

## Al sur de Puerto Madero. Proyectos y políticas de renovación urbana de frentes costeros de los municipios de Quilmes y Avellaneda (2008-2023)

South from Puerto Madero: Urban Renewal Projects and Policies in Quilmes and Avellaneda (2008-2023)

**Denise Brikman**

Instituto Gino Germani. Universidad de Buenos Aires, Argentina.

**Mercedes Najman**

Instituto Gino Germani. Universidad de Buenos Aires, Argentina.

**Marina Wertheimer**

Instituto Gino Germani. Universidad de Buenos Aires, Argentina.

### Resumen

Durante las últimas dos décadas, las conurbaciones del sur y del norte metropolitano de Buenos Aires que lindan con el Río de la Plata se incorporaron a un proceso de reconversión urbana de los bordes costeros –o *waterfronts*– que se había iniciado hacia finales del siglo XX con el proyecto Puerto Madero en la Ciudad de Buenos Aires. A partir de un trabajo de campo cualitativo, este artículo analiza las intervenciones públicas y privadas que se han realizado en la franja costera de los municipios de Quilmes y Avellaneda en el período 2008-2023, explorando en qué medida y de qué modo los lineamientos globales que sustentan políticas de promoción de renovación de áreas ribereñas se enraízan en contextos locales con características diferenciales. A pesar de que en el sur del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) se intentaron replicar y expandir las iniciativas orientadas a la promoción de grandes inversores privados que se desplegaron con éxito en la zona centro y norte de la ciudad, las particularidades socio-territoriales de estos municipios imprimieron rasgos diferenciales que dieron lugar a nuevas estrategias de gestión sobre los territorios, protagonizadas por los estados municipales. Entre estas acciones se destacan la apertura de espacios verdes públicos con impronta de conservación y remediación ambiental; la recuperación patrimonial de un pasado productivo y náutico-recreativo; y finalmente, la incorporación de mejoras de infraestructura y calidad urbana en los barrios populares emplazados en estas zonas.

Palabras clave: frentes costeros, renovación urbana, Quilmes, Avellaneda

### Abstract

Over the past two decades, the southern and northern metropolitan conurbations of Buenos Aires bordering the Río de la Plata have been incorporated into a process of urban transformation of *waterfronts*, which began in the late 20th century with the Puerto Madero project in the City of Buenos Aires. Based on qualitative fieldwork, this article analyzes the public and private interventions carried out in the coastal strip of the municipalities of Quilmes and Avellaneda between 2008 and 2023. It explores the extent to which and how global guidelines supporting policies for the promotion of waterfront renewal are rooted in local contexts with distinctive characteristics. Although efforts were made in the southern part of the Metropolitan Area of Buenos Aires (AMBA) to replicate and expand initiatives aimed at attracting large private investors, which were successfully implemented in the central and northern areas of the city, the socio-territorial specificities of these municipalities introduced distinctive features that led to new management strategies for these areas. Among these strategies are the creation of public green spaces with an emphasis on environmental conservation and remediation; the heritage recovery of a productive and nautical-recreational past; and, finally, the incorporation of infrastructure improvements and urban quality enhancements in the popular neighborhoods located in these areas.

Keywords: waterfronts, urban renewal, Quilmes, Avellaneda

Recibido 17 de marzo de 2025

Aceptado 19 de mayo de 2025

Publicado 30 de junio de 2025



## Introducción

Este artículo aborda las intervenciones públicas y privadas que se han realizado en la franja costera de los municipios de Quilmes y Avellaneda en el periodo 2008-2023, explorando en qué medida y de qué modo los lineamientos globales que sustentan políticas de promoción de renovación de áreas ribereñas se enraízan en contextos locales con características socioterritoriales particulares. Concretamente, se indaga sobre los alcances y obstáculos que enfrentaron estas iniciativas en los municipios bajo análisis, así como el modo en que estas intervenciones dialogan con los imaginarios que tienen de la costa los habitantes y usuarios de la zona.

A lo largo de los últimos veinte años, las zonas sur y norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (en adelante, AMBA), próximas al Río de la Plata, se han integrado a un proceso de transformación urbana de sus costas. Este proceso se inició hacia finales del siglo XX con el caso de la renovación de Puerto Madero en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), incorporándose a una tendencia de políticas implementadas en diversas ciudades del mundo, como Londres, Nueva York, Barcelona, entre otras (Bruttomesso, 2001), que fomentan la transformación de áreas desvalorizadas (como las áreas portuarias en desuso) hacia usos de ocio, comercio, turismo y vivienda, entre otros. Los productos urbanos resultantes suelen ser espacios públicos que buscan “revincular” las ciudades con el agua. Dado los reducidos costos iniciales de los terrenos, mediante los procesos de renovación urbana de frentes costeros –o *waterfronts*– se produce un proceso de valorización significativo, se incrementa el valor del suelo y los inversores privados obtienen importantes beneficios. Los *waterfronts* se transforman, así, en emblemas de renovación, renombre y globalización (Hall, 1996; Harvey, 1999; Busquets, 2001).

En Argentina, tras el caso testigo de la renovación de Puerto Madero, en 2004 la municipalidad de Vicente López encaró un proceso de remozamiento de la costa, lo cual funcionó como puntapié para el desarrollo de iniciativas residenciales y comerciales exitosas, donde los actores privados desempeñaron un papel fundamental. Pocos años más tarde, se intentó expandir esta impronta de renovación hacia el eje sur de la costa del Río de la Plata, a partir de la instalación del megaproyecto Nueva Costa del Plata, del Grupo

Techint. Como veremos en este trabajo, este proceso asumió rasgos particulares debido a que, a diferencia de la costa del eje norte, este proyecto nunca se llevó a cabo. La renovación urbana de la costa fue dinamizada, principalmente, desde los Estados locales municipales involucrados. A pesar de que en el sur se intentaron replicar y expandir las iniciativas orientadas a la promoción de grandes inversores privados que se desplegaron con éxito en la zona centro y norte de la ciudad, las particularidades socio-territoriales de estos municipios modificaron estas iniciativas y, a la vez, promovieron el surgimiento de nuevas estrategias de gestión sobre los territorios ribereños. Esta investigación se propone dar cuenta de las tensiones que dieron origen al proceso de renovación costero de la zona sur en el período 2008-2023. Se puntualiza en las singularidades que presenta este proceso de renovación, procurando comprender el modo en que los proyectos dialogan con los imaginarios y expectativas que los habitantes y usuarios de la zona construyen sobre la costa.

El trabajo se enmarca en una investigación de tipo cualitativo a partir del análisis de entrevistas en profundidad a funcionarios y trabajadores de las áreas competentes de estos municipios, así como material secundario como documentos oficiales, notas periodísticas y bibliografía especializada. En este sentido, se recuperan los discursos estatales que se construyen en torno a estos proyectos de renovación costera de la zona sur, puntualmente, sus objetivos y las características principales que asumen dichas transformaciones materiales, así como los posibles imaginarios urbanos que orientaron a estas intervenciones. Asimismo, este trabajo indaga cuáles son los imaginarios urbanos que los habitantes del área metropolitana de Buenos Aires construyen en torno a las costas ribereñas y qué tipo de usos y prácticas desarrollan sobre estas áreas, bajo el fin de interrogar en qué medida estos imaginarios “ciudadanos” guardan relación (o no) con aquellos que guiaron las intervenciones que transformaron las zonas costeras durante las últimas décadas.

Para dar cuenta de estos imaginarios urbanos y usos frecuentes de la costa por parte de los habitantes del AMBA, utilizamos una encuesta digital<sup>1</sup> realizada durante octubre de 2022 y junio de 2023 que estuvo orientada a captar las representaciones y los usos que los ciudadanos hacen de la zona ribereña del AMBA. La encuesta

estuvo compuesta por diversos bloques: el primero, orientado a captar los imaginarios sobre la costa existente y la costa deseada; un segundo bloque dirigido a identificar y caracterizar las transformaciones realizadas en la zona ribereña; un tercer bloque, que buscaba captar los usos de la costa, las zonas más frecuentadas y los motivos de dicha elección; y, por último, una serie de preguntas orientadas a conocer los datos sociodemográficos de los respondientes. Para este artículo, trabajamos con un recorte de los casos de dicha encuesta. Por un lado, con residentes de los municipios bajo estudio (29 casos) y, por otro lado, quienes –ya sea habitando o no estas zonas– usan la ribera que se extiende a lo largo de las localidades de Quilmes y Avellaneda (26 casos).

El recorte espacial escogido no persigue la comparación de los procesos socio urbanos en estos municipios tomados como unidades analíticamente separadas, sino que apunta a recuperar la complejidad urbana de la gran metrópolis y sortear una de las dificultades más frecuentes en los estudios socioantropológicos de las ciudades: la mirada focalizada y particularista en un solo recorte local, muchas veces perdiendo de vista procesos urbanos más amplios (Girola, 2008; Lacarrieu, 2002). En tal sentido, adoptamos un abordaje multiescalar e incluimos la dimensión metropolitana, en pos de un análisis territorialmente localizado de los procesos de renovación urbana en frentes costeros.

El artículo realiza una contribución a los estudios urbanos desde las ciencias sociales en términos empíricos, pues focaliza en la transformación de la costa sur del Río de La Plata, permitiendo develar el modo en que las condiciones territoriales imprimen características particulares a las políticas públicas y procesos de renovación. La renovación costera de la zona sur se despliega de manera más errática en comparación a los procesos desarrollados en otras localidades del AMBA. Asimismo, una de las particularidades que asume el proceso de renovación en estos territorios radica en la falta de dinamismo de la iniciativa privada y el rol de mayor protagonismo que asumió el Estado local.

Así, este trabajo se estructura de la siguiente manera. En primer lugar, caracterizamos, en líneas generales, los procesos de renovación urbana de frentes costeros, tanto a nivel mundial como del caso pionero local: Puerto Madero. En segundo lugar, realizamos una breve

reconstrucción histórica de los usos a los que se destinaron las riberas de los municipios de Quilmes y Avellaneda, e introducimos el proyecto emblema de renovación urbana para la ribera que fue presentado públicamente en 2008, Nueva Costa del Plata. Acto seguido, damos cuenta del conflicto que se desata en el espacio público local, con actores posicionados tanto a favor como en contra de su construcción. Sus disímiles posturas dan cuenta de las demandas ciudadanas con respecto a los usos deseados de los espacios costeros y muestran la necesidad de una mayor inversión e intervención en la zona, entre otras. Asimismo, se intenta dar cuenta cómo estas demandas ciudadanas se articulan con las intervenciones políticas desarrolladas. En relación a lo anterior, se reconstruyen, por último, cuáles fueron las respuestas que se brindaron desde los municipios, así como las percepciones que los habitantes tienen sobre estas transformaciones de la ribera.

### **Renovación de waterfronts. Ideas globales, prácticas locales**

La ribera del Río de la Plata recorre, hacia el norte, los municipios de San Isidro y Vicente López; la ciudad de Buenos Aires; y, hacia el sur, Avellaneda, Quilmes y Berazategui. Históricamente diversos autores han reflexionado sobre el vínculo problemático entre las conurbaciones lindantes al Río de La Plata, haciendo extensiva la noción popular de que la ciudad se ha construido “de espaldas al río” (Di Virgilio, 2018; Silvestri y Williams, 2016; Schindel, 2012; Santángelo y D’lorio, 2008; Wertheimer, 2018). Esto puede verse cristalizado en la localización en estas áreas de equipamientos urbanos “no deseados” que obstaculizaron el acceso público al río: líneas de ferrocarril, infraestructura portuaria, depósitos, rellenos sanitarios y destacamentos militares, constituyeron algunas de las piezas que se distinguieron por la escala de las intervenciones y por la complejidad de sus funciones. Sin embargo, este conjunto de equipamientos convivió con zonas destinadas a usos recreativos y de esparcimiento que construyeron una tensión perdurable entre los modos de concebir y disfrutar la franja ribereña.

A partir de los 80, emergieron nuevos discursos orientados a la “recuperación” de las costas metropolitanas para el uso ciudadano, que

enfaticaban su uso público (Silvestri, 2011). A partir de estos discursos –y en el marco de una tendencia mundial de recuperación de los frentes costeros– desde fines del siglo XX la ribera metropolitana de Buenos Aires se ha erigido en una “zona de oportunidad” para el desarrollo de ciertos proyectos de renovación que combinaron intervenciones públicas y privadas (Wertheimer, 2024; Centro de Estudios Metropolitanos [CEM], 2022, 2024; Cuenya y Corral, 2011, Jajamovich, 2018). Esta iniciativa local de recuperación se inscribe en una tendencia mundial de renovación urbana en áreas costeras que se llevó a cabo en diferentes ciudades bajo el nombre de *waterfronts*, anglicismo acuñado por arquitectos y urbanistas de todo el mundo.

A partir del ejemplo de la renovación de Inner Harbor, en Baltimore, a fines de la década de 1960, comenzaron a replicarse una serie de grandes proyectos de requalificación urbana en frentes ribereños de todo el mundo. La atracción del capital extranjero; las subas en las plusvalías de los terrenos; la expansión del mercado inmobiliario; la creación de nuevas zonas de consumo y de más puestos de trabajo, son algunos de los efectos perseguidos a través de estos procesos de remozamiento portuario (Talesnik y Gutiérrez, 2002).

En términos teóricos estos procesos pueden englobarse bajo la noción de renovación urbana, haciendo referencia al conjunto de acciones e inversiones orientadas a la transformación positiva del entorno urbanístico de ciertas zonas (Diaz Parra, 2013; Rodríguez, 2015; Lerena, 2019). La noción de renovación es un concepto polisémico que, en muchos casos, se asimila a otras nociones como las de rehabilitación urbana, refuncionalización, revitalización, requalificación y reconversión (Lerena, 2019). Tal como sucede en el caso de los *waterfronts*, el objetivo de estas iniciativas se asocia a la generación de espacios atractivos para el turismo y la inversión privada (Steel y Klafus 2010; Lourés Seonae 1997; Herzer, 2012; Sanfelici 2007; Nobre 2003).

Estos procesos de transformación poseen una dimensión tanto simbólica como física. La primera, implica la construcción de una nueva narrativa sobre el lugar y su proceso de transformación, invirtiendo su carga simbólica de “zona degradada” e invistiéndola de nuevos sentidos y atributos que la tornan atractiva. Por su parte, la renovación física implica la transformación del

ambiente construido con una estética distintiva, que impacta en procesos de requalificación de los usos del espacio (Herzer, 2008; Diaz Parra, 2013; Rodríguez, 2015; Lerena, 2019).

Sobre este punto, es preciso destacar el rol que los imaginarios urbanos desempeñan sobre la dimensión simbólica de los procesos de renovación. Esto implica, por un lado, comprender cuáles son las representaciones o visiones de la ciudad que poseen los habitantes (Silva, 2003), pero a la vez, entender a los imaginarios urbanos como un factor superador ya que, tal como sostiene Hiernaux (2007), estos presentan una fuerza creativa en la medida en que, no sólo representan realidades materiales o subjetivas, sino que crean imágenes actuantes que tienen la capacidad de conducir procesos y guiar la acción.

En este sentido, el estudio de los procesos de renovación de las áreas costeras nos invita a interpretar estas políticas a partir de la lupa de los imaginarios urbanos presentes en la recepción (o rechazo) de las acciones públicas (Hiernaux y Lindón, 2004). Pero también, nos permite analizar cuáles son los imaginarios urbanos presentes en los discursos de quienes diseñan estas políticas. Tal como sostiene Hiernaux (2007), ciertas operaciones de renovación urbana –entre las cuales destaca el caso de Puerto Madero en Buenos Aires– parecen expresar imaginarios que se derivan de representaciones globales sobre la ciudad deseada, aun en escenarios políticos y económicos muy particulares y diferentes, y en cuya construcción, los grupos dominantes han demostrado un papel relevante.

La renovación de viejos puertos, en general, siguió en todo el mundo una serie de pasos impuestos como “buenas prácticas” en los consejos urbanísticos mundiales. Cumplir con ellos y adoptar un diseño ya consagrado globalmente significa, para cada proyecto puntual de regeneración, minimizar el riesgo de la inversión. Algunas de estas pautas son la necesidad de que los *waterfronts* renovados cuenten en el mismo espacio con funciones económicas, administrativas, usos residenciales, estructuras comerciales, actividades culturales y el fomento al turismo, así como el mantenimiento –aunque más no fuera, de modo simbólico– de actividades ligadas a usos previos de la zona, tales como pesca, náutica y navegación. Un componente final del listado es el desarrollo de infraestructuras que promuevan el uso peatonal, como rutas pedestres,

puentes de peatones, bicisendas y el acceso al centro de la ciudad, limitando el tráfico vehicular (Bruttomesso, 2001).

Con respecto al espacio resultante, en la disposición final de los *waterfronts* conviven espacios públicos tradicionales (plazas, calles, parques) con otros controlados por el dominio privado (jardines, clubes, canchas). Debido a la repetición de sus diseños y funciones en numerosas ciudades, estos espacios escenográficos y ennoblecidos han sido fuertemente criticados por su estética similar a la de un centro comercial y por la falta de continuidad con el resto del tejido urbano. Sin embargo, la presencia de parques y plazas los han convertido en lugares de recreación y encuentro altamente concurridos (Desfor y Laidley, 2011). De hecho, en nuestras latitudes, los *waterfronts* estudiados evitan el cierre –arquitectónico y simbólico– con el resto del tejido urbano, incorporando amplias extensiones de espacios públicos y una sofisticada combinación entre “apertura y cierre” (Svampa, 2008, p. 284) a partir de una amplia diversidad de dispositivos de seguridad.

Una característica común ha sido la de encarar la regeneración de los *waterfronts* a partir de la acción combinada del Estado con el capital privado, llegando a formar, en algunos casos, consorcios administrativos público-privados. Consideradas en conjunto, las políticas de renovación urbana de puertos abandonados y frentes costeros: 1) parten de una problematización sobre los usos vigentes (identificados como desvalorizados) de las zonas costeras y de la relación entre la ciudad y el río; 2) impulsan nuevos usos que pueden orientarse hacia lógicas públicas, privadas o mixtas; 3) dependiendo de la impronta que asuman los nuevos usos, estos proyectos pueden redundar en considerables ganancias para los inversores privados.

En el caso de Buenos Aires, la creación del barrio de Puerto Madero operó como la punta de lanza del proyecto de renovación costera que incluyó la zona de Retiro, Puerto Madero y la Costanera Sur. En 1989, se impulsó el proceso de revalorización de la zona mediante la creación de la Corporación Puerto Madero, que tenía como objetivo planificar, proyectar y ejecutar la urbanización del área del antiguo puerto. Sobre esta zona se promovió una reestructuración funcional y física a

partir de intervenciones de infraestructura, equipamientos y vivienda, acordes a los nuevos requerimientos de acumulación y consumo del capital, orientados hacia sectores de nivel adquisitivo alto (Rodríguez et al., 2008). Esta intervención generó un aumento sustancial del precio del suelo y, por lo tanto, de la rentabilidad (Rodríguez et al., 2008; Cuenya y Corral, 2011; Nuñez y Ruiz de Gopegui, 2012). Por lo que, el caso de Puerto Madero es uno de los ejemplos más claros de la lógica neoliberal predominante en la construcción de ciudad, que ubicó al territorio como un espacio privilegiado para la valorización del capital transnacional (Cuenya y Corral, 2011; De Mattos, 2008).

El Estado operó como el principal facilitador y generador de las condiciones necesarias para que el mercado pueda desarrollar el proyecto Puerto Madero y adquirir las rentas extraordinarias a partir de la valorización de la tierra. El Estado cedió suelo fiscal, invirtió en obras de infraestructura para acondicionar el suelo, mientras que el privado desarrolló el proyecto y la intervención inmobiliaria, cerrando el círculo necesario para la generación del nuevo barrio (Rodríguez et al., 2008; Nuñez y Ruiz de Gopegui, 2012). Tras la experiencia pionera de Puerto Madero, y frente al agotamiento de la capacidad constructiva en esta zona, la atención de inversores, desarrolladores y empresarios del *real estate* se reorientó hacia el municipio de Vicente López. Allí, desde inicios de esa década, el Estado municipal había iniciado acciones de mejora y dotación para apalancar iniciativas de uso mixto y atraer inversiones.

Como se advierte hasta aquí, el proceso de renovación de la costa metropolitana apalancado por la acción conjunta de capitales privados y actores públicos tuvo su inicio en CABA y luego se expandió con éxito hacia Vicente López. El motor del proceso de reconversión de la costa estuvo principalmente orientado hacia el desarrollo de usos comerciales y residenciales, por lo que promovió la participación activa de inversores privados que desempeñaron un rol principal. Esta impronta, no obstante, no logra expandirse del mismo modo hacia todo el territorio y, como veremos, se encuentra con algunos obstáculos, particularmente, en los municipios del sur. Para proceder en esa tarea analítica, hemos de considerar, en el apartado siguiente, los usos a los que fueron destinados durante el siglo pasado las

riberas de los municipios de Quilmes y Avellaneda, hasta la propuesta, presentada en el año 2008, de construir en sus áreas ribereñas el proyecto Nueva Costa del Plata, del Grupo Techint. También presentamos las reacciones suscitadas ante esta iniciativa y las demandas para el espacio ribereño que comienzan a perfilarse entrado el nuevo milenio, las cuales son incorporadas, con alcance variable, por funcionarios del ámbito local.

### **La zona ribereña de Quilmes y Avellaneda en perspectiva histórica**

Los proyectos de reconversión de las costas del Río de la Plata en los municipios de Avellaneda y Quilmes adquieren particularidades específicas no sólo a partir de las características territoriales presentes, sino también de aquellos procesos históricos que fueron tejiendo una relación particularmente conflictiva o esquiva entre la ciudad y el río.

Avellaneda fue, en sus orígenes, una zona de quintas y haciendas sobre las riberas del Río de la Plata y del Riachuelo. Sus costas eran lugar de veraneo y sus canales, territorio de pescadores y pequeños productores frutihortícolas. Sin embargo, a partir de la construcción del puerto de Dock Sud sobre la ribera del Riachuelo en 1905 comenzó a asumir un claro perfil industrial,<sup>2</sup> combinado con frigoríficos y curtiembres, que determinó que las producciones hortícolas perdieran lugar. Sin embargo, a la altura de Villa Domínico, aún hoy es posible encontrar vestigios de lo que fueron las Quintas de Sarandí: un agroecosistema establecido durante la segunda mitad del siglo XIX, entre los tramos inferiores de los arroyos Sarandí y Santo Domingo para la producción de diversas especies frutihortícolas. A partir de la década del 70, cuando la actividad industrial nacional entra en crisis, la costa de Avellaneda que presentaba una clara tradición industrial inició un proceso de deterioro. En los albores del nuevo milenio, las grandes plantas industriales abandonadas comenzaron a ser reconvertidas en centros comerciales o utilizadas como viviendas informales. En este escenario, comienzan a cobrar protagonismo ciertos reclamos y demandas por parte de la ciudadanía para recuperar espacios verdes de la zona costera a través de la reubicación de industrias y el cierre del relleno sanitario de la Coordinación Ecológica

Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE).

En el caso de Quilmes, en cambio, la costa tuvo históricamente un perfil recreativo, de ocio y turístico, al contar con un balneario municipal, una rambla, áreas de recreo, restaurantes, etc. que convirtieron al balneario de Quilmes en uno de los más exclusivos del Río de la Plata, donde asistía la elite porteña y las clases acomodadas (Firpo, 2023). Para la década del 30, la oferta del balneario se fue diversificando hasta convocar a un público más amplio y volverse uno de los destinos veraniegos más populares e importantes de la provincia de Buenos Aires. En esta misma década, también, empezó a consagrarse el perfil fabril del municipio, con numerosas industrias textiles. Para la naciente clase trabajadora quilmeña, el municipio dispuso que tanto la ribera como sus playas fueran de propiedad municipal y de acceso gratuito.

Para la década siguiente, sin embargo, comenzó un proceso de desinversión estatal, que –junto con la prohibición de baño dictada en la década del 60 por la contaminación de sus aguas– signaron el declive del balneario. Posteriormente, la instalación del CEAMSE en 1978 y la inauguración de la autopista Buenos Aires-La Plata en 1995 significaron un cambio profundo en la dinámica territorial del partido. La Ribera de Quilmes perdió su carácter turístico y de recreación, y comenzaron a instalarse viviendas precarias. Los elementos icónicos de la ribera quilmeña, como son su pérgola, su rambla y sus clubes entraron en un proceso de obsolescencia y abandono.

A pesar de que las dinámicas históricas de las costas ribereñas en Quilmes y Avellaneda fueron distintas, hacia inicio del nuevo milenio ambos municipios coinciden en un proyecto de renovación de las mismas que parte de cierta problematización de los usos vigentes y del deterioro de sus actividades tradicionales. Así, en 2008, el Grupo Techint –grupo responsable de la gestión del relleno sanitario de Villa Domínico que funcionó entre 1979 y 2004– presentó el proyecto Nueva Costa del Plata (en adelante, NCP): un gran complejo urbanístico que se pretendía construir sobre un predio de 230 hectáreas con viviendas, restaurantes, áreas recreativas, comerciales y una sede universitaria, entre terrenos del relleno sanitario y la selva marginal ubicada a la vera del Río de la Plata.

En total, el proyecto contemplaba 102 hectáreas en el partido de Avellaneda y 128 hectáreas en el partido de Quilmes, con una inversión inicial de 100 millones de dólares. Además, el 70 % de la superficie estaba destinada a parques de carácter público, privilegiando los espacios verdes; y el restante 30 % se disponía para usos residenciales, oficinas comerciales, hoteles, equipamientos comunitarios, museos, centros culturales, centro de convenciones y negocios y una sede universitaria. Sus edificios, de hasta 40 pisos albergarían alrededor de 25.000 personas. El desarrollo de la infraestructura inicial comprendía el acondicionamiento del terreno y la elevación de la cota natural. La primera obra contemplaba la construcción de una nueva sede para la Universidad de Avellaneda, financiada en su totalidad por Techint, así como la construcción de la infraestructura básica para servicios como gas, luz y agua. El tiempo total de desarrollo se estipulaba en 15 años.

La parte correspondiente a Avellaneda estaría compuesta por seis “distritos”, tres urbanizables para residencias y equipamiento urbano, y tres distritos de parques: Parque de agua, Parque Ambiental, Parque ribereño. Del lado quilmeño, también habría seis distritos, dos residenciales, uno dedicado a un nuevo centro urbano y tres distritos “ambientales”: Parque Ambiental de Agua y Bañados de Quilmes, Parque Ambiental Albardón Costero de Quilmes y Parque Ambiental Costero de Quilmes.

Por el proyecto Nueva Costa del Plata, el estudio de arquitectos Oficina Urbana recibió en Londres, en el año 2010, uno de los tres premios al Mejor Proyecto de América otorgado por The International Property Awards, un concurso anual internacional de arquitectura y urbanismo en donde se presentan proyectos de todo el mundo en diversas categorías (Fundación Metropolitana, 2011).

Desde el inicio, la iniciativa despertó tanto respaldos como rechazos, desatando un conflicto ambiental que fue ampliamente documentado en otros trabajos (Santy, 2014; Wertheimer, 2020, 2024). Numerosos vecinos, organizaciones ecologistas y asambleas barriales se posicionaron en contra de la construcción de NCP, por considerar que se trataba de una “privatización” del espacio costero –que debía ser de propiedad y de uso públicos– y porque este impactaría negativamente en el ecosistema local.

¿Es realmente una burla a la gente decirle que necesitamos este negociado inmobiliario para el acceso al río, es realmente una burla! ¿Cómo vamos a necesitar el negocio inmobiliario? ¿Regalarle tierras a Techint y permitir esto para el acceso al río? Hay que darle agua, electricidad, infraestructura básica a la gente de la costa. El acceso al río nos lo están prohibiendo ellos, nos están prohibiendo en estos momentos las autoridades, que nos dicen que para que podamos acceder al río tenemos que permitir que Techint embolse cien millones de dólares. (Jorge Trevin, Asociación Ambiente Sur, Transcripción de Audio de Audiencia Pública 26 de noviembre de 2008: Proyecto Nueva Costa del Plata).

En cambio, sociedades de fomento locales –como aquellas de Villa María, Wilde Este y los consejos vecinales de Wilde, Villa Domínico y Piñeyro y Alfonsina Storni– ofrecieron su respaldo a la construcción del proyecto, debido a la provisión de infraestructuras y las posibles mejoras en la calidad de vida de los vecinos de la zona sur, considerada una zona “atrasada” y “carente de desarrollo” (Wertheimer, 2024). Muchos habitantes de barrios populares de la zona coincidían con esta postura. Desde el barrio La Ribera de Bernal, en Quilmes, una vecina afirmaba: “Pasa que ahora está muy abandonado aquí. Antes habían puesto mesitas, parrillitas. Incluso estaba más limpio todo esto. Esto [indica un terraplén de cascotes de relleno perpendicular al río] no estaba” (M.S., comunicación personal, 28 de marzo de 2015). El hecho de percibir a este barrio costero como un espacio sucio, abandonado y en mal estado de mantenimiento hacía que, entre los vecinos, la idea de un megadesarrollo inmobiliario como NCP fuera bienvenida, incluso a riesgo de ser desalojados. Otro vecino consideraba “[con el desarrollo de NCP] creo que va a ser mejor, porque lo van a tratar de cuidar. Donde hay gente de plata, cuidan todo” (P.G., comunicación personal, 4 de abril de 2015). Sin embargo, más allá del conflicto desatado y los intereses en pugna, el proyecto NCP nunca se llevó a cabo (ver apartado siguiente).

En un trabajo de campo realizado durante los años 2022 y 2023, funcionarios públicos y miembros de equipo técnicos del municipio de Quilmes, coincidieron en definir la zona ribereña como un

espacio abandonado. Hablando específicamente sobre el balneario de Quilmes, un funcionario se refería a este como un área socialmente relevante que sufrió un fuerte proceso de deterioro como resultado de la desinversión pública. Según el entrevistado, los sucesivos gobiernos municipales “no estaban interesados en invertir en el espacio público, sobre todo para los sectores populares, como era la ribera, como históricamente fue la ribera, que era un espacio de disfrute para los sectores más populares de Quilmes” (S.M., comunicación personal, 8 de octubre de 2023). El deterioro de la zona balnearia se expresa, según los entrevistados, en el cierre de la vida comercial de la zona y en el crecimiento de barrios populares. En respuesta a este diagnóstico, los entrevistados acuerdan en que, a nivel municipal, las intervenciones públicas llevadas a cabo en los últimos años se vinculan con el objetivo primario de “poner en valor a la ribera como sitio turístico histórico de Quilmes” (M.S., comunicación personal, 15 de septiembre de 2023).

Asimismo, los funcionarios y técnicos entrevistados también advirtieron el problema de la “desconexión” de ciertas zonas de la ribera con el resto de la ciudad:

Hoy en día lo que presenta la ribera de Bernal sobre todas las cosas es una desconexión muy fuerte con el resto de la ciudad. Piensen que va una sola línea de colectivo que pasa a un horario en la mañana y un horario a la tarde, después si te perdiste ese bondi, tenés que caminar todas las cuadras desde la Ribera Bernal hasta la ciudad, hasta donde quieras ir. (S.M., comunicación personal, 8 de octubre de 2023).

Sin embargo, en la entrevista no se menciona ningún proyecto orientado a resolver o dar prioridad a la accesibilidad y conexión de la ribera a la ciudad.

En el caso de Avellaneda, en sintonía con el devenir histórico de la franja costera del Río de la Plata y del Riachuelo, los funcionarios entrevistados identificaron que el problema del vínculo entre el río y la ciudad se anclaba en la presencia de usos industriales. En consecuencia, intentaron evitar su proliferación y, simultáneamente, poner en valor y priorizar la presencia de actividades productivas que habían perdido protagonismo como la viticultura, y promover nuevas conexiones con el río.

Desde la perspectiva de encuestados que suelen frecuentar a estas costas del Río de la Plata también se advierte una fuerte problematización sobre esta zona de la ciudad (Figura 1).

En sintonía con el diagnóstico de los funcionarios, los encuestados también señalan la ausencia estatal por déficit de equipamientos, de cuidado y mantenimiento, etc. Asimismo, apuntan la ausencia de locales comerciales y recreativos. Las percepciones de los habitantes también visibilizan otros factores negativos vinculados principalmente a la falta de protección ambiental y de higiene, problemáticas que no son advertidas por los discursos estatales. A su vez, estos elementos se vinculan con otros atributos que consideran negativos de estas zonas, tales como la presencia de edificios, cemento, basura, contaminación auditiva, etc.

A pesar de que muchos de los elementos asociados a los imaginarios “ciudadanos” que problematizan las características que históricamente asumieron las zonas costeras en estas áreas de la ciudad coinciden con aquellos elementos presentes en los diagnósticos de los funcionarios, aunque esto no implica que las iniciativas buscaron atender a demandas ciudadanas que fueron relevadas. Por lo tanto, antes que hablar de la incorporación de demandas en las iniciativas de renovación, es posible hablar de ciertos puntos de encuentro en la construcción de los imaginarios urbanos presentes en las declaraciones obtenidas mediante la encuesta a habitantes, y en los discursos oficiales que presentan las entrevistas realizadas a funcionarios.

Hasta aquí, en este apartado, se avanzó en una reconstrucción histórica de las dinámicas socio-territoriales del eje costero de estos dos municipios. Asimismo, se identificaron en el discurso estatal y en las apreciaciones de quienes habitan estas zonas costeras, cuáles son los principales problemas, desafíos y oportunidades que se detectan sobre estas áreas. Frente a este diagnóstico, en el siguiente apartado, se reconstruyen cuáles fueron las respuestas que desde los municipios se brindaron, así como las percepciones que los habitantes tienen sobre estas transformaciones de la ribera.

## La renovación de la ribera en los planes y acciones municipales

Las primeras acciones estatales orientadas a promover la renovación de la costa en la zona sur del AMBA se enfocaron en facilitar la llegada de los actores privados con una clara intención de replicar los modelos de Puerto Madero y el eje norte de la Provincia de Buenos Aires.

Desde la oficina encargada del Máster Plan y diseño del proyecto de NCP señalaban:

Nuestro aporte fue generar un proyecto que no sea ni un barrio privado, que no sea una zona excluyente, sino todo lo contrario: un barrio construido a partir de la concertación de intereses entre lo público y lo privado, a toda esta zona propiedad de Techint (R.C., comunicación personal, 6 de marzo de 2012).

Para promover el proyecto, en 2008 –el mismo año que el Grupo Techint lanzó públicamente el proyecto– el municipio de Avellaneda aprobó la re zonificación en los códigos de ordenamiento urbano por considerar estas áreas como “vacantes”, “atrasadas” y “marginales” y, en 2010 –a través del Decreto provincial 2610– la provincia de Buenos Aires homologó la propuesta del municipio de Avellaneda en vistas de permitir los usos de suelo que contemplaba el Máster Plan del Proyecto Costa del Plata (Angelomé, 2018;

Wertheimer, 2020). La obra de movimientos de suelos comenzó en 2012, pero la construcción de Nueva Costa del Plata se interrumpió por una medida cautelar interpuesta por asambleas vecinales que denunciaban los impactos ambientales, el riesgo sobre el bosque ribereño, y el aumento de inundaciones, entre otros (Cirio y Munafó, 2019; Wertheimer, 2020).

El ex intendente de Quilmes, Francisco “Barba” Gutiérrez (2007-2015), había impulsado el desarrollo de NCP desde la gestión pública e intentó en innumerables ocasiones lograr la re zonificación de la ribera correspondiente a su municipio para poder dar vía libre al proyecto. Sin embargo, sin una mayoría propia en el Concejo Deliberante, nunca consiguió el quórum necesario para su tratamiento. Cuatro años más tarde, la sanción de la Ley provincial de Bosques Nativos dispuso un ordenamiento territorial que daba luz verde para el desarrollo de este proyecto. Pese a ello, al día de hoy la empresa Techint no ha comenzado la obra, evidenciando cierta capacidad de tener terrenos inactivos. Los actores estatales entrevistados interpretan esta estrategia como una acción especulativa por parte de los inversores del proyecto NCP que permanece paralizado en un entorno que atraviesa claros procesos de mejora y recualificación, aguardando el mejor momento económico para comenzar el desarrollo urbano.



Figura 1. Nube de palabras sobre elementos negativos reconocidos por habitantes y usuarios de las costas de Quilmes y Avellaneda. Elaboración propia en base a resultados de la Encuesta sobre usos e imaginarios de la ribera, 2022.

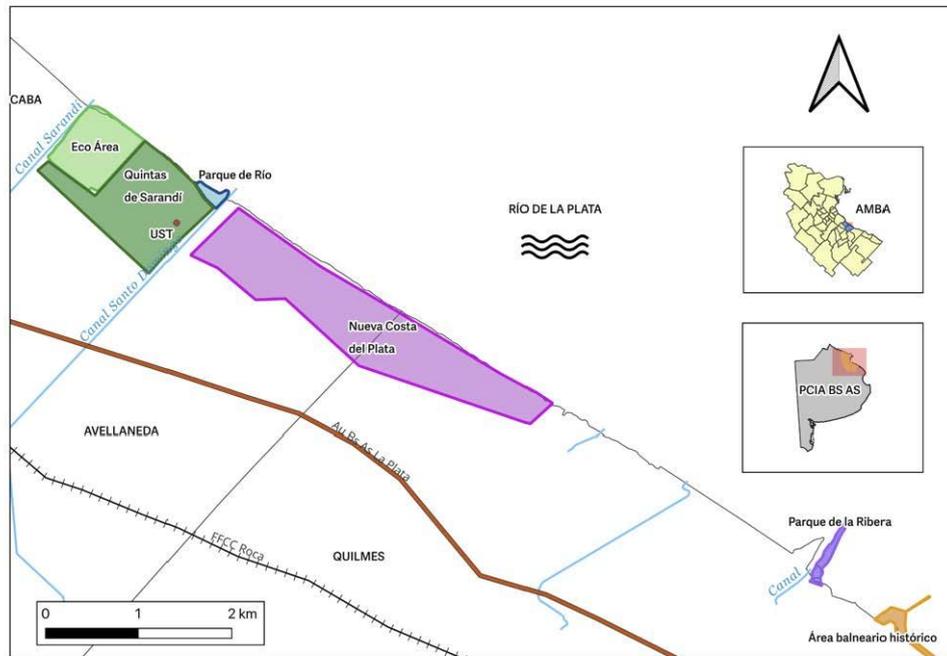


Figura 2. Mapa con proyectos en la ribera sur. Elaboración propia

Sobre este punto, particularmente en el caso de Avellaneda, se sancionó en 2021 una ordenanza que busca contrarrestar este tipo de prácticas especulativas, en la medida en que impone tasas impositivas a los privados que no realicen inversiones en terrenos de grandes dimensiones. Esta medida habilita, a su vez, a partir del quinto año de desinversión, a expropiar el terreno. Tal como lo identifica un agente estatal entrevistado, refiriéndose al predio desactivado del relleno sanitario de Villa Domingo donde se iba a construir NCP: “Todo alrededor ahora hay infraestructura y desarrollo, que te genera una plusvalía constante a partir de la falta de inversión. La plusvalía hay que acompañarla de inversión. Ellos aparecen y desaparecen. Especulan, no invierten” (J.F., comunicación personal, 16 de octubre de 2023).

Si bien la paralización del Proyecto Nueva Costa del Plata puso un freno al inicio de un proceso de renovación de la costa sur motorizado por procesos de valorización inmobiliaria, habilitó en estos municipios otro conjunto de iniciativas orientadas a transformar, mediante abordajes locales, los vínculos entre la ciudad y el río. El accionar público municipal encaró intervenciones para renovar y dinamizar las áreas ribereñas, pero

en escalas más reducidas que aquellas propuestas en el proyecto inicial. Los proyectos que cada municipio motorizó se corresponden con sus perfiles socio-territoriales y con el diagnóstico que cada uno construyó en torno a la relación problemática entre la ciudad y el río.

Identificamos tres tipos de acciones prioritarias llevadas adelante por estos municipios orientadas a la renovación de la costa. En primer lugar, una de las principales líneas de acción sobre las costas tanto de Quilmes como de Avellaneda se orientan a la refuncionalización de estas áreas con una orientación de uso público y de recuperación ambiental. En este sentido, tal como señalan Gutman et al. (2020) se trata de intervenciones que buscan satisfacer la demanda identificada de abrir espacios públicos con “cualidades ambientales”.

En el caso de Quilmes, en el año 2008 se diseñó un programa denominado “Proyecto de la Ribera”, que, si bien en la práctica tuvo un alcance limitado por falta de asignación presupuestaria, sentó las bases, desde el inicio, con el tono y orientación que asumiría la reconversión de la costa hacia la recuperación del espacio público, rehabilitación patrimonial y remediación ambiental. Asimismo, años más tarde se incorporó

el “Proyecto Ribera” en el Plan Estratégico Territorial Quilmes 2030 (PETQ). Aunque esté proyecto no tuvo avances materiales significativos, colaboró en la construcción de una línea prioritaria de intervención orientada a la creación de espacios públicos. Algunos de estos objetivos lograron concretarse, por ejemplo, con el Parque de la Ribera, inaugurado en 2023 sobre tierras que habían sido ganadas al río entre el 2007 y 2015, que implicó la recuperación de un predio de seis hectáreas con un anfiteatro, *skatepark*, un patio con juegos infantiles, de ejercicios, con baños y un sector de gastronomía, además de una bicisenda y un sendero peatonal. Además de esta obra, se proyectó la rehabilitación de otros espacios ribereños, como el muelle de la ribera y la generación de más espacios públicos, como puede ser el proyecto Humedales de Quilmes, que además incorpora una perspectiva ambiental. Estas acciones buscan dar respuesta parcial al problema de “ser una ciudad de espaldas al río” y de la “falta de identidad de distrito costero”.

En el caso de Avellaneda, la impronta de reconversión de las costas del Río de la Plata mediante la creación de espacio público y de valor ambiental se vislumbra, por ejemplo, con la creación de la Reserva Costera Municipal de la ciudad de Avellaneda sobre los terrenos costeros adyacentes al CEAMSE. Este pequeño parque constituyó el primer puntapié para lo que sería el Eco Área Avellaneda, inaugurado en 2018, en la costa ribereña de las localidades Sarandí y Villa Domínico. Según la información institucional de la municipalidad de Avellaneda, el predio de 140 hectáreas está dedicado a la preservación de la biodiversidad, el esparcimiento, la recreación de la comunidad y el desarrollo de programas de Educación Ambiental (Municipalidad de Avellaneda, 2018). Junto a la Reserva de Costanera Sur, las riberas de Bernal, Berazategui, Ensenada, Berisso y Magdalena, hasta Punta Indio, el Eco Área forma parte de un cordón ecológico que conserva gran parte de los bosques ribereños nativos del AMBA y sus humedales (Ramírez Casas, 2022; Wertheimer, 2020, 2024).

Con el Eco Área, el municipio busca “construir una Avellaneda que deje de vivir de espaldas a su costa” (J.F., comunicación personal, 16 de octubre de 2023). Siguiendo a Gutman, cada vez más municipios del AMBA emplean categorías ambientales para la gestión urbana. En esta línea, el mismo funcionario mencionaba:

Recuperamos la costa como un lugar ambiental (...). El abandono que tuvimos como ciudad de la zona de la costa generó un área verde, una reserva, que está espectacular. Empezamos a tener el Parque de la Ribera, a tener la posibilidad de poder visitarla. Y a partir de la conciencia ambiental, generar un desarrollo que sea compatible entre lo productivo y el arraigo. (J.F., comunicación personal, 16 de octubre de 2023)

La reconversión de terrenos abandonados en un área “ecológica” forma parte de un conjunto de ideas de gestión urbana en boga. Sin referir a modelos abstractos o lejanos, el referente empírico para esta obra fueron municipios ribereños de la zona sur, parques públicos de gestión municipal inaugurados en la última década.

Fuimos a ver lo que hizo Berazategui y Ensenada. Lo de Ensenada está muy bien. Fuimos copiando ese tipo de cuestiones: cómo ponerse de frente al río. En eso arrancamos por el Riachuelo, porque nosotros –como ciudad– vivimos de espaldas al Riachuelo y al Río de la Plata. (J.F., comunicación personal, 16 de octubre de 2023)

Asimismo, en terrenos aledaños al Eco Área y al Río de la Plata, en 2023 el municipio inauguró Parque del Río, un gran parque ribereño con espacios recreativos, juegos, mesas y miradores al Río de la Plata, sobre terrenos “abandonados”. La proyección de este parque busca dar continuidad histórica y espacial al proceso iniciado con la Eco Área y procura “reanudar” la vinculación de la ciudad con el río.

Si bien el eje principal de las intervenciones radicó en la ya mencionada generación de espacios públicos en clave ambiental, también se llevaron adelante otras intervenciones que en cada municipio guardan relación con sus características socio-territoriales. Por un lado, los entrevistados dieron cuenta que un proyecto de renovación y recualificación de la costa debía incorporar mejoras materiales sobre los barrios populares que se ubican en sus inmediaciones. De hecho, el “Proyecto Ribera” incluido en el Plan Estratégico Territorial Quilmes 2030 (PETQ), incorporaba entre sus lineamientos, el objetivo de urbanización de villas y asentamientos. El municipio de Quilmes ha desarrollado obras de infraestructura para el

mejoramiento barrial de Ribera y Fortín, dos barrios populares adyacentes al paseo costero. En el caso de Avellaneda, se destaca la intervención en materia de mejoramiento y políticas habitacionales sobre los barrios populares ubicados en los márgenes del Riachuelo que desemboca en el Río de la Plata. Asimismo, los entrevistados mencionan políticas de mejoramiento de viviendas localizadas en las quintas productivas al Río de la Plata. En este sentido, sobre las Quintas de Sarandí, conviven iniciativas de mejoramiento habitacional con otras que buscan priorizar ciertas actividades económicas que habían perdido relevancia en el frente costero ante el auge industrial de la zona. En esta zona, el municipio está desarrollando acciones orientadas a recuperar el legado de las Quintas de Sarandí, rehabilitando canales para la navegación, potenciando la actividad vitivinícola (el famoso vino patero de la costa) y estimulando la recuperación de algunas producciones hortícolas locales.

Asimismo, en esta perspectiva de reconocimiento de ciertas actividades pre-existentes, en esta zona de Sarandí se emplazaba el predio de la Cooperativa Unión Solidaria de Trabajadores (UST), cooperativa que gestiona el relleno desactivado del CEAMSE de Villa Domínico. Tras

ser despedidos de sus puestos de trabajo por el cierre del relleno, en 2003, sus trabajadores se auto-organizaron y, desde entonces, llevan adelante, como cooperativistas, el mantenimiento post-cierre de dicho predio. En esta perspectiva de rehabilitar la zona, en las áreas circundantes (barrio San Lorenzo y Quintas de Sarandí) se construyó un polideportivo, un bachillerato popular, una pileta, cabañas y una huerta agroecológica (Sharpe Chester, 2019).

Como último eje de intervención, identificamos acciones orientadas a revitalizar el comercio de las zonas. Estas acciones se despliegan principalmente en la costa de Quilmes, asociado a su histórica impronta comercial, de esparcimiento y consumo. En este sentido, se lleva adelante un proyecto en licitación para poner en valor el Club de Pescadores Pejerrey, con un centro comercial gastronómico, mediante una inversión público-privada. Esta última intervención apunta a recuperar la actividad gastronómica y comercial que históricamente había caracterizado al área y así dinamizar el frente costero, con nuevos emprendimientos orientados al consumo. "Lamentablemente fueron todos emprendimientos privados en ese sentido que fueron cerrando. Si vos hoy vas a la Ribera encontrás algunos" (J.F., comunicación personal, 16 de octubre de 2023).



Figura 3. Viñedos de Quintas de Sarandí. Areal, R. (2024). Pulperia Quilapan. <https://pulperiaquilapan.com/vino-de-la-costa-pura-tradicion-orillera/>



Figura 4. Club de Pescadores de Quilmes. Arrigoni, V. (2024). Quilmes en Red. <https://quilmesenred.com/el-club-de-pescadores/>



Figura 5. La costa como espacio natural y de balneabilidad. Las fotos fueron utilizadas en la encuesta digital a fin de captar los ideales de costa deseada

En síntesis, al analizar las acciones llevadas a cabo en la zona ribereña sur encontramos como motor del desarrollo el accionar estatal, orientado principalmente al mejoramiento y generación de espacios públicos, en gran parte verdes, y con perspectiva ambiental (como puede ser la reserva). Sin embargo, también se pone en evidencia como las condiciones socio-territoriales pre-existentes moldean las acciones actuales imprimiendo ciertas diferencias entre los casos. En Avellaneda hay un fuerte eje de intervención orientado a la promoción de las actividades hortícolas y el mejoramiento habitacional en dicha zona. Mientras que, en Quilmes se piensa la dinámica de desarrollo a partir de la promoción comercial, actividad histórica de la ribera quilmeña.

Como se advierte en las entrevistas realizadas a los funcionarios de ambos municipios, se reconoce que estas intervenciones previamente descritas, se engloban en un proyecto de transformación de la zona ribereña. Es de interés interrogar en qué medida estas intervenciones son reconocidas como una transformación relevante de esta zona por parte de la ciudadanía.

En la mayoría de los casos, los encuestados reconocen que existió una transformación reciente

de las zonas ribereñas. Estas percepciones destacan como elementos positivos: el incremento en la seguridad, la mejora en los canales de acceso; mayor presencia de equipamientos tales como baños, restaurantes o juegos; y una mayor dotación de espacios verdes públicos. Asimismo, estas transformaciones impactan sobre percepciones positivas que los encuestados tejen sobre estas áreas, en tanto consideran que actualmente son visitadas por mayor cantidad de gente y redonda un clima de mayor seguridad. Asimismo, aunque en menor medida, algunos encuestados dan cuenta de transformaciones negativas. Reconocen que estas áreas actualmente son más inseguras y cuentan con menos instalaciones. Asimismo, mientras que algunos elementos, como el aumento de la circulación de gente, es percibida de manera positiva por algunos encuestados, se percibe como negativa por otros. En este sentido, sobre una misma intervención y sus resultados pueden converger lecturas opuestas a partir de las diferentes subjetividades, modos de habitar e ideales sobre el río y sus costas que encarnan sus usuarios.



Figura 6. La costa accesible. Las fotos fueron utilizadas en la encuesta digital a fin de captar los ideales de costa deseada.



Figura 7. La costa como un espacio de ocio y consumo. Las fotos fueron utilizadas en la encuesta digital a fin de captar los ideales de costa deseada.

Cuando se exploran las visiones de los encuestados sobre las características de una costa “ideal” o “deseada”, se destaca, en primer lugar, la necesidad de contar con un área costera que preserve su espíritu agreste y que habilite prácticas en la naturaleza tales como los baños en el río, dando cuenta de la importancia de recuperar la balneabilidad (Ver Imágenes 4, 5 y 6). Las iniciativas desarrolladas por los municipios atienden en cierta medida a las percepciones existentes sobre la ribera ideal, ya que como vimos anteriormente, se centran en el mejoramiento y generación de espacios verdes públicos y en la incorporación de perspectivas ambientales. Sin embargo, la posibilidad de practicar estos espacios con características balnearias continúa siendo una deuda pendiente.

En segundo lugar, muchas de las percepciones en torno a la costa deseada incorporan la presencia de la naturaleza junto a la dotación de infraestructura mínima, orientada principalmente a la accesibilidad y facilitar la circulación en estas zonas.

Finalmente, entre las imágenes de la costa ideal también se encuentran aquellas que demandan la presencia de infraestructura (pública y privada) orientada al ocio y consumo (ver Figura 6). Esta demanda se encuentra en sintonía con los diagnósticos desarrollados por los municipios (principalmente el de Quilmes) y con las acciones proyectadas a futuro.

### Palabras finales

Como vimos a lo largo de este artículo, a partir del año 2008 observamos una expansión de proyectos de renovación costera hacia la zona sur del Área Metropolitana de Buenos Aires, a partir del anuncio de la construcción de Nueva Costa del Plata, del Grupo Techint, en la ribera de Quilmes y Avellaneda. En ese marco, los gobiernos municipales de Quilmes y Avellaneda asumieron como objetivos de gestión la propuesta del grupo económico. Ahora bien, con la interrupción de las obras en 2012 por desavenencias judiciales –y tras años de suspenso– las gestiones municipales empezaron a desarrollar otras estrategias para la renovación de sus riberas, con una perspectiva de devolver el acceso al río a los ciudadanos.

En este propósito se vislumbran distintas visiones de gestión y, sobre todo, distintos perfiles de uso para la costa, lo cual se corresponde a las tradiciones históricas de cada municipio. Sin embargo, tanto en Quilmes como en Avellaneda observamos el despliegue de líneas de acción que se orientan, esquemáticamente, en tres direcciones: la apertura de espacios verdes públicos con impronta de conservación ambiental; la recuperación patrimonial de un pasado productivo, en el caso de Avellaneda, y náutico-recreativo, en el caso de Quilmes; y finalmente, la incorporación de mejoras de infraestructura y calidad urbana en los barrios populares que se emplazan en la zona ribereña.

Estas líneas de acción se corresponden, en buena medida, con los deseos e imaginarios relevados sobre la ribera ideal, sobre todo en lo que refiere al mejoramiento y generación de espacios verdes públicos y en la incorporación de demandas ambientales. Cabe destacar, no obstante, que esta coincidencia no es tributaria de un proceso participativo que habilitó un lugar de decisión para los habitantes y sus imaginarios urbanos a la hora de desarrollar políticas de renovación de las costas. Por el contrario, la coincidencia entre algunas imágenes deseadas y las acciones desarrolladas se presenta como una coincidencia entre los discursos e imaginarios urbanos gubernamentales y ciudadanos antes que como una iniciativa efectivamente participativa. En este sentido, cabe preguntarse a futuro en qué medida los imaginarios urbanos impulsados por otros actores han logrado permear en mayor medida a las agendas de gobierno y marcar cierta impronta en las intervenciones que aquí analizamos.

Ahora bien, independientemente de la presencia de este tipo de intervenciones, una constante de estos proyectos viene siendo el rumbo errático para su concesión, sobre todo por la escasez presupuestaria, agravada por un contexto nacional que tiene a la austeridad fiscal como principal bandera política.

En síntesis, a lo largo de este artículo constatamos que, si bien las intervenciones de remozamiento costero de la zona sur del AMBA comparten presupuestos e imperativos con raigambre en ideas de circulación global, la concreción de estos proyectos en los territorios dependen de la hibridación de estas ideas globales con las características particulares de los contextos socioeconómicos locales.

## Notas

<sup>1</sup> La misma fue parte de una investigación más amplia, que se realizó en conjunto entre el Instituto de Investigación Gino Germani (UBA) y el Centro de Estudios Metropolitanos (CEM). Tal como se menciona, la encuesta tuvo una modalidad de circulación virtual, es decir, se publicó en distintas redes (twitter, facebook e instagram) de cuentas personales e institucionales (IIGG y CEM) y se envió por mail y Whats app a bases de datos diversas (personas cercanas a los institutos de investigación, referentes y vecinos/as de barrios populares, estudiantes, trabajadoras de sindicatos). En este sentido, no se trabajó con una muestra representativa de la población metropolitana de Buenos Aires predefinida, sino que se intentó captar las diferentes representaciones y usos que las personas que residen en distintos puntos del AMBA presentan sobre la zona costera. Sin embargo, identificamos como limitación del instrumento que la realización de la encuesta sólo es posible mediante el interés por ingresar a la misma de parte del encuestado lo cual puede imprimir sesgos en la conformación de la muestra. Más allá de dicha limitación, Consideramos que los resultados, aún sin ser representativos, constituyen una buena aproximación a los usos y representaciones de los/as habitantes del área metropolitana sobre la zona costera y permiten realizar una primera caracterización que, sin duda, puede ser profundizada a partir de otras técnicas de recolección y análisis de datos.

<sup>2</sup> Se instaló en 1906 la Sociedad General de Productos Químicos; en 1910 las usinas de la Compañía Alemana Transatlántica de Electricidad, y varias refinerías de la Anglo Mexican Petroleum, que transportaban, almacenaban y refinaban petróleo, combustible y otros derivados.

## Referencias

- Angelomé, J.C. (2018). *Estudio de impacto ambiental. Ley de Bosques 14.888. Proyecto Nueva Costa Del Plata Avellaneda - Quilmes*. Informe técnico. Disponible en: [http://www.hidroensc.com.ar/EslA\\_Ley%2014.888.pdf](http://www.hidroensc.com.ar/EslA_Ley%2014.888.pdf)
- Areal, R. (9 de septiembre de 2024). Vino de la Costa, pura tradición orillera. *Pulperia Quilapan*. <https://pulperiaquilapan.com/vino-de-la-costa-pura-tradicion-orillera/>
- Arrigoni, V. (20 de agosto de 2024) El Club de Pescadores detalló las mejoras que se vienen. *Quilmes en Red*. <https://quilmesenred.com/el-club-de-pescadores/>
- Audiencia Pública [A.P.] Proyecto Nueva Costa del Plata. 26 de noviembre de 2008. Buenos Aires, Argentina.
- Bruttomesso, R. (2001). Complexity on the urban waterfront. En R. Marshall (Ed.), *Waterfronts in post-industrial cities* (pp. 39-49). Spon Press.
- Busquets, J. (2001). Los frentes de agua españoles. *Portus La Relación Puerto-Ciudad de las Zonas Urbano-Portuarias*. Venezia, Centro Internazionale Città d'Acqua, Marsilio.
- Centro de Estudios Metropolitanos (2022). *Ribera Metropolitana. Estudio de las transformaciones urbanas en los municipios de AMBA*. <http://estudiosmetropolitanos.com.ar/2022/08/25/ejes-para-la-gestion-democratica-del-rio-de-la-plata/>
- Centro de Estudios Metropolitanos (2024) *Estudios sobre representaciones sociales de la ribera II. Desconexiones entre la ciudad y el río: cómo reconstruir un vínculo debilitado*. <http://estudiosmetropolitanos.com.ar/wp-content/uploads/2024/07/La-ribera-y-sus-representaciones-II.pdf>
- Cirio, G., y Munafó, C. (2019). Gestión del crecimiento urbano en el frente costero metropolitano y nuevas territorialidades. *Mercator*, 18. doi:10.4215/rm2019.e18031
- Cuenya, B., y Corral, M. (2011). Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *EURE*, 37(111), 25-45.
- De Mattos, C. (2008). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En M. Córdova Montúfar (Coord.), *Lo urbano en su complejidad: una lectura desde América Latina* (pp. 35-62). FLACSO.
- Desfor, G. y Laidley, J. (2011). Fixity and flow of urban waterfront change. En G. Desfor (Ed.), *Transforming urban waterfronts. Fixity and flow* (pp. 24-38). Routledge.
- Di Virgilio, M. (2018). Buenos Aires y la ribera: continuidades y cambios de una relación esquiiva. *Cuadernos LIRICO*, 18. <http://journals.openedition.org/lirico/6081>
- Firpo, M. F. (2023). *La ribera de Quilmes y sus usos turísticos en el siglo XX. Análisis de los procesos y actores que influyeron en su transformación territorio*. Universidad Nacional de La Plata.
- Girola, M. F. (2006). Procesos de transformación urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires: una mirada sobre el avance de la ciudad-negocio. *Intersecciones en Antropología*. Facultad de Ciencias Sociales – uncpba, (7), 361-374.
- Girola, M. F. (2008). *Modernidad histórica, modernidad reciente. Procesos urbanos en el Área Metropolitana de Buenos Aires: los casos del Conjunto Soldati y Nordelta*. Universidad de Buenos Aires.
- Gutman, M. Nesprias, J. y Puppo, X. C. (2019). Conflictos ambientales en el espacio público digital. Disputas en torno a reservas naturales y arroyos del sur del Área Metropolitana de Buenos Aires. *AREA*, 26, 1-18.
- Hall, P. (1996). *Ciudades del Mañana*. Serbal.
- Harvey, D. (1990). *The Condition of Postmodernity. An Enquiry into the Origins of Cultural Change*. Blackwell.

- Herzer, H. (2008) Acerca de la gentrificación. En H. Herzer, *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos* (pp. 19-44). Espacio Editorial.
- Herzer, H. (2012). *Barrios al sur. Renovación y pobreza en la Ciudad de Buenos Aires*. Café de las Ciudades.
- Hiernaux, D. (2007). Los imaginarios urbanos: de la teoría y los aterrizajes en los estudios urbanos. *EURE* (Santiago), 33(99), 17-30.
- Hiernaux, D. y Lindón, A. (2004). Repensar la periferia: de la voz a las visiones exo y egocéntricas. En A. G. Aguilar (Coord.), *Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países* (pp. 413-443). Instituto de Geografía, PUEC, CRIM-UNAM, CONACYT.  
[http://www.hidroensc.com.ar/EslA\\_Ley%2014.888.pdf](http://www.hidroensc.com.ar/EslA_Ley%2014.888.pdf)
- Jajamovich, G. P. (2018). *Puerto Madero en movimiento. Un abordaje a partir de circulación de la Corporación Antiguo Puerto Madero* (1989 - 2017). Teseo.
- Lacarrieu, M. (2002). Los “nuevos espacios modernos” en la ciudad de Buenos Aires. El regreso de los “refugios tradicionales privados” (el pueblo, la comunidad, la cultura, el barrio, la familia) y el lugar del antropólogo. *Runa*, (XXIII), 197-238.
- Lerena, N. (2019). *Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo, en el sur de la Ciudad de Buenos Aires: El caso del Distrito Tecnológico. 2008-2018*. [Tesis doctoral]. Universidad de Buenos Aires.
- Lourés Seonae, M. L. (1997). *Buenos Aires, centro histórico y crisis social*. ECU.
- Municipalidad de Avellaneda (21 de septiembre de 2018). *Se expande el verde: nuevos senderos y un mirador al río en la Eco Área*. Municipalidad de Avellaneda.  
<https://www.mda.gob.ar/noticias/se-expande-el-verde-nuevos-senderos-y-un-mirador-al-rio-en-la-eco-area/>
- Nobre, E. (2003). *Intervenções urbanas em Salvador: turismo e gentrificação no processo de renovação urbana do Pelourinho*. Trabajo presentado en X Encontro Nacional da Anpur. Anais. Belo Horizonte, ANPUR.
- Núñez, T, y Gopegui, G. (2012). Génesis de un proyecto. Puerto Madero, Buenos Aires. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (9).
- Ramírez Casas, J. (2022). Mirar al río para hacer negocios. Renovación del frente costero de Buenos Aires (1989-2019). *Geograficando*, 18(2), e119.  
<https://doi.org/10.24215/2346898Xe119>
- Rodríguez, C.; Bañuelos, C. y Mera, G. (2008). Intervención - no intervención: ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires. En H. Herzer, *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos* (pp. 45 – 96). Espacio Editorial.
- Sanfelici, D. (2007). Urbanismo neoliberal e gentrificação: as políticas de revitalização do centro de Porto Alegre/RS. *Ciências & letras*, 41, 188-203.
- Santángelo, M. y D’lorio, G. (2008) Buenos Aires, la experiencia desquiciante. *El Rio Sin Orillas: revista de filosofía, cultura y política, Volumen (18)*, 144-148.
- Santy, V. (2014). *Nueva Costa del Plata: Las formas de la legitimación y la resistencia en un conflicto socioambiental del sur del Conurbano Bonaerense* (FLACSO). Recuperado de <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/8526>
- Schindel, E. (2012) Las aguas y el olvido: los ríos como topografías en conflicto. Apuntes entre Buenos Aires y Berlin. En A. Huffschmid, y V. Duran, (Eds.), *Topografías conflictivas memorias, espacios y ciudades en disputa* (pp. 389-405). Nueva Trilce
- Sharpe Chester, P. E. (2019). Estrategias y prácticas socio-territoriales de las empresas recuperadas por sus trabajadores. El caso de la Unión Solidaria de Trabajadores de Villa Dominico, Provincia de Buenos Aires

- (2003-2016). *Acta Académica. XIII Jornadas de Sociología*. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires. <https://www.academica.org/000-023/109>
- Silva, A. (2003). *Bogotá Imaginada*. Taurus.
- Silvestri, G. (2011). Prólogo. La sensibilidad del plan. En J. Fedele (Ed.), *El río en la ciudad del plan* (pp. 7-14). Universidad Nacional del Litoral.
- Silvestri, G. y Williams, F. (2016). Sudamérica Fluvial: primeros resultados de un programa de investigación sobre la relación entre infraestructura, ciudades y paisaje. *Estudios del hábitat*, 14(2422-6483). <http://revistas.unlp.edu.ar/Habitat/article/view/e011>
- Steel, G. y Klaufus, C. (2010). Displacement by/for development in two Andean cities. Comunicación presentada al *Congress of the Latin American Studies Association*. Toronto.
- Svampa, M. (2008). Puerto Madero como metáfora del progresismo. En M. Svampa (Ed.), *Cambio de época. Movimientos sociales y poder político* (pp. 189-215). Siglo Veintiuno
- Talesnik, D. y Gutiérrez, A. (2002). Transformaciones de frentes de agua: la forma urbana como producto estándar. En *Eure* (Santiago), 28(84). <https://doi.org/10.4067/S0250-71612002008400002>
- Wertheimer, M. (2018). Renovación urbana y conflictos territoriales en las costas metropolitanas del Río de la Plata: los casos de Quilmes, Avellaneda y Vicente López. *Estudios Del hábitat*, 16(2), e049. <https://doi.org/10.24215/24226483e049>
- Wertheimer, M. (2020). "El río por asalto". *Conflictos territoriales, ambientalización y disputas por el espacio público en los proyectos de reestructuración urbana de la ribera rioplatense metropolitana. Los casos de Quilmes, Avellaneda y Vicente López (2004-2019)*. [Tesis doctoral]. Universidad de Buenos Aires.
- Wertheimer, M. (2024). *Buenos Aires, de espaldas al río. Ambientalización y luchas por la ribera en la ciudad neoliberal*. CLACSO – IIGG.

### Denise Brikman

Doctora en Ciencias Sociales. Investigadora Conicet con lugar de trabajo en el Instituto Gino Germani de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires. Uriburu 950, 6 piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

[denisebrikman@gmail.com](mailto:denisebrikman@gmail.com)

<https://orcid.org/0000-0001-5420-7670>

### Mercedes Najman

Doctora en Ciencias Sociales. Investigadora Conicet con lugar de trabajo en el Instituto Gino Germani de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires. Uriburu 950, 6 piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

[mercedesnajman@gmail.com](mailto:mercedesnajman@gmail.com)

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

### Marina Wertheimer

Doctora en Ciencias Sociales. Investigadora Conicet con lugar de trabajo en el Instituto Gino Germani de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires. Uriburu 950, 6 piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

[marwertheimer@gmail.com](mailto:marwertheimer@gmail.com)

<https://orcid.org/0000-0001-9947-0042>