



revista invi

Volumen 40, nro. 115, noviembre 2025

ISSN 0718-1299

Número especial

Transformaciones territoriales y procesos de poblamiento de una antigua periferia (Villa Lugano, Buenos Aires)

Recibido: 2025-04-15

Aceptado: 2025-08-11

Mercedes Najman

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, Argentina,

mercedesnajman@gmail.com

 <https://orcid.org/0000-0002-7690-6090>

María Mercedes Di Virgilio

Universidad de Buenos Aires; Consejo Nacional de Investigaciones

Científicas y Técnicas, Argentina,

mercedesdivirgilio@gmail.com

 <https://orcid.org/0000-0002-5801-0784>

Cómo citar este artículo:

Najman, M. y Di Virgilio, M. M. (2025). Transformaciones territoriales y procesos de poblamiento de una antigua periferia (Villa Lugano, Buenos Aires). *Revista INVI*, 40(115), 378-404. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2025.78594>



Transformaciones territoriales y procesos de poblamiento de una antigua periferia (Villa Lugano, Buenos Aires)

Resumen

En las últimas décadas los estudios urbanos se enfocaron en el análisis de las periferias recientes y los procesos de renovación de las áreas centrales, relegando el análisis de espacios intermedios como las antiguas periferias. Este artículo recupera analíticamente este tipo de espacios a través del estudio de Villa Lugano, un barrio pericentral de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Argentina). Mediante un abordaje multinivel que articula factores macro sociales con el análisis de trayectorias residenciales, el trabajo reconstruye el proceso histórico de configuración territorial de este barrio que en la actualidad asume rasgos de segregación. Los resultados muestran que Villa Lugano surge como una periferia tardía y se integra al tejido urbano central sin revertir las condiciones estructurales de exclusión que marcaron su desarrollo. Las formas de acceso al hábitat, la diversidad tipológica de los entornos residenciales y las percepciones de sus habitantes refuerzan su caracterización como una antigua periferia desconectada del resto de la ciudad. El estudio contribuye a visibilizar los procesos que sostienen y reproducen la desigualdad urbana en las áreas pericentrales.

Palabras clave: antigua periferia, trayectorias residenciales, segregación, Buenos Aires (Argentina).



Territorial Transformations and Settlement Processes in a Former Periphery (Villa Lugano, Buenos Aires)

Abstract

In recent decades, urban studies have focused on the analysis of recent peripheries and renewal processes in central areas, relegating the analysis of intermediate spaces such as the old peripheries. This article analytically recovers this type of spaces through the study of Villa Lugano, a peri-central neighborhood of the Autonomous City of Buenos Aires (Argentina). By means of a multilevel approach, which articulates macro-social factors with the analysis of residential trajectories, the paper reconstructs the historical process of territorial configuration of this neighborhood, which currently assumes features of segregation. The results show that Villa Lugano emerges as a late periphery and is integrated into the central urban fabric without reversing the structural conditions of exclusion that marked its development. The forms of access to the habitat, the typological diversity of the residential environments and the perceptions of its inhabitants reinforce its characterization as an old periphery disconnected from the rest of the city. The study contributes to making visible the processes that sustain and reproduce urban inequality in peri-central areas.

Keywords: old periphery, residential trajectories, segregation, Buenos Aires (Argentina).



Transformações territoriais e processos de povoamento de uma antiga periferia (Villa Lugano, Buenos Aires)

Resumo

Nas últimas décadas, os estudos urbanos concentraram-se na análise das periferias recentes e nos processos de renovação das áreas centrais, relegando a análise de espaços intermediários, como as antigas periferias. Este artigo recupera analiticamente esse tipo de espaços por meio do estudo de Villa Lugano, um bairro pericentral da Cidade Autônoma de Buenos Aires (Argentina). Mediante uma abordagem multinível que articula fatores macrosociais com a análise de trajetórias residenciais, o trabalho reconstrói o processo histórico de configuração territorial desse bairro que atualmente assume traços de segregação. Os resultados mostram que Villa Lugano surge como uma periferia tardia e se integra ao tecido urbano central sem reverter as condições estruturais de exclusão que marcaram seu desenvolvimento. As formas de acesso ao habitat, a diversidade tipológica dos ambientes residenciais e as percepções de seus habitantes reforçam sua caracterização como uma antiga periferia desconectada do resto da cidade. O estudo contribui para visibilizar os processos que sustentam e reproduzem a desigualdade urbana nas áreas pericentrais.

Palavras-chave: antiga periferia, trajetórias residenciais, segregação, Buenos Aires (Argentina).

Introducción

Tal como identifican Di Virgilio *et al.* (2024), durante las últimas décadas los estudios urbanos han centrado su interés en el análisis de las “nuevas” periferias que fueron producto de los procesos de metropolización, o bien en los procesos de transformación y renovación de las áreas centrales y centros históricos de las ciudades. Los autores sostienen que la producción académica se concentró en los dos polos extremos de la estructura urbana —el centro y las periferias más alejadas—, restándole importancia al estudio de espacios intermedios como las antiguas periferias. Llamamos antiguas periferias a aquellos espacios pericentrales de las ciudades que se configuraron como los primeros suburbios y que, producto del proceso de urbanización y metropolización, terminaron integrándose a la ciudad central.

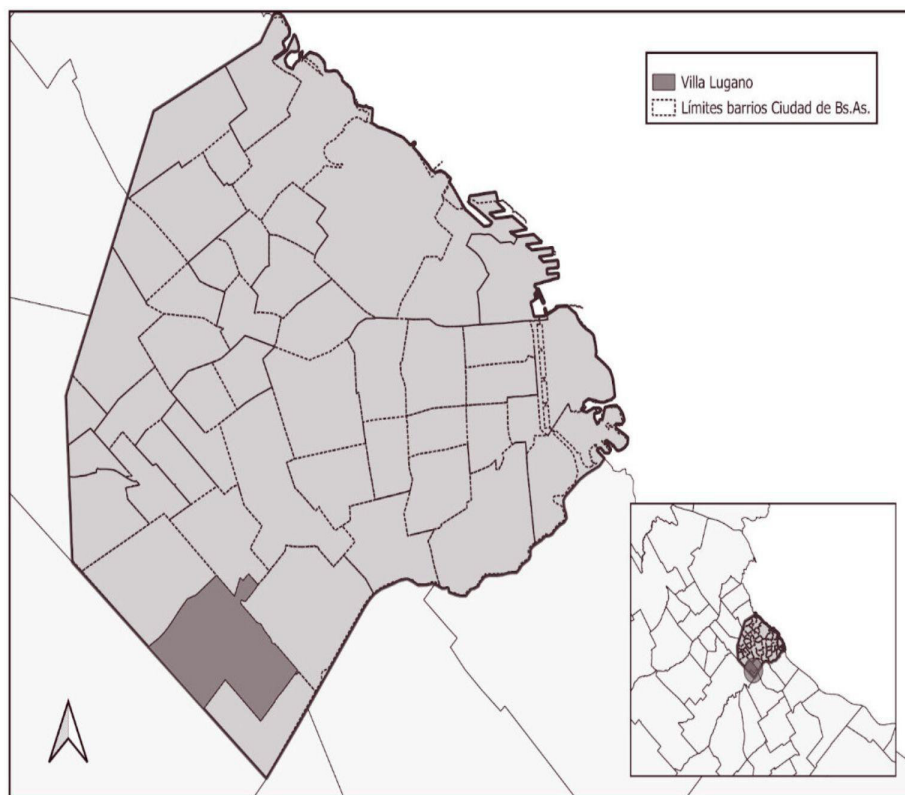
Este artículo propone analizar los procesos macro y microsociales que incidieron en la configuración y transformación territorial del barrio de Villa Lugano, una antigua periferia de la Ciudad de Buenos Aires (Argentina).

Este barrio se ubica en el margen suroeste de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y comienza, aunque de manera tardía, a ser poblado en el marco del crecimiento urbano “del centro a los barrios” (Scobie, 1977) (Figura 2). Recién en la década de 1910 inicia un proceso incipiente de poblamiento que se extiende durante varias décadas, asumiendo diferentes improntas y modalidades. Cabe destacar que el proceso de poblamiento de Villa Lugano no solo sucede de manera tardía en relación a otras zonas de la ciudad, sino que además sucede mediante un proceso de baja intensidad. De hecho, al promediar la década de los cincuenta el barrio solo contaba con una población de 4.000 habitantes (Cosacov *et al.*, 2011).

Posteriormente, en el marco del proceso de expansión de la mancha urbana (Figura 2) el barrio Villa Lugano cambia su posición desde una perspectiva metropolitana para abandonar su posición periférica e integrarse al área central con una localización pericentral.

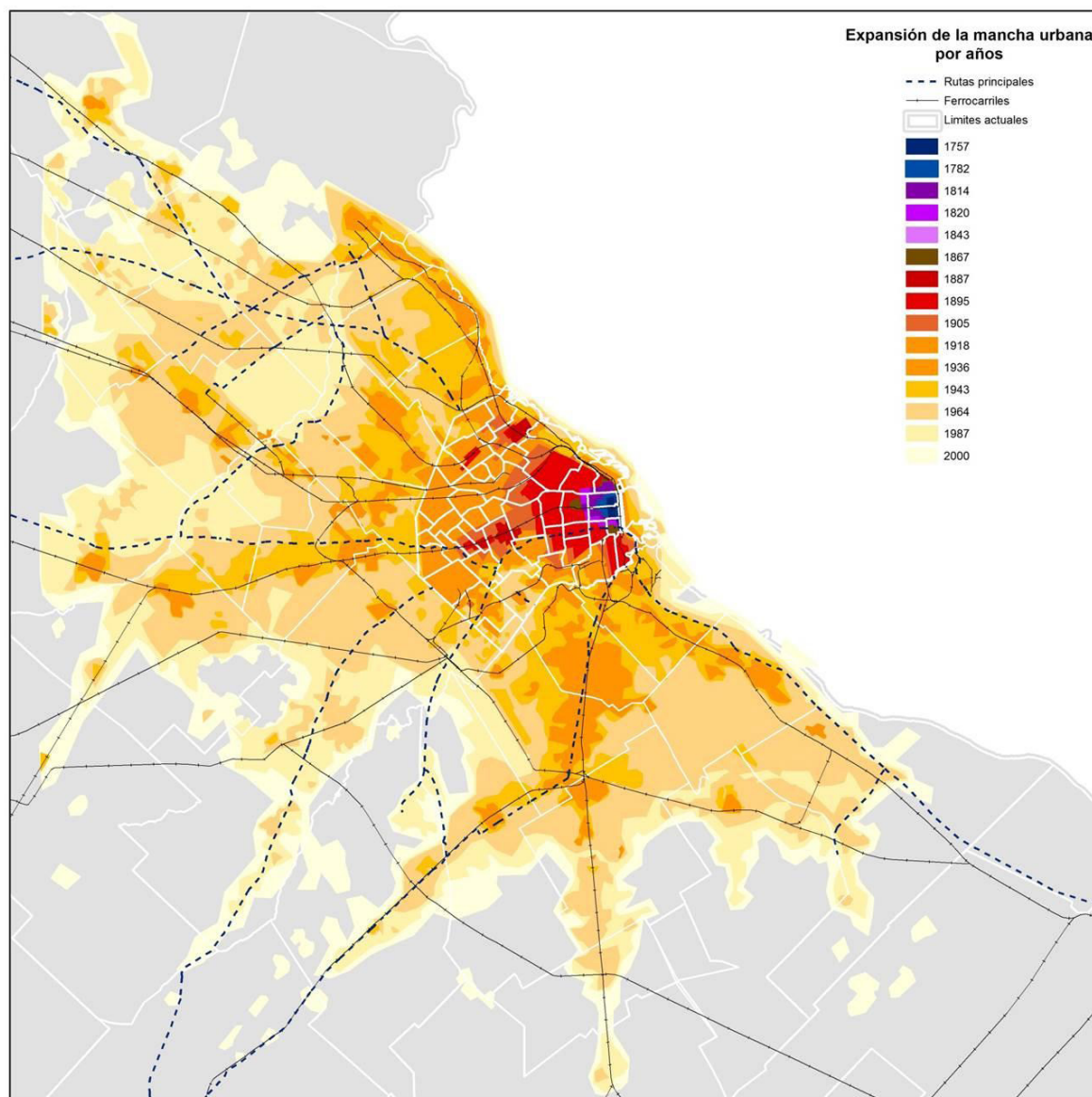
En la actualidad, esta antigua periferia presenta altos niveles de segregación en tanto se consolida como una zona de bajo interés inmobiliario, con fuertes concentraciones de barrios informales, viviendas sociales populares e importantes déficits de equipamiento e infraestructura urbana que la diferencian de otros barrios de la ciudad e incluso de otros barrios pericentrales (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2013; Di Virgilio *et al.*, 2019). A lo largo de este trabajo procuramos identificar y analizar los factores macro, meso y micro sociales que incidieron en la configuración de un territorio que asume estas características.

Figura 1.
Barrio Villa Lugano en la Ciudad de Buenos Aires



Fuente: Denise Brikman, reproducido con autorización.

Figura 2.
Procesos de expansión y poblamiento de la ciudad.



Fuente: Di Virgilio et al. (2019).

Notas teóricas y metodológicas

El presente trabajo busca reconstruir, mediante un análisis multinivel, las dinámicas de configuración y transformación de una antigua periferia de la Ciudad de Buenos Aires: Villa Lugano. El análisis multinivel (Courceau y Baccaïni, 1997) busca identificar y articular los factores macro y meso sociales que incidieron sobre la configuración de este territorio, incorporando la problematización por el rol ejercido por las prácticas de movilidad espacial de los habitantes. Este abordaje supone pensar la forma urbana como el resultado dinámico de intervenciones de diferentes actores en el territorio y su relación con las prácticas espaciales de los residentes.

Nuestro artículo coincide con trabajos que sostienen que las prácticas de movilidad espacial se desarrollan en territorios en continua transformación y que, simultáneamente, dichas prácticas contribuyen a tales transformaciones (Dureau, 2004). Este enfoque propone pensar al territorio y a las prácticas espaciales de los habitantes desde una relación dialéctica y dinámica donde los territorios moldean las prácticas que allí suceden, pero a la vez tales prácticas reconfiguran el territorio. Desde esta perspectiva, las prácticas de movilidad residencial son entradas analíticas para comprender los procesos de transformación y producción de los lugares mediante una perspectiva que articula las dimensiones macro, meso y microsocial involucradas en dichos procesos (Knox, 1982 citado en Di Virgilio, 2007). Particularmente, tal como afirma Giroud (2007) el análisis de las trayectorias residenciales y su relación con la evolución contextual de los territorios nos permite pensar las relaciones recíprocas entre las prácticas de movilidad residencial y las transformaciones territoriales.

Partiendo de estos supuestos, el trabajo explora los procesos de configuración territorial de Villa Lugano, un área relegada que se estructura como una antigua periferia de la Ciudad de Buenos Aires. En esta tarea se presta especial atención al modo en que se ponen en relación los procesos macro-sociales (ligados a la producción del espacio urbano) y aquellos procesos a escala micro-social (insertos en las biografías de los actuales habitantes del barrio).

En primer lugar, para avanzar en este tipo de análisis se reconstruye el devenir de aquellos procesos y factores macrosociales que afectaron directamente a la configuración territorial de Villa Lugano desde una perspectiva histórica (políticas urbanas y habitacionales, dinámicas del mercado de trabajo y de tierra y vivienda, transformaciones de la estructura socio-espacial, etc.). Para ello se recurrió a la revisión bibliográfica exhaustiva y al trabajo con fuentes secundarias —principalmente con datos estadísticos e informes oficiales y técnicos elaborados por distintas instancias del gobierno—.

En segundo lugar, el trabajo pone el foco sobre las dimensiones microsociales que afectaron la configuración del territorio bajo análisis. Particularmente el modo en que las prácticas de movilidad residencial participaron de los procesos de poblamiento. Asimismo, se procura interpretar estos recorridos residenciales en el marco de contextos más amplios. Las estrategias desplegadas por los hogares (en este caso las estrategias residenciales) no pueden comprenderse sin prestar atención a ciertos factores macro y meso sociales que imprimen un sello particular sobre sus estructuras de oportunidades y condicionan sus prácticas.

La presencia o ausencia de políticas de acceso al suelo, las dinámicas inclusivas o excluyentes del mercado de trabajo y del mercado de suelo y vivienda definen escenarios que posibilitan o restringen el desarrollo de determinadas prácticas residenciales para los hogares. Desde ya, frente a estos elementos condicionantes los hogares moldean sus necesidades, necesidades que a su vez se vinculan con sus características demográficas, su autopercepción, la valoración de la situación presente y sus preferencias a futuro (Di Virgilio, 2007).

Este trabajo recupera las trayectorias residenciales de habitantes que residen en diferentes tipos de hábitats localizados en el barrio de Villa Lugano y que arribaron al territorio en diferentes momentos históricos y bajo diferentes circunstancias. Los tipos de hábitats dan cuenta de diferentes mecanismos de producción del espacio habitacional que dan lugar a espacios de vida con dinámicas poblacionales, sociodemográficas y residenciales específicas (Di Virgilio *et al.*, 2015). En el marco de este trabajo se consideran tres tipos de hábitat: 1) informales o autoproducidos; 2) soluciones habitacionales producidas por el Estado; y 3) hábitats formales, producidos dentro de la órbita del mercado. A partir de un recorte territorial de una zona del barrio de Villa Lugano que reúne a estos diferentes tipos de hábitats, se construyó una muestra de 460 casos a quienes se les realizaron, entre el 2016 y el 2019, encuestas biográficas con foco en sus calendarios de vida¹. Posteriormente, se realizaron entrevistas en profundidad a una submuestra de aquellos hogares encuestados, considerando a quienes presentaban trayectorias residenciales representativas de estas poblaciones. Estas entrevistas buscaron profundizar sus historias residenciales, así como sus percepciones en torno al territorio. El diseño muestral de la encuesta estuvo centrado en el barrio de Villa Lugano y se establecieron como dominio distintos tipos de hábitats o submercados residenciales: asentamientos informales históricos (representados por INTA), asentamientos informales recientes (representados por Bermejo) y complejos de vivienda social de diferentes etapas históricas: el barrio Piedrabuena Viejo para ilustrar este tipo de estrategias en la década de los cincuenta, el Conjunto Piedrabuena para ilustrar las dinámicas de las décadas del setenta y ochenta, y el Complejo Padre Mugica para ilustrar los proyectos más recientes de vivienda construida por el Estado.

A partir de estos dos instrumentos de producción de datos (calendarios biográficos y entrevistas en profundidad), este trabajo desarrolla una reconstrucción de las trayectorias residenciales de los diferentes tipos de habitantes de Villa Lugano, procurando indagar en cómo los modos en sus movimientos residenciales incidieron sobre la dinámica poblacional del territorio en diferentes momentos históricos. Con fines expositivos, el artículo recupera las historias residenciales y testimonios de seis entrevistados que ilustran los “hitos” del poblamiento del barrio. Se intenta comprender en qué medida sus “presencias” y “ausencias” residenciales fueron modificando al territorio y, simultáneamente, se indaga sobre los factores económicos, políticos y territoriales que condicionaron su mudanza y permanencia en este barrio.

1 Los datos fueron contruidos en el marco del PIP 11220210100533CO “Prácticas de movilidad espacial de familias de sectores populares y medios en ciudades de Argentina: El juego de las escalas desde el prisma de la movilidad”.

Configuración de una antigua periferia segregada

Del auge del mercado privado a la oportunidad de las estrategias populares

Villa Lugano hasta inicios de 1900 se caracterizaba por la presencia de algunas pocas chacras y tambos. Desde entonces y hasta mediados de la década de los treinta comienza a ser escenario de un poblamiento tardío, que terminó por situar a este barrio como una periferia de la ciudad central. Este fenómeno se inscribe en lo que Torres (1975, 1978) llama el primer proceso de suburbanización hacia nuevas áreas urbanas protagonizado por sectores de menores recursos. Entre finales del siglo XIX e inicios del siglo XX, como consecuencia de la gran oleada de migración europea, la zona central de la ciudad se densifica y empeoran las condiciones de habitabilidad. La densificación del centro impulsa una expansión urbana que es vehiculizada mediante la ampliación de equipamientos y servicios urbanos, así como por la incorporación de lotes en venta en áreas periféricas (Torres, 1975, 1978).

Villa Lugano es escenario de este primer proceso de suburbanización gracias al rol activo del Estado en la ampliación de equipamientos urbanos y al loteo de terrenos accesibles. En este periodo se inician las obras para dragar el cauce de los últimos 33 kilómetros del riachuelo² y si bien esta obra no se llevó adelante, sirvió para habilitar el loteo de predios (Ministerio de Desarrollo Urbano, 2010) que operó como puntapié fundamental para el desarrollo del mercado de tierra y vivienda de la zona. Además, la instalación del primer aeródromo de Buenos Aires (que funcionó entre 1910 y 1934) dio mayor vitalidad a esta zona (Cosacov *et al.*, 2011). En sintonía con lo anterior, mediante la apertura de calles y puentes se facilita la conexión de este territorio a otras áreas relevantes de la ciudad (principalmente con los poblados del sur de la provincia de Buenos Aires y con los mataderos de los barrios del sector oeste de la ciudad central). Finalmente, se propicia la llegada del ferrocarril a esta zona de la ciudad mediante el financiamiento colaborativo entre el Estado y el entonces propietario de las tierras, con el propósito de generar mayores atractivos a posibles compradores de las mismas. También se instalan servicios básicos indispensables para la residencia como la inauguración de la primera escuela en 1929 y en 1934 una escuela para adultos.

En este sentido, el proceso de equipamiento y dotación urbana incipiente de esta zona de la ciudad impulsa los primeros loteos o subdivisión de tierra, dando cuenta de la estrecha relación entre las dinámicas estatales y el mercado de tierra y vivienda. Tal como sostiene Yujnovsky (1974), durante esta etapa el Estado no interviene directamente sobre el mercado de tierra y vivienda ni compete con la empresa privada en la oferta, sino que se limita generar condiciones favorables —como la extensión de redes de transporte y los equipamientos urbanos— para el crecimiento del mercado con una apropiación total de la renta por los actores privados (Yujnovsky, 1974).

2 Sección final de la cuenca Matanza Riachuelo, que atraviesa la Región Metropolitana de Buenos Aires de sudoeste a sudeste desembocando en el Río de la Plata.

Durante esta etapa se instalan actividades productivas en el barrio y en sus zonas aledañas cuya llegada incide en el poblamiento de Villa Lugano. Comienzan a llegar al barrio hogares de origen italiano, español, armenio, portugués y croata atraídos por la accesibilidad de costos de los loteos, la cercanía a lugares de trabajo y las nuevas condiciones de accesibilidad urbana. Estos nuevos pobladores comienzan a construir viviendas unifamiliares en lotes propios (Di Virgilio *et al.*, 2011).

Pero a partir de la década de los treinta, este primer proceso de poblamiento liderado por el mercado privado de vivienda y apalancado por el dotamiento de infraestructuras y servicios urbanos estatales llega a su fin y da inicio a otro motorizado por la producción social del hábitat (Rodríguez *et al.*, 2007) y la producción estatal de viviendas. Entre los factores que pueden explicar el desaliento del mercado y desarrollo inmobiliario privado en la zona destaca la instalación del basurero municipal en los bañados de Flores —de los que Villa Lugano formaba parte— (Alvarez de Celis, 2005), y la transformación del perfil productivo de esta área de la ciudad.

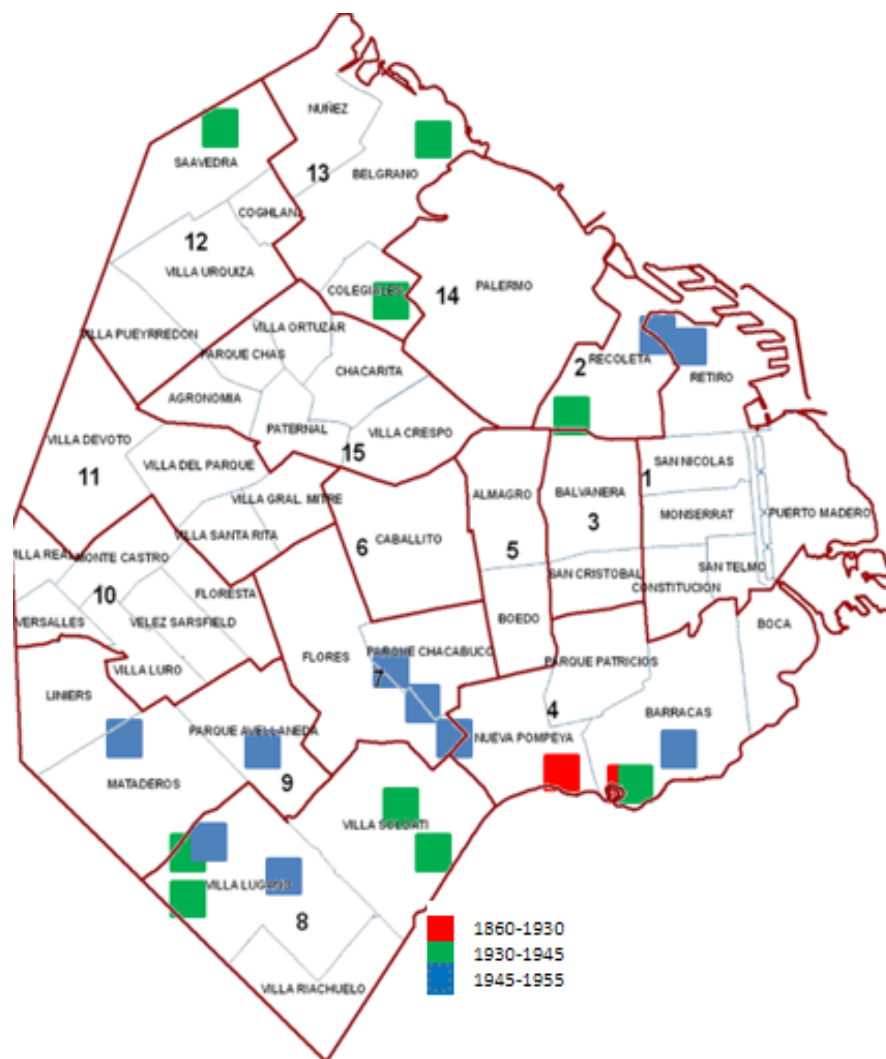
La crisis económica global de la década de los treinta provocó una transformación en el modelo de desarrollo, marcando el abandono del esquema agroexportador y la adopción de un proceso de industrialización basado en la sustitución de importaciones (Torrado, 2007). Este cambio implicó una transformación productiva del eje sur de la ciudad, atrayendo en la zona de Villa Lugano el desarrollo de establecimientos industriales (Bordegaray, 2005; Di Virgilio *et al.*, 2019).

El modelo de industrialización del país y el cambio del perfil productivo de Villa Lugano ponen en marcha un nuevo proceso de poblamiento que transforma al barrio. El nuevo modelo productivo incrementó el empleo urbano, impulsando procesos de migración interna (Dalle, 2010; Torrado, 2007) que empujaron nuevamente la expansión de la ciudad central. La intensificación del proceso de suburbanización propicia que barrios, que hasta entonces eran “suburbanos”, se integrasen a la capital federal en su conjunto como núcleo central de la aglomeración metropolitana (Torres, 1975). La dinámica metropolitana de la expansión urbana transforma la posición que hasta entonces ocupaba Villa Lugano en la ciudad, que se consolida como una “antigua periferia” en tanto asume rasgos de la centralidad y conserva otros periféricos, particularmente, ciertas dinámicas vinculadas con su carácter de límite jurisdiccional entre la Ciudad Central y la Provincia de Buenos Aires.

Por otro lado, la acelerada migración interna impulsó el surgimiento de modalidades populares e informales de producción del hábitat (Torres, 1993) que caracterizaron el proceso de poblamiento de Villa Lugano. Como se advierte en la Figura 3, los asentamientos informales tendieron a ubicarse sobre el eje sudoeste de la ciudad y Villa Lugano alojó a gran parte de los mismos.

Estos asentamientos informales surgen como soluciones espontáneas al problema de la habitación para aquellas poblaciones que no lograban resolver el acceso al suelo y a la vivienda por vías del mercado inmobiliario privado, ni por canales estatales (Ziccardi, 1977). Tendieron a presentar irregularidades en la posesión y subdivisión del suelo, en la producción de la vivienda y los tendidos de infraestructura (Duhau, 1998). La proliferación de este tipo de asentamientos promueve una nueva densificación poblacional en la zona pero que esta vez no es acompañada por la expansión de infraestructuras o recursos urbanos. Como veremos, la presencia de este tipo de hábitat en Villa Lugano (y la concentración de población de bajos recursos implicada) será una característica duradera del territorio que explica en gran medida su condición de territorio segregado.

Figura 3.
Localización de asentamientos informales en CABA según su año de origen, hasta 1955.



Fuente: Najman (2018).

La posibilidad de emergencia de estos asentamientos se vincula en gran medida con sus localizaciones, ya que tendieron a ubicarse en áreas que hasta entonces no resultaban atractivas para el desarrollo privado inmobiliario debido a las características precarias del suelo, ya sea en términos ambientales, morfológicos o de equipamiento urbano (Duhau, 1998). El “desinterés” del mercado inmobiliario en ciertas zonas de Villa Lugano, que se había iniciado con la instalación del basurero, posibilitó el desarrollo de urbanizaciones informales sobre estas tierras y a la vez profundizó aquel desinterés inicial. Asimismo, la creciente presencia de industrias en la zona también “impulsó” el desarrollo de este tipo de asentamientos, ya que estos tipos de hábitat tendieron a ubicarse en las inmediaciones o proximidades de las industrias y fábricas que demandaban mano de obra. Como puede observarse en la Figura 4, las imágenes satelitales históricas de un fragmento de Villa Lugano muestran claramente cómo en estos años proliferan los asentamientos populares en las inmediaciones de las áreas destinadas a la actividad industrial.

Cabe mencionar que, aunque el desinterés inmobiliario por estas zonas con bajas condiciones ambientales operó como un factor de posibilidad para el surgimiento de urbanizaciones informales, estas condiciones ambientales (asociadas a las actividades industriales y a la gestión de residuos en la zona) también imprimen efectos negativos sobre las condiciones de vida de estas poblaciones. En este sentido, las condiciones ambientales también son parte de los atributos urbano-ambientales que inciden en las configuraciones desiguales del territorio y en las condiciones de segregación de este barrio en particular.

La Figura 4 ilustra también el crecimiento de otro tipo de hábitat que desde entonces se consolida como motor de la densificación y poblamiento de Villa Lugano: la vivienda producida y adjudicada por el Estado. Durante la década de los cuarenta, se reconoce el derecho a la vivienda como uno de los derechos al bienestar del trabajador, lo cual incide en el rol que empieza a desempeñar el Estado a través de la política habitacional como garante de tal derecho (Ballent, 2005). Durante esta etapa, crece el número de viviendas construidas y adjudicadas por el Estado en barrios de vivienda individual o monoblock, construidos sobre grandes vacíos urbanos en áreas desfavorecidas de la ciudad y cercanas a importantes centros de producción (Ballent, 2005; Dunowicz y Hasse, 2005; Ferme *et al.*, 2016; Torres, 1975, 1993; Yujnovsky, 1984). Villa Lugano se configura como una ubicación privilegiada para este tipo de desarrollos y desde entonces, y hasta la década de los sesenta, se instalan en el barrio tres proyectos de vivienda social: el barrio Manuel Dorrego, (conocido como “Los Perales”) bajo la modalidad de monoblocks que incluye 1.068 unidades funcionales, y dos barrios de vivienda individual (Piedra Buena de 356 unidades, y Almirante Brown de 468 unidades).

El testimonio de Horacio, uno de los primeros habitantes del barrio de vivienda social Piedrabuena viejo³, pone de relieve que la actividad industrial de la zona fue un elemento que colaboró con el desarrollo de políticas de construcción estatal de vivienda en Villa Lugano. Horacio sostiene que el origen del conjunto de viviendas en el que reside es el resultado de una demanda de un grupo de obreros de una empresa metalúrgica ubicada en el barrio (se trata de la industria señalizada en la imagen satelital de 1937 en la Figura 4) que en la década de los cincuenta se agruparon para solicitar la construcción de viviendas en terrenos baldíos disponibles en las proximidades de la fábrica.

3 Cabe destacar que este barrio modifica su denominación por “Piedrabuena viejo”, cuando hacia fines de la década de los setenta se construye en sus inmediaciones un nuevo barrio de vivienda social de mayor escala y densidad denominado Piedrabuena. Para diferenciar ambos proyectos, el primero comienza a ser conocido como “Piedrabuena viejo” y el nuevo como “Conjunto Piedrabuena”.

Figura 4.

Imágenes satelitales de un fragmento de Villa Lugano en 1937 y 1965 y la evolución de los usos del suelo.



Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte <https://mapa.buenosaires.gob.ar/marcas propias>.

Además, la trayectoria residencial de Horacio muestra que la construcción de vivienda social habilita la llegada al barrio de población que hasta el momento no lograba acceder residencialmente a la ciudad central. Antes de mudarse a Piedrabuena, Horacio era inquilino de una vivienda en Villa Insuperable (una localidad vecina de Villa Lugano, pero ubicada en la Provincia de Buenos Aires) y había adquirido recientemente un terreno en el kilómetro 24.700 de Isidro Casanova, en donde pensaba construir una vivienda. Sin embargo, tras ser anunciado como adjudicatario de la vivienda social en Piedrabuena, Horacio vendió aquel terreno y decidió mudarse a Villa Lugano ya que valoró positivamente su localización dentro de la Capital Federal. Tal como lo evidencia el caso de Horacio, las estrategias residenciales de quienes llegan en esta etapa al territorio se ven condicionadas por escenarios de posibilidad en materia de política de vivienda y por las posiciones que estos individuos ocupan en el mercado de trabajo. Durante esta etapa, tanto los proyectos de vivienda social como el surgimiento de asentamientos populares impulsaron un proceso de poblamiento del barrio protagonizado por hogares de sectores bajos. Esta tendencia manifestó un claro proceso de segregación socio-residencial en la ciudad, por el cual Villa Lugano —a través de diferentes mecanismos de acceso a la vivienda— se convierte en un espacio privilegiado para alojar a los sectores de menores recursos.

Finalmente, el modo en que a lo largo de su entrevista Horacio describe cómo era el barrio en el momento en que él se muda allí, refuerza esta idea de periferia recientemente integrada a la ciudad central. En su testimonio Horacio destaca que, pese a asumir una posición urbana de centralidad, el barrio aun poseía dinámicas y recursos urbanos que no se correspondían con dicha posición. A pesar de considerar a Villa Lugano como una “puerta de acceso a la Capital Federal”, sostiene que sus paisajes aún se asemejaban en mayor medida a los de la periferia que a aquellos asociados a la ciudad central. Este territorio era aún “un vacío urbano próximo a áreas de producción”, un “espacio desfavorecido” con serios problemas de equipamiento urbano y que poco a poco comienza a convertirse en una “pequeña ciudad en el campo”.

Intentos contradictorios para detener una tendencia socio-territorial

Desde mediados de la década de los cincuenta la problematización estatal de la estructura urbana de la ciudad da lugar a una serie de intervenciones que impactan fuertemente sobre la configuración del barrio Villa Lugano en las siguientes décadas. Durante esta etapa se acentúa el rol estatal como motor de los procesos de poblamiento del barrio a través de la producción de vivienda social, a la vez que se busca desalentar el desarrollo de los asentamientos informales en esta área de la ciudad.

El Plan Director para Buenos Aires, diseñado entre 1958 y 1962, problematizaba las características territoriales de Villa Lugano y del área sudoeste de la ciudad en general ya que se entendía que esta zona presentaba menores niveles de urbanización, un fuerte déficit de cloacas y pavimento, carencia de medios de transporte, escasez de centros comerciales, etc. (Arqueros Mejica, 2014). Este diagnóstico entendía además que la presencia y concentración de industrias atentaba contra el desarrollo de la zona. Como respuesta, se proponen diversas acciones entre las que identificamos tres líneas programáticas: 1) la producción de un sector residencial de alta densidad que da lugar a nueva vivienda social; 2) la eliminación de los modos populares del hábitat; y 3) la reestructuración del sector industrial. Asimismo, se propone desarrollar nuevos equipamientos urbanos, principalmente parques y equipamiento deportivo.

La política de vivienda intensifica entonces su papel en el proceso de poblamiento del barrio, en la medida en que el objetivo de producir un sector residencial de alta densidad que reorienta el desarrollo y dinámica urbana de la zona dio lugar a la construcción de nuevos barrios de vivienda social, ahora bajo la tipología de grandes conjuntos urbanos (Girola, 2008). A diferencia de la etapa anterior, las viviendas sociales construidas en este período presentan una mayor escala y cuentan desde el inicio con infraestructura pública, equipamiento comercial, centros cívicos con servicios educativos y comunales. Esta tipología también produjo tramas urbanas que se distancian de la cuadrícula amanzanada característica de la Ciudad de Buenos Aires (Cosacov *et al.*, 2011), lo cual en algunos casos terminó operando como una barrera o quiebre urbano. En la medida en que este tipo de proyectos exige grandes superficies de suelo vacantes y de propiedad fiscal, una gran proporción de los barrios de vivienda social terminaron ubicándose en el barrio de Villa Lugano, donde existían este tipo de condiciones y, además, el valor del suelo continuaba siendo bajo en términos relativos al resto de la ciudad (Ferme *et al.*, 2016).

Desde fines de los sesenta y hasta finales de la última dictadura militar a inicios de la década de los ochenta se construyen en Villa Lugano distintos barrios de vivienda social bajo estas características, muchos de ellos utilizados parcialmente para realojar a habitantes de villas que serían erradicadas, en articulación con la segunda línea programática mencionada previamente. Entre estos barrios destacamos el Conjunto Urbano General Savio de 6.440 unidades, el Conjunto Urbano Soldati con 3.200 unidades, el Conjunto urbano Piedrabuena con 2.100 unidades, y otros de menor escala orientados enteramente a los habitantes de asentamientos populares (núcleo habitacional transitorio Av. Del Trabajo y el conjunto urbano Villa Lugano en el marco del Plan Alborada).

La historia de Ricardo, uno de los primeros habitantes del Conjunto Urbano Piedrabuena, ilustra las características que adoptaron estos nuevos programas de vivienda social y el significado que asumieron estas viviendas en el marco de las trayectorias residenciales de sus habitantes. Ricardo nace en la década de los

cuarenta en la Provincia de Corrientes y migra a Buenos Aires a los 18 años para realizar el servicio militar obligatorio y decide quedarse. A inicios de los sesenta se casa y vive con su familia en la provincia de Buenos Aires alojado en casa de familiares o bajo contratos de alquiler. Antes de mudarse a Piedrabuena en el año 1980, Ricardo ya había vivido junto a su familia en esta zona de la ciudad, e incluso en otro barrio de vivienda social. Durante la década de los setenta vivió por siete años en un departamento del barrio de vivienda social Los Perales (construido en el periodo de análisis anterior), aunque bajo la modalidad de alquiler. De hecho, por el vencimiento de su contrato de alquiler y en el marco de una operatoria⁴ de créditos para afectados por la Ley de Desalojos de Inquilinos es que pueden inscribirse como potenciales beneficiarios de la vivienda social en Piedrabuena. Hasta este punto, las dos experiencias residenciales de Ricardo en Villa Lugano se inscriben en escenarios de oportunidad provistos por la política habitacional.

Ricardo, al mudarse al Conjunto Piedrabuena a inicios de la década de los ochenta, interpretó este movimiento residencial como positivo ya que le permitiría acceder a la vivienda en propiedad y, a la vez, residir en una zona de la ciudad en la que ya había transitado previamente y que consideraba una buena localización por encontrarse en la ciudad capital. En este sentido, al igual que en el testimonio de Horacio — que llegó a la vivienda social en esta zona de la ciudad dos décadas atrás— se observa una lectura positiva de la localización relativa de este barrio en la ciudad desde una perspectiva metropolitana. Esto se corrobora con la transformación que asume la posición de Villa Lugano en el mapa social a partir de la década de los sesenta (Figura 6). Como se observa, aunque en promedio las familias que residen en el barrio ocupan posiciones más desfavorecidas en la estructura social respecto a otras áreas de la ciudad central, desde una perspectiva metropolitana presentan mejores posiciones que sus pares de los municipios adyacentes. En este sentido, tal como destaca Ricardo en su entrevista, mientras que a la luz de su propia trayectoria residencial Villa Lugano representaba una buena localización en la ciudad, para muchos otros adjudicatarios que llegaban al Conjunto Piedrabuena desde barrios mejor ubicados en la ciudad central esta mudanza fue interpretada como una pérdida de su estatus residencial y abandonaron rápidamente el conjunto de vivienda social.

En relación a la segunda línea programática identificada en esta época —la eliminación de los modos populares del hábitat—, se advierte que desde el inicio de esta etapa se despliega una fuerte problematización sobre las villas de la ciudad que inicia en el año 1955 bajo el gobierno dictatorial de la denominada Revolución Libertadora (Yujnovsky, 1984). Desde entonces, comenzaron a llevarse adelante distintos programas de erradicación y sustitución de villas (Massidda, 2018) que asumieron características más violentas y de mayor escala durante la última dictadura militar. Estas iniciativas erradicadoras tuvieron efectos particulares sobre Villa Lugano ya que se trataba de un área con alta concentración de barrios de origen informal y porque muchas de las viviendas sociales construidas para sustituir las modalidades informales de producción del hábitat se ubicaron en esta misma área de la ciudad (Arqueros Mejica, 2014; Najman, 2018). El impacto poblacional de esta medida asumió su mayor expresión durante la década de los setenta, cuando bajo el plan sistemático de erradicación de villas se redujo considerablemente la población de las villas de la ciudad, incluyendo aquellas ubicadas en el barrio de Lugano. A modo de ejemplo, según datos publicados por la Dirección de Estadística y Censos (1991), Villa INTA —uno de los asentamientos informales más antiguos ubicado en Lugano—,

4 La Ley de Desalojos a Inquilinos sancionada durante la última dictadura militar terminó provocando un gran aumento en los precios de los alquileres y el desamparo de una gran proporción de hogares en la ciudad. El impacto de esta ley fue tal que el Banco Hipotecario puso en marcha una operatoria especial de crédito para los afectados, muchos de los cuales fueron adjudicatarios de las viviendas sociales del Conjunto Piedrabuena (Fernández Wagner, 2007).

presentaba una población estimada de 1.300 en 1966; que aumenta a 9.000 para 1976 y que se reduce a 108 para 1982, promediando el final del periodo dictatorial (Di Virgilio *et al.*, 2012).

La trayectoria residencial de Luis, un actual habitante del asentamiento INTA permite ilustrar el proceso de poblamiento de los asentamientos informales del área y el impacto de las políticas de erradicación durante la última dictadura militar. Luis nace en 1952 en un municipio de la Provincia de Buenos Aires en donde vive con su madre hasta 1972, cuando decide mudarse al barrio INTA en donde ya residía su hermana y su pareja. Construyó su vivienda en un terreno que se encontraba vacío, utilizando materiales desechables, principalmente chapa. A diferencia de los dos ejemplos anteriores, la estrategia residencial que impulsa a Luis a mudarse al barrio no incluye oportunidades vinculadas con políticas de vivienda. Por el contrario, se trata de una estructura de oportunidades en la que las redes familiares asumen mayor relevancia. Sin embargo, el rol del Estado como actor habilitante o restrictivo sobre los modos populares de producir ciudad si afectó sus oportunidades residenciales en Villa Lugano. De hecho, Luis decide abandonar el asentamiento y mudarse a Villa Fiorito (Provincia de Buenos Aires) a partir de los intentos de desalojo que inician en el INTA durante la última dictadura militar. En sintonía con esta estrategia, se observa que las políticas de erradicación llevadas a cabo redujeron la población de todas las villas en la ciudad. Esto fue particularmente notorio en los asentamientos informales ubicados en Villa Lugano, donde la población se redujo bruscamente en este periodo: según datos censales, la población de Villa 20 pasó de: 21.305 en 1976 a 4.144 en 1980; en Villa 17 de 1.750 a 714 y en Villa 15 pasó de 14.579 a 7.135. En el caso de Luis, luego de un año de haberse mudado decide retornar a INTA ya que identifica que un núcleo de familias logró permanecer en el asentamiento y parecían haber dejado de sufrir amenazas e intentos de desalojo. Al regresar a INTA construye nuevamente su vivienda, en la cual continúa viviendo hasta la actualidad. Si bien inicialmente esta vivienda fue construida también con materiales precarios, fue mejorada a partir de distintos programas de mejoramiento barrial que, como veremos en el próximo apartado, se desplegaron en el barrio a partir de la década de los noventa y acompañaron el proceso de repoblamiento del barrio. Como se advierte en el caso de Luis, su mudanza al barrio incide en la configuración del territorio, particularmente en los procesos de emergencia y posterior consolidación de este asentamiento informal. Asimismo, las condiciones macrosociales (particularmente las dinámicas del mercado de tierra y vivienda, de trabajo y las políticas respecto a los barrios informales) y las características del territorio incidieron en su trayectoria residencial, posibilitando u obstruyendo su presencia en Villa Lugano.

Finalmente, en torno al tercer lineamiento, el intento de reestructurar el sector industrial, si bien en esta etapa se reconoce el perfil industrial de Villa Lugano como un problema, esta característica lejos de atenuarse se acentúa como resultado de una serie de medidas adoptadas durante la última dictadura. La reforma del Código de Planeamiento Urbano en 1977 restringe la actividad industrial a zonas específicas de la ciudad, entre ellas Villa Lugano, e impidió la instalación de actividades industriales nuevas en la ciudad (Menazzi Canese, 2013). De esta forma, el barrio Villa Lugano se consolidó como la principal zona industrial de la ciudad capital, concentrando el 46 % de las industrias metalúrgicas, de producción de maquinaria, caucho y plástico de la ciudad.

A lo largo de esta etapa se observa la confluencia de acciones estatales que profundizan un perfil industrial y de concentración residencial de hogares de bajos recursos en esta zona de la ciudad. Aun cuando estos atributos del territorio ya son reconocidos como factores de desigualdad socio-urbana, las diferentes acciones llevadas adelante durante este período terminan acentuando estas características estructurales de Villa Lugano.

Se intensifica el perfil socio-territorial: repoblamiento y surgimiento de nuevos barrios de origen informal y el desarrollo de nuevos programas de vivienda social

Este último apartado recupera algunos rasgos distintivos que asume el barrio de Villa Lugano en tanto antigua periferia durante las últimas décadas. Como veremos, entre la década de los ochenta y el presente el país atravesó diferentes modelos de desarrollo económico que implicaron cambios profundos en la estructura social, económica y urbana. Estos fenómenos, sin embargo, asumieron rasgos particulares en Villa Lugano.

Como resultado del modelo neoliberal de apertura económica —iniciado en dictadura y profundizado en la década de los noventa— las dinámicas socio territoriales de Villa Lugano expresan la creciente exclusión y desigualdad social de la ciudad. Estas dinámicas se caracterizan por dos fenómenos que terminaron por intensificar las ya presentes condiciones de segregación del barrio durante los noventa y los inicios de la década del 2000: 1) el desuso y degradación de las zonas industriales; y 2) el resurgir de los modos populares de producción del hábitat. Asimismo, la erosión de las instituciones del Estado de Bienestar (Torrado, 2007) se expresó territorialmente en la pronunciada merma de construcción de vivienda social en la zona hasta mediados de los 2000, elemento que hasta entonces había dinamizado el poblamiento del barrio y que, como veremos, volvió a hacerlo a partir de mediados del inicio del nuevo siglo.

El modelo de apertura económica causó una profunda desarticulación de la estructura productiva industrial (Torrado, 2007) que trajo aparejado un impacto directo sobre el barrio de Villa Lugano, en la medida en que las zonas de uso industrial y sus áreas circundantes sufrieron una degradación progresiva (Di Virgilio *et al.*, 2011). La desafectación o subutilización de los establecimientos industriales instalados en el barrio detuvo los procesos de poblamiento que hasta entonces habían sido impulsados por la actividad económica y laboral proveniente de dichas industrias y, a la vez, propició el uso de muchas de esas áreas para la expansión de asentamientos populares preexistentes o el surgimiento de nuevos.

Respecto a lo último, cabe destacar que la transformación del modelo económico produjo una subutilización de la mano de obra disponible y el crecimiento de las tendencias de informalización y precarización de los trabajadores (Torrado, 2007). La expulsión y precarización del mercado de trabajo, sumado al retorno de un gobierno democrático, habilitó un rápido repoblamiento de las villas de la ciudad que habían atravesado intentos de erradicación durante la última dictadura. Hacia finales de la década de los noventa el crecimiento de las modalidades informales de acceso a la ciudad no solo impulsó la densificación de villas “pre-existentes”, sino que también el surgimiento de nuevos asentamientos informales desarrollados en áreas intersticiales (Rodríguez, 2009). En el caso de Villa Lugano, se advierten estos dos mecanismos —repoblación de villas y surgimiento de nuevos asentamientos— como motores de la densificación poblacional y de transformación del territorio de esta etapa. De hecho, tal como muestran los resultados de los censos 1991-2001, mientras que en estos años la población de la ciudad se reduce, en el barrio de Villa Lugano se observa un crecimiento que puede entenderse enteramente por el repoblamiento de los barrios de origen popular y el surgimiento de otros nuevos. Asimismo, los resultados del censo 2010 demuestran que la Comuna 8 (donde se ubica Villa Lugano) fue una de las que presentó un mayor crecimiento en relación al año 2001, lo cual responde también a la fuerte presencia de asentamientos informales en esta zona.

La trayectoria residencial de Jorge, uno de los habitantes de un nuevo asentamiento informal llamado “Bermejo”, da cuenta del modo en el que el re-poblamiento de los asentamientos informales tradicionales y el surgimiento de otros nuevos impulsaron las dinámicas socio-territoriales del barrio de Villa Lugano en las décadas del noventa e inicios del 2000. Jorge nace en el año 1979 en Asunción de Paraguay y migra en 1996 ya que tiene redes familiares residiendo en Argentina y le sugieren mudarse por oportunidades de empleo. Al llegar se instala en la casa de familiares que residían en el asentamiento popular INTA, que como ya fue mencionado, es un asentamiento de origen informal histórico de Villa Lugano. Este, tras el retorno democrático se encontraba en un claro proceso de re-poblamiento y crecimiento. Convive allí con sus familiares hasta el año 2000 cuando, gracias a los ahorros que pudo realizar con su trabajo, logra adquirir un terreno en el reciente asentamiento que se estaba originando en las inmediaciones de INTA, denominado “Bermejo” por la calle en la que se ubica. Se trata de un asentamiento que recibe a población migrante reciente, principalmente de origen paraguayo, y que tal como lo evidencia la historia de Jorge, expresa y es consecuencia de las dinámicas de crecimiento poblacional de INTA. En este nuevo terreno Jorge construye su propia casa, en la que vive hasta el año 2019, momento en que fue entrevistado. Al igual que en INTA, en las inmediaciones y adyacencias de otros barrios de origen informal de la zona comienzan en esta época a desarrollarse nuevas tomas de tierra que permiten expandir estas modalidades informales de hábitat.

Junto con la redensificación y surgimiento de nuevos asentamientos informales en la zona, durante esta etapa se retoma la dinámica de construcción estatal de vivienda popular en Villa Lugano. Desde mediados de la década del 2000, tras la caída del régimen de convertibilidad, se inicia un proceso de transformación hacia un modelo neodesarrollista en el país (Féiz, 2015). Es en este escenario que, luego de un largo periodo de ausencia de políticas habitacionales, este tipo de intervenciones vuelven a ser parte de la agenda política con el propósito de atender la emergencia habitacional y, a la vez, contribuir a la generación de empleo y la reactivación de la economía (Río, 2012; Rodríguez, 2012; Rodulfo, 2003). Bajo esta premisa se vuelven a implementar programas masivos de vivienda a nivel nacional, que en la CABA tienden a concentrarse en la zona sudoeste de la ciudad. La concentración de estos nuevos proyectos de vivienda social en esta zona no responde como en el pasado a la búsqueda de densificación y desarrollo urbano de Villa Lugano, sino que responden a la disponibilidad de suelo fiscal y al bajo valor del suelo en esta zona (Ostuni, 2010). El nuevo impulso al financiamiento nacional para los programas de vivienda en esta etapa dio lugar a la construcción en Villa Lugano de dos barrios de vivienda por demanda libre (Parque de las Victorias y Torres de Lugano) y a la reactivación de programas orientados a dar respuesta a conflictos judicializados en barrios populares. Sobre este último punto se construyen viviendas sociales en algunos barrios de origen informal de Villa Lugano, y también se construyen nuevos edificios en la trama formal que alojan a hogares relocalizados desde asentamientos informales ubicados en diferentes puntos de la ciudad, como es el caso del Conjunto Padre Mugica.

La trayectoria residencial de Jacinto, uno de los habitantes de este nuevo conjunto habitacional, ilustra el modo en que estas políticas de vivienda recientes intensificaron cierto perfil socio-demográfico del barrio, a la vez que incrementaron la demanda de bienes y servicios urbanos de un área tradicionalmente deficitaria. Jacinto es relocalizado en el año 2012 al Conjunto Padre Mugica desde la Villa 21-24 del barrio de Barracas, como consecuencia de una orden judicial que obligaba al gobierno de la ciudad a realojar a un grupo de familias que vivían bajo riesgo ambiental a orillas del Riachuelo. El conjunto Padre Mugica fue destinado para dar respuesta habitacional a esta población y a otros barrios afectados por conflictos judicializados. Antes de

llegar al Conjunto Padre Mugica, Jacinto ya había desarrollado una extensa trayectoria residencial: nace en 1967 en Perú y migra en el año 1993 a Buenos Aires donde vive por alrededor de una década en diferentes pensiones y habitaciones alquiladas. En el año 2006, junto a su familia –que viaja desde Perú– se instala en la casa de su hermana en la Villa 21-24 de Barracas en donde vive hasta que es relocalizado por el Gobierno de la Ciudad al barrio de Villa Lugano. La construcción de este nuevo conjunto implicó la llegada al barrio de un gran volumen de hogares vulnerables, con inscripciones muy frágiles al mercado de trabajo y con problemas de salud tributarios producto de las condiciones ambientales de su residencia anterior. Estos hogares que llegan al barrio expresan un aumento de la demanda de servicios e infraestructuras urbanas. Sin embargo, estos equipamientos siguen siendo deficientes en esta área de la ciudad. En este sentido, la construcción de vivienda social reciente para relocalización, implicó la concentración de hogares de bajos recursos y con altas necesidades en un área deficitaria (Najman, 2018).

Finalmente, durante estas últimas décadas el eje sudoeste de la ciudad volvió a ser foco de cierta problematización estatal sobre el desarrollo urbano dando lugar a una serie de intervenciones que impactaron en las dinámicas barriales de Villa Lugano. Tal como afirma Arqueros Mejica (2017), el discurso estatal advertía que esta área de la ciudad presentaba problemas de desarrollo vinculados al bajo dinamismo inmobiliario y a la presencia de barrios de origen informal. Pero a la vez, se leía a esta zona como un área de oportunidad por la concentración de suelo fiscal y los bajos valores relativos del suelo, cuestiones que constituían factores de oportunidad para procesos de renovación y refuncionalización (Arqueros Mejica, 2017). Estas ideas se condensan en el denominado Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060 que el gobierno de la ciudad propone en 2010 y en el Plan Maestro de la Comuna 8 en 2011, a través del cual se ponen en marcha acciones en el territorio con participación público-privada orientadas a: 1) impulsar economías especializadas y de aglomeración; 2) construcción de complejos de viviendas (particularmente la construcción del Complejo Villa Olímpica); y 3) la implementación de un plan de integración socio-urbana sobre Villa 20, uno de los asentamientos de origen popular de mayor escala de la ciudad (Arqueros Mejica, 2017; Fachelli *et al.*, 2015). Aunque los alcances en la política de atracción de desarrollos productivos fueron limitados, la construcción de vivienda nueva en el caso de Villa Olímpica y los programas de reurbanización de asentamientos populares habilitaron nuevas transformaciones sobre la estructura barrial impulsadas por las prácticas de movilidad residencial de sus destinatarios.

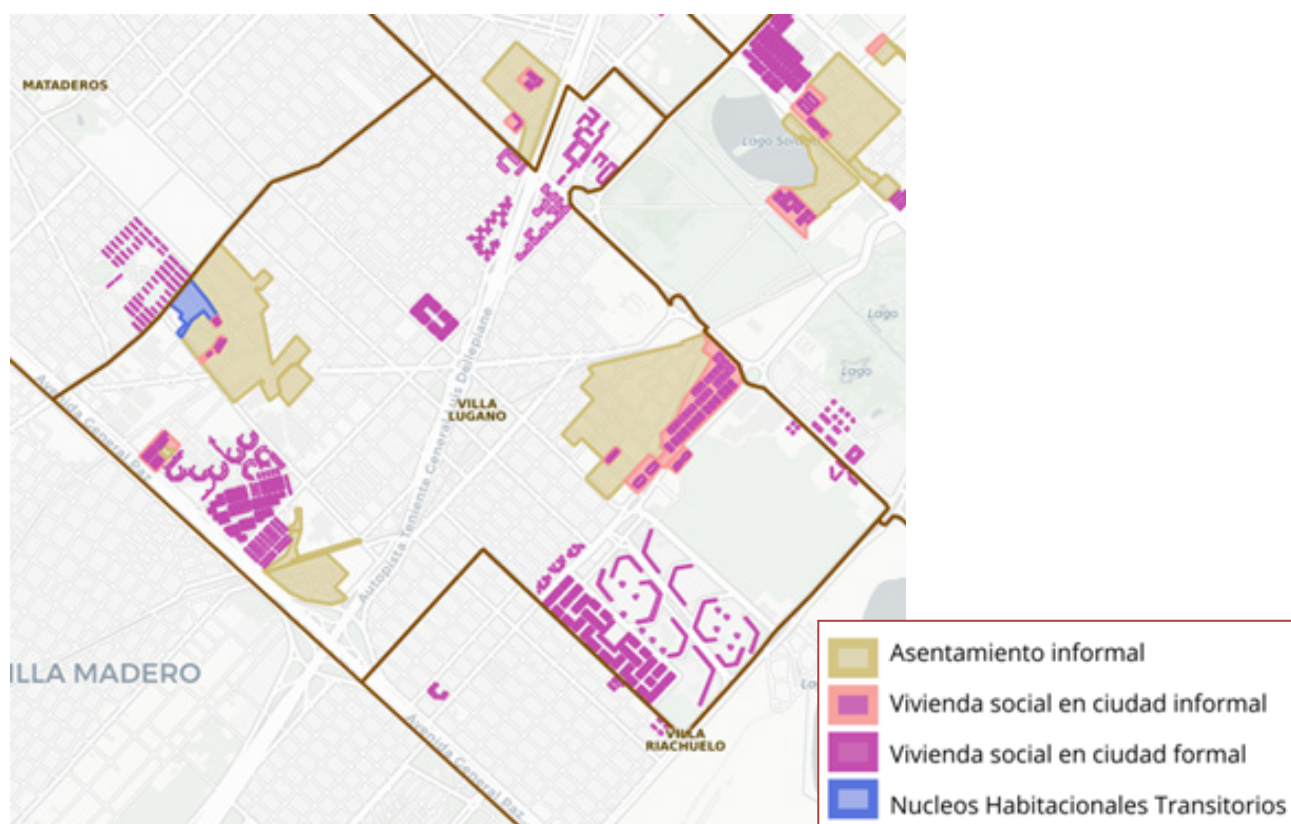
En el caso del barrio Olímpico, en tanto constituye una de las pocas oportunidades de acceso al crédito subsidiado en la ciudad, terminó recibiendo a población de lugares diversos. Tal es el caso de Noemí, quien por sus niveles de ingresos no lograba acceder a créditos hipotecarios privados hasta que logra acceder a la vivienda en propiedad en el barrio Olímpico. Noemí nació en la década de los setenta en la Ciudad de Buenos Aires y vivió durante varios años con su familia en un departamento en el barrio de Constitución, donde eran inquilinos. En la década de los noventa su familia pudo sacar un crédito inmobiliario privado y mudarse a una casa en el barrio de Barracas. Noemí continuó viviendo en esa misma casa, incluso luego de que sus padres murieron, y en el año 2019 se mudó por primera vez sola a un departamento del barrio Olímpico. Trabaja como docente de la Ciudad de Buenos Aires, lo cual, como a muchos otros habitantes de este conjunto de viviendas, le facilitó obtener este crédito.

En los testimonios de la mudanza de Noemí en el año 2019 se repiten algunas imágenes y percepción sobre el barrio que también estuvieron presentes en las mudanzas de otros habitantes de barrios de vivienda social construidos en periodos anteriores en Villa Lugano: la idea de un barrio vacío y desértico. Esto refleja que, a pesar de convivir en un mismo barrio, cada conjunto de vivienda fue construido como una tipología urbana independiente y autónoma, escindida de la trama urbana en la que se emplaza y generando este tipo de sensación de aislamiento en sus habitantes. La mudanza al barrio, en términos de ubicación en la ciudad, fue leída por Noemí como un movimiento negativo o jerárquicamente descendente ya que, en sus palabras, se trata de una zona con particularidades negativas y peligrosas. Asimismo, destaca la ausencia de comercios o entiende que los pocos que existen se ubican en áreas por las que siente temor de circular peatonalmente.

Tal como se advierte en la Figura 5, actualmente el barrio de Villa Lugano se caracteriza por concentrar asentamientos de origen informal (históricos y los denominados “nuevos asentamientos” de la década de los noventa y 2000) y diferentes tipos de conjuntos de vivienda social construidos por el Estado (algunos en asentamientos informales, otros sobre el entramado de la ciudad formal). Estos diferentes tipos de hábitat no solo se encuentran en el mismo barrio, sino que se fueron desarrollando de modo adyacente, presentando dinámicas relacionales tales como el surgimiento de nuevos asentamientos en los bordes de antiguos asentamientos informales como consecuencia de su expansión y densificación.

Estas diferentes tipologías de hábitat habilitaron procesos de poblamiento diversos que enmarcaron la llegada al barrio de diferentes perfiles poblacionales. Como pudimos observar a partir de los diferentes testimonios de los habitantes, las trayectorias residenciales de estos entrevistados dan cuenta del modo en que ciertos factores macroeconómicos y socio territoriales incidieron en sus mudanzas al barrio y fueron leídos como oportunidades y restricciones en el marco de sus estrategias habitacionales. Asimismo, los perfiles sociodemográficos y las prácticas de movilidad residencial de quienes llegan también impactaron sobre el territorio, que se configuró de modos particulares. Como se observa en la Figura 6, el ingreso al barrio de los entrevistados a través de los diferentes mecanismos de acceso al hábitat encarna el desarrollo de un proceso de fuertes desigualdades intraurbanas que no solo permanecen inalterables en el tiempo, sino que, además, se profundizan.

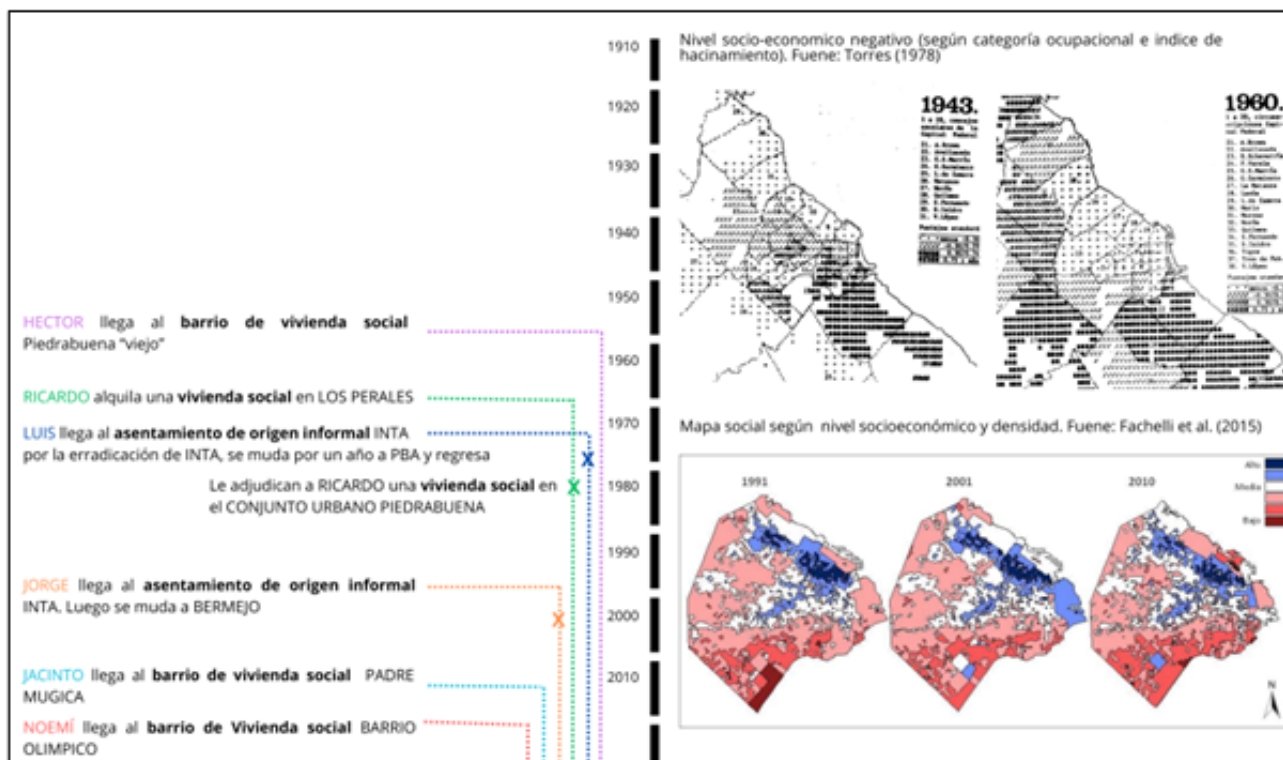
Figura 5.
Concentración de asentamientos informales y conjuntos de vivienda social en Villa Lugano.



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
<https://ideec.estadisticaciudad.gob.ar/>

Figura 6.

Ilustración del proceso histórico de poblamiento de Villa Lugano y las presencias residenciales de los diferentes entrevistados.



Fuente: elaboración propia.

Conclusiones

Este trabajo apuntó a jerarquizar el estudio de las antiguas periferias, es decir, de aquellos territorios pericentrales que se configuraron inicialmente como suburbios y fueron integrados a la ciudad central producto de los procesos de expansión y metropolización. Esto, a partir del análisis del caso de Villa Lugano. En la actualidad este barrio asume rasgos y dinámicas socioterritoriales muy distintas al resto de la ciudad central e incluso, al de otras antiguas periferias. Este territorio presenta rasgos de extrema desigualdad, altos niveles de segregación y déficit de equipamiento e infraestructura urbana. Como vimos a lo largo de este trabajo, estas características fueron tributarias de procesos históricos que vinculan dimensiones macro, meso y microsociales.

Los rasgos iniciales que asumió Villa Lugano hacia los 1900, cuando comenzaba a consolidarse como una periferia de la ciudad, se desvanecieron hacia mediados de la década de los treinta y, desde entonces, diferentes factores contribuyeron a la configuración de este territorio tal como lo conocemos en la actualidad. A lo largo del trabajo se destacaron una serie de intervenciones estatales que impactaron directamente sobre las características del territorio y que vehiculizaron diferentes procesos de poblamiento. Las características de desigualdad y segregación que el barrio de Villa Lugano y el eje sudoeste asumieron en relación a la ciudad fueron problematizadas en diferentes periodos históricos y buscaron ser revertidas mediante diferentes tipos de intervenciones; sin embargo, se advierte que estas iniciativas terminaron intensificando el perfil socio-territorial que el barrio asumió desde mediados de la década de los treinta.

Asimismo, a partir de las entrevistas en profundidad a diferentes habitantes del barrio pudimos rastrear el modo en que dichos factores macro y meso sociales incidieron sobre sus trayectorias residenciales, facilitando su presencia (y sus ausencias) en este barrio. También se advirtió la capacidad de los agentes para, a través de sus prácticas residenciales, delinear ciertas características del territorio.

Cabe señalar también que las interpretaciones que los entrevistados hicieron de este territorio al momento de su mudanza robustecen su caracterización como una antigua periferia. Sus testimonios describen a Villa Lugano como un territorio relativamente bien posicionado en el marco metropolitano, pero profundamente deficitario al considerar su posición relativa en el marco de la ciudad central. Asimismo, a pesar de que los entrevistados llegaron por primera vez a Villa Lugano en diferentes periodos históricos, en todos los casos relataron impresiones similares del territorio en tanto “espacio vacío”, “un pueblo en la ciudad”, “un lugar deshabitado”. Estas percepciones responden no solo a la menor densidad poblacional que efectivamente presenta Villa Lugano, sino también a la particular desconexión urbana que presentan los diferentes tipos de hábitat que componen a este barrio y lo integran. Estos conjuntos de vivienda social y asentamientos de origen informal son percibidos por los habitantes del barrio como unidades escindidas que no favorecen la articulación entre los mismos.

Declaración de autoría

Mercedes Najman: conceptualización; levantamiento de datos; investigación; metodología; redacción – borrador original (principal); redacción, revisión y edición.

María Mercedes Di Virgilio: conceptualización; levantamiento de datos; investigación; metodología; redacción – borrador original (principal); redacción, revisión y edición.

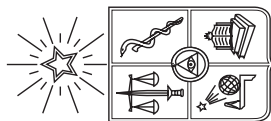
Referencias bibliográficas

- Alvarez de Celis, F. (2005). *El sur en la Ciudad de Buenos Aires, caracterización económica territorial de los barrios de La Boca, Barracas, Nueva Pompeya, Villa Riachuelo, Villa Soldati, Villa Lugano y Mataderos*. CEDEM.
- Arqueros Mejica, S. (2014). *Procesos de producción social del hábitat y políticas públicas en las villas de la ciudad de Buenos Aires. El caso de Barrio INTA* [tesis no publicada]. Universidad Torcuato Di Tella.
- Arqueros Mejica, S. (2017). *La política de desarrollo de la Comuna 8 de la ciudad de Buenos Aires (1996-2015)* [tesis de doctorado]. Universidad de Buenos Aires.
- Ballent, A. (2005). *Las huellas de la política: vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. Universidad Nacional de Quilmes.
- Bordegaray, D. (2005). Historia y memoria en la construcción de una historia barrial. El caso de Villa Lugano. En N. Rebetz Motta y N. G. Ganduglia (Coords.), *El descubrimiento pendiente de América Latina: diversidad de saberes en diálogo hacia un proyecto integrador* (pp. 237-244). Signo Latinoamérica Editores.
- Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires. (2013). *Diagnóstico socio-habitacional de la ciudad de Buenos Aires*. Autor.
- Cosacov, N., Di Virgilio, M., Gil, A., Guevara, T., Imori, M., Menazzi, L., Ostuni, F., Perea, C., Perelman, M., Ramos, J., Rodríguez, M. F., Paschkes Ronis, M., y Vitale, P. (2011) *Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo*. Instituto de Investigaciones Gino Germani.
- Courgeau, D. y Baccaïni, B. (1997). Analyse multi-niveaux en sciences sociales. *Population*, 52(4), 831–863.
<https://doi.org/10.2307/1534616>
- Dalle, P. (2010). Estratificación social y movilidad en Argentina (1870-2010). Huellas de su conformación socio-histórica y significados de los cambios recientes. *Revista de Trabajo*, 6(8), 59-82.
- Dirección de Estadística y Censos. (1991). *La población residente en villas en la Ciudad de Buenos Aires: su magnitud, localización y características: transformaciones en el período 1960-1991*.

- Di Virgilio, M. M. (2007). *Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires* [tesis de doctorado]. Universidad de Buenos Aires. <http://repositorio.sociales.uba.ar/items/show/4069>
- Di Virgilio, M. M., Arqueros Mejica, M. S., Gil, M. L., y Perea, C. M. (2012). Transformaciones en una villa de la ciudad. El Barrio INTA. En H. Herzer (Coord.), *Barrios al sur: renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires* (pp. 349-376). Café de las Ciudades.
- Di Virgilio, M. M., Arqueros Mejica, M. S., y Guevara, T. (2011). Veinte años no es nada: procesos de regularización de villas y asentamientos informales en el Área Metropolitana de Buenos Aires. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 43(167), 109-129.
- Di Virgilio, M. M., Lulle, T., Contreras, Y., Dureau, F., Levy, J.-P., y Le Roux, G. (2024). Hacia una definición de las antiguas periferias: un diálogo entre conceptos y casos a ambos lados del Atlántico. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 39(3), 1-29. <https://doi.org/10.24201/edu.v39i3.2219>
- Di Virgilio, M. M., Marcos, M., y Mera, G. (2015). Las ciudades dentro de la ciudad: características sociodemográficas y habitacionales de la Ciudad de Buenos Aires según sus tipos de hábitat. *Población de Buenos Aires*, 12(22), 33-57.
- Di Virgilio, M. M., Najman, M., y Brikman, D. (2019). Génesis de las desigualdades territoriales: una mirada histórica de los procesos de configuración de las antiguas periferias de la Ciudad de Buenos Aires. *Andamios*, 16(39), 47-76. <https://doi.org/10.29092/uacm.v16i39.674>
- Duhau, E. (1998). *Hábitat popular y política urbana*. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco.
- Dunowicz, R. y Hasse, R. (2005). Diseño y gestión de la vivienda social. *Revista INVI*, 20(54), 85-103. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2005.62173>
- Dureau, F. (2004). Croissance et dynamiques urbaines dans les pays du Sud. En F. Benoît, G. Arlette, O. Samuel, V. Golaz, P. Hamelin (Eds.), *La situation dans les pays du Sud: synthèse et ensemble des contributions de chercheurs des institutions de recherches partenaires* (pp. 203-225). CEPED, ONU.
- Fachelli, S., Goicoechea, M. E., y López-Roldán, P. (2015). Trazando el mapa social de Buenos Aires. *Población de Buenos Aires*, 12(21), 7-39.
- Féliz, M. (2015). ¿Neodesarrollismo a la deriva en Argentina? Hegemonía, proyecto de desarrollo y crisis transicional. *Márgenes Revista de Economía Política*, 1(1), 95-118.
- Ferre, N., Raspall, T., y Zapata, C. (2016) Los impactos de la política de construcción de vivienda social sobre la configuración territorial de la Ciudad de Buenos Aires, 1907-2014. En M. C. Rodríguez y M. M. Di Virgilio (Comps.), *Territorio, políticas habitacionales y transformaciones urbanas en las principales áreas metropolitanas de Argentina, 2004-2015*. Espacio Editorial
- Girola, M. F. (2008). *Modernidad histórica, modernidad reciente. Procesos urbanos en el Área Metropolitana de Buenos Aires: los casos del Conjunto Soldati y Nordelta* [tesis de doctorado]. Universidad de Buenos Aires.
- Giroud, M. (2007). *Résister en habitant? Renouvellement urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcântara à Lisbonne)* [disertación de doctorado]. Université de Poitiers. <https://theses.hal.science/tel-00200103v1>

- Massidda, A. L. (2018). Cómo nombrar a la informalidad urbana: Una revisión de las definiciones en uso, sus implicaciones analíticas y su alcance. *Quid* 16, (10).
- Menazzi Canese, L. (2013). Ciudad en dictadura. Procesos urbanos en la ciudad de Buenos Aires durante la última dictadura militar (1976-1983). *Scripta Nova*, 17(429).
- Ministerio de Desarrollo Urbano. (2010). *Informe territorial Comuna 8. Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo*. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Najman, M. (2018). *Construcción de vivienda social: ¿Motor para la inclusión? Impactos sobre el territorio y las estructuras de oportunidades de sus habitantes* [tesis de maestría]. FLACSO. <http://hdl.handle.net/10469/13308>
- Ostuni, F. (2010). *Políticas habitacionales nacionales y escenarios locales. Aproximaciones a la implementación del Programa Federal de Construcción de Viviendas en la Ciudad de Buenos Aires* [tesis de maestría]. Universidad de Buenos Aires.
- Río, J. P. d. (2012). *El lugar de la vivienda social en la ciudad. Un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes* [tesis de doctorado]. Universidad Nacional de La Plata. <https://doi.org/10.35537/10915/31174>
- Rodríguez, M. C. (2012). La ecuación vivienda-trabajo en las políticas argentinas del nuevo milenio. En J. Erazo (Coord.). *Políticas de empleo y vivienda en Sudamérica* (pp. 119-144). Flacso.
- Rodríguez, M. C., Di Virgilio, M. M., Procupez, V., Vio, M., Ostuni, F., Mendoza, M., y Morales, B. (2007). *Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros*. Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, UBA.
- Rodríguez, M. F. (2009). Notas sobre los conceptos de los “nuevos asentamientos urbanos” (NAUs) en la Ciudad de Buenos Aires. *PAMPA*, (5), 197-217.
- Rodulfo, M. B. (2003). *La situación habitacional y las políticas públicas* [mimeo].
- Scobie, J. (1977). *Buenos Aires, del centro a los barrios*. Solar-Hachette.
- Torrado, S. (Comp.). (2007). *Población y bienestar en la Argentina del primero al segundo centenario. Una historia social del siglo XXI* (tomo 1). Edhasa.
- Torres, H. (1975). Evolución de los procesos de estructuración espacial urbana. El caso de Buenos Aires. *Desarrollo Económico*, 15(58), 281. <https://doi.org/10.2307/3466262>
- Torres, H. (1978). El mapa social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960. Buenos Aires y los modelos urbanos. *Desarrollo Económico*, 18(70), 163-204. <https://doi.org/10.2307/3466549>
- Torres, H. (1993). *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*. Universidad de Buenos Aires.
- Yujnovsky, O. (1974). Políticas de vivienda en la ciudad de Buenos Aires (1880-1914). *Desarrollo Económico*, 14(54), 327-372. <https://doi.org/10.2307/3466276>
- Yujnovsky, O. (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino, 1955-1981* (v. 1). Grupo Editor Latinoamericano.
- Ziccardi, A. (1977). *Políticas de vivienda y movimientos urbanos: El caso de Buenos Aires (1963-1973)*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Instituto Torcuato di Tella.

revista invi



Revista INVI es una publicación periódica, editada por el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, creada en 1986 con el nombre de Boletín INVI. Es una revista académica con cobertura internacional que difunde los avances en el conocimiento sobre la vivienda, el hábitat residencial, los modos de vida y los estudios territoriales. Revista INVI publica contribuciones originales en español, inglés y portugués, privilegiando aquellas que proponen enfoques inter y multidisciplinarios y que son resultado de investigaciones con financiamiento y patrocinio institucional. Se busca, con ello, contribuir al desarrollo del conocimiento científico sobre la vivienda, el hábitat y el territorio y aportar al debate público con publicaciones del más alto nivel académico.

Director: Dr. Jorge Larenas Salas, Universidad de Chile, Chile.

Editor: Dr. Pablo Navarrete-Hernández, Universidad de Chile, Chile.

Editores asociados: Dra. Mónica Aubán Borrell, Universidad de Chile, Chile

Dr. Gabriel Felmer, Universidad de Chile, Chile

Dr. Carlos Lange Valdés, Universidad de Chile, Chile

Dr. Daniel Muñoz Zech, Universidad de Chile, Chile

Dra. Rebeca Silva Roquefort, Universidad de Chile, Chile

Coordinadora editorial: Sandra Rivera Mena, Universidad de Chile, Chile.

Asistente editorial: Katia Venegas Foncea, Universidad de Chile, Chile.

Traductor: Jose Molina Kock, Chile.

Diagramación: Ingrid Rivas, Chile.

Corrección de estilo: Leonardo Reyes Verdugo, Chile.

COMITÉ EDITORIAL:

Dra. Julie-Anne Boudreau, Universidad Nacional Autónoma de México, México

Dr. Victor Delgadillo, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México.

Dra. María Mercedes Di Virgilio, CONICET/ IIGG, Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Dr. Ricardo Hurtubia González, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Dra. Irene Molina, Uppsala Universitet, Suecia.

Dr. Gonzalo Lautaro Ojeda Ledesma, Universidad de Valparaíso, Chile.

Dra. Suzana Pasternak, Universidade de São Paulo, Brasil.

Dr. Javier Ruiz Sánchez, Universidad Politécnica de Madrid, España.

Dra. Elke Schlack Fuhrmann, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Dr. Carlos Alberto Torres Tovar, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.

Dr. José Francisco Vergara-Perucich, Universidad de Las Américas, Chile

Sitio web: <http://www.revistainvi.uchile.cl/>

Correo electrónico: revistainvi@uchilefau.cl

Licencia de este artículo: Creative Commons Atribución-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-SA 4.0)