

## Crónica de un negocio anunciado: operaciones de recalificación industrial en Barcelona y Buenos Aires<sup>1</sup>

### Chronicle of a business foretold: operations of industrial reclassification in Barcelona and Buenos Aires

Natalia Lerena

Universidad de Buenos Aires  
natalia.lerena@filo.uba.ar

**Resumen.** El 22@Bcn ha sido una inmensa operación de puesta en valor de unas 200 hectáreas pericéntricas de Barcelona, a través de la refuncionalización de un área de equipamiento industrial considerada obsoleta, que suponía una reconversión industrial desde un modelo fordista hacia otro posfordista, orientado al sector terciario, más adecuado a las demandas del capitalismo posterior a la crisis del 70. Durante los más de quince años de vigencia del 22@, esta política despertó admiración y crítica quizás en iguales medidas. Saltando estos debates, algunas ciudades lo han adoptado siguiendo casi exactamente su recorrido. Es el caso de Buenos Aires con el llamado Distrito Tecnológico. En este ensayo se presentan avances de un estudio comparativo entre ambas políticas de desarrollo territorial, se describen algunos de sus impactos previstos y emergentes y, por último, se reflexiona críticamente sobre las llamadas "policy mobilities" y los objetivos de la planificación urbana estratégica.

**Palabras clave.** Planificación urbana estratégica; urbanismo neoliberal; reconversión urbana; derecho a la ciudad.

**Abstract.** 22@Bcn has been a huge valorization policy of about 200 pericentric hectares of Barcelona, through the revamping of an area with industrial equipment considered obsolete, which involved a restructuring from Fordist model to another postfordist oriented to the more suitable demands of the post-crisis capitalist. During more than 15 years of the 22@, this policy has been admired and criticized. Skipping these debates, some cities has adopted this policy almost as a "recipe". This is the case with the so-called Technologic District in Buenos Aires. This essay shows advances in a comparative study between both territorial and development policies. It is described some of their planned and emerging impacts and by last a critical reflection about the emerging impacts of so-called "policy mobilities" and the objectives of the strategic urban planning.

**Keywords.** Strategical urban planning; neoliberal urbanism; urban remodeling; right to the city.

### Introducción

Como es conocido, la ciudad de Barcelona es desde la década de los ochenta un ícono de la renovación urbana. La "marca Barcelona" ha logrado instalarse tanto en el sentido común de viajeros de todo el mundo, como entre empresarios y urbanistas. Luego de casi tres décadas de vigencia, el paradigma de la planificación urbana estratégica (PUE) popularizado por el Modelo Barcelona continúa siendo predominante en las gestiones de muchas ciudades grandes e intermedias de Latinoamérica y el resto del mundo. Sin embargo, existe bibliografía y experiencias concretas suficientes para demostrar que se trata de un modelo que tiene serios problemas para garantizar la producción de una ciudad justa e inclusiva, aunque estos objetivos estuvieron presentes desde sus inicios.

### 22@ en Barcelona y Distrito Tecnológico en Buenos Aires

El 22@ forma parte de un conjunto de intervenciones urbanísticas en Barcelona en general, y en el Poblenou en particular, junto al Plan de la Ribera, los Juegos Olímpicos, Front

---

<sup>1</sup> Este trabajo fue apoyado por la red internacional Contested\_Cities, y es el resultado parcial de una investigación más amplia, actualmente en desarrollo.

Marítim, o la segunda Vila Olímpica, Diagonal Mar y El Fòrum de les Cultures. Se trata de una iniciativa del ayuntamiento, surgida en el año 2000 como una política de renovación urbana de un área industrial pericéntrica de la ciudad, considerada económicamente subutilizada, que buscaba incidir en el mercado del suelo mediante el cambio de normativa, reemplazando los usos industriales típicamente fordistas (grandes galpones y fábricas) por usos para el sector terciario y cuaternario (oficinas), enfocándose en la economía del conocimiento o economías creativas (Tecnologías de la Información y la Comunicación, TIC). Además del cambio de normativa, el ayuntamiento llevó adelante importantes obras de renovación del espacio y los servicios públicos que acompañaron las iniciativas privadas.

El Distrito Tecnológico (DT) en la Ciudad de Buenos Aires se inspira en el 22@ y tiene un contexto y objetivos similares: se enmarca en un plan general de rehabilitación de la zona sur de la Ciudad (área tradicionalmente degradada) mediante el Plan Maestro para la Comuna 4, y entra en vigencia en el año 2008 para un área pericéntrica, comprendida por los barrios obreros de Parque Patricios y Nueva Pompeya, al sur de la Ciudad. En esta área, también caracterizada como subutilizada y con un importante pasado industrial, se busca atraer empresas TIC (consideradas industrias creativas) mediante la exención impositiva durante los primeros diez años de su radicación en el Distrito. Este beneficio impositivo se otorga a edificios TIC, o bien de uso mixto (oficinas TIC y uso residencial). Esta ley de incentivo fue reforzada con significativas intervenciones desde el Estado, fundamentalmente la renovación del espacio público y la creación de nueva infraestructura de transporte.

En ambos casos, se parte del supuesto de que es deseable atraer inversiones privadas para activar la economía y el desarrollo territorial de estas áreas de la ciudad, que por la vía del mercado no eran atractivas. A su vez, las propuestas se enmarcan en el paradigma de las industrias creativas, en reemplazo de la vieja industria fordista: se busca pasar del secundario al sector terciario y cuaternario de la economía, de alto valor agregado, bajo impacto ambiental y compatible con otros usos del suelo, en especial los residenciales. El supuesto que está detrás de ambas políticas es que la radicación de industrias creativas y del conocimiento en territorios con una economía urbana degradada genera sinergias locales que revalorizan los barrios.

Cabe destacar que en ambos casos se impulsó un discurso de una “economía vaciada” sin correlato con la realidad, ya que existían en actividad diversos talleres para el caso del Poblenou, y depósitos o actividades de logística en el caso de Parque Patricios. También es muy fuerte en ambos casos el relato sobre la importancia de la ciudad informacional y del conocimiento, llevando a los barrios significativas promesas de progreso e integración global.

### **Planificación urbana estratégica y producción de la ciudad capitalista**

Siguiendo a Jordi Borja (2009), pueden reconocerse en el “Modelo Barcelona”<sup>2</sup> dos momentos: un primer momento durante la gestión socialista, en el cual las políticas habrían

---

<sup>2</sup> En realidad, Jordi Borja (2009) critica la expresión “Modelo” por considerarla inapropiada en tanto no se trataría de una “receta a replicar”.

sido progresivas (urbanismo ciudadano), y un segundo momento donde la operación se “desvirtuó”, pasando a favorecer fundamentalmente los intereses de inversores inmobiliarios (urbanismo de los negocios). Aunque asumimos que el Estado capitalista no es un ente monolítico que actúa sin contradicciones en cualquier tiempo y espacio, en este análisis partimos de considerar que éste deriva de la existencia de relaciones sociales capitalistas, que deben ser reguladas para poder reproducirse en el tiempo (John Holloway y Sol Picciotto, 1978). Es decir, el Estado existe por cuanto es necesario para garantizar el funcionamiento del modo de producción. Desde este punto de vista, pensar que en un comienzo la planificación estratégica era progresista y que luego se “desvirtuó” es suponer un tipo de Estado existente por encima y fuera de la sociedad, mediador entre clases y capaz de garantizar el control de la dinámica económica de una ciudad, situación que sólo se sostiene por períodos breves de “bonapartismo” que no han interrumpido la reproducción general de las relaciones capitalistas.

En cambio, partiendo de entender el rol que las ciudades han cumplido en la reproducción del capital (David Harvey, 2012), nos adscribimos a la interpretación de Carlos Vainer (2000), quien argumenta que bajo el paradigma de la planificación urbana estratégica, las ciudades juegan el doble papel de ser empresa y mercancía. Empresas, en tanto desarrollan estrategias con miras a atraer inversiones bajo una lógica neoliberal, poniendo el valor de cambio sobre el valor de uso de los bienes comunes urbanos. Mercancías, en tanto se desarrollan estrategias de marketing urbano con el objetivo de “vender la ciudad” a posibles inversores.

Los defensores de la planificación urbana estratégica consideran que se trata de una forma de planificación democrática, participativa y flexible, capaz de dar respuestas concretas a las demandas ciudadanas. Sin embargo, a la luz de los impactos concretos de las políticas que de ella se desprenden en diversas ciudades tales como Barcelona, Bilbao, Valencia, Medellín, Belo Horizonte, Río de Janeiro y Buenos Aires, entre muchas otras, la PUE ha sido intensamente criticada, fundamentalmente por sus efectos gentrificadores (Carlos Vainer, 2000; Elisa Tabakman, 2001; Alba Sargatal Bataller, 2003; Isaac Marrero Guillamón, 2003; Carlos Antonio De Mattos, 2004; María Carla Rodríguez, Soledad Arquerros, Florencia Rodríguez et al., 2011; Ivana Socoloff, Ana Colombo, Iván Kitay et al., 2012; Héctor Ariel Espina, Facundo Foray, Natalia Lerena et al., 2013).

Someramente, los principales argumentos de los académicos que critican la planificación urbana estratégica podrían organizarse así (Lerena, 2016a): corre del eje y deja sin resolver problemas tradicionales de las ciudades, aún pendientes, como la dotación de viviendas, trabajo, infraestructura y servicios a quienes no pueden acceder vía mercado; refuerza la predominancia del valor de cambio sobre el valor de uso, en la medida que se vuelve un objeto a ser vendido al mejor postor; acelera procesos de valorización inmobiliaria, con su correlato en procesos de gentrificación; postula una supuesta participación ciudadana que en realidad siempre termina por legitimar las acciones de los actores con mayor poder, fundamentalmente agentes inmobiliarios y otro tipo de empresas interesadas en invertir o hacer negocios; supone a la ciudad como un actor homogéneo con expectativas comunes, cuando en realidad la ciudad está conformada por actores sociales heterogéneos, con intereses diversos y hasta contrapuestos e irreconciliables; tiende a la homogeneización

cultural de las ciudades y a “licuar” todo tipo de identidades urbanas no deseadas para la valorización, a la vez que mercantiliza los íconos y tradiciones propias de cada lugar.

En algunas ciudades latinoamericanas, y particularmente en Buenos Aires, el paradigma de la planificación estratégica ha sido adoptado relativamente temprano, desde la década del 90. Durante la actual gestión (que lleva casi una década), se ha avanzado en políticas que ponen énfasis en la rehabilitación, reconversión y renovación de áreas históricamente degradadas del sur de la Ciudad. Bajo el formato de Distritos Económicos, muchas de las intervenciones que le dieron fama al urbanismo barcelonés se trasladan y ponen en juego en estas latitudes. Es el caso del 22@ en el Poblenou y el Distrito Tecnológico en Parque Patricios.

### **Impactos territoriales del 22@ y el Distrito Tecnológico**

Luego de más de quince años de la puesta en vigencia del 22@, pueden observarse en el Poblenou profundas transformaciones, un proceso real de renovación urbana y la efectiva radicación de importantes empresas nacionales e internacionales, universidades y otros equipamientos.

Ahora bien, estos cambios no se dieron por las inversiones en los rubros proyectados. José Antonio Mansilla (2015a) explica cómo el ayuntamiento debió flexibilizar la ley que originalmente estaba pensada solo para empresas TIC, por la falta de respuesta de este rubro, impulsando la radicación de edificios públicos y hoteles que se desplazan del centro (valorizado) al Poblenou, generando enormes sumas de dinero a través de la diferencia de renta y habilitando predios en el centro de la ciudad para la intensificación del turismo. El 22@ activó la compraventa de predios que en dos años casi duplicaron su precio, generando una inmensa especulación inmobiliaria. Para el año 2005, sólo el 30% del suelo estaba destinado a radicación de empresas de nuevas tecnologías, mientras que el 70% restante se ocupó con hoteles, empresas vinculadas a servicios financieros, seguros y marketing. Entre los años 2009 y 2012, el precio promedio del metro cuadrado de vivienda en Barcelona era de 3727 euros, mientras que en Poblenou, barrio históricamente abandonado por el mercado, alcanzó 3792 euros, superando la media de la ciudad (José Antonio Mansilla, 2015b).

El DT aún está en pleno desarrollo, pero ya pueden observarse interesantes efectos a la luz del caso en Barcelona: la ley de creación del DT también se flexibilizó, extendiendo los rubros dentro de lo que se consideran empresas TIC, y extendiendo también el tiempo de exención impositiva (de diez a quince años), a la vez que se yuxtapuso al área del DT la creación del Distrito Gubernamental, lo que tuvo como efecto la radicación de importantes edificios públicos. Las transformaciones en el paisaje vienen siendo lentas y graduales en comparación con algunas áreas del Poblenou, pero el aumento en el precio de las viviendas (unos tres puntos sobre la media de la Ciudad entre 2001 y 2012), los locales comerciales (de un 21% entre 2008 y 2011), y fuertemente de los alquileres (lo que fue señalado por muchos vecinos entrevistados) son indicadores de la incipiente pero sostenida valorización inmobiliaria. Asimismo, actualmente se está discutiendo una modificación del código urbanístico para densificar el centro del DT, lo que potenciará la rentabilidad de ese suelo.

Desde su puesta en marcha en 2008, se han radicado en el DT más de 200 empresas TIC, lo que, sumado a la consolidación del Distrito Gubernamental, ha implicado una significativa masa de trabajadores calificados (aproximadamente unos 13 000) que llegan cotidianamente al barrio con patrones de consumo distintos que los tradicionales. Como correlato, nuevas cadenas comerciales de servicios se instalan en competencia con la oferta popular tradicional, estimulando procesos de elitización como los que también pueden verse en la rambla del Poblenu<sup>3</sup>.

### Algunas conclusiones provisionales

Analizado desde sus objetivos explícitos, es decir, con el fin de transformar el Poblenu en un polo de atracción de empresas TIC, podría concluirse, siguiendo a José Antonio Mansilla, que el 22@ ha fracasado: más que generar nueva economía urbana competitiva en sectores subutilizados de la ciudad, el Estado ha cumplido el papel de habilitar suelos en un principio, ocupar los edificios que las empresas TIC no ocuparon luego y, por último, flexibilizar la normativa para que cualquier actividad pueda instalarse allí. Los principales beneficiarios de estas intervenciones finalmente han sido el sector financiero y terciario: los bancos, a través de préstamos e hipotecas, las empresas que se trasladaron, percibiendo una renta extra por los predios que dejaron vacantes en el centro, y la industria turística, que avanza sobre una superficie cada vez mayor de la ciudad. Con respecto al DT, quedan por evaluar éxitos y fracasos de los objetivos de la ley. A la luz de los cambios en la dinámica comercial y el aumento de los precios del suelo en los barrios afectados, y tomando como referencia el 22@, es posible pensar que el incentivo a las industrias creativas sea en realidad más un medio para habilitar nuevas tierras al mercado inmobiliario de la Ciudad que una política de desarrollo económico en sí misma.

Visto desde el punto de vista de la reproducción capitalista, podemos decir que ha sido un éxito, ya que logró valorizar un suelo con una enorme renta potencial que estaba obstruida. Queda en evidencia que en ambos casos se trata, más que de una política de reconversión industrial y renovación de áreas degradadas, de una operación de valorización inmobiliaria de un suelo estratégico por su posición relativa, cercana al centro y de alta accesibilidad. La intervención del Estado –tanto en sus vertientes “socialistas”, como en las neoliberales– fue condición de posibilidad de los negocios privados y trajo aparejado un aumento del precio del suelo traducido en el desplazamiento de habitantes y actividades económicas originales, con un perfil popular. El avance del turismo tipo “mancha de aceite”, desde el centro a la periferia barcelonesa, y la saturación del mercado inmobiliario en las áreas porteñas más rentables (norte y centro) parecen ser los verdaderos motivos de sendas intervenciones urbanísticas.

El relato de la obsolescencia económica y la subutilización del tejido industrial, sumado a tratarse de áreas históricamente degradadas donde “el Estado por fin se hace presente”, hicieron posible la legitimación ante la ciudadanía de un proyecto de reconversión urbana

---

<sup>3</sup> Para profundizar en el caso del Distrito Tecnológico de Buenos Aires, se sugiere consultar Ricardo Apaolaza,

que, por la imposibilidad de controlar el mercado, es fundamentalmente elitista, por cuanto las mejoras que pueden observarse tienden a orientarse a un nuevo perfil de ciudadano de clase media, muy diferente al habitante tradicional de estos barrios. El Poblenu cuenta con una historia de resistencia vecinal, de la que los habitantes de Parque Patricios y Pompeya, quienes, en su mayoría, aún no visualizan el carácter elitista de la renovación de sus barrios, podrían echar mano en un futuro cercano.

El ayuntamiento de Barcelona y sus planificadores impulsaron el 22@ una década más tarde de que David Harvey (1989) publicara "From Managerialism to Entrepreneurialism...", donde ya explicaba con claridad el viraje de las gestiones urbanas hacia su rol de gerente, y sus consecuencias para la planificación urbana. Una década más tarde de la creación del 22@, aun con todos los balances que se han hecho desde los urbanistas críticos hasta los movimientos sociales, el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires impulsó el Distrito Tecnológico como la solución por parte de la planificación urbana para un sector del sur de la Ciudad. Siendo que no parece haber en Buenos Aires ningún elemento previsto para evitar los efectos excluyentes que ya se comprobaron en el Poblenu de Barcelona, cabe preguntarse por los límites de estas formas de producir ciudad, así como también de qué experiencias debemos aprender para enfrentarlas y llenar de contenido, por fin, el significado del derecho a la ciudad.

## Bibliografía

- Apaolaza, Ricardo; Blanco, Jorge; Lerena, Natalia; López-Morales, Ernesto; Lukas, Michael, y Rivera, Maite (2016). Transporte, desigualdad social y capital espacial: análisis comparativo entre Buenos Aires y Santiago de Chile. *Íconos, Revista de Ciencias Sociales*, 56, 19-41. DOI: <http://dx.doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2148>
- Borja, Jordi (2009). *Luces y sombras del urbanismo de Barcelona*. Barcelona: UOC.
- De Mattos, Carlos Antonio (2004). De la planificación a la *governance*: implicancias para la gestión territorial y urbana. *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, 107, 9-27. [http://www.ipardes.gov.br/pdf/revista\\_PR/107/carlos\\_mattos.pdf](http://www.ipardes.gov.br/pdf/revista_PR/107/carlos_mattos.pdf)
- Espina, Héctor Ariel; Foray, Facundo; Lerena, Natalia, y Moroni, Martín Manuel (2013). Planeamiento estratégico en la ciudad de Buenos Aires: ¿qué ciudad desea el Modelo Territorial? *Memorias del XIV EGAL*, Lima, Perú, 8 al 12 de abril de 2013. <http://observatoriageograficoamericalatina.org.mx/egal14/Geografiasocioeconomica/Ordenamientoterritorial/31.pdf>
- Harvey, David (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(1), 3-17.
- Harvey, David (2012). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Holloway, John, y Picciotto, Sol, eds. (1978). *State and capital. A marxist debate*. Londres: Edward Arnold.
- Lerena, Natalia (2016a). Planificación Urbana Estratégica, transformaciones territoriales y derecho a la ciudad: el caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios (CABA). *Jornadas SI-FADU*, Buenos Aires.

---

Jorge Blanco, Natalia Lerena et al. (2016), Socoloff et al (2012) y Natalia Lerena (2016a y b).

- Lerena, Natalia (2016b). Planificación urbana estratégica, Distrito Tecnológico y derecho a la ciudad: el caso del (ex) Molino Osiris en Parque Patricios, CABA. En *Derecho a la ciudad en América Latina, Tomo 1: Transformaciones económicas, actores, estrategias y conflictos urbanos*. Polvorines: UNGS. En prensa.
- Mansilla López, José Antonio (2015a). *La flor de maig somos nosotros. Una etnografía de la memoria en el barrio del Poblenou, Barcelona*. Barcelona: UB.
- Mansilla López, José Antonio (2015b). El triunfo de las clases medias. Dialéctica entre cambio social y urbanismo en Poblenou, Barcelona. *Revista de Antropología experimental*, 15, 121-139. DOI: <http://dx.doi.org/10.17561/rae.v0i15.2384>
- Marrero Guillamón, Isaac (2003). ¿Del Manchester catalán al SOHO barcelonés? La renovación del barrio de Poblenou en Barcelona y la cuestión de la vivienda. *Revista Scripta Nova*, 7(146).
- Rodríguez, María Carla; Arqueros Mejica, Soledad; Rodríguez, Florencia; Gomez Schettini, Mariana, y Zapata, María Cecilia (2011). La política urbana "PRO": continuidades y cambios en contextos de renovación en la Ciudad de Buenos Aires. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 11(11), 101-121.
- Sargatal Bataller, Alba (2003). La vivienda en el centro histórico de Barcelona. El caso de la rambla del Raval. *Revista Scripta Nova*, 7(146).
- Socoloff, Ivana; Colombo, Ana; Kitay, Iván; Maltz, Hernán; Rullansky, Ignacio; Seia, Guadalupe A.; Stiberman, Laura, y Urdampilleta, Magdalena (2012). Gobernar Buenos Aires. Un estudio sobre las racionalidades políticas en torno al desarrollo local a partir del caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios (2008-2012). *VII Jornadas de Sociología*, Buenos Aires, La Plata. [http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab\\_eventos/ev.2271/ev.2271.pdf](http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.2271/ev.2271.pdf)
- Tabakman, Elisa (2001). El casc antic de Barcelo: ¿actuación urbanística o "limpieza social"? *Revista Scripta Nova*, 94.
- Vainer, Carlos (2000) Patria, empresa e mercadería. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. En Otilia Arantes, Carlos Vainer y Erminia Maricato (Coords.) *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos* (pp. 75-103). Río de Janeiro: Vozes

## Historia editorial

**Recibido:** 11/10/2016

**Aceptado:** 19/10/2016

**Publicado:** 02/11/2016

## Formato de citación

Lerena, Natalia (2016). Crónica de un negocio anunciado: operaciones de recalificación industrial en Barcelona y Buenos Aires. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 6(2), 113-120. <http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/lerena>



Los textos publicados en esta revista están sujetos –si no se indica lo contrario– a una licencia de [Atribución CC 4.0 Internacional](#). Usted debe reconocer el crédito de la obra de manera adecuada, proporcionar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede compartir y adaptar la obra para cualquier propósito, incluso comercialmente. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que tiene el apoyo del licenciante o lo recibe por el uso que hace. No hay restricciones adicionales. Usted no puede aplicar términos legales ni medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros hacer cualquier uso permitido por la licencia.



