

# **Proposta de caracterização da renovação urbana: abordagem para a cidade de Lomas de Zamora, Buenos Aires.**

*Proposal for the characterization of urban renewal: approach to the city of Lomas de Zamora, Buenos Aires.*

*Propuesta de caracterización de la renovación urbana: abordaje para la ciudad de Lomas de Zamora, Buenos Aires.*

ROMANO, Bárbara Teresa; Doutora em Geografia, Universidade Nacional de Tres de Febrero – Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (UNTREF - CONICET) [bromano@untref.edu.ar](mailto:bromano@untref.edu.ar)

## **Resumo**

A valorização dos centros históricos no contexto da globalização neoliberal expressa-se fundamentalmente nas variações da renda urbana, nas mutações da paisagem urbana e das práticas quotidianas, bem como na emergência de novos atores sociais, como as associações de bairro, que se posicionam em defesa do patrimônio histórico do bairro. Neste trabalho, pretende-se apresentar uma caracterização da renovação urbana que se enquadre no caso do centro da cidade de Lomas de Zamora, que levou ao surgimento de uma zona denominada pelos promotores imobiliários como Las Lomitas.

**Palavras-chaves:** Renovação urbana. Gentrificação. Divisão social do espaço. Segmentação espacial

## **Abstract**

*The valorization of historic centers in the context of neoliberal globalization is fundamentally expressed in the variations in urban rent, in the mutations of the urban landscape and in everyday practices, as well as in the emergence of new social actors, such as neighborhood associations, which stand up in defense of the neighborhood's historical heritage. In this work, the intention is to present a characterization of urban renewal that fits the case of the center of the city of Lomas de Zamora, which led to the emergence of an area named by real estate developers as Las Lomitas.*

**Keywords:** Urban renewal. Gentrification. Social division of space. Spatial segmentation.

## **Resumen**

*La valorización de los centros históricos en el contexto de la globalización neoliberal, se expresa fundamentalmente en las variaciones en la renta urbana, en las mutaciones del paisaje urbano y en las prácticas de lo cotidiano, como así también en el surgimiento de nuevos actores sociales, como son las asociaciones vecinales, que se alzan en defensa del patrimonio histórico del barrio. En este trabajo, la intención es presentar una caracterización de la renovación urbana que se ajusta para el caso del centro de la ciudad de Lomas*

*de Zamora, que derivó en el surgimiento de una zona apodada por los promotores inmobiliarios como Las Lomitas.*

**Palabras claves:** *Renovación urbana. Gentrificación. División social del espacio. Segmentación espacial*

## **Introducción**

En el Aglomerado Gran Buenos Aires<sup>1</sup>, desde la década de 1990, se producen procesos de valorización urbana vinculados con la renovación urbana y la gentrificación. Al respecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, son reconocidos los casos de San Telmo, La Boca, Abasto, Parque Patricios, como así también el de la zona apodada por los promotores inmobiliarios como Las Cañitas, en el barrio de Palermo.

En el corto plazo, estos procesos desencadenaron un efecto de “contagio” en los centros tradicionales de los partidos del aglomerado, que se ubican en la Región Metropolitana de Buenos Aires. En los primeros años de la década del 2000, comenzó un progresivo (re)descubrimiento no solamente de las funciones de centro, sino también de los paisajes urbanos y patrimonio histórico-arquitectónico de los barrios bonaerenses.

A comienzos del siglo XXI, se originó la expansión de las funciones de los centros tradicionales bonaerenses -que en general coinciden con las localidades cabeceras, donde se ubica la sede del gobierno municipal- en un proceso tendiente a valorizar el paisaje barrial y segmentar el consumo. Uno de los partidos pioneros de estas transformaciones en el sur del Aglomerado Gran Buenos Aires es Lomas de Zamora que se ubica en la primera corona de los partidos que bordean a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, cabe destacar que se están registrando características de este tipo de transformaciones vinculadas con los procesos de renovación urbana en otras ciudades cabeceras de los partidos como Lanús, Quilmes, Moreno, Vicente López, San Isidro, entre otros.

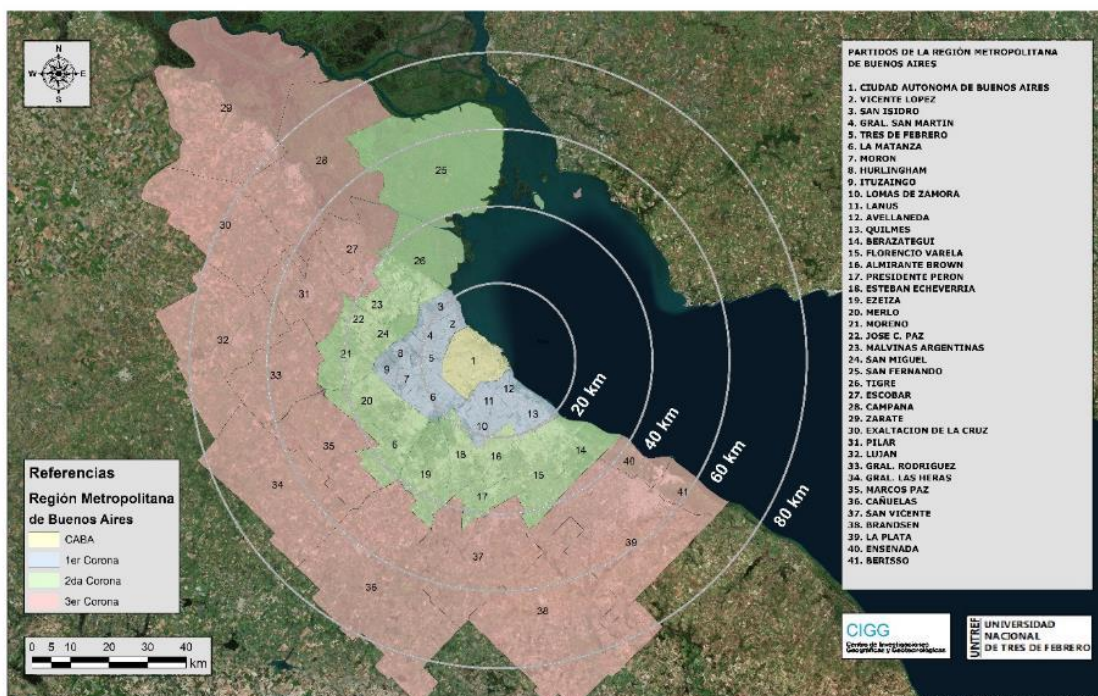


Imagen 1: Mapa de la Región Metropolitana de Buenos Aires. 2020.

Fuente: Centro de Investigaciones Geográficas y Geotecnológicas (CIGG). Universidad Nacional de Tres de Febrero (UNTREF).

El partido Lomas de Zamora limita con el sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se encuentra a 20 minutos de tren de la estación Plaza Constitución, que representa una de las puertas de entrada a la Capital Federal. Nuestra zona de estudio se ubica en la localidad cabecera del partido, también denominada Lomas de Zamora.

En este trabajo se presentan algunas transformaciones urbanas recientes de la ciudad de Lomas de Zamora<sup>2</sup>, que derivaron en la configuración de una zona apodada por los promotores inmobiliarios como Las Lomitas. Estas transformaciones, fomentaron la expansión de las funciones del centro tradicional hacia zonas contiguas de uso del suelo tradicionalmente residencial. La expansión de viviendas bajo el formato de edificios de departamentos y también de locales comerciales, en forma contemporánea a la mercantilización del patrimonio histórico arquitectónico; conformaron un espacio atractivo para la rentabilidad de la inversión de capital.

En otros trabajos, analizamos que los procesos de renovación urbana en la ciudad de Lomas de Zamora se produjeron sin desplazamiento de la población residente tradicional, y también indagamos en cómo esos sujetos sociales son valorizados por formar parte del “nuevo” paisaje urbano, como así también en la profundización de los procesos de segmentación espacial (y del consumo) en el centro lomense (Romano, 2019, 2020a, 2020b, 2021). En este trabajo, el objetivo es presentar una perspectiva de análisis de la renovación urbana que sea capaz de identificar las transformaciones urbanas contemporáneas de la ciudad de Lomas de Zamora. Para ello, organizamos este escrito presentando, en primer lugar, una caracterización de la configuración del barrio del centro de la ciudad de Lomas de Zamora con la intención de introducir y encuadrar, en segundo lugar, nuestra perspectiva de

análisis de la renovación urbana. La metodología de investigación empleada se apoya en la lectura e interpretación de diversas fuentes de información como revisión de artículos científicos, de documentos históricos y observaciones en campo.

## **1- Algunas notas sobre la configuración del barrio del centro de Lomas de Zamora**

El centro de Lomas de Zamora se estructura con la inauguración de la estación ferroviaria en el año 1865, en el contexto del modelo económico agroexportador. La calle Laprida funcionaba como alimentadora del servicio ferroviario, puesto que circulaban tranvías y diligencias (que para la década de 1920 son reemplazados por el transporte colectivo) que desembocaban en la estación de tren. Por la afluencia de pasajeros, sobre esa calle, se instalaron locales comerciales. Así, con el correr de los años, se configura un área comercial en sintonía con los monumentales edificios de la municipalidad (inaugurado en 1938, tras la demolición del proyectado en 1876) y de la Catedral (1865), en correlación con la plaza principal de la ciudad.

En forma contemporánea a la instauración del centro tradicional lomense a fines del siglo XIX y comienzos del XX, se expande el barrio residencial. Predominan imponentes casonas que no superan los dos pisos de altura con jardines y sobre calles arboladas, en las cercanías de las estaciones ferroviarias de Banfield, Lomas de Zamora, Temperley, todas ellas pertenecientes al tendido del Ferrocarril del Sud y dentro del partido de Lomas de Zamora. En otros trabajos (Romano, 2013, 2019) hemos analizado que el impulso para la creación de esos barrios residenciales se produce en primer lugar, con la instalación del personal jerárquico de la empresa de capitales ingleses Ferrocarriles del Sud; de allí el estilo de las casonas y la posterior creación de la zona apodada como “el barrio inglés”. La llegada de estos inmigrantes propició la configuración de un paisaje de casonas que se conjugaban con instituciones como colegios, sociedades de fomento e iglesias, destinadas a contener y expandir los usos y costumbres de esa comunidad. Las características de un paisaje de calles empedradas, silenciosas y con árboles añosos (que pretende ser bucólico) atrajo nuevos residentes deseosos de sumarse a estas formas de habitar el barrio. La llegada de estos inmigrantes era percibida, como los portadores de la civilización y la modernidad, según acuerdan Bujan, L. (2011); De Masi, O. (2011). En segundo lugar, en este período, la zona de las lomas<sup>3</sup> en Lomas de Zamora era uno de los lugares predilectos de asentamiento de las estancias de fin de semana de las personas adineradas que residían en la Capital Federal. Con los brotes de fiebre amarilla, que ocurren fundamentalmente en la segunda mitad del siglo XIX, muchas de esas familias huyen de la capital federal y deciden que esas residencias se transformen en permanentes. En tercer lugar, y siguiendo esa dinámica, también construyen sus residencias familiares la burguesía industrial local, que se desarrolla impulsada por el modelo económico industrial sustitutivo de importaciones, que tenía sus fábricas en otras localidades del partido. El desarrollo industrial promoverá el asentamiento de clases sociales de un nivel socioeconómico medio y bajo, impulsadas por la política de créditos para la adquisición de vivienda propia y la expansión del transporte público de

pasajeros. Esta población, se instaló en los partidos del conurbano bonaerense como parte de los llamados “procesos de suburbanización” analizados muy criteriosamente por Horacio Torres (1978, 1993, 1991) y retomado por reconocidos investigadores como Gabriel Kessler, Pablo Dalle, Mercedes Di Virgilio, Marcela Vio, Tomas Calello.

Con el desarrollo de la industria local y el crecimiento de las localidades del partido, la calle Laprida (que estructura la zona del centro lomense) se transforma en un reconocido paseo popular a nivel local y regional, y se convierte en peatonal en el año 1979; posicionándose así como un centro neurálgico del corredor sur del Aglomerado Gran Buenos Aires.

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, como ir al cine o a un restaurante. Esta zona del centro de Lomas se transforma en un área de oportunidad para los promotores inmobiliarios cuando deciden captar a esos consumidores que se desplazan a la Capital Federal. El objetivo principal es retenerlos en el barrio, por ello las estrategias de *city marketing* van a estar dirigidas a contener esas demandas de 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 de renovación urbana que se aceleró luego de la crisis del 2001<sup>4</sup> y con la posterior implementación del modelo económico neodesarrollista<sup>5</sup>. Las Lomitas, 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<sup>6</sup>, por ello, la estrategia inmobiliaria fue “traer” Las Cañitas al centro de Lomas de Zamora.

Los promotores inmobiliarios, en sintonía con el gobierno local, comenzaron con la misión de crear un espacio que se diferencie de Laprida: la intención era potenciar a Las Lomitas, a través de la segmentación del consumo y, para ello, era necesario profundizar la división social del espacio del centro (Romano, 2019, 2020b). Las transformaciones urbanas modificaron el histórico paisaje urbano de calles adoquinadas y arboladas, con casas unifamiliares que no superaban los dos pisos de altura con jardín y muchas de ellas con garaje y piscina.



Imagen 2: Casas y edificios de departamentos en Las Lomitas  
Fuente: Diego Spivacow. Publicada en Diario La Nación el día 27 de febrero de 2018.

Es decir, eran (y son) terrenos grandes y su metraje posibilitaba la construcción de edificios de departamentos, a pesar de las recurrentes quejas y denuncias de los vecinos, fundamentalmente organizados bajo la Asociación Vecinal Fuenteovejuna, por el avasallamiento del barrio y sus formas de habitar.

La expansión de locales comerciales se realizó, por un lado, a partir de la demolición de las casonas existentes y de la construcción de grandes locales comerciales y, por otro lado, a partir de la valoración de las antiguas residencias. La premisa era conservar las fachadas y transformarlas en locales comerciales. Sobre esta base, es que se articulan las diferencias entre los locales comerciales de Laprida y Las Lomitas, en el sentido de que Las Lomitas surge como parte del centro tradicional, pero siempre marcando sus discrepancias con la zona del paseo popular de la peatonal Laprida. Los *slogans* de publicidad de algunas inmobiliarias, y que son replicados en algunos periódicos, son contundentes; como por ejemplo “El boom de Las Lomitas: un barrio que no deja de crecer en el sur del conurbano” o “Las Lomitas: los mejores restaurantes de un polo gastronómico que crece en el sur del Gran Buenos Aires”<sup>7</sup>. Desde los medios de comunicación, se enfatizan las diferencias dentro del centro lomense, y cómo funcionan como un catalizador para captar a un perfil de consumidores que aseguraban no sentirse identificados con la oferta comercial del centro tradicional. De ese modo, podemos pensar en que existe una relación dialéctica entre Las Lomitas y Laprida porque es en ese esfuerzo de marcar –y sostener- las diferencias en que pareciera justificarse la existencia de Las Lomitas.

## 2- Renovación urbana en Lomas de Zamora: propuesta de abordaje

Los primeros estudios sobre los procesos de renovación urbana los podemos encuadrar, desde el campo de la Geografía, junto con la emergencia de la llamada corriente Radical, en la década de 1960. Pensadores como Richard Peet, David Harvey, William Bunge, Milton Santos, llevarán las lecturas del marxismo al campo de la Geografía y se preocuparán por comprender al

espacio 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. Posteriormente, los aportes de Edward Soja y su teoría del tercer espacio (Soja, 1996), inspirados en la obra de Henri 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 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, y Zusman, 2002, Lindón, 2008).

Sobre la base de ese marco teórico, analizamos a la renovación urbana desde dos perspectivas: gentrificación y división social del espacio (Romano, 2019). 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 indisociable 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. La gentrificación fue originalmente definida como un proceso de reestructuración urbana y de sustitución de clase social (Glass, 1964; Smith, 1996 [2012]; Ley, 1992, 1996; Harvey, 2001, 2005). A pesar de ello, investigadores como Carrión, 2010; Jaramillo, 2015, sostienen que esos desplazamientos de población no siempre se producen en las ciudades latinoamericanas, como también hemos demostrado para el caso del centro de Lomas de Zamora (Romano, 2019). Como corolario de ello, aparecen procesos de boutiqueización y valorización patrimonial que potencian la segmentación del espacio; contribuyendo a la división social del espacio, en los términos planteados por Duhau, 2013; Schteingart, 2001; Álvarez, e Iulita, 2013.

A partir de allí, para dar cuenta de las transformaciones urbanas contemporáneas de la ciudad de Lomas de Zamora caracterizamos a la renovación urbana a través de cinco hechos fundamentales:

- 1) 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”. La ciudad se describe como una superposición de espacios fortificados, protegidos de peligros -tanto reales

como imaginarios- de la vida diaria, argumenta Soja (2008) [2000]. 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. En el caso de Lomas de Zamora, las inversiones para la creación de una policía local (2014) así como la proliferación de edificios de departamentos con seguridad privada, transmiten la ilusión de un centro seguro; atractivo para residir y captar inversiones de capital.

2) 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.

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, 2006). Se crea un nombre, un término, un símbolo, un signo, un diseño o la combinación de todos esos elementos; con el propósito de identificar los productos y diferenciarlos respecto de la competencia. La denominación “Las Lomitas”, si bien no se constituye como una marca ciudad del municipio, respondería a una estrategia de los promotores inmobiliarios para legitimar las recientes transformaciones urbanas; en un proceso tendiente a profundizar la segmentación espacial del centro lomense. Con la denominación de Las Lomitas, el objetivo era (y es) imprimir una identidad diferente a esa zona del barrio que le permita distinguirse/diferenciarse del conjunto del centro.

3) La promoción de la “vuelta al centro” como símbolo de distinción social.

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; en donde las lógicas del mercado actuarían como reguladoras de la vida urbana con el objetivo fundamental de aumentar el potencial de retorno de la inversión financiera (Smith, 1996 [2012]; Ley, 1992, 1996; Harvey, 2001, 2005; Slater, 2009; Herzer, 2008; Guevara, 2014). Todo ello, amparado bajo las dinámicas propias del extractivismo urbano que estarían agudizando los vínculos entre el mercado financiero y la renta urbana, tal como lo analizan autores como Patricia Pintos, Enrique Viale, Eduardo Reese, para la Región Metropolitana de Buenos Aires. Para el caso del centro de Lomas de Zamora, las transformaciones territoriales repercutieron en los valores del suelo, y en el consiguiente proceso de inquilinización de la zona, 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. Además, se instalaron comercios (con productos y servicios que no tenían

tradición de existencia en la zona) como gastronomía especializada, café boutiques, locales de diseño de indumentaria y decoración, entre otros.

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

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. Las referencias al “pasado” encuentran un lugar a través de la carga histórica que surge de la valorización de las antiguas fachadas. 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. Sin embargo, la actual expansión de edificios de departamentos (a pesar de las ordenanzas modificatorias al Código de Edificación para regular la preservación de inmuebles históricos) resulta contraproducente para la preservación del paisaje urbano porque -y en forma contradictoria- los promotores inmobiliarios se apoyan en esas mismas características de paisaje bonaerense barrial para ofrecer a Las Lomitas en el mercado y atraer nuevos consumidores; en un proceso tendiente a mercantilizar el centro lomense.

Presentemos, brevemente, un caso que da cuenta de esta mercantilización del centro: la reciente inauguración de *Las Lomitas Street and residence* (2022).



Imagen 3: fachada del emprendimiento Las Lomitas street and residence

Fuente: De la autora. 2022.

Este emprendimiento, se promociona como un espacio “exclusivo” que combina un edificio de departamentos de 19 pisos de altura con más de 60 locales comerciales. Su construcción, que inició en el año 2018, implicó la limpieza y nivelación de un terreno ubicado en uno de los bordes contiguos a la zona del “barrio inglés”, que estaba ocupado por varias casas. Además, esta “limpieza” permitió no solamente la construcción de un estacionamiento

subterráneo para más de 170 autos sino también la apertura de una nueva calle que atraviesa la manzana; y se ubica dentro del emprendimiento comercial, por lo cual es llamada como “calle comercial” en la publicidad. Para que se concrete este proyecto, desde el gobierno local se sancionaron ordenanzas modificatorias respecto a las características de la zona como son autorizaciones para aumentar la altura de la construcción, el reemplazo del adoquinado por asfalto o mismo la apertura de la nueva calle. Todo ello sin consulta a los vecinos ni con una apropiada evaluación de impacto ambiental, aseguran los representantes de la asociación vecinal Fuenteovejuna<sup>8</sup>, de modo que se habilita abiertamente la toma de decisiones –y de acción- de las empresas privadas en la planificación de la ciudad.

5) La implementación de políticas de embellecimiento urbano, con el objetivo no solamente de captar nuevos consumidores sino también de retener a los residentes tradicionales.

La valorización comercial de los inmuebles históricos y la “moda” de consumir cultura local llevó a que la intervención del gobierno local se dirija a instrumentar y aplicar políticas dirigidas al embellecimiento urbano y la seguridad pública. La intención es vehiculizar transformaciones en las prácticas de los cotidianos y el consumo para producir una imagen urbana que valore la idiosincrasia local. Podemos mencionar las inversiones en infraestructura urbana y espacio público o mismo la delimitación de un Centro Comercial a Cielo Abierto (2012) y también la proliferación de Centros culturales municipales, como estrategias que lejos de expulsar a los residentes locales tradicionales han logrado no solamente retenerlos sino también posicionar al centro lomense como un lugar atractivo para residir y para la inversión de capital.

Las Lomitas se gesta para promover un *branding* barrial que busca la tracción de inversiones, franquicias y visitantes. Las campañas mediáticas y de marketing político que continuamente afirman a través de cartelera “el orgullo de ser lomense” o “Lomas para todos”, legitiman las acciones públicas y, al mismo tiempo, los negocios privados.

Demoliciones, pérdida de arbolado urbano, sustitución de calles empedradas por asfalto, son las postales del paisaje actual, en forma contemporánea a la proliferación de edificios de departamentos y locales comerciales. Frente a ello, los vecinos autoconvocados y con la autodeterminación de preservar su barrio, crearon la asociación vecinal Fuenteovejuna en el año 1997<sup>1</sup> para canalizar los reclamos (Romano, 2019; 2021). La participación ciudadana unida frente a la amenaza de la destrucción

---

<sup>1</sup> 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. Fuente: [www.fuenteovejuna.org.ar](http://www.fuenteovejuna.org.ar)

del paisaje, del patrimonio, de un estilo de vida urbano; reivindica un compromiso vecinal con el barrio; y se ubica a la espera de integrar frentes comunes de acción para pensar una ciudad que se identifica con su idiosincrasia y con la acumulación de sus diferentes temporalidades.

### 3- Algunas consideraciones finales

En esta presentación nos propusimos dar cuenta de que existe una variedad de conceptos que intentan definir las transformaciones urbanas actuales de las ciudades, vinculadas con la renovación urbana.

En nuestro caso, hemos presentado en este texto algunos resultados de una investigación que pretende mostrar una perspectiva de análisis de la renovación urbana para el caso de Lomas de Zamora. El éxito comercial de Las Lomitas ha motivado réplicas de muchas de estas transformaciones en otras ciudades del conurbano bonaerense como Lanús (en donde recientemente ha surgido una zona denominada como Lanusita), Avellaneda, Quilmes, Adrogué, San Isidro, Vicente López, Ramos Mejía, entre otras. En ese sentido, hemos diseñado una perspectiva que se organiza en cinco hechos fundamentales que, lejos de pretender agotar la complejidad de la trayectoria del concepto de renovación urbana, pretende organizarlo y encauzar sus particularidades para un caso bonaerense. En este punto, nos preguntamos cuáles serían las características del caso lomense que, efectivamente, se estarían replicando y si existen continuidades (o no) entre las ciudades del conurbano bonaerense. Por ello, a partir de aquí, la investigación se orienta hacia el estudio de las dinámicas vinculadas con la renovación urbana en otros centros bonaerenses con la intención de reflexionar sobre: ¿Cuáles serían las características o estrategias que, efectivamente, se estarían replicando? ¿Es posible pensar en la progresiva complementariedad para llevar adelante estrategias de valorización y *branding* barrial entre los centros urbanos bonaerenses? Y entonces ¿Cómo se estructuran las sinergias entre esos centros, considerando que poseen diferentes especificidades y jerarquías en el conjunto urbano?

### 4- Referencias bibliográficas

ÁLVAREZ, G. e IULITA, A. Cambios en la división social del espacio metropolitano em el Área Metropolitana de Buenos Aires. República Argentina. Período 1980–2010, en **Actas del 14º Encuentro de Geógrafos de América Latina (EGAL)**. Lima. Perú. 2013.

AZPIAZU, D; MANZANELLI, P; SCHORR, M. **Concentración y extranjerización en la posconvertibilidad**. Ed. Capital Intelectual. Buenos Aires. 2011.

BUJÁN, L. Juicio al siglo XX en 1500 palabras. El dios “Progreso” muta el cosmos lomense. In Grassi (comp.) **Lomas de Zamora: estancia, aldea, municipio, ciudad: antología histórica lugareña**. 1a ed. Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires. 2011.

CARRIÓN, F. El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. **EURE**, (31) 93, 89-100. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile. 2010.

CLUA, A. y ZUSMAN, P. Más que palabras: otros mundos. Por una Geografía cultural crítica, en **Boletín de la AGE** n° 34.105-117. Barcelona. 2002.

DALLE, P. Estratificación social y movilidad en Argentina (1870-2010). Huellas de su conformación socio-histórica y significados de los cambios recientes, en **Revista de Trabajo**. 6 (8). 59- 62. 2010.

DE MASI, O. La residencia veraniega de Don Esteban Adrogué y la época de las quintas en Lomas de Zamora. In: Grassi (comp.) **Lomas de Zamora. Estancia/Aldea/Municipio/Ciudad. Antología histórica lugareña**. 1a ed. Buenos Aires: Banco de la Provincia de Buenos Aires. 2011.

DUHAU, E. La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis, en **Nueva Sociedad** n° 243. 79-91. 2013.

GLASS, R. Introduction: aspects of change. Em **London: Aspects of Change**. (pp. 13-42). Ed. Centre for Urban Studies, London: MacKibbon and Kee. 1964.

GUEVARA, T. Transformaciones territoriales en la Región Metropolitana de Buenos Aires y reconfiguración del régimen de acumulación en la década neo-desarrollista. **Quid**, n° 4. 115-136. Buenos Aires. 2014.

HARVEY, D. De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. In **Espacios de Capital, hacia una geografía crítica**, Madrid: Akal (2007). 2001.

HARVEY, D. El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura. In Harvey, D. y Smith, N. **Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura**. Barcelona: Libres de Recerca. 2005.

HERZER, H. y et al. **Con el corazón mirando al sur**. Ed. Espacio. Buenos Aires. 2008.

IULITA, A. Transformaciones sociales y urbanas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La dinámica del capital inmobiliario en “Las Cañitas” (1991-2016), In: **IX Congreso Internacional de Geografía de América Latina**. Toledo. 12 al 14 de septiembre de 2018. Cuenca: Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha.

JARAMILLO, S. ¿Gentrificación en Bogotá? repensando la noción de gentrificación en América Latina a partir del caso de Bogotá. **Actas del I congreso latinoamericano de teoría social: Horizontes y dilemas del pensamiento contemporáneo en el sur global**. Buenos Aires: Instituto de Altos Estudios Sociales. 2015.

LEY, D. *Gentrification in recession: social change in six Canadian cities, 1981-1986*. **Urban Geography**, 13, 230-256. 1992.

LEY, D. **The new middle classes and remaking of Central City**. Oxford: Oxford University Press. 1996.

LINDÓN, A. De las geografías constructivistas a las narrativas de vida espaciales como metodologías geográficas cualitativas, en **Revista da ANPEGE**. 4. (4). 7-28. 2008.

LYNCH, K. **La imagen de la ciudad**. The Massachusetts Institute of Technology, Cambridge, Massachusetts. Versión castellana: Editorial Gustavo Gili. Barcelona. 2006.

ROMANO, B. Expansión comercial, verticalización y preservación del patrimonio urbano en Lomas de Zamora, Buenos Aires: (re)construyendo el proceso de surgimiento de Las Lomitas” In M. Mejía Salazar, S. Jimenez Riofrío, C. Van Sluys (ed.). **Ciudades y Territorios**. Pontificia Universidad Católica del Ecuador. 281 - 309. 2021.

ROMANO, B. Expansão residencial e o aumento de inquilinato no centro da cidade de Lomas de Zamora, Buenos Aires. Argentina. **Confins** nº 44. Editorial Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo y l'Institut des Sciences Humaines et Sociales du CNRS. 2020<sup>a</sup>. <http://journals.openedition.org/confins/26971> Acceso en septiembre de 2022.

ROMANO, B. Segmentación del consumo y desarrollo gastronómico en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora, Buenos Aires. Argentina. In M. L. Silveira, R. Bertonecello, J. Di Nucci (coord.). **Ciudad, Comercio y Consumo: temas y problemas desde la Geografía**. Ed. Café de las Ciudades. Buenos Aires. 163 – 180. 2020b

ROMANO, B. **Renovación urbana contemporánea en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora: configuración de Las Lomitas, Buenos Aires**.

**Argentina.** Tesis de doctorado. Facultad de Filosofía y Letras. Universidad de Buenos Aires. 2019. <http://repositorio.filo.uba.ar/handle/filodigital/12667> Acceso en septiembre de 2022.

ROMANO, B. e IULITA, A. 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. In: **Anales del XIV Encuentro de Geógrafos de América Latina.** Realizado en Lima, Perú. 2013.

SLATER, T. *Missing Marcuse. On gentrification and displacement.* **City**, 13 (2-3). 2009. <https://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/13604810902982250> Acceso en septiembre 2022.

SMITH, N. **La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación.** Ed. Traficantes de sueños 1996. (2012).

SMITH, N. *Geography, difference and the Politics of Scale*, en **Terra Livre**. 18 (19) 127-146. Traducción de María Franco García (2002).

SOJA, E. *The trialectics of spatiality.* In **Thirdspace: journeys to Los Angeles and other real-and-imagined places**, Oxford. Blackwell Publishers. 1996.

SOJA, E. **Postmetrópolis: estudios críticos de ciudades y regiones.** Edición de Traficantes de sueños. Los Ángeles, Blackwell Publishing. 2008.

SCHTEINGART, M. La división social del espacio en las ciudades, en **Perfiles Latinoamericanos**. 19, 13 – 31. 2001.

TORRES, H. El Mapa Social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960. Buenos Aires y los Modelos urbanos. **Desarrollo Económico**. 38 (70). 1978.

TORRES, H. El mapa social de Buenos Aires (1940-1990), **Serie Difusión N° 3.** Buenos Aires: SICyT, FADU. Universidad de Buenos Aires. 1993.

TORRES, H. Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. **EURE** 27 (80). 33-56. 2001.

---

<sup>1</sup> 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. La Región Metropolitana de Buenos Aires está compuesta por 41 partidos, y en ella se ubica el Aglomerado Gran Buenos Aires.

El Aglomerado Gran Buenos Aires está compuesto por 24 partidos y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estos partidos, que en conjunto también reciben la denominación de Conurbano Bonaerense, están divididos en dos coronas. Los partidos de la primera corona son

---

Avellaneda, Quilmes, Lanús, Lomas de Zamora, La Matanza I, Tres de Febrero, Morón, Ituzaingó, Hurlingham, General San Martín, Vicente López, La Matanza y San Isidro. Los partidos de la segunda corona son Berazategui, Florencio Varela, Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Merlo, Moreno, San Miguel, José C. Paz, Malvinas Argentinas, Tigre y San Fernando.

Lomas de Zamora se ubica dentro de los partidos de la primera corona, es decir pertenece a aquellos que limitan con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

<sup>2</sup> Este trabajo presenta algunos resultados de la tesis doctoral “Renovación urbana contemporánea en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora: configuración de Las Lomitas” defendida en el año 2019, en la Universidad de Buenos Aires. Esta investigación se realizó con financiamiento del CONICET.

<sup>3</sup> Se denominaba “Las Lomas” por ser la parte más alta del partido, es decir la zona que no estaba expuesta a las crecidas de los ríos y arroyos. Esta zona delimitará el tendido del Ferrocarril del Sud.

<sup>4</sup> La crisis de diciembre de 2001 fue una crisis política, económica, social e institucional, dio 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: Aldo Ferrer, Daniel Azpiazu, Martín Schorr, Pablo Manzanelli, Daniela Calvo, Eduardo Basualdo, entre muchos otros.

<sup>5</sup> El modelo económico neodesarrollista se caracterizó, básicamente, por la promoción de la (re)industrialización del país, el aumento de la inversión pública y el crecimiento de productos exportables, que incluyen a las *commodities*. Estas medidas impactaron sobre el mercado de trabajo, aumentando el poder de consumo generalizado de la población, revirtiendo, entonces, las tendencias ocupacionales de la etapa de la “convertibilidad” de la década de 1990 (Dalle, 2010). Sin embargo, bajo este modelo, se profundizaron las estrategias para potenciar la participación de las empresas en la planificación de las ciudades, continuando, en algunos aspectos, con el “modo de hacer ciudad” del modelo neoliberal.

<sup>6</sup> Como señala Iulita (2018) el caso de Las Cañitas es importante en el conjunto de las transformaciones urbanas en Buenos Aires, puesto que la zona es pionera en la implementación de procesos de renovación urbana que derivaron en gentrificación. 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 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.

<sup>7</sup> Titular del Diario La Nación del día 27 de febrero de 2018

<https://www.lanacion.com.ar/sociedad/el-boom-de-las-lomitas-un-barrio-que-no-deja-de-crecer-en-el-sur-del-conurbano-nid2112440/>

Titular del Diario Clarín del día 9 de abril de 2022

[https://www.clarin.com/gourmet/lomitas-mejores-restaurantes-polo-crece-sur-gran-buenos-aires\\_0\\_wyKY6KYUoB.html](https://www.clarin.com/gourmet/lomitas-mejores-restaurantes-polo-crece-sur-gran-buenos-aires_0_wyKY6KYUoB.html)

Acceso en septiembre de 2022.

<sup>8</sup> Titular del Diario Conurbano, del día 13 de diciembre de 2017

<https://diarioconurbano.com.ar/sociedad/malestar-en-los-vecinos-de-las-lomitas-por-posibles-obras-del-municipio/>

Titular del Diario Perfil, del día 25 de febrero de 2019.

<https://noticias.perfil.com/2019/02/25/las-lomitas-street-lujo-y-placer-en-el-sur/>

Acceso en septiembre de 2022.