordinados a la dimensión simbólica (García Canclini,1999:42)” (tomado de Sunkel, G. 2002: 5). Cabe destacar que la existencia de capital simbólico en un barrio no significa que automáticamente se valore y/o acumule, puesto que deben existir esfuerzos dirigidos a su valorización y patrimonialización. Harvey, D. (1989) sostiene que los promotores inmobiliarios incorporaron en sus estrategias de *marketing* los criterios de gusto y exclusividad (urbanizaciones exclusivas, de lujo, de marcas) potenciando la producción y el consumo del capital simbólico. En las ciudades contemporáneas el patrimonio histórico y cultural se relaciona por un lado a los procesos de construcción de identidad y por otro se vincula al turismo cultural y al plusvalor de la renta inmobiliaria derivada del valor histórico del territorio.

El gobierno local, haciéndose “eco” de que la historia y cultura local pueden desarrollar un entorno atractivo para los negocios y el trabajo, ha creado en el año 2015 un Programa Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico – Paisajístico. La instauración de este Programa da cuenta de un cambio *reciente* de perspectiva en materia de gestión del patrimonio arquitectónico lomense y constituye la materialización de una de las primeras experiencias de preservación en conjunto con la Asociación de vecinos Fuenteovejuna¹²⁰. Bajo este Programa se crearon diversas “unidades de paisaje” (que incluye parte de la zona del Área Central Expandida) y se organizó un catálogo con 69 edificios protegidos a partir de la elaboración de un Registro Único De Bienes de Valor Patrimonial, con el objetivo de lanzar iniciativas para protegerlos, restaurarlos y fomentar su cuidado. Algunas de esas iniciativas encuentran antecedentes en la explotación comercial, tal es el caso de la mansión Villa Grampa (que forma parte de los 69 edificios

¹²⁰ Además, participan en el Programa la Comisión Nacional de Monumentos Históricos, arquitectos especialistas en conservación de la UBA, el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (Icomos) y el Consejo de la Comunidad Argentino – británica.

protegidos) que ofrece un servicio de té y una visita guiada por sus suntuosas instalaciones de estilo italiano de principios del año 1900¹²¹.

Estas políticas de gestión del patrimonio posibilitan la preservación edilicia en áreas muy determinadas y actúan atrayendo la producción inmobiliaria a sus bordes, ya sea para utilizar su condición ambiental como para aprovechar sus beneficios en la aplicación normativa. Por ello esta forma de intervenir en la ciudad recortándola a través de la preservación del patrimonio provoca desequilibrios sociales y económicos y promueve la división social del espacio del Área Central Expandida, dado que el capital cultural es utilizado como mercancía en manos de pequeñas élites y no como fuente de desarrollo local.

Por lo tanto, un punto importante para abordar la división social del espacio es a través de las características de las fachadas de los locales comerciales, en las cuales es posible encontrar la convivencia de diferentes tipologías en Área Central Expandida y la existencia de edificios con valor patrimonial reciclados en locales comerciales fundamentalmente en las zonas Las Lomitas II y resto del ACE. La valorización comercial de esos históricos inmuebles y la “moda” de consumir cultura local han llevado a la intervención del gobierno local para la aplicación de un marco legal que contenga la preservación patrimonial y posibilite la maximización de la explotación de la renta inmobiliaria.

4.4 ¿Hacia la unificación o reforzamiento de la división social del centro lomense?: la constitución del Área Central Expandida como centro comercial a cielo abierto

Los Centros Comerciales a Cielo Abierto (CCCA) son los corredores comerciales instalados en avenidas y otras calles y componen, en conjunto, una zona donde el comercio es la actividad principal. Para el Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (CESBA)¹²² los CCCA no son los manteros en la calle o el vendedor ambulante, ni las ferias en las plazas o las galerías de artesanías, sino los comercios que pagan impuestos¹²³.

¹²¹ Según entrevista realizada a la bisnieta del dueño de la mansión, Bernardo Grampa, el emprendimiento surgió como una alternativa para recaudar dinero para el mantenimiento edilicio y para preservar la mansión en la familia; frente a la presión de los promotores inmobiliarios para transformar el inmueble en un dúplex.

¹²² En el año 2016 el CESBA presentó un proyecto de Declaración sobre la promoción de los CCCA en la Ciudad de Buenos Aires. Disponible en: <http://bdigital.cesba.gob.ar/handle/123456789/419>

¹²³ La Av. Callao y el corredor de librerías y teatros en la Av. Corrientes en la Ciudad de Buenos Aires son ejemplos de CCCAs tradicionales (CESBA, 2016).

El comercio en el mundo ha evolucionado de pequeños locales a las grandes superficies y luego a los *shopping centers* para ahora orientarse hacia los CCCA, aplicados con éxito en España, Colombia, Estados Unidos, Japón, entre otros países (De Elizagarate, V. 2000; Molinillo Jiménez, S. 2001). Una de sus principales características es que surgen para diferenciarse de los centros comerciales cerrados (*shopping centers*) y para recuperar el comercio “a la calle”, en detrimento del espacio “estéril y anestesiado de los malls” (De Elizagarate, V. 2000 y 2007; Anoni, I. 2014) y también como mecanismo para preservar (y alentar) la preservación de la identidad barrial.

La infraestructura urbana y participación de los comerciantes son un elemento clave para la creación de los CCCA. Por ello su consolidación depende, por un lado, de la participación del Estado para brindar infraestructura, recursos y organización a los espacios comerciales y, por otro, de la participación de asociaciones comerciales independientes para que brinden una oferta integrada, una imagen unificada y una estrategia que tenga como finalidad la búsqueda de acciones de promoción conjuntas.

La modernización del comercio es una demanda del consumidor: sus gustos evolucionan cada vez más rápido, y entonces pide productos y servicios distintos (Gómez Pascual, R. 2000, Daros, W. R. 2014). El mantenimiento de una oferta estática y de unos servicios no adecuados es incompatible con el fortalecimiento de la actividad comercial. Al mismo tiempo la modernización del comercio impone nuevas formas de consumo, que lleva a que los comerciantes transformen sus productos y servicios no solamente para seguir captando al consumidor sino también para crear nuevas demandas (o necesidades) de consumo. Los comerciantes ofrecen nuevas experiencias para estimular el consumo; porque el consumo ha dejado de ser una mera transacción económica y se ha transformado en una “experiencia” (Barata Salgueiro, T. 2006). Ofrecer experiencias de consumo parece constituirse en el propósito de los comerciantes, que buscan generar más y nuevos consumos.

El impulso para la modernización del comercio, sea promovida desde la demanda del consumidor o desde la oferta del comerciante, exige inversiones para mejorar la calidad y variedad de lo que se ofrece en el mercado. El objetivo es por un lado que los consumidores tengan más donde elegir, mejores servicios y una mayor comodidad en sus compras (Gómez Pascual, R. 2000). Y por otro lado generar nuevas prácticas de consumo, que refuercen la relación entre el comercio -y principalmente el acto de comprar- y el ocio (Barata Salgueiro, T. 2006). Sin adentrarnos en el debate de las perspectivas de estímulo a

la modernización del comercio desde el consumo o desde la oferta, interesa destacar que el fortalecimiento –y supervivencia- del comercio implica considerar la instalación de una serie de servicios que atraigan potenciales compradores a la zona: como equipamientos culturales o de ocio, rehabilitación de edificios históricos o con cierto atractivo cultural y, además, dinamizar la interrelación entre el comercio y el hábitat recalificando y diversificando la oferta de locales.

La eficacia de la Gerencia Única para transformar los centros urbanos en CCCA o de los *town centre management* (Gómez Pascual, R. 2000 y De Elizagarate, V. 2007) para efectuar la gestión de lo cotidiano en la que están implicados todos los actores sociales en la producción y uso del centro de la ciudad, posibilita potenciar la asociación de comerciantes e integrar tanto al pequeño comerciante aislado como al comercio organizado y a las franquicias; con el gobierno local y las asociaciones vecinales. Los gobiernos locales emplean distintas estrategias para atraer todo aquello que valore sus ciudades y genere empleo en el lugar. Por ello inciden especialmente en la promoción y el *marketing*, prestando especial atención a la mejora en seguridad, limpieza y en el entorno en general invirtiendo en mobiliario urbano y pavimentos; como elementos imprescindibles para hacer atractivo el centro de la ciudad, además de organizar actos culturales y festivales públicos.

Con el objetivo de fortalecer y mejorar el comercio y las Pymes, en Argentina se ha impulsado el desarrollo de los CCCA, a través de la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME)¹²⁴. En el caso de Lomas de Zamora, en el año 2012 se ha firmado un convenio de colaboración entre la Cámara Regional de Comercio e Industria de Lomas de Zamora, la Municipalidad de Lomas de Zamora y la CAME, con el objetivo de contribuir al fortalecimiento competitivo de las pequeñas y medianas empresas dedicadas al comercio minorista y a los servicios, respetando la historia y la cultura local¹²⁵ (imagen 4.5). En Lomas de Zamora está previsto remodelar las zonas comerciales de todas las localidades del partido, si bien las obras comenzaron en el centro tradicional (calles Meeks, Boedo, Laprida), en el centro de la estación de tren Banfield (calle Maipú), en el barrio San José de la localidad de Temperley (calle Salta), en la localidad de Llavallol (en

¹²⁴ “CAME es una entidad gremial empresaria que representa a 1.544 federaciones, cámaras, centros y uniones empresarias. A través de los sectores Industria, Comercio, Economías Regionales, CAME Joven, Mujeres Empresarias, y Turismo, agrupamos a más de 600 mil Pymes que dan trabajo a 4.200.000 trabajadores registrados.” En <http://redcame.org.ar/seccion/definicion>

¹²⁵ http://www.came.org.ar/rv/online/mobile/m_94.pdf Consultado en junio/2019.

la calle Santa Fe, entre Antártida Argentina e Yrigoyen) y en el centro de Temperley (calle 25 de mayo)¹²⁶.

Imagen 4.5: La promoción del centro tradicional lomense como Centro Comercial a Cielo Abierto, en los periódicos regionales. Años 2012-2013.

<p>Lomas también analiza un proyecto de centro comercial a cielo abierto</p> <p>La propuesta fue presentada por la Cámara de Comercio de Lomas de Zamora a la Municipalidad. El objetivo es remodelar las calles comerciales principales para beneficiar así a los negocios de la zona. "Buscamos saber lo que necesita cada comercio ya que no son todos iguales", explicó el titular de la entidad, Alberto Kahale, a Info Región.</p> <p>22 de Febrero de 2012 http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?id=248679&dis=1&sec=4</p>	<p>Procuran reducir la contaminación audiovisual</p> <p>Fecha de publicación: 24 abril, 2012</p> <p>El Municipio lanzó un programa para eliminar cartelera y cables a cielo abierto que dificultan la visual en la zona de la peatonal Laprida. La Cámara de Comercio de Lomas de Zamora expresó su respaldo a la iniciativa.</p> <p>https://auno.org.ar/articulo/procuran-reducir-la-contaminacion-audiovisual/</p>
<p>Más vigilancia en el centro de Lomas</p> <p>Más móviles y agentes policiales el centro comercial para prevenir los delitos que venían afectando al sector. Lo anunció el Ejecutivo municipal a los directivos de la Cámara de Comercio e Industria</p> <p>29 de junio de 2012</p> <p>https://www.diariopopular.com.ar/sururbano/mas-vigilancia-el-centro-lomas-n121380</p>	<p>Laprida será un Centro Comercial a Cielo Abierto</p> <p>Las remodelaciones de la peatonal apuntan a convertirla en un espacio integral de compra que pueda competir a shoppings y ferias de la región. Buscarán unificar la estética de los negocios. Proponen que comerciantes formen una comisión para garantizar la concreción y mantenimiento de la obra.</p> <p>26 de Marzo de 2013 http://www.diariolatercera.com.ar/nota/1671-laprida-sera-un-centro-comercial-a-cielo-abierto/</p>

Fuente: elaboración propia en base a información de artículos periodísticos de diarios locales. Años 2012-2013.

Las remodelaciones incluyeron nuevas baldosas, colocación de cestos de basura, restauración y aumento de luminarias, mantenimiento y ampliación de la arboleda, instalación de bancos para descanso y carteles que señalicen cada esquina. Apostaron a disminuir la contaminación visual, colocando cañerías de PVC por debajo de las veredas para que los cables de servicios o teléfonos pasen por allí y también eliminaron postes y marquesinas que estaban en desuso. Además, se reforzó la seguridad con agentes y móviles del Centro de Protección Urbana (CPU), apuntando a prevenir y saturar de policías las calles en horario comercial. El impulso de los CCCA busca que las áreas de alta densidad comercial puedan competir con la comodidad, estética y seguridad que ofrecen los centros comerciales techados, por eso las propuestas impulsan obras de embellecimiento del

¹²⁶ Nota correspondiente a la publicación del día Miércoles de 22 de febrero de 2012

<http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?id=248679&dis=1&sec=4> Consultado en junio/2019.

espacio público; y mejoramiento de las rutas de accesibilidad y transitabilidad¹²⁷ (imagen 4.6).

Imágenes 4.6: La peatonal Laprida, antes y después de la refacción del año 2013



Fuente: fotos de la red CAME

¹²⁷ Nota publicada el 26 de febrero de 2012. <http://www.treslineas.com.ar/centros-comerciales-cielo-abierto-tendencia-toma-fuerza-n-582199.html> consultado en junio/2019.

En entrevista a Mariano Pergiovanni, responsable de la Delegación municipal de Lomas Centro¹²⁸ desde su creación en el año 2014, aseguró que las obras de embellecimiento urbano del centro lomense no se circunscriben solamente a las calles Meeks, Boedo y Laprida sino a toda la zona. Circula una mayor cantidad de policías locales (en comparación a otras zonas del partido) y existe un “refuerzo” en la recolección de basura: se recolecta dos veces por día (a diferencia del resto partido en donde es una vez por día, a través del servicio Covelia). Además, se hicieron mejoras en el pavimento, luminarias, mobiliario urbano y en la zona de la peatonal Laprida y sobre su calle paralela (llamada Boedo) se integró la acera con la calzada. También se realizaron intervenciones urbanas en la zona de Las Lomitas como el *Gallery night* (el ciclo de exposición de obras de arte de artistas locales sobre la calle Colombres) y el denominado “paseo de los artesanos” en el Pasaje González (allí se realizan los días domingo conciertos musicales y muestras de artistas locales). Tal como explicamos en el capítulo anterior, se instauró el *Black Friday* para estimular la dinámica comercial del Área Central Expandida y también la municipalidad ofrece permisos comerciales a los restaurantes (concentrados en la zona de Las Lomitas) para que habiliten sus instalaciones para el funcionamiento de ferias de diseño de autores locales, los fines de semana. En esta misma línea de estímulo al CCCA, se implementaron acciones para desplazar el comercio ambulante y a los manteros de la peatonal Laprida¹²⁹ y también a los llamados “trapitos”, según nuestro entrevistado. Además, desde el municipio se están analizando estrategias para estimular el acceso al Área Central Expandida a pie o en transporte público porque entienden que la alta congestión vehicular desalienta el consumo en el centro lomense. En la plaza Grigera, la principal plaza del partido y lindera con la peatonal Laprida, hace unos pocos años se habilitó un escenario en donde los fines de semana –junto a la tradicional feria de artesanos- se desarrollan peñas folclóricas y también muestras de *stand up*, rap y *reggaetón* de artistas locales; que muchas veces se combinan con exposiciones de la Escuela Municipal de Arte o de la Feria de las Colectividades. En el marco de los CCCA, uno de los motivos principales es promover la “retención” del público que frecuenta la plaza “para que sepa

¹²⁸ En el capítulo 2, explicamos que las delegaciones municipales son centros de gestión, reclamo y participación distribuidos por toda la comuna; que pretenden descentralizar algunas funciones concentradas en el edificio municipal. En el partido Lomas de Zamora existen 20 delegaciones municipales.

¹²⁹ “Sacaron a los puesteros y arreglan la Peatonal Laprida
la desalojaron a 27 vendedores que trabajaban sin habilitación. Pondrán luces, baldosas y cestos de basura. Armarán sectores para descanso y plantarán árboles. Por la zona pasan 250 mil personas cada día.”
Fuente: Diario Clarín 14/03/2013

que siempre hay más actividades para hacer que la feria de artesanos”, dice Pergiovanni, y entonces que esos visitantes “vuelvan”. Si bien las obras se concentraron en las calles Meeks, Laprida y Boedo, para Pergiovanni beneficiaron a toda el área del centro lomense porque impulsaron el comercio e integración de toda la zona comercial.

Sin embargo, en una entrevista realizada al arquitecto e historiador Luis Letizia, miembro del Instituto Histórico Municipal, aseguró que las obras de embellecimiento no han modificado la dinámica comercial del centro lomense: “solamente cambiaron las baldosas y pusieron luces LED y hay más policías caminando la zona, yo siempre recorro la zona y tengo amigos comerciantes y me dicen que las ventas no aumentaron... las ventas aumentan cuando hay descuentos en los productos que venden los comercios”. Claudio, comerciante de la calle Laprida, asegura que las obras para transformar a Laprida en CCCA llevaron a aumentar la cantidad de personas que pasea por la calle pero que las ventas no aumentaron “las ventas aumentan cuando hay promociones: el *black Friday* fue una buena iniciativa... también fue una buena iniciativa que saquen a los manteros porque era una competencia injusta... y estaban afeando la peatonal... otra buena fue que pongan a circular más policías...”. Por su parte Karina Grigera, vecina del barrio y guía del recientemente inaugurado Museo Americanista, dice que la política de CCCA no se ha encargado de promocionar al museo “eso de la promoción de la identidad local es mentira, nosotros no hemos aumentado la cantidad de visitantes en el museo... tampoco nos mencionan en las publicidades que hacen... la política de CCCA se ha volcado a la promoción del comercio, no les interesa la cultura lomense ni nuestro patrimonio”. Ante la pregunta sobre la posible integración entre Las Lomitas y Laprida, a través de la política de los CCCA, la respuesta del antropólogo Paulo Bourio, que trabaja en el Instituto Histórico Municipal, es contundente: “la integración del centro a través de los CCCA es un verso, porque solamente persiguen la explotación comercial”. Asimismo, María Luz, comerciante de la zona de Las Lomitas, dice “yo no escuché hablar de integración, si esa es la propuesta del CCCA creo que no va a recibir apoyo de ninguno de los comerciantes de la zona (...) lo que menos queremos es integrarnos con Laprida (...) porque tenemos clientelas distintas y vendemos productos distintos (...) eso de la integración es un disparate (...)”.

La política de los Centros Comerciales a Cielo Abierto lejos de propender a la integración de las zonas de Las Lomitas y Laprida, parece reforzar el proceso de división social del espacio inherente a la ciudad. En esa diferenciación, que analizamos en el

capítulo 3 y a lo largo de este capítulo, se erige el área de oportunidad no solamente para expandir el centro lomense y apodar ese proceso como Las Lomitas sino también para revalorizar la zona de Laprida. La política de los CCCA se despliega como una de las consecuencias de Las Lomitas, dado que propone (re)valorizar aquella zona del centro que parece poco atractiva para los inversores; puesto que es “insegura”, “fea”, “desordenada” (por citar algunos de los calificativos que recibe la zona de Laprida, de parte de los mismos vecinos lomenses). Esa calificación despectiva le resta valor a Las Lomitas, sin embargo, la convivencia con las funciones de centro, accesibilidad y conectividad (que analizamos en los capítulos 2 y 3) le otorga cierta importancia dentro del sistema urbano del partido.

Digamos, entonces, que la transformación del centro lomense en un CCCA parece tener como objetivo revalorizar la zona del centro tradicional y reforzar su identidad como la peatonal histórica del distrito, puesto que ha sufrido un proceso de estigmatización y tugarización con el surgimiento de Las Lomitas. No hay indicios de integración con Las Lomitas sino de transformar a las calles principales del centro tradicional (Laprida, Meeks y Boedo) en -renovadas- áreas de oportunidad para que el urbanismo empresarial pueda (re)producir ciudad.

A modo de conclusiones hemos preferido hacerlo bajo la modalidad de volver a traer al centro de la escena de la investigación a nuestra pregunta problema, que planteamos al inicio de la tesis ¿Los procesos de renovación urbana, que llevaron a la gestación de Las Lomitas, en qué medida potencian la división social del espacio dentro del conjunto de la centralidad tradicional lomense? Para lo cual organizamos la elaboración de las conclusiones en cuatro puntos fundamentales:

1- Algunos obstáculos para encuadrar a los procesos de renovación urbana en el centro lomense como sinónimo de gentrificación

Abordar la renovación urbana siempre constituye un desafío. Los modos de interpretar y dar sentido a un fenómeno cuyos antecedentes se remontan al siglo XIX nos lleva a interrogarnos no solamente sobre los actores sociales en cuestión, sino también sobre la forma de recrear ese proceso en una escala de ciudad con identidad barrial.

Esta investigación se planteó abordar el proceso de renovación urbana en la ciudad de Lomas de Zamora como problema, puesto que la elección del área central del partido como núcleo de la valorización refuerza un proceso de división social del espacio. Esa valorización se produce tanto dentro del partido como en el centro mismo; y, como corolario, ha derivado en el surgimiento de una zona denominada por los promotores inmobiliarios como “Las Lomitas”.

La configuración de Las Lomitas obedece a una continuidad y profundización del proceso de división social del espacio del centro; que se encuadra dentro de la tendencia global de valorización de las áreas centrales históricas.

Para analizar ese proceso (re)construimos el proceso histórico de conformación del área central de la ciudad, con el objetivo de delimitar como “viejo centro” al centro tradicional y “nuevo centro” a la zona de Las Lomitas. Analizar el caso desde esa perspectiva constituyó, finalmente, un nuevo problema: la necesidad de delimitar el centro lomense. En ese proceso no fue posible hablar de dos centros, puesto que ambas zonas se retroalimentan funcional y estructuralmente; y agregamos también socialmente: dado que

el consumo delimita “tipos” de consumidores diferentes para cada zona. Las distancias sociales y simbólicas en las interacciones cotidianas, delimitan territorialidades diferentes y desiguales: que expresamos en nuestro estudio a través de las relaciones opuestas y complementarias entre Las Lomitas y Laprida; que por su complejidad merecen otro apartado dentro de las conclusiones.

Preguntarnos por la configuración de las fronteras simbólicas entre los residentes y consumidores de ambas zonas, nos llevó a focalizar el análisis del proceso de constitución de Las Lomitas desde la perspectiva de la gentrificación. Y la pregunta inicial fue ¿quiénes serían los desplazados? Si en el surgimiento de Las Lomitas no hay población residente de ingresos bajos que se desplaza, sino que se detecta un esfuerzo por retener (y también atraer) a la población con las mismas características que la que históricamente residió allí. La territorialidad de las clases populares, fundamentalmente en las localidades de la zona norte del partido, y la presencia de clases medias y medias altas en el centro; conservan parte de la estabilidad y fijación con la que se estructuró el partido históricamente. Y ese fue el puntapié inicial para un nuevo problema: la definición clásica de gentrificación no logra explicar la configuración de Las Lomitas.

La gentrificación no define las transformaciones del centro de Lomas de Zamora puesto que aquello que se considera medular del concepto, está ausente de nuestro caso de estudio. Nos referimos puntualmente a la presencia (y desplazamiento) de sectores populares. En cuanto a su morfología física y social, en la zona del centro de Lomas de Zamora, predominó el estilo arquitectónico inglés y la casa unifamiliar que albergó a familias de mediana y pequeña burguesía que le dieron al paisaje urbano un estilo europeo distintivo desde su fundación; situación que pone a prudente distancia cualquier conformación social previa de clase trabajadora o de sectores populares. Asimismo, del análisis de las variables sociohabitacionales examinadas a través de los censos de hogares, población y vivienda (INDEC) se desprenden conclusiones que van por el mismo camino: como por ejemplo la histórica concentración de población con máximo nivel de instrucción (universitario y universitario incompleto), bajos porcentajes de hogares con NBI (y en descenso, según los cálculos intercensales), envejecimiento de la población en forma correlativa al aumento de la población económicamente activa y a la disminución de la población menor de 13 años; nos permite inferir una baja participación relativa de sectores populares residiendo en la zona del centro lomense.

La pregunta que nos planteamos fue, entonces, ¿Bajo qué concepto se puede encuadrar las transformaciones urbanas del centro lomense? Los procesos de renovación urbana, que también forman parte del urbanismo empresarial, parecen lograr contener -en gran parte- la complejidad inherente al desarrollo del centro lomense. A lo largo de la Tesis hemos analizado (y justificado) que la renovación urbana no es sinónimo de gentrificación y que es indisociable de la división social del espacio. Como resultado hemos construido nuestra propia caja de herramientas para definir a la renovación urbana, dado que la necesidad de detectar los cambios sociales y urbanos en el centro lomense exigió ahondar en el terreno de los cambios en la estructura y morfología urbana, como así también en el terreno de las percepciones e imaginarios sociales, de las distancias y fronteras simbólicas. Este análisis ha puesto en evidencia el peligro de las clasificaciones y supuestos homogeneizadores, y nos permitió identificar procesos de renovación que no incumben el desplazamiento de la población residente tradicional. Por el contrario, los procesos de renovación urbana del centro lomense apuestan a retener a la población que históricamente residió en la zona. Se mercantiliza el paisaje urbano y el patrimonio histórico arquitectónico del barrio, y los residentes parecieran formar parte necesaria de ese “nuevo” paisaje que se pretende comercializar.

2- Sobre la profundización de la relación opuesta y complementaria entre Las Lomitas y Laprida: dos caras de un (mismo) centro urbano

En la configuración territorial de los centros encontramos que no es posible una correspondencia “lineal” entre las condiciones de vida, el transporte y la distribución de los centros en el partido de Lomas de Zamora. En el capítulo 2 analizamos que todas las localidades del partido poseen centros, con diferentes funciones y jerarquías.

“Lomas Centro” es el que presenta la mayor jerarquía dentro del sistema urbano del partido porque concentra la mayor diversidad de comercios, infraestructura y servicios urbanos; y también posee la mayor concentración de edificios de departamentos. Este centro se retroalimenta con el resto de los centros del partido a través del nodo de transporte que funciona a partir de la articulación del modo vial y ferroviario; que define una alta accesibilidad y conectividad con las localidades del partido y además con otros partidos del AMBA y con la CABA.

La mayor importancia de Lomas Centro por sobre el resto del partido es una característica histórica, que deviene con la llegada del ferrocarril. Este proceso será el factor desencadenante de la división social del espacio, puesto que comienza un proceso de valorización de las tierras contiguas a la estación de tren para la instalación de residencias y locales comerciales, tal como lo hemos analizado en el capítulo 1. Ese centro se estructura a través de la calle Laprida, por donde circulan el tranvía y los carruajes que sirven como alimentadores del tren. Por el alto flujo de personas, esa calle concentrará a lo largo de todos los períodos la mayor cantidad (y diversidad) de locales comerciales y en sus alrededores se instalarán las instituciones municipales, de salud y educación. La primacía de esta zona por sobre el conjunto urbano del partido, llevará a que se constituya en un polo de atracción de las familias “acomodadas”; tanto de la Capital Federal como de aquellas que llegaban vinculadas a las actividades del Ferrocarril del Sud.

La valorización comercial del área central de la ciudad de Lomas de Zamora es histórica, al igual que la concentración de la mayor cantidad de funciones y servicios que la posicionaron como centro neurálgico del eje sur del Área Metropolitana de Buenos Aires, características que hemos analizado en los capítulos 1 y 2. La zona se posiciona como un área de oportunidad para los promotores inmobiliarios locales; cuando (re)descubren que históricamente existió un segmento de población de nivel socioeconómico medio y alto residiendo en la zona. Esos consumidores estaban latentes - parecía que no habían sido descubiertos- y se desplazaban a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para realizar sus gastos conspicuos. Lomas centro se transforma en un área de oportunidad para los promotores inmobiliarios cuando deciden captar a esos consumidores que se desplazan a la Capital. El objetivo principal es retenerlos en el barrio, por ello las estrategias de *city marketing* van a buscar responder: ¿Qué era lo que buscaban “fuera” (del barrio)? ¿Por qué se quedaban en Lomas de Zamora si, por su posición económica, podían mudarse a la Capital? Entonces las preguntas se podían sintetizar en: ¿Qué les daba el barrio? y ¿Qué buscaban fuera?

Indagar en la búsqueda de respuestas para esas preguntas nos llevó a realizar entrevistas no solamente a promotores inmobiliarios y funcionarios del gobierno local, sino también un exhaustivo trabajo de entrevistas a los vecinos del barrio. La pregunta por la delimitación de los grupos sociales que consumen en la zona del centro lomense, constituyó uno de los focos de interés fundamentales. Esta investigación parte de reconocer la importancia de no (pre)suponer la existencia de grupos definidos por su condición de

consumidores de Laprida y consumidores de Las Lomitas. Se entiende que el reto conceptual y metodológico pasa por rescatar las diferencias y singularidades. Por ello se trabajó con los relatos de vecinos, los cuales fueron analizados de manera conjunta, sin dedicarle un abordaje separado a cada grupo a priori. Las divisiones analíticas se establecieron a partir de las divergencias surgidas en el trabajo de campo; y siempre entendidas en términos relacionales. Desde este abordaje, que parte de la experiencia de los actores, se dirigió el foco analítico hacia el mundo de las significaciones y las prácticas cotidianas, indagando en cómo los sujetos simbolizan, segmentan y otorgan sentido al territorio barrial. A partir de allí, pudimos reconstruir, básicamente, dos discursos de los vecinos: por un lado, un discurso en donde prevalece la importancia de la preservación del barrio y el proceso destructivo que conlleva la expansión de las funciones de centro; principalmente por el surgimiento de (nuevos) problemas ambientales, como los que hemos analizado en el capítulo 3. Por otro lado, un discurso de los vecinos vinculado con la necesidad de encontrar un tipo de consumo que los identifique, como residentes de la zona del centro lomense. Sobre esa demanda de “exclusividad” planteada por los consumidores y sobre la oferta comercial y residencial ofrecida por los especuladores inmobiliarios -que tímidamente comenzaba a producirse en la década de 1990- se gesta Las Lomitas. La denominación de Las Lomitas es la coronación de un proceso que se aceleró luego de la crisis del 2001. Es el resultado de una serie de estrategias implementadas por los promotores inmobiliarios que veían, con recelo, el aumento de la renta potencial del suelo en zonas como Las Cañitas: la estrategia inmobiliaria fue “traer” Las Cañitas al centro de Lomas de Zamora.

En este proceso resulta importante no solamente el rol de los promotores inmobiliarios, sino también del gobierno local, para reproducir un sistema de captación de flujos de capital financiero y también las condiciones favorables para la edificación en zonas donde el uso del suelo es residencial de media densidad. En este contexto se produce una relación contradictoria sobre el manejo del patrimonio histórico arquitectónico, dado que por un lado se busca su preservación (porque significa preservar la identidad del barrio) y por otro lado su destrucción (para construir nuevos edificios de departamentos y locales comerciales). Sea destrucción o preservación, la justificación que encarna el manejo del patrimonio es la construcción de Las Lomitas. Esas contradicciones se pueden observar, por ejemplo, a partir de la sanción de las leyes de protección de edificios considerados patrimonio histórico arquitectónico y, en forma contemporánea, el aumento de la cantidad

de edificios de departamentos sobre viviendas unifamiliares (consideradas patrimonio, dada su arquitectura y antigüedad) que han sido derribadas, junto con arbolado urbano y adoquinado. Entonces ¿Cuáles son los objetivos de fondo de la sanción de las leyes de preservación del patrimonio histórico? ¿Forman parte de la construcción de Las Lomitas? ¿Qué relaciones existen entre la promoción oficial de la preservación del patrimonio y la promoción de Las Lomitas? si el contenido histórico vinculado a la cultura inglesa y al barrio residencial, como así también al denominado “barrio inglés” forman parte de Las Lomitas: ¿Hasta qué punto las estrategias de preservación no terminan siendo parte del negocio inmobiliario, parte de incorporarle exclusividad a la zona de Las Lomitas, de imprimirle un sello de protección ambiental (de calidad ambiental) que se vuelca al valor del suelo urbano?

La omisión de Laprida de Las Lomitas es una forma de ofrecer una nueva imagen que busca diferenciarse del centro tradicional. La profundización de la división social del centro lomense parece ser la estrategia que encarna el *leitmotiv* del surgimiento de Las Lomitas. Numerosos medios de comunicación que acompañan (¿y estimulan?) estos procesos han rotulado al centro lomense como “el *boom* de Las Lomitas” o como el centro de moda del sur del conurbano bonaerense. Así, invocan de modo semántico la incorporación de nuevos territorios de distinción; que parecen suceder, emular y acompañar a los existentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires amparados bajo la lógica de la reurbanización especulativa inmobiliaria.

Las Lomitas demuestra la tendencia a la promoción de un *branding* barrial que busca la atracción de inversiones, franquicias y visitantes. Busca posicionarse estratégicamente en el sistema de centros metropolitanos como una (nueva) área que compite por la atracción de flujos financieros no sólo frente a los centros tradicionales de los partidos del área metropolitana sino también frente a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Apostar a la preservación del patrimonio arquitectónico (o por lo menos demostrar esa intención, a través de las leyes de protección patrimonial), revalorizar una identidad que el pasado ha iconizado (con el emplazamiento de la comunidad inglesa), aumentar la seguridad (que se traduce en el aumento de los policías que circulan por la zona del centro) parece ser la estrategia adoptada por el gobierno local para promover el desarrollo de Las Lomitas. La promoción de la política de Centro Comercial a Cielo Abierto (CCCA) aparece como una estrategia del gobierno local para revalorizar la zona del centro tradicional y presentarla como una renovada área de oportunidad para el comercio. Sin embargo, esta política no se

presenta para competir con Las Lomitas ni para integrar al conjunto del centro lomense, sino para potenciar el desarrollo del centro tradicional. En el capítulo 4 explicamos que la política de los CCCA si bien le ha cambiado la “cara” a las principales calles del centro tradicional (Laprida y Boedo), porque se han embellecido con baldosas e iluminaciones modernas; el principal aporte ha sido el aumento de la presencia policial, el desplazamiento de los manteros, además de promover un tímido repunte comercial. El aumento de la presencia policial en el centro tradicional terminó por favorecer el desarrollo de Las Lomitas: aumentó la cantidad de policías circulando por los espacios públicos del centro tradicional y, en forma correlativa, por los de la zona de Las Lomitas, sobre todo con la creación de la Policía Local en el año 2014. La promoción de la institución policial en la zona -o la sensación de seguridad que le aporta al consumidor ver policías patrullando las zonas del centro- constituye una fortaleza, que además promueve la renta potencial del suelo.

Los principales actores sociales que se nutren de esas inversiones estatales son los promotores inmobiliarios. Los precios del m² con el surgimiento de Las Lomitas, alcanzaron valores que se asimilan a los de barrios como Villa Urquiza y Caballito, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Este proceso tuvo sus efectos en el régimen de tenencia de la vivienda, dado que aumentó la cantidad de inquilinos en forma consecutiva a la disminución de la cantidad de propietarios. La intención de esta investigación fue mostrar por un lado cómo se produjo, y bajo qué circunstancias, no solamente la verticalización y expansión comercial sino también el proceso de inquilinización del centro. Y por otro lado algunos indicios que nos permitan comprender los cambios sociales y el afianzamiento (y fortalecimiento) de un segmento de población de nivel socioeconómico medio y alto que históricamente residió en la zona. Son estos mismos vecinos, atravesados por el sentido de pertenencia a su lugar de residencia, los que se organizaron para conformar una asociación vecinal que proteja el estilo de vida y el paisaje característico del centro lomense. El germen de Las Lomitas está en la satisfacción de las necesidades de consumo de estos vecinos. Los promotores inmobiliarios volcaron sus esfuerzos en crear un espacio de consumo para estos vecinos, que realizaban sus consumos fuera del centro lomense. Estos mismos vecinos que alimentan, con sus consumos, la expansión de Las Lomitas, son los que también desalientan su desarrollo.

Desde nuestra perspectiva, son estas contradicciones las que definen a Las Lomitas y promueven los procesos de renovación urbana. Al mismo tiempo, la consolidación de

estos procesos abre nuevos interrogantes sobre cómo la ciudad está siendo utilizada no sólo para desarrollar emprendimientos inmobiliarios sino también para mercantilizar un estilo de vida (y de sociabilidad), como elemento de distinción. El ámbito de acumulación se expande más allá de las prácticas inmobiliarias, dado que se trata de acumular capital a partir de la (re)producción de nuevas necesidades (de clase social) a partir de la apropiación de capital simbólico que se gesta en el centro lomense.

3- La participación vecinal como clave para la preservación y expansión de Las Lomitas

A lo largo de la tesis, hemos podido constatar que los proyectos en el área central lomense se van definiendo y gestionando de manera oportunista, según van marcando las condiciones del mercado. Es lo que autores como Harvey, D. (2001) denominan como urbanismo empresarial, tal como lo analizamos en el capítulo 3, dado que el gobierno local busca estimular la acción de los agentes privados en la planificación de las ciudades en detrimento de la participación del Estado (que se limita a la regulación). Digamos que el Estado posee estrategias y emite prácticas que, a través de políticas urbanas, definen dónde y cómo invertir, desinvertir, regular o desregular.

Esta forma “oportunista” de producir ciudad en áreas estratégicas presenta numerosos problemas: por un lado, no permite definir un modelo coherente y consensuado de la ciudad que se desea construir y, por otro lado, cuando los ciudadanos discuten cual es la mejor proporción de usos para asegurar la preservación del barrio, los promotores modifican los proyectos aprobados para adecuar los usos a la demanda coyuntural del mercado (tal como fueron, por ejemplo, las aprobaciones, por parte del municipio, de las excepciones al código de edificación).

Esta forma de intervenir sobre la ciudad, recortándola en áreas y gestionándolas separadamente, profundiza desigualdades dentro del barrio, dado que el capital cultural es utilizado como mercancía en manos de pequeñas elites y no como fuente de desarrollo local. Se propende a la construcción de la ciudad como un museo (Carrión, F. 2007) en el sentido de que no solamente se valoriza el patrimonio histórico arquitectónico sino también a los habitantes, puesto que se convierten en espectadores (y no partícipes, con poder de decisión) de las transformaciones urbanas.

El crecimiento físico de Las Lomitas es dinámico, no se detiene. Así, en la actualidad estaría experimentando una expansión hacia la zona conocida como “barrio inglés”, cuyo

proceso de constitución, y valor histórico, analizamos en el capítulo 1. Si bien en el período analizado (años 2001-2015) encontramos algunos (pocos) emprendimientos comerciales esparcidos en la zona del barrio inglés, durante el año 2018 esa cantidad aumentó. Se está produciendo una valorización mercantil del patrimonio urbano que pretende traspasar la “frontera” de la calle Sixto Fernández¹³⁰ (tal como la denominan los vecinos de la zona, puesto que es hasta esa calle que se extiende ¿o extendía? la zona de Las Lomitas). Esta revalorización, generada por alianzas público-privadas, ha resultado en un proceso en el cual pareciera que se identifica al patrimonio de acuerdo a su potencial económico. Sobre esa base, se impulsaron proyectos de renovación con la excusa de mejorar la imagen urbana, y de construir espacios atractivos para la inversión privada y promoción del comercio. Frente a esto, se hace necesario, entonces, enfatizar la importancia de las transformaciones de los centros considerados históricos no solamente a través de las relaciones entre los agentes públicos y privados, sino también atribuyendo un lugar destacado en la toma de decisiones a los vecinos -a los residentes- que, al fin y al cabo, forman parte de ese centro histórico; y, en gran medida, lo producen y sostienen (por ejemplo, preservando las casonas y velando por la existencia del arbolado y adoquinado público)

En este sentido, debería existir un proceso de distribución del poder sobre decisiones e instrumentos de políticas, que posibilite el aumento del grado de participación de los vecinos y de los diferentes niveles de gobierno, a fin de que pueda haber mayor movilización de recursos latentes para las soluciones alternativas que, en general, son mejor conocidas por los propios grupos afectados. Esta movilización no ocurrirá, simplemente, como fruto del *marketing* encarnado en *slogans* publicitarios como “Las Lomitas, el polo gastronómico del sur” o “Las Lomitas: reducto chic de Lomas de Zamora” sino a través de la institucionalización de un estilo de planificación participativa que estimule nuevos métodos organizacionales. La posibilidad de intervención -y fundamentalmente de acción- a los vecinos, a los comerciantes tradicionales, en forma mancomunada con el gobierno local y los promotores inmobiliarios, es la combinación para promover el desarrollo de un centro lomense que sea sostenible en el tiempo. Ya analizamos a lo largo de la tesis que las claves del surgimiento de Las Lomitas se atribuyen a la valorización de las residencias

¹³⁰ Los vecinos, junto con la asociación vecinal Fuenteovejuna, realizaron manifestaciones en la calle Sixto Fernández para exigir que se limite la expansión de Las Lomitas. Sobre esos episodios no hay noticias periodísticas publicadas en diarios locales ni provinciales, pero sí una mención en la web de Fuenteovejuna, con fecha del 18 de Julio de 2018.

históricas, su paisaje de árboles añosos y calles empedradas; digamos su patrimonio histórico-arquitectónico en una zona que concentra funciones de centro urbano. Por ello insistimos, entonces, en la importancia de su preservación a través de estrategias de renovación urbana para agregar valor (¿económico?) a un atractivo ligado a la autenticidad de su trama urbana.

4- Replicando a Las Lomitas en el sur del conurbano bonaerense. Delimitación de posibles líneas de investigación

La renovación urbana de los centros tradicionales de los partidos del conurbano bonaerense es una tendencia que crece desde comienzos del siglo XXI. El caso de la ciudad de Lomas de Zamora, que desembocó en el surgimiento de Las Lomitas, parece ser pionero de ese fenómeno.

Durante el desarrollo de esta tesis, se vislumbraron transformaciones urbanas con características similares a Las Lomitas en otros partidos del corredor sur del Aglomerado Gran Buenos Aires. En ese sentido, aparecieron los casos de Lanús y Avellaneda, que están siendo trabajados por Vecslir, L. y Blanco, J. (2014 y 2016), Vecslir, L. y Rodríguez, L. (2017); Vecslir, L; Blanco, J. y otros (2018) en articulación con el caso de Lomas de Zamora. También cabe destacar los casos de las transformaciones de las áreas centrales de las ciudades de Monte grande, Quilmes y Adrogué, que si bien al momento son escasos los trabajos que los abordan, resultan ser nichos de oportunidad para la investigación puesto que parecen vislumbrar características semejantes con la renovación urbana del centro lomense. Además, dentro del partido de Lomas de Zamora, se destaca el caso de las transformaciones urbanas del centro tradicional de la ciudad de Banfield, ubicado en la zona este de las vías del ferrocarril, vinculadas con la expansión de edificios de departamentos y locales comerciales. También se observan transformaciones en la zona oeste de Banfield, a través de la expansión de funciones comerciales sobre una zona donde el uso del suelo era exclusivamente residencial. De acuerdo a entrevistas que pudimos realizar en el transcurso de esta tesis a promotores inmobiliarios (que realizan negocios tanto en Las Lomitas como en Banfield) y también a comerciantes de la zona en cuestión, estarían uniendo esfuerzos para imponer como denominación de esa nueva zona comercial de la parte oeste de Banfield como “Alvear Chico” dada su ubicación en la intersección de las calles French y Alvear.

En este punto, nos preguntamos si los procesos de renovación urbana que analizamos para el caso de la ciudad de Lomas de Zamora estarían experimentando réplicas tanto dentro del partido de Lomas de Zamora como en otros del corredor sur del Gran Buenos Aires. Por ello, a partir de aquí, buscamos dar continuidad a esta investigación avanzando en el desarrollo de herramientas teórico-metodológicas para el estudio y monitoreo de la evolución territorial de las mencionadas transformaciones urbanas. La intención es aportar información útil para el diseño de herramientas para la evaluación de políticas de promoción urbana y planificación de la densificación de los centros tradicionales bonaerenses, desde una perspectiva que entiende que la renovación urbana es potenciada por alianzas público-privadas que impulsan la puesta en valor del patrimonio histórico-arquitectónico; buscando mejorar la imagen urbana de las zonas para activar espacios atractivos para la inversión privada.

- Abba, A. (2005) “Nuevas lógicas de centralidad urbana en el siglo XXI / Área Metropolitana de Buenos Aires”. Documento de trabajo CIHaM. Buenos Aires: FADU-UBA.
- Adamovsky, E. (2009) “la clase media no es un sujeto político” disponible en <http://www.pagina12.com.ar/diario/elpais/1-136579-2009-12-07.html>
- Almirón, A; Bertoncetto, R. y Troncoso, C. (2006) “Turismo, patrimonio y territorio. Una discusión de sus relaciones a partir de casos de Argentina”, en Estudios y perspectivas en turismo. Vol. 15 (2006) 101-124.
- Alonso, L. (2007) “Las nuevas culturas del consumo y la sociedad fragmentada”, en Pensar la Publicidad. Vol. I, n° 2, 13-32. Universidad Complutense de Madrid.
- Álvarez, G. (2009) Segregación urbana y otros ritmos de la ciudad en el partido de San Martín, provincia de Buenos Aires. Tesis de Maestría de Sociología de la Cultura y Análisis Cultural. UNSAM.
- Álvarez, G. e Iulita, A. (2013) “Cambios en la división social del espacio metropolitano en el Área Metropolitana de Buenos Aires. República Argentina. Período 1980–2010” en Actas del 14° Encuentro de Geógrafos de América Latina (EGAL). Lima. Perú.
- Anholt, S. (2008). Las marcas país. Revista Estudios internacionales, (161), 193-197.
- Andoni, I. (2013) “El espacio público en los centros comerciales a cielo abierto. El caso de Pamplona” en Zainak. N° 36, 213-230.
- Arizaga, X. (2015) “La renovación urbana como reflejo de distintas conceptualizaciones del espacio: Santiago Centro: más de un Siglo de Políticas de Renovación Urbana” En actas del VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Montevideo. Barcelona: DUOT.
- Azpiazu, D; Schorr, M. (2010) “La industria argentina en la posconvertibilidad: reactivación y legados del neoliberalismo. Problemas del Desarrollo”. Revista Latinoamericana de Economía, vol. 41, n° 161, abril-junio, 2010, pp. 111-139 Universidad Nacional Autónoma de México Distrito Federal, México
- Azpiazu, D; Manzanelli, P. y Schorr, M. (2011) Concentración y Extranjerización. La Argentina en la posconvertibilidad. Ed. Capital Intelectual. Buenos Aires.

- Azueta, A y Cosacov, N. (2013) “Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales. En torno a la productividad social del conflicto por la construcción de edificios en la Ciudad de Buenos Aires”. Revista EURE Vol. 39, n° 118.
- Baer, L. (2010) “Transformaciones urbanas y de la estructura social de un barrio de la ciudad de Buenos Aires”, en Economía, sociedad y territorio, vol. X, n° 33, 283-325.
- Baliña Gorostegui, A. (2011) Historias familiares de gallegos y vascos inmigrantes en Argentina: Don Manuel y su almacén: 1855-1971. Editorial: Alberto Manuel Baliña
- Barata Salgueiro, T. y Cachinho, E. (2009) “*As relações cidade – comércio dinâmicas de evolução e modelos interpretativos*”, en Cidade e Comércio: a rua comercial na perspectiva internacional. Armazém das Letras, pp.9-39. Rio de Janeiro.
- Barata Salgueiro, T. (2006) “Oportunidades e transformação na cidade centro”, em Finisterra, XLI, 81, 2006, pp. 9-32. Universidad de Lisboa.
- Beltrão Sposito, M. (2011) “A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais”, en A produção do espaço urbano. Carlos, A; López de Souza, M; Beltrão Sposito, M. págs. 123-145. Editora Contexto.
- Bertoncello, R. (2004) “Buenos Aires ¿quién es la Reina del Plata?”, en Revista: Población de Buenos Aires 2004 1(0). INDEC.
- (2006) “El Puerto Madero de Buenos Aires. El turismo como objetivo y como estrategia” en Patrimonio: Lazer & Turismo - Revista Electrónica - unisantos.
- Bettim, G. (1982) “Henri Lefebvre: del derecho a la ciudad a la producción del espacio urbano” en Los sociólogos de la ciudad. Barcelona.
- Blanco, J. (1999) “Transporte y espacio urbano en Buenos Aires: Reestructuración de la red de autopistas metropolitanas y cambios en la organización espacial.” 1^{er} Encuentro Internacional Humboldt, Buenos Aires.
- Borja, J. y Castells, M. (1997) “Planes estratégicos y proyectos metropolitanos”, en Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información. Taurus. Madrid.
- Borja, J. (2000) "Ciudad y ciudadanía. Dos notas". WP n° 177. Institut de Ciències Polítiques i Socials. Barcelona.
- Borja, J. y Muxí, Z. (2000) El espacio público, ciudad y ciudadanía. Barcelona.
- Briano, L; Fritzsche, F; Vio, M. (2003) “El lugar de la industria: Los parques industriales en la reestructuración productiva y territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires” EURE, XXIX (mayo).

- Buján, L. (2011) “Juicio al siglo XX en 1500 palabras. El dios “Progreso” muta el cosmos lomense”. En Grassi (comp.) Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio, ciudad: antología histórica lugareña. 1ª ed. Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- Cano, M. T. (2008). La empresa “Gran Ferrocarril del Sud”: su fundación, desarrollo, expansión y apogeo. Historias ferroviarias al sur del Salado, 91.
- Carbajal, R. (2003) “Transformaciones socioeconómicas y urbanas en Palermo”, en Revista Argentina de Sociología. Año 1, n° 001, pág. 94-109. Buenos Aires: Consejo de Profesionales en Sociología.
- Carman, J. (2011) Lomas de Zamora, una historia con futuro. - 1ª ed. - Buenos Aires: Anaquel Editora Consultora Comunicacional S.R.L.
- Carman, M. (1998) “El barrio del Abasto, o la invención de un lugar noble”, Jornadas de Cultura Organizadas, Área de Cultura del Instituto Gino Germani, Universidad de Buenos Aires.
- (2002) “Una mirada antropológica sobre un evento político: la inauguración del Shopping Abasto de Buenos Aires”, III Jornadas de patrimonio intangible, El espacio cultural de los mitos, ritos, leyendas, celebraciones y devociones, Centro Cultural San Martín, Buenos Aires, agosto.
- Carrión, F. (2005) Pobres las ciudades de pobres, ed. OXFAM. La Paz, Bolivia.
- (2007) “Espacio público: punto de partida para la alteridad” en Segovia, Olga Ed. Espacios públicos y construcción social. Hacía un ejercicio de ciudadanía, Santiago de Chile, Ediciones SUR, pp. 79-97.
- (2010) “El centro histórico como proyecto y objeto de deseo”. EURE, vol. XXXI, n° 93, p. 89-100. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Checa-Artasu, M. (2011) “Gentrificación y cultura: algunas reflexiones”, en Biblio 3W Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales. Vol. XVI, n° 914. Universidad de Barcelona.
- Chiozza, E. (2000) “La integración del Gran Buenos Aires” en Romero, J. L. y Romero, L. A. (comp.) Buenos Aires. Historia de cuatro siglos. Tomo II: Desde la ciudad burguesa (1880-1930) hasta la ciudad de masas (1930 - 2000). Ed. Altamira.
- Ciccolella, P. (1999) “Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socio-territorial en los años noventa”. Revista EURE Vol. XXV, n° 76. Santiago de Chile. Pp. 5-27.

- (2015) “Crisis del capitalismo e hibridación territorial en las metrópolis latinoamericanas”, disponible en www.observatoriodasmetropoles.net/obs/images/abook_file/relateur3_ciccolella.pdf
- y Vecslir, L. (2012) “Dinámicas, morfologías y singularidades en la reestructuración metropolitana de Buenos Aires” en Revista Iberoamericana de Urbanismo, n° 8. Buenos Aires.
- Clark Northrup, C. (2003) *The american economy: essays and primary source documents*. ABC-CLIO. California.
- Clerval, A. (2008) *La gentrification à Paris intra-muros: dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques* PhD thesis. Université Panthéon-Sorbonne - Paris I (2008-12-04), <http://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00347824>
- Clua, A. y Zusman, P. (2002) “Más que palabras: otros mundos. Por una Geografía cultural crítica”, en Boletín de la AGE n° 34 -2002. Pp. 105-117. Barcelona.
- Colello, V. (2013) “Transformaciones, persistencias y resistencias del territorio: la ribera del Municipio de Vicente López”, en Actas del V Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Buenos Aires. Barcelona: DUOT, 2013, p. 496-511.
- Cosacov, N. (2009) “Dinámica del capital y movilización de vecinos. Aproximaciones a un análisis microespacial de un conflicto urbano en un barrio de la Ciudad de Buenos Aires” en Intersticios. Buenos Aires. Vol. 3 (2) 2009.
- (2012) “Alquileres e Inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía” disponible en www.ipp-buenosaires.net
- (2014) “Trayectorias residenciales y decisiones de localización residencial de hogares de clase media residentes en el barrio porteño de Caballito”, en Argumentos. Año 2014 n°16. Instituto Gino Germani. UBA.
- Costa, E. (2005) “¿Te acordás hermano: “la vieja Laprida”?” en Revista del Instituto Histórico Municipal de Lomas de Zamora. Año 2, n° 5, junio 2005.
- Cuenya, B. (2011) “Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana”, en Cadernos Metropolitanos, São Paulo, v. 13, n° 25, pp. 185-212.
- Cuenya, B. y Corral, M. (2011) “Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires”, en *EURE* vol.37, n°111, pp.25-45.

- D'Angiolillo, J; Dimentstein, M y otros (2010) "Feria La Salada: una centralidad periférica intermitente en el Gran Buenos Aires" disponible en <http://elnuevomunicipio.com.ar/wp-content/uploads/1.Feria-La-Salada.pdf>
- Daros, W. R. (2014) "El consumismo en la posmodernidad según Zygmunt Bauman", en Argus-a. Vol. III Edición n° 12 abril 2014.
- De Elizagarate, V. (2000) "La ciudad centro comercial abierto: una estrategia para potenciar la competitividad de las ciudades" en revista de Dirección y Administración de empresas, n° 8 septiembre/2000. P. 219-233. IRAILA.
- (2007) "Comercio y ciudad. La misión del marketing de ciudades en el desarrollo de la competitividad del comercio urbano", en Mediterráneo Económico, n° 11. P. 299-312. Fundación Cajamar. Almería.
- Dalle, P. (2010) "Estratificación social y movilidad en Argentina (1870-2010). Huellas de su conformación socio-histórica y significados de los cambios recientes", en Revista de Trabajo. Año 6, n° 8. P. 59-82. Enero/julio 2010.
- Delgadillo Polanco, V. (2008) "Repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México, una acción pública híbrida 2001-2006" en Economía, Sociedad y Territorio, 8 (28), 817-845.
- (2009) "Patrimonio urbano y turismo cultural en la ciudad de México: las chinampas de Xochimilco y el centro histórico Andamios". Revista de Investigación Social, vol. 6, n° 12, diciembre, 2009, pp. 69-94 Universidad Autónoma de la Ciudad de México Distrito Federal, México.
- (2010) "Reseña de "Gentrification" de Loreta Lees, Tom Slater y Elvin Wily", en Economía, Sociedad y Territorio, vol. X, n° 34, 2010, pp. 835-846 El Colegio Mexiquense, A.C. Toluca, México.
- Del Rio, J. P; Landarg, F. y Arturi, D. (2014) "La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista" Revista Realidad Económica n° 283, p 77-101. IADE. Buenos Aires.
- De Masi, O. (2011) "La residencia veraniega de Don Esteban Adrogué y la época de las quintas en Lomas de Zamora" en Lomas de Zamora. Estancia/Aldea/Municipio/Ciudad. Antología Histórica. CITAB. Centros de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses.
- De Mattos, C. (2008) "Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano". En Pereira, P. & Hidalgo, R. (eds.). Producción inmobiliaria y

reestructuración metropolitana en América Latina. Sao Paulo, Santiago de Chile: Geolibros 11, 2008, p. 23-40.

De Riz, L. (2009) “La clase media argentina: conjeturas para interpretar el papel de las clases medias en los procesos políticos”, disponible en <http://www.historiapolitica.com/datos/biblioteca/deriz4.pdf>

Díaz Parra, I. (2009) Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000-2006). Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 2009, Vol. XIII, n° 304.

----- (2013) “La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad” en Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales. Vol. XVIII, n° 1030, 25 de junio de 2013. Universidad de Barcelona.

Di Virgilio, M. y Guevara, T. (2014) “Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, en Revista Estudios Sociales Contemporáneos (11), 12-23.

----- y Vio, M. (2009) “La Geografía del proceso de formación de la Región Metropolitana de Buenos Aires”, Mimeo. Disponible en <http://www.lahn.utexas.org/Case%20Study%20Cities/Innerburb/BA/UrbanizacionAMBA.pdf>

Domínguez Roca, L. (1997) “Reciclaje de puertos, accesibilidad, circulación: el caso de Puerto Madero”, en Cuadernos de Territorio, N°9. Universidad de Buenos Aires, Facultad de Filosofía y Letras, Instituto de Geografía.

----- (2005) “Centralidad y políticas urbanas reflexiones sobre el “deterioro” y la “rehabilitación”, en Espaço e Tempo, São Paulo, n° 18, pp. 213 – 232

Duhau, E. (2013) “La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis”, en Nueva Sociedad n° 243. Enero-febrero 2013. Pág. 79-91.

Engels, F. [1845] (1976) La situación de la clase obrera en Inglaterra. Akal. Madrid.

Fairbanks, R. (1997) “*The housing act of 1954 and the war against slums in the southwestern United States*”. En actas 15th International Planning History Society Conference. Greece.

Ferrer, A. (2008) La economía argentina: desde sus orígenes hasta principios del siglo XXI. 4° edición. Fondo de Cultura económica de España.

- (2015) La economía argentina en el siglo XXI: Globalización, desarrollo y densidad nacional. Editorial: Capital Intelectual. Buenos Aires.
- Florida, R. (2010) La clase creativa. La transformación de la cultura del trabajo y el ocio en el siglo XXI. Madrid: Ediciones Paidós.
- (2009) Las ciudades creativas. Por qué dónde vives puede ser la decisión más importante de tu vida. Barcelona: Ediciones Paidós.
- Font, A. coord. (2003) Planteamiento urbanístico. De la controversia a la renovación. Barcelona: Diputación de Barcelona.
- Fortassin, A. (2014) “En 1932 nacía la Cámara de Comercio e Industria de Lomas”, EN Revista del Instituto Histórico Municipal de Lomas de Zamora. Año 1 - nº 2.
- Frúgoli, H. (2001) “A questão da centralidade em São Paulo: o papel das associações de caráter empresarial”. En Revista Sociología Política, 16, p. 51-66. Curitiba.
- Frúgoli, H. y Sklair, J. (2009) “O bairro da Luz em São Paulo: questões antropológicas sobre o fenômeno da gentrification”, en Cadernos de antropologia social, nº30, pp.119-136.
- Garay, A. (2002) “Acerca de la gestión de proyectos urbanos: las enseñanzas de Puerto Madero” publicado en Puerto Madero Waterfront, Liernur, J. (editor). Harvard University Graduate School of Design, Prestel, collection CASE, nº 6, 2002.
- García Delgado, D. (1997). Ed. Hacia un nuevo modelo de gestión local. Municipio y Sociedad civil en Argentina., UBA, Buenos Aires
- García, Fernanda E. Sánchez (1997) Cidade Espetáculo. Política, Planejamento e City Marketing. Curitiba, Editora Palavra.
- Garza, G. (2000) “La división social del espacio en las grandes metrópolis mexicanas. Un estudio comparativo”, en revista El mercado de valores. Nacional financiera.
- Giglia, A. (2001) “Los espacios residenciales. El caso de Villa Olímpica”, en Portal, M. A. (coord.) Vivir la diversidad. Identidad y cultura en dos contextos urbanos en México. México. Conacyt-UAM.
- Gago, V. (2011) “De la invisibilidad del subalterno a la hipervisibilidad de los excluidos. Un desafío a la ciudad neoliberal” Nómadas (Col), nº 35, pp. 49-63. Universidad Central Bogotá, Colombia
- García Delgado, D. (1997) “Introducción nuevos escenarios locales. El cambio del modelo de gestión” En Hacia un nuevo modelo de gestión local. Municipio y Sociedad Civil en Argentina. Flacso.

- García Herrera, L. (2001) “Elitización: propuesta en español para el término gentrificación” en *Biblio 3W Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. Vol. VI, n° 332. Universidad de Barcelona.
- George Oliven, R. (2016) “Consumo, clase media y ciudadanía”, en Adamovsky, E; Visacovsky, E; Vargas, P. (comps.) *Clases medias: nuevos enfoques desde la sociología, la historia y la antropología*. Ed. Ariel. Buenos Aires.
- Glass, R. (1964) “Introduction: aspects of change”, en London: *Aspects of Change*, ed. Centre for Urban Studies, London: MacKibbon and Kee, xiii–xlii.
- Gómez Pascual, R. (2000) “El papel del comercio en la revitalización de los centros urbanos en Europa: las declaraciones de Málaga y Lille”, en *GAPP* n°19. 71-78. septiembre-diciembre 2000.
- Gorelik, A. (1998) *La grilla y el parque: espacio público y cultura urbana en Buenos Aires, 1887-1936*. Universidad Nacional de Quilmes.
- (2008) “El romance del espacio público”. *Alteridades* 18(36):33-45.
- Gottdiener, M. (1997) *The new urban sociology*. McGraw Hill Inc. New York.
- Grassi, A. H. y otros (2011) *Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio, ciudad: antología histórica lugareña 2011. – 1a ed.* Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires, 2011.
- Gudynas, E. (2012) “Estado compensador y nuevos extractivismos Las ambivalencias del progresismo sudamericano” en *Nueva Sociedad* n° 237, enero-febrero de 2012.
- Guevara, T. (2014) “Transformaciones territoriales en la Región Metropolitana de Buenos Aires y reconfiguración del régimen de acumulación en la década neo-desarrollista.” *Quid*, n° 4. FCS-UBA. Buenos Aires.
- Gurevich, R. (1997) “Un desafío para la geografía: explicar el mundo real” en Aisenberg, B. y Alderoque, S. (compiladores) *Didáctica de las Ciencias Sociales, aportes y reflexiones*, Paidós educador
- Gutiérrez, A. (2012) “¿Qué es la movilidad? Elementos para (re) construir las definiciones básicas del campo del transporte”. En *Bitácora Urbano Territorial*, supl. Nuevos transportes y movilidad urbana; Bogotá.
- Gutman, M. y Hardoy, J. (2007) *Buenos Aires 1536 – 2006. Historia urbana del Área Metropolitana*. Ed. Infinito.
- Hall, P. (1996) *Ciudades del mañana*. Ediciones Serbal.

- Harvey, D. (1976) “Teoría revolucionaria y contrarrevolucionaria en geografía y el problema de la formación del ghetto.” *Geocrítica*. Universidad de Barcelona. Año I. n° 4
- Campbell, J; Folke, S. (1976) “Geografía y teoría revolucionaria (II)” en *Cuadernos de Geo-crítica*. Universidad de Barcelona. Año 1, n° 5.
- (2001) “De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío”, en *Espacios de Capital, hacia una geografía crítica*, Madrid: Akal (2007).
- (2005) “El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura”. En Harvey, D. y Smith, N. *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*. Barcelona: Libres de Recerca, p. 29-57.
- Herederó Díaz, O. y Chaves Martín, M. (2015) “Las asociaciones “marca producto” y “marca ciudad” como estrategia de “city branding” Una aproximación a los casos de Nueva York, París y Londres” en *Área abierta*. Vol. 15, n° 2. Pág. 63-76.
- Herzer, H. y otros (2008) *Con el corazón mirando al sur*. Ed. Espacio. Buenos Aires.
- Herzer, H.; Di Virgilio, M.; Lanzetta, M. y otros (2008) “El proceso de renovación urbana en la boca: organizaciones barriales entre nuevos usos y viejos lugares”, en *HAOL*, n° 16, 41-62.
- Hidalgo, R. (2010) “Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile”, en *actas del XI Coloquio Internacional de Geocrítica*. Disponible en: <http://www.filo.uba.ar/contenidos/investigacion/institutos/geo/geocritica2010/541.htm>
- Hirsch, A. (2000) “*Searching for a “Sound Negro Policy”: A Racial Agenda for the Housing Acts of 1949 and 1954*”, en *Housing Policy Debate* · Vol. 11, Issue 2 p. 393-441.
- INDEC (2003) “¿Qué es el GBA?”, disponible en www.indec.mecon.gov.ar. Consultado en enero de 2014.
- Iulita, A. (2017) “Desindustrialización en el Área Metropolitana de Buenos Aires, impronta territorial del (des)empleo industrial hacia el censo nacional 2001”, en *Investigaciones y ensayos geográficos*. Año XIV, n° 14. Universidad Nacional de Formosa.
- INTRUPUBA (2009) *Investigación de transporte urbano público de Buenos Aires*.
- Jacobs, J. (1961) *Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.

- Janoschka, M. (2002) "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización", en EURE, 28(85), 11-29.
- Janoschka, M; Sequera, J; Salinas Gómez, A. (2014) "Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico". En revista Norte Grande, n° 58, p. 7-40.
- Jaramillo, S. (2009) *Hacia una teoría de la renta de suelo urbano*. Bogotá: Universidad de Los Andes. Se consulto la segunda edición revisada.
- (2015) ¿Gentrificación en Bogotá? repensando la noción de gentrificación en América Latina a partir del caso de Bogotá. En actas del I congreso latinoamericano de teoría social. Disponible en http://diferencias.com.ar/congreso/ICLTS2015/ponencias/Mesa%2040/ICLTS2015_Mesa40_Jaramillo.pdf
- Jauretche, A. (1967) *El medio pelo en la sociedad argentina (apuntes para una sociología nacional)*. A. Peña Lillo, Editor
- Jauri, N. (2011) "Las villas de la ciudad de Buenos Aires: una historia de promesas incumplidas" en *Questión*. Vol. 1, n° 29. Universidad Nacional de La Plata.
- Kralich, S. (2000) "Transporte urbano, accesibilidad, y situación socioeconómica en los partidos del Gran Buenos Aires", en *Primera Reunión anual sobre Pobreza y Distribución del ingreso*. Universidad Torcuato Di Tella. Buenos Aires.
- Kreimer, A; Kullock, D; Valdés, J. (2001) *Inundaciones en el Área Metropolitana de Buenos Aires*. Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento. The World Bank.
- Lacarrière, M. (2016) "Mercados tradicionales" en los procesos de gentrificación/recualificación. Consensos, disputas y conflictos", en *Alteridades*. vol.26, n.51 pp.29-41.
- Lanzetta, M. y Martín, L. (2001) "El proceso de renovación urbana en el barrio de La Boca (Buenos Aires). Vulnerabilidad y organización social". Instituto de Investigaciones Gino Germani. Universidad de Buenos Aires.
- Lees, L; Slater, t; Wyly, E. (2007) *Gentrification*. Routledge. New York.
- Lefebvre, H. (1999) *A revolução urbana*. Ed. UFMG, Belo Horizonte.
- (1978) *El derecho a la ciudad*. Ed. Península. Barcelona.
- Ley, D. (1992) *Gentrification in recession: social change in six Canadian cities, 1981-1986*. En *Urban Geography*, vol. 13, p. 230-256.

- (1996) *The new middle classes and remaking of Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- Lindón, A. (2008) “De las geografías constructivistas a las narrativas de vida espaciales como metodologías geográficas cualitativas” en *Revista da ANPEGE*. vol. 4.
- López Cano, D. (1991) “El espacio económico de la industria” *Baetica. Estudios de Arte, Geografía e Historia*, 13, pág. 35-44. Universidad de Málaga. España.
- López, E. y Feliz, M. (2010) “La dinámica del capitalismo periférico posneoliberal-neodesarrollista: contradicciones, barreras y límites de la nueva forma de desarrollo en Argentina”, en *Revista: Herramienta 2010 (45)*. Ediciones Herramienta. FAHCE. UNLP.
- López Morales, E. (2009) “Loretta Lees, Tom Slater & Elvin Wyly: gentrification”, en *revista de Geografía Norte Grande*, n° 44. Pág. 155-158.
- (2013) “Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria” en *revista de Geografía Norte Grande*, 56: 31-52.
- López Morales, E; Gasic, I. y Meza Corvalán, D. (2014) “Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012” en *Cadernos Metropolitanos*, v. 16, n° 32, pp. 565-586. São Paulo.
- Lynch, K. (2006) *La imagen de la ciudad*. The Massachusetts Institute of Technology, Cambridge, Massachusetts. Para la versión castellana, Editorial Gustavo Gili. Barcelona, 2006.
- Marcuse, P. (1986) “*Abandonment, gentrification and displacement: the linkages in New York City*”, en N. Smith and P. Williams (eds) *Gentrification of the City*; Unwin Hyman, London, pp. 153–177.
- (2004) “No caos sino muros: el postmodernismo y la ciudad compartimentada” en Ramos, A. (comp.) *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Ed. UPC. Barcelona.
- Mattson, K. (1978) “Una introducción a la Geografía radical”, en *Cuadernos de Geocrítica*. Año III, n° 13.
- Meza Corvalán, D. (2010) “¿Destrucción (Urbana) Creativa en Ñuñoa? Análisis de producción espacial, instrumentos de regulación y variaciones de renta de suelo en la renovación urbana en altura del eje Irrarrázaval”. Disponible en: <http://contested-cities.net/CCsantiago/tesis-uchile-destruccion-creativa-nuñoa/>

- Mignaqui, I. y Szajnberg, D. (2003) “Tendencias en la organización del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los noventa”, en Bertoncello, R. et al. (comps.), *Procesos territoriales en Argentina y Brasil*, Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- Miralles Guasch, C. y Cebollada, A. (2003) *Movilidad y transporte. Opciones políticas para la ciudad*. Madrid. Fundación Alternativas.
- Molinillo Jiménez, S. (2001) “Centros comerciales de área urbana. Estudio de las principales experiencias extranjeras. Distribución y Consumo”, *57*, 27-45.
- Muñoz, F. (2008) *Urbanización: paisajes comunes, lugares globales*. Ed. Gustavo Gili, Barcelona.
- Muñoz, M. (2014) *Las torres en el damero. Transformaciones residenciales en una centralidad de la segunda corona de la RMBA*. Tesis de Licenciatura. UNGS.
- Oliven, R. (2014) “Clase media, consumo y ciudadanía”, en Adamovsky, E; Visacovsky, S. y Vargas, P. *Clases medias: nuevos enfoques desde la sociología y la antropología*.
- Onsari, N. (2011) “Apuntes para una historia de la industria en Lomas de Zamora”, en Grassi, A. (comp.) *Lomas de Zamora. Estancia/ Aldea/ Municipio/ Ciudad*. Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses (CITAB).
- Oszlak, O. (1991) *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Estudios Cedes. Editorial Humanitas, Buenos Aires.
- Ossona, J. (2010) “La inmigración paraguaya y boliviana en el norte de Lomas de Zamora durante los últimos veinte años”, disponible en http://www.unsam.edu.ar/escuelas/politica/centro_historia_politica/publicaciones/JorgeOssona/Tierras%20I%20Recuperado.pdf
- Pacione, M. (2009) *Urban geography. A global perspective*. 3° edition. Routledge. Nueva York.
- Park, E. (1999) *La ciudad y otros ensayos de ecología urbana*. Estudio preliminar y traducción de Emilio Martínez. Ed. Del Serbal.
- Peck, J. (2005) “*Struggling with the creative class*”, en *International Journal of Urban and Regional Research* n° 29, 4: 740-770.
- Pintaudi, S. (2014) “Las formas de comercio en la ciudad contemporánea: más allá de la economía”, en *Cidades*. Vol. 11 n° 18. Universidade de São Paulo.
- Pires, P. (2006) “La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires” En revista *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. VI, n° 21, 31-54.

- Pogliaghi, L. (2007) “Informalidad Urbana. Sus manifestaciones en el Conglomerado de Ferias de La Salada, Lomas de Zamora, Provincia de Buenos Aires”, en V Congreso Latinoamericano de Sociología del Trabajo. hacia una nueva civilización del trabajo. Asociación Latinoamericana de Sociología del Trabajo. Montevideo. Uruguay.
- Portas, N., Domingues, A. y Cabral, J. (2003) Políticas urbanas: tendencias, estrategias e oportunidades. Fundação Calouste Gubelkian, Lisboa.
- Puig, T. (2008) Marca ciudad. Como rediseñarla creativamente para afrontar diferencia y vida emergente. Barcelona como estilo. Editorial Personal. Barcelona.
- Rodríguez, M.C. (2015) “Estado, clases y gentrificación. La política urbana como campo de disputa en tres barrios de la Ciudad de Buenos Aires”, en Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. Pág. 205-227. México: UNAM-Instituto de Geografía. Recuperado de: http://contested-cities.net/wpcontent/uploads/2016/01/2015_Gentrificacion_MEX_AL_10_Rodriguez.pdf
- Rodríguez, M. C. y Fischnller, C. (2014) “Política habitacional, gentrificación y disputa por la centralidad en el área sur de Ciudad de Buenos Aires”; Red de Investigación Urbana A.C.; Ciudades; 103; 7-2014; 16-34
- Rodríguez, M. C; Rodríguez, M. F. y Zapata, M.C. (2015) “La casa propia, un fenómeno en extinción. La “inquilinización” en la ciudad de Buenos Aires”, en Cuadernos de vivienda y urbanismo. Vol. 8, n° 15, pág. 68-85.
- Rojas, E. (2004) Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Romano, B. (2017) “Gentrificación y centralidad. Hacia una conceptualización del proceso de aburguesamiento” en Liberalli, A.M., Vidal Koppmann, S. y Orduna, M. (directores) Movilidad y pobreza III. Conectividad y marginación. Buenos Aires.
- (2015) “Reestructuración de las centralidades en el partido de Lomas de Zamora. El surgimiento de Las Lomitas en el periodo poscrisis del 2001”, en Vidal Koppmann, S. (comp.) Metrópolis en mutación. Ed. Café de las ciudades. Buenos Aires. Pág. 425-442.
- (2014) “La noción de centralidad en la Geografía radical y en el pensamiento posmoderno. Aportes desde la obra de Henri Lefebvre y Edward Soja”, en Karol, J.; Aón, L.; Martini, I.; Pistola, J.; Salas Giorgio, R. (Comp.), Conducir las transformaciones urbanas. Un debate sobre direcciones, orientaciones, estrategias y

políticas que modelan la ciudad futura. 1ª edición - La Plata: Universidad Nacional de La Plata, 2014.

Romano, B. e Iulita, A. (2013) “Transformaciones urbanas en el partido de Lomas de Zamora ¿Hacia la emergencia de nuevas centralidades o hacia el aburguesamiento de los centros tradicionales? El caso de Las Lomitas en el Aglomerado Gran Buenos Aires”, en Anales del XIV Encuentro de Geógrafos de América Latina. Realizado en Lima, Perú.

----- (2014) “Accesibilidad, centralidad y derecho a la ciudad. Análisis de las transformaciones urbanas en el partido de Lomas de Zamora”, en Liberalli, A.M., Vidal Koppmann, S. y Orduna, M. (directores) Movilidad y pobreza II. Accesibilidad y políticas de transporte. Pág. 203-230.

Ruiz Rivera, N. y Galicia, L. (2015) “La escala geográfica como concepto integrador en la comprensión de problemas socio-ambientales”, en Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM n° 89, 2016, pp. 137-153.

Sabatini, F; Rasse, A; Cáceres, G y otros (2017) “Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile”. Revista mexicana de sociología, 79(2), pp. 229-260.

Sabbatella, I. (2012) “La política petrolera de la posconvertibilidad: de la herencia neoliberal a la expropiación de YPF” en Argumentos. Revista de crítica social, 14, octubre 2012.

Sack, R. (1992) *Place, modernity and the consumer's world. A relational framework for geographical analysis*, The John Hopkins University Press, Londres.

Sanchez García, F. (1997) *Cidade Espetáculo. Política, Planejamento e City Marketing*. Curitiba, Editora Palavra, 167 p.

Santos, M. (1990) *Metrópole corporativa fragmentada: o caso da São Paulo*. São Paulo: Nobel: Secretaria de Estado da Cultura.

----- (1977) “*Sociedade e Espaço: a Formação Social como Teoria e como Método*”, em Boletim Paulista de Geografia, n° 54, pp. 81-100. São Paulo.

----- (1996) *A natureza do espaço*. HUCITEC. San Pablo.

Santos Preciado, J.M. (1989) “La evolución de la problemática urbana en el marco de la teoría social”, en Espacio, Tiempo y Forma, Serie VI, Geografía, t. 2, págs. 15-70.

- Sargatal Bataller, M. (2001) Gentrificación e inmigración en los centros históricos. El caso del barrio del Raval en Barcelona. *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 94, 1-8.
- Sautú, R. (2005) *Todo es teoría. Objetivos y métodos de investigación*. Buenos Aires: Ediciones Lumiere.
- (2016) “La formación y actualidad de la clase media argentina”, en Kessler, G. (comp.) *La sociedad argentina hoy. Radiografía de una nueva estructura. Siglo XXI*. Buenos Aires.
- Scalabrini Ortiz, R. (1971) *Historia de los ferrocarriles argentinos. Plus Ultra*.
- Schteingart, M. (2001) “La división social del espacio en las ciudades” en *Perfiles Latinoamericanos*. N° 19, 13 – 31.
- Sequera, J. (2014) “Gentrificación en el centro histórico de Madrid: el caso de Lavapiés”, en Hidalgo, R. y Janoschka, M. *La ciudad neoliberal: Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. págs. 233-255
- Silveira, M. L. (2009) “Región y división territorial del trabajo: desafíos en el período de la globalización” en *Investigación & Desarrollo*, vol. 17, n° 2, pp. 434-455. Universidad del Norte Barranquilla, Colombia
- (2016) “Buenos Aires en clave de modernidad y pobreza” En Silveira (Coord.) *Circuitos de la economía urbana. Ensayos sobre Buenos Aires y San Pablo* (pp.29-67). Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- (2016). *Circuitos de la economía urbana y nuevas manifestaciones del comercio metropolitano*. *Revista Ciudades*, 11 (18), 78-91.
- Scobie, J. (1977) *Buenos Aires. Del centro a los barrios*. Buenos Aires: Editorial Solar.
- Slater, T. (2009) “Missing Marcuse. On gentrification and displacement”, en *City*, vol. 13, n° 2-3, June-September 2009.
- Smith, N. (1992) *Geography, difference and the Politics of Scale*. In: DOHERT J.; GRAHAM, E. (eds.). *Postmodernism and the Social Science*. Londres. Traducción de María Franco García (2002) en *Terra Livre*. Año 18, n. 19 p. 127-146. São Paulo.
- (1996) *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Ed. Traficantes de sueños (2012).
- Socoloff, I. (2015) “Financiamiento global y centros comerciales en Buenos Aires: un estudio del caso IRSA” en revista INVI. N°84 / Volume N° 30 151-177 151.

- Soja, E. (1996) *“The trialectics of spatiality”*, en *Thirdspace: journeys to Los Angeles and other real-and-imagined places*, Oxford. Blackwell Publishers.
- (2003) “Lo macro, lo mezzo, lo micro”. Traducido por Café de las ciudades y publicado en http://www.cafedelasciudades.com.ar/politica_22.htm
- (2008) *Postmetrópolis: estudios críticos de ciudades y regiones*. Edición de *Traficantes de sueños* (1ra. Edición año 2000, Los Ángeles, Blackwell Publishing).
- Sosa, V. (2010) “Planificación urbana y políticas de representación, el patrimonio como recurso de renovación urbana y espacio de confrontación en el casco histórico de Buenos Aires”, en *Scripta Nova*. Vol. XIV, n° 331 (71). Universidad de Barcelona.
- Sunkel, G. (2002) “Una mirada otra. La cultura desde el consumo”, en Mato, D. (comp.) *Estudios y otras prácticas intelectuales latinoamericanas en cultura y poder*. CLACSO. Caracas. Venezuela.
- Svampa, M. (2001) *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Ed. Biblos. Buenos Aires.
- Szajnborg, D. y Cordara, C. (2007) *El Código de Planeamiento Urbano de Buenos Aires o la quimera de la Planificación: la densificación vertical de la Avenida Pedro Goyena, en Caballito y Flores*. Disponible en http://www.cafedelasciudades.com.ar/politica_53_1.htm
- Topalov, C. (1978) *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México. Edicol.
- Torrado, S. (2004) “La Argentina, el ajuste y las metas del milenio”, disponible en <http://www.redaepa.org.ar/jornadas/viii/AEPA/A01/Torrado,%20Susana.pdf>
- Torrado, S. (2012) “No se puede medir a la clase media sólo por sus consumos”, disponible en <http://sociologos.com/2012/08/10/susana-torrado-no-se-puede-medir-a-la-clase-media-solo-por-sus-consumos/>
- Torres, H. (1978) *El Mapa Social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960*. Buenos Aires y los Modelos urbanos Desarrollo Económico Vol. XVIII n° 70. México.
- (2001) *Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990*. EURE v.27 n° 80, p 33-56. Santiago de Chile.
- Vapñarsky, C. (1995) “Primacía y macrocefalia en la Argentina: la transformación del sistema de asentamiento urbano desde 1950”, en *Desarrollo económico*, vol.35, n° 138, Buenos Aires.

- Vecslir, L. y Blanco, J. (2014) “Movilidad cotidiana y reestructuración de la centralidad en el sur de la región metropolitana de Buenos Aires”, en XIII Red Iberoamericana de Investigadores sobre globalización y territorio. Salvador. Brasil.
- Vecslir, L. y Baer, L. (2011) “Reestructuración urbana y mercados de suelo en las centralidades metropolitanas de Buenos Aires”, en Actas del en 1º Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos realizado en la Universidad Nacional General Sarmiento.
- Vecslir, L; Blanco, J y otros (2016) “Movilidad, centralidad y políticas públicas en el sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires” en XIV seminario de la RII. México.
- Vecslir, L.; Rodríguez, L. (2017) “Centros comerciales a cielo abierto en las centralidades tradicionales del conurbano bonaerense”. En Actas del IX Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Bogotá, junio 2017.
- Vecslir, L; Blanco, J; Nerome, M; Sciutto, F; Maestrojuan, P; Rodriguez, L. (2018) Un corredor sin autopista. Centralidad y movilidad cotidiana en el sur de la región metropolitana de Buenos Aires. Café de las Ciudades, Facultad de Filosofía y Letras, UBA. Ciudad de Buenos Aires.
- Vespasiani, C. (2010) “Memorias de un pasado fabril” Disponible en Diario Inforegión del 20/02/2010
<http://www.inforegion.com.ar/vernota.php?tipo=N&dis=1&sec=10&idPub=100927&id=200650>
- Vidal Koppmann, S. (2007) “La expansión de la periferia metropolitana de Buenos Aires. Villas Miseria y countries: de la ghattización a la integración de actores en el desarrollo local urbano”. Scripta Nova, XI, 245 (42).
- (2012) “Movilidad y urbanizaciones privadas. Consecuencias socio-espaciales del corredor sudoeste en la región metropolitana de Buenos Aires”. En Liberali, A. (directora) Movilidad y Pobreza. Una prioridad para el Área metropolitana de Buenos Aires. Buenos Aires: Ediciones CETAM-FADU
- (2017) “Metrópolis en mutación. De las centralidades tradicionales a las centralidades emergentes en los corredores viales de la periferia de Buenos Aires” en Anales de la XI Bienal de la Asociación de Universidades Grupo Montevideo; vol. 1

DOCUMENTOS OFICIALES

PLAN ESTRATÉGICO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
(2008)

http://www.mosp.gba.gov.ar/sitios/urbanoter/planurbana/PET_SintesisPBA.pdf

DPOUT (2007) “Lineamientos Estratégicos para la RMBA” Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, Provincia de Buenos Aires.

Código de edificación del partido de Lomas de Zamora y sus ordenanzas modificatorias 13.868/12 y 13869/12 (que también se incorporan al Código de zonificación), 15.827/16.

Código de zonificación según usos del suelo del partido de Lomas de Zamora (vigente desde 1983), y sus ordenanzas modificatorias 3861/1983, 3933/1983, 7540/1995, 11399/2007, 12788/2009, 13.868/12, 13869/12.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (1991). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. [CD]. Buenos Aires: Autor

----- (2001). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. [Base REDATAM]. Buenos Aires: Autor.

----- (2010). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. [Base REDATAM]. Buenos Aires: Autor

Declaración sobre promoción de Centros Comerciales a Cielo Abierto. Disponible en el Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires:
<http://bdigital.cesba.gob.ar/handle/123456789/419>

PÁGINAS WEB Y RECURSOS PERIODÍSTICOS CONSULTADOS

-Municipalidad de Lomas de Zamora. <http://www.lomasdezamora.gov.ar>

-Cámara Regional de Comercio e Industria de Lomas de Zamora.
<https://www.camaralz.org.ar/>

-Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME).
<http://redcame.org.ar/seccion/definicion>

-Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (CESBA)
<https://www.cesba.gob.ar/>

-Diario Clarín. <http://www.clarin.com/>

-Diario La Nación. <http://www.lanacion.com.ar/>

- Diario Página 12. <http://www.pagina12.com.ar/>
- Diario Inforegión. <http://www.inforegion.com.ar/>
- Diario Popular <https://www.diariopopular.com.ar/>
- Diario La Tercera www.diariolatercera.com.ar/
- Diario Auno. <http://www.auno.org.ar>
- Diario Tres líneas. <http://www.treslineas.com.ar>
- Diario La Unión. <https://www.launiondigital.com.ar/>
- Diario telam. <http://www.telam.com.ar>
- Revistas Top Inmobiliario. <http://www.topinmobiliario.com.ar/home/index.ashx>
- Revistas Bienes raíces del sur. <http://www.bienesraicesdelsur.com.ar/>
- Revistas Reporte inmobiliario. <http://www.reporteinmobiliario.com.ar/>
- Inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades que fueron consultadas:
Zonaprop, Bienes Raíces del Sur, Top inmobiliario, Argenprop, Buscainmuebles.
- Asociación Vecinal Fuenteovejuna. www.fuenteovejuna.org.ar
- Ferrocarril Roca: www.trenroca.com.ar
- Revista Crónica ferroviaria: <http://www.cronicaferroviaria.blogspot.com.ar/>
- Asociación ex alumnos de la Escuela Nacional Antonio Mentruyt (ENAM).
<http://enam.org.ar>
- Portal Lomas shopping: <http://portallomas.com.ar/>

Anexo metodológico

1. Vecina y etnógrafa: apuntes sobre las observaciones y registros fotográficos del barrio

Las metodologías cualitativas en Geografía constituyen una ventana para aproximarse a los significados que los sujetos le otorgan a los lugares y a sus prácticas espacializadas (Lindón, A. 2008). A través de esas prácticas con sentido, los sujetos construyen –día a día- cada lugar en los cuales se desarrolla su existencia.

Existe consenso académico de que hay tres caminos posibles para captar las prácticas de la espacialidad: a) la observación directa, b) otro camino consiste en dar cuenta de esas prácticas y su espacialidad a través de imágenes diversas, y c) una tercera vía es acceder a las prácticas y sus espacios a través del discurso del propio sujeto que realiza esas prácticas. En esta tesis abordamos las tres vías de recopilación de las prácticas espaciales mencionadas.

Para focalizar el ejercicio visual, construimos temáticas de observación. Estos temas de observación fueron formas espaciales (estructura urbana, tipos de edificios), prácticas sociales (es un análisis subjetivo tendiente a rescatar los modos de consumo en la zona), patrones visuales (cartelería, *graffitis* y publicidad, por ejemplo).

Residir en la zona de estudio implicó organizar períodos de trabajo de campo, porque otro ejercicio fue separar –y al mismo tiempo complementar- la vida cotidiana con el trabajo de campo. En los períodos de trabajo de campo se visitó recurrente y sistemáticamente espacios públicos y de consumo colectivo. También se asistió a los eventos públicos que se organizaron en el barrio por diferentes entidades como el *Gallery night*, ferias de las naciones, muestras en el “Paseo del arte”, ferias de diseño de autor, visita guiada a edificios históricos de la ciudad, entre otros. Después de cada ejercicio de observación se realizaba notas de campo con la finalidad de que la información recabada fuera utilizada en la redacción del análisis de la presente investigación.

2. Entrevistas

Las entrevistas semiestructuradas fueron la técnica adecuada para acercarse a las experiencias cotidianas de los vecinos en relación con el proceso de renovación urbana. Utilizamos una guía sobre los temas a tratar en los encuentros con los entrevistados, si bien

muchas de las intervenciones se realizaron según el relato de los entrevistados y en los tiempos que ellos proponían.

Para esta investigación se realizaron entrevistas formales y entrevistas informales. Las entrevistas formales son aquellas que fueron programadas y realizadas siguiendo un cuestionario tendiente a orientar los temas de la conversación. Las entrevistas informales refieren a las que no fueron programadas y no se siguieron guiones preestablecidos. Estas entrevistas se ejecutan bajo formatos de charlas libres, y no han sido grabadas, sino que los apuntes se tomaron en forma *ex post*. La importancia de estas conversaciones radica en intercambiar ideas, opiniones y percepciones tanto con vecinos, transeúntes y referentes institucionales sobre la situación del centro lomense y también para establecer otros contactos o temas de interés para la investigación.

El segmento etario de la población entrevistada se extiende entre los 15 y los 81 años de edad, con el objetivo de orientar el muestreo a residentes anteriores y posteriores al surgimiento de Las Lomitas. La zona de residencia o trabajo no constituyó un criterio estricto de selección de los entrevistados, pero sí un criterio rector con el fin de alcanzar mayor heterogeneidad en el muestreo. Se entrevistaron a personas que habitan de diferentes formas el barrio: como residentes, trabajadores o ambos.

Para la investigación se efectuaron 43 entrevistas formales a personas que en algún momento residieron en el partido de Lomas de Zamora. Se realizaron 13 entrevistas a personas que residen actualmente en ACE y otras tres a personas que residieron durante más de 20 años. También se entrevistó a una persona que residió en ACE solamente dos años. Los restantes 26 entrevistados residen en el partido de Lomas de Zamora, pero no en la zona de estudio (tabla 1).

Con respecto al Máximo nivel de instrucción alcanzado de los entrevistados, predominan las personas con universitario completo (15), seguido por secundario completo (8), terciario completo (7), luego secundario en curso (4), secundario incompleto (3), universitario en curso (3), universitario incompleto (2) y por último terciario incompleto (se registra un solo caso).

Tabla 1: Perfil de los entrevistados

N°	nombre	sexo	edad	Profesión	Máximo nivel de instrucción alcanzado	Lugar de residencia actual	Años de residencia en ACE	Lugar de trabajo			
								ACE	partido de Lomas de Zamora	Otro partido de AMBA	CABA
1	Julieta	F	29	contadora	universitario	Lomas	3				X
2	Marcela	F	57	Docente	terciario	Lomas	57	X	X	X	
3	Florencia	F	43	odontóloga	universitario	Lomas	6				X
4	María Alejandra	F	46	psiquiatra	universitario	Lomas	2			X	
5	Ariel	M	39	Vendedor	secundario en curso	Lomas	2	X			
6	Valeria	F	32	Licenciada en turismo (desempleada)	universitario	Lomas	3				
7	Liliana	F	66	Jubilada	universitario	Resto del ACE	40				
8	Liliana	F	59	Docente	terciario	Resto del Ace	59		X		
9	Mariana	F	42	farmacéutica	universitario	Turdera				X	
10	Marta	F	56	Docente	terciario	Llavallol		X	X		
11	Emilia	F	61	Docente	terciario	Llavallol			X		

12	Ana	F	23	estudiante	universitario en curso	Lomitas	23				
13	Nuria	F	32	psicopedagoga	universitario	Lomas			X		
14	Ana	F	54	contadora	universitario	Temperley		X			
15	Claudio	M	57	Dueño de comercio	secundario	Banfield		X			
16	Roxana	F	33	Empleada de comercio	secundario	Temperley			X		
17	Rita	F	37	Asistente de finanzas	universitario incompleto	Lomas		X			
18	Andrea	F	43	Decoradora de interiores	universitario	Temperley		X			
19	María Luz	F	49	comerciante	terciario incompleto	Lomas		X			
20	Nadia	F	37	oftalmóloga	universitario	Barrio privado de Canning. Residió 32 años en ACE	32		X	X	
21	Camila	F	15	estudiante	secundario en curso	Lomas					
22	Lucía	F	15	estudiante	secundario en curso	Lomas					
23	Micaela	F	15	estudiante	secundario en curso	Lomas					

24	Susana	F	77	Jubilada	secundario incompleto	Lomas					
25	Stella	F	69	Jubilada	secundario	Lomas					
26	Eliana	F	37	Licenciada en turismo	universitario	Banfield					X
27	Andrea	F	25	estudiante	universitario en curso	Lomas					
28	Lidia	F	81	Jubilada	terciario	Lomitas	53				
29	Martín	M	43	empleado	secundario	Lomitas	3		X		
30	Carolina	F	27	estudiante	universitario en curso	Lomitas	2				X
31	Cecilia	F	35	Empleada administrativa	terciario	Resto del ACE	3				X
32	María Eugenia	F	42	empleada en Shopping Lomas (años 1993 a 1995). Hoy trabaja como docente	terciario	Resto del ACE	42	X		X	
32	Rita	F	71	Ama de casa	secundario incompleto	Lomas					
33	Mariana	F	37	Docente	universitario incompleto	Turdera			X		
34	Andrea	F	51	psicopedagoga	universitario	Monte Grande. Residió 2 años en ACE	2				X

35	Alberto	M	63	Empleado de comercio	secundario	Adrogué. Residió 13 años en Turdera					X	
36	Andrés	M	51	electricista	secundario	Lomas		X	X			
37	Carmen	F	62	Costurera	secundario incompleto	Lomas		X				
38	Mariano	M	39	Médico	universitario	Barrio privado de Canning. Residió 31 años en Resto de ACE	31				X	
39	Bruno	M	23	comerciante	secundario	Temperley		X				
40	María Emilia	F	31	Psicóloga (desempleada)	universitario	Temperley						
41	Ana María	F	56	Ama de casa	secundario	Llavallol						
42	Roberto	M	41	Ingeniero	universitario	Parque Leloir. Residió 27 años en Resto de ACE	27				X	
43	Miguel	M	53	remisero	secundario incompleto	Villa Centenario			X			

Fuente: elaboración propia

De total de las personas entrevistadas, 12 tienen como lugar de trabajo el ACE. De ellos 4 residen y trabajan en la zona del ACE. También se destacan las personas que trabajan en ACE y residen en otra localidad del partido de Lomas de Zamora (9). Cabe mencionar también, aunque con menor participación dentro del conjunto entrevistado, a las personas que residen en ACE y trabajan en otra localidad del partido de Lomas de Zamora (4), o trabajan en la CABA (4), o en otro partido del AMBA (2).

El tamaño de la muestra no se determinó de antemano. Decidimos terminar con las entrevistas cuando percibimos que los últimos encuentros no aportaban información adicional a los fines prácticos del problema de investigación, es decir, cuando la muestra cualitativa había alcanzado su punto de saturación.

El procesamiento de la información se efectuó atendiendo las siguientes precauciones metodológicas: 1) se consideró al análisis de los relatos como una herramienta privilegiada para reconstruir experiencias de vida ya consumadas; no fue la experiencia misma lo que se cuestionó, sino el sentido que los entrevistados tienen de su propia experiencia; 2) se utilizó la información obtenida mediante las entrevistas, no para rastrear evidencias y justificar así algún hecho o hipótesis, sino para reconstruir el sentido que los entrevistados comparten (o no) con otros habitantes del barrio.

Se procedió así a interpretar el contenido de los relatos para identificar regularidades discursivas que permitieran explorar los sentidos socialmente compartidos que sostienen y organizan las prácticas y representaciones de los habitantes de la zona del centro lomense.

La organización y producción de las entrevistas semiestructuradas buscó producir información con respecto a seis ítems claves:

- 1- Recabar información sobre las formas espaciales de sociabilización en el centro lomense
- 2- Características del uso y formas de apropiación del espacio público del centro lomense.
- 3- Establecer relaciones y diferencias entre las prácticas de consumo en Laprida y lomititas
- 4- Indagar sobre las causas de la selección del centro lomense como lugar de residencia y/o lugar de ocio
- 5- Organización cotidiana de actividades, tiempos y viajes desde y hacia el centro lomense.

6- Indagar sobre el proceso de constitución de la zona de Las Lomitas y las transformaciones urbanas del centro lomense.

2.1 Guía de pautas. Entrevista semiestructurada a habitantes del Área Central Expandida (ACE) que residen y/o trabajan

1- Datos de encuadre:

Nombre:

Edad:

Profesión:

Dirección:

2- Percepción del barrio y sus cambios:

¿Le gusta el barrio? ¿Qué opina?

¿Qué cambios se produjeron en el barrio desde el surgimiento de Las Lomitas?

(ambientales, de paisaje urbano, de conservación de patrimonio)

¿Qué opinión le merece el espacio público en Las Lomitas y Laprida? ¿Encuentra diferencias? (presencia policial, limpieza, apropiación por parte de los comerciantes, vendedores ambulantes)

¿Encuentra diferencias entre los locales comerciales de Lomitas y Laprida? Si es así: ¿Cómo se manifiesta en los bienes y servicios que ofrecen? ¿Y en la estética de los locales comerciales?

¿Cuáles son los principales problemas que presenta la zona de Las Lomitas y del centro lomense?

¿Qué sugerencias puede realizar para mejorar la zona del centro?

¿Le parece que sería conveniente presentar un proyecto, ante el gobierno local, para transformar a la calle Colombres en la peatonal de Las Lomitas? ¿Cómo cree que impactará en la dinámica de la zona?

¿Conoce la Asociación Vecinal Fuenteovejuna? ¿Participa de sus actividades?

¿Qué opinión le merece la sanción de los decretos para proteger el patrimonio histórico-arquitectónico? ¿Los conoce? ¿Cree que se cumplen?

¿Qué opinión le merece la expansión de edificios de departamentos en la zona del centro?

¿Y la de locales comerciales?

3- Sobre las prácticas de consumo:

¿Normalmente donde se atiende por problemas de salud? ¿Cómo se traslada?

¿Dónde compra los alimentos? ¿La mayoría dentro del barrio? ¿A cuántas cuadras de su casa?

¿Pide comida (delivery) en el barrio? ¿Dónde? ¿Va a comer a algún restaurante de la zona? ¿Con qué frecuencia?

¿Dónde compra regalos? ¿Su ropa?

¿Cuáles son sus salidas más usuales? ¿Por dónde?

¿Tiene Hobbies? ¿Cuáles? ¿Dónde los realiza?

¿Cuántas veces en los últimos tres meses visitó casas de electrónica/ telefonía/ electrodomésticos en Las Lomitas?

¿Cuántas veces por semana visita peluquerías/gimnasio/salón de belleza/spa/centros de estética en Las Lomitas?

¿Cuántas veces en los últimos tres meses asistió a eventos culturales (cines/teatros/milongas/muestras de arte, entre otros) dentro o fuera de Las Lomitas?

¿Cuántas veces por mes visita tiendas de moda/indumentaria/calzado/accesorios en Las Lomitas?

Con el surgimiento de Las Lomitas ¿Ha logrado disminuir los desplazamientos hacia la Capital Federal? Si es así: ¿Qué bienes o servicios que consumía en Capital federal ahora consume en el centro lomense?

¿Conoce algún otro barrio de Lomas de Zamora o de Buenos Aires en donde se haya dado este tipo de “(re) activación” del centro?

2.1.1 Si reside en ACE:

¿Hace cuánto tiempo? ¿Por qué eligió este barrio?

¿Cuántas personas viven con usted?

¿Es Propietario o alquila? ¿Cómo accedió a su vivienda? (crédito hipotecario, herencia, ahorro)

¿Trabaja? ¿Dónde? ¿Cómo se moviliza a su trabajo?

¿Qué ventajas y desventajas considera que tiene residir en ACE?

¿Qué oferta comercial aprovecha de Las Lomitas y de Laprida?

¿Residir en esta zona le ha permitido desplazarse menos a la Capital? (tipos de servicios, salud, educación)

2.1.2 No reside ni trabaja en ACE pero visita la zona con frecuencia:

¿Con qué frecuencia visita la zona del centro lomense?

¿Cómo se desplaza hacia el ACE? (A pie, bicicleta, tren, colectivo, automóvil)

¿Qué bienes y servicios busca consumir en la zona del ACE?

2.2 Entrevistas informantes claves:

Se realizaron entrevistas a otros agentes claves en el marco de las transformaciones socioterritoriales en el caso de estudio, como representantes de ONGs de la zona, inmobiliarias, comerciantes, trabajadores, entre otros. En estos casos se desarrollaron cuestionarios *Ad – hoc* para cada uno de los entrevistados, considerados informantes claves.

2.2.1 Encuentros con expertos:

- Gabriel Álvarez. Geógrafo. Docente e investigador en Universidad Nacional de Tres de Febrero.
- Carlos Comba. Contador. Oficial de cuentas del banco Nación Argentina.
- Juan Carlos Sánchez. Arquitecto. Coordinador Instituto de estudios urbanos. Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 2 (Lomas de Zamora).
- Carmen Bellet. Geógrafa. Docente e investigadora en Universidad de Lleida.
- Luis Letizia. Arquitecto e historiador. Coordinador de investigaciones históricas del Instituto histórico municipal de Lomas de Zamora. Presidente de la Junta vecinal de Banfield.
- Paulo Bourio. Antropólogo. Miembro del Instituto histórico municipal de Lomas de Zamora.
- Karina Grigera, guía del Museo Americanista de Lomas de Zamora

2.2.2 Inmobiliarias de la zona:

- Héctor Saad. Dueño de la inmobiliaria Saad.
- Patricia Maidana. Abogada. Secretaria y asesora de la inmobiliaria Saad
- Claudio Di Marco. Martillero público. Dueño de la inmobiliaria Di Marco.
- Lorena Panizzi. Secretaria y asesora em inmobiliaria Panizzi.
- Virginia Alais. Arquitecta. Desarrolladora inmobiliaria. Participa en la realización de proyectos inmobiliarios en la zona del centro lomense, a través de la constitución de fondos fiduciarios.
- Alicia Olivari. Martillera pública. Dueña de la inmobiliaria “Olivari propiedades”.

- Nancy Comba. Abogada. Asesora legal de la inmobiliaria Sposito.

2.2.3 Funcionarios del gobierno local:

- Mariano Pergiovanni, representante de la delegación municipal Lomas Centro (al año 2015).
- Gustavo Gentinetta. Arquitecto. Actual Secretario de Catastro del municipio
- Lucía Ortega. Agente de la Policía local.
- Analía Pérez. Agente de la Policía local.
- Gustavo Tombessi. Maestro Mayor de Obras. Trabaja en la Secretaría de Obras y Catastro de la Municipalidad.

2.2.4 Referente de ONG:

- Agustina: referente de la asociación vecinal Fuenteovejuna

3. Relevamiento de edificios de departamentos y de locales comerciales:

El proceso de renovación urbana del centro lomense está determinado, fundamentalmente, por la expansión de edificios de departamentos y de locales comerciales. Por ello se estableció, como tarea fundamental del trabajo de investigación, organizar relevamientos para conocer la cantidad de locales comerciales y de edificios de departamentos por cuadra y por manzana, así como sus características tipológicas y determinar posibles ejes de distribución y especialización comercial. Se realizaron dos relevamientos:

1) de edificios de departamentos, en el mes de Julio de 2015. Definimos como edificios de departamentos a aquellas unidades de residencia con una estructura multifamiliar, que poseen una entrada o vestíbulo compartido.

2) de locales comerciales, en el mes de noviembre de 2015. Definimos como locales comerciales a aquellos espacios físicos con vidriera a la calle, en donde se lleva adelante una actividad productiva que podrá ser comercio, servicios privados o construcción. Los locales dentro de las galerías comerciales no fueron relevados.

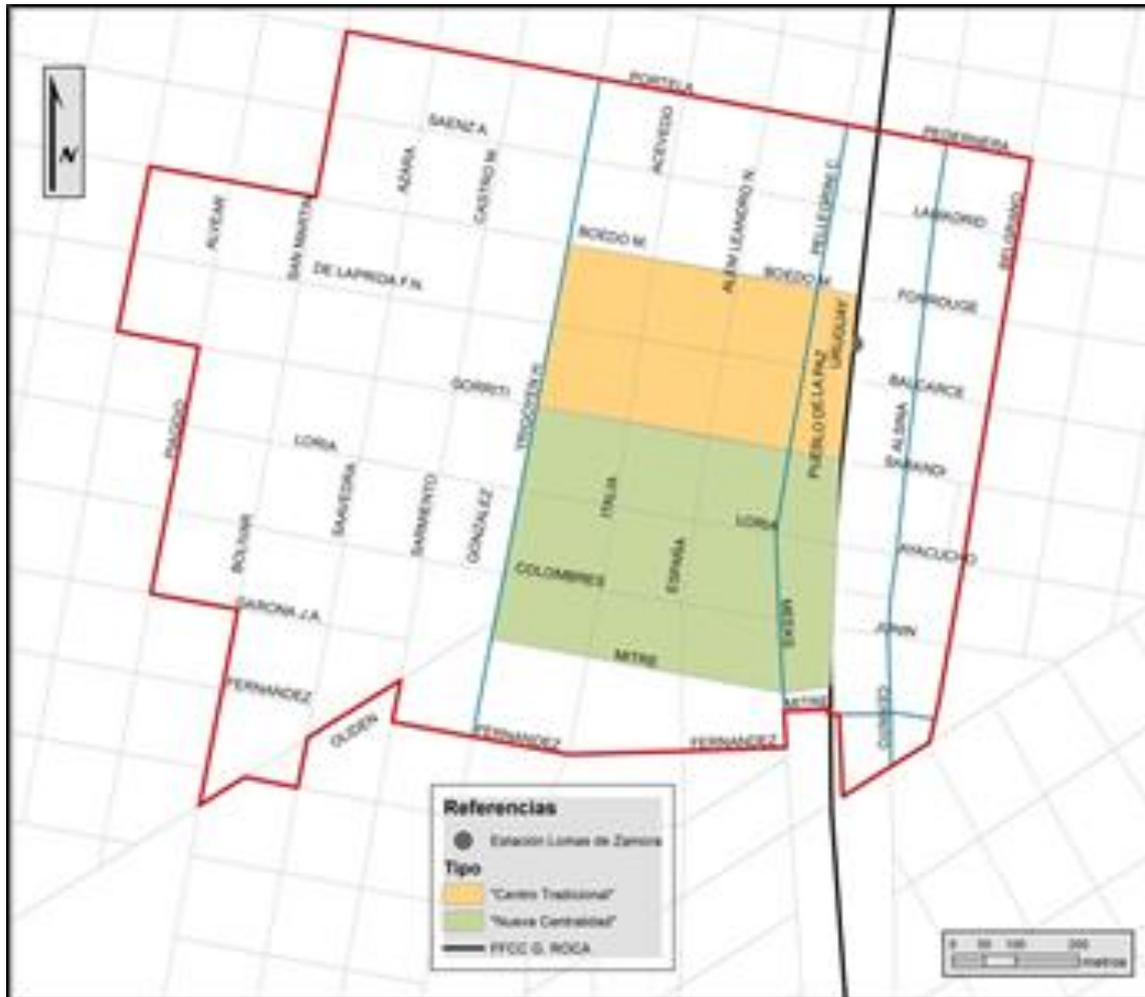
Los relevamientos tuvieron como objetivos:

- Primero, poder contar con una base descriptiva del centro lomense, capaz de ser contrastada con los datos generales existentes a nivel censal (INDEC).

- Segundo, poder delimitar la zona de estudio dado que no existe una delimitación formal del centro lomense en el código de zonificación del partido.
- Tercero, poder determinar el número de edificios de departamentos por cuadra, su ubicación, la cantidad de pisos y su antigüedad; con el objetivo principal de delimitar fases del proceso de expansión del centro lomense.
- Cuarto, poder determinar la cantidad de locales comerciales por cuadra y su tasa de ocupación en el momento del relevamiento, así como su ubicación, antigüedad y rubro con el objetivo de analizar la existencia de agrupamientos tipológicos de los comercios en la zona; y su incidencia en la expansión del centro lomense.

Se realizó un primer relevamiento de edificios de departamentos piloto y exploratorio de la zona, en el mes de febrero de 2013, sobre un área de 78 manzanas (mapa 1): entre las calles Portela (y su continuación Pedernera) y Sixto Fernández (y su continuación Oliden) en el sentido norte – sur; y entre las calles Piaggio y Belgrano en el sentido este – oeste. En esa oportunidad se relevaron 353 edificios de departamentos y, dentro de la zona, se delimitó el centro tradicional y nueva centralidad. Algunos resultados de esta primera experiencia fueron presentados en el Encuentro de Geógrafos de América Latina en la ciudad de Lima, en el año 2013 (Romano, B. e Iulita, A. 2013).

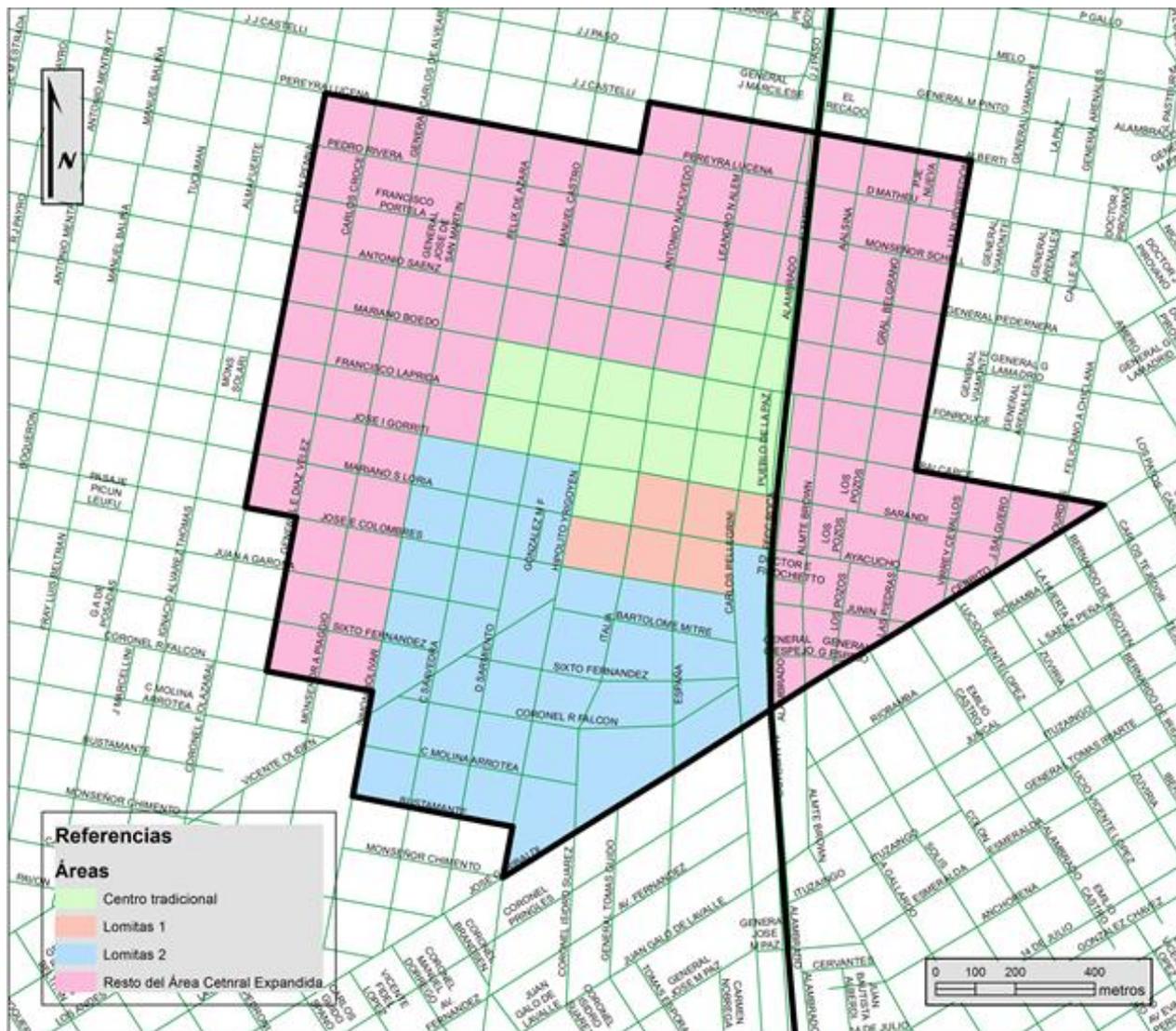
Mapa 1: Delimitación del centro lomense: centro tradicional y nueva centralidad. Año 2013.



Fuente: Romano, B. e Iulita, A. (2013)

Con los avances del proceso de investigación, en forma contemporánea con la expansión de las funciones del centro lomense y con el afianzamiento de la denominación de Las Lomitas, se decidió ajustar la delimitación de la zona de estudio (mapa 2). Se superpuso la zona con los radios censales, establecidos por el INDEC, con el objetivo de intercalar capas de análisis con datos sociohabitacionales provenientes de los censos de hogares, población y vivienda (1991, 2001 y 2010). A partir de allí delimitamos una zona de estudio que denominamos Área Central Expandida (ACE), que posee un total de 159 manzanas:

Mapa 2: Delimitación del Área Central Expandida. Año 2015.



Fuente: Fuente: elaboración propia, en base a información provista por Google Earth e INDEC

Del relevamiento inicial conservamos la zona que llamamos “centro tradicional”, e incorporamos a Las Lomitas y a otra zona que denominamos “Resto del ACE”. Al mismo tiempo dividimos a Las Lomitas en Las Lomitas I y Las Lomitas II. Las diferencias entre las zonas se determinaron por 1) el momento en que surgen, 2) la concentración de los edificios de departamentos y la convivencia con características típicas del paisaje urbano del barrio como por ejemplo las viviendas bajas, jardines y empedrados en las calles, 3) la concentración de locales comerciales por rubros (gastronómicos, de indumentaria, de electrodomésticos, etc.). La diferenciación de las zonas dentro del Área Central Expandida responde a una cuestión operativa, que propone fundamentalmente

(re)construir el proceso de expansión del centro tradicional lomense y la configuración de Las Lomitas.

Los instrumentos que se diseñaron para recabar la información de los relevamientos de edificios de departamento y de locales comerciales fueron (imágenes 1 y 2):

Imagen 1: Planilla de relevamiento de edificios de departamentos. Año 2015

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	calle	nº	plantas	año inauguración	local comercial	observaciones								
2	portela	111	4	2003										
3		136	18	2015		en construcción								
4		141	4	2012										
5		176	3	1963	si									
6		184	6	2010										
7		191	11	1965	si									
8		201-205	4	2015		en construcción								
9		206	13	1984	si									
10		268	10	2012										
11		318	10	2013										
12		359	7	1975										
13		370	13	1996										
14		371	4	2012	si									
15		plaza lomas												
16		475	8	1986										
17		568	4	1995										
18		615	4	2012										
19		616	4	2012										
20		669	4	2015		en construcción								
21	saenz	110	8	1963	si									
22		120	10	2009										
23		124	15	2000	si									
24		128	15	2010										
25		172	7	2009	si									
26		180	12	2013										
27		123	15	2010										
28														

Fuente: elaboración propia

El relevamiento realizado en el mes de Julio de 2015 arrojó un total de 408 edificios de departamentos. El procesamiento de la información buscó principalmente agrupar a los edificios de departamentos para conocer las zonas en donde proliferaron, en cada período. Se agruparon de acuerdo al año de inauguración y se los dividió en 5 etapas: 1) 1930–1960, 2) 1961-1976, 3) 1977-1991, 4) 1992-2002, 3) 2003-2015. También se agruparon de acuerdo a la cantidad de pisos: de 0 a 3, de 4 a 5, de 6 a 10, de 11 a 15 y de 16 a 25 pisos. Los resultados se cotejaron con el plano de zonificación del partido y

también con el código de edificación. Además, se consultaron distintos números de los portales Zonaprop, Bienes Raíces del Sur, Top Inmobiliario y Reporte Inmobiliario, para conocer los precios de las propiedades y el valor de los m².

Toda la información recopilada se volcó en planillas de cálculo Excel y se construyeron tablas y gráficos. Asimismo, a través de la herramienta SIG, se construyeron capas de información sobre el mapa del Área Central Expandida y se complementó con relevamientos fotográficos de los edificios de departamentos.

Imagen 2: Planilla de relevamiento de locales comerciales. 2015

Usos comerciales Las Lomitas 1								
	calle	Dirección	rubro 1	rubro 2	tamaño	Marca/nombre	Franquicia/cadena	observaciones
1								
2								
3	1	Gorriti	2	librería	fotocopiadora	2	fullcopier	
4	2	Gorriti	6	alimentos	almacén	3	la esquina de las	si
5	3	Gorriti	8	estacionamiento		4		naturista
6	4	Gorriti	10	vacio		1		
7	5	Gorriti	12	servicio	Telefonía celular	4	Movistar	si
8	6	Gorriti	14	librería	compra y venta de libros	1	Kemkem	atención cliente
9	7	Gorriti	16	servicios personales	peluquería	1	SyC	
10	8	Gorriti	18	librería	artística	1	Monet	
11	9	Gorriti	20	alimentos	panadería	1	PanesyCafé	
12	10	Gorriti	22	Artículos del hogar	decoración	3	Floré	
13	11	Gorriti	102	Indumentaria	vestimenta	3	Buenos Aires Republic	Jean
14	12	Gorriti	104	Indumentaria	vestimenta	2	Ona Saez	si
15	13	Gorriti	106	Indumentaria	accesorios y carteras	1	Tropea	si
16	14	Gorriti	108	Indumentaria	accesorios y carteras	1	Lucerna	
17	15	Gorriti	110	Indumentaria	vestimenta	1	Old Bunch	si
18	16	Gorriti	112	servicios personales	estética	3	Orange	ropa niños
19	17	Gorriti	114	Inmobiliaria		1	Santilli	
20	18	Gorriti	116	vacio		2		
21	19	Gorriti	118	servicios personales	peluquería	2		
22	20	Gorriti	122	servicios financieros	banco	3	banco patagonia	si
23	21	Gorriti	124	Indumentaria	vestimenta	1		
24	22	Gorriti	126	Indumentaria	vestimenta	1	rever pass	si
25	23	Gorriti	128	Indumentaria	calzado	1	lupa	
26	24	Gorriti	130	Indumentaria	vestimenta	1	Guapa	si
27	25	Gorriti	132	servicios	cabl	3	cablvisión	si
28	26	Gorriti	136	librería	artículos escolares	3	Posse	atención cliente
29	27	Gorriti	138	Indumentaria	vestimenta	1	Todo por ti	
30	28	Gorriti	140	Indumentaria	vestimenta	1	Amaro	
31	29	Gorriti	142	Indumentaria	joyería	1		
32	30	Gorriti	146	Indumentaria	vestimenta	3	Mistura Fina	si
33	31	Gorriti	202	Indumentaria	vestimenta	3	Locals Only	si
34	32	Gorriti	204	Indumentaria	carteras	1	Marilyn	
35	22	Gorriti	206	vacio				

Fuente: elaboración propia

El relevamiento de los locales comerciales se realizó entre los días 12 y el 19 del mes de noviembre del año 2015. Se utilizó la misma hoja de ruta que en el relevamiento de los edificios de departamentos del mes de Julio de 2015. Se recopiló información sobre

la localización de cada local comercial, su rubro, tamaño, denominación y se registró a aquellos que son franquicias. También se identificó a los locales comerciales que estaban desocupados. Para organizar el procesamiento de la información de los 1.237 locales comerciales relevados, en primer lugar se los agrupo por rubro (Venta de bienes, Servicios, Oficinas públicas y ONG, locales comerciales desocupados) y luego por sub-rubro (cuadro 1).

Cuadro 1: Agrupamiento de los locales comerciales relevados en el Área Central Expandida

Rubro	Sub-rubro	
Venta de bienes	Alimentos	Almacén, verdulería, panadería, dietética, granja, carnicería, vinoteca, supermercado, mayorista golosinas, fábrica de pastas, fiambrería
	Artículos del hogar	Bazar, blanquería, decoración, electrodomésticos, tapicería, vivero, florería
	Bienes de salud	Audífonos, Ortopedia, óptica, farmacia, perfumería
	Bienes y servicios mascotas	Alimentos balanceados, peluquerías para mascotas, veterinarias
	Concesionario	Autos, motos
	Indumentaria	Vestimenta, calzados, carteras, accesorios, bijouterie, joyería/relojería, lencería, compostura de calzado, compostura de ropa, marroquinería
	Insumos construcción	Ferretería, sanitarios, corralón, vidriería, cerrajería, casas de iluminación/electricidad, pinturería, pisos y porcelanatos, herrajes, refrigeración, calefacción, bulones
	Librería	Artículos escolares, fotocopiadora, venta de libros, revistas y comics, diseño gráfico/tarjetas, papelería

	Polirubro	Quiosco, locutorio, ciber
	Varios	Cotillón, alquiler de equipamiento de música y luces para fiestas, alquiler de vajilla, venta de películas, disfraces, globos/globología
	Venta de artículos	Juguetería, artículos de limpieza, lanera, artículos regionales, disquería, instrumentos musicales, insumos automotrices, santería, venta de cosas usadas, matafuegos, regalos empresariales, pañalera, mercería, artículos de goma, artículos de camping, retacería y textil, máquinas de coser, acuario, artículos de peluquería, equipamiento gastronómico
	Venta de combustibles	Estación de servicio
Servicios	Gastronómico	Restaurant, rotisería, panadería, pizzería, heladería, panchería, bar
	Alquiler temporario	Salón de fiestas, cancha de fútbol, cancha de tenis
	educación	Jardín, primaria, secundaria, terciario, universidad, posgrado, cursos de capacitación, cursos de idiomas, educación especial
	estacionamiento	Autos, motos
	Inmobiliaria	Inmobiliaria, estudio de arquitectura
	Ocio y recreación	Agencia hípica, bingo, bowling, cancha de tenis, centro cultural, centro de jubilados y pensionados, calesita, teatro, discoteca, natación, Lotería
	Oficina comercial	Oficinas administrativas
	Seguridad	Policía, alarmas, empresa de seguridad privada
	Servicios	Fotografía, telefonía fija y celular, funeraria, servicio de luz, gas, correo, bicicletería, agencia de empleo, servicio de cable e internet
	Servicio limpieza	Lavandería, lavadero auto, tintorería

	Servicios financieros	Banco, préstamos personales, cobro impuestos, casa de cambio/moneda extranjera
	Servicios jurídicos	Oficina administrativa, estudio jurídico y contable, escribanía
	Servicio médico	Centro podológico, consultorios externos, análisis clínicos, geriátricos
	Servicios personales	Peluquería, estética, depilación, tatuajes, natatorio, gimnasio, yoga, clases de danzas, pilates, pedicuría
	Servicio técnico	Taller mecánico, servicio técnico de computación, servicio técnico de celulares, insumos automotores, repuestos electrodomésticos, audio y electrónica
	Transporte	Remis, flete, combie
	Turismo	Agencia de viaje, hotel
Organizaciones Civiles y edificios de instituciones públicas	Oficina pública	Municipalidad, oficinas administrativas estatales, registro civil, juzgados, biblioteca municipal
	Organización civil	Delegación gremial, Local partido político, asociación profesional
	iglesia	Iglesia apostólica romana, iglesia universal, iglesia del 7 ^a día, iglesia universal, oficina episcopal
Local desocupado	desocupado	

Fuente: elaboración propia, en base a relevamiento de locales comerciales en noviembre/2015.

Luego se los agrupo de acuerdo al tamaño de los locales comerciales. Para ello se construyó una tabla que otorga un valor de 1 a 4; siendo el valor 1 para los locales comerciales más pequeños y 4 para los de mayor tamaño. La valoración se pondero a partir de la realización de un ejercicio visual que contemplo la fachada de los locales comerciales, así como el área de acceso o permanencia de los clientes. Esta valoración - subjetiva- se contempló como un elemento más en la búsqueda de regularidades en la distribución de los locales comerciales en el territorio. También, con ese mismo objetivo,

se geolocalizaron los locales comerciales que son franquicias. Asimismo, se identificaron a aquellos locales comerciales que estaban desocupados en el momento de realización del relevamiento; y se calculó la tasa de locales comerciales ocupados y desocupados:

N° de locales comerciales ocupados

Total de locales comerciales del ACE

N° de locales comerciales desocupados

Total de locales comerciales del ACE

Los resultados del levantamiento fueron vaciados en hojas de cálculo por calle para generar mapas, tablas y gráficos. Posteriormente, la información se plasmó en fotografías del sector de estudio para representar visualmente los datos obtenidos.

4. Las revistas inmobiliarias como fuente de información: construcción de la evolución de los valores del m², caracterización de los proyectos inmobiliarios y estimación de la renta potencial del suelo

La ausencia de información sistematizada sobre la variación del valor del m² en la zona del centro lomense, nos llevó a consultar distintas revistas inmobiliarias. Se consultó la información que difunden las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades: Zonaprop, Top inmobiliario, Bienes Raíces del sur, Argenprop, Buscainmuebles y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas. De ello se obtuvo información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos. También se analizaron algunos informes publicados por plataformas digitales especializadas como la revista Reporte inmobiliario. A partir del análisis y sistematización de la información provista por dichas fuentes, elaboramos tablas y gráficos sobre (4.1) la evolución del valor del m². Además, analizamos proyectos inmobiliarios (4.2) para estudiar no solamente las características de los edificios de departamentos sino también para arribar hacia valores estimativos de la renta potencial del suelo.

4.1 Con respecto al valor del m²:

Para calcular el valor del m² para nuestra zona de estudio tomamos como base a los precios de venta de los departamentos de 2 ambientes a estrenar y los relacionamos con sus m² (precio del departamento/total de m² del departamento) dado que es la mayor oferta que encontramos en el mercado inmobiliario del centro lomense. En todas las revistas inmobiliarias se buscaron y geolocalizaron departamentos de 2 ambientes a estrenar, entre los años 2000 y 2015, que se ubiquen en la zona que delimitamos como Área Central Expandida. Para cada año analizado, se recopiló información del valor del m² de 25 departamentos. Se construyó una tabla y se calculó el promedio de valor de m² para cada año. Luego se realizaron gráficos para visualizar su evolución.

4.1) Con respecto a la caracterización de los proyectos inmobiliarios y la estimación de la renta capitalizada de suelo

Para caracterizar la oferta de edificios de departamentos, procedimos a la realización de un relevamiento de los proyectos inmobiliarios con el objetivo de:

- estimar la renta de suelo capitalizada por los desarrolladores en cada proyecto
- calcular un estimativo de la renta de suelo de propietarios anteriores a la ejecución de los proyectos.
- organizar una tipología de los edificios de departamentos que sea ilustrativa de cada zona del Área Central Expandida.

Se seleccionaron y analizaron un total de 106 proyectos inmobiliarios en la zona del Área Central Expandida, que se realizaron durante el período 2000-2015. Frente a la imposibilidad de acceder a los archivos de la Dirección de Obras del municipio de Lomas de Zamora, la información primaria fue provista por las revistas inmobiliarias mencionadas y también por algunos folletos publicitarios de los edificios facilitados por los promotores inmobiliarios, en el transcurso de las entrevistas.

Se realizó una tabla con la información recopilada de los proyectos inmobiliarios: ubicación, cantidad de pisos y de departamentos a construir (o construidos) y características generales del edificio relacionadas con *amenities* y seguridad privada. Luego se tomó uno de los departamentos a la venta como “modelo” y se anotó el valor de venta del departamento (discriminando si posee o no cochera), la cantidad de ambientes que posee y su superficie total.

Con la dirección del edificio de departamentos se rastreó, en las revistas inmobiliarias, información del tipo y características de la construcción que previamente

existía sobre esos terrenos. En todos los casos se encontró que el tipo de construcción previa eran viviendas unifamiliares. Se construyó otra tabla, en donde se anotó las dimensiones de la casa, valor de venta y año de venta; y, con esos datos, se calculó el valor del m².

Luego se unieron ambas tablas a través de las direcciones de los inmuebles, y se construyó una única tabla (imagen 3):

Imagen 3: valores de inmuebles antes y después de la ejecución de proyectos inmobiliarios en Área Central Expandida

Dirección del inmueble	Dimensiones de las casas	Valor venta de la casa y año	Valor m2	Características del depto	Valor del depto.	Sup. total del depto. (en m2)	Cantidad pisos y deptos. En el edificio	Valor m2 (en U\$u) al año 2015
Alvear al 100	5 amb en Lote 10.39*35	U\$u180000 (año 2010)	494.98	Depto de 2 ambientes en PB. Con dos baños. [1]	U\$u 76000 (s/cochera)	45	3 pisos y 20 deptos.	1688
San Martin 300	4 amb en dos plantas. Lote 8.66*56	U\$u 230000 (año 2010)	474.26	Amplio monoambiente. El edificio posee terraza con parrilla.[2]	U\$u 65000 (s/cochera)	37	3 pisos y 19 deptos.	1756
Saenz 600	5 amb. En dos plantas. Lote 10.63*75	U\$u 270000 (año 2010)	338.66	Amplio depto. 2 amb en PB. Con patio privado. Edificio con jardín común y parrilla[3]	U\$u105000 (c/cochera)	44	3 pisos y 20 deptos.	2386
Loria 200	4 amb lote 18.05*29.34	U\$u 360000 (año 2012)	679.78	Depto 5 amb. 4 baños. Edificio con ammenities.[4]	U\$u580000 (c/2 cocheras y baulera)	220	12 pisos y 20 deptos.	2636
Loria 700	4 amb lote 19.05*28.54	U\$u160000 (año 2012)	294.29	Amplio 2 ambientes con balcón. Edificio con jardín común y parrilla. A estrenar. [5]	U\$u 105000 (s/cochera)	69	3 pisos y 12 deptos.	1666

Fuente: elaboración propia

La construcción de la tabla procuró fundamentalmente analizar la brecha de renta en el ACE, frente a lo cual nos encontramos con algunas limitaciones puesto que solamente contamos con datos estadísticos parciales recolectados de las revistas y

portales inmobiliarios. Sin embargo, un análisis en términos relativos de la evolución de los valores del m² en el ACE, en forma anterior y posterior a la ejecución de los proyectos inmobiliarios aportó algunas claves para interpretar la Renta Potencial del Suelo del centro lomense, estipulando que cada proyecto inmobiliario explota al máximo de lo regulado el FOT y el FOS.

Por otra parte, organizamos los datos en fichas con el objetivo de organizar una tipología edilicia para cada zona del ACE. Para cada terreno colocamos las medidas del lote, con el valor y año de venta. También anotamos las características del edificio construido: cantidad de pisos y de departamentos, *amenities*, valor de venta de los departamentos (tomamos como ejemplo un departamento por cada edificio), valor del m². Luego seleccionamos, fotografiamos y geocalizamos en mapas del ACE edificios de departamentos que sean ilustrativos de las tipologías encontradas en cada zona: Las Lomitas I, Las Lomitas II, Resto del ACE, centro tradicional.

5. Sobre la delimitación de los centros urbanos del partido de Lomas de Zamora

Para responder a nuestra pregunta de cómo se inserta y vincula nuestra zona de estudio con el total partido, como así también para avanzar en la comprensión de la selección del centro tradicional lomense como “núcleo” de los procesos de renovación urbana; procedimos a la (re)construcción del sistema de centros del partido. Para ello analizamos:

1-variables sociohabitacionales: Para el análisis de las condiciones de vida del partido de Lomas de Zamora se han seleccionado una serie de variables que sintetizan las condiciones sociohabitacionales del conjunto del partido en lo referido a las condiciones de la vivienda, estructura demográfica por edad, la cantidad de personas por hogar, el nivel de hacinamiento, la existencia de necesidades básicas insatisfechas y el máximo nivel de instrucción alcanzado por la población a partir de los resultados de los censos nacionales de población, hogares y vivienda de 1991, 2001 y de 2010 (INDEC). Se realizó un trabajo comparativo entre las localidades del partido y luego se efectuó un cambio de escala de análisis, y se trabajó por radio censal.

2-transporte, accesibilidad y movilidad intramunicipal: se analiza el sistema de transporte público del partido (Ferrocarriles Roca y Belgrano sur, y las 25 líneas de transporte colectivo de las cuales 5 pertenecen a jurisdicción nacional, 14 a jurisdicción

provincial y 15 a jurisdicción municipal) y se crearon matrices de accesibilidad derivadas del mismo. Se preseleccionaron para incorporar a la matriz un total de 336 nodos de transporte para todo el partido. De ellos se eligieron 32 nodos, que intentan reflejar situaciones de centralidades y periferias.

3-la distribución espacial de la infraestructura urbana, los comercios y servicios, así como otras existencias heterogéneamente distribuidas en la geografía lomense. Entre ellos se destacan: Delegaciones municipales¹³¹. Unidades sanitarias, clínicas y hospitales. Entidades financieras: Bancos (públicos y privados). Espacios verdes públicos (plazas y parques) y actividades de ocio y recreación (teatros y cines). La concentración de comercios y ferias, supermercados, shopping centers, centros comerciales y de abastecimiento. La concentración de industrias, parques industriales y servicios para la construcción. Establecimientos educativos (tipo 1: niveles inicial, primario, secundario y tipo 2: niveles terciario y universitario). La concentración de edificios de departamentos de más de 3 pisos de altura.

En el caso del análisis de las variables sociohabitacionales (1), se procedió a sistematizar y analizar la información proveniente de los tres últimos censos de hogares, población y vivienda. Después se realizó un cambio de escala, para analizar a las localidades del partido. Luego se pasó a la escala del radio censal para analizar la zona del centro tradicional y lo que delimitamos como ACE.

En el caso de la información derivada del transporte, accesibilidad y movilidad (2); y de la distribución espacial de la infraestructura urbana, comercios y servicios (3) se procedió a la construcción de la información primaria, dada la inexistencia de cartografía oficial disponible. Con la ayuda de la herramienta *google earth*, guías comerciales, guías de transporte y también con información proveniente de la página web municipal, en donde se enuncian las localizaciones de las oficinas administrativas, de los espacios verdes públicos, bibliotecas, establecimientos educativos y hospitales, se recopiló y se geolocalizó la información del partido. A partir de allí se crearon mapas temáticos, que luego se superpusieron para la delimitación de los centros urbanos.

De los 32 nodos de transporte delimitados, se identificaron 16 nodos -que pasamos a llamar centros- como resultado de reunir otras características que no se derivan de la

¹³¹ Las delegaciones municipales son centros de gestión, reclamo y participación distribuidos por toda la comuna; que pretenden descentralizar algunas funciones concentradas en el edificio municipal. Allí se pueden realizar trámites municipales y abonar servicios, y también cuentan con oficinas descentralizadas de Anses, Registro Civil, Plan Envión y FinEs.

cuantificación de variables (vinculadas con el transporte y las variables sociohabitacionales); sino que surgen de la suma de la capa de análisis correspondiente a la concentración de comercios, infraestructura y servicios urbanos.

Para organizar la información resultante se procedió a identificar y caracterizar a los 16 centros de acuerdo a su localidad de pertenencia. Luego se construyó una matriz para visualizar las similitudes y diferencias entre los mismos. De ese análisis surgió que los centros poseen diferentes funciones dentro del sistema urbano, por ello (y atendiendo a su centralidad) los agrupamos por su área de influencia considerando la oferta y el tipo de locales comerciales que predominan en el centro, los servicios que brinda (salud, educación, financieros, de ocio y recreación) y también las líneas de transporte colectivo que sirven al centro y su combinación con el modo ferrocarril. Como resultado se fijaron 4 categorías para determinar el “área de influencia” de cada centro: barrial, local, municipal, metropolitana.

6-Análisis de documentación oficial

Se consultó el Plan Estratégico Territorial de la provincia de Buenos Aires (2008) y los Lineamientos estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires (2007), para caracterizar y encuadrar, en el conjunto de la RMBA, al partido de Lomas de Zamora. Se realizaron análisis de la documentación oficial del municipio de Lomas de Zamora: código de edificación y sus ordenanzas modificatorias 13.868/12 y 13869/12 (que también se incorporan al Código de zonificación), 15.827/16. En el Código de zonificación según usos del suelo del partido de Lomas de Zamora (vigente desde 1983), se analizaron las ordenanzas modificatorias 3861/1983, 3933/1983, 7540/1995, 11399/2007, 12788/2009, 13.868/12, 13869/12. Se planteó un estudio cronológico de todas las ordenanzas que atravesaron el proceso de constitución de Las Lomitas.

También se analizaron los Censos Nacionales de Hogares, Población y Vivienda (INDEC 1991, 2001, 2010) de los cuales se extrajo información de las características sociohabitacionales del partido de Lomas de Zamora y sus localidades. Además, se delimitó la zona del Área Central Expandida, a través de los radios censales, y se (re)construyó información para caracterizar la zona de estudio.

