



Estrategia metodológica para el estudio de la renovación urbana. Una propuesta centrada en las transformaciones territoriales del sur de la Ciudad de Buenos Aires, Argentina

Methodological strategy for the study of urban renewal. A proposal focused on territorial transformations in the south of Buenos Aires City, Argentina

Carolina Gonzalez Redondo, María Eugenia Goicoechea y María Soledad Arqueros Mejica

Resumen

Este artículo introduce una estrategia metodológica orientada a relevar y analizar la dimensión física de las transformaciones urbanas producidas en el sur de la ciudad de Buenos Aires, en el marco de la política de distritos económicos. La investigación se focalizó en los distritos de las artes, del diseño, tecnológico (Comuna 4) y del deporte (comuna 8). Además de presentar dicha estrategia, compartimos algunas inquietudes que surgieron en su proceso de construcción y ponemos en discusión sus alcances y limitaciones.

Palabras clave: Metodología; relevamiento cartográfico; renovación urbana; transformaciones socio-territoriales; Ciudad de Buenos Aires.

Abstract

This paper introduces a methodological strategy for surveying and analyzing the physical dimension of urban transformations in the south of Buenos Aires City, within the framework of the economic districts policy. The research focused on the arts, design and technology districts (Commune 4) and sports district (commune 8). In addition to presenting said strategy, we share some concerns about its construction process and discuss its scopes and limitations.

Keywords: Methodology; Cartographic survey; Urban renewal; Socio-territorial transformations; Buenos Aires City.

Introducción

Desde comienzos del siglo XX, el sur de la ciudad de Buenos Aires (CABA) es considerado un problema público (Subirats, et al, 2008) y, por tanto, fue objeto de distintas intervenciones. Desde la autonomización de la ciudad en el año 1996, éstas se orientaron a “incorporar el sur al norte” (Rodríguez y Di Virgilio, 2014), conduciendo el Estado un proceso activo de renovación urbana que tiene su correlato en la progresiva concentración del gasto público en esta zona de la ciudad, particularmente en las comunas 4 y 8 (Di Virgilio y Guevara, 2014). Las políticas de renovación -entendidas como aquellas acciones tendientes a transformar material y simbólicamente el entorno de un área determinada (Díaz Parra, 2013; Rodríguez, 2015)- se concentraron primero en las zonas más cercanas al microcentro porteño; luego se extendieron hacia el sudeste, abarcando los barrios de La Boca y Barracas; y, recientemente, llegaron a la comuna 8, pasando previamente por Parque Patricios. Reconocemos una vasta producción bibliográfica sobre las intervenciones del gobierno local para motorizar la renovación urbana en los barrios del sur (Herzer, 2008; 2012; Rodríguez y Di Virgilio, 2014; Arqueros, 2017; Arqueros y Gonzalez Redondo, 2017; Goicoechea, 2016; Gonzalez Redondo, 2019; Hernández, 2017; Lerena, 2019; Thomasz, 2010, 2016). No obstante, aún queda pendiente un análisis sistemático que permita advertir en qué medida estas intervenciones propician (o no) transformaciones en el entorno urbano de estas áreas.

Nuestra investigación procura realizar aportes en esta dirección. Partiendo de la pregunta por el tipo, alcance y profundidad de estas transformaciones, este equipo de investigación¹ elaboró una estrategia metodológica para relevar y analizar la dimensión física (Díaz Parra, 2013) de la renovación urbana: los cambios a mediano y largo plazo en el entorno construido tomando en consideración las iniciativas individuales a escala de lote. Con ello se aborda una de las dimensiones del proceso, como instancia inicial de un análisis que supone contemplar a futuro los demás aspectos que co-constituyen al espacio urbano (dimensiones sociales, políticas e históricas) (Soja, 2000; Lefebvre, 1974). No obstante, esta metodología propone un relevamiento y análisis sistemático y longitudinal, que representa un aporte frente a la preeminencia de abordajes más cualitativos y transversales sobre los procesos de renovación urbana en el sur de la ciudad.

En este artículo presentamos esta metodología, compartimos los desafíos que surgieron en su proceso de construcción y ponemos en discusión sus alcances y limitaciones. El proceso de escritura nos llevó a explicitar las decisiones metodológicas y a revisar y ajustar las técnicas y procedimientos desplegados en la investigación. En tal sentido, este artículo contribuye en sí mismo a la validez de la investigación, en la medida en que constituye un ejercicio de explicitación, validación y legitimación de la estrategia metodológica y de la investigación dentro de la comunidad científica (Hammersley y Atkinson, 1994; Bourdieu, 2010). De este modo, reflexionamos en torno a los procesos de toma de decisión metodológica en el marco de una experiencia de investigación colectiva. A su vez, mediante su discusión, buscamos fortalecer esta propuesta -aún en construcción-, reconociendo que para dar cuenta de las transformaciones en términos integrales es preciso combinarla con métodos que permitan abordar otras dimensiones (sociales, económicas, simbólicas, etc.).

Inicialmente caracterizamos el área de estudio identificada como el *sur porteño* y señalamos las principales iniciativas de renovación desplegadas en los últimos años. Seguidamente describimos las etapas de trabajo, los criterios y las decisiones metodológicas que acompañaron la definición de las técnicas e instrumentos de recolección, sistematización y análisis de datos. Finalmente, exponemos algunos de los resultados alcanzados. Partimos de la premisa de que tanto el sur en su conjunto, como sus barrios, se caracterizan por una fuerte heterogeneidad interna (Arqueros y Gonzalez Redondo, 2017; Goicoechea, 2016). Entre las iniciativas de renovación públicas y privadas y sus efectos en el territorio existe un diálogo particular; y es lo que buscamos abordar mediante este análisis multiescalar y comparado.

¹ La investigación fue realizada en el marco del proyecto "Distritos económicos: alcances y limitaciones de una política para el desarrollo urbano del sur porteño (CABA, 2008-2018)" (Proyecto PUR-09), con sede en el CIHaM - FADU de la Universidad de Buenos Aires, que nuclea un grupo interdisciplinario de profesionales, docentes e investigadores.

Cerramos con algunas reflexiones finales que recuperan las potencialidades y limitaciones de esta estrategia y los aprendizajes derivados de su aplicación.

Breve caracterización del sur porteño y sus principales procesos de renovación

Si bien la línea divisoria entre norte y sur de la ciudad de Buenos Aires se traza simbólicamente a lo largo de la Av. Rivadavia; a los fines de este estudio, el área correspondiente al sur porteño queda definida por las comunas 4 y 8, donde se registra la mayor incidencia de las iniciativas de renovación urbana.

Según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (CNPHV) de 2010, ambas comunas suman un poco más de 400.000 habitantes, que representan el 14% de la población total de la CABA y presentan una mayor vulnerabilidad en cuanto a la condición habitacional² y la situación socio-económica³ de sus residentes. Ello guarda relación con la proporción de habitantes que viven en villas y asentamientos, que en las comunas 4 y 8 representan, respectivamente, un 16% y un 32% de su población, mientras que en el conjunto de la ciudad alcanzan al 6% (CEyS, 2013). Más allá de estas características generales, los barrios que componen estas comunas muestran grandes diferencias entre sí y en su interior.

La falta de interés por parte del mercado, las acciones y omisiones de las políticas públicas y las acciones de la población de menores recursos tendientes a garantizarse un espacio en la ciudad explican, en buena medida, las características socio-territoriales actuales de la zona sur. Gran parte de los procesos de urbanización del área se orientaron por la lógica de la necesidad y por la lógica política (Pírez, 1995); al tiempo que el desarrollo urbano guiado por la lógica de la ganancia (Pírez, 1995) pareciera, en principio, no haber tenido mayor interés en estos barrios, focalizando sus intervenciones en las zonas centro y norte de la urbe. Así, a través de un proceso histórico de desarrollo desigual se fue consolidando esta diferencia entre norte y sur, en cuyo marco se desarrollaron distintas propuestas para “resolver” este “desequilibrio territorial”.

En particular, desde los años ´90, el gobierno local desplegó diversas intervenciones de renovación urbana que se concentraron, primero, en los barrios del sudeste y se fueron extendiendo hacia el sudoeste. En San Telmo y La Boca, éstas tuvieron al turismo y al patrimonio como factores dinamizadores (Almirón, Bertonecello y Troncoso, 2006; Gómez y Zunino Singh, 2008; Rodríguez y Di Virgilio, 2014) y su posterior articulación con la reconversión del antiguo puerto en un área urbanizable, a partir del proyecto de Puerto Madero (Cuenya, 2011; Jajamovich, 2012). En Barracas la renovación es más reciente, fragmentada y heterogénea. Los primeros signos fueron visibles a partir de proyectos comandados por agentes del sector inmobiliario que adquirieron inmuebles industriales y galpones en los años ´90 y luego, en la post-convertibilidad, los refuncionalizaron para usos residenciales; siempre limitándose a las zonas más valorizadas del barrio por su cercanía al centro de la ciudad (Hernández, 2017; Scillamá, 2014). El accionar estatal acompañó este proceso mediante algunas intervenciones puntuales a comienzos del nuevo milenio (Rodríguez y Di Virgilio, 2014).

A diferencia de estos casos, la renovación urbana en Parque Patricios es más reciente y comenzó con la llegada del subte y la conformación del distrito tecnológico en 2008 (Goicoechea, 2012). En la comuna 8, las acciones de renovación se impulsaron, primero, mediante distintos proyectos de la Corporación Buenos Aires Sur (CBAS), y se intensificaron en 2014 con la creación del distrito del deporte y el Gran Proyecto Urbano Villa Olímpica (Arqueros, 2017).

La política de distritos económicos desplegada por el GCBA, se formuló como una nueva propuesta para “integrar la ciudad” y “desarrollar la zona sur”. Combinando objetivos de desarrollo económico y urbano, se crearon cinco distritos económicos (mapa 1), donde se promueve la

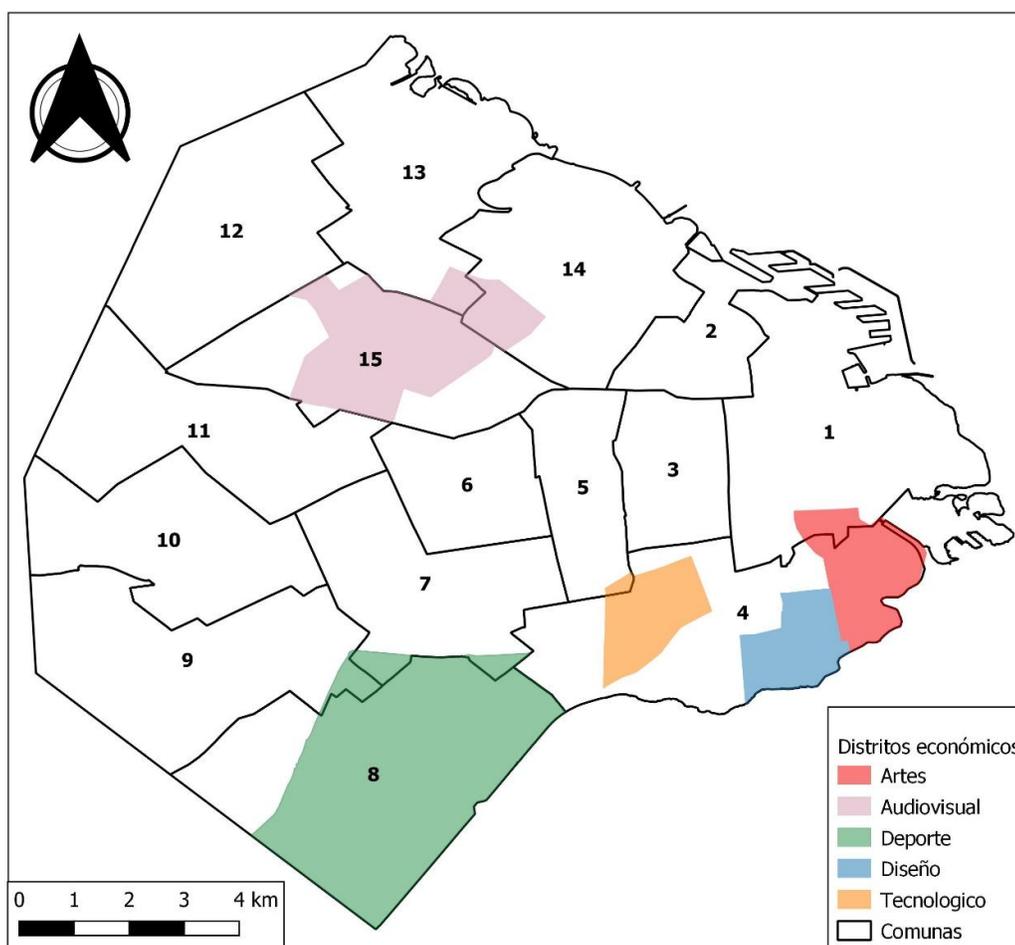
² Mientras que en la CABA el promedio de hogares con NBI es de 5,9%; con tenencia irregular de la vivienda, el 11,65% y las viviendas deficitarias son el 4,4%; en la Comuna 4 estos valores son del 12,6%, 12% y 14,23%, respectivamente; y en la Comuna 8 de 11,3%, 11,3% y 18,2% (CNPHyV, 2010).

³ La tasa de desocupación es notablemente más alta en las comunas 4 y 8 (13,3%), casi duplicando el promedio CABA (8%); y el ingreso medio es entre un 30 y 40% menor que el promedio de la ciudad (EPH, 2018).

radicación de empresas e instituciones de un mismo sector económico: el Distrito Tecnológico (DT, ley 2972/08), el Distrito Audiovisual (DAu, ley 3876/11), el Distrito de las Artes (DA, ley 4.353/12), el Distrito del Diseño (DDi, ley 4761/13), y el Distrito del Deporte (DDe, ley 5235/14).⁴ Con excepción del DAu, todos se emplazan en barrios de la zona sur y son presentados por el GCBA como una nueva propuesta para resolver el “desequilibrio territorial” y, a la vez, mejorar la inserción de Buenos Aires en la economía global.

Para la atracción de estos emprendimientos, el gobierno local ofrece una serie de incentivos tributarios, financieros e inmobiliarios para quienes desarrollen las actividades promocionadas (Arqueros Mejica y Gonzalez Redondo, 2017). Además, en cada caso se privilegian distintas estrategias que se relacionan con las características de la actividad y del área en cuestión y con las negociaciones que dieron origen a cada distrito (Gonzalez Redondo, 2019). Esto se complementa con inversión pública en infraestructura, transporte, espacio urbano y equipamiento. Así, los distritos constituyen una política marco que engloba y da cierta sistematicidad a las diversas iniciativas públicas orientadas a la renovación urbana de los barrios del sur.

Mapa 1: Distritos económicos, CABA.



Fuente: Elaboración propia.

⁴ DT: tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC); DA: artes visuales y escénicas, la literatura y la música; DDi: diseño en distintos rubros (industrial, textil, gráfico, multimedial, publicitario, de calzado e indumentaria, de muebles, etc); DDe: actividades de producción de artículos deportivos o afines y de la práctica deportiva

Operacionalización de la dimensión física de la renovación urbana

En esta primera etapa el estudio focalizó la atención en la dimensión física de la renovación del sur porteño, definiéndose desde supuestos epistemológicos más emparentados con las metodologías cuantitativas, como los de la deducción para la operacionalización de conceptos teóricos en variables, dimensiones e indicadores (Sautu et. al, 2005). El énfasis estuvo puesto en las micro-transformaciones impulsadas por los propietarios de los lotes; que tienen un sentido de escala urbana en el marco de las políticas y procesos generales de renovación. Para ello, la propuesta retoma elementos de los estudios morfo-tipológicos, que articulan la escala de fragmento y la visión de conjunto para caracterizar y comprender los cambios en el tejido urbano (Vecslir y Kozak, 2013). Si bien esta línea de investigación tiene larga data, son pocos los estudios focalizados en los procesos de renovación urbana que la recuperaron. En América Latina se destacan las investigaciones realizadas por Pérsico (2019) para el conjunto de la CABA; de Vecslir y Kozak (2013) en el barrio de Palermo de la CABA; de Lerena y Orozco (2020) para Parque Patricios; de Díaz et al., (2019) para la exAU 3 y de (López et al. (2012) en Santiago de Chile. A través de indagaciones multiescalares, estas investigaciones dieron cuenta de los efectos que las dinámicas de renovación tuvieron en el tejido urbano, identificando procesos de renovación, rehabilitación y redesarrollo del entorno construido.

Enmarcada en estas reflexiones, nuestra estrategia metodológica se inscribe dentro del repertorio de diseños estructurados (Mendizábal, 2006), en tanto supuso una secuencia de pasos y etapas sucesivas para la definición del corpus, desarrollo de los instrumentos de recolección, relevamiento, registro y análisis de la información. No obstante, tal como se detalló, compone una actividad dentro de un proyecto de investigación más complejo que recupera el diseño flexible (Maxwell, 1996) y donde los datos construidos son insumo para un posterior análisis (con la consecuente revisión de los objetivos y planteos iniciales).

A su vez, la metodología en cuestión combina elementos de abordajes cuantitativos y cualitativos, que aquí reconocemos como complementarios (Seid, 2017). De los primeros retoma el interés por cuantificar las transformaciones producidas en las áreas de relevamiento y la comparación entre esas transformaciones a nivel intra y entre distritos, apuntando -a partir de relevamientos sucesivos- a la creación de un registro longitudinal. Para ello, construimos un instrumento de recolección de información para la reconstrucción de la trayectoria de los lotes, que combina formularios de relevamiento con cartografía pertinente. Si bien no se trata de un muestreo estadístico, en la construcción del corpus sí se busca cierta representatividad de las manzanas “testigo” a relevar, en relación a las sub-áreas predefinidas, tal como se detalla a continuación. De los abordajes cualitativos, en tanto, recupera el interés por comprender esas transformaciones e interpretarlas en el contexto urbano en el que se producen. Para ello se utilizó un sistema de clasificación flexible, que permitió incorporar aspectos que surgieron en el propio trabajo de campo y reelaborar las categorías. Asimismo, se incorporaron observaciones realizadas en el territorio durante los recorridos, que -en el análisis- fortalecieron la interpretación de los datos (Scribano, 2008).

Los datos fueron sistematizados y analizados mediante sistemas de información geográfica (SIG) que, al permitir visualizar los distintos objetos espaciales y sus interrelaciones, habilitan nuevas interpretaciones sobre la realidad y, en este caso, sobre las transformaciones urbanas. Los SIG suponen un cambio paradigmático que incluye “un conjunto de procedimientos técnicos y metodológicos que permiten: por un lado, tratar la espacialidad de los datos, y por otro, favorecer el estudio de la realidad desde enfoques multidimensionales e integrados, como son el tiempo, el espacio y “las personas” que interactúan con el territorio en un momento determinado” (Manzano Moreno, 2012: 13). En este sentido, el trabajo con SIG permitió, en primer lugar, el análisis de los datos primarios, habilitando interpretaciones a nivel parcela y manzana. Además, al combinarse con información georreferenciada, habilitó su lectura a la luz de procesos y políticas de escala barrial, zonal y urbana. Este análisis multiescalar de los datos, que combina métodos cuantitativos y cualitativos, es una de las fortalezas de la metodología desarrollada. A continuación, describimos cada uno de los pasos y elementos que componen nuestra estrategia metodológica.

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

La definición del *corpus* se basó en la identificación de sub-áreas y –dentro de ellas– de manzanas “testigo” que resultan representativas de ciertas heterogeneidades internas en cada uno de los distritos. Como anticipamos, el sur de la ciudad es un territorio heterogéneo. Por ello, para advertir y analizar posibles transformaciones fue necesario primero identificar y reconocer las particularidades de cada uno de los barrios que componen los distritos económicos. La definición de las sub-áreas, y sus respectivas manzanas, se apoya en antecedentes de investigación, visitas de campo y entrevistas a informantes clave, y considera tres dimensiones que hacen a la caracterización de estos barrios: urbana, socio-habitacional y distribución de inversiones públicas y privadas. Se utilizaron diversas fuentes primarias y secundarias para la reconstrucción de estos datos. La multidimensionalidad de criterios y la triangulación de fuentes para la construcción del *corpus* constituyen otra fortaleza de la estrategia metodológica, en la medida en que robustece la herramienta y contribuye a su validez.

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

Otro criterio para la definición de las sub-áreas estuvo vinculado a las características socio-habitacionales de los distritos. Para trabajar con esta dimensión tomamos tres indicadores elaborados a partir de información del CNPHV 2010, desagregada por radio censal: a) la proporción de hogares con al menos una necesidad básica insatisfecha (NBI); b) la proporción de viviendas deficitarias y c) la proporción de hogares con tenencia irregular. Para el caso del distrito de las artes también tuvimos en cuenta el porcentaje de viviendas en inquilinato o pensión, por ser una situación muy característica de la zona; la localización de inmuebles con amenaza y/o procesos de desalojo en curso;⁵ y la ubicación de viviendas intervenidas mediante programas habitacionales de 1990 y 2000.⁶

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

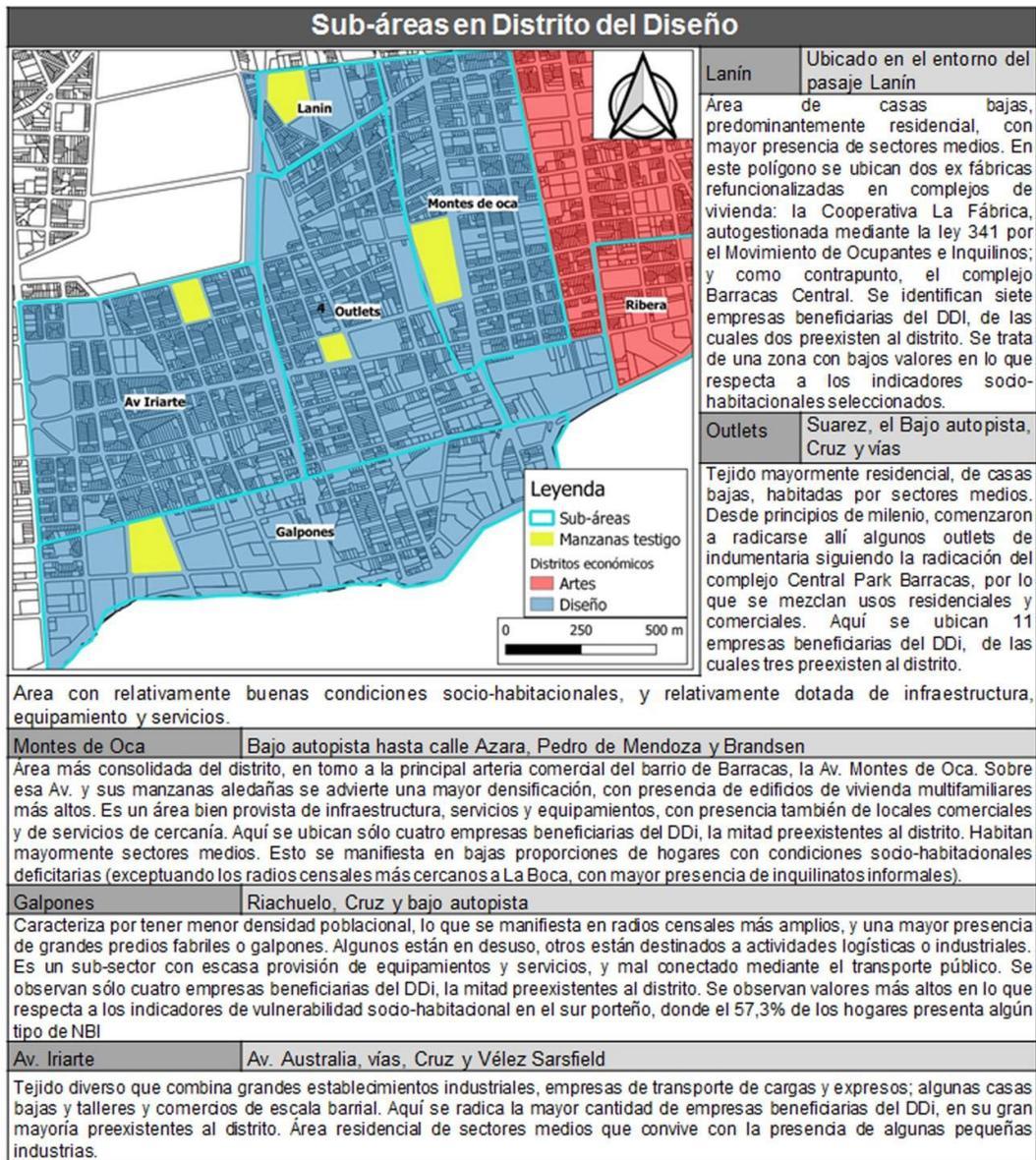
La tensión entre la estandarización requerida para la comparación entre distritos y la singularidad de cada territorio se resolvió mediante un equilibrio entre la uniformidad de criterios y la flexibilidad para incorporar variables específicas de acuerdo a cada zona, con el fin de advertir las diferencias y matices de cada área/distrito. El zoom a las zonas de interés permite captar particularidades que se escapan de las dinámicas más generales a escala de la ciudad. De este modo, este relevamiento que focaliza en sectores más acotados dialoga y se complementa con aquellas otras investigaciones, como la de Pérsico (2019), que atienden a la escala urbana.

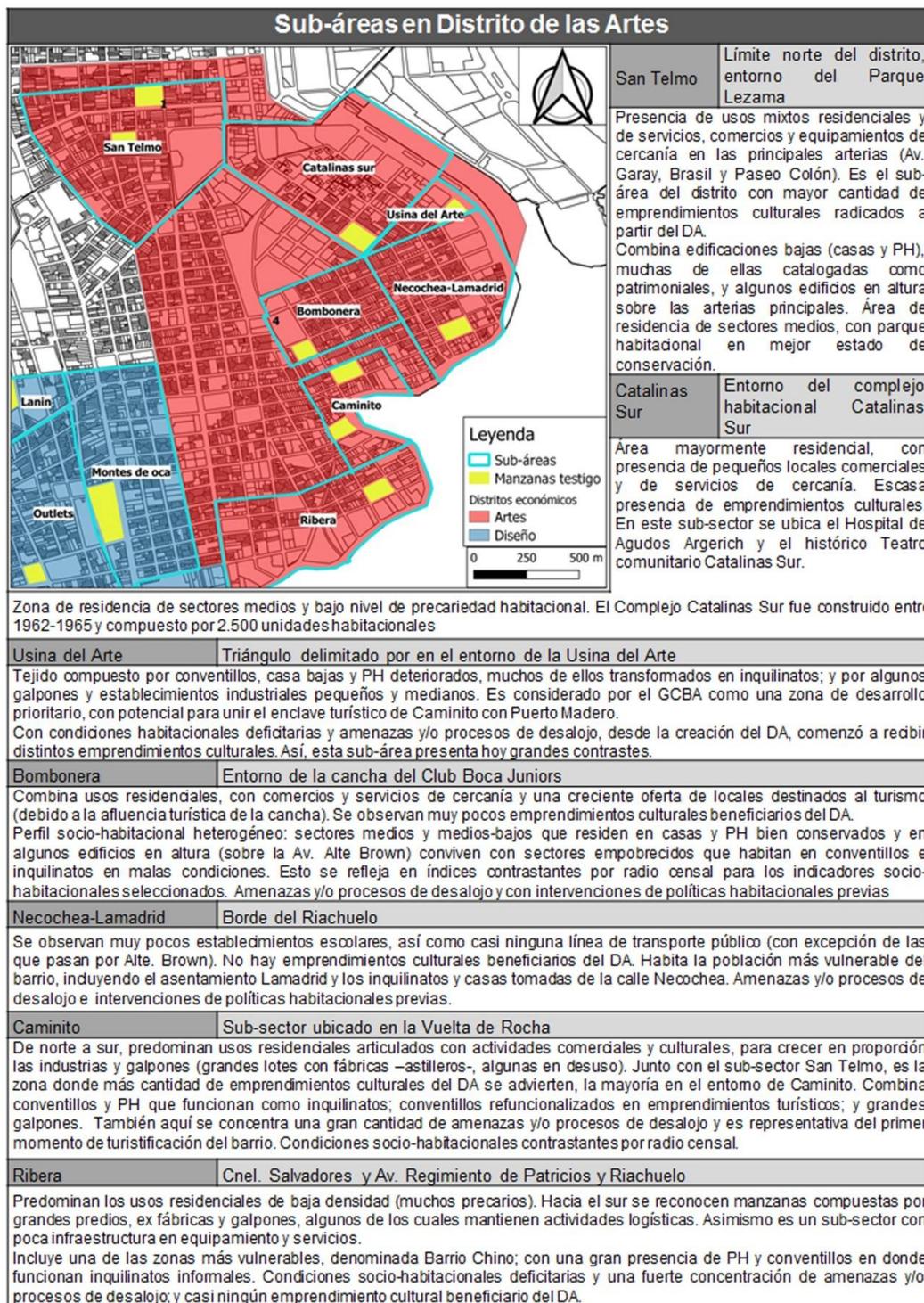
A partir de este trabajo de caracterización, definimos 21 sub-áreas: fragmentos con cierta homogeneidad en su interior y heterogeneidad entre sí. Este criterio de representatividad también fue considerado en la posterior elección de la manzana “testigo” (Figura 1). La muestra incluyó en total 25 manzanas “testigo”: 9 en el distrito de las artes, 5 en el del diseño, 4 en el tecnológico y 7 en el del deporte.

⁵ Información recuperada a partir del registro elaborado por la organización La Boca Resiste y Propone y el Ministerio Público de la Defensa para los años 2017-2018.

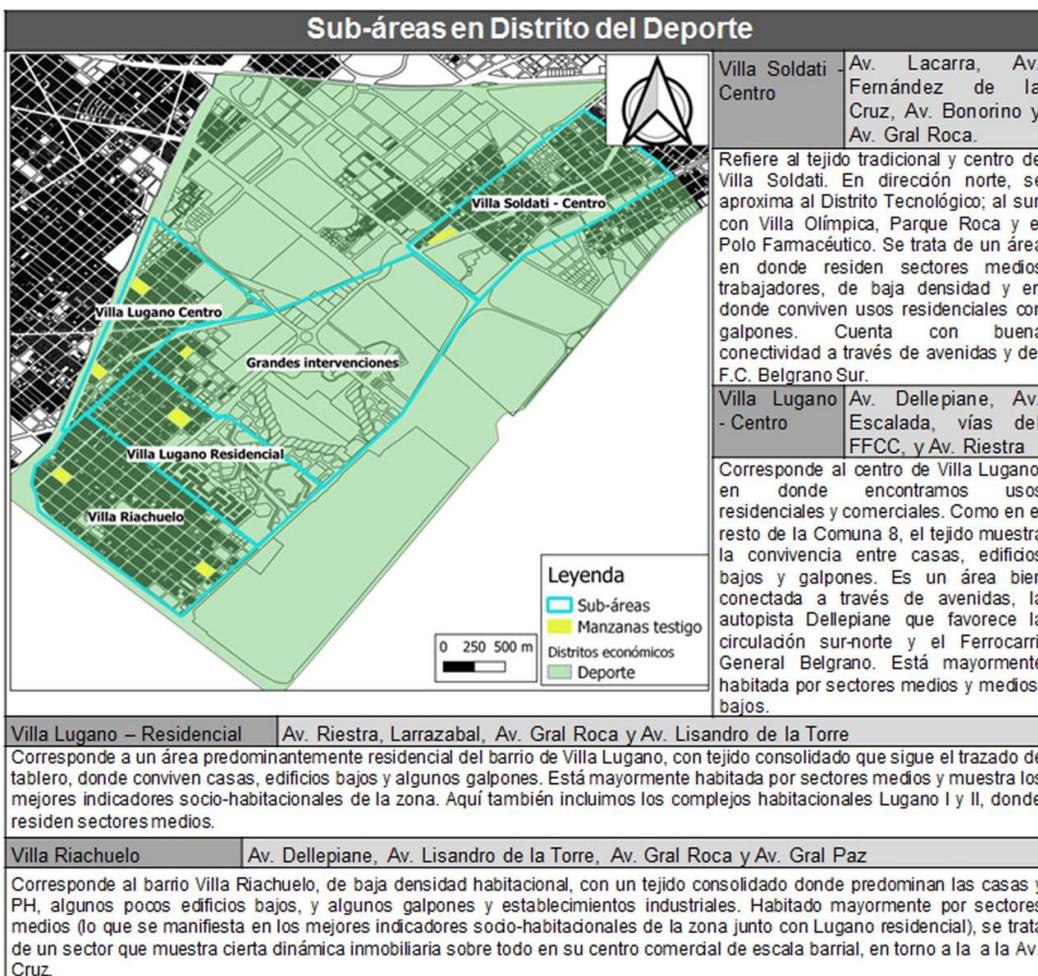
⁶ RECUP La Boca; Operatoria 525; Programa de Renovación de Conventillos; Programa de Rehabilitación del Barrio de La Boca y ley 341-Programa de Autogestión de Vivienda – PAV.

Figura 1: Sub-áreas y sus características









Fuente: Elaboración propia.

Relevamiento y recolección de datos

Una vez definidas las manzanas “testigo”, elaboramos un instrumento para la recolección de los datos de sus lotes y, así, tener una “foto” para cada una de ellas. La estrategia metodológica fue pensada para ser replicada a futuro. Ello permitiría conformar un registro longitudinal que habilite la identificación sistemática de las transformaciones e inercias del entorno construido.

Con el propósito de relevar el impacto de las políticas de renovación en el área, en primera instancia reconocemos la necesidad prioritaria de recuperar información sobre tipologías edilicias, ocupación de los lotes/inmuebles, usos del suelo,⁷ dinámica inmobiliaria y radicación de emprendimientos o empresas vinculadas a los distintos distritos. También fueron consideradas las amenazas y/o procesos de desalojos y las viviendas intervenidas mediante programas habitacionales previos, aspecto mayormente presente en el distrito de las artes. Estos criterios guiaron la confección de una planilla, en la que distribuimos las variables en columnas y listamos

⁷ Si bien existe una fuente de información oficial, sistematizada y pública sobre los usos del suelo de la Ciudad de Buenos Aires (RUS); ésta no se encuentra actualizada (refiere a los años 2008 y 2011) y su modalidad de registro (duplicando los lotes según los diferentes usos identificados) dificulta la medición de transformaciones.

sus categorías.⁸ Mantuvimos cierta flexibilidad para incorporar categorías nuevas a partir de nuestras observaciones de campo.

El proceso de sistematización y análisis de resultados parciales despertó algunos desafíos metodológicos con respecto a la definición de categorías para la tipología edilicia y el uso de suelo. Las diversas miradas disciplinarias que confluyen en el equipo fueron fundamentales para tomar decisiones con relación a estas cuestiones:

1. El desafío de encontrar un equilibrio entre un nivel de detalle que permita identificar posibles transformaciones a futuro (cambios en las tipologías, en los usos, en la situación inmobiliaria); pero que a la vez habilite una comparación integral de las situaciones que se observan en las distintas manzanas. En este sentido, la duda reside en si estas categorías debieran ser detalladas como para captar las singularidades o, por lo contrario, estar agrupadas como para caracterizar de conjunto las diversas situaciones. En este caso, optamos por relevar en forma detallada y crear nuevas categorías agrupadas al momento de la sistematización y análisis. Esto evitó la pérdida de información durante la etapa de recolección de datos y nos brinda la oportunidad de volver “al detalle” si fuera necesario.
2. Asociado a ello, reconocemos el desafío que supone condensar en una síntesis del lote, los atributos geográficos del entorno que se presentan tanto a nivel manzana como del sector en el que se encuentra. Ello responde al atributo de multiescalaridad propio en los estudios urbanos, que amerita ser contemplado para abordar los procesos de renovación en diálogo con el territorio.
3. Generar categorías que sean comprensibles para las distintas disciplinas interesadas en los procesos urbanos y que al mismo tiempo respondan a los propósitos del relevamiento. Lograr una descripción minuciosa de la trayectoria del lote a lo largo del tiempo, torna confusa la delimitación entre tipología edilicia y uso. Por ejemplo, un establecimiento industrial o un galpón; una galería comercial o un local (Figura 2) se corresponden a un mismo uso, no obstante asumen características tipológicas específicas que dialogan de manera diferente frente a los procesos de renovación.

⁸ Ejemplificamos con algunas de las categorías por variables: a) tipología edilicia (baldío, tapiado, casa, PH, edificio hasta 4 pisos, edificio de más de 4 o más pisos, edificio corporativo, galpón, local comercial, conventillo, vivienda social, etc.); b) uso (sin uso, residencial, comercial, equipamiento, servicios, mixto (residencial / comercial), etc.); c) situación inmobiliaria (en alquiler, en venta, tomado, sin movimiento).

Figura 2: Tipologías edilicias confusas



Fuente: Elaboración propia.

4. Dado que el relevamiento fue pensado por lote (y no por inmueble), advertimos que en varias ocasiones se identifican distintos usos para un mismo lote. En estos casos, definimos como categoría la opción "Mixto" y entre paréntesis qué tipo de mixtura. De todas formas, agregamos una variable de detalle de uso para volcar las especificidades observadas en cada parcela (Figura 3).

Figura 3: Lotes de usos mixtos



Fuente: Elaboración propia.

5. El diseño de la investigación y las actividades de relevamiento tuvieron lugar durante el cambio del código urbanístico de la ciudad (aprobado a fines de 2018). Al momento se preservan las denominaciones anteriores, que tuvieron mayor incidencia en la trayectoria del lote hasta el momento. No obstante, este punto debería ser contemplado en lo sucesivo, frente a posibles procesos de renovación asociados a dicho cambio.

El primer relevamiento de manzanas se hizo entre julio y noviembre de 2018. Consistió en un recorrido en donde se realizaron tres tareas: llenar la planilla manualmente, completar el mapa de la manzana codificando los lotes y fotografiar cada parcela. En algunos casos, advertimos que el parcelario que llevábamos en nuestro mapa (tomado del Código de Planeamiento Urbano) no coincidía con el entorno construido. Estas diferencias responden a reagrupamientos, es decir a procesos de subdivisión o englobamiento de lotes (Vecslir y Kozak, 2013). En estos casos, corregimos el mapa, ya sea unificando o subdividiendo lotes, según correspondiera.

Sistematización de los datos

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

Así, el trabajo de sistematización no sólo implicó la carga de datos, sino también su revisión identificando posibles errores en el relevamiento y la obtención de nueva información a partir de una lectura comparada de imágenes del lote. Esto permitió advertir procesos de refuncionalización (por cambios en los usos), densificación (cambios en la altura respecto de la última fotografía disponible en los registros del GCBA) y/o renovación. Frente a esto, determinamos su nivel de modificación mediante cinco categorías: a) mejora de fachada (modificaciones menores en la estructura edilicia, por ejemplo pintura); b) rehabilitación (modificaciones importantes en la estructura edilicia); c) redesarrollo (reemplazo de la estructura edilicia antigua por una completamente nueva); d) desarrollo (nueva edificación en un lote vacío); y e) ampliación (completamiento de edificación que no implica necesariamente densificación ni mejora de la estructura edilicia). Estas variables son las que habilitarían en el futuro -a partir de nuevos relevamientos- dar cuenta de los procesos de renovación del tejido urbano (Figura 4).

Figura 4: Secuencia temporal de un lote refuncionalizado y renovado



Fuente: Elaboración propia con imágenes de 1997 y 2010 (RUS - GCBA) y de 2018 (propia).

Resultados parciales y aproximación al análisis

De las 24 manzanas relevadas se identificaron 780 lotes de los cuales el 97,43% se encuentra edificado. No constituye un objetivo del artículo profundizar en el análisis de los resultados alcanzados, sino que se presentan algunos hallazgos con el propósito de reflexionar sobre la pertinencia, validez y alcance de la estrategia metodológica diseñada para el estudio de la renovación urbana.

La comparación de lotes según distritos deja ver, en una primera escala geográfica de análisis, los efectos diferenciales de la renovación promovida mediante la política de distritos. Los datos corroboran lo que intuitivamente se presume con un conocimiento general de la zona: la comuna 4 evidencia mayor dinamismo inmobiliario que la comuna 8. Los porcentajes de lotes en venta en DA, DDi y DT son superiores a los del DDe (único localizado en la comuna 8). Desde esta mirada, cabe destacar el alto porcentaje de lotes desocupados en el DT (19,3%) que pone de manifiesto el carácter “blando” del tejido en ese polígono, definido por la marcada presencia de hangares y galpones vinculados a la actividad logística (Tabla 1). En relación a los lotes con obra nueva (tanto finalizadas, en proceso, como las recientemente iniciadas), llama la atención la alta proporción de casos en el DDe (24,1%), cuyo tejido caracterizado por la convivencia entre la malla tradicional, grandes espacios verdes, obras de vivienda y autopistas y líneas férreas, crean barreras espaciales que tienden a generar rigideces espaciales. Esto, sumado a la localización de las obras (en manzanas con tejido tradicional) y la baja actividad inmobiliaria del área,⁹ induce a pensar que se trata de reformas edilicias realizadas por los propios dueños de los inmuebles. En correspondencia, en este distrito se observa mayor proporción de obras de ampliación (5,4% respecto del total de lotes que componen el polígono) (Tabla 2). Por su parte, en los DDi y DT predominan los lotes rehabilitados (10,5% y 14,3%); en el DA se observa una intervención más uniforme entre iniciativas de mejora de fachada (7,3%), rehabilitación (7,3%) y redesarrollo (4,9%).

Tabla 1: Tabla de lotes relevados según manzanas testigo en distritos. Porcentaje de lotes edificados, desocupados, en venta y con obra nueva. CABA, 2019 -2020

Distrito	manzanas relevadas	Total Lotes	Con edificación		Desocupados		En venta		Obra nueva	
			Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Artes	9	247	234	94,7	24	9,7	16	6,5	49	19,8
Diseño	5	153	152	99,3	11	7,2	9	5,9	33	21,6
Tecnológico	4	119	116	97,5	23	19,3	6	5,0	27	22,7
Deporte	6	261	258	98,9	14	5,4	12	4,6	63	24,1
Total	24	780	760	97,43	72	9,23	43	5,51	172	22

Fuente: Elaboración propia.

⁹ Según la Dirección General de Estadísticas y Censos CABA, durante 2019, la comuna 8 tuvo el menor porcentaje de permisos de obra otorgados (1,7%), con una superficie registrada en metros cuadrados del 0,6% sobre el total CABA.

Tabla 2: Tabla de lotes relevados según manzanas testigo en distritos. Tipo de obra nueva y porcentaje respecto del total de lotes por distrito. CABA, 2019-2020

Distrito	mejora de fachada		rehabilitación		redesarrollo		ampliación	
	total	%	total	%	total	%	total	%
Artes	18	7,3	18	7,3	12	4,9	1	0,4
Diseño	9	5,9	16	10,5	8	5,2	0	0,0
Tecnológico	7	5,9	17	14,3	3	2,5	0	0,0
Deporte	10	3,8	16	6,1	17	6,5	14	5,4

Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a las tipologías edilicias, se reconoce un predominio generalizado de las categorías asociadas a los usos residenciales de baja densidad. La sumatoria de lotes tipo Casa, PH y Edificio de menos de 4 pisos alcanza al 60% en el DA, 65% en el DDi, 70% en el DT y 81,2% en el DDe. En los DA y DDi predominan los PH (38% y 33%); mientras que en los DT y DDe, las casas (43% y 47%). Por su parte, las manzanas testigo del DA destacan por una fuerte presencia de lotes con vivienda deficitaria (vivienda de autoconstrucción precaria, rancho o casilla), que componen el 12% del distrito. Cabe señalar que esta característica también se encuentra en el DDe, aunque refiere a las villas, que tienen una lógica de urbanización extensiva en el territorio, por lo que no fueron abordadas en el presente relevamiento. La segunda tipología edilicia destacada es la de establecimientos industriales y galpones. Esta se encuentra mayormente presente en el DT (19%), en el DI (17%); posteriormente, en el DA (12%); y en menor medida en el DE (6,1%). Esta concentración de usos residenciales e industriales (incompatibles entre sí) describe una de las principales problemáticas urbanas señaladas comúnmente en la zona, problemática que termina de quedar configurada atendiendo a la baja presencia de tipologías edilicias vinculadas a usos comerciales o de servicios (Tabla 3).

Tabla 3. Tabla de lotes relevados según manzanas testigo en distritos. Tipología edilicia (agregada). CABA, 2019-2020

Tipología edilicia (agregada)	Artes		Diseño		Tecnológico		Deporte	
	total	%	total	%	total	%	total	%
Vacante	11	4,5	1	0,7	3	2,5	3	1,1
Ed. de servicios sociales y bancarios	2	0,8	2	1,3	0	0,0	3	1,1
Casa	19	7,7	35	22,9	51	43,2	135	51,7
PH	95	38,5	51	33,3	25	21,2	64	24,5
Edificio 4-	26	10,5	7	5,9	5	3,3	13	5,0
Edificio 4+	9	3,6	0	0,0	9	5,9	0	0,0
Edificio corporativo	1	0,4	2	1,3	1	0,8	0	0,0
Oficina en edificación sin altura	11	4,5	7	4,6	5	4,2	1	0,4
Espacio verde	2	0,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Estación de servicio	0	0,0	1	0,7	1	0,8	0	0,0
Estacionamiento / cochera	4	1,6	1	0,7	2	1,7	1	0,4
Galería comercial	3	1,2	2	1,3	0	0,0	3	1,1
Establecimiento industrial / galpón	29	11,7	26	17,0	22	18,6	16	6,1
Local comercial / gastronómico	5	2,0	10	6,5	1	0,8	15	5,7
Vivienda deficitaria	30	12,1	1	0,7	0	0,0	4	1,5
Vivienda social	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	1,1

Fuente: Elaboración propia.

Complementariamente a la mirada entre distritos, el desafío del análisis multiescalar en torno a la renovación exige plantear conjuntamente una lectura comparada al interior de cada polígono de intervención. Esto supone advertir cómo las diferencias socio-territoriales del entorno en el que se emplazan las manzanas testigo (que tienen correspondencia con las diferentes sub-áreas identificadas) podrían estar incidiendo en el tipo, alcance y profundidad de las transformaciones de los lotes. En esta segunda instancia de análisis se introducen los SIG, contemplando otras dimensiones urbanas que caracterizan las desigualdades socio-territoriales intra-distrito y su diálogo con la renovación (manifestada a partir de los cambios en los lotes). Estas son: los usos del suelo, la presencia de beneficiarios de los distritos, situaciones de desalojos, condiciones habitacionales (según datos del CNPhyV 2010) e intervenciones emblemáticas; en sintonía con los procesos de densificación, refuncionalización y obras nuevas. En esta oportunidad se acercan unas primeras reflexiones tomando en cuenta: el porcentaje de hogares con hacinamiento crítico,¹⁰ densificación, tipología edilicia, tipo de obra nueva y situación inmobiliaria.

En el DA (Figura 5) la localización de beneficiarios del distrito y la actividad inmobiliaria formal se resuelve de manera más uniforme en el territorio. Sin embargo, son los sectores de San Telmo, entorno Usina del Arte y Bombonera los que contemplan las manzanas con mayor cantidad

¹⁰ El hacinamiento crítico compone una de las dimensiones del indicador de NBI y según investigaciones previas (Torres, 1983) se constata su alta correlación con la condiciones socio-habitacional general del hogar.

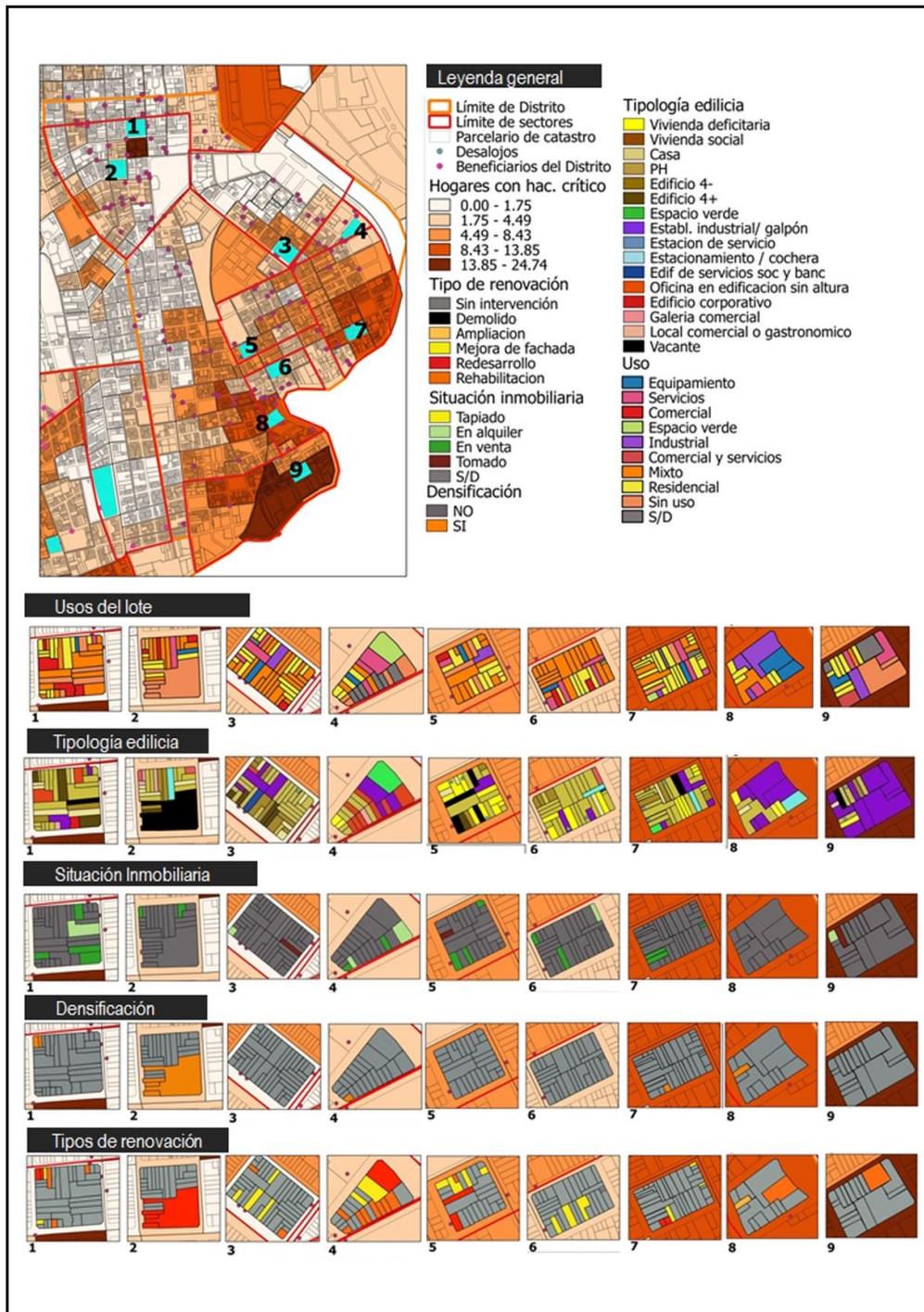
de lotes en venta o alquiler. Hacia el sur, las manzanas 8 y 9 no registran movimiento. En el relevamiento no se detectaron lotes tapiados. Las acciones de densificación se observan mayormente en las manzanas con tipologías comerciales, como en las 1, 2 y 4. Finalmente, la manzana 6 al norte de la sub-área Caminito observa la concurrencia de situaciones de desalojo, localización de empresas beneficiarias del DA y ofertas de venta y alquiler. Se conforma en un caso paradigmático del barrio que, con una trayectoria previa de turistificación, observa al mismo tiempo potenciales dinámicas de conflicto en torno a movimientos de invasión-sucesión.

En el DDi (Figura 6) las transformaciones edilicias parecen seguir un sentido geográfico este-oeste, siendo la av. Vélez Sarsfield un límite divisorio. Hacia el este, en conexión con la vida urbana del barrio de La Boca, las manzanas 1, 3 y 4 observan tipologías edilicias diversificadas y mayor cantidad de lotes con obras nuevas (varias de rehabilitación y redesarrollo) y densificación. Hacia el oeste, las manzanas 2 y 5, más alejadas del macrocentro, presentan usos predominantemente residenciales e industriales y solo algunas mejoras de fachada en lotes.

El DT (Figura 7) refleja mayor presencia de empresas TIC beneficiarias de la política, distribuidas principalmente en el norte y centro del polígono. Las sub-áreas más consolidadas y dinamizadas por la extensión del subte (norte y este), evidencian mayor actividad inmobiliaria. Las manzanas 1 y 2 reflejan la mayor cantidad de lotes en venta o tapiados; con obra nueva de redesarrollo y densificación. Por su parte, en el sub-área sur, que consideramos un sector marginal en la dinámica del distrito, se destaca la gran cantidad de lotes con mejoras de fachada y rehabilitación.

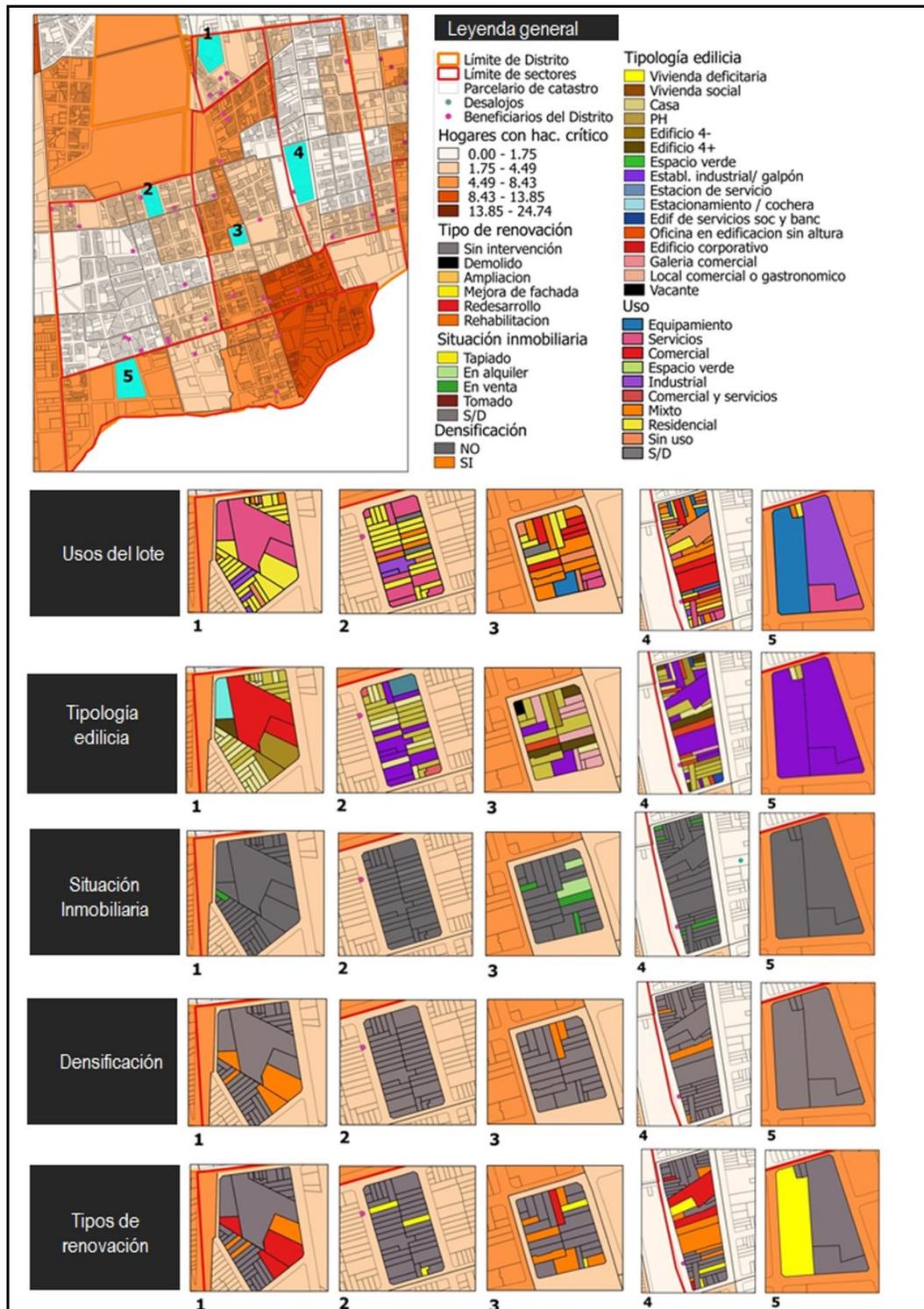
Finalmente, en el caso del DDe (Figura 8), a diferencia del resto de los distritos analizados, el principal dinamismo proviene de la obra pública, materializada por ejemplo en la construcción de la Villa Olímpica. En este distrito, los lotes con redesarrollo son mayormente de obra pública (como la vivienda social en construcción en la manzana 4) y emplazadas sobre tejidos de uso industrial; y no responden a la creación de equipamientos deportivos privados o a la instalación de empresas vinculadas al deporte. En efecto desde 2014, momento en que se creó el Distrito, a la fecha no se registran beneficiarios del Distrito. Por su parte, entre las iniciativas de la esfera privada se destacan las obras de ampliación y mejora de fachada (como en las manzanas 1, 5 y 6) que se realizan sobre lotes de uso predominantemente residencial.

Figura 5: Distrito de las Artes, sub-áreas y manzanas testigo. Variables escogidas. Año 2019



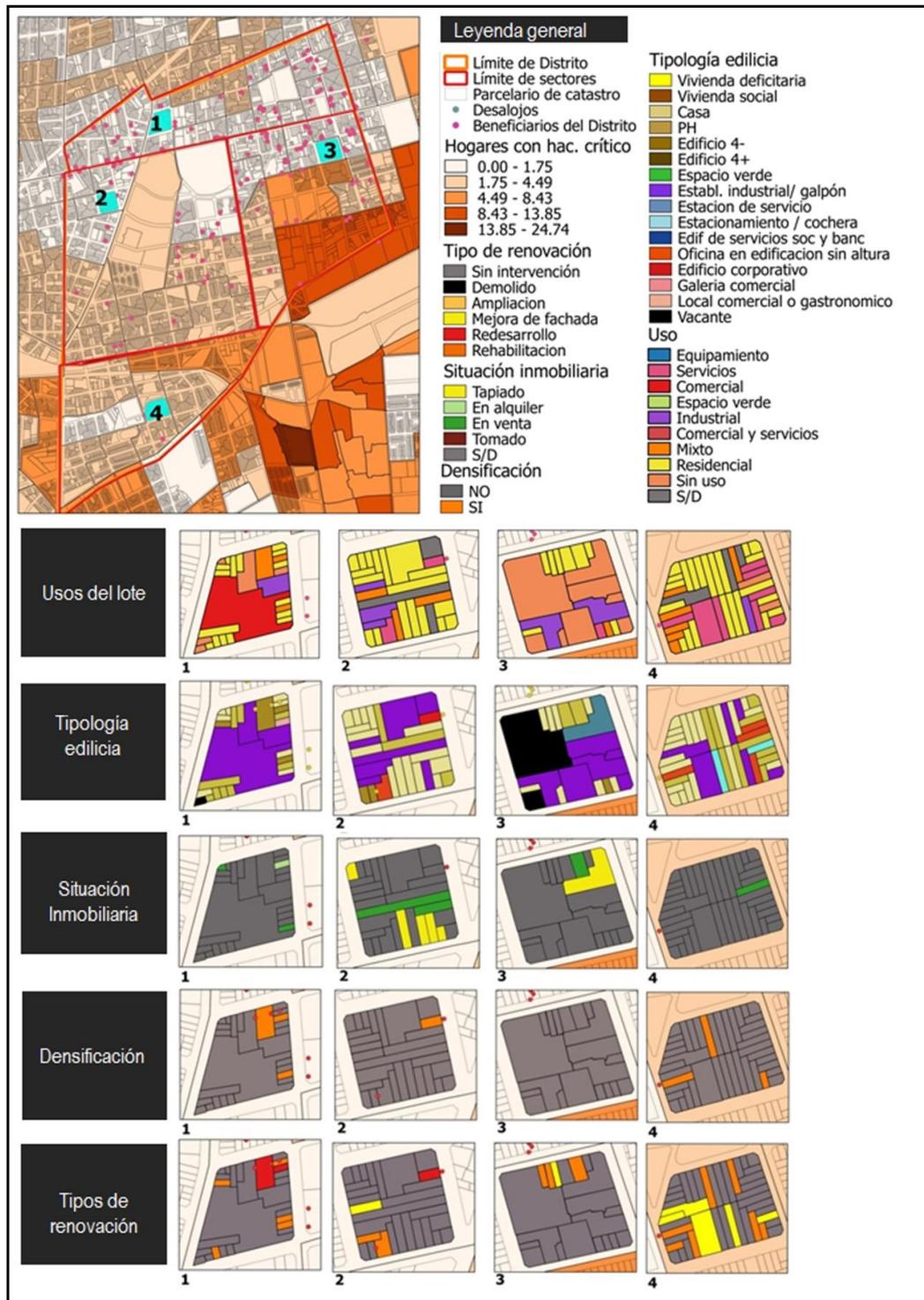
Fuente: Elaboración propia.

Figura 6: Distrito del Diseño, sub-áreas y manzanas testigo. Variables escogidas. Año 2019



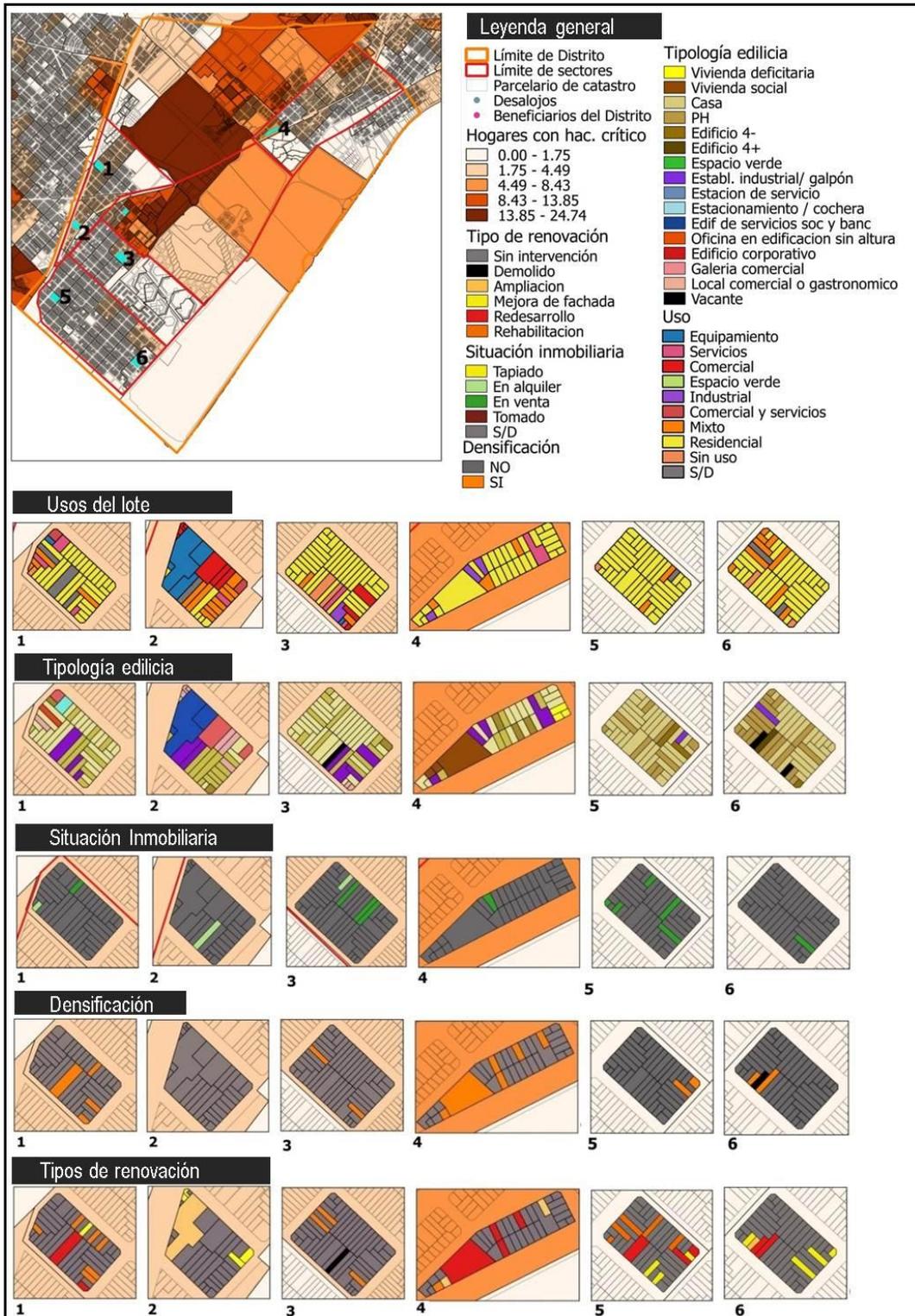
Fuente: Elaboración propia.

Figura 7: Distrito Tecnológico, sub-áreas y manzanas testigo. Variables escogidas. Año 2019



Fuente: Elaboración propia.

Figura 8: Distrito del Deporte, sub-áreas y manzanas testigo. Variables escogidas. Año 2019



Fuente: Elaboración propia.

Reflexiones finales

En este artículo se presentó y discutieron los alcances y limitaciones de una estrategia metodológica de diseño propio, basada en los análisis morfo-tipológicos, para el abordaje de las transformaciones físicas en áreas de renovación urbana. Dicha estrategia se orientó al análisis de los cambios (e inercias) producidas en el tejido urbano de la zona sur de la ciudad de Buenos Aires, a partir de la creación de los distritos de las artes, del diseño, tecnológico (Comuna 4) y del deporte (Comuna 8).

A modo de cierre, destacamos que la estrategia metodológica presentada articuló elementos de abordajes cuantitativos y cualitativos. Por un lado, se implementó un diseño estructurado para la definición del corpus, contemplando el criterio de representatividad urbanística de los sectores y manzanas (en cuanto a los aspectos estructurales y socio-habitacionales del territorio). Con base en este ejercicio sistemático de selección, el posterior análisis de las transformaciones físicas de los lotes permitió una puesta en diálogo entre las microrenovaciones identificadas y las políticas de renovación urbana impulsadas mediante los distritos. Sin embargo, el diseño fue también lo suficientemente flexible como para contemplar matices y particularidades de cada distrito, definiendo criterios y variables específicas para cada caso; y habilitando la incorporación de nuevas categorías a medida que se desarrollaba el trabajo de recolección de datos. De este modo, se resolvió la tensión entre estructura y flexibilidad, entre la estandarización requerida para la comparación entre distritos y la singularidad de cada territorio.

Asimismo, la estrategia metodológica desarrollada tiene entre sus fortalezas la multidimensionalidad de criterios y la triangulación de fuentes para la construcción del corpus y para el análisis de los datos. Estos aspectos de la estrategia, además de contribuir a su validez, habilitan un acercamiento sistemático y multiescalar a los procesos de renovación en el territorio. Gracias al diálogo entre los datos primarios construidos por el propio instrumento de relevamiento y los datos secundarios utilizados, se obtiene una mirada al interior de cada distrito, con sus sub-áreas y estructuración interna; una mirada a escala sur de la ciudad, comparativa entre distritos; y luego una mirada a escala urbana. Si bien se presentaron algunos desafíos metodológicos, sobre todo en la operacionalización de variables y la definición de categorías, éstos pudieron ser resueltos sobre todo a partir de la diversidad de miradas disciplinarias del equipo de investigación.

A la luz de los hallazgos alcanzados, podemos adelantar algunas hipótesis para el análisis de los procesos de renovación de la zona sur de la ciudad. Un primer aspecto está vinculado al tipo, alcance y profundidad de las transformaciones en el territorio, que indican ciertas heterogeneidades internas en estos procesos. A la luz de estos resultados parece más apropiado hablar de “renovaciones” que de un único proceso de renovación. Asimismo, las transformaciones registradas no se encuentran necesariamente articuladas a las iniciativas de los distritos. Esas diferencias están vinculadas a distintos factores, que parecen jugar un papel crítico en el desenlace de dichos procesos.

En este sentido, la configuración espacial de cada área, que produce distintas oportunidades para la acción del sector privado y condiciona la del Estado. De esta manera, la presencia de tejido “blando” en la mayoría de las áreas analizadas, generó oportunidades para la acción de diversos “inversores” en escalas pequeñas, como puede observarse en el DA y el DT. En el Distrito del Deporte, las características de la urbanización tienden a cerrar esa posibilidad y a alentar, por el contrario, inversiones de mayor envergadura que convocan a un sector que no necesariamente está interesado en esa área de la ciudad. Incluso, las transformaciones físicas en sus lotes no prestan correspondencia con la práctica deportiva, que es la actividad promovida.

En vínculo con lo anterior, la acción estatal tampoco ha logrado eludir ni modificar esa lógica. Esto es visible en las intervenciones que desplegó en el territorio, que nuevamente muestran escalas más acotadas y una mayor diversificación en los distritos de las artes, del diseño y tecnológico, mientras que en el del deporte sigue la lógica monumental que caracterizó las intervenciones históricas en el área. Esto pone de relieve la importancia de estudiar las “inercias” que produce el espacio, además de las transformaciones, en la evolución de los procesos de renovación.

Esta estrategia metodológica apunta, entonces, a poder captar estas transformaciones e inercias en el territorio, concentrándose únicamente en la dimensión física de los procesos de renovación. Si concebimos al territorio como un espacio atravesado por relaciones sociales de poder, es preciso pensar sus transformaciones e inercias en términos más integrales y, para ello, es necesario combinar esta estrategia con otros abordajes que atiendan a otras dimensiones, como las sociales, económicas, simbólicas, etc. A ello, nos dedicaremos en futuros trabajos.

Referencias bibliográficas

- ALMIRÓN, A., BERTONCELLO, R. Y TRONCOSO, C. (2006). Turismo, patrimonio y territorio. Una discusión de sus relaciones a partir de casos de Argentina. *Estudios y Perspectivas en Turismo* 15 (2), 101-124.
- ARQUEROS MEJICA, S. (2017). *La política de desarrollo de la Comuna 8 de la ciudad de Buenos Aires (1996-2015)*. Universidad de Buenos Aires.
- ARQUEROS MEJICA, S., Y GONZALEZ REDONDO, C. (2017). La política de distritos del sur de Buenos Aires: una mirada en perspectiva. *Revista Quid* 16, 7, 7-29.
- BOURDIEU, P. (2010). *El sentido práctico*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- CEyS (2013). *Diagnóstico Socio-habitacional de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: GCBA.
- CUENYA, B. (2011). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. *Cadernos Metrópole*, 13(25), 185-212. <https://doi.org/10.1590/5987>
- DÍAZ PARRA, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana*, XVIII (1030). Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm>
- DÍAZ, M. P., ZAPATA, M. C., AGUILAR, D., FERNÁNDEZ, O., & QUIROGA, A. A. (2019). ¿Normativa urbana para quién? El caso del nuevo barrio Parque Donado Holmberg, Ciudad de Buenos Aires, Argentina. *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, 25, 1-24. <https://doi.org/10.37838/unicen/est.25-016>
- DÍAZ, M., DÍAZ PARRA, I. Y SANTA CRUZ, A. (2020). "Declive y renovación de la traza de la ex autopista 3, en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires (2009-2016)". En Díaz, M. y Zapata, C. (Comps.) *La renovación urbana disputada. Entramados de la construcción de un nuevo barrio sobre la traza de la Ex Autopista 3 en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: IMHICIHU.
- DI VIRGILIO, M., Y GUEVARA, T. (2014). Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Revista Estudios Sociales Contemporáneos*, 11, 12-23.
- GOICOECHEA, M. E. (2016). *Distritos Creativos en el Sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015). Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación*. Vol 1. Universidad de Buenos Aires.
- _____ (2012). Industrias TIC y nuevos aglomerados productivos en la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito tecnológico de Parque Patricios. En 9° *Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales*, San Miguel de Tucumán.
- GOMEZ, M. Y ZUNINO SINGH, D. (2008). "La (re)valorización de la zona sur y su patrimonio histórico-cultural como recurso turístico". En Herzer, H. (coord), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- GONZALEZ REDONDO, C. (2019) *La política de distritos en el sur de la ciudad de Buenos Aires. Modelos internacionales, actores locales y territorio (2008-2019)*. Tesis doctoral inédita, FSOC, UBA.
- _____ (2018). *Del Distrito Gubernamental a la Nueva Sede de Gobierno. Disputas en torno al espacio urbano en la ciudad de Buenos Aires*. Tesis de Maestría, FFyL, UBA, inédita.
- HAMMERSLEY, M. & ATKINSON, P. (1994). *Etnografía. Métodos de investigación*. Barcelona: Paidós.
- HERNÁNDEZ, S. (2017). El rol del Centro Metropolitano de Diseño en el proceso de patrimonialización de Barracas (Ciudad de Buenos Aires). *Revista Quid* 16, 7, 94-119.
- HERZER, H. (2012). *Barrios al sur. Renovación y pobreza en la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- _____ (2008). *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires: Espacio.
- JAJAMOVICH, G. (2012). *La ciudad en cuestión. Pugnas y reconfiguraciones de redes de técnicos y*

profesionales que intervienen sobre la ciudad de Buenos Aires (1983-1992). Universidad de Buenos Aires.

LEFEBVRE, H. (2013). *La producción del espacio*. Madrid: Capitan Swing.

LERENA RONGVAUX, N. (2019). *Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo, en el sur de la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito Tecnológico. 2008-2018*. Universidad de Buenos Aires.

LERENA, N., & OROZCO, H. (2020). Economías creativas y renovación urbana. Nuevos usos y usuarios en Parque Patricios, Buenos Aires. *Revista INVI*, 35(98), 1-44. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000100001>

LÓPEZ, E., GASIC, I., & MEZA, D. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 27, 75-114.

MANZANO MORENO, E. (2012). "Presentación". En Bosque González, I.; Fernández Freire, C.; Martín Forero, L. y Pérez Asensio, E. *Los sistemas de información geográfica y la investigación en Ciencias Humanas y Sociales* (pp. 9-10). Madrid: Confederación Española de Centros de Estudios Locales

MAXWELL, J. A. (1996) *Qualitative Research Design. An Interactive Approach*. London: Sage Publications.

MENDIZÁBAL, N. (2006). Los componentes del diseño flexible en la investigación cualitativa. Vasilachis de Gialdino, I. (comp.) *Estrategias de investigación cualitativa*. (pp. 65 - 105). Buenos Aires: Gedisa

PÉRSICO, M. E. (2019). *Renovación urbana y transformaciones territoriales: El caso de la Ciudad de Autónoma de Buenos Aires durante el período 2010-2017*. Tesis de Maestría, Universidad Torcuato Di Tella, inédita.

PÍREZ, P. (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. *Revista Ciudades*, 7[28], pp. 1-15.

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

RODRIGUEZ, M. C. & DI VIRGILIO, M. (2014). Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. *Revista de Direito Da Cidade*, 6(2), 323-347. <https://doi.org/10.12957/rdc.2016.19115>

SAUTU, R.; BONIOLO, P.; DALLE, P. y ELBERT, R. (2005). *Manual de metodología. Construcción del marco teórico, formulación de los objetivos y elección de la metodología*. Buenos Aires: CLACSO.

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

SCRIBANO, A. (2008). *El proceso de investigación social cualitativo*. Buenos Aires: Prometeo

SEID, G. (2016). La pluralidad de procedimientos para alcanzar validez en las investigaciones cualitativas, *RELMIS*, 6 (12), 41-55.

SOJA, E. (2008). *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficantes de sueños.

SUBIRATS, J., KNOEPFEL, P., LARRUE, C., & VARONNE, F. (2008). *Análisis y gestión de políticas públicas*. Barcelona: Ariel.

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

_____ (2010). Debajo de la alfombra de los barrios del sur. Derecho a la ciudad o nuevas formas de higienismo. *Intersecciones en Antropología*, 11(2), 15-27.

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

VECSLIR, L., & KOZAK, D. (2013). Transformaciones urbanas en la manzana tradicional. Desarrollos fragmentarios y microtransformaciones en el tejido del barrio de Palermo, Buenos Aires. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura y Sociedad*, 14(14), 146-172.

Autoras.

Carolina Gonzalez Redondo

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Instituto de Estudios de América Latina y el Caribe de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires (UBA), Argentina.

Doctora en Ciencias Sociales y Magister en Políticas Ambientales y Territoriales por la UBA. Investigadora del CONICET, con sede en el Instituto de Estudios de América Latina y el Caribe de la Facultad de Ciencias Sociales de la UBA.

E-mail: carolina.gredondo@gmail.com

María Eugenia Goicoechea

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Instituto de Estudios Sociales en contextos de desigualdades (IESCODE), Universidad José C. Paz (UNPAZ). Observatorio Urbano Local Buenos Aires Metropolitana, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires (UBA), Argentina.

Doctora en Ciencias Sociales por la UBA. Investigadora del CONICET. Profesora de grado y posgrado en la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (UBA) y en la Universidad de Palermo.

E-mail: megoicoechea@yahoo.com.ar

María Soledad Arqueros Mejica

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Área de Estudios Urbanos, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Doctora en Ciencias Sociales por la Universidad de Buenos Aires y Magíster en Economía Urbana por la Universidad Torcuato Di Tella. Investigadora del CONICET. Profesora de grado de la Universidad Nacional de Avellaneda y de posgrado de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo y de la Facultad de Ciencias Sociales (UBA).

E-mail: soledad.arqueros@gmail.com

Citado.

GONZALEZ REDONDO, Carolina; GOICOECHA, María Eugenia y ARQUEROS MEJICA, María Soledad (2022). Estrategia metodológica para el estudio de la renovación urbana. Una propuesta centrada en las transformaciones territoriales del sur de la Ciudad de Buenos Aires, Argentina. *Revista Latinoamericana de Metodología de la Investigación Social - ReLMIS*, N°24, Año 12, pp. 74-99.

Plazos.

Recibido: 21/09/2020. Aceptado: 02/06/2021.