

**COLUMNA OPINIÓN:** Arq. **Roberto Converti**, titular de Oficina Urbana, Estudio de Urbanismo y Arquitectura que realizó el Master Plan Urbano.

## *“Nueva Costa del Plata: desafíos y nuevos paradigmas en el territorio metropolitano de Buenos Aires”*



Los modos de concebir el crecimiento y en función de ello, la transformación de las ciudades, es uno de los más significativos temas que ha producido la problemática metropolitana global al inicio del tercer milenio.

Tal es así que los principales encuentros disciplinares, estudios universitarios y documentos de lectura referidos a la cuestión urbana exponen a la organización del nuevo paisaje ciudadano como un aspecto central y principal de la época.

La dimensión de este argumento ha tomado tal importancia que es significativa la cantidad de ciudades que actualmente se explican y comunican, según los proyectos, lugares, modos y prácticas que disponen sobre su territorio respecto a estas circunstancias.

Como ejemplo y en la reciente serie de documentos editoriales de la muy prestigiosa y referencial publicación a+t, el tema de absoluto tratamiento es el de los “Nuevos Paisajes Urbanos”.

Allí una sucesión de ciudades de tan diferentes países como Dinamarca, España, Francia, Austria, Alemania, Noruega, Portugal, Canadá, Australia, Estados Unidos y Taiwán son ubicadas en un mapa común donde a través de un ordenado catálogo de experiencias derivadas del diseño y de la gestión, se aborda el tema de la transformación del territorio a partir de estrategias y oportunidades promovidas sobre intervenciones en vacíos periféricos, bordes de agua, zonas industriales e infraestructuras de escala.

Mientras tanto y bajo el mismo signo, notables urbes latinoamericanas como México DF, Medellín, Bogotá, Santiago de Chile, Valparaíso, San Pablo, Río de Janeiro o Rosario incorporan a su patrimonio urbano nuevos espacios habitables apelando a decisiones de gran escala territorial, logrando en relación a ello interesantes aportes a la resignificación contemporánea de la vida urbana ciudadana, dando cuenta incluso de un signo innovador en la gobernabilidad de las ciudades: la colaboración pública y privada en la ordenación estratégica del territorio.

Por su complejidad y dimensión Nueva Costa del Plata pertenece a ese novedoso inventario de inciertos lugares urbanos o suburbanos de referencia global, donde la fisonomía del espacio natural y construido no pueden separarse, e incluso tienen la obligación de no ser un lugar independiente uno del otro, representando en su definición el nuevo y ferviente interés ciudadano por encontrar lugares donde poder identificarse, reunirse y fundamentalmente vivir allí.

### **Un vínculo entre la ciudadanía y el río**

El proyecto Nueva Costa del Plata propone reestablecer en los Municipios de Avellaneda y Quilmes el vínculo físico, social y cultural de ambas ciudades y el Río de la Plata, reinterpreta los procesos urbanos que determinaron las condiciones del espacio actual, aplicando estrategias que unen tanto aquellos valores relacionados con la historia del lugar, como los que se encuentran determinados por la riqueza natural provista

por la costa del río.

La operación plantea una acción excepcional, al recuperar para el uso ciudadano un área importante de la Zona Sur Metropolitana de Buenos Aires, que a lo largo del tiempo y derivados de las obras de ingeniería sanitaria en zonas de cercanía, desarrollaron un proceso de restauración e incremento de las comunidades de flora y fauna.

Por lo tanto, la transformación del territorio para un moderno desarrollo urbano adaptado a estas nuevas condiciones del ambiente es el desafío ejemplar que el proyecto asume, propiciando un cambio de paradigma para la lógica urbana metropolitana tradicional.

La propuesta asume entonces, un doble desafío, promueve un área habitable integrada al tejido general de ambas ciudades sobre un espacio de 230 hectáreas de superficie y 5 kilómetros continuos de longitud frente al Río de la Plata y común a ello y como identidad principal del anterior objetivo crea un extenso y diverso espacio público ribereño para el uso ciudadano de excepcionales características ambientales y paisajísticas.

En ese sentido, reestablecer el vínculo entre la ciudadanía y el río implica entrelazar cultura y comunidad, con ambiente y paisaje y estos aspectos son los que constituyen unos de los ejes estratégicos del proyecto, promoviendo que la ribera del Río de la Plata y su naturaleza, actualice y refuerce la identidad del sur metropolitano de Buenos Aires, alentando la generación de un moderno patrimonio social favorable a una mejor relación entre la ciudadanía y su entorno.

Así, el espacio público ha sido diseñado como un sistema integrador, donde las diferentes vías de movilidad pública propuestas transforman el área en una red, a modo de un rizoma, que relaciona a todos los sectores del proyecto con las múltiples características ambientales del lugar.

Nueva Costa del Plata recupera para la vida ciudadana la idea de habitar en una comunidad identificada a la geografía ribereña, resguardando el patrimonio natural mediante un proyecto que pone en función de esa causa diversidad de usos y actividades residenciales, educativas, comerciales, culturales, deportivas y recreativas, configurando un programa urbano de gran fortaleza social.

Es por ello que la estrategia de trabajo adoptada permitió que las evaluaciones derivadas de los estudios de impacto socioeconómico, infraestructural y medio ambiental fueran incorporadas a las pautas de diseño y gestión desde las iniciales ideas, circunstancia que permitió optimizar y enriquecer los resultados obtenidos, promoviendo parámetros innovadores relacionados con un importante tema, la definición adecuada de la tipología y de la densidad edificable con el fin de relacionar coherentemente el orden normativo del territorio, la estrategia funcional y el carácter simbólico de la intervención.

Por lo tanto la adopción de una diversa gama de tipologías, superficies y alturas está premeditadamente destinada a orientar, desde el master plan propuesto, una ordenación formal que determina a su vez la calidad y organización de la vida en comunidad, alentando una mayor densidad y altura con el fin de lograr reducir el espacio privado a favor de un más amplio y calificado espacio público.

A su vez el master plan a través de su diseño, determina la dimensión, la posición, la característica y el vínculo entre la forma urbana, el tipo arquitectónico y el paisaje integral, revelando así la intención de destacar la zona proyectada como un área especial y notable de la ribera metropolitana.

### **La gestión del proyecto urbano**

Así, la tarea desarrollada desde el año 2006 para efectivizar el proyecto Nueva Costa del Plata ha alentado, por la trascendencia de la misión, una amplia y muy importante convocatoria de expertos independientes y de equipos profesionales de Universidades, los cuales a través de una gran cantidad de estudios multidisciplinares construyeron la base de una propuesta proyectual que aloja significativos cambios, respecto a toda la historia previa ocurrida en la zona de la intervención y que incluso suma y aporta en su proceso de gestión criterios y conceptos ejemplares a través de los actos necesarios para cumplimentar la secuencia legal y administrativa ante las autoridades de los gobiernos de los Municipios de Avellaneda, Quilmes y la Provincia de Buenos Aires.

En ese sentido todos los involucrados en el desarrollo de la propuesta lograron incorporar, luego de producir y cotejar los nuevos estudios realizados con toda la base de información que se disponía o suponía del área intervenida, ideas sustantivas para la organización práctica y conceptual del plan.

La importante secuencia de trabajos técnicos realizados comprende, estudios ambientales e hidráulicos tanto en relación al frente ribereño como a las cuencas internas y externas y el monitoreo de todas las condiciones geomorfológicas del sitio en función de rigurosos aportes de laboratorio en sus análisis de agua, tierra y aire, evaluaciones sobre la factibilidad y temporalidad de los servicios de infraestructura, la modelización de la sustentabilidad vial, los estudios económicos y sociales prospectivos del contexto de cercanía y ampliado en donde se desarrolla en plan y los estudios jurídicos, administrativos y de gestión para constituir la base

normativa del área a urbanizar.

Todos estos estudios fueron consensuados previamente con ambos Municipios, contando para ello con la participación activa de todas las secretarías con incumbencia en las áreas de decisión sobre los estudios a desarrollar durante el proyecto.

Asimismo y como resultado de la continua agenda de reuniones mantenida con los gabinetes técnicos municipales y provinciales, el proyecto fue adecuando continuamente y hasta hoy, su diseño a los requerimientos e ideas que de común acuerdo se determina en función de la necesidad de la temática tratada.

También y en función de las disposiciones correspondientes al tipo y modo de efectivizar la participación pública y la incidencia de su opinión en el proyecto, se realizaron en base a la decisión y organización institucional de ambos municipios dos audiencias públicas que dieron lugar a amplias exposiciones y debates que construyeron un espacio propicio no solo para la total información de lo actuado, sino también para el reconocimiento, sentido y criterio de las opiniones realizadas por los distintos representantes de la comunidad sobre el plan, circunstancia que no privó que asimismo se realizaran numerosas visitas a la específica zona del proyecto, antes y después de las audiencias con ONGs y profesionales con el fin de interiorizarse de la calidad del territorio a intervenir y el modo de producción del proyecto en el mismo.

En base a tan amplio inventario de tareas y procedimientos el proyecto Nueva Costa del Plata fue presentado en septiembre de 2008 a ambas municipalidades en Avellaneda y Quilmes para su definitiva evaluación.

El expediente presentado cuenta con documentación técnica y administrativa que fue evaluada por las secretarías técnicas y legales correspondientes, dando lugar en distintos tiempos a la aceptación del proyecto y a su posterior envío a los Concejos Deliberantes respectivos para la sanción de la Ordenanza de Zonificación.

Al respecto, en Diciembre de 2008 el Concejo Deliberante y la Municipalidad de Avellaneda y de acuerdo a todo lo actuado dieron el voto favorable al desarrollo del proyecto girando el expediente para su convalidación definitiva, como es de estilo, a la provincia de Buenos Aires.

En el Municipio y el Concejo Deliberante de Quilmes tan sólo circunstancias y avatares políticos, ajenos al proyecto, mantienen la decisión final en fecha a determinar.

Mientras tanto, la provincia de Buenos Aires y todas las secretarías técnicas intervinientes produjeron sus informes y adoptaron las decisiones correspondientes dando lugar incluso a la determinación definitiva de la línea de ribera y a numerosos encuentros y presentaciones las cuales permitieron proseguir con la ampliación técnica y administrativa del procedimiento de evaluación.

Finalmente en diciembre de 2010 el Gobernador de la provincia de Buenos Aires en acto público firmó el decreto de convalidación de la Ordenanza de Zonificación Urbana otorgada por el Municipio y el Concejo Deliberante de Avellaneda.

Posteriormente, y en el marco de la gestión de la puesta en marcha del plan y en función de los estudios de línea de base presentados en su debido momento a solicitud de la Municipalidad de Avellaneda de acuerdo a lo convenido con la Secretaría Ambiental respectiva, la OPDS produjo una evaluación definitiva.

La misma confirma la validez urbana y ambiental de la intervención propuesta por el proyecto en su conjunto, fijando los parámetros de ordenamiento territorial a través de sus diferentes áreas técnicas y ejecutivas, solicitando un definitivo y específico ajuste sobre la zona ribereña al efecto de precisar la dimensión entre la línea de ribera y la línea de edificación costera.

### **Una visión integral**

Es por todo lo actuado que desde nuestro punto de vista no es justa la presunción<sup>1</sup> que *“Nueva Costa del Plata deja en evidencia la falta de capacidad del Estado para planificar el uso del suelo en un espacio como la metrópolis de Buenos Aires, donde el territorio sin urbanizar es un bien escaso”*, pues en verdad lo que se ha hecho es justamente de un modo concertado, común y participativo a través de las instituciones representativas municipales y provinciales, establecer las pautas para que en este caso el suelo de 230 hectáreas de propiedad privada, de lugar a una nueva zona urbana ribereña, con mas de cinco kilómetros de costas públicas controladas por un plan de manejo integral, cediendo a la ciudad de Avellaneda y Quilmes más del 75 % del suelo como espacio libre público, más el aporte de las obras de urbanización.

Lo cual si a ello unimos la consolidación del suelo urbano para la inversión privada a partir de una normativa determinada previamente por el diseño de un master plan integral, más las mejoras de equipamientos públicos

universitarios y culturales y de infraestructura que se realizarán y cederán a ambos Municipios, valdría la pena reconocer como un aporte de certeza evidente que Nueva Costa del Plata en esta tarea de gestión común pública y privada neutraliza y relativiza muchos de los interrogantes que también idM plantea en su nota introductoria sobre las actuales condiciones del territorio metropolitano en relación al proyecto, al referirse a *“los mecanismos del estado para la planificación en el corto, mediano y largo plazo, la relación entre urbanización y ambiente, la gestión de los recursos hídricos, los efectos de la fuerte financiación del mercado de viviendas, la generación y apropiación de rentas urbanas y por cierto, la información pública y los mecanismos de participación en estas grandes transformaciones del territorio”*<sup>2</sup>

Aún más, es nuestra convicción que Nueva Costa del Plata, abre un camino de aportes significativos en los modos de producir el espacio privado en el marco del orden urbano general, innovando en estrategias de diseño y de gestión y en la forma de concebir una visión integral entre la problemática ambiental y la construcción de un moderno paisaje público ciudadano de escala metropolitana.

---

1 N de E: el arq. Converte se refiere a las afirmaciones publicadas en la nota anterior del ID Metropolitano sobre el proyecto Nueva Costa del Plata

2 N de E: ídem anterior.