

# Espacios urbanos vaciados, proyectos de renovación urbanística y resistencia vecinal en la Ciudad de Buenos Aires: el caso de la manzana 66 del barrio de Balvanera

**Juliana Marcús**

Dra. en Ciencias Sociales.

Consejo Nacional de Investigaciones en Ciencia y Técnica (CONICET) e  
Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG), Argentina.

E- mail: [julimarcus@gmail.com](mailto:julimarcus@gmail.com)

**María de la Paz Aquino**

Lic. en Sociología.

Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG), Argentina.

E-mail: [aquinomariadelapaz@gmail.com](mailto:aquinomariadelapaz@gmail.com)

**Diego Ezequiel Vázquez**

Lic. en Sociología.

Universidad de Buenos Aires Ciencia y Técnica (UBACyT) e  
Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG), Argentina.

E-mail: [diegoe.vazquez91@gmail.com](mailto:diegoe.vazquez91@gmail.com)

**Fecha de recepción: 08/04/20116**

**Aceptación final del artículo: 09/05/2016**

*Este trabajo analiza el caso de la manzana 66 del barrio de Balvanera de la Ciudad de Buenos Aires como manifestación de un proceso particular de mercantilización de la ciudad en un contexto de neoliberalización del espacio. Se trata de una manzana que fue vaciada y demolida completamente para la construcción de un microestadio para conciertos de rock, proyecto que presentó resistencias vecinales.*

*La primera parte del artículo realiza una reconstrucción histórica de ese espacio y sus usos previos a convertirse en un vacío urbano, tal como es definido desde la retórica urbanística. El segundo apartado aborda el proceso de vaciamiento urbano de la manzana en un contexto de destrucción creativa. La tercera y cuarta parte analizan los proyectos de (re) llenado del terreno en estudio, tanto desde la lógica del espacio concebido como desde los espacios vivido y percibido.*

*La metodología de investigación se basó en el análisis de fuentes secundarias tales como artículos periodísticos y el contenido de los blogs de las asociaciones vecinales. Asimismo, se realizaron entrevistas en profundidad a los residentes de la zona a fin de recuperar tanto la historia de la manzana como los mecanismos de resistencia y participación vecinal. Complementariamente se llevaron a cabo observaciones de*

*asambleas, manifestaciones y concentraciones vecinales en el espacio público así como también observaciones en las zonas contiguas a la manzana en estudio.*

**Palabras clave:** *Urbanismo neoliberal, Vacío urbano, Destrucción creativa, Narrativas legitimadoras, Resistencia vecinal, Ciudad de Buenos Aires*

### **Urban space vacuum, urban regeneration projects and neighborhood resistance in Buenos Aires city: the case of block 66 in Balvanera**

*This paper analyze the case of the block 66, in Balvanera neighborhood in Buenos Aires city as a manifestation of the commercialization of the city process in a neoliberalization of the space context. This block was completely vacuum and demolished for the construction of a close arena for rock concerts. The project was resisted by the neighbour.*

*In the first place, the paper carry out a historical reconstruction of this space and the previous uses before the demolition. In the second place, it addresses the “urban vacuum” process of the block in “creative destruction” context. In the third and in the last place, it analyze the refilling up of the piece of land in study from the conceived space, lived space and perceived space.*

*The research methodology was based in the second sources analyze like journalistic articles and the contents of vecinal’s blogs. Additionally, we take in-depth interviews to neighbors to recuperate both the blocks’s history and the neighborhood resistance and participation. Also, we carried out observation of neighboring assembly and manifestation in the public space, as well as observation of the zone of the blocks studied.*

**Key words:** *Neoliberal urbanism, Urban vacuum, Creative destruction, Legitimizing narratives, Neighborhood resistance, Buenos Aires city*

## **1. Introducción**

En las últimas tres décadas, la Ciudad de Buenos Aires, al igual que otras metrópolis latinoamericanas (Abramo, 2012; Ciccolella, 2012; De Mattos, 2007; Camarera Ocampo y Portal, 2015), ha evidenciado grandes transformaciones urbanísticas desarrolladas en el marco de un urbanismo neoliberal (Theodore, Peck y Brenner, 2009), es decir, una lógica de neoliberalización del espacio que le exige a las ciudades que funcionen como empresas orientadas hacia el rendimiento y la generación de ganancias (Cuenya, 2011; Pérez, 2014; Rodríguez y Di Virgilio, 2014; Socoloff, 2015). Las acciones políticas y económicas llevadas a cabo bajo esta lógica persiguen la extracción de plusvalías urbanas<sup>1</sup> que se generan no

---

<sup>1</sup>El suelo urbano es una mercancía fundamental para el mercado, aunque, como sostiene Polanyi (1989 [1944]), su condición de mercancía se vuelve problemática puesto que no ha sido producido, es decir, no es producto del trabajo ni es reproducible por el capital. Se trata de una mercancía que se encuentra espacialmente incrustada y como tal tendrá algo único e irreductible. De modo que una de las características del suelo urbano es su irreproductibilidad. La producción de rentas del

sólo a partir de mecanismos puramente mercantiles, sino que requieren de regulaciones políticas, narrativas legitimadoras y la intervención de agentes externos al mercado (Franquesa, 2007). En este contexto, los gobiernos locales llegan a considerar como prioridad la creación de facilidades para la inversión privada lo que a su vez facilita la toma de posesión del suelo por parte de los capitales privados que generalmente buscan aquellos escenarios con las menores trabas para operar. Pensar y proyectar la ciudad como un “negocio”, como un “producto a ser consumido” supone no sólo consecuencias en su morfología y paisaje urbano sino también, consecuencias en los modos del habitar, en los hábitos y costumbres de sus habitantes, en la redefinición del significado social de un lugar, en el desplazamiento forzado de población, en definitiva, en *lo urbano* (Boy, Marcús y Perelman, 2015; Carman, 2006; Cosacov, 2009; Herzer, Di Virgilio e Imori, 2012; Marcús *et al.*, 2014; Rodríguez *et al.*, 2012).

La investigación que presentamos a continuación se propone analizar las diversas y complejas capas de un conflicto en torno a la demolición total de una manzana en un barrio de la Ciudad de Buenos Aires y sus efectos. Asimismo, procura develar las lógicas mercantiles en las que está inserta la Ciudad de Buenos Aires y desentrañar las significaciones que estructuran la vida social a partir de un análisis de contextura densa en términos geertzianos. Hechos puntuales y locales que parecen influir solamente en la vida de un barrio, como la destrucción completa de una manzana, pueden decirnos mucho sobre grandes cuestiones e iluminar procesos sociales, económicos y políticos más complejos.

El artículo se enmarca en una investigación más amplia<sup>2</sup> y se propone abordar el caso de la manzana 66 del barrio de Balvanera como manifestación de un proceso particular de mercantilización de la ciudad. Se trata de una porción de ciudad que fue demolida en su totalidad para construir un microestadio destinado a recitales musicales, proyecto que presentó resistencias vecinales. En primer lugar trabajamos sobre la reconstrucción histórica de ese espacio y sus usos previos a convertirse en un *vacío urbano*, tal como es

---

suelo urbano estará ligada fundamentalmente a la localización de la tierra, al uso que pueda hacerse de ella y a la factibilidad constructiva otorgada por la planificación en el conjunto urbano (Fernández Wagner, 2009). Ahora bien, la búsqueda de plusvalías urbanas puede generar un desarrollo desordenado y desigual del espacio ya que los propietarios del suelo procurarán apropiarse de las ganancias excedentes por su localización, invirtiendo en aquellos espacios donde la rentabilidad sea superior (Topalov, 1979).

<sup>2</sup> Nos referimos al Proyecto de Investigación UBACyT 20020130200080BA (2014-2017), “La incidencia de los procesos de mercantilización de la ciudad en los usos legítimos e ilegítimos del espacio urbano. Ciudad de Buenos Aires, 2007-2015”, con sede en el Instituto de Investigaciones Gino Germani dirigido por la Dra. Juliana Marcús.

definido desde la retórica urbanística. Luego abordamos el proceso de vaciamiento urbano de la manzana en un contexto de *destrucción creativa* y finalmente analizamos los proyectos de (re) llenado del terreno en estudio, tanto desde la lógica hegemónica del *espacio concebido* como desde los *espacios vividos y percibidos* por usuarios y habitantes. De esta manera, el trabajo se propone responder algunos interrogantes que surgieron durante el proceso de investigación: ¿Qué tipo de usos registraba la manzana 66 antes de su demolición? ¿Quiénes son los actores involucrados en el proceso de vaciamiento urbano? ¿En términos de Henri Lefebvre, de qué modo es concebido este espacio urbano desde los discursos y las prácticas de los promotores inmobiliarios, desarrolladores urbanos y el Estado? ¿Cuál es el modelo de ciudad que subyace a los proyectos que presentaron los capitales privados, el gobierno local y los propios vecinos del barrio para (volver a) llenar la manzana? ¿Qué tipo de narrativas legitimadoras apuntalaron estos procesos?

La metodología de investigación se basó en el análisis de fuentes secundarias tales como artículos periodísticos y el contenido de los blogs de las asociaciones vecinales. Asimismo, se realizaron entrevistas en profundidad a los vecinos a fin de recuperar tanto la historia de la manzana como los mecanismos de resistencia y participación vecinal. Complementariamente se llevaron a cabo observaciones de asambleas, manifestaciones y concentraciones vecinales en el espacio público así como también observaciones en las zonas contiguas a la manzana en estudio.

## **2. La reconstrucción histórica de la manzana 66**

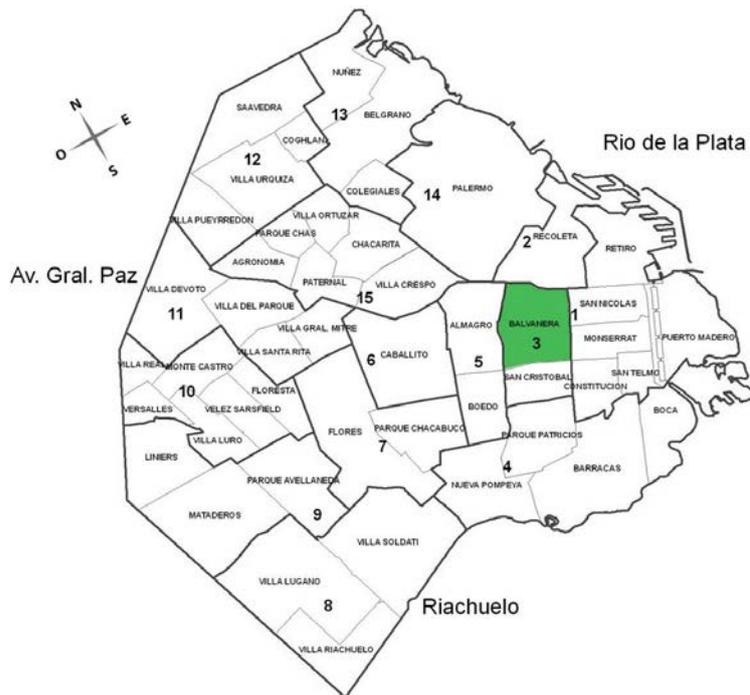
Cerca del centro geográfico de la ciudad, en un barrio con alta densidad poblacional y rodeada de numerosos edificios en altura existe una manzana completamente demolida. Se trata de un espacio vacante, un *vacío urbano* que contrasta fuertemente con la espesa trama urbana que lo rodea. Nos referimos a la manzana 66 de la Comuna 3<sup>3</sup> de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), ubicada entre las avenidas Belgrano y Jujuy y las calles Catamarca y Moreno en el barrio de Balvanera (Mapas 1 y 2). Previa a su demolición, esta

---

<sup>3</sup>Según el informe territorial de 2014 correspondiente a la Comuna 3 realizado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA), el 14% de los habitantes pertenece al estrato social bajo, el 32% al estrato medio-bajo, el 27% al estrato medio y el 28% restante pertenece al estrato medio-alto y alto. Es decir, el 46%, casi la mitad de la población de la Comuna 3, pertenece a los estratos bajo y medio-bajo. La densidad poblacional es casi un 70% más alta que la media de la CABA (293 hab/ha. frente a 173 hab/ha.) y la superficie de espacio verde por habitante es de 0,4 m<sup>2</sup> contra un promedio de 6,4 m<sup>2</sup> en la ciudad. En síntesis se trata de una de las Comunas con mayor hacinamiento y con el peor promedio de espacios verdes de la ciudad en relación al resto de las Comunas.

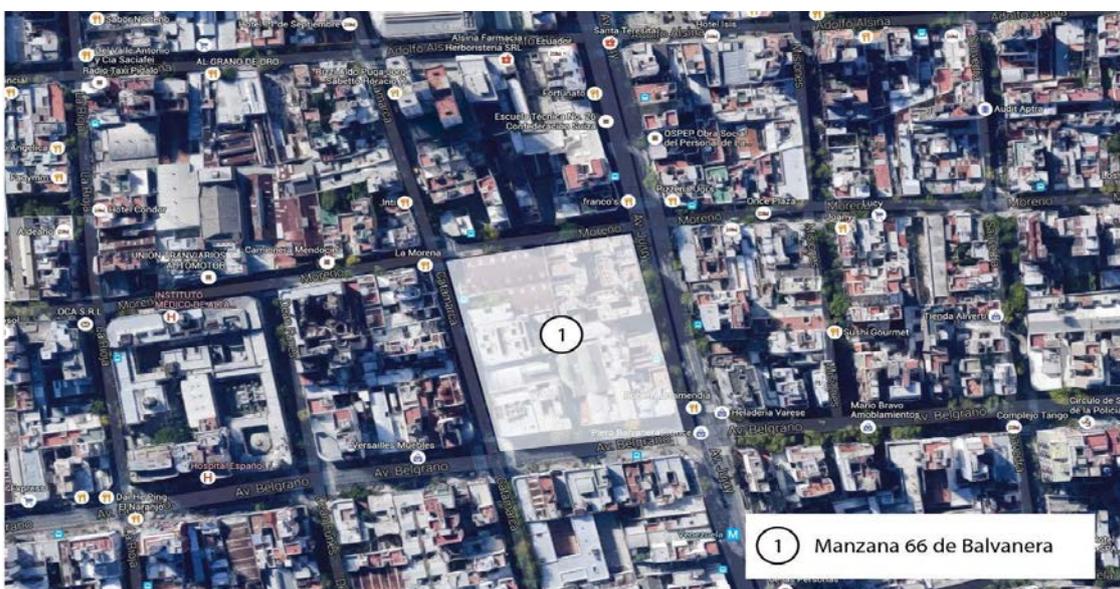
manzana se encontraba llena de vida urbana. Una vez destruida y convertida en terreno baldío comenzó a ser disputada entre grandes desarrolladores y promotores urbanos, vecinos agrupados y el gobierno local quienes propusieron diversos proyectos para (volver a) llenarla.

**Mapa 1. Barrio de Balvanera, Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires, 2016.**



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 2016.

**Mapa 2. Vista aérea de la manzana 66 antes de su demolición, Balvanera, Ciudad de Buenos Aires.**



Fuente: Elaboración propia a partir del Google Earth, 2016.

Antes de describir y analizar el proceso de vaciamiento urbano que sufrió la manzana 66 consideramos fundamental reconstruir su historia que pareciera ser olvidada e invisibilizada por buena parte de los actores sociales involucrados en dicho proceso que la consideran como un espacio que siempre estuvo vacío.

Para lograr esta reconstrucción, contamos con los testimonios de los propios vecinos de la zona, el registro fotográfico que aún conservan y algunos datos estadísticos de la Comuna que permitirán situar en contexto a la manzana. Según los datos registrados, sobre las 22 parcelas que conforman la manzana había construcciones antiguas, aproximadamente de la década de 1920, especialmente propiedades horizontales de planta baja que no superaban en ningún caso los dos pisos de altura y que eran utilizadas como viviendas (Imagen 1).

#### **Imagen 1. Las antiguas fachadas de las casas de la manzana 66**



Fuente: Foto de archivo de la asociación vecinal “Manzana 66”.

Incluso, uno de estos inmuebles había sido catalogado como patrimonio histórico lo cual inhabilitaba su demolición. La zona, además, registraba comercios que se ubicaban sobre las dos avenidas, en particular mueblerías, pequeños locales barriales y dos estacionamientos. El modo de tenencia predominante, al menos para los años previos a su demolición, era el alquiler lo que permitió un desalojo de inquilinos relativamente rápido una vez vencidos los contratos correspondientes y, a su vez, favoreció la concentración de los diferentes lotes en manos de un solo propietario.

En cuanto a los antiguos habitantes de esta manzana los entrevistados relataron que se trataba de “gente humilde y trabajadora”, de una “clase media-baja empobrecida, similar al resto de los vecinos del barrio”, que en general solían alquilar pequeños departamentos de planta baja donde vivían con sus familias. En estas típicas construcciones de principio de siglo XX, de pasillos largos y angostos, los inquilinos compartían una entrada y un patio en común.

Consideramos importante destacar la existencia en el barrio de algunos edificios construidos por el Banco Hipotecario Nacional en la década del '70 bajo el plan de Viviendas Económicas Argentinas (VEA) con un carácter social y que fueron asignadas por sorteo. Algunos de los vecinos agrupados más activos que disputan una producción del espacio urbano con un sentido diferente al de la “lógica espacial de la neoliberalización” (Franquesa, 2007) que pretende transformar la ciudad en una *marca* y en una *mercancía* para pocos, son viejos beneficiarios de este tipo de políticas públicas de vivienda y poseen recuerdos grabados por la propia experiencia de una forma diferente de producir ciudad.

### **3. El proceso de vaciamiento de la manzana 66**

Tal como describimos en el apartado anterior, la manzana ahora demolida posee su propia historia y las huellas dejadas por su pasado. Para convertirse en este espacio que se presenta como un terreno baldío, libre de vida urbana, ha sido necesaria una activa participación de los actores interesados en crearlo. El vaciamiento de la manzana opera en un contexto de *destrucción creativa*<sup>4</sup> consistente en *destruir* el valor económico de un espacio para luego *crear* en su lugar las condiciones necesarias para revalorizar el suelo y apropiarse de las enormes plusvalías que trae aparejada la revalorización. La destrucción creativa está sostenida en el rol de “salvador” que asume quien, ante una situación de crisis, viene a “salvar” ese espacio deteriorado. Esta acción es justificada en base a que representa el bien común para toda la comunidad. De modo que el carácter heroico de, por ejemplo, el desarrollador inmobiliario en sintonía con los gobiernos locales, oculta el proceso de destrucción que es la antesala de la construcción/creación. En este contexto,

---

<sup>4</sup>Este término, acuñado por Joseph Schumpeter en la década del '40 para caracterizar el modo en que el capitalismo genera condiciones para nuevas inversiones a través de la eliminación de bienes ya producidos, es apropiado por la sociología urbana a partir de la resignificación que le concedió David Harvey (2008) al aplicarlo al contexto urbano en el marco del neoliberalismo. Desde esta perspectiva, la destrucción creativa se basa en la eliminación del valor económico de un espacio urbano para una posterior obtención de beneficios mediante la revalorización del suelo.

se logra dotar de sentido el vaciamiento y la demolición entera de la manzana 66 con vistas a la posterior construcción de un moderno y lujoso microestadio.

A partir de 2011, aproximadamente, comienzan a registrarse las primeras demoliciones en el lugar. Un tiempo antes, la familia Miguens, dueña de todas las propiedades de la manzana a través de la empresa MICRISOL S.A., comenzó con el proceso de expulsión de los habitantes a partir de la no renovación de los contratos de alquiler de los inquilinos para que abandonaran sus casas. Existen relatos de vecinos que aseguran haber observado agresiones y presiones en contra de aquellos que se negaban a dejar sus viviendas. Uno de los entrevistados contó: "*(...) un señor que trabaja en el hospital Ramos Mejía que alquila o vive ahí frente a la manzana tiene varios relatos sobre cómo vio que se fue desalojando. Aparentemente ha habido agresiones como...generalmente se termina arreglando con dinero. Pero también creo que han usado la fuerza, la presión, la amenaza (...)*"<sup>5</sup>.

A medida que se avanzó en la desocupación de la manzana, se cerraron los comercios y se tapiaron ventanas y puertas para impedir que las construcciones fueran intrusadas (Imagen 2). Poco a poco los inmuebles vacíos y abandonados comenzaron a sufrir un lento proceso de deterioro. Finalmente, se procedió a derribar íntegramente todas las construcciones (Imagen 3).

### **Imagen 2. Los frentes tapiados previo a la demolición**



Fuente: Foto de archivo de la asociación vecinal "Manzana 66".

### **Imagen 3. La manzana 66 demolida y su contexto urbano**

---

<sup>5</sup>(R., cura de la Parroquia "María Madre del Redentor", entrevista personal, 23 de julio de 2015).



Fuente: Foto de archivo de la asociación vecinal “Manzana 66”.

Mediante el lento proceso de vaciamiento de la manzana 66 que implicó tanto el vaciamiento físico (abandono y demolición de las construcciones) como el vaciamiento de los sujetos, sus prácticas y las relaciones sociales entabladas en el territorio, la manzana se convirtió en un *vacío urbano*. Al referirnos a este término, un verdadero oxímoron, es preciso recordar la advertencia de Stanchieri y Aricó (2013) sobre la imposibilidad misma del *vacío urbano*. Se trata de una conceptualización que presenta una interesante ambigüedad: por un lado, desde la retórica urbanística se definen como *vacíos* aquellos espacios que son considerados improductivos y abandonados cuando en realidad se trata de terrenos que contienen las huellas de su pasado, un pasado que, desde dicha retórica, no responde a los usos legítimos establecidos por la lógica del capital. Generalmente, la historia y la memoria de los terrenos vaciados es invisibilizada para luego presentarlos como ociosos y vacantes y construir en ellos emprendimientos inmobiliarios con capacidad para extraer grandes ganancias. Es decir, se los considera terrenos que siempre estuvieron *vacíos* cuando, en efecto, fueron *vaciados*. Por otro lado, el término *urbano* alude a las relaciones sociales, la experiencia y la vida urbana. De modo que, en palabras del antropólogo Manuel Delgado Ruiz (2016), “nada urbano está vacío, porque está siempre lleno de sociedad. Si no, no es urbano”. A su vez, tal como analizaremos más adelante a partir de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, estos mismos terrenos “vacíos y vaciados”, en absoluta disponibilidad, pueden ser entendidos por los habitantes y usuarios como un recurso, como espacios intersticiales que la planificación urbanística no terminó de definir y que presentan una oportunidad para su participación en la producción de la ciudad.

El vaciamiento de la manzana 66 sólo fue posible por la activa acción de agentes interesados en una aniquilación de los viejos usos del espacio, considerados poco productivos desde la óptica del capital. De este modo, el desplazamiento de la antigua población y la destrucción de las construcciones tuvieron como fin emprender luego una revalorización del suelo a partir del *(re)llenado* de este mismo espacio con un uso más rentable y, por ende, considerado más legítimo. Cabe destacar que esta regeneración urbanística realizada por grandes desarrolladores, y que será enunciada desde sus propias retóricas como rescates heroicos de terrenos baldíos, no es otra cosa que una especial oportunidad para la apropiación de inmensos beneficios inmobiliarios. Como explica el antropólogo catalán Jaume Franquesa (2007), estas acciones de *vaciar y (re)llenar* se encuentran generalmente acompañadas por *narrativas legitimadoras*, es decir, prácticas discursivas enfocadas en restarle cualquier valor a los usos previos del espacio clasificado como *vacío urbano*, y, a su vez, otorgarle un valor intrínsecamente positivo y necesario a los nuevos proyectos. A través de estas narrativas, que se valen de metáforas y prejuicios, el urbanismo busca dotar de un contenido moral y natural a una acción que tiene como real objetivo quitar y agregar valor económico en pos de una maximización de los ingresos: camuflar el peso económico de la reforma urbanística y transformarlo en una acción moral.

Sin embargo, este proceso de *vaciar y (volver a) llenar* no está exento de conflictos y luchas por parte de los vecinos que, al enterarse de los usos concebidos desde la lógica urbanística que responde a los intereses del capital para *(re)llenar* la manzana, presentan contrapropuestas desde las cuales se reivindican otros usos posibles del espacio que se basan en su propio modo de habitar la ciudad. Se trata de la contradicción clásica que teoriza Henri Lefebvre (2013) [1974] entre un espacio-mercancía de planificadores y urbanistas, *el espacio concebido*, y los espacios de representación, *el espacio vivido* de los habitantes y usuarios. Para el filósofo y sociólogo francés, el espacio es un producto social,<sup>6</sup> resultado de las acciones y relaciones que parten de él, inscripto dentro de un modo de producción determinado. Desde esta definición, el espacio está constituido por la

---

<sup>6</sup>Lejos de reducirse simplemente a soporte, desde el advenimiento del capitalismo, el espacio social cumple un triple rol en la contención y en el ordenamiento de la sociedad: la reproducción biológica, la reproducción de la fuerza de trabajo y la reproducción de las relaciones sociales de producción. A estas tres relaciones, debe agregarse las representaciones simbólicas de éstas que se efectúan también en el espacio y que sirven para mantenerlas en estado de coexistencia y de cohesión. En otras palabras, el espacio es soporte pero a la vez campo de acción. No hay, ni puede haber, espacios sin relaciones sociales, ni relaciones sociales sin espacio. Es un producto social que se consume, que se utiliza, pero que a diferencia del resto, interviene él mismo en la producción social. Organiza y determina la propiedad, el trabajo, los flujos de materias primas y energía y queda a su vez organizado y determinado por él (Martínez Lorea, 2013).

tríada conceptual que se compone del *espacio percibido*, producto de las prácticas espaciales, espacio de la experiencia material que vincula la realidad cotidiana con la realidad urbanística donde se suceden tanto la producción como la reproducción de la vida social; el *espacio concebido*, resultado de las representaciones del espacio propia de los expertos urbanos y los planificadores, espacio de los signos, de la fragmentación y la restricción; y el *espacio vivido*, el de la representación propia de los usuarios y habitantes, derivado a su vez de la propia práctica urbana, lugar de la imaginación y de lo simbólico donde se realiza la búsqueda de nuevas posibilidades de la realidad espacial.

A partir de esta contradicción entre el espacio entendido en tanto valor para obtener plusvalía y los espacios de la representación propios de la experiencia de las prácticas sociales, cada proyecto de producción de ciudad trae consigo un orden urbano diferente con su propia clasificación de usos legítimos e ilegítimos que responden a diversos modos de practicar, pensar y sentir la ciudad. Se trata de comprender el espacio urbano como un espacio disputado que pone en relieve el conflicto por los usos legítimos entre diferentes actores: Estado, desarrolladores urbanos, urbanistas, vecinos reconocidos como “legítimos”, ocupantes ilegales, vendedores ambulantes, etc. (Marcús, 2015). En las sociedades capitalistas, el *espacio concebido*, que se pretende abstracto e instrumental, busca siempre urbanizar lo urbano, ajustar el espacio vivido de la experiencia a este espacio mercancía en tanto valor del cual es posible obtener una plusvalía (Franquesa, 2007). En otras palabras, intenta disolver lo urbano, las prácticas y experiencias propias de habitantes y usuarios desde donde se inspiran las deserciones y desobediencias ciudadanas, para transformarlo en urbanización guiada por la lógica del conocimiento experto y del poder (Delgado Ruiz, 2003). Por su parte, el *espacio vivido* reacciona y se opone a esta mercantilización del espacio urbano e imagina, proyecta y propone otros modos posibles de “hacer ciudad” que comprenden el espacio a partir de las *prácticas espaciales* en tanto uso y apropiación del espacio.

#### **4. Proceso de (re)llenado desde los capitales privados: los proyectos del microestadio y las canchas de fútbol**

En esta sección procuramos presentar y analizar los proyectos que pretenden (volver a) llenar la manzana 66 llevados a cabo por empresarios privados, desarrolladores inmobiliarios y arquitectos. El *vacío* que supone esta manzana, producto del proceso de vaciamiento explícito a partir del deterioro y posterior demolición de sus construcciones y de la expulsión de sus residentes, se ha convertido en un “área de oportunidad” (Cuenya, 2011), es decir un terreno que por su excelente accesibilidad a servicios urbanos y el bajo

precio inicial por tratarse de un espacio abandonado y deteriorado, presenta un gran potencial para llevar adelante emprendimientos urbanos caracterizados por una rápida capacidad de valorización a partir de su refuncionalización y transformación física. En este sentido, el promotor inmobiliario es un actor clave en la liberación del terreno y en la creación de *narrativas legitimadoras* que buscan asociar los usos legítimos del suelo a una concepción del espacio como mercancía. De modo que la construcción de grandes proyectos urbanos en las denominadas “áreas de oportunidad” favorece a ciertos sectores, es decir, propietarios del suelo, promotores inmobiliarios, empresas constructoras, organismos financieros y gobiernos locales, y perjudica principalmente a los antiguos habitantes del terreno que no cuentan con suficientes ingresos o se encuentran localizados de manera irregular (Cuenya, 2011).

Como mencionamos en el apartado anterior, según el Registro Nacional de la Propiedad, la totalidad de la manzana pertenece a la empresa MICRISOL S.A. de la familia Miguens, de modo que el predio es de un único dueño.<sup>7</sup> A principios de abril de 2014 toma estado público, a partir de la divulgación en los medios de comunicación<sup>8</sup>, un proyecto de inversores privados donde se planeaba construir un microestadio cubierto para 18 mil personas destinado a recitales musicales, el doble del tamaño que posee el Teatro Luna Park, de forma oval y con tres bandejas de tribunas. El complejo tendría tres subsuelos de cocheras para 1000 autos y contemplaría además una conexión directa desde un hall distribuidor con la estación Venezuela de la línea H de subtes, similar a la conexión que existe entre la estación Carlos Gardel de la línea B y el *Abasto Shopping Center*. Además se preveía la construcción de un área comercial que incluiría locales y restaurantes en una sección del predio y de un hotel cinco estrellas. El proyecto fue presentado por Aquiles Sojo<sup>9</sup>, empresario y dueño de la productora musical AKE Music, quien contaría con un

---

<sup>7</sup> Uno de los vicepresidentes de MICRISOL S.A., Luciano Miguens, fue presidente de la Sociedad Rural Argentina y actualmente es asesor del partido político Propuesta Republicana (PRO). Consideramos relevante mencionar este dato puesto que señala los lazos entre la empresa MICRISOL y el partido político que gobierna la Ciudad de Buenos Aires desde 2007 y la Nación desde diciembre de 2015.

<sup>8</sup> Fuentes: “Proyectan un microestadio para recitales en pleno Once” (Perfil.com, 20/04/14). Disponible en:

<http://www.perfil.com/sociedad/Proyectan-un-microestadio-para-recitales-en-pleno-Once-20140420-0052.html>. “Proyectan un estadio para 18 mil personas en Balvanera” (La Nación, 01/06/2014). Disponible en:

<http://www.lanacion.com.ar/1696342-proyectan-un-estadio-para-18-mil-personas-en-balvanera>

<sup>9</sup> El productor Aquiles Sojo dirige su productora AKE Music desde hace al menos 15 años. Trajo al país a una gran cantidad de bandas sinfónicas internacionales como las de Roger Hodgson, Marillion, Fish, Jethro Tull, Ritchie Blackmore, entre otras. Fuente: “Proyectan un estadio para 18 mil personas en Balvanera” (La Nación, 01/06/2014). Disponible en: <http://www.lanacion.com.ar/1696342-proyectan-un-estadio-para-18-mil-personas-en->

financiamiento crediticio de 130 millones de pesos que serían otorgados por el Banco Ciudad. En palabras de Sojo *“la ciudad necesita un estadio de este tipo, será como un Madison Square Garden”, “Va a llevar una construcción de gran categoría al barrio. No es un Luna Park, es un concepto diferente para el país. Se trata de un estadio que diseñará uno de los estudios de arquitectura más importantes del mundo, especialista en este tipo de obras.”*<sup>10</sup> Tal como vimos en la sección anterior, este discurso actúa como *narrativa legitimadora* (Franquesa, 2007) puesto que desde la lógica del capital privado se promociona y justifica la construcción del microestadio como un proyecto que viene a *llenar* un espacio vacío y abandonado y a revalorizar la zona. Uno de los objetivos de este tipo de emprendimientos urbanos es transformar las áreas degradadas o abandonadas de la ciudad y volverlas atractivas para la inversión económica. Con este tipo de acciones se apunta a un desarrollo económico específico y a la renovación y “revitalización”<sup>11</sup> de los barrios del sur de la ciudad<sup>12</sup>.

Según los vecinos entrevistados, este proyecto nunca fue propuesto formalmente en la Legislatura porteña: *“Nunca, ni hasta el día de hoy. Del microestadio no hay nada, no hay ningún proyecto presentado, no hay nada.”*<sup>13</sup> Sin embargo, desde un inicio contó con el aval

---

[balvanera](#)). Para los vecinos entrevistados, Aquiles Sojo es uno de los *“empresarios de la mesa chica de Macri: (...) Vos tenés en construcciones a Caputo, en shoppings IRSA y en tema espectáculo Aquiles Sojo”* (A.A, integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

<sup>10</sup> Fuentes: “Polémica por un proyecto para hacer un estadio en Balvanera” (Clarín, 11/06/2014). Disponible en

[http://www.clarin.com/ciudades/Polemica-proyecto-hacer-estadio-](http://www.clarin.com/ciudades/Polemica-proyecto-hacer-estadio-Balvanera_0_1154884594.html)

[Balvanera\\_0\\_1154884594.html](http://www.clarin.com/ciudades/Polemica-proyecto-hacer-estadio-Balvanera_0_1154884594.html). “Balvanera: hacen canchas en el predio del polémico estadio” (Clarín, 03/03/2015). Disponible en

[http://www.clarin.com/ciudades/Ciudad-de-Buenos-Aires-Balvanera-estadio-canchas-expropiacion\\_0\\_1313868640.html](http://www.clarin.com/ciudades/Ciudad-de-Buenos-Aires-Balvanera-estadio-canchas-expropiacion_0_1313868640.html)

<sup>11</sup> La expresión “revitalizar el sur” es muy utilizada por los agentes públicos y desarrolladores privados para definir acciones que impulsen la renovación urbanística y cultural de áreas relegadas de la ciudad. Esta expresión invisibiliza los modos de habitar que ya existen en los barrios del sur o en otras zonas degradadas como si se tratara de una zona “sin vida”, abandonada y en desuso. En definitiva, como vimos en el apartado anterior, la práctica y los discursos urbanísticos y de los gobiernos a su servicio, niegan y suprimen los usos, las lógicas urbanas y las relaciones sociales que se desarrollan en estas áreas y pretenden incidir y regular *lo urbano*, es decir, el *espacio vivido y percibido* por los usuarios y habitantes de la ciudad (Zarlenga y Marcús, 2014).

<sup>12</sup> Nos referimos a la regeneración urbanística a partir de inversiones de capitales públicos y privados en los barrios de Barracas (Distrito de Diseño, Centro Metropolitano de Diseño, rehabilitación de la estación ferroviaria Hipólito Yrigoyen, Pasaje Lanín, apertura de galerías de arte), La Boca (Distrito de Las Artes, Usina del Arte, Paseo de Las Artes, saneamiento del Riachuelo, Fundación Proa), Parque Patricios (Distrito Tecnológico) y San Telmo (Distrito de Las Artes y renovación urbana del Casco Histórico). Para profundizar en las políticas de regeneración urbanística, renovación patrimonial, control del espacio público y proyectos turísticos en los barrios del sur de la ciudad, véase Gómez Schettini y Menazzi (2011), González Bracco (2014), Guevara (2012), Herzer, Di Virgilio e Imori (2012), entre otros.

<sup>13</sup> (A., integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

del ex-Jefe de Gobierno porteño, del Subsecretario de Inversiones del Ministerio de Desarrollo Económico y del Ministro de Desarrollo Económico para quienes “la Ciudad de Buenos Aires, como todas las grandes ciudades del mundo, necesita un estadio de estas características ya que el turismo de espectáculos es un producto que toda gran ciudad debe ofrecer a sus visitantes”<sup>14</sup>. Además, según estos actores sociales, el proyecto del microestadio “es una idea que repercutiría de lleno en el reposicionamiento de la actividad económica de la zona”<sup>15</sup>, generaría nuevos puestos de trabajo y posicionaría a Buenos Aires en el mundo. Estos discursos también pueden ser considerados como *narrativas legitimadoras* (Franquesa, 2007) que pretenden presentar una operación económica, guiada por el valor de cambio, la revalorización del suelo y el aumento de la plusvalía urbana, bajo el eufemismo del discurso del turismo cultural y de espectáculos. De este modo, se justifican las transformaciones urbanas con narrativas vinculadas a usos culturales y se oculta el afán especulativo que busca el beneficio rápido sobre el bien común.<sup>16</sup>

Según el Código de Planeamiento Urbano, la manzana donde se planea construir el microestadio tiene dos zonificaciones (Imagen 4): R2a II (residencial) y C3I (comercial), de modo que el uso del suelo queda habilitado para la construcción de viviendas y locales comerciales <sup>17</sup> y no admite construcciones de la magnitud que pretende tener el microestadio. Por lo tanto, construir un estadio en ese predio incurriría en una ilegalidad. Para llevarlo adelante se debería modificar la zonificación de la totalidad de la manzana 66 y para ello es preciso presentar un proyecto de ley de rezonificación en la Legislatura porteña que supone doble lectura y audiencia pública.

#### **Imagen 4. Zonificación de la manzana 66, barrio de Balvanera, CABA.**

---

<sup>14</sup> Fuente: “Vecinos rechazan la construcción de microestadio” (Diario Z, 27/06/2014). Disponible en:<http://www.diarioz.com.ar/#/nota/vecinos-rechazan-la-construccion-de-microestadio-34499/>

<sup>15</sup> Fuente: “Proyectan un microestadio para recitales en pleno Once” (Perfil.com, 20/04/14). Disponible en:<http://www.perfil.com/sociedad/Proyectan-un-microestadio-para-recitales-en-pleno-Once-20140420-0052.html>

<sup>16</sup> Para profundizar en la apelación a la cultura como recurso y estrategia de intervención y transformación urbanística de zonas degradadas de la ciudad, véase Zarlenga y Marcús (2014).

<sup>17</sup> Como mencionamos en el primer apartado de este trabajo, en la manzana 66 había este tipo de construcciones (viviendas y locales comerciales) antes de su completa demolición.



Fuente: Imagen de archivo de la asociación vecinal “Manzana 66”.

Como veremos en el próximo apartado, los vecinos organizados lograron detener el proyecto del microestadio luego de sucesivas protestas y reclamos. Sin embargo, en noviembre de 2014 comenzaron a registrar movimientos de obra en el predio: se trataba de la construcción, en principio, de seis canchas de fútbol 5, una confitería, cinco vestuarios y un estacionamiento. El proyecto pertenecía a una empresa privada, Mundo Fútbol S.A, que alquiló el terreno por tres años a la firma propietaria MICRISOL S.A. Los trabajos de construcción comenzaron con un cartel de obra que no coincidía con el proyecto del emprendimiento deportivo. Según los vecinos entrevistados, el cartel decía *Uso: Local comercio minorista, perfumería, artículos de limpieza tocador*. En averiguaciones posteriores, descubrieron que todos los lotes de la manzana estaban registrados para el mismo uso que figuraba en ese cartel<sup>18</sup>. Con las movilizaciones y las denuncias en la Defensoría del Pueblo y en la Comisión de Planeamiento Urbano lograron dos órdenes de clausura por construcción ilegal ya que en dicho cartel de obra no figuraban la edificación de canchas de fútbol, ni el responsable de obra, ni el número de expediente correspondiente. Sólo existía el permiso de demolición de 2011<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Uno de los entrevistados comentaba de un modo irónico: “Vos averiguabas qué hay en esa manzana en el Gobierno de la Ciudad y te sale cada lote como si fuese un local de ventas de artículos de limpieza y perfumería. Todos los lotes lo mismo. O sea, se viene un polo perfumero acá...” (A.A, integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

<sup>19</sup> (Asamblea de la asociación vecinal “Manzana 66, verde y pública”, observación no participante, 15/07/2015).

A pesar de ello, la empresa incumplió la clausura, los trabajos nunca cesaron e incluso se relanzaron con la construcción de once canchas de fútbol de césped sintético (Imagen 5) que fueron inauguradas en octubre de 2015 con el provocador nombre de “El Estadio” (Imagen 6).

#### **Imagen 5. Vista aérea de las canchas de sintético ya inauguradas**



Fuente: Foto de archivo de la asociación vecinal “Manzana 66”.

#### **Imagen 6. Logo del predio deportivo construido en la manzana 66**



Fuente: Imagen de archivo de la asociación vecinal “Manzana 66”.

Ante la prepotencia de la empresa, los vecinos continuaron manifestándose y encontraron una nueva forma de rechazar el uso que se le estaba dando a la manzana: denunciaron al predio deportivo por los ruidos molestos que se repetían durante las noches que se alquilaban las canchas de fútbol y por la contaminación lumínica que generaban las potentes luces que fueron allí instaladas. A partir de estas denuncias la Dirección General de Fiscalización y Control (DGFyC) dio lugar al reclamo vecinal y clausuró en febrero de 2016 la actividad del predio. Luego, tras una nueva desobediencia de la empresa que

continuaba usufructuando las canchas, se dispuso la presencia policial para controlar el cumplimiento de la orden.

Volveremos en la última sección de este trabajo sobre las acciones y mecanismos de resistencia de los vecinos ante los proyectos que pretenden convertir la ciudad en un “negocio” a partir de la mercantilización del suelo urbano y de la imposición de ciertos usos del espacio ligados a la rentabilidad. Asimismo, abordaremos cómo, cuándo y a partir de qué conflicto surge la asociación vecinal y la contrapropuesta de los vecinos para (re)llenar la manzana 66, un proyecto alternativo a las lógicas hegemónicas de pensar, producir y construir la ciudad. O en otras palabras, veremos cómo a partir de las resistencias y movilizaciones vecinales es posible pensar en una lucha por imponer el *espacio vivido* sobre el *espacio concebido*.

### **5. La asociación vecinal “Manzana 66”**

El proceso de vaciamiento de la manzana 66 que incluyó su tapiado y las posteriores tareas de demolición sumado a la falta de información y señalización que acreditara los permisos de obra correspondientes, fue generando un clima de preocupación y desconcierto entre los vecinos más cercanos a esa zona. Al mismo tiempo, comenzaban a circular los primeros rumores sobre distintos emprendimientos que allí se desarrollarían: construcción de torres, instalación de un *shopping center*, un hipermercado “Carrefour” y un supermercado de origen chino. Más allá de la poca certeza de estas versiones iniciales, para los vecinos “(...) lo único que se sabía era que ahí iba a haber otra cosa, que ya no iba a tener el carácter de residencial y comercial que era el que tenía hasta ese momento.”<sup>20</sup>

La incertidumbre sobre el destino de la manzana fue creciendo y no tardaron en aparecer las primeras reacciones por parte de algunos habitantes del barrio. En 2012, luego de varios pedidos de información a diferentes organismos estatales de los que no obtuvieron respuesta, y tras la denuncia de un vecino ante la Defensoría del Pueblo de la Ciudad, aparecieron los carteles con la señalización correspondiente a los permisos de demolición, un año después de haber comenzado el derribo de las construcciones de la manzana.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> (M., integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

<sup>21</sup> Fuente: “Vecinos rechazan la construcción de microestadio” (Diario Z, 27/06/2014). Disponible en: <http://www.diarioz.com.ar/#/nota/vecinos-rechazan-la-construccion-de-microestadio-34499/>

Pese a estas primeras acciones individuales y aisladas, el puntapié inicial que motivó la unión de los vecinos fue la aparición de la nota publicada en el diario “*Perfil*”, el 20 de abril de 2014<sup>22</sup> en la que se anunciaba la construcción del microestadio. *“Esa nota que salió en Perfil, que fue la primera, la que despertó todo”*<sup>23</sup>, *“(…) Después apareció la nota de Perfil que eso es lo que motivó la unión nuestra y empezar a movernos.”*

Un mes más tarde el entonces Jefe de Gobierno porteño y actual Presidente de la Nación, Mauricio Macri, realizó declaraciones avalando el emprendimiento por ubicarse en una zona céntrica con muy buena accesibilidad y reivindicando la necesidad de la construcción de un “microestadio más moderno en la ciudad”<sup>24</sup>. El aval político para el potencial desarrollo de estas “áreas de oportunidad”, revela la existencia de ciertos mecanismos de la gestión pública en el impulso y desarrollo de los grandes proyectos de renovación urbana, poniendo de manifiesto una fusión entre intereses públicos y privados donde el Gobierno asume el rol de promotor y garante de los intereses del sector empresarial, específicamente relacionado con los procesos de valorización del suelo y su posterior rentabilidad (Cuenya, 2011).

Los sucesos antes mencionados marcaron el inicio de la asociación, derivando en la constitución de un grupo de vecinos autoconvocados bajo la consigna de “No al Microestadio”. En un comienzo, se reunían esporádicamente en espacios públicos, frente a una escuela o en una plaza, luego empezaron a hacerlo de un modo más sistemático, una vez por semana, en la Parroquia “María Madre del Redentor”<sup>25</sup> donde se fue conformando un espacio de encuentro vecinal tras la decisión por parte del párroco de reabrir las mesas de diálogo iniciadas luego de la crisis política, económica y social de 2001. Fue en uno de estos encuentros, abocado a diferentes problemáticas sociales del barrio, donde tomó un fuerte impulso la participación de vecinos en torno al conflicto del microestadio. En base a esto último, el párroco nos comentaba: *“(…) nosotros no nos reunimos porque estaba este problema. Sino que quisimos crear un espacio de diálogo y entonces justo surgió el problema, entonces ahí nos empezamos a reunir.”*<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> Fuente: “Proyectan un microestadio para recitales en pleno Once” (Perfil.com, 20/04/14). Disponible en: <http://www.perfil.com/sociedad/Proyectan-un-microestadio-para-recitales-en-pleno-Once-20140420-0052.html>

<sup>23</sup> (A., integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

<sup>24</sup> Fuente: FM 92.1 Vorterix (Productor). (26 de mayo de 2014). Bache: entrevista a Mauricio Macri [Audio en podcast]. Recuperado de: <http://radiocut.fm/audiocut/mauricio-macri-3/>

<sup>25</sup> La Parroquia “María Madre del Redentor” se encuentra ubicada a pocos metros de la manzana 66.

<sup>26</sup> (R., cura de la Parroquia “María Madre del Redentor”, entrevista personal, 23 de julio de 2015).

Eran alrededor de veinte o treinta personas las que participaban con el único y principal propósito de oponerse a la llegada del “*monstruo*”<sup>27</sup>. Con este objetivo llevaron a cabo diversas actividades: volanteadas en las veredas, en el hall de los edificios y en los comercios próximos a la manzana, solicitud de firmas y adhesiones, protestas en la vía pública, recorridas por “los comercios, iglesias, organizaciones sindicales, empresas recuperadas, establecimientos educativos y asistenciales”<sup>28</sup> y visitas a locales partidarios de la zona.

A medida que el conflicto iba adquiriendo mayor visibilidad, fue creciendo el número de vecinos que participaban en las reuniones y de adherentes que se manifestaban contra el proyecto. A su vez, fueron estableciendo una red de contactos del ámbito político en el que encontraron respaldo, al tiempo que comenzaron a establecer relación con otras asociaciones vecinales y asambleas barriales<sup>29</sup>.

En este contexto, el párroco de la iglesia donde se realizaban los encuentros de la asociación fue convocado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para averiguar las razones por las cuales los vecinos se oponían al proyecto. De la reunión, que se llevó a cabo en una dependencia gubernamental el 19 de junio de 2014, participaron además de él, dos vecinos de la asociación, el Subsecretario de Inversiones del Ministerio de Desarrollo Económico porteño, Carlos Pirovano, el Presidente de la Junta Comunal N° 3, Christian Rubén Etchezuri, y el empresario Aquiles Sojo, titular de AKE Music.

En esta reunión tomaron mayor conocimiento de los detalles de la mega obra a la que se le añadirían dos torres que funcionarían como hoteles cinco estrellas y restaurantes<sup>30</sup>. Los

---

<sup>27</sup> Esta referencia al microestadio surgió durante nuestro trabajo de campo en una entrevista realizada a vecinos y vecinas de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública” (M., integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

<sup>28</sup> Fuente: Blog “Manzana 66 verde y pública”. Proyecto de ley 1992 P 2014.

<sup>29</sup> “Vecinos de Caballito por el Parque Caballito, Vecinos de Balvanera y Almagro por el Parque de la Estación, Asociaciones Vecinales de Saavedra, Colegiales, Palermo, Recoleta, Barracas, La Boca, Parque Chacabuco, Lugano, Floresta, Agronomía, Parque Chas, Villa Urquiza, Villa del Parque, Almagro, BVO - Buenos Vecinos Once, Asociación Amigos Lagos de Palermo, Asamblea Permanente por los Espacios Verdes Urbanos -APEVU-, Encuentro en Defensa del Espacio Público, Basta de Demoler, Parque sin Rejas”. Fuente: Blog “Manzana 66 verde y pública”. Disponible en: <http://manzana66verdeypublica.blogspot.com.ar/search/label/nos-apoyan>

<sup>30</sup> Cabe mencionar que al contrastar esta información con nuestro registro de fuentes secundarias, el anuncio de la construcción de hoteles y restaurantes ya aparecía publicado en distintos diarios con anterioridad al 19 de junio de 2014, fecha en la cual se realizó la reunión. Fuentes: “Rechazo vecinal a un microestadio” (Página/12, 06/06/14). Disponible en: <http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-248001-2014-06-06.html>; “Proyectan un estadio para 18 mil personas en Balvanera” (La Nación, 01/06/2014). Disponible en: <http://www.lanacion.com.ar/1696342-proyectan-un-estadio-para-18-mil-personas-en-balvanera>; “Polémica por un proyecto para hacer un estadio en Balvanera” (Clarín, 11/06/2014).

entrevistados nos relataron que el empresario era el que encabezaba el encuentro como “(...) si fuese el dueño de casa.”<sup>31</sup>, y que además se mostraba en una actitud “(...) como tratando de...de vender el producto”<sup>32</sup>.

Sin embargo, los habitantes más antiguos del barrio no se sentían incluidos en este “producto” que les intentaban “vender”: “Los que vivimos desde hace muchos años acá y pensamos que vamos a morir acá decíamos ‘nos vamos a tener que ir’. Porque además sabemos que esa es la táctica (...) ellos construyen, por supuesto que después terminan comprándonos nuestras propiedades que son propiedades únicas, en la gran mayoría”<sup>33</sup>.

Como mencionamos en el apartado anterior, si bien el proyecto y el plan de obra nunca fueron presentados de manera oficial, luego de concretar la reunión los vecinos agrupados tomaron noción de la magnitud del emprendimiento y de la voluntad política existente para impulsarlo. Se dieron cuenta de que con la sola actitud de oponerse no alcanzaba y necesitaban pasar *de la protesta a la propuesta*<sup>34</sup>.

En definitiva, la destrucción deliberada del espacio social de la manzana 66 que implicó la demolición total de sus construcciones, la supresión de los lazos entre sus antiguos habitantes y los usos que éstos y el resto del barrio establecían se encontró con la contradicción de que produjo un florecimiento de nuevas relaciones sociales entre vecinos que comenzaron a imaginar una manera propia de (re)llenarlo, un uso alternativo para ese espacio social que respondía a sus *espacios de representación*. Ese *vacío urbano* intencionado se transformó en un *espacio lleno* a tal punto que se convirtió en el eje y la bandera de una asociación vecinal que creó nuevos y potentes lazos sociales. De modo que la manzana 66 como espacio vaciado convertido en baldío funciona tal como lo hace el espacio social según Simmel (1939). Es decir, por un lado el espacio expresa y sostiene a un grupo social y, al mismo tiempo, este grupo actúa como expresión y sostén de ese espacio.

---

Disponible en: <http://www.clarin.com/ciudades/Polemica-proyecto-hacer-estadio-Balvanera-0-1154884594.html>.

<sup>31</sup> (A.A, integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

<sup>32</sup> (R., cura de la Parroquia “María Madre del Redentor”, entrevista personal, 23 de julio de 2015).

<sup>33</sup> (M., integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

<sup>34</sup> (M., integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

## 6. Proceso de (re)llenado desde la asociación vecinal: el proyecto “Manzana 66 verde y pública”

El pasaje de la oposición a la toma de posición por hacer efectiva la elaboración de una propuesta alternativa al mega proyecto encuentra su punto de partida en la realización de una jornada especial organizada por la asociación vecinal el 28 de junio de 2014.<sup>35</sup>A ella asistieron un gran número de vecinos y fueron convocados urbanistas, arquitectos y especialistas en temática legal y en medio ambiente.<sup>36</sup>Durante el encuentro se realizó un panel de discusión donde se puntualizaron las consecuencias negativas que derivarían de la instalación del microestadio como problemas de provisión de energía eléctrica y agua, congestión en la circulación vehicular y peatonal, polución ambiental, déficit de viviendas y una fuerte contaminación sonora<sup>37</sup>, sumado al impacto que tendría un mega emprendimiento de estas características en la revalorización del suelo de la zona que podría generar desplazamientos de población. La participación de arquitectos e ingenieros de la Universidad de Buenos Aires, portadores de un conocimiento válido y legítimo, avaló la concepción propia del *espacio vivido* de los vecinos. En otras palabras, un saber que se presenta y se reconoce como experto sirvió también de legitimación de la reivindicación de la existencia de *espacios de representación* enfrentados al *espacio concebido como mercancía*.

En la segunda parte de la jornada se dividieron en diferentes comisiones de trabajo con el propósito de relevar las necesidades y prioridades barriales que sustentaran otros usos posibles para la manzana. De este modo, identificaron diversas problemáticas que venía atravesando el barrio: la falta de un espacio verde común, la poca disponibilidad de espacios recreativos, culturales y artísticos<sup>38</sup> destinados a niños, jóvenes y adultos mayores, y la carencia de un lugar apto para la realización de actividades físicas de algunas escuelas públicas de la zona que al no contar con ese espacio debían hacerlo en otros

---

<sup>35</sup> La jornada fue realizada en la Escuela Normal Superior N° 2 "Mariano Acosta" en el barrio de Balvanera.

<sup>36</sup> Lic. Silvia Cabezas (Presidenta, Oír Mejor As. Civil), Arq. Bárbara Rosen (Subsecretaria, Defensoría del Pueblo de la CABA), Arq. Ariel Jacobovich (Colectivo Arquitectura Pública Asamblearia), Arq. Rubén Kavanagh (Confederación Argentina de la Mediana Empresa) y el Arq. Rodolfo Livingston (Propuestas para el Área Metropolitana de Buenos Aires). Fuente: Blog “Manzana 66 verde y pública”.

<sup>37</sup> Fuente: Blog “Manzana 66 verde y pública”. Proyecto de ley 1992 P 2014. Disponible en: <http://manzana66verdeypublica.blogspot.com.ar/search/label/nuestro-proyecto>

<sup>38</sup> Los institutos artísticos que funcionan en el barrio de Balvanera son: una sede del Conservatorio Superior de Música "Manuel de Falla", el Conservatorio Superior de Música de la Ciudad de Buenos Aires "Astor Piazzolla" y un anexo de la Universidad Nacional de Artes Dramáticas. En uno de los fundamentos del proyecto se explicita que: "(...) los institutos públicos de artes de la Comuna carecen de lugares suficientes, proponemos crear espacios para el desarrollo de la educación artística". Fuente: Blog “Manzana 66 verde y pública”. Proyecto de ley 1992 P 2014. Disponible en: <http://manzana66verdeypublica.blogspot.com.ar/search/label/nuestro-proyecto>

barrios. En estas jornadas que representaron el “(...) tránsito del No al microestadio, al Sí a una manzana verde y pública (...)”<sup>39</sup>, se establecieron las bases para la elaboración de un proyecto de ley que fue presentado por la asociación vecinal en agosto de 2014 en la Legislatura porteña, el cual contó en su momento con el apoyo de todos los bloques políticos con excepción del bloque oficialista PRO.

En el artículo 1° del proyecto de ley se establece: “Declárese de utilidad pública y sujeta a expropiación en los términos de la Ley N° 238<sup>40</sup> la Manzana 066 de la Sección 28 de la Comuna 3, comprendida entre las Avenidas Belgrano y Jujuy y las calles Moreno y Catamarca”.<sup>41</sup> A su vez, se propone la formación de un espacio verde, la construcción de un centro educativo y cultural y de un polideportivo destinado a la realización de actividades físicas curriculares para las escuelas de la zona.

Cabe mencionar que si bien las propuestas presentadas contaron con el acuerdo de todos los vecinos reunidos, la posibilidad de destinar una porción del terreno a la construcción de viviendas sociales, que había sido contemplada en el proyecto original, fue uno de los puntos que generó una oposición mayoritaria: “(...) salió bastante rechazo de eso. O sea, gente que por ahí te dice: ‘No, pero van a –la palabra que usaban era- van a venir los negros, te van a colgar los calzones en el balcón (...) y se va a cambiar el ambiente’”.<sup>42</sup> De este modo, se pone de manifiesto cómo entre los mismos vecinos que estaban abocados a la elaboración de un proyecto alternativo al microestadio, también se fueron definiendo ciertos usos y prácticas como “legítimas” para ese espacio a ser “(re)llenado”, quedando afuera otros usos posibles por considerarlos “ilegítimos”. Más allá de estos desacuerdos, los vecinos entrevistados aseguran que en el proyecto se mantienen “(...) cosas que son necesarias y que tienen un carácter social (...)”<sup>43</sup>, “(...) son todas cosas públicas, eh, que nunca van a venir mal al barrio”<sup>44</sup>.

El proceso de resistencia vecinal, desarrollado luego del conflicto del microestadio, ha permitido (re)pensar otros usos posibles para esta manzana “vacía” que reclamaba ser

---

<sup>39</sup> (M., integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

<sup>40</sup> Refiere a la Ley de expropiaciones, sancionada en 1999. Disponible en: <http://www.cedom.gov.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley238.html>

<sup>41</sup> Fuente: Blog “Manzana 66 verde y pública”. Proyecto de ley 1992 P 2014. Disponible en: <http://manzana66verdeypublica.blogspot.com.ar/search/label/nuestro-proyecto>

<sup>42</sup> (A.A., integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

<sup>43</sup> (M., integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

<sup>44</sup> (A.A., integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

“llenada” bajo la lógica del *espacio concebido*. Una *representación del espacio* que pretendía imponerse como abstracto e instrumental, despojada de la historia que le fueron imprimiendo sus residentes y de las relaciones de poder y dominación que permitieron su posterior “vaciamiento”. Frente a la imposición de un uso definido para ese terreno que no contempla a los habitantes del barrio como usuarios de la ciudad en tanto valor de uso, la propuesta por una “Manzana 66 verde y pública” se presenta como un proyecto alternativo y en disputa con las formas hegemónicas de hacer ciudad, reafirmando el carácter político del espacio urbano entendido como “espacio de conflictos, de enfrentamientos, espacio de lo imprevisible, de desequilibrios, donde las «normalidades» se desarman y rearmen a cada momento” (Lefebvre, 2013: 27).

Si bien para los vecinos “*pasó el gran susto*”<sup>45</sup>, hasta el presente siguen activos en la defensa de su propuesta y en el rechazo a las canchas de fútbol. Realizan sus reuniones habituales en la Parroquia en la que han logrado mantener la asistencia y participación de los vecinos y continúan impulsando actividades con otras asambleas barriales. Pese a que el proyecto de ley venció a fines de 2015 por no contar con el *quórum* suficiente de legisladores para ser tratado en sesión, su elaboración ha posibilitado poner de manifiesto el intento por una reapropiación del espacio en tanto *vivido* y *percibido* que se propone la búsqueda de nuevos usos, prácticas y posibilidades para la producción de otra realidad espacial.

A su vez, la construcción de canchas de fútbol 5 para el alquiler privado da cuenta de un desenlace que podemos considerar provisorio y que presenta al menos dos caras a tener en cuenta. Por un lado, este predio deportivo surge como una salida momentánea para los desarrolladores inmobiliarios que vuelve rentable el espacio mientras se intenta avanzar con el proyecto original del microestadio. En otras palabras, es un reconocimiento del *espacio concebido como mercancía* del cual se debe obtener siempre una ganancia. A su vez, las presiones vecinales se muestran eficaces a la hora de detener la pretensión totalizadora de *la representación del espacio* e ineficaces al momento de conseguir plasmar sus propios *espacios de representación*. En ambos casos es el Estado el que media entre los actores involucrados: desarrolladores urbanos, el gobierno local, las asociaciones vecinales, etc. Así, el Estado -a través de la Legislatura porteña- veta los dos proyectos que se vuelven inaceptables: el microestadio, resistido por los vecinos, y la Manzana 66 Verde

---

<sup>45</sup> (M., integrante de la asociación vecinal “Manzana 66 verde y pública”, entrevista personal, 25 de junio de 2015).

y Pública, inconcebible para los propietarios de la manzana, los empresarios inmobiliarios y el gobierno local.

## 7. Palabras finales

Los procesos de vaciamiento urbano de la manzana 66 en un contexto de destrucción creativa no se presentan como un caso aislado en la Ciudad de Buenos Aires sino que responden a un modelo de ciudad como “negocio” que se desarrolla en el marco de una neoliberalización del espacio. En un trabajo anterior (Marcús *et al.*, 2014), hemos identificado y analizado procesos similares que se dieron en los ex-terrenos ferroviarios del barrio de Caballito y los predios contiguos. Asimismo podemos mencionar otros casos que comparten estas lógicas de vaciamiento y (re)llenado como el conflicto por instalar una sucursal del Mercado Central en un polígono que se encuentra vacante, lindero a las vías del tren Mitre en el barrio de Colegiales o el proyecto de edificar un nuevo estadio para el club Boca Juniors que mantiene una relación histórica con el Presidente de la Nación Mauricio Macri, en predios que limitan con el estadio actual y que originalmente estaban destinados a viviendas sociales.

Frente a estas lógicas que pretenden producir ciudad a partir de la mercantilización de los espacios urbanos se presentan resistencias que responden a otros modos posibles de “hacer ciudad”. En este sentido el espacio urbano no sólo se presenta como una mercancía caracterizada por su “valor de cambio”, es también un espacio de vida caracterizado por sus “valores de uso”. Ahora bien, como señala Franquesa (2013), se produce una tensión permanente entre ambos: de un lado el capital privado y empresarial, la planificación urbanística y, en ocasiones, la administración local de la ciudad intentan ajustar las prácticas vecinales a las exigencias del “valor de cambio”, o, en términos lefebvrianos, se intenta ajustar el *espacio percibido y vivido* al *espacio concebido*. Del otro, determinados “valores de uso” que organizan la vida vecinal, como el reclamo por más espacios verdes en el barrio de Balvanera y la propuesta de una “Manzana 66 verde y pública”, se alzan como un desafío ante la lógica de la acumulación y la plusvalía urbana.

Como vimos a lo largo de este artículo, bajo la noción de ciudad como “negocio” o como “valor de cambio” se va configurando una *apropiación negativa del espacio*, en tanto dominación, bajo la lógica de la propiedad privada (Lefebvre, 2013). El tapiado que anteriormente se encontraba rodeando la manzana, marcaba un límite señalando aquellos lugares prohibidos o vedados para los propios habitantes del barrio. En contrapartida, el proyecto de la “Manzana 66 verde y pública” abre la posibilidad para *una apropiación*

*positiva*, una reapropiación del espacio en la que se reafirma la noción de ciudad como *obra* en la que los vecinos puedan intervenir colectivamente. Mediante la recuperación de los descampados en plena trama urbana, las acciones vecinales privilegian su valor de uso, el habitar.

Ante lo que parece ser un caso clásico de renovación urbana donde opera una lógica del *espacio mercancía* que prescribe el vaciamiento de lo urbano, la conformación de la asociación “Manzana 66 verde y pública” y la presentación de un proyecto alternativo de apropiación del espacio nos recuerda la advertencia de Lefebvre (2013) de que si bien el *espacio concebido* parece imponerse en la sociedad capitalista, resulta imposible inmovilizar completamente *lo urbano*. Como señalan Stanchieri y Aricó (2013: 14), los *vacíos urbanos* se convierten así para los habitantes y usuarios del barrio en “auténticos agujeros en la realidad del espacio concebido”, que presentan una oportunidad para su libertad y participación en la producción de la ciudad.

Frente al proyecto vecinal que reivindica la necesidad de espacios verdes, naturales y públicos para mejorar la calidad de vida de los habitantes y usuarios del barrio, la respuesta desde el *espacio mercancía* presenta un cinismo sorprendente. La demanda vecinal por una “manzana verde y pública” recibió como réplica la instalación de un espacio verde sintético, de uso privado y mercantilizado, con un nombre que les recuerda que “el monstruo” no ha sido completamente derrotado: “*El Estadio*”.

## **8. Referencias bibliográficas**

ABRAMO, Pedro (2012) “La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas”, *Eure* 38 (114), 35-69.

BOY, Martín; MARCÚS, Juliana y PERELMAN, Mariano (2015) “La ciudad y el encuentro de la diferencia. Adultos que viven en la calle y mujeres que viven en hoteles-pensión. CABA ,2007-2011.” *Revista Estudios Demográficos y Urbanos* V.30, n°2(89), 369-404.

CAMARENA OCAMPO, Mario y PORTAL, María Ana (coords.) (2015) *Controversias sobre el espacio público en la ciudad de México*. Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana.

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

CICCOLELLA, Pablo (2012) “Revisitando la metrópolis latinoamericana más allá de la globalización”. *Revista riURB*, n° 8, 9-21.

- COSACOV, Natalia (2009) "Dinámica del capital y movilización de vecinos. Aproximaciones a un análisis microespacial de un conflicto urbano en un barrio de la Ciudad de Buenos Aires." *Revista Intersticios*, Vol. 3 (2). Pp. 193-204.
- CUENYA, Beatriz (2011) "Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana" *Cuadernos Metropole*, Vol. 13, No 25, pp. 185-212.
- DELGADO RUIZ, Manuel (2003) "La no-ciudad como ciudad absoluta" *Sileno*, No 13, pp. 123-131.
- DELGADO RUIZ, Manuel (2016) "'Vacío urbano' es un oxímoron: el caso de Caballito, Buenos Aires." Disponible en: <http://blogs.elpais.com/seres-urbanos/2016/03/vac%C3%ADo-urbano-caballito-buenos-aires.html> (Consultado el 30 de marzo de 2016).
- DE MATTOS, Carlos (2007) "Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana." *Nueva Sociedad*, N°12, 82-96.
- FERNÁNDEZ WAGNER, Raúl (agosto, 2009) "La administración de una ciudad más justa e inclusiva. Nuevos instrumentos de planificación y desarrollo urbano", *X Seminario RED MUNI Nuevo rol del Estado, Nuevo rol de los Municipios*, UNLM.
- FRANQUESA, Jaume (2007) "Vaciar y llenar, o la lógica espacial de la neoliberalización" *Reis*, No 118, pp. 123-155.
- FRANQUESA, Jaume (2013) *Urbanismo neoliberal, negocio inmobiliario y vida vecinal. El caso de Parma*. Barcelona: ICARIA.
- GÓMEZ SCHETTINI, Mariana y MENAZZI, Luján (2011) "Miradas sobre las políticas actuales para el sur de la ciudad: los casos de Mataderos y La Boca". En Mercedes Di Virgilio, Hilda Herzer, Gabriela Merlinsky y María Carla Rodríguez (comps.): *La cuestión urbana interrogada. Transformaciones urbanas, ambientales y políticas públicas en Argentina*. Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades, pp. 267-282.
- GONZÁLEZ BRACCO, Mercedes (2014) "Entre la renovación edilicia y la preservación patrimonial: cien años de planificación urbana en la ciudad de Buenos Aires", *URBANA - Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade*, vol. 6 p. 3 - 24.
- GUEVARA, Tomás (2012) "Implementación de políticas habitacionales en contextos de renovación urbana. El barrio de La Boca (1983-2009)". En Hilda Herzer (comp.): *Barrios al Sur. Renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades, pp. 205-239.
- HARVEY, David (2008) "El neoliberalismo como destrucción creativa". Disponible En: <http://www.rebellion.org/noticia.php?id=65709> (Consultado el 25 de julio de 2015).

- HERZER, Hilda, DI VIRGILIO, Mercedes e IMORI, Marcela (2012) "Transformaciones que se consolidan. Los procesos de renovación urbana en los barrios de San Telmo y Barracas". En Hilda Herzer (comp.): *Barrios al Sur. Renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades, pp. 131-164.
- LEFEBVRE, Henri (2013) [1974] *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.
- MARCÚS, Juliana (2015) "El impacto social de las transformaciones urbanísticas: resistencias vecinales a la construcción de un shopping center en un barrio de la Ciudad de Buenos Aires" *Revista de Direito da Cidade*, Vol. 7, N° 3, pp. 1270-1291.
- MARCÚS, Juliana; AQUINO, María de la Paz; BENITEZ, Joaquín, FELICE, Magdalena y MARQUEZ Agustina (2014). "Procesos de vaciamiento y destrucción creativa en un barrio de la Ciudad de Buenos Aires. El caso de los ex-terrenos ferroviarios y los predios adyacentes", *Revista AREA Agenda de reflexión en arquitectura, diseño y urbanismo*, N° 20, pp. 75-85.
- MARTÍNEZ LOREA, Ion (2013) "Henri Lefebvre y los espacios de lo posible". En Henri Lefebvre: *La producción del espacio*. Madrid, Capitán Swing, pp. 7-28.
- PÍREZ, Pedro (2014) "La orientación de los procesos urbanos en el gobierno local (una aplicación metropolitana)", *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. XIV, 523 - 54.
- POLANYI, Karl (1989) [1944] *La gran transformación*, Madrid: La piqueta.
- RODRÍGUEZ, María Carla; ARQUEROS MEJICA, Soledad; GÓMEZ SCHETTINI, Mariana; RODRÍGUEZ, María Florencia y ZAPATA, María Cecilia (2012) "Ciudad, políticas públicas y hábitat popular en la era PRO: continuidades y cambios en contextos de renovación". En Hilda Herzer (comp.): *Barrios al Sur. Renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades, pp. 39-71.
- RODRÍGUEZ, María Carla y DI VIRGILIO, Mercedes (2014) "Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular", *Revista de Direito da Cidade*, V. 6, N° 2, 323-347.
- SIMMEL, George (1939) *Sociología. Estudios sobre las formas de socialización*. Buenos Aires: Espasa Calpe Argentina.
- SOCOLOFF, Ivana (2015) "Financiamiento global y centros comerciales en Buenos Aires: un estudio del caso IRSA." *Revista INVI*, N°84, N°30, 151-177.
- STANCHIERI, Marco Luca y ARICÓ, Giuseppe (julio, 2013) "La trampa urbanística de los 'vacíos urbanos': casos etnográficos en Barcelona" *X Jornadas de Sociología*, Universidad de Buenos Aires.
- THEODORE, Nick; PECK, Jamie y BRENNER, Neil (2009) Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Revista Temas Sociales*. N°66, 1-11.
- TOPALOV, Christian (1979) *La urbanización capitalista*. México: Edicol.

ZARLENGA, Matías y MARCÚS, Juliana (2014) "La cultura como estrategia de transformación urbana. Un análisis crítico de las ciudades de Barcelona y Buenos Aires". En Mario Margulis, Marcelo Urresti, Hugo Lewin y otros: *Intervenir en la cultura. Más allá de las políticas culturales*. Buenos Aires: Editorial Biblos, pp.33-55.