

- ▲ **Palabras clave/** Reestructuración urbana, áreas centrales, ciudades portuarias, borde costero.
- ▲ **Keywords/** Urban restructuring, central areas, port cities, coastal edge.
- ▲ **Recepción/** 19 de junio de 2019
- ▲ **Aceptación/** 11 de febrero de 2020

## El papel del borde costero en la reestructuración del área central de Rosario, Argentina

The role of the coastal border in the redesign of downtown Rosario, Argentina

### Paula Neumann

Geógrafa, Universidade Federal de Pelotas, Brasil.  
Doctora (c) en Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.  
pnovack@uc.cl

### Rodrigo Hidalgo

Geógrafo, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.  
Doctor en Geografía Humana, Universidad de Barcelona, España.  
Profesor, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.  
rhidalgd@uc.cl

**RESUMEN/** La reestructuración urbana es cada vez más común en las ciudades. En la actualidad, distintas ciudades portuarias latinoamericanas están sometidas a estas intervenciones. El artículo explica el rol que cumple el borde costero en la reestructuración del área central de la ciudad portuaria de Rosario, Argentina. En primer lugar, se presenta una discusión sobre los conceptos de reestructuración y neoliberalismo urbano para luego presentar la disposición espacial de las ciudades portuarias. Después, el texto describe la reestructuración del área central de Rosario y finalmente los resultados apuntan a los principales proyectos vinculados al borde costero y su relevancia en la reestructuración del área central de la ciudad. **ABSTRACT/** Urban reshaping is increasingly common in cities. At present, different Latin American port cities are being subject to such interventions. The article explains the role of the coastal border in the rearrangement of downtown Rosario, Argentina. First, a discussion is shared about the concepts of redesign and urban neoliberalism, to then introduce the spatial layout of port cities. Subsequently, the text describes the redesign of downtown Rosario, with findings pointing to the main projects linked with the coastal border and its relevance in the rearrangement of the city's downtown area.

### INTRODUCCIÓN

La reestructuración de las áreas centrales ocurre primeramente por estrategias estatales a través de políticas que incentivan la creación de proyectos de recuperación para estas zonas. Al mismo tiempo, es también una estrategia neoliberal considerando que el capitalismo se aprovecha de esta situación para desarrollar distintas formas de reproducirse en las ciudades. Las nuevas inversiones del mercado inmobiliario contribuyen al

fortalecimiento de esta reestructuración. Por lo tanto, la reestructuración de las ciudades está vinculada a proyectos neoliberales con la disminución del control del Estado sobre los impuestos corporativos en el proceso de inserción de nuevas inversiones del mercado inmobiliario en estas zonas. El tema de la vivienda y de la reproducción del mercado inmobiliario son fundamentales para la reestructuración. Estudios recientes sobre las áreas centrales (Barenboim 2014; Hidalgo 2015; Janoschka, Sequera y Salinas

2014) identifican la vivienda como un eje importante en los cambios generados en estos espacios pues promueven cambios en las dinámicas sociales y espaciales de la ciudad.

La reestructuración de las áreas centrales también llega a las ciudades portuarias. Generalmente, los centros de las ciudades portuarias se localizan junto al borde costero e, inicialmente, presentan un desarrollo longitudinal por cuenta de su morfología limitada a un cuerpo de agua.

INFORMANTE CLAVE	FORMACIÓN ACADÉMICA	ACTUACIÓN PROFESIONAL
Informante clave 1	Comunicadora social	Investigadora CONICET <sup>1</sup>
Informante clave 2	Arquitecta	Investigadora UNR <sup>2</sup>
Informante clave 3	Arquitecta	Investigadora
Informante clave 4	Cientista política	Investigadora UNR
Informante clave 5	Cientista política	Investigadora UNR
Informante clave 6	Arquitecto	Secretaria Planeamiento Urbano

Tabla 1. Informantes clave de Rosario (fuente: Elaboración propia).

Estas ciudades se forman gracias a la intensificación de actividades comerciales y de abastecimiento realizada a través de los puertos. Las ciudades portuarias, en su mayoría, son ciudades antiguas y que desempeñan una función importante para el desarrollo de sus países, tomando en cuenta la infraestructura que presentan y la capacidad de recibir y transportar productos. En estas ciudades, el proceso de revalorización toma en cuenta el potencial turístico de las amenidades paisajísticas relacionadas con los bordes costeros (Hidalgo et al. 2016; Inzulza y Díaz 2016; Segeur 2015), es decir, el uso de la naturaleza como artefacto de poder (Swyngedouw 1997) ocupa un rol central en el redireccionamiento de los discursos sobre las áreas centrales.

Actualmente, distintas metrópolis portuarias latinoamericanas están pasando por cambios significativos en sus áreas centrales costeras (Casgrain y Janoschka 2013; Hidalgo 2015). En la reestructuración de las áreas centrales de ciudades portuarias se destacan principalmente políticas neoliberales, proyectos públicos y privados que buscan la recuperación de los espacios públicos de la ciudad, valorización inmobiliaria y también nuevos usos para fines turísticos aprovechándose de esta relación con el borde costero (Hidalgo 2015; Janoschka y Haas 2013; Vera 2015). La ciudad de Rosario presenta una función urbana-histórica relacionada con el puerto y ha habido esfuerzos recientes a nivel público

y privado abocados a la reestructuración de esta zona. Uno de los ejes fundamentales para la consolidación de esas iniciativas es la expansión inmobiliaria, sobre todo a partir de proyectos privados de vivienda que disputan el acceso a las amenidades costeras (Hidalgo et al. 2016; Valdebenito y Álvarez 2016; Vidal-Koppmann 2016). El presente artículo asume como objetivo principal explicar el rol del borde costero en la reestructuración del área central de la ciudad portuaria de Rosario, Argentina, en los últimos 20 años.

### METODOLOGÍA

Para responder el objetivo central de explicar el papel que cumple el borde costero en la reestructuración del área central de Rosario, se realizó un estudio cualitativo a partir de análisis de documentos que retratan la historia del área central de la ciudad (Rosario 2019). Además, se llevaron a cabo entrevistas con informantes clave que aportaron en la identificación y discusión del papel del borde costero en la reestructuración de la ciudad. En el artículo se analizan seis entrevistas con informantes clave que manejan conocimientos e información sobre el proceso de planeamiento y desarrollo de políticas de reestructuración para el área central de Rosario. Los criterios de inclusión fueron: **(1)** profesionales que investigan y publican trabajos en el campo de los estudios urbanos y/o **(2)** gestores de políticas destinadas a las áreas

centrales de la ciudad portuaria de Rosario. Los entrevistados son principalmente investigadores que se dedican al estudio de la producción inmobiliaria, imaginarios urbanos y reestructuración de áreas centrales. Uno de los informantes clave, además de tener experiencia en investigación, trabaja en la Secretaría de Planeamiento Urbano de la ciudad (tabla 1). El guión de preguntas de las entrevistas está enfocado en: **(1)** describir el proceso de formación y desarrollo del centro de Rosario; **(2)** identificar nuevas inversiones públicas y privadas para el centro de la ciudad; **(3)** identificar posibles cambios en las dinámicas de funcionamiento del centro y; **(4)** entender el papel del borde costero en la reestructuración de Rosario.

### REESTRUCTURACIÓN Y NEOLIBERALISMO URBANO EN CIUDADES PORTUARIAS

La degradación de los centros es un proceso común en las ciudades latinoamericanas y la forma de responder a este fenómeno es por medio de políticas y proyectos de recuperación. En este sentido, los centros han sido foco de políticas públicas de reestructuración de la ciudad, convirtiéndose también en un factor de atracción para nuevas actividades del mercado inmobiliario. Es decir, las políticas urbanas de preservación o recuperación patrimonial funcionan como un impulso a nuevas actividades inmobiliarias (Contreras 2017; Hidalgo 2015; Hidalgo y Arenas 2011; Silva 2016).

<sup>1</sup> CONICET: Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas.

<sup>2</sup> UNR: Universidad Nacional de Rosario.

Las áreas más antiguas de la ciudad son revisitadas a partir de su inscripción en la lógica de la reproducción capitalista transformando el espacio en una mercancía (Carlos 2011). Este proceso de degradación y desvalorización observado en los centros de ciudades latinoamericanas ha provocado el interés de una serie de inversiones privadas en el ámbito de la construcción. El bajo valor del suelo se transforma en un factor atractivo locacional para las constructoras e intensifica la verticalización de los centros. Silva (2016) explica que se trata de un proceso contradictorio porque al tiempo que es generador de la desvalorización del centro con la expansión de la ciudad hacia zonas más lejanas, provoca la valorización de la tierra debido a su bajo precio. Una de las políticas planteadas para la reestructuración de los centros de las ciudades latinoamericanas está directamente relacionada con políticas de rehabilitación con fines residenciales, como una posibilidad de un nuevo crecimiento de la densidad poblacional de los centros. De esta manera, se favorece la animación social y se adoptan otras políticas de recuperación de edificios públicos y privados, garantizando de ese modo la utilización de la estructura y de los equipamientos urbanos existentes. Esta política ayudaría al centro a reintegrarse a los circuitos culturales considerando sus espacios públicos y edificios patrimoniales, rescatando un modo de vida característico de estas zonas (Silva 2016). En conjunto con las políticas de reestructuración de los centros está el sistema neoliberal, que actúa fuertemente en el espacio urbano principalmente a través de los procesos de reestructuración económica que influyen directamente en las políticas urbanas elaboradas para las ciudades (Janoschka 2011). El proceso de neoliberalización representa un cambio significativo en el proceso de gestión de las ciudades, que pasa a ser regido por una serie de concesiones por parte del Estado hacia lo privado. De esta manera,

se fortalecen las concesiones público-privadas que generan una disolución del enfoque social en las ciudades a través de la expansión de la producción inmobiliaria (Janoschka 2011).

La producción inmobiliaria está asociada con la gestión de la ciudad planteada por las lógicas neoliberales y es el factor que potencia el proceso de exclusión en las áreas urbanas. Tomando en cuenta el caso del neoliberalismo urbano, se destacan las décadas del ochenta y del noventa como el momento en que las metrópolis sufren el mayor impacto de las políticas neoliberales, siendo en este instante cuando la ciudad se consolida con más fuerza como una mercancía. La ciudad como mercancía empieza a agregar valor a los distintos lugares tomando en cuenta el factor de localización, estableciendo el proceso conocido como renta inmobiliaria. En este contexto, los precios varían de acuerdo con la localización (Maricato 2015).

En el caso de las ciudades portuarias, es común que las políticas públicas y privadas de reestructuración se localicen en la línea del borde costero, cerca de las primeras ocupaciones y del centro original de la ciudad, apropiándose de la disposición espacial de estas ciudades para realizar sus proyectos. El siguiente apartado exhibe los vínculos entre la reestructuración urbana y sus expresiones en las ciudades portuarias.

### LA DISPOSICIÓN ESPACIAL DE LAS CIUDADES PORTUARIAS

Con respecto a la configuración actual de las áreas centrales se identifica un proceso de ampliación del centro original considerando los proyectos públicos y privados que componen la reestructuración de estas zonas. En este sentido, el área central llevada a cabo en este estudio es el centro original conectado con sus zonas de expansión junto al borde costero de las ciudades. Estas zonas reúnen tanto los proyectos públicos de recuperación del centro como nuevas inversiones inmobiliarias que se

aprovechan de la reestructuración para aumentar su reproducción y la venta de inmuebles. En este contexto, nuevos proyectos inmobiliarios se insertan en la reestructuración de los centros. Existen también, una serie de proyectos inmobiliarios que no están dentro del perímetro del centro, sin embargo, hacen uso de las amenidades y de las inversiones públicas existentes para crear e intensificar sus discursos de venta, aprovechándose del potencial del área central.

Estas iniciativas de reestructuración de las zonas portuarias están directamente relacionadas con el *waterfront*, un concepto que une estos procesos generados para la recuperación de áreas que están frente a un borde costero y utiliza el factor de la valorización paisajística vinculado al agua (Neves et al. 2009). De acuerdo con Swyngedouw (1997), es necesario considerar el rol de lo ambiental para entender la estructuración del territorio.

En el caso de las ciudades portuarias, esta interfase está en el centro de su desarrollo espacial. Por lo anterior, se destacan algunos puntos que componen la geometría de las áreas centrales portuarias.

Primeramente, se subraya la situación urbana que está vinculada y limitada por un cuerpo de agua que, generalmente, transforma el borde costero en uno de los límites del centro. En segundo lugar, se observa que el área central de las ciudades portuarias se expande y se desarrolla de forma longitudinal acompañando el borde costero. El tercer punto a destacar está relacionado con los equipamientos urbanos vinculados a los usos de la costa tales como actividades portuarias, actividades culturales y turísticas (Vera 2015). Las actividades mencionadas impulsan el cuarto punto, definido por las intervenciones públicas y privadas de desarrollo político y económico de las zonas portuarias (Segeur 2015; Valdebenito y Álvarez 2016; Vidal-Koppmann 2016). El último punto se vincula con la importancia histórica que se atribuye a las ciudades portuarias,

considerando que en muchos casos estas urbes fueron pioneras en el desarrollo local y regional de su país. El factor histórico se utiliza para promover la reestructuración urbana potenciando también la expansión inmobiliaria en las áreas centrales (Rodríguez 2009).

Los puntos destacados en esta breve caracterización de las áreas centrales portuarias se suman en su reestructuración; es decir, las características históricas y morfológicas interfieren directamente en la forma cómo se piensa su reestructuración. Por su condición espacial, el borde costero es una particularidad fundamental para entender el proceso en las ciudades portuarias y asume el papel principal en la planificación de nuevas políticas y acciones, tanto públicas como privadas.

## EL ÁREA CENTRAL DE ROSARIO Y SU REESTRUCTURACIÓN

El distrito del centro de la ciudad de Rosario está limitado al norte por las vías del ex Ferrocarriles (FFCC) Mitre, al este por el Río Paraná, al sur por la Avenida 27 de febrero, Avenida San Martín, calle Amenábar, Avenida Francia y Avenida Pellegrini, y al oeste por la calle Santa Fe y las vías del ex FFCC Belgrano. El área central del microcentro de Rosario tiene como límites geográficos el Río Paraná y se extiende hasta la Avenida Pellegrini y el Boulevard Oroño, formando una especie de triángulo hacia la costa. En segundo lugar, existe la expansión del área formando el macrocentro, que se extiende hasta la Avenida Francia y el Boulevard 27 de febrero, conformando el segundo anillo de desarrollo urbano de la ciudad. De acuerdo con los entrevistados, Rosario surge a partir de terrenos que están en el área central donde se construyó la plaza principal, la iglesia y las primeras edificaciones que forman hoy uno de los sitios con mayor cantidad de edificios y también viviendas de valor patrimonial (figura 1). En los últimos años se ha valorado el área del microcentro junto con una preocupación

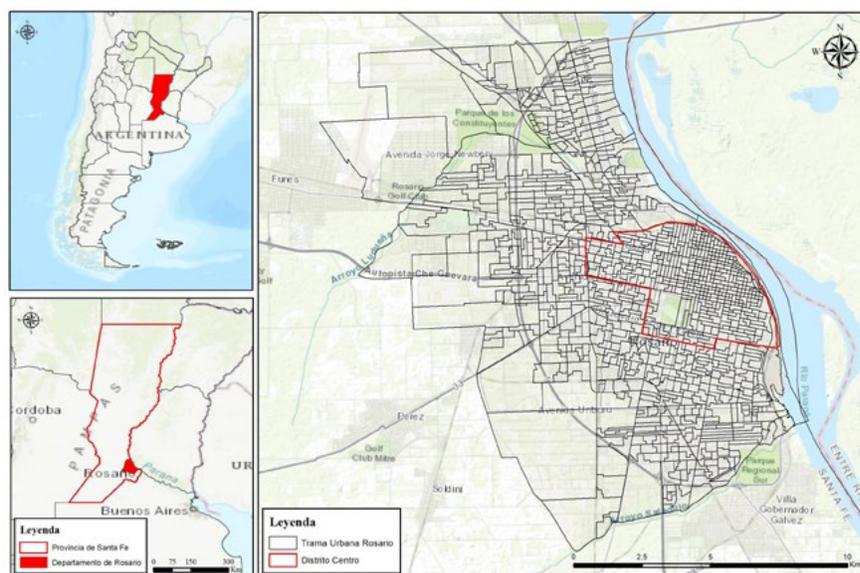


Figura 1. Mapa de la trama urbana de Rosario con los límites del distrito centro (fuente: Elaboración propia, 2019).

por la preservación patrimonial; esto va asociado a las políticas impulsadas por el gobierno del Partido Socialista en la ciudad, que se mantuvo desde la segunda mitad de los años 90. En este sentido, se destaca la creación de una normativa municipal que no permite cambios, por ejemplo, en las edificaciones presentes en el Boulevard Oroño, las cuales no pueden sufrir modificaciones de infraestructura, ni está permitida la construcción de edificios en altura en el boulevard. Esta valorización patrimonial se extiende para otras calles consideradas históricas en el centro de la ciudad como es el caso del paseo del siglo, calle Córdoba (informante clave 1, comunicación personal, 28 de abril de 2018)<sup>3</sup>. El centro de Rosario está en un programa de reestructuración del área histórica para mejoramiento de calles y conservación de una atmósfera más antigua, con un aspecto pintoresco y busca recrear un tema más histórico, pero, al mismo tiempo, se está habilitando la construcción de edificios de última generación, mezcla que se observa ahora en el microcentro, específicamente.

En el área del macrocentro también está ocurriendo un proceso de desarrollo inmobiliario muy fuerte que está cambiando la fisonomía de los barrios. Las casas bajas pasan por un proceso de demolición para levantar edificios de baja calidad. Actualmente, en el micro y macrocentro se intensifica la especulación inmobiliaria (informante clave 1, comunicación personal, 28 de abril de 2018). También se identifica la valorización de edificios que eran parte del puerto y del ferrocarril que se ubican en la parte central del borde costero, además de otros edificios de valor patrimonial. Esta reestructuración del centro está fuertemente vinculada con el área portuaria de la ciudad a través de políticas públicas que buscan la reactivación del borde costero basados en actividades culturales y la ocupación del espacio público. Dentro de esta lógica también se encuentra el desarrollo de proyectos privados en la zona, principalmente de nuevos comercios y edificios residenciales (informante clave 2, comunicación personal, 30 de abril de 2018) (imagen 1). En este

<sup>3</sup> Los entrevistados son identificados como informantes clave porque firmaron un consentimiento informado que resguarda sus identidades.



Imagen 1. Inversión inmobiliaria junto al borde costero central (fuente: Archivo personal, 2019).

contexto se identifican proyectos de recuperación de barrios obreros antiguos cerca de la zona portuaria y también se destaca la expansión del borde costero para la zona norte de la ciudad con nuevos emprendimientos inmobiliarios que son prioritariamente residenciales (Barenboim 2011, 2014; Vera 2015). Así, las nuevas inversiones inmobiliarias incentivan no solamente la recuperación y el uso de los centros históricos, sino que también impulsan la ampliación de las zonas más cercanas al centro.

### EL PAPEL DEL BORDE COSTERO EN LA REESTRUCTURACIÓN DE LA CIUDAD

El borde costero cumple un papel fundamental en el desarrollo de la ciudad de Rosario. Los informantes clave, unánimemente, destacan al Río Paraná como uno de los límites del área central de la ciudad. Además, los primeros proyectos pensados para la reestructuración de la ciudad eran deliberados para la zona portuaria de la ciudad y estaban localizados en el borde costero (informante clave 4,

comunicación personal, 4 de mayo de 2018). Los cambios más significativos realizados son identificados a través de los proyectos que buscan principalmente recuperar y tornar caminable todo el borde costero con fines de revalorizar esta zona promoviendo la recuperación y utilización de los espacios públicos.

De acuerdo con los entrevistados, los distintos proyectos que eran parte de la reestructuración del centro inicialmente se concentraron en torno al borde costero porque la zona portuaria de la ciudad estaba obsoleta. Rosario era conocida como la ciudad que crece a espaldas del Río Paraná, en circunstancias de que el río es uno de los elementos más importantes de la geografía local. La municipalidad comenzó a ejecutar una serie de proyectos vinculados con la reestructuración de la zona portuaria utilizando el discurso de recuperación de los espacios públicos de la ciudad. Con el tiempo se instalaron nuevos equipamientos urbanos en esta zona (Vera 2015).

Según Barenboim (2011), existía el proyecto "Recuperación del cordón industrial y rehabilitación de predios e instalaciones ferroviarias y portuarias para desarrollo urbanístico". En este sentido, los primeros proyectos impulsaron el crecimiento, la densificación y la construcción de nuevos edificios en el área central de la ciudad conformada por el micro y macrocentro citado anteriormente. De esta manera, el primer proyecto de recuperación de la zona portuaria impulsó nuevas inversiones del mercado inmobiliario en la zona céntrica y estas inversiones privadas también fueron fundamentales para la continuidad y el surgimiento de nuevos proyectos públicos de recuperación del área central de Rosario (informante clave 6, comunicación personal, 3 de mayo de 2018).

Durante los años 2000, diferentes proyectos tanto del sector público como del sector privado generaron la reestructuración de la ciudad que sigue hasta el presente (imagen 2). Esta conjunto, que unía inversiones públicas y privadas, estimuló la recuperación



Imagen 2. Obra de rehabilitación de un edificio histórico en el área central de la ciudad (fuente: Archivo personal, 2019).



Imagen 3. Vista del borde costero desde Parque España (fuente: Archivo personal, 2019).

de edificios, plazas, parques del centro de la ciudad, aumentando los usos de los espacios centrales para actividades culturales en toda la zona central que llegaba hasta el borde costero (Barenboim 2011, 2014; Vera 2015). Junto con recuperar y ampliar parques ya existentes, también se crearon nuevos espacios públicos, generando cambios y nuevos usos de estos espacios que por un período estuvieron sin ninguna actividad.

La reestructuración de la ciudad siguió avanzando durante los años 2000 y a partir de 2007, con el lanzamiento del Plan Urbano Rosario, se empezaron a impulsar nuevas acciones públicas y privadas para la zona. De acuerdo con Barenboim (2011), el Plan Urbano inicia una serie de intervenciones donde se destaca la reestructuración de la zona portuaria con el proyecto Frente Costero. En el marco del Plan Urbano, también se destacan otros proyectos para la zona portuaria de la ciudad, entre ellos: **(1)** Reversión y nuevo desarrollo urbano del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz; **(2)** Rehabilitación Barrio Refinería; **(3)** Ordenamiento del sector de la Estación Rosario Norte y el Parque Raúl Rodríguez; **(4)** Reestructuración del Parque Nacional a la Bandera; **(5)** Ordenamiento y refuncionalización de instalaciones de servicios concesionadas; **(6)** Reversión urbana de zonas de desafectación Portuaria - Parque a la Bandera Fase 2. Además de los proyectos mencionados, cabe destacar el proyecto Parque España que fue una de las intervenciones de mayor impacto localizada en el borde costero (imagen 3). De acuerdo con Barenboim (2014) el parque es presentado como un área que busca promover nuevos usos recreativos, educativos y culturales. Otro ejemplo relevante de transformación del borde costero es el proyecto Renovación Puerto Norte, para el cual las políticas públicas de recuperación de la zona portuaria del Río Paraná generaron muchas inversiones inmobiliarias en el área (Barenboim 2014). El proyecto tenía



Imagen 4. Remodelación junto al borde costero norte (fuente: Archivo personal, 2019).

un discurso ligado al mejoramiento de la calidad de vida, destacando que vivir cerca del río y del centro era la mejor opción para vivir en la ciudad. Sin embargo, el proyecto provocó una serie de cambios y conflictos que no fueron previstos. La implementación del Puerto Norte se ha transformado en uno de los principales asuntos que genera debates sobre el desarrollo urbano actual de la ciudad (imagen 4). En la zona ha impulsado una importante inserción del mercado inmobiliario promoviendo el alza del valor del suelo (Barenboim 2014). A pesar de los conflictos generados con el proyecto Puerto Norte, sigue habiendo otras iniciativas de remodelación de la zona norte del borde costero en ejecución.

La municipalidad sigue implantando proyectos que buscan reestructurar toda la extensión del borde costero. Estas iniciativas muestran que el borde costero cumple una función importante para el desarrollo de la ciudad y que su papel creció en los últimos años con la implantación de discursos y proyectos que enfatizan su relevancia. En la página oficial de la Municipalidad de Rosario (2019) es posible acceder a otros proyectos vinculados con la reestructuración del área central, de acuerdo con informaciones de la propia página, existen 150 obras que están transformando la ciudad. Tomando

en cuenta la zona costera, se destaca el establecimiento de un corredor cultural junto con el proyecto Franja Joven que busca recuperar antiguos galpones de la zona portuaria para actividades de la población rosarina (imagen 5). Al mismo tiempo, están los proyectos de Remodelación del Anfiteatro Municipal,

Restauración del Monumento Nacional a la Bandera, Remodelación del Paseo 20 de junio, Plan Náutico, Parque Lucio Fontana y Puerto de la Música, que reúnen actividades de recuperación estructurales, simbólicas y culturales del borde costero.

Por lo anterior, se percibe un cambio significativo en las políticas urbanas implementadas en la ciudad, principalmente en las últimas dos décadas. Actualmente, la ciudad se proyecta de cara al río. En este sentido, la reestructuración urbana no solo transforma la materialidad de la ciudad, sino también el plano simbólico con la resignificación de la relación de Rosario con el Río Paraná. Estudios actuales analizan estos cambios y explican la interferencia de la reestructuración en la vida de la población (Roldán y Godoy 2020; Vera 2017, 2018). Las intervenciones tienen efectos contradictorios considerando que la reestructuración se vincula con la reproducción de proyectos neoliberales en la ciudad, estableciendo una reestructuración neoliberal.



Imagen 5. Recuperación de los antiguos galpones de la zona portuaria de la ciudad (fuente: Archivo personal, 2019).

## CONCLUSIONES

Las políticas de reestructuración instauradas por la Municipalidad de Rosario están totalmente vinculadas con la recuperación del borde costero a partir de proyectos de renovación. Los proyectos promocionados evidencian la importancia de la transformación del área en una zona de actividades enfocada en la ocupación de los espacios públicos por parte de los habitantes. La reestructuración urbana se conecta con la valorización y la recuperación de antiguos galpones del puerto, que ahora son lugares que concentran arte urbano y actividades culturales relacionadas con la danza, el deporte, el cine, las exposiciones, los conciertos, además de una serie de otros

temas vinculados con la cultura y el ocio. Además, se promocionaron proyectos enfocados en la ocupación peatonal de la costanera, utilizando el discurso de una vida más saludable. En este sentido, algunos proyectos fueron desarrollados para usar el borde como un lugar ideal para caminar y practicar ejercicio, considerando que en este lugar se concentra una serie de aparatos urbanos y también infraestructura pensada para estas prácticas (Vera 2015). Sin embargo, para acceder a estos servicios públicos sería necesario estar o vivir cerca de la zona central y portuaria de la ciudad. Todos estos discursos de una vida activa social y cultural son incorporados en los discursos del mercado inmobiliario que

busca ampliar y fortalecer sus posibilidades de venta y lucro. De esta forma, se identifica una reestructuración que camina de la mano con la reproducción del proyecto neoliberal. Finalmente cabe destacar que el borde costero cumple un papel fundamental en la reestructuración de la ciudad porque, además de concentrar distintos proyectos de renovación de la costanera, impulsa otros proyectos públicos y privados que participan de la recuperación de la zona central. Asimismo, incentiva nuevas inversiones y expansión del mercado inmobiliario que agrava la mercantilización de la ciudad; factor que reproduce el modelo neoliberal y genera además una serie de conflictos sociales en la ciudad. ■■■

## REFERENCIAS

- Barenboim, C. A. (2011). Estructuración, crecimiento y transformación urbana en la ciudad de Rosario. *Proyección*, V(10), 124-142.
- Barenboim, C. A. (2014). "Evolución de la costa central y su vinculación con el gran proyecto urbano de Puerto Norte en la ciudad de Rosario". *Revista Iberoamericana de Estudios Municipales*, 10, 61-81.
- Carlos, A. F. (2011). A condição espacial. São Paulo: Contexto.
- Casgrain, A., & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades Latinoamericanas el ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 19-44.
- Contreras, Y. (2017). De los "gentrifiers" a los precarios urbanos. Los nuevos residentes del centro del Santiago. *Eure*, 43(129), 115-141. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612017000200006>
- Hidalgo Dattwyler, R. A., Alvarado, V., Arenas, F., Salazar, A., & Volker, P. (2016). La comunidad disidente: reacción, métodos y conflictividad socio-espacial en el borde costero de la Región de Valparaíso.
- Hidalgo, R. (2015). La reestructuración de las áreas centrales y las transformaciones socioespaciales: dinámicas residenciales y comerciales en Santiago. Valparaíso y Viña del Mar (1990-2010). In *Metropolis en mutación* (pp. 267-291).
- Hidalgo, R., & Arenas, F. (2011). "Negocios inmobiliarios y la transformación metropolitana de Santiago de Chile: desde la renovación del espacio central hasta la periferia expandida". *Revista Geográfica de América Central*, 2, 1-16.
- Hidalgo, R., Santana, D., & Alvarado, V. (2016). Mitos, ideologías y utopías neoliberales de la producción del espacio: hacia una agenda de investigación alternativa. En *Las Costas Del Neoliberalismo. Naturaleza, Urbanización y Producción Inmobiliaria: Experiencias En Chile y Argentina*. Santiago de Chile, Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, 24-66.
- Inzulza-Contardo, J., & Díaz, I. (2016). *Desastres naturales, destrucción creativa y gentrificación: estudio de casos comparados en Sevilla (España), Ciudad de México (México) y Talca (Chile)*. 128, 109-128.
- Janoschka, M. (2011). *Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y la ciudadanía urbana*. Investigaciones Geográficas, (76), 118-132.
- Janoschka, M., & Haas, H. (2013). *Contested spatialities, lifestyle migration and residential tourism* (Vol. 41). Routledge.
- Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). *Gentrification in Spain and Latin America—A critical dialogue*. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265.
- Maricato, E. (2015). Para entender a crise urbana. *CaderNAU*, 8(1), 11-22.
- Neves, M. F., Kolhy, L., Cunha, I., & Canepa, C. (2009). Reconversão de áreas portuárias abandonadas e atividades terciárias - casos das cidades de Santos e de Belém. *Patrimônio: Lazer & Turismo*, 6(5), 95-112.
- Rodríguez, M. A. (2009). Renovación del frente portuario de Valparaíso: Oportunidad de rearticulación puerto-ciudad. *Cuaderno Urbano*, 8(8), 205-228.
- Roldán, D., & Godoy, S. (2020). "Conflictos territoriales y culturales en la renovación del frente costero. Rosario (Argentina)". *Revista EURE-Revista de Estudios Urbano Regionales*, 46(138).
- Rosario, M. de. (2017). *Plan Integral del Área Histórica*. Recuperado el 12 de septiembre de 2017, de <https://www.rosario.gov.ar/web/ciudad/obras-publicas/plan-integral-del-area-historica>
- Segeur, S. (2015). *Nuevas urbanizaciones costeras ¿gentrificación turística en la bahía de Coquimbo?* 18-31.
- Silva, J. da. (2016). Reestruturação produtiva e reconfiguração da área central de Fortaleza: novas e velhas centralidades. En P. C. X. Pereira (Ed.), *Reconfiguração das cidades contemporâneas: Contradições e conflitos* (pp. 51-70). São Paulo: FAUUSP.
- Swyngedouw, E. (1997). Power, nature, and the city. The conquest of water and the political ecology of urbanization in Guayaquil, Ecuador: 1880-1990. *Environment and Planning A*, 29(2), 311-332.
- Valdebenito, C., & Álvarez, L. (2016). Entre el uso público y el aprovechamiento del privado: tensiones y desafíos al ordenamiento territorial de la conurbación costera de la área metropolitana de Valparaíso. En: *En las costas del neoliberalismo. Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina*. Santiago de Chile, Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile (pp. 82-104). Santiago de Chile.
- Vera, P. (2015). Ciudad saludable, ciudad turística. *Espacialización de imaginarios y prácticas urbanas* (Rosario, Argentina). (2015) 5, 43-58.
- Vera, P. (2017). Procesos de recualificación urbana e imaginarios de la innovación: El caso Rosario, Argentina. *EURE* (Santiago), 43(129), 209-234.
- Vera, P. (2018). "Imaginarios del patrimonio en los procesos de reconversión urbana. Puerto Norte, Rosario, Argentina". *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 10, 49-67.
- Vidal-Koppmann, S. (2016). *Avance de las urbanizaciones privadas en las franjas costeras. El litoral marítimo argentino en la mira de los desarrolladores inmobiliarios. In n las costas del neoliberalismo. Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina*. Santiago de Chile, Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile (pp. 67-81). Santiago de Chile.