La centralidad en disputa: una aproximación al debate público sobre el futuro de los terrenos ferroviarios en la Ciudad de Buenos Aires.

Joaquín Benitez
(UNGS/UBA)
joaquin.a.benitez@gmail.com

El presente trabajo se propone exponer un adelanto de una investigación en curso cuyo objetivo es explorar cómo se produce ciudad en las áreas centrales de la Ciudad de Buenos Aires, partiendo del caso de un conjunto de terrenos ferroviarios propiedad del Estado nacional y de próxima urbanización. Estos cinco terrenos, encontrándose ociosos y abandonados de sus antiguos usos ferroviarios durante ya varios años, han sido puestos a disposición del ANSES para el desarrollo de viviendas como parte del Plan Pro.Cre.Ar y para la urbanización por parte de emprendedores privados.

Sin embargo, desde un primer momento esta intervención se reveló como problemática, debido a la necesidad de articulación por parte del Estado nacional y local[1], la movilización de representantes comuneros y organizaciones vecinales en contra de los proyectos propuestos por el Estado, y la intervención de actores con conocimiento técnico y experto en la esfera pública. Cómo parte de la problemática existió también un equívoco con respecto al uso futuro de estos terrenos: de los cinco que el gobierno desafectó de los usos ferroviarios, dos serán utilizados para el desarrollo de viviendas dentro del marco de Pro.Cre.Ar (aquellos emplazados en Parque Patricios y Pompeya) y tres para el desarrollo urbano por parte de inversores privados (Palermo, Caballito y Liniers) destinándose las ganancias que Estado perciba por este emprendimiento para el soterramiento de la línea de trenes Sarmiento y la construcción del Parque Lineal del Oeste. Es la discusión pública por estos tres últimos terrenos, con particular énfasis en aquel localizado en el barrio de Caballito, en la que deseamos concentrarnos en este trabajo. Contrario a lo que se representaban las autoridades nacionales y locales, los terrenos no se encontraban completamente vacios: por el contrario, se encontraban plenos de compromisos, expectativas e imaginaciones que los vecinos venían articulando para el desarrollo de un parque público que permita mitigar tanto el déficit

[1] Es necesaria la aprobación de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires para la rezonificación de un predio en el Código de Planeamiento Urbano. En este caso, los cinco terrenos se encontraban catalogados como “Urbanización Futura”.

de espacios verdes que sufriría el barrio como los procesos de impermeabilización del suelo que actualmente afectan a la ciudad.

Aquí nos proponemos analizar el surgimiento y el actual desarrollo de la cuestión por estos terrenos, apropiándonos de la estrategia de investigación propuesta por Oszlak y O'Donnell (1995) para el estudio de las políticas públicas. Estos autores entienden que existen necesidades y demandas socialmente problematizadas que atraviesan un ciclo vital de surgimiento, desarrollo y resolución en el que el Estado y diferentes actores van tomando posiciones frente a ella y afectando su desarrollo. Estas tomas de posición implican tanto un intento de resolución de la cuestión como una hipótesis de su naturaleza problemática y no pueden ser pensadas como homogéneas, permanentes y libres de inconsistencias internas. Aquí el Estado es un actor más, compuesto por una multitud de oficinas o instancias gubernamentales relativamente independientes capaces de tomar medidas con impactos contradictorios y conflictivos entre sí. Las posiciones que un actor (estatal o no) tome frente a una cuestión a su vez afectarán las posiciones que todos los otros actores involucrados en la resolución de la cuestión. Finalmente, es importante mencionar que "de qué se trata la cuestión es parte de la cuestión misma. […] Cuáles son los 'verdaderos' términos del problema, cómo se conecta con otros problemas y cuestiones, qué es una resolución 'satisfactoria' del mismo, incluso si es o no un problema, son temas fundamentales en las tomas de posición, en los conflictos y en las coaliciones entre el estado y los actores sociales." (Oszlak & O'Donnell, 1995: 116). Consideramos que el Estado es resultado de prácticas diversas que diferentes partes de su estructura ejercen y que no se corresponden con la imagen tradicional de un Estado como entidad monolítica y coherente (Migdal, 2011), especialmente en los contextos locales, en los que ningún grupo monopoliza el poder y los distintos actores deben poner en juego su capacidad de negociación. Migdal considera al Estado como un escenario de acuerdos en el que personal técnico-burocrático, líderes locales y políticos de carrera realizan intercambios sociales, económicos y políticos, influenciados por el contexto local y nacional.

Sin embargo, entender al Estado como un actor más del proceso social implicado en la cuestión de los terrenos ferroviarios no implica olvidar el carácter preferencial que el mismo ocupa en las luchas por el espacio, especialmente aquellas que adquieren formas colectivas (Bourdieu, 1999). Aún cuando el Estado deba negociar con múltiples actores para la implementación de una política urbana, éste retiene un considerable poder en su

capacidad de regular el mercado del suelo y la vivienda; en el financiamiento y construcción de infraestructura pública y equipamientos urbanos; y finalmente, en este caso particular, la propiedad de los terrenos en disputa.

El caso se nos presenta como particularmente interesante porque consideramos que en él se podría entender cómo se dirime actualmente en la Ciudad Buenos Aires cuestiones que hacen al derecho a la ciudad. Entendemos el mismo como el derecho a participar de las redes de comunicación e intercambio que forman parte de la vida urbana y que se encuentran en la centralidad (Lefebvre, 1978). Derecho que implica no sólo el acceso a los recursos urbanos, sino también la oportunidad colectiva de reinventar la ciudad de acuerdo a expectativas y anhelos construidas socialmente (Harvey, 2009) y a la instancia integradora que hace posible la satisfacción de todos los otros derechos relacionados con la ciudadanía (Borja, 2012).

A continuación analizaremos tres actores que han intervenido en la disputa por estos terrenos: el Estado, las organizaciones vecinales y los expertos. Los mismos han tomado posiciones que implicaban tanto articulaciones como hipótesis de resolución de la cuestión, y han negociado la redefinición de esta en un proceso social no exento de luchas y conflictos. Acercarnos al accionar de estos agentes nos permite entender quién y cómo puede definir legítimamente qué hacer con la centralidad urbana.

El centro como valor de cambio

El futuro de los terrenos se plantea por primera vez en la agenda pública durante septiembre de 2012. Hacia finales de dicho mes, el poder ejecutivo nacional decide, mediante el decreto número 1723/12, desafectar tres terrenos bajo la órbita de la Administración de Infraestructura Ferroviarias Sociedad del Estado (ADIFSE) con el fin de "destinarse al desarrollo de proyectos integrales de urbanización y/o inmobiliarios"[2] . En dicho decreto se estipula también que los mismos serán cedidos de forma gratuita a una sociedad anónima propiedad de la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) a ser conformada dentro de los treinta días de publicado el decreto en el Boletín Oficial de la Nación y las rentas y utilidades derivadas de la urbanización y

[2] Fuente: "Desafectación. Destínanse inmuebles al desarrollo de proyectos integrales de urbanización y/o inmobiliarios. Créase Comité de Evaluación de Proyectos". (Boletín oficial de la República Argentina 21/09/12).

venta de dichos terrenos serán integrados al Fondo de Garantía de Sustentabilidad del Sistema Integrado Previsional Argentino, "debiéndose evaluar la posibilidad de su reinversión en el financiamiento de las obras de soterramiento del Ferrocarril Sarmiento"[3] . Finalmente, también se invita a participar de este proyecto a la Sociedad Central de Arquitectos y al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en la llamada a concurso para proyectos de urbanización de dichos terrenos.

Desde un primer momento la cobertura de los hechos será confusa: distintos medios gráficos de gran tirada vincularan la desafección de los terrenos con proyectos de vivienda en el marco del plan PRO.CRE.AR. Esto producirá tanto apoyos como resistencias que son particularmente interesantes de analizar. La confusión tendría origen en el anuncio mismo, pues además de los tres terrenos antes mencionados existen dos (uno emplazado en los barrios de Parque Patrios y otro en el barrio de Pompeya) que sí serán destinados a la construcción de viviendas como parte del plan PRO.CRE.AR. Sin embargo, esta confusión será rápidamente incorporada a las narrativas legitimadoras (Franquesa, 2007) de las autoridades: las cuestiones concernientes a los tres terrenos a urbanizar por privados y los dos terrenos a desarrollar en el marco del plan PRO.CRE.AR serán tratados en las mismas sesiones legislativas y las mismas audiencias públicas[4] . De forma que en estas instancias se apelarán a las 4500 viviendas a construir para familias con ingresos medios y medios bajos en Parque Patricios y Pompeya con el fin de legitimar la intervención en Caballito, área de mayor valor y jerarquía a los anteriores y de mucho mayor difícil acceso en términos económicos. Legitimando así un proyecto inmobiliario con una función social que realmente no posee.

Por otro lado, esta confusión también produjo resistencias vecinales a la urbanización de los terrenos pero desde una perspectiva diferente. Muchos vecinos se manifestaron en contra preocupados por la desvalorización inmobiliaria que produciría la construcción de lo que percibían como vivienda social. Expresaron temores por el origen social de próximos vecinos y sus modos de habitar la ciudad, que pondrían en jaque el perfil de clase media que históricamente caracterizó a la zona. La idea de la construcción de vivienda social en Caballito viola el principio de *máxima intrusión socialmente aceptable* (Carman, 2011): el principio consciente (o no), actualizado en prácticas y

[3] Fuente: *Ibíd.*
[4] Fuente: "Legislatura: desafectan predios para el programa ProCreAr" (Noticias Urbanas, 02/11/12).

apreciaciones cotidianas que sólo pueden habitar en la ciudad aquellos cuya localización residencial coincida con sus capital económico, cultural, simbólico y social acumulado. Quien viole esta correspondencia será considerado un habitante ilegítimo de la ciudad y por lo tanto pasible de la impugnación y estigmatización social.

Puede ser ésta quizás la razón por las que las autoridades no pudieron imaginar un destino de este tipo para los terrenos en Palermo y Caballito. En su lugar, la propuesta será la de desarrollar un gran proyecto urbano con el que recaudar fondos para una obra pública de magnitud. Sabemos que los grandes proyectos urbanos tienen tres tipos de impactos en la centralidad urbana (Cuenya, 2011): modifican la rentabilidad de los usos del suelo; alteran física, espacial y funcionalmente la centralidad en cuestión; y presentan novedades en las formas de gestión pública que llevan al Estado del rol de garante al rol de promotor.

Así la urbanización de los terrenos de Palermo y Caballito se presenta como una oportunidad de valorizar terrenos capaces de provocar rentas extraordinarias para desarrolladores inmobiliarios. Esta valorización, que no solo impacta en los terrenos inmediatamente urbanizados sino que se derrama a todo el entorno urbano inmediato, es el resultado de inversiones en infraestructura, modificaciones en el régimen de usos del suelo y la inversión privada en edificios de alta calidad. Valorización que si bien podría no implicar procesos de gentrificación por tratarse de terrenos actualmente deshabitados, sí afectaría a las posibilidades de apropiación por parte de aquellos sectores menos favorecidos: sabemos que durante los últimos diez años, los desarrolladores privados han dedicado el 40% de los metros cuadrados de viviendas construidos para aquellas categorizadas como suntuosas (Cosacov, 2012).

Si bien, la centralidad que representan estos terrenos no está referida a industrias y servicios avanzados de alta jerarquía, sí se trata de un área residencial bien conectada con este tipo de centros de negocios y bien servida por equipamientos de ocio y consumo del que tomarían provecho aquellos sectores medios y alto ligadas a estas industrias de vanguardia. Pues “las nuevas formas de estructuración del espacio con la modalidad de fragmentos exclusivos pueden verse entonces como una respuesta a las demandas y objetivos globales, en tanto soportes materiales y simbólicos para actividades de punta y sectores pudientes” (Cuenya, 2011: 189). Esta transformación

física y funcional ya se encuentra contemplada en el proyecto ganador que incluye centros educativos, culturales y un centro de compras en terrenos propiedad de IRSA.

Este proyecto urbano también implica el involucramiento del Estado, no ya en su función de garante de las condiciones que hacen posible rentas urbanas extraordinarias, sino también como activo promotor del crecimiento y el desarrollo urbano. Tradicionalmente el Estado dictaba las condiciones que hacían posible la apropiación privada de la ciudad con el dictado de códigos de uso y edificación, la construcción de grandes obras de infraestructura y la pacificación de las formas de descontento que los vecinos expresaban frente a las acciones del capital inmobiliario. Sin embargo, el agotamiento del ciclo de expansión urbana ligado al modelo de acumulación fordista (Hall, 1996) forzará al Estado a tomar un rol más activo que el de simple garante: ya no debía limitarse a regular y controlar un crecimiento que se daba de forma espontánea, sino que debían activamente incentivarlo. Este es el interés del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en la urbanización de estos terrenos: se presenta como una oportunidad de movilizar la economía local con un emprendimiento que traería negocios y capitales a partir de la industria de la construcción, los servicios y el comercio. Por otro lado, la necesidad de captar ingresos con los que completar el proyectado soterramiento de la línea de trenes Sarmiento coloca a las escalas de gobierno nacional y local en una lógica de acción característica del sector privado. Estos actores operan reduciendo la ciudad a un mero valor de cambio o reserva de valor, priorizando a estos sobre el uso que vecinos le dan a la ciudad como espacio vivido (Lefebvre, 1978)

La movilización de organizaciones vecinales forzará al Estado a realizar algunas concesiones a pesar de su éxito para lograr la aprobación del proyecto de rezonificación en la Legislatura. En particular, deberá conservar el patrimonio arquitectónico de edificios históricos que se encuentran dentro de los límites del terreno y exigirá también en el concurso para la urbanización la construcción de un parque. Sin embargo, lógicas de valorización y desarrollo inmobiliario capitalista imperarán a la hora de elegir entre valorizar el suelo o permitir la apropiación espontanea de aquellos que cotidianamente viven dicho espacio barrial.

La política de la desconfianza y las organizaciones barriales

Una vez anunciado el proyecto de urbanización de los terrenos ferroviarios, rápidamente se articularon distintos actores desde organizaciones vecinales en protesta y resistencia al proyecto propuesto desde el gobierno nacional[5]. Actores que competirán con el mismo en la definición de la problemática planteando necesidades que consideran más urgentes a la urbanización y desarrollo inmobiliario de dichos predios. No deja de ser interesante que, de los cinco terrenos ferroviarios desafectados a esa función por el gobierno nacional, los terrenos de Caballito adquirieron un protagonismo mayor a los otros en la discusión pública. Los vecinos de Palermo también reclamaron en las audiencias públicas el uso de los terrenos para espacios verdes y los vecinos de Liniers poseían proyectos para el uso de su respectivo terreno en la construcción de instalaciones de policía, bomberos, IUNA y plazas y parques públicos. Sin embargo, de alguna manera los terrenos ubicados en Caballito lograron un mayor protagonismo en el tratamiento que los medios de comunicación dieron a la cuestión. Incluso los oradores durante la audiencia pública parecieron referirse especialmente a los terrenos emplazados en dicho barrio. En parte, esto podría ser explicado por la existencia de organizaciones vecinales en el barrio de Caballito con una mayor experiencia en la protesta colectiva y la articulación de demandas hacia el Estado.

El barrio poseen una larga historia de reclamos realizados por los vecinos entre 2006 y 2008 en pos de establecer límites a un boom inmobiliario que venía operándose en la zona y que amenazaba con colapsar los servicios públicos de agua y electricidad junto con saturar la circulación en calles y avenidas de la zona. Esto se plasmó en una conquista por parte de los vecinos cuando la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires sancionó las leyes 2721/08 y 2722/08 limitando la altura posible de ser construida dentro de tres polígonos localizados en el barrio[6]. Durante este periodo, los vecinos movilizados construirán una imagen del barrio como característico de clase media y se revelarán contra formas de habitar (ligadas a la torre como tipología de construcción) que consideran disruptivas de los vínculos y la sociabilidad vecinal (Cosacov, 2009).

También existen antecedentes en la zona de intervenciones contrarias a la voluntad de los vecinos o de otros actores de la sociedad civil. Durante 2008, dos centros de acopio de organizaciones cartoneras fueron expulsadas de los terrenos ferroviarios esgrimiendo

[5] Fuente: "Caballito: vecinos resisten las viviendas en los terrenos del tren" (Clarín, 27/09/12).
[6] Fuente: *Ibíd.*

argumentos ambientales y la voluntad vecinal de que se construya un parque[7]. Otro caso relevante también fue la expulsión de la Huerta Orgazmika, un emprendimiento autogestionado y comunitario que se encontraba instalado en terrenos ferroviarios continuos a la plaza Giordano Bruno[8] . Esta huerta se había originado en el espíritu autogestivo de las asambleas barriales surgidas en Buenos Aires durante la crisis de 2001, pero fue desalojada por oficiales del gobierno de la ciudad sin orden judicial y a pesar de poseer la aprobación y el apoyo de la mayoría de los vecinos.

Actualmente, los vecinos aseguran que las redes de servicios públicos en Caballito se encuentran al borde del colapso, producto de una deuda de infraestructura que se agravó con el enorme crecimiento inmobiliario que experimento el barrio durante la década anterior. Dentro de ese déficit identifican también una ausencia de espacios verdes y públicos, pues sostienen que el promedio de metros cuadrados de espacios verdes por habitantes es de 1,2 mts2, bien por debajo de los 10 mts2 mínimos recomendados por la Organización Mundial de la Salud[9] . Los terrenos además no son los espacios vacios que las autoridades oficiales imaginan: dentro de sus límites se encuentran instalaciones deportivas del Club Ferrocarril Oeste cedidas por el Estado Nacional en forma de ocupación precaria y por los cuales el Club se encontraría abonando derechos de ocupación y edificios con valor patrimonial que forman parte del Patio de los Lecheros y del centro cultural autogestionado por los vecinos llamado Estación de los Deseos[10].

Desde un primer momento, las agrupaciones vecinales expresaron sus sospechas sobre los verdaderos motivos de la intervención. Se declararon recelosos de múltiples irregularidades en el decreto presidencial y de ambigüedades en la concepción del proyecto en general, denunciando como éste beneficiaba a grupos empresariales cercanos al gobierno. Esto llevó a los vecinos a desplegar formas de sospecha y desconfianza características de lo que Rosanvallon (2007) llamó la contrademocracia: no la negación, sino la otra cara de las democracias indirectas y delegativas en las que siempre han existido formas de desconfianza y control hacia las autoridades electas. Esta contrademocracia se expresa en tres poderes: los poderes de control, los poderes de obstrucción y los poderes del pueblo-juez. A continuación analizaremos algunas formas

[7] Fuente: "Desalojo de cartoneros" (Página/12, 23/10/08).
[8] Fuente: "Otro desalojo con topadora" (Página/12, 19/05/09).
[9] Fuente: "Caballito: vecinos resisten las viviendas en los terrenos del tren" (Clarín, 27/09/12).
[10] Fuente: "Continúa la polémica con el programa ProCrear en Ferro" (Noticias Urbanas, 26/09/12).

de movilización y protesta que las agrupaciones vecinales desplegaron durante los últimos meses de 2012 bajo la luz de estos tres tipos de poderes.

Los poderes de control: vigilancia, denuncia y calificación

Desde el anuncio y la publicación del decreto presidencial, toda una miríada de actores darán la alerta sobre el proyecto de urbanización de los cinco predios antes mencionados. Esto responde a una lógica de vigilancia que es característico del accionar contrademocrático, donde son una multiplicidad de agentes conectados en una extensa red los que rápidamente dan alarma y moviliza al conjunto de la sociedad. Estos son agentes que no se encuentran en una mera contemplación pasiva: aunque esta forma de accionar no implica directamente la toma de decisiones sí puede ser vital en dar forma a las cuestiones a ser tratadas. Las democracias modernas se caracterizarían por "la construcción de la atención pública como una cuasi-institución, invisible y dispersa, pero al mismo tiempo productora de efectos importantes" (Rosanvallon, 2007: 54) capaz de definir cuestiones y agendas. El decreto presidencial 1723/12 activa a todo un conjunto de actores que denuncian en la esfera pública las omisiones que éste lleva en cuanto a compromisos previos o intereses en pugna por los terrenos. Organizaciones barriales, deportivas, ONGs y figuras políticas intervendrán para señalar estos incumplimientos y demandar voz y voto en el fututo de los terrenos disputando como es planteada la cuestión de los terrenos por el Estado nacional.

En esta instancia, también se constituye la denuncia del pacto PROKAZ, forma como titularon la movilización barrial al acuerdo por el que dos partidos que ocupan posiciones opuestas en el espectro político y que rara vez logran consensuar sus puntos de vista (el PRO y Frente para la Victoria) pactaron en conjunto la aprobación legislativa de una serie de medidas[11]. Los vecinos movilizados en contra del desarrollo urbano intentaron por todos los medios hacer saber, contar, volver público, develar y revelar un acuerdo que cuestionaban y denunciaban por beneficiar intereses privados. La denuncia implica, a un mismo tiempo, un intento por restituir un orden a partir de la publicidad de una medida de gobierno que se considera abusiva y por el otro, realizar una acción de censura con el fin de poner en disputa la reputación de las autoridades. Este último aspecto es clave en el contexto de las democracias actuales signadas por la

[11] Fuente: "Estamos orgullosos de ponernos de acuerdo en políticas públicas que benefician a la Ciudad" (Noticias Urbanas, 01/11/12).

desconfianza y una cada vez mayor demanda de transparencia y control. Aquí la reputación es un bien difícil y trabajoso de construir pero fácil de perder: ante el escándalo, el funcionario puede encontrar con la perdida de la reputación represalias peores que la pérdida del voto (*Ibíd.*). Durante la audiencia pública, varios expositores expresarán su desencanto frente al accionar de los legisladores del FpV y la sorpresa de encontrar un partido autodenominado de centro izquierda facilitando negocios privados en el marco de la ciudad.

Finalmente, un tercer poder de control que se pondrá en juego será la calificación: la puesta a prueba de los saberes técnicos con los que las autoridades planean y ejecutan una acción de gobierno. Desde un primer momento será puesta en duda la conveniencia técnica de urbanizar terrenos que cumplirían una mejor función como parques verdes capaces de suplir el déficit especialmente marcado de espacio público en el barrio de Caballito o la extendida impermeabilización del suelo en la Ciudad de Buenos Aires. También se cuestionará ciertas ambigüedades en el decreto presidencial: lo recaudado con el desarrollo de los terrenos podría (o no) ser dedicado al soterramiento de la línea de trenes Sarmiento, el traspaso gratuito de los terrenos a una sociedad anónima propiedad del ANSES pero posible de ser vendida a privados, etc. Algunos actores incluso cuestionario las medidas de los mapas publicados por el gobierno nacional o las imágenes *renderizadas* de los terrenos que mostraban edificios construidos por fuera de los límites reales del terreno para aparentar una mayor extensión del espacio verde de la realmente planeada. La calificación se orienta hacia poner a prueba la reputación de los gobernantes pero en su capacidad técnica, en su capacidad para ser competentes en un sentido técnico. Las dudas con respecto a la viabilidad técnica del proyecto se encuentran vinculadas con una sospecha sobre el verdadero interés de la intervención, que respondería a intereses privados de sectores empresariales cercanos al gobierno.

Los poderes de sanción y obstrucción

A principios de diciembre, distintas organizaciones de la sociedad civil movilizaron a vecinos para inscribirse en la audiencia pública en la que se tratarían el proyecto de ley que cambiaría la zonificación de los predios de Caballito, Liniers y Palermo. La idea era atiborrar de oradores la audiencia para forzar a postergar el tratamiento de la segunda

lectura, planeada para el 13 de diciembre[12] y posponer el tratamiento de la ley frente al inminente receso legislativo. Esta convocatoria fue en algún sentido exitosa: se anotaron 381 oradores, una cifra record de participación en la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires[13]. Originalmente citada para el 11 de diciembre de 2012, esta audiencia debió ser suspendida debido a incidentes que involucraron a un militante de la agrupación El Hormiguero y el Legislador porteño por del Frente para la Victoria Juan Cabandie[14].

La audiencia se reabrió el día siguiente a las 15 hs. Sin embargo, desde un primer momento estuvo signada por irregularidades: como denunciaron varios oradores, la misma fue pautada en horarios poco claros, no debidamente notificados y que dificultaron la participación pública. Durante la misma, vecinos y comuneros se pronunciaron a favor y en contra del proyecto. Quienes se oponían al mismo, expresan temáticas referidas a la sospecha de ser una medida orientada a generar ganancias para desarrolladores privados (con una constante referencia a IRSA) basados en que el decreto presidencial no es explícito en cuanto al destino de lo recaudado por la venta de los terrenos, la falta de consulta a instancias representativas locales como las comunas o las distintas organizaciones barriales y la ausencia de planes de infraestructura para acompañar el crecimiento de la demanda de servicios. También cuestionaron el conteo oficial de los metros cuadrados que serían dedicados a espacios verdes e hicieron especial hincapié en la necesidad de espacios recreativos con capacidad para absorber agua de lluvia y plantearon la cuestión sobre el destino de las instalaciones deportivas del Club Ferrocarril Oeste y del Centro Cultural Estación de los Deseos. Quienes estuvieron a favor basaron sus intervenciones en la importancia del soterramiento de la línea de trenes Sarmiento y el beneficio que implicaría para todos los vecinos la concreción del Parque Lineal del Oeste.

Sin embargo, sí fue un fracaso en términos de una estrategia de obstrucción. Las irregularidades en los horarios, en la notificación y los escándalos del día anterior dificultaron la presencia de muchos de los expositores anotados: de los 281 inscriptos para exponer, sólo se presentaron 58 para tomar la palabra. La audiencia fue dada por

[12] Fuente: "El plan vecinal para hacer caer la audiencia por los terrenos Pro.Cre.Ar" (Noticias Urbanas, 04/12/12).
[13] Fuente: "Inedita cantidad de inscriptos para audiencias públicas" (Noticias Urbanas, 11/12/12).
[14] Fuente: "Cruces y agresiones en una audiencia tensa" (Noticias Urbanas, 12/12/12).

finalizada y el proyecto de ley siguió su curso para ser sancionada el 22 de diciembre con el resto de las medidas pautadas entre el PRO y el FpV[15].

Los poderes del pueblo-juez y la judicialización fallida de la cuestión

Finalmente, luego del fracaso de la obstrucción de la audiencia pública y de la sanción de la Ley 2722, la estrategia de las organizaciones vecinales fue apelar a los poderes del pueblo-juez. Por esto debe entenderse no solo ciertas formas de judicialización de la política que se han presentado durante los últimos años, sino todo un procedimiento de decisión que, al igual que el voto, apunta al bien común y a dirimir una cuestión. No debe tampoco entenderse como una mera instancia de delegación de la voluntad colectiva, pues el resultado de un proceso judicial posee una dimensión social "que cumple una expectativa colectiva que está inscripta en un campo de fuerzas en el que interviene con su presión organizaciones de la sociedad civil o el peso difuso de la opinión pública" (Rosanvallon, 2007: 192). Es dentro de este marco que debe entender que catorce vecinos del barrio presenten ante la Justicia un recurso de amparo solicitando la nulidad de las audiencias públicas de los días 11 y 12 de diciembre junto con las respectivas leyes sancionadas el 21 de diciembre. De la misma manera, una semana más tarde el juez Guillermo Schreibler rechaza la medida cautelar y considera que el proceso se ajustó a derecho[16].

La profesionalización de la disputa

En enero de 2013 las autoridades pertinentes procedieron a realizar un llamado a concurso para la presentación de planes de urbanización de los tres terrenos destinados a la venta y desarrollo inmobiliarios[17]. El llamado a concurso se realizó desde la Sociedad Central de Arquitectos como organismo fiscalizador y garante de la transparencia del proceso de selección, al tiempo que se le daba al mismo una posición en el jurado que elegiría el proyecto ganador.

En este llamado las bases del concurso sí cederán frente algunos reclamos vecinales, particularmente aquellos vinculado a La Estación de los Deseos y al patrimonio

[15] Fuente: "Un paquete para el arbolito" (Página/12, 21/12/12).
[16] Fuente: "Rechazaron amparo por audiencias" (Clarín, 27/12/12).
[17] Fuente: "Se lanzó el concurso para edificar en terrenos ferroviarios" (Clarín, 21/01/13).

arquitectónico ubicado dentro del predio, límites en las alturas a construir y el requerimiento de incluir grandes espacios verdes[18]. Sin embargo, las instalaciones deportivas del Club Ferrocarril Oeste que eran objeto de disputa serán recuperados por el Estado para la urbanización, mientras que la proporción entre espacio público y espacio a construir será fijada en la misma proporción estipulada por el código de planeamiento urbano: 65% público (contando calles, veredas y multitudes de espacios no verdes) y 35% a urbanizar por privados. También incluye algunos equipamientos como un shopping en terrenos propiedad de IRSA y un centro intermodal de pasajeros.

Revelado el proyecto ganador a principios de mayo de 2013, se registra el paso de la cuestión y los actores involucrados a una nueva etapa, caracterizada por una parcial retirada de las organizaciones vecinales para dar lugar a voces de arquitectos que discutirán desde una perspectiva técnico-profesional. Así distintas voces legitimadas por sus trayectorias académicas y profesionales publicaran artículos y columnas de opinión evaluando las ventajas y desventajas de los lineamientos del concurso y de los proyectos ganadores. En este sentido, no deja de ser interesante la participación vecinal en uno de los proyectos presentados (el cual eventualmente ganará el segundo lugar en el concurso), apelando a consultar a actores sociales como S.O.S. Caballito, Asociación Voluntario del Parque Centenario y el Centro Cultural Estación de los Deseos[19]. En este debate público, que además de los artículos incluye la organización de eventos por la CPAU[20], surgirán tanto voces celebratorias como voces críticas que pondrán el énfasis en aspectos distintos de la cuestión. Por un lado, aquellos a favor de la urbanización se expresarán en su carácter transformador, valoraran los equipamientos propuestos por el proyecto ganador y las concesiones realizadas a los reclamos vecinales[21]. Por el otro, las voces críticas señalaran imprecisiones en las bases de concurso, una falta de requerimientos de mixtura social, el desaprovechamiento de una oportunidad de financiar vivienda social o infraestructura para la ciudad, la profundización de procesos de segregación socioespacial y la liquidación de las últimas grandes extensiones de suelo sin urbanizar[22].

---

[18] Fuente: "Alerta en Caballito por el uso de los terrenos ferroviarios" (Clarín, 25/02/13).
[19] Fuente: "Premio al diseño participativo" (Página/12, 31/05/13).
[20] Fuente: "Debate sobre el destino de las playas ferroviarias" (Clarín, 18/06/13).
[21] Fuente: "Caballito tiene su proyecto de transformación" (Clarín, 13/06/13) y "Diez hectáreas de parque para el Nuevo Caballito" (Página/12, 31/05/13).
[22] Fuente: "Solo de profundizará la segregación" (Clarín, 16/07/13) y "Algunas consideraciones sobre los concursos para las explayas ferroviarias" (Clarín, 01/07/13).

Conclusiones

Actualmente, la cuestión por los terrenos no ha llegado a una resolución final. Si bien, se ha establecido que los terrenos en áreas centrales con mayor valor sí serán destinados al desarrollo inmobiliario, aún queda por verse como se realizará esta articulación entre lo público y lo privado. Queda por definir cómo será transferido el dominio a dichos actores privados, los requerimientos de capital a invertir y las condiciones para la participación que les serán exigidas. Otra gran incógnita es el Corredor Verde del Oeste, proyecto de espacios verdes que conectarán Plaza Miserere con Liniers y atravesará dos de los terrenos en cuestión, pero que requiere primero del completamiento del soterramiento de la línea de trenes Sarmiento. Intervención que financiarían las ganancias obtenidas de la urbanización de los terrenos, aunque no en su totalidad.

En este trabajo hemos analizado como una intervención sobre la ciudad prioriza a la misma como valor de cambio y reserva de valor por sobre su valor de uso y su apropiación cotidiana por parte de sus habitantes. En pos de terminar una obra de infraestructura inconclusa que promete la producción de nuevos espacios verdes y públicos, se privatizan espacios vacantes que también podrían paliar ese déficit de parques y espacios de recreación. Los gobiernos nacional y local proponen un juego perverso en el que se debe sacrificar parte de ese mismo espacio público que se desea ganar, de forma que la ciudad parecería ser un juego de suma cero en el que los vecinos deben dar para recibir. Al mismo tiempo, la naturalización del valor inmobiliario de dichos terrenos obtura la oportunidad de actuar en contra de procesos de segregación socioespacial expulsivos que se han profundizado durante los últimos años. Frente a la urbanización de dichos terrenos, queda abierta la pregunta de por qué no dedicar una fracción de los mismos a viviendas de fácil acceso para los sectores menos favorecidos. Sectores que cada vez ven más difícil sus posibilidades de residir en áreas centrales bien servidas por equipamientos y servicios urbanos de calidad, capaces de brindar mejores posibilidades de realización de sus derechos más básicos: educación, salud y trabajo.

Bibliografía

Borja, J. (2012). Espacio público y conquista del derecho a la ciudad. *Carajillo de la ciudad*. 14, disponible en: http://cafedelasciudades.com.ar/carajillo/14_art1.htm .

Bourdieu, P. (1999). Efectos de lugar. En Bourdieu, P. (dir.). *La miseria del mundo* (PP. 119-124). Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Carman, M. (2011). *Las trampas de la naturaleza. Media ambiente y segregación en Buenos Aires*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Cosacov, N. (2009) Dinámica del capital y movilización de vecinos. Aproximaciones a un análisis microespacial de un conflicto urbano en un barrio de la Ciudad de Buenos Aires. *Intersticios: Revista sociológica de pensamiento crítico*. 2 (2), pp. 193-204.

Cosacov, N. (2012). *A más m2, mayor déficit habitacional. Paradojas del mercado*. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas. Disponible en: http://www.lpp-buenosaires.net/web/content/uploads/LPP_Cosacov._A_ms_m2_mayor_dficit_habitacional.pdf .

Cuenya, B. (2011). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. *Cadernos metrópole*, 25 (13), pp. 185-212.

Franquesa, J. (2007). Vaciar y llenar, o la lógica espacial de la neoliberalización. *Reis*, 118, pp. 123-155.

Harvey, D. (2009). El derecho a la ciudad. *Carajillo de la ciudad*. 1.

Hall, P. (1996). *Las ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: Del Serbal.

Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la Ciudad*. Barcelona: Ediciones Península.

Migdal, J. S. (2011). *Estados débiles, estados fuertes*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Oszlak, O. & O'Donnell, G. (1995). Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación. *Redes*. 4 (2), pp. 99-128.

Rosanvallon, P. (2007). *La contrademocracia. La política en la era de la desconfianza*. Manantial: Buenos Aires.