



Entre a Renovação Urbana e a Gentrificação Periférica: Neoliberalização do Espaço em City Bell, La Plata¹

Juan Ignacio Rojas Chediac ²

RESUMO

A presente pesquisa analisa a renovação urbana em um setor da periferia de La Plata: City Bell, um espaço urbano habitado principalmente por setores médios. Nesse contexto, investigam-se as dinâmicas de transformação territorial e o papel de atores públicos e privados na reconfiguração da paisagem urbana e comercial. A metodologia combina análise documental e entrevistas em profundidade para o estudo do período de 2000 a 2020. Os resultados destacam dois eixos: a transformação residencial, com intensificação construtiva e aumento do valor do solo; e a reconfiguração do centro comercial, que consolidou um polo de consumo seletivo. Conclui-se que, embora não tenha havido deslocamento massivo de residentes, a especulação imobiliária reforçou desigualdades, evidenciando tensões entre a identidade local e a mercantilização urbana.

Palavras-chave: Renovação urbana, Gentrificação, Urbanismo neoliberal, Mercado imobiliário, Periferia.

RESUMEN

La presente investigación analiza la renovación urbana en un sector de la periferia de La Plata: City Bell, un sector urbano habitado principalmente por sectores medios. Allí se indagan las dinámicas de transformación territorial y el papel de actores públicos y privados en la reconfiguración del paisaje urbano y comercial. La metodología combina análisis documental y entrevistas en profundidad para el estudio del periodo 2000 al 2020. Los resultados destacan dos ejes: la transformación residencial, con intensificación constructiva y aumento del valor del suelo; y la reconfiguración del centro comercial que consolidó un polo de consumo selectivo. Se concluye que, aunque no hubo desplazamiento masivo de residentes, la especulación inmobiliaria ha reforzado desigualdades, evidenciando tensiones entre la identidad local y la mercantilización urbana.

Palabras clave: Renovación urbana, Gentrificación, Urbanismo neoliberal, Mercado inmobiliario, Periferia.

¹ O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001

² Doutor de Geografia da Universidade Nacional de La Plata (Argentina), juan.rojaschediac@gmail.com



INTRODUÇÃO

As cidades latino-americanas têm atravessado profundas transformações territoriais como resultado dos processos de expansão urbana, nos quais o crescimento físico superou amplamente o incremento populacional, chegando em alguns casos a triplicar-se (Virgilio, Di, 2021). Nesse contexto, a renovação urbana, entendida como um conjunto de estratégias orientadas à reconversão dos espaços urbanos, tem sido recorrentemente associada à gentrificação, isto é, à substituição da população residente por outra de maior status socioeconômico. Conforme assinala Vergara Constela (2013, p. 222), na experiência latino-americana, a renovação urbana apresenta “como consequências principais a perda substancial de população na zona intervinda, a reabilitação de imóveis de uso residencial para uso comercial e as mudanças socioeconômicas e demográficas na composição familiar dos novos habitantes”.

A partir dessas considerações, a presente pesquisa se orienta a examinar o processo de renovação urbana em uma delegação periférica de La Plata: City Bell. Desde o ano 2000, coincidindo com uma nova etapa de crescimento da cidade (Rojas Chediak, 2024), desencadearam-se diversos processos de transformação nos setores periféricos, com especial intensidade em City Bell. Por tratar-se de um território historicamente associado a setores médios da sociedade, a análise situa-se na interseção entre renovação urbana e gentrificação, explorando as consequências derivadas da mercantilização do solo e da flexibilização das normativas urbanísticas. Estas últimas incluíram medidas como o estímulo à construção em altura, a expansão da malha urbana e a liberalização dos usos do solo em áreas rurais e periféricas.

Mediante uma metodologia de triangulação que combina análise documental com entrevistas em profundidade, identificam-se duas transformações centrais. A primeira refere-se à modificação da estrutura residencial, caracterizada pela intensificação dos índices construtivos e pelo aumento contínuo do valor do solo, processos que configuraram um padrão singular de urbanização na periferia norte de La Plata. A segunda vincula-se à reconfiguração do centro comercial de City Bell, promovida pela Câmara de Comércio e Indústria local, que transformou um espaço tradicionalmente orientado ao abastecimento em um polo de consumo e lazer de caráter seletivo. Esse fenômeno resultou em uma alteração substantiva da paisagem urbana, no deslocamento de comércios tradicionais e na ressignificação simbólica do lugar.

Diferentemente de outros processos de renovação urbana na América Latina, nos quais a gentrificação se expressa principalmente pela expulsão de setores populares, em City Bell observa-se um modelo de renovação que não implicou deslocamento massivo de residentes, embora tenha gerado conflitos e disputas. Assim, o estudo sustenta que a renovação urbana em



City Bell deve ser compreendida no marco da neoliberalização urbana, na qual o Estado adota o papel de facilitador da acumulação privada e da valorização especulativa do solo. Esse modelo de desenvolvimento produz tensões significativas na identidade local e na configuração histórica do território, evidenciando uma contradição entre a persistência de determinados modos de habitar e a intensificação da mercantilização da cidade.

METODOLOGIA

A pesquisa apoia-se em uma estratégia metodológica de caráter qualitativo que combina métodos diretos e indiretos, a partir de uma perspectiva relacional e multiescalar. O propósito foi captar os processos de transformação urbana não apenas em sua dimensão material, mas também em suas inscrições normativas e representacionais, partindo do pressuposto de que a renovação urbana se configura na interseção entre regulações, materialidades, práticas e sentidos atribuídos ao espaço. Para isso, desenvolveram-se três instâncias complementares.

Primeiro, a análise documental e normativa: foram levantados e analisados de forma crítica os principais marcos normativos (principalmente, as Ordenanças 9231/2000 e 10703/2010), articulando-os com material proveniente da mídia local. Segundo, o estudo morfológico da paisagem urbana: realizou-se uma leitura comparativa de imagens de satélite (Google Earth) e registros do Google Street View correspondentes aos anos de 2013, 2018 e 2019, com o objetivo de identificar mudanças na morfologia edilícia, no uso do solo e na reconfiguração do centro comercial;

Terceiro, as entrevistas em profundidade: entre os anos de 2020 e 2024, foram realizadas 19 entrevistas semiestruturadas (Marradi, Archenti e Piovani, 2007) com residentes, comerciantes e representantes institucionais, selecionados por meio de uma amostragem intencional com critérios de diversidade de gênero (10 homens e 9 mulheres), geracional (de 24 a 80 anos), ocupacional (estudantes, trabalhadores, profissionais e aposentados) e de trajetória residencial. Foram selecionados 12 habitantes para a análise qualitativa, priorizando a diversidade de perfis sociodemográficos e a riqueza narrativa;

Em suma, a estratégia metodológica não se limitou a descrever transformações físicas, mas buscou articular o normativo, o material e o simbólico para dar conta da complexidade do processo urbano em City Bell. Esse enfoque possibilitou construir um olhar integral sobre as lógicas de densificação e mercantilização, suas implicações sociais e as tensões identitárias que atravessam o território.

REFERENCIAL TEÓRICO



O estudo das transformações urbanas na América Latina exige transcender os quadros interpretativos convencionais, que frequentemente reduzem os processos espaciais a dicotomias simplistas: centro e periferia, Estado e mercado, modernização e degradação. Ao contrário da narrativa que associa o neoliberalismo à retração estatal, Theodore et al. (2009) destacam que a neoliberalização urbana não equivale ao simples recuo do Estado, mas à sua reconfiguração em chave pró-mercado. Esse processo se expressa como uma dinâmica de destruição e criação: “primeiro, a destruição (parcial) de disposições institucionais e acordos políticos vigentes, mediante iniciativas reformistas orientadas ao mercado; e segundo, a criação (tendencial) de uma nova infraestrutura para um crescimento econômico orientado ao mercado, a mercantilização de bens e serviços (sua transformação em commodities), e uma normatividade centrada no capital” (Theodore, Peck e Brenner, 2009, p. 6).

Nesse cenário, o mercado imobiliário se ergue como dispositivo central da neoliberalização do espaço, constituindo-se no vetor através do qual se materializam os interesses especulativos. Como assinalam Cisterna e Matteucci (2015, p. 75), a terra urbana transformou-se em um “destino privilegiado de investimento financeiro”, sujeita a processos de valorização diferencial que elevam estruturalmente as barreiras de acesso à moradia e reforçam a desigualdade social e espacial. O resultado é uma cidade em que o esforço requerido para acessar a moradia no mercado formal aumenta permanentemente, deslocando amplos setores para modalidades de informalidade, aluguéis precários ou localizações cada vez mais periféricas.

Sob a ótica do urbanismo neoliberal, encontram-se algumas propostas que aprofundam essa ideia com o objetivo de captar a lógica estrutural subjacente a esses processos mercantis. A noção de extrativismo urbano, proposta por Viale (2017), define que a especulação imobiliária reproduz nas cidades a lógica de desapropriação típica de atividades extrativas, como a megamineração ou o monocultivo: concentração de riqueza, apropriação de bens públicos, degradação ambiental e enfraquecimento das instituições. Sob essa perspectiva, o solo, os imóveis estatais e os espaços verdes transformam-se em recursos exploráveis, convertidos em mercadorias disponíveis para valorização financeira. Como adverte Viale, essa dinâmica chega ao extremo de mercantilizar a habitação ao paroxismo: os imóveis deixam de ser concebidos como bens de uso ligados ao habitar para se tornarem verdadeiros commodities.

Em consonância com essa perspectiva crítica, Pintos (2023) propõe o conceito de extrativismo imobiliário, que sistematiza a convergência de três fatores: primeiro, a institucionalização normativa do urbanismo neoliberal por meio de marcos regulatórios que se adaptam às demandas do setor privado; segundo, a hegemonia de lógicas rentistas e



especulativas como fundamento do crescimento urbano e residencial; e terceiro, a capitalização de atributos naturais e paisagísticos como insumos diferenciais de valorização. Esse triplo mecanismo, que transforma o território em plataforma de acumulação, mostra como as cidades latino-americanas são reconfiguradas por meio de intervenções fragmentárias e orientadas à maximização de benefícios, mais do que por projetos de desenvolvimento integral.

Entre os quadros conceituais mais difundidos para pensar os efeitos e consequências dessas transformações neoliberais-extrativas, a categoria de gentrificação ocupa posição central. Segundo Checa-Artasu (2011, p. 3), sua característica definidora é “a reocupação de um espaço urbano por parte de uma classe socioeconômica em detrimento de outra”, o que implica tanto a expulsão direta de populações de menor status por mecanismos de mercado quanto a apropriação do território por setores com maior capacidade de pagamento. Sabatini et al. (2009, p. 20) ressaltam que essa dinâmica se traduz na “elevação generalizada dos preços do solo na área”, efeito estrutural derivado da lógica inerente aos mercados urbanos e, em particular, da formação de preços baseada em expectativas de rentabilidade futura.

A discussão recente tem complexo ainda mais esse panorama ao introduzir a noção de gentrificação sem deslocamento (Sabatini, Robles e Vásquez, 2009). Esse conceito enfatiza que, embora a elevação do preço do solo introduza pressões estruturais para a expulsão de setores vulneráveis, em certos setores periféricos existem fatores que moderam ou diferenciam seus efeitos: consolidação da posse, disponibilidade de terrenos baldios, propriedade irregular e até certa abertura cultural à mistura social no espaço urbano. Nessas condições, o deslocamento pode ser resistido ou adiado, gerando situações ambivalentes: em escala macro, certa redução da segregação residencial³; em escala micro, intensificação de tensões relacionadas ao aumento de preços, recomposição social e transformação da paisagem (Cuenya, 2017).

RESULTADOS

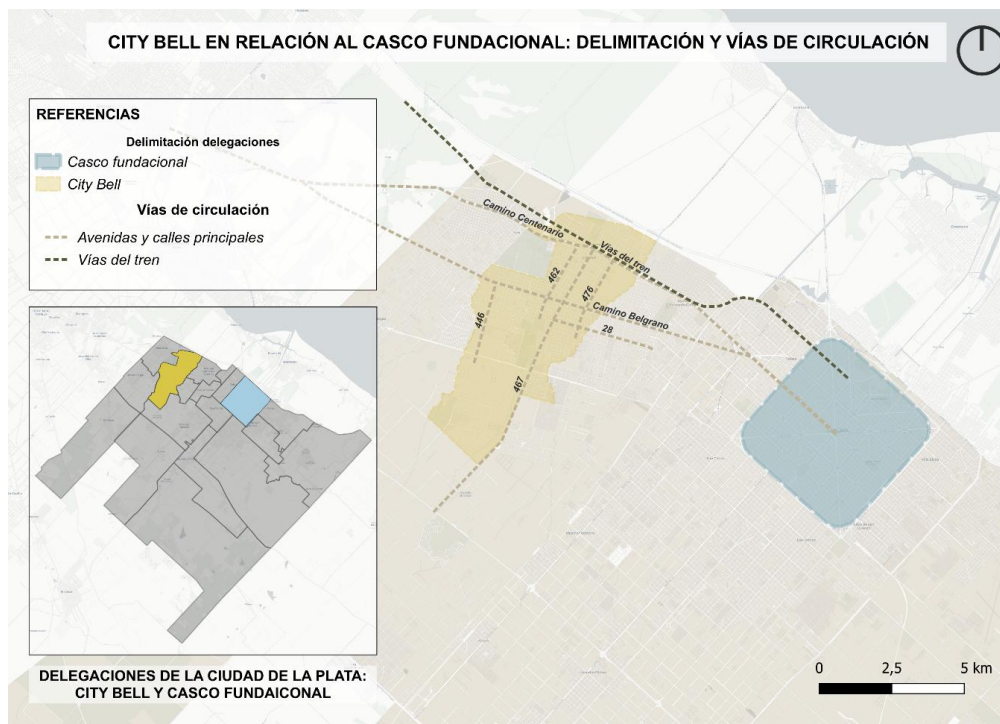
Desde a projeção prévia à sua construção, a cidade de La Plata foi planejada com uma marcada delimitação espacial que separou o casco fundacional -ou centro urbano- das áreas periféricas (Curtit, 2003; Segura, 2015). O processo de crescimento expansivo ocorreu sob duas tendências principais (Rojas Chediak, 2021). Ao norte, o crescimento esteve vinculado à

³ Em razão de uma definição conceitual excessivamente generalizadora da segregação urbana, que poderia se aplicar tanto à autosegregação dos ricos quanto à segregação forçada dos pobres, Álvarez (2011, p. 12) afirma que “o uso da expressão segregação urbana e do tipo ideal de gueto deveria ser restrito ao processo e à situação em que são estritamente os pobres urbanos”, já que o processo das classes abastadas “inicia-se na exclusão radical e programada dos diferentes e na livre escolha, com o intuito de se distinguir pelo espaço físico e social”.

conexão com a Cidade Autônoma de Buenos Aires, concentrando a população de rendas médias e médias-altas em residências principais e secundárias (Ravella e Giacobbe, 2005).

No crescimento periférico norte localiza-se City Bell, como se observa na Figura 1. Sua história inicia-se em 1914, a partir de uma Sociedade Anônima, vinculada a residências de veraneio ou de fim de semana, destinadas principalmente a setores médios e médios-altos. Tal como expressa Gómez Pintos (2013, p. 76–77), existiram diversos motivos pelos quais alguns setores sociais buscaram refúgio nesses espaços isolados: “a ampliação das redes ferroviárias e rodoviárias, a difusão das tendências higienistas, a incorporação de pautas de sociabilidade vinculadas ao sport e ao uso do tempo livre, a transformação dos modos de habitar, assim como os processos de ascensão econômica”. Embora os primeiros habitantes do local estivessem vinculados a atividades produtivas, essa predisposição rapidamente se inverteu com o assentamento de setores em melhores condições econômicas. Essa tendência consolidou-se ao longo de todo o século XX, gerando um setor periférico homogêneo de classe média e média-alta.

Figura 1. City Bell em relação ao casco fundacional e ao restante das delegações periféricas



Fonte: Elaboração própria, 2025.

A partir do ano 2000, inicia-se um novo período de crescimento na cidade de La Plata, produto da tensão entre a política urbana e o modelo de acumulação (Rojas Chediak, 2024). Nesse ano, aprova-se a Ordenança n.º 9231 (MLP, 2000) de “Ordenamento Territorial e Uso do Solo”. Considerada o primeiro código de ordenamento da cidade, essa política urbana



constituiu o marco normativo para que, na saída da convertibilidade, a indústria da construção e o setor imobiliário se desenvolvessem como dois vetores centrais que impulsionaram fortemente o crescimento econômico do modelo neodesenvolvimentista (Féliz, 2013). A nova ordenança introduziu algumas modificações que implicaram uma expansão significativa do potencial construtivo da cidade, ao mesmo tempo em que buscou manter uma série de mecanismos e instrumentos destinados a exercer certo controle sobre o crescimento urbano e incentivar a participação comunitária (Vértiz e Río, Del, 2020). O resultado foi um incremento da construção de moradias em altura e da superfície urbana da cidade (Barakdjian e Losano, 2012).

Esse tipo de urbanismo produziu repercussões no território e, após o ano 2000, começaram a observar-se eventos que pareciam marcar a mudança de direção no devir da delegação. O lugar planejado e tranquilo, afastado do centro urbano de La Plata, começava a receber indícios de uma marcada transformação. Um primeiro evento conflitivo marcou essa transição: a incorporação da nomenclatura das ruas à malha da cidade de La Plata gerou uma modificação urbana premonitória. Em 2002, sanciona-se a Ordenança n.º 9467, que determinou uma nova “denominação das ruas da zona urbana das localidades de City Bell e Villa Elisa” (MLP, 2002, p. 1). Os nomes tradicionais das ruas de City Bell (Cantilo, Silva, Sarmiento, Güemes, Pellegrini etc.) assim como a numeração particular de City Bell, foram substituídos pela numeração iniciada no casco fundacional. Esse fato não passou despercebido por seus habitantes. Camilo⁴, morador de City Bell, recorda da seguinte forma: *“eu ia para a academia a uma quadra e meia, [e um dia] levanto a vista e vejo uma placa: eu moro na 7 esquina 15, agora é 13A e 473 bis. Então cheguei à academia e pergunto: o que vocês acham da nova numeração que colocaram nas ruas de City Bell? (e me respondem:) Que nova numeração? Como nova numeração? Ninguém tinha olhado uma placa”*.

Camilo recapitula que, a partir dessa modificação, iniciou-se uma ação por parte de um grupo de moradores para recuperar a nomenclatura anterior, percebendo a mudança como uma alteração da identidade do lugar, uma perda de personalidade, uma forma de desintegrar as características locais. Após negociações, essa incipiente ação resultou na sanção, em 2007, da Ordenança n.º 10262, que decretou a coexistência de ambas as numerações: a antiga de City Bell e a nova, estendida desde o casco fundacional. As placas deviam incluir “o número da rua correlativo na parte superior e, na inferior, em idêntico tamanho, o nome ou número com o qual os vizinhos da zona identificam a mesma” (MLP, 2007, p. 1), como se visualiza na Figura 2.

⁴ Os nomes dos habitantes entrevistados foram alterados para preservar seu anonimato.

Figura 2. Mudança nas placas das ruas de City Bell



Fonte: City Bell Viva (2009).

O particular desse evento é que a Ordenança de 2007 modificou a numeração de City Bell, mas não se aplicou à delegação vizinha de Villa Elisa. Esse detalhe não passou despercebido por Camilo, que lembra: *“em Villa Elisa ninguém reclamou ou reclamaram muito pouco e mudaram de lugar, deixaram só a parte de City Bell”*. Esse contraste mostra como a reação por parte dos moradores influenciou a política municipal e, ao contrário, parece que o Estado avançou onde não encontrou resistência da população.

Política urbana e transformações: a Ordenança n° 10703 e as repercussões no território

Este processo de incorporação de City Bell à malha urbana de La Plata se cristaliza no ano de 2010. Embora o processo de renovação urbana já tivesse sido iniciado no ano 2000 a partir do Código de Ordenamento Urbano (COU), em 2010 promulga-se um novo Código Urbano, a Ordenança n.º 10703 (MLP, 2010), uma política urbana que acelera o processo já iniciado. A impossibilidade de gerar altas taxas de lucro por meio da construção⁵ encontrou a possibilidade de reconfigurar os arranjos públicos e privados estabelecidos na Ordenança n.º 9231. No ano de 2007, junto à troca política, incorporaram-se em áreas-chave da política urbana profissionais vinculados a certo setor do Colégio de Arquitetos da província de Buenos Aires, que possuíam uma estreita relação com agentes da atividade da construção: a intenção final era modificar o Código de Ordenamento Urbano elaborado no ano 2000. Essa situação contou com o apoio dos empresários da construção imobiliária, que conformaram um bloco favorável à reforma da política urbana (Vértiz e Río, Del, 2020).

⁵ No final da década de 2000, a atividade do mercado imobiliário começava a diminuir em consequência de duas questões principais. Por um lado, em nível nacional, existiam certas tensões e contrações sobre o desenvolvimento das políticas macroeconômicas desenvolvimentistas, juntamente com um leve retrocesso no ritmo de crescimento devido à crise internacional de 2008 (Barakdjian e Losano, 2012). Por outro, na esfera local, evidenciava-se um aumento dos custos da construção em razão das exigências salariais e extras salariais do sindicato dos trabalhadores da construção (Vértiz e Río, Del, 2020). A conjunção desses dois pontos gerou a necessidade, por parte do setor imobiliário, de pressionar pela conformação de uma nova regulação que expressasse os interesses de seu setor.



Em 2010, concretizou-se a nova Ordenança n.º 10703, que introduziu mudanças em relação à normativa anterior (Losano, 2011, 2017; Río, Del e Relli Ugartamendía, 2013; Vitalone e Zivano, 2018), em consonância com as necessidades imobiliárias. Essas modificações podem ser sintetizadas nos seguintes pontos: ampliação da zona urbana sobre as periferias rurais; liberalização do acesso às áreas rurais sob a figura de projetos especiais ou particulares; aumento da densidade construtiva a partir do acréscimo das alturas edificáveis, principalmente dentro do casco fundacional; compensação urbanística e revogação dos padrões mínimos admissíveis para habitação; possibilidade de criação de empreendimentos imobiliários em áreas periféricas por meio da figura da propriedade horizontal, sem serviços essenciais.

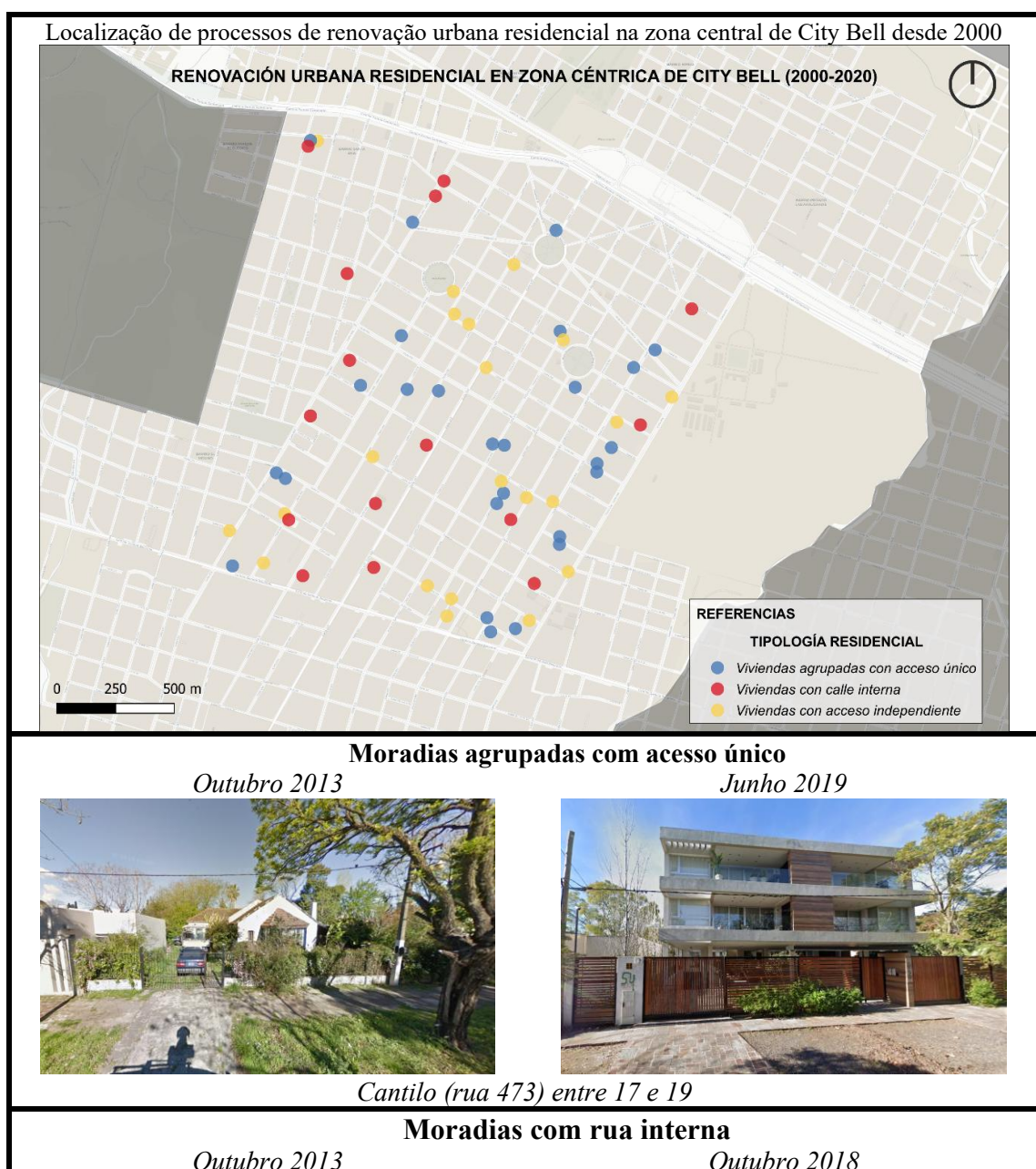
O papel que o Estado assume, como consequência, em sua faceta de planejador urbano, contém características do empresarismo urbano. Esse posicionamento do setor público, em aliança com o setor privado, centra-se “no investimento e no desenvolvimento econômico, tendo a construção especulativa do lugar como objetivo político e econômico imediato” (Harvey, 2007, p. 375). Nesse sentido, tal como expressam Di Virgilio e Guevara (2015, p. 14), o Estado constitui-se como “facilitador e promotor da atividade econômica, assumindo os riscos e garantindo a rentabilidade do capital privado”, o que significa que a função de planejamento urbano “se orienta a garantir as condições de acumulação do capital privado como agente concreto de urbanização”. O resultado desse tipo de urbanismo “é sobremaneira deficitário, porque o capital privado atua de forma individual e fragmentada, evidenciando as contradições da urbanização capitalista”.

O novo acordo público-privado produziu modificações que repercutiram em todo o território da cidade e, em particular, em City Bell. Quanto ao adensamento construtivo, a normativa implicou um aumento generalizado dos indicadores. Por um lado, houve um incremento nas possibilidades de ocupação do terreno a partir da modificação do índice de Fator de Ocupação Total (FOT) e da possibilidade de um cálculo especial do Fator de Ocupação do Solo (FOS) em lotes reduzidos. Isso gerou uma considerável ampliação da densidade construtiva, ao mesmo tempo que uma flexibilização dos níveis construtivos com um aumento na possibilidade de concessão de prêmios. Por outro lado, eliminou-se o indicador de Quantidade de Unidades Funcionais (CUF), que determinava os máximos e mínimos de unidades conforme cada superfície.

Em City Bell, a nova Ordenança promoveu o surgimento de novas tipologias edilícias. No âmbito residencial, até 2010, existiam processos de adensamento que mantinham critérios de altura e ocupação do solo. Mas, a partir da promulgação da Ordenança, a liberalização da capacidade construtiva incentivou a construção em altura, até três pavimentos, e uma maior

ocupação do solo. Ao observar a zona central de City Bell, é possível identificar três tipologias que se deram desde 2000 e se aprofundaram a partir de 2010: a primeira corresponde a moradias agrupadas com acesso único e altura de dois a três níveis; a segunda constitui-se de uma rua interna com moradias individuais em seu interior, principalmente de dois níveis, em um ou ambos os lados da via; e a terceira desenvolve-se com moradias de um, dois e três níveis na frente do lote, com entradas independentes, sendo esta a principal tipologia utilizada entre 2000 e 2010. Na Figura 3, sintetizam-se a localização dessas tipologias e exemplificam-se as mudanças na zona central de City Bell.

Figura 3. Novas tipologias residenciais na zona central de City Bell desde 2000



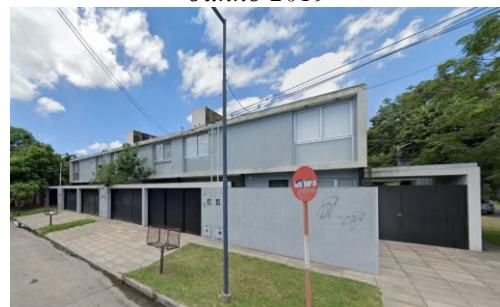


Rua Alvear (rua 462) e 13C

Moradias agrupadas com acesso independente

Outubro 2013

Junho 2019



Rua 14 e 466

Fonte: Elaboração própria a partir de imagens do Google Street View e Google Earth, 2024.

Uma particularidade da produção imobiliária verificada em City Bell é que cada processo produtivo requer inevitavelmente o uso de novo solo urbano. Esse fenômeno se explica porque o solo, por ser uma mercadoria não reproduzível (Topalov, 1979), ocupa um lugar único dentro das dinâmicas de mercado. Nesse sentido, sob as relações mercantis próprias da urbanização capitalista, o solo urbano não pode ser considerado “uma mercadoria no sentido corrente da palavra” (Harvey, 2013, p. 53), já que, diferentemente de outras mercadorias reproduzíveis e transacionáveis, possui características singulares de acordo com sua localização e hierarquia espacial. Em sua fase neoliberal, essa particularidade do solo como mercadoria levou a formas de produção intensivas de um urbanismo cuja consequência mais evidente é o aumento de seu valor⁶.

Essas transformações geraram repercussões nos moradores históricos. Para José, habitante de City Bell, “de 2000 em diante, o colégio de construtores, autodenominado colégio de arquitetos, mas na verdade é o colégio de construtores para mim, junto com a câmara decidiram vir para cá, mas não para cá fazer casas, e sim prédios”, o que produziu que “às escondidas, sem que ninguém percebesse, de surpresa, retiraram um indicador que impedia

⁶ Quanto ao aumento dos preços e à distribuição da oferta em La Plata, Pérez et al. (2021) destacam que, na periferia norte, a maior parte da oferta é composta por novos empreendimentos imobiliários, tanto em forma de bairros abertos como fechados, onde “registra-se um aumento considerável nos preços dos terrenos” (p. 474), com um crescimento diferencial em City Bell, entre 2010 e 2018, de 150% a 230%. Esse fenômeno reforça a dinâmica de valorização da periferia norte, em particular de City Bell, configurando um padrão de urbanização que combina expansão, adensamento e especulação imobiliária.



aqui a construção de prédios” em 2010. Essa transformação no adensamento do solo de City Bell, Marcos, outro morador, resume da seguinte forma: “onde antes havia uma moradia em um terreno, um espaço importante, para as crianças, para o cachorro, hoje constroem tranquilamente 8 dúplex ou 10 ou 12, dependendo do terreno” e, como consequência, “multiplicou-se por 10 o número de famílias e não é a mesma coisa; não é a mesma coisa do ponto de vista humano, a quantidade de gente na rua, a pressão sobre os serviços também”.

Do mesmo modo, isso gerou, com o passar do tempo, o aumento dos problemas urbanos, dado que, como afirma Gustavo, morador de City Bell: *“a rede de serviços públicos continua a mesma, tanto a água como os esgotos”* e ao construir *“em um terreno de 10 de frente por 30, 40 de fundo, antes havia uma casa, agora há talvez 10, 15 unidades de moradia e os dejetos vão pelo mesmo cano e a água vem pelo mesmo cano”*. Nesse sentido, Horacio afirma que *“não há infraestrutura urbana em nível de água, luz, gás e esgoto, ruas com meio-fio, ruas com drenagem pluvial”*, sendo um dos principais problemas que *“toda a zona está sendo coberta por telhados, pisos, calçadas, asfaltos e não há drenagem pluvial”*. De maneira semelhante, María foi afetada pelo fornecimento de água, percebendo a raiz do problema no fato de que *“ao lado de casa havia uma única moradia e agora tenho 13 dúplex, 6 lojas comerciais e 6 escritórios”*.

Do abastecimento ao consumo no centro comercial: o papel da Câmara de Comércio e Indústria de City Bell

A mudança na paisagem residencial veio acompanhada por um processo de renovação urbana no centro comercial. O evento paradigmático desse fenômeno talvez seja a fundação de um hotel boutique a partir da remodelação de “uma das casas mais antigas da região”, segundo a página do próprio estabelecimento⁷. Ele é promovido como “um lugar ideal para descansar, relaxar e se desconectar da vida urbana”, com uma ambientação que combina móveis antigos e arte eclética. Nesse hotel boutique cristalizam-se três dimensões-chave do que hoje representa o centro comercial de City Bell: tradição, classe e consumo. Diferentemente do shopping center, ou como resposta à impossibilidade de sua construção⁸, esse centro comercial a céu aberto se enraíza na tradição local e se orienta para um perfil de classe seletivo, transformando a histórica

⁷ Recuperado do site do Hotel City Bell (2024).

⁸ Em dois momentos da história recente, tentou-se construir centros comerciais na delegação de City Bell, mas essas iniciativas encontraram resistência por parte dos moradores. O primeiro ocorreu em 2010, na interseção das ruas Güemes (476) e 12, onde “há um grande terreno vago que supõe-se pertencer a alguém muito rico que não o utiliza, e tentou-se construir um centro comercial, mas foi um caos de grupos de Facebook de senhoras”, relata Sofia. O segundo aconteceu em 2019, em frente à praça San Martín, nas ruas 467 e 14, recuperado do site do meio de comunicação virtual 0221 (2019).



atividade comercial de abastecimento em um tipo de consumo turístico e gastronômico. No entanto, como ocorreu essa transformação?

Embora existam comércios em tudo City Bell, o núcleo principal do desenvolvimento se consolidou na rua Cantilo, entre o caminho Centenario e a praça San Martín, estendendo-se pelas ruas adjacentes. Historicamente, na Cantilo localizava-se um tipo de centro comercial voltado ao abastecimento: açougue, peixaria, farmácia, entre outros, sendo a maioria armazéns. Embora pudesse parecer que isso geraria uma dependência de City Bell em relação ao casco fundacional, Camila, uma moradora da delegação, afirma que *“Villa Elisa era o grande centro comercial”*. O caráter do centro comercial tradicional muda no final da década de 1990 e início dos anos 2000, tornando-se um polo comercial importante para a região.

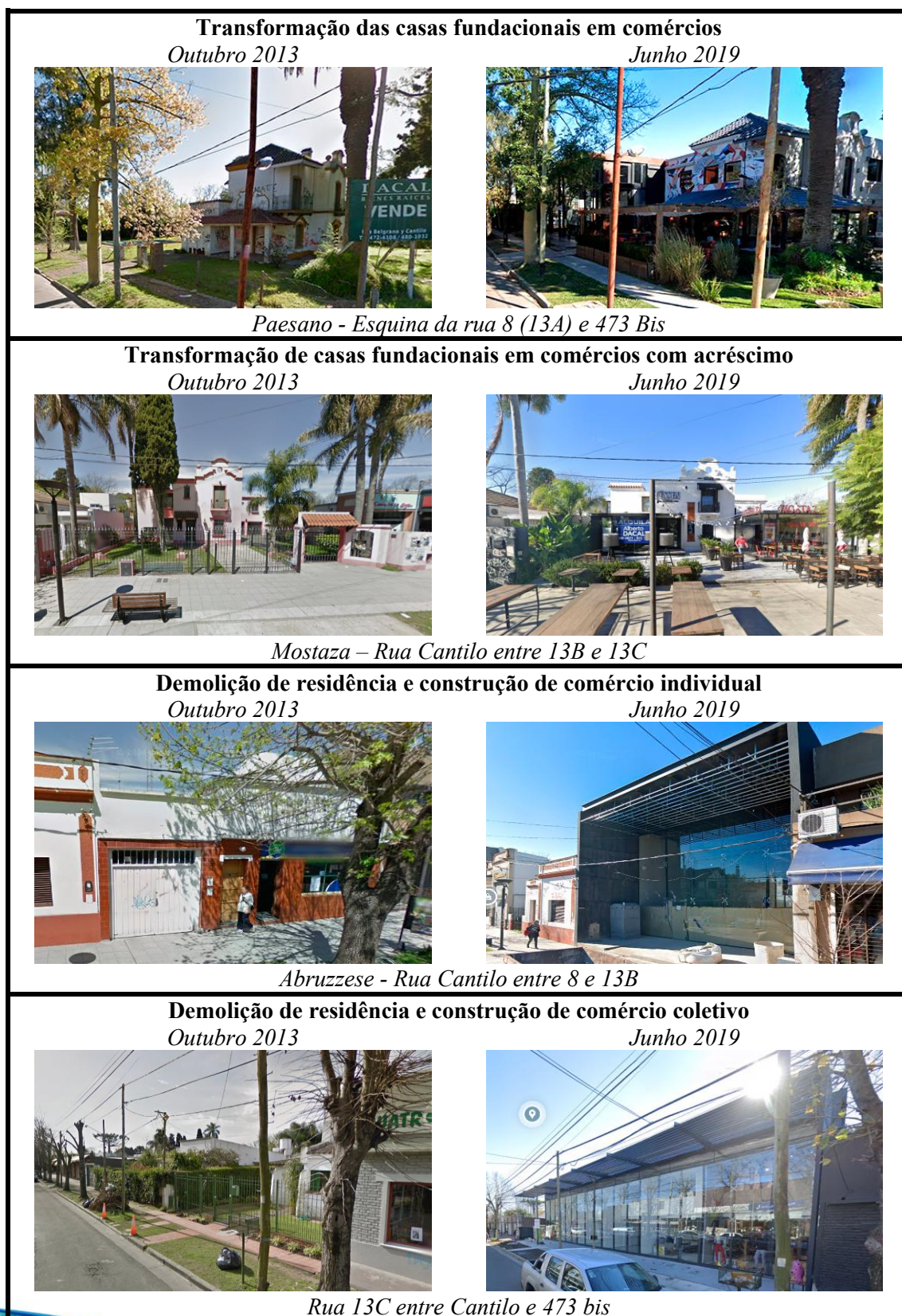
O ator-chave para tensionar essa transformação foi a Câmara de Comércio e Indústria de City Bell. Uma primeira mudança ocorre com a chegada de novos comércios que, segundo Matías, morador de City Bell e integrante da Câmara, naquele momento ainda não eram rentáveis, mas *“todo mundo queria estar em City Bell”* porque *“dava imagem, era chique”* e os comerciantes podiam posicionar sua marca. No entanto, foi apenas em 2005 que o centro começou a se destacar, embora com funcionamento limitado às sextas e sábados, e aos meses de verão. O ponto de inflexão acontece em 2010, quando desembarcam diversas franquias: Havanna, Café Martínez, Negroni, Antares, entre outras. Segundo Matías, essa expansão marcou o fim do *“centro comercial tradicional de bairro e passou a ser um centro comercial forte”*, convertendo-se em um polo gastronômico. Assim, a Cantilo deixou de ser um centro de abastecimento local para se tornar um centro comercial e, finalmente, um destino gastronômico exclusivo que atrai pessoas *“de alto poder [aquisitivo] que estão buscando sentar em um bom café, com um bom barista, boas marcas, segurança e atratividade”*. Assim, a Cantilo configurou-se como *“um centro comercial jardim a céu aberto, com uma história e uma tranquilidade diferenciada”*.

Esse processo gerou uma renovação urbana nas construções comerciais, tensionando a imagem arquitetônica e urbana tradicional. Em termos tipológicos, a transformação na paisagem do centro comercial é mais heterogênea do que no espaço residencial. A partir de um levantamento, identificaram-se quatro tipologias edilícias que se desenvolvem a seguir: a primeira remete à transformação das casas fundacionais em comércios sem alterar a estrutura; a segunda é similar à primeira, mas incorpora construções na fachada, na maioria dos casos em vidro; a terceira remete à demolição de residências (ou comércios) e construção de um comércio individual; e a quarta, semelhante à precedente, implica a demolição de residências e a



edificação de um conjunto de comércios coletivos. A seguir, na Figura 4, observam-se as tipologias mencionadas:

Figura 4. Transformações comerciais e incorporação de novas tipologias no centro de City Bell desde o ano 2000.





Fonte: Elaboração própria a partir de imagens recuperadas do Google Street View, 2024.

Existem duas perspectivas acerca dessa nova paisagem urbana. Por um lado, a Câmara de Comércio e Indústria definiu City Bell sob o slogan: City Bell, um lugar onde só falta o mar. A busca pela semelhança com localidades do litoral bonaerense (como Cariló ou Mar de las Pampas) produziu, por outro lado, a resistência por parte de moradores históricos em pensar City Bell a partir de uma perspectiva que atenta contra a identidade local. Esse processo gerou o que esses moradores definem como *“visita de turistas”*, caracterizada por uma massiva afluência ao centro comercial de pessoas que não vivem na delegação. Ademais, não se trata apenas da entrada de pessoas, mas também da perda do patrimônio histórico e arquitetônico, alterando a paisagem urbana tradicional. Como expressa um morador no livro *“City Bell: vecinos que cuentan historias”*: “nos últimos anos, muitas das primeiras casas desta localidade, construídas na década de 1920, perderam uma batalha desigual contra um desmedido crescimento comercial” e, como se tem observado, são “intervenidas sem respeito a seus estilos originais, perdendo sua elegância e, em alguns casos até sendo demolidas, essas antigas edificações perderam seu antigo esplendor” (CACB, 2019, p. 37).

Esse processo de renovação urbana comercial impactou a vida cotidiana de City Bell. Tal como expressa Marcos, um morador do local, suas netas utilizam um verbo particular para definir a prática de caminhar pela Cantilo: *cantilear*, onde ainda prevalece “o que é a relação cara a cara, de sair e se encontrar”. No entanto, esse fenômeno parece menos presente entre outros moradores, especialmente os de idade mais avançada, que percebem uma perda de familiaridade no espaço urbano: *“cada vez encuentro menos gente conocida”* e *“há uma modalidade de viver para dentro”*. Essas percepções refletem uma brecha geracional na experiência do espaço urbano. Nesse sentido, embora as transformações urbanas tenham modificado o entorno, algumas formas de habitar e de se relacionar persistem, especialmente entre a juventude. Sofia, moradora de 24 anos, descreve como a rua Cantilo e seus arredores foram um lugar de encontro social: *“passei muito mais tempo na Cantilo, ou nas ruas do centro, que sempre foram usadas como centro social da juventude”*. Em suas palavras, *cantilear* implica *“ir passear, olhar vitrines e encontrar alguém porque também havia uma escola ali, mais ou menos todo mundo se conhecia”*. Isso sugere que, para a faixa etária da juventude, o espaço público comercial continua funcionando como um lugar de reconhecimento e encontro, especialmente entre quem frequenta as instituições educativas locais.

Nesse sentido, Lucía, outra jovem moradora de City Bell, desenvolve uma perspectiva semelhante à de Sofia: *“quando eu estava no colégio, tenho 29 anos, terminei em 2011, e nós também andávamos muito pela rua. Lembro de uma sorveteria, Plums, só essa, e a Videomania;*



havia pouquíssimos negócios. Nesses últimos 10 anos foi o boom. Ainda era mais povoado quando eu estava no colégio”. Esse caráter de vila foi substituído e, na atualidade, além da rua Cantilo, os comércios expandiram-se para as adjacentes. A tranquilidade, nas palavras de Sofia, foi substituída por uma temporalidade mais própria das centralidades urbanas: “Cantilo, hoje em dia, no fim de semana enche demais, e à noite também, é muito louco isso. À noite se arma como, não digo como a diagonal 74 [rua do casco fundacional], mas muita movimentação, muitos bares”. Embora não adquira o ritmo do centro do casco fundacional de La Plata, evidencia-se um incremento na atividade noturna e na quantidade de pessoas que frequentam, produzindo uma vida social em City Bell cada vez mais próxima das dinâmicas do centro urbano.

DISCUSSÃO

Em City Bell, a inserção do capital imobiliário e comercial gerou um processo de renovação urbana periférica que se expressa fundamentalmente na crescente densificação edificatória, com aumento da ocupação do solo por meio da incorporação de novas tipologias construtivas e uma reconfiguração do centro comercial. Esse fenômeno não pode ser lido apenas como um simples episódio de modernização periférica, mas sim como parte de uma reconfiguração urbana mais ampla, na qual convergem atores estatais, privados e locais. O que distingue este caso é que a transformação urbana não se ajusta de maneira linear às experiências de outras cidades latino-americanas, nas quais a renovação gerou gentrificação, mas apresenta uma modalidade híbrida que exige interrogar as categorias analíticas disponíveis. Surge, assim, a questão de como conceituar esse processo: trata-se de um caso atípico de gentrificação contida, um exemplo de extrativismo urbano ou uma forma periférica de neoliberalização espacial que combina densificação, estetização e mercantilização do solo?

A relação entre City Bell e a renovação urbana é evidente, mas seu vínculo com a gentrificação é problemático. Não se observa aqui uma reocupação massiva de setores sociais mais privilegiados em detrimento dos residentes originais, nem um deslocamento direto e visível de populações, nem a revitalização de um espaço previamente degradado. O que emerge, em contrapartida, é um modelo particular de reestruturação urbana no qual convergem duas dinâmicas principais: por um lado, a estetização e reconfiguração simbólica do centro comercial, voltada a atrair consumos seletivos por meio da captura de capital local e externo; por outro, a densificação progressiva do solo, destinada a maximizar as rendas imobiliárias a partir de um novo arranjo entre Estado e mercado, consolidado por reformas normativas. Esse duplo movimento abre questões de maior alcance: estará se formando um processo de



policentrismo urbano em La Plata, no qual determinados enclaves periféricos, como City Bell, se consolidam como polos alternativos de centralidade?

A aprovação da Lei Municipal nº 10703 constitui um marco que permite responder parcialmente a essas perguntas. Enquanto o Código de Ordenamento Urbano nº 9231 de 2000 havia limitado o avanço do desenvolvimento imobiliário, a flexibilização normativa posterior, em 2010, transferiu o controle do crescimento urbano para atores especulativos, habilitando um ciclo de valorização acelerada. Essa mudança não constitui apenas uma atualização regulatória, mas o aprofundamento das lógicas do urbanismo neoliberal na região. Trata-se de um processo que pode ser caracterizado como extrativo, na medida em que concentra riqueza, externaliza impactos negativos sobre a sociedade e o ambiente e subordina as decisões urbanas ao capital imobiliário. A normativa se converte, assim, em um dispositivo de apropriação diferencial do território, mais do que em um instrumento de planejamento e ordenamento.

Os fatores que definem esse urbanismo extrativo e imobiliário, segundo a proposta de Pintos (2023), encontram manifestação clara no caso de City Bell. Primeiro, a institucionalização normativa do urbanismo neoliberal materializa-se na criação de marcos regulatórios alinhados às demandas do setor imobiliário. Segundo, a hegemonia de lógicas especulativas e rentistas evidencia-se na valorização diferencial do solo como motor do crescimento urbano. Por fim, a capitalização da natureza adquire em City Bell uma expressão singular: a apropriação da paisagem, da qualidade ambiental e dos atributos residenciais periféricos como insumos privilegiados de valorização imobiliária. Essa lógica extrativa, contudo, é atravessada por tensões: os próprios atributos explorados como recursos de mercado constituem bens comuns que os habitantes buscam preservar. A disputa pela capitalização da natureza evidencia a ambivalência dos processos urbanos contemporâneos: o território se configura simultaneamente como espaço de acumulação e cenário de resistências locais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise de City Bell permite reconhecer um processo de renovação urbana distinto, caracterizado pela confluência de dinâmicas inter-relacionadas. Em primeiro lugar, sua condição histórica e geográfica, como enclave de classes médias e médias altas em conexão com Buenos Aires, atuou como suporte para o processo de transformação. Em segundo lugar, a densificação residencial foi estimulada pelas mudanças normativas (principalmente na Lei Municipal 10703/2010), que permitiram crescimento em altura e superfície, expresso em novas tipologias edificatórias que reconfiguraram o tecido urbano sem alterar radicalmente a composição social. Em terceiro lugar, a reconfiguração comercial, consolidada em torno da rua



Cantilo, evidenciou a agência do mercado imobiliário e de consumo, promovendo uma centralidade orientada a setores médios e médios-altos e articulando novas práticas de uso e consumo.

Nesse processo, destaca-se uma paradoxo central da neoliberalização do espaço: a natureza como dispositivo dual, simultaneamente preservada pelos habitantes como suporte de um estilo de vida suburbano (“casas baixas, arborização, grandes áreas verdes”) e mercantilizada pelos desenvolvedores imobiliários como recurso escasso para valorização diferencial do solo. Essa tensão entre habitar e especular encarna a lógica do novo urbanismo (Harvey, 2013), em que a promessa de uma vida refinada e tranquila na periferia torna-se insumo para produzir cidade como mercadoria, processo que não esteve isento de conflitos e questionamentos desde a base. Essas tensões também evidenciam a atuação dos habitantes como produtores de cidade, ou de seu lugar, ainda que com menor capacidade de influência que o mercado.

A mutação do centro comercial em um enclave de lazer e consumo seletivo consolida a lógica neoliberal, reforçada inclusive pela implementação de estacionamento tarifado. Embora existam diferenças notórias entre centros comerciais a céu aberto e shoppings, ambos compartilham a lógica de transformar o cidadão em consumidor, como alertou Gorelik (2004). Nesse sentido, o centro de City Bell interpela os limites da categoria de não-lugar proposta por Augé (1993): embora não se possa assimilá-lo plenamente a ela, opera como laboratório de mercantilização do espaço público. Aqui surge uma questão: até que ponto a estetização e o consumo transformam City Bell em um espaço intercambiável, com a diferença de que “só falta o mar”? Essa interrogação ressalta a singularidade, a história e o sentimento de pertencimento frente à lógica do valor de troca, na qual “toda qualidade e individualidade se traduz na pergunta: quanto custa?” (Simmel, 2005, p. 2).

Por fim, o caso de City Bell não apenas enriquece a compreensão das periferias, mas também convida a repensar criticamente as categorias analíticas contemporâneas. Como observa Gorelik (2004), a cidade contemporânea se configura como um patchwork urbano, um mosaico fragmentado em que contrastes e desigualdades predominam sobre as continuidades. City Bell não representa plenamente esse modelo. Em vez disso, assemelha-se a um palimpsesto urbano, onde as transformações se sobrepõem em tensão constante: a força imanente do mercado, apoiada pelo Estado; a persistência de modos de habitar; e a defesa organizada de um patrimônio tangível e intangível. Conclui-se, portanto, que City Bell evidencia um modelo híbrido de renovação urbana periférica seletiva, no qual a tríplice articulação de condições históricas, mudanças normativas e agência de mercado é modulada pela ação dos habitantes.



Além disso, no estágio de estudo, não pode ser classificado como gentrificação em sentido estrito, já que não se observa deslocamento massivo nem substituição direta de classes sociais, mas uma reconfiguração espacial mediada pela lógica do capital.

REFERÊNCIAS

0221. **Los vecinos de City Bell juntan firmas contra la instalación del nuevo mini shopping.**

ÁLVAREZ, G. H. Segregación urbana. Grupos de significados en torno a un concepto y un problema social y urbano. **Proyección**, v. V, n. 10, p. 41–67, 2011.

AUGÉ, M. **Los no lugares. Espacios del anonimato.** Barcelona: Gedisa, 1993.

BARAKDJIAN, G.; LOSANO, G. Mercado Inmobiliario y Código de Ordenamiento Urbano. Efectos en la ciudad de La Plata, Argentina. **Mundo Urbano**, v. 0, n. 39, p. 1–20, 2012.

CACB, C. A. C. Y DE F. DE C. B. **City Bell: Vecinos que cuentan historias....** La Plata: Aljaba Producciones, 2019.

CHECA-ARTASU, M. M. Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. **Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales**, v. 16, 2011.

CISTERNA, C.; MATTEUCCI, L. G. La urbanización en Argentina durante el Neodesarrollismo. Una lectura desde las rupturas y continuidades con el período neoliberal. **Revista de Direito da Cidade**, v. 7, n. 4, p. 1573–1599, 2015.

CUENYA, B. Consensos y puntos de debate en torno a los conceptos de segregación y fragmentación urbanas. **Revista Iberoamericana de urbanismo**, n. 14, p. 1–4, 2017.

CURTIT, G. **Ciudad, gestión local y nuevos desafíos ambientales. Reflexiones a las políticas neoliberales y sus efectos sobre nuestros territorios.** Buenos Aires: Espacio Editorial, 2003.

FÉLIZ, M. El neodesarrollismo y la trampa de la renta extraordinaria. El caso de Argentina, 2002–2012. **Contrapunto**, v. 2, p. 2002–2012, 2013.

GÓMEZ PINTUS, A. Las lógicas privadas de la expansión: loteos de barrios parque en el área metropolitana de Buenos Aires. 1910–1950. v. 9, p. 75–94, 2013.

GORELIK, A. **Miradas sobre Buenos Aires: historia cultural y crítica urbana.** Buenos Aires: Siglo XXI, 2004.

HARVEY, D. **Espacios del capital: Hacia una geografía crítica.** [s.l: s.n.].

_____. **Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana.** Madrid: Akal, 2013.

HOTEL CITY BELL. **Página principal.**

LOSANO, G. Código de ordenamiento urbano y economía urbana: Análisis de una problemática concreta en la ciudad de La Plata. **Quid 16. Revista del área de estudios urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani.**, n. 1, p. 74–91, 2011.

_____. Normativa de ordenamiento territorial como instrumento del extractivismo urbano: el caso de La Plata. **XIX Jornadas de Investigación y Enseñanza de la Geografía**, 2017.

MARRADI, A.; ARCHENTI, N.; PIOVANI, J. I. **Metodología en las ciencias sociales.** 1. ed. Buenos Aires: Emecé Editores, 2007.

MLP, M. DE L. P. **Ordenanza N°9231** La Plata Boletín Oficial de La Plata, , 2000.

_____. **Ordenanza N°9467** La Plata Boletín Oficial de La Plata, , 2002. Disponível em:
<<https://www.concejodeliberante.laplata.gob.ar/uploads/digesto/nuevos/digesto/or9500/or9467.pdf>>



_____. **Ordenanza N°10262** La Plata Boletín Oficial de La Plata, , 2007. Disponible em:
<<https://www.concejodeliberante.laplata.gob.ar/digesto/ordenanza-buscar-numero-tipo?norm=12&number=10262&offset=0>>

_____. **Ordenanza N°10703** La Plata Boletín Oficial de La Plata, , 2010. Disponible em:
<<https://www.concejodeliberante.laplata.gob.ar/uploads/digesto/nuevos/or10703.pdf>>

PINTOS, P. Extractivismo inmobiliario y ficciones neoliberales de la naturaleza. Aportes para su teorización e identificación de mecanismos. In: PINTOS, P.; ASTELARRA, S. (Eds.). . **Naturalezas neoliberales. Conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario**. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: El Colectivo, 2023. p. 418.

RAVELLA, O.; GIACOBBE, N. Tendencias y rupturas en la expansión urbana: relaciones entre movilidad y los procesos de globalización. **Estudios del Hábitat**, v. 2, n. 8, p. 19–34, 2005.

RÍO, J. P. DEL; RELI UGARTAMENDÍA, M. Concentración de la oferta inmobiliaria y nuevos agentes en el gran La Plata. **IV Congreso Nacional de Geografía de Universidades Públicas 23, 24 y 25 de octubre de 2013 Mendoza, Argentina. Universidad Nacional de Cuyo. Facultad de Filosofía y Letras. Departamento de Geografía**, p. 1–20, 2013.

ROJAS CHEDIAC, J. I. De la ciudad real a la estabilización de una imagen ideal. Conformación y crecimiento de la ciudad de La Plata. **Question/Cuestión**, v. 3, n. 70, p. 1–31, 2021.

_____. Un acercamiento teórico-metodológico al estudio del crecimiento urbano: la periodización de la ciudad de La Plata. **Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía**, v. 35, n. 1, p. 59–80, 2024.

SABATINI, F.; ROBLES, M. S.; VÁSQUEZ, H. Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. **Revista 180**, v. 24, p. 18–25, 2009.

SEGURA, R. **Vivir afuera. Antropología de la experiencia urbana**. 1ra. ed. San Martín: Universidad Nacional de General San Martín, 2015.

SIMMEL, G. La metrópolis y la vida mental. **Bifurcaciones: revista de estudios culturales urbanos**, v. 4, p. 7. (Primera edición publicada en 1903), 2005.

THEODORE, N.; PECK, J.; BRENNER, N. Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. **Temas Sociales SUR**, n. 66, p. 1–11, 2009.

TOPALOV, C. **La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis**. Mexico: Edicol, 1979.

VERGARA CONSTELA, C. Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. **Anales de Geografía de la Universidad Complutense**, v. 33, n. 2, p. 219–234, 2013.

VÉRTIZ, F.; RÍO, J. P. DEL. Poder y regulación urbana en la ciudad de La Plata. **Estudios del hábitat**, v. 18, n. 1, p. 080, 2020.

VIALE, E. El extractivismo urbano. In: VÁSQUEZ DUPLAT, A. M. (Ed.). . **Extractivismo Urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades**. Buenos Aires: El Colectivo, 2017. .

VIRGILIO, M. M. DI. Desigualdades, hábitat y vivienda en América Latina. **Nueva Sociedad**, v. 293, p. 1–16, 2021.

VIRGILIO, M. M. DI; GUEVARA, T. Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **Estudios sociales contemporáneos**, p. 31–52, 2015.

VITALONE, C. E.; ZIVANO, G. **Antecedentes de Instrumentos de Planificación y Gestión Territorial del Municipio de La Plata (1882 - 2010)**. 1ra. ed. Bueno: DINAPREM, 2018.