

**Diálogos**   
políticas & normativas territoriales



TALLER

# PROPUESTAS E IMAGINARIOS

PARA EL DISEÑO DEL TERRITORIO

## MARTES 02 AGOSTO - 18HS

ESCUELA N. AVELLANEDA • LEGUIZAMÓN 325



CONSEJO FEDERAL  
DE INVERSIONES





# Diálogos del

políticas & normativas territoriales

# Diálogos

políticas & normativas territoriales



TALLER  
**PROPUESTAS  
E  
IMAGINARIOS**  
PARA EL DISEÑO DEL TERRITORIO

CONSEJO FEDERAL  
DE INVERSIONES

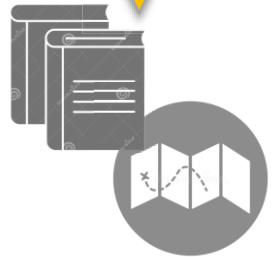
Feb | Mar | Abr | May | Jun | Jul | Ago | Sep | Oct | Nov | Dic



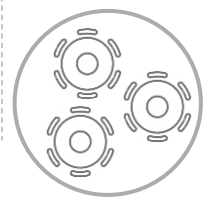
Humedales  
Infra productiva  
Multicentralidad-densidades



Feb | Mar | Abr | May | Jun | Jul | Ago | Sep | Oct | Nov | Dic



Humedales  
Infra productiva  
Multicentralidad-densidades



Feb

Mar

Abr

May

Jun

Jul



Ago

Sep

Oct

Nov

Dic





## RENOVAR POLÍTICAS-NORMATIVAS

Una ciudad respetuosa del ambiente y de las personas

Una ciudad donde prime el interés común

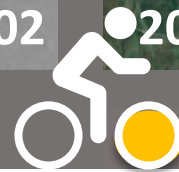
Una ciudad para todxs



2002



2022



## RENOVAR POLÍTICAS-NORMATIVAS

Una ciudad respetuosa del ambiente y de las personas

Una ciudad donde prime el interés común

Una ciudad para todxs





RENOVAR POLÍTICAS-NORMATIVAS

Un nuevo Código  
COU\_COTA

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

Hacia dónde vamos?



**DIRECTRICES**

(de ordenamiento territorial y ambiental)

Cómo organizamos el territorio?



**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

(urbano, periurbano, rural, paisaje frágil)

Qué y cómo podemos construir?



**ASIGNACIÓN DE INDICADORES**

(Usos, Fos, fot, fas alturas, tipologías, densidades)

**MODALIDAD DE INTERVENCIÓN EN APF**

Cómo hacemos que las cosas sucedan?



**INSTRUMENTOS** (de Gestión urbanística)

Cómo gestionamos la urbanización?



**PROCEDIMIENTOS**

para la subdivisión del suelo

Hacia dónde vamos?

## **DIRECTRICES**

(de ordenamiento territorial y ambiental)

Cómo organizamos el territorio?

## **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

(urbano, periurbano, rural, paisaje frágil)

Qué y cómo podemos construir?

## **ASIGNACIÓN DE INDICADORES**

(Usos, Fos, fot, fas alturas, tipologías, densidades)

## **MODALIDAD DE INTERVENCIÓN EN APF**

Cómo hacemos que las cosas sucedan?

## **INSTRUMENTOS** (de Gestión urbanística)

Cómo gestionamos la urbanización?

## **PROCEDIMIENTOS**

para la subdivisión del suelo

# DIRECTRICES

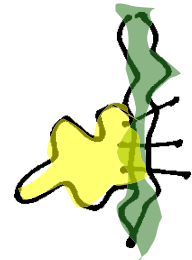
(de ordenamiento territorial y ambiental)



- Cuidar el soporte natural



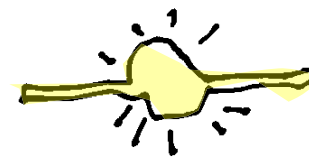
- Gestionar el crecimiento



- Mejorar la relación río ciudad



- Proyectar lo urbano



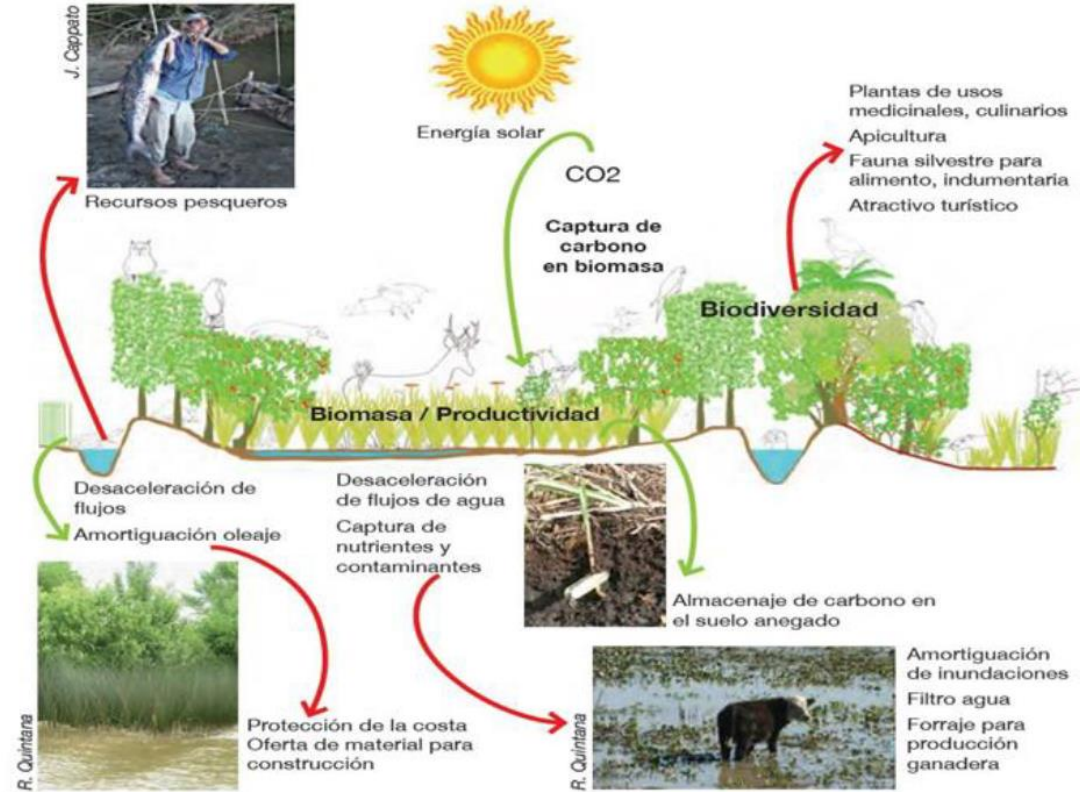
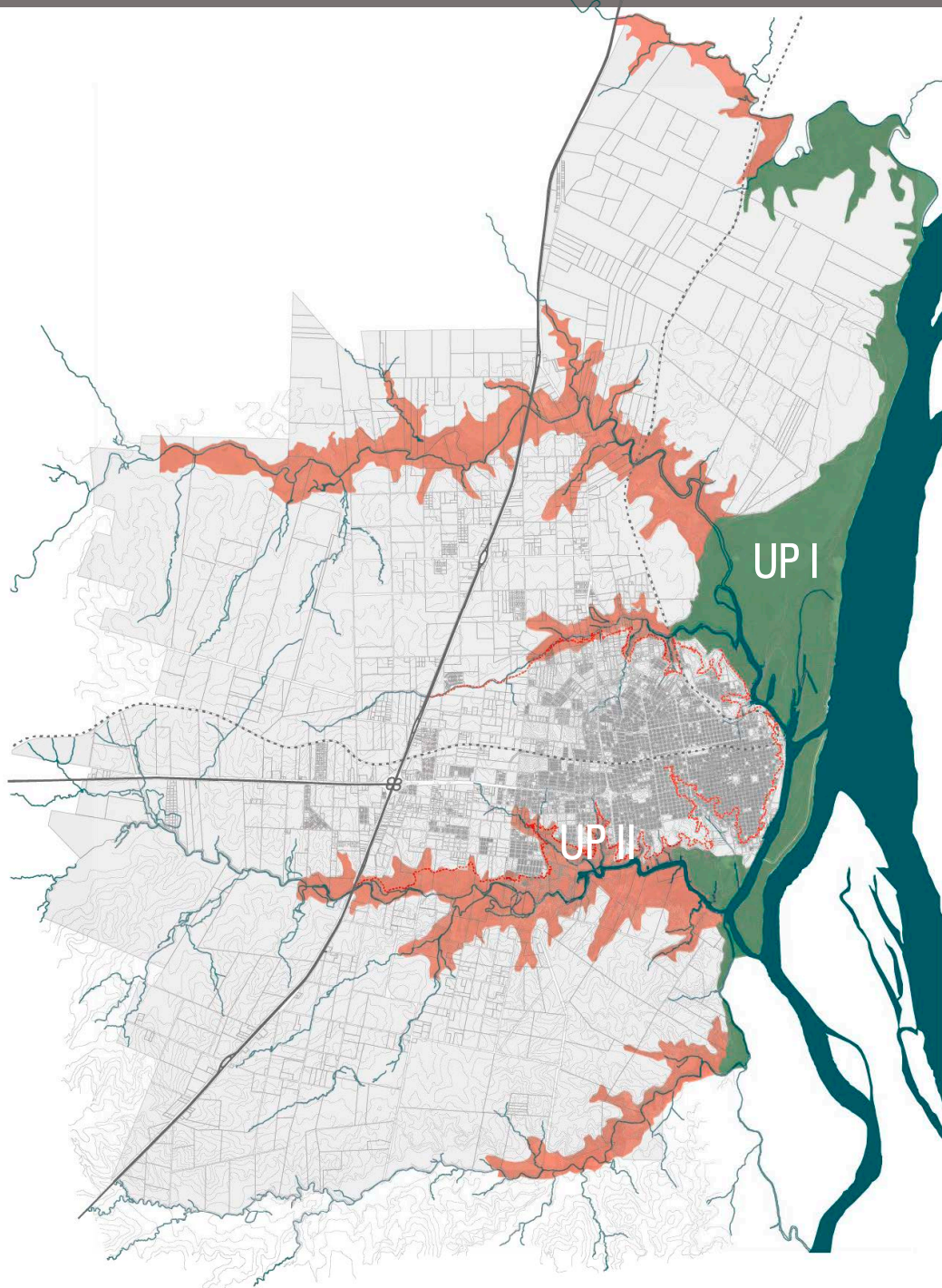
- Poner en valor el centro



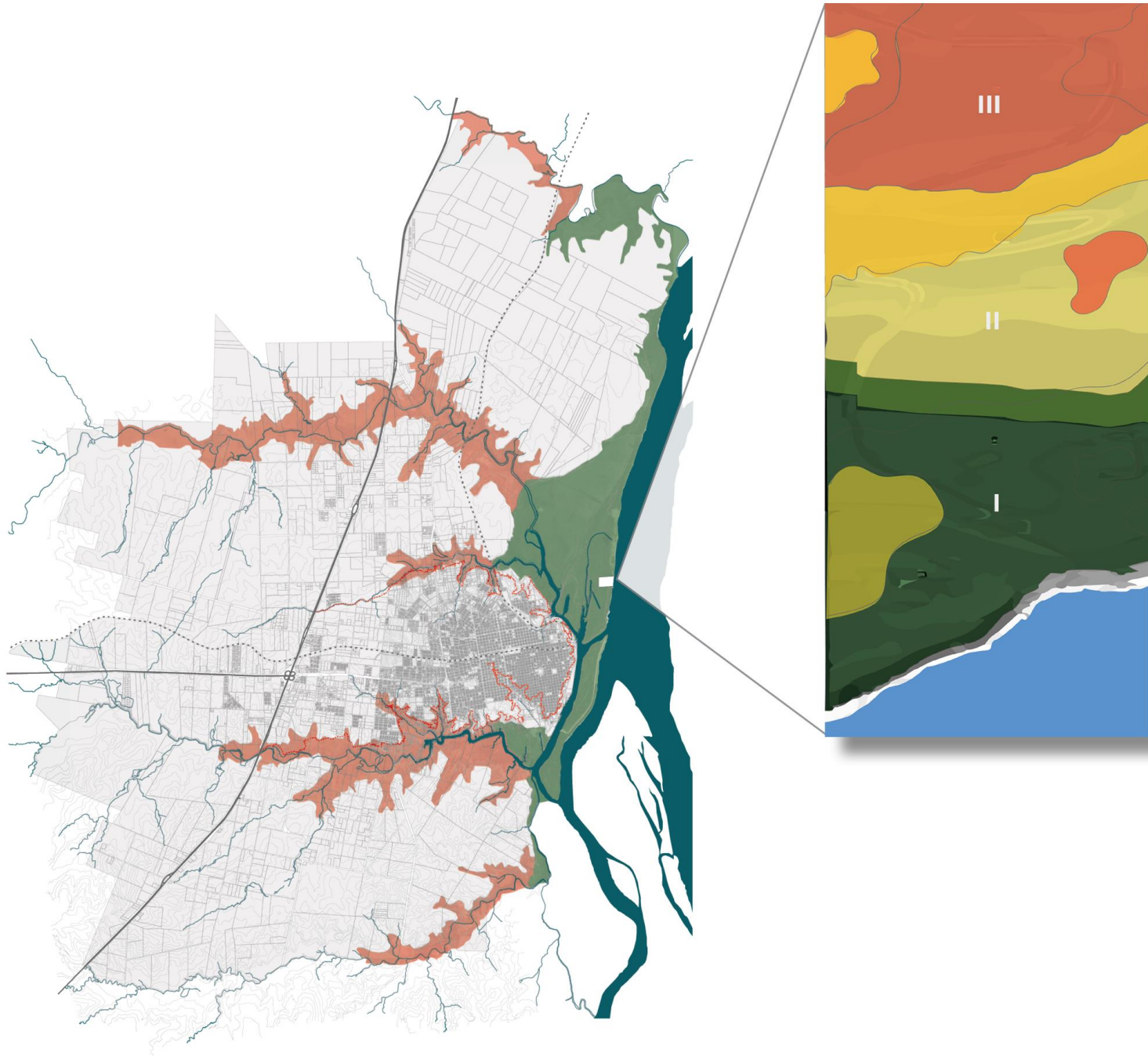
## D1 • CUIDAR EL SOPORTE NATURAL

- # Identificación de Areas de Paisaje Frágil -APF-
- # Análisis de aptitudes de APF
- # Criterios de usos e implantación en APF

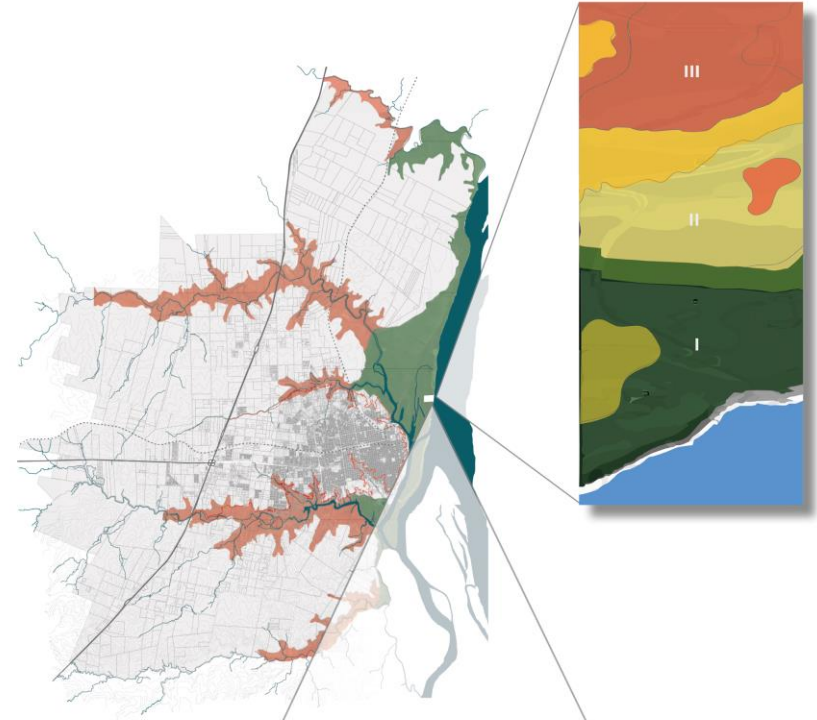
# # Identificación de Áreas de Paisaje Frágil

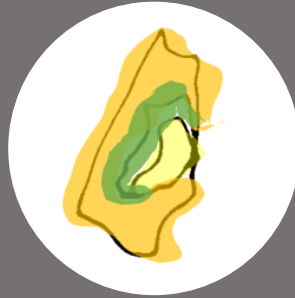


# # Análisis de aptitud de Áreas de Paisaje Frágil



# # Criterios de usos e implantación en Áreas de Paisaje Frágil

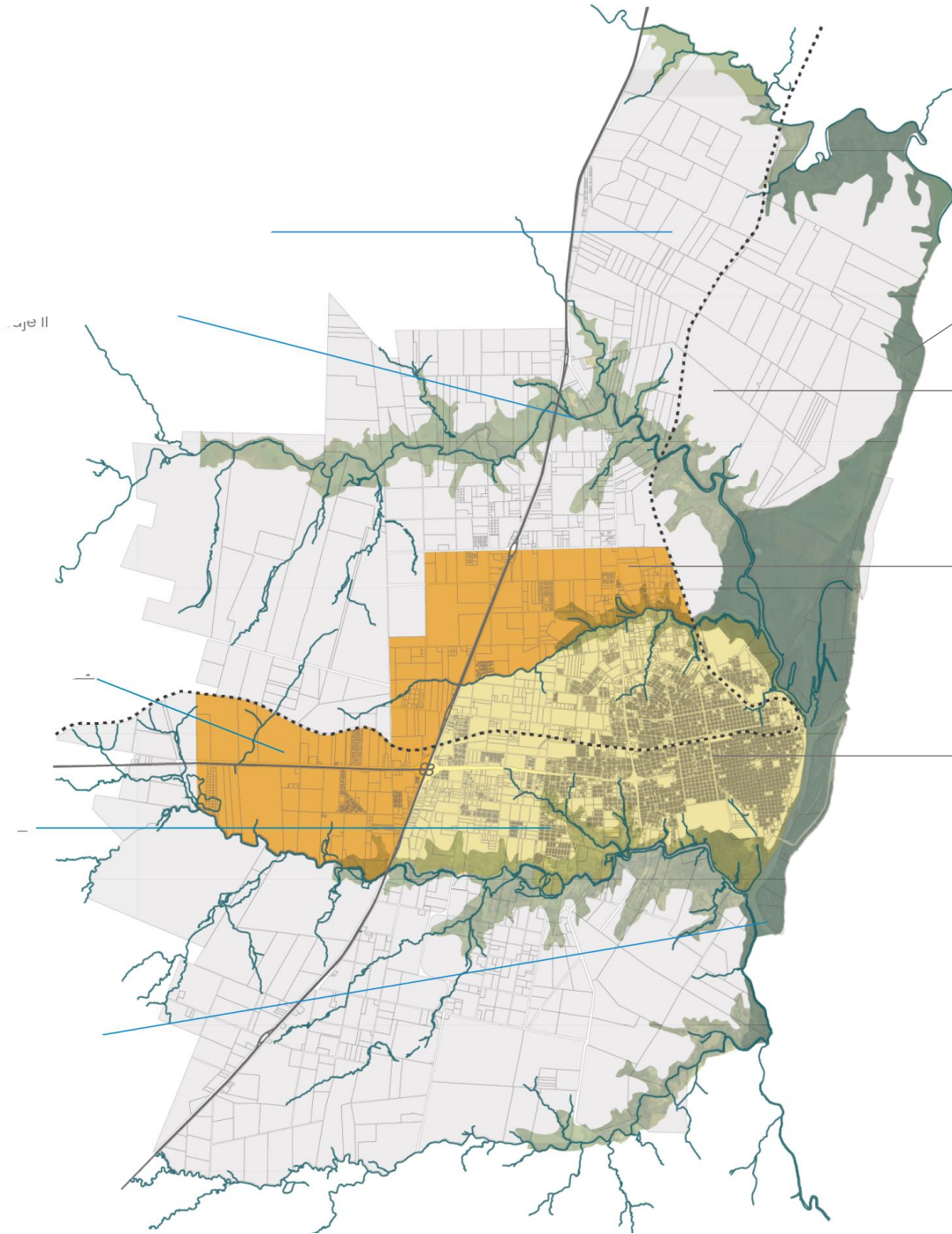




## D2 • GESTIONAR EL CRECIMIENTO

- # Nueva Clasificación del suelo
- # Límites para el área urbanizable
- # Localización de instalaciones logísticas y productivas
- # Sistema de accesos regionales

# # Nueva Clasificación de Suelos



● Paisaje Frágil



● Suelo Rural



● Suelo Periurbano

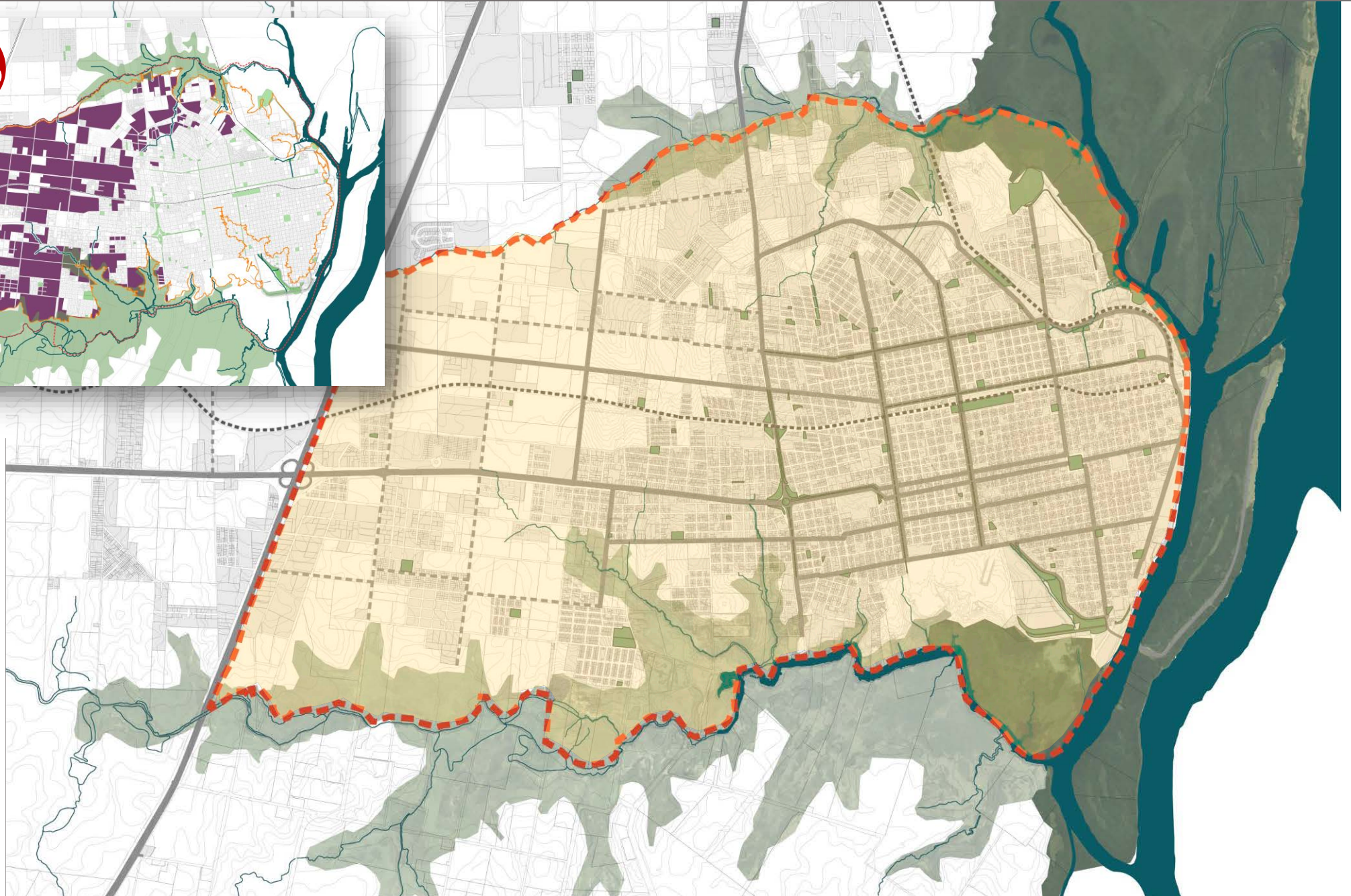
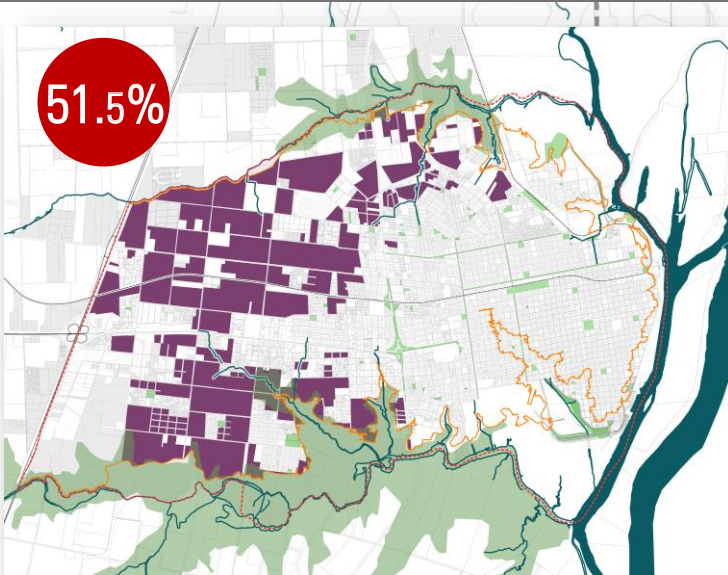


● Suelo Urbano



# # Límites para el área urbana

51.5%

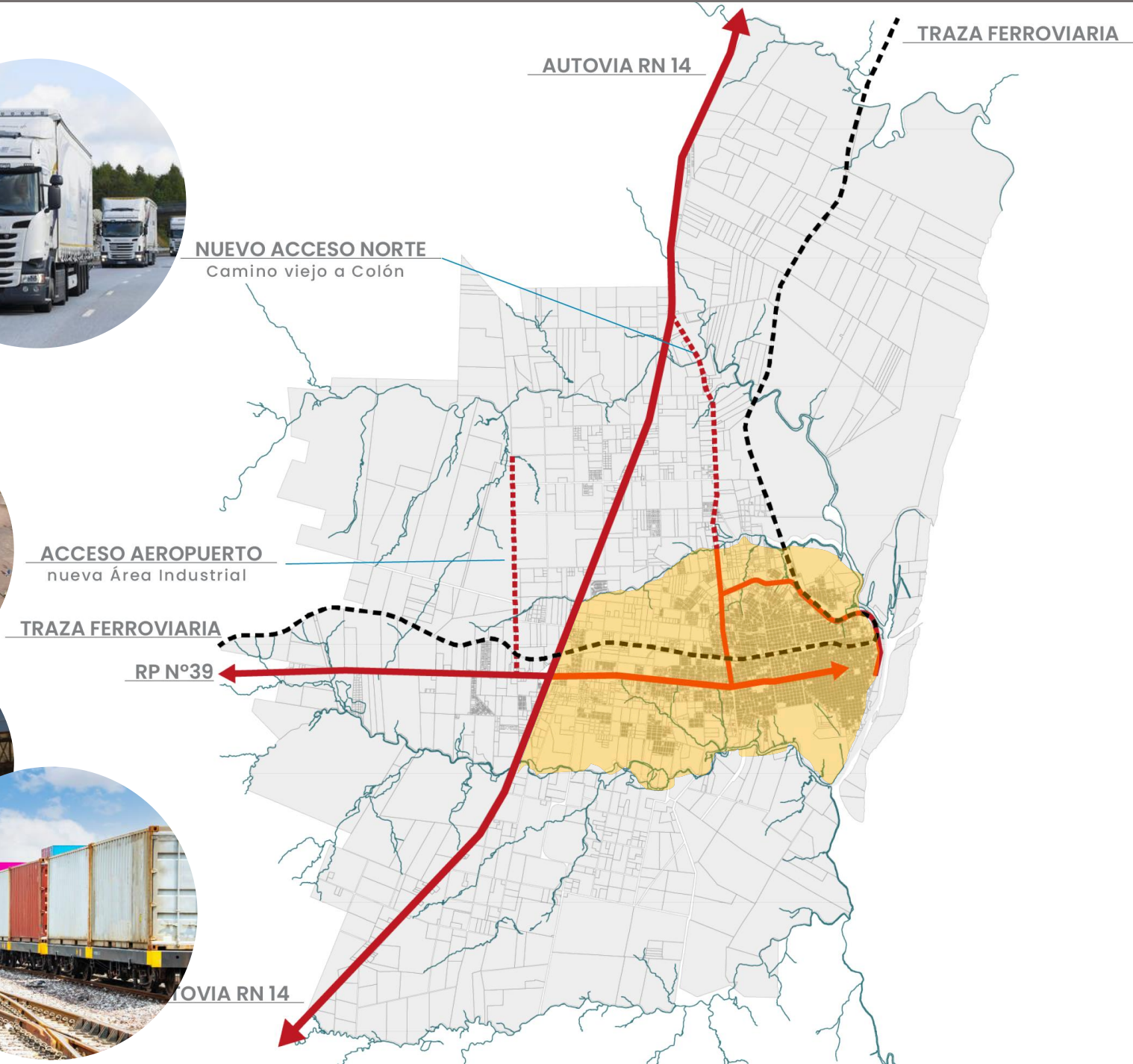


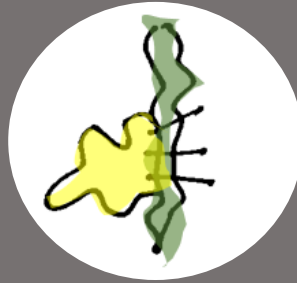
# # Localización de instalaciones logísticas y productivas



1 • AEROPUERTO | 2 • NUEVA ÁREA INDUSTRIAL | 3 • PARQUE INDUSTRIAL | 4 • ZONA FRANCA | 5 • PUERTO

# # Sistema de acceso regionales

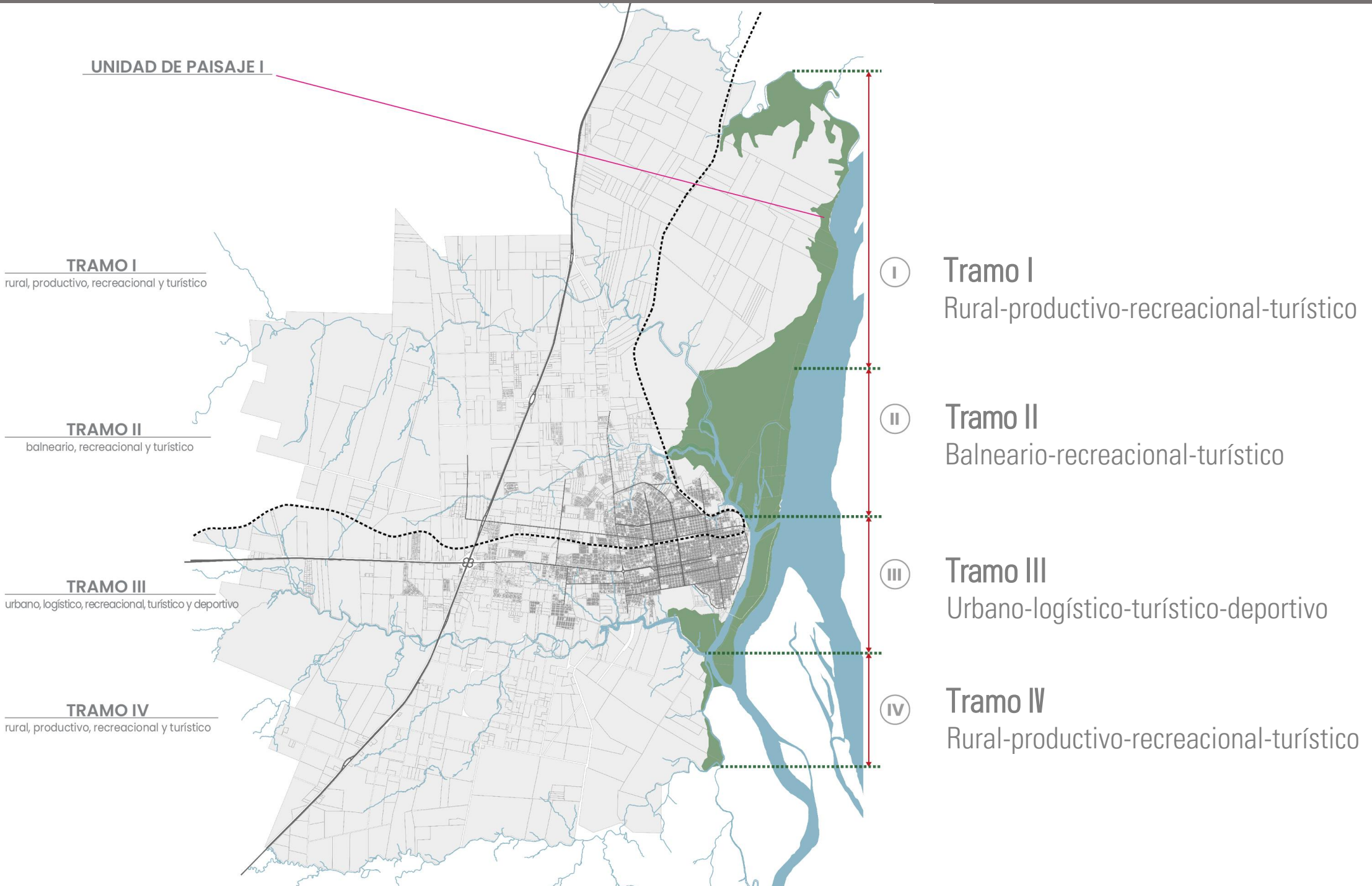




## D3 • MEJORAR LA RELACIÓN RÍO-CIUDAD

- # Caracterización y clasificación del borde ribereño
- # Proyectos Urbanos para vincular la ciudad con el río
- # Equipamiento singulares para la Isla del Puerto

# # Caracterización y clasificación del borde ribereño



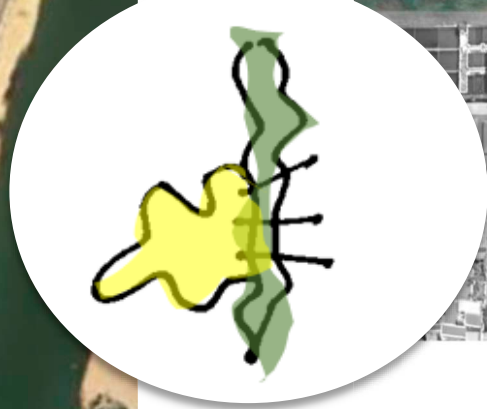
# # Proyectos urbanos para vincular la ciudad con el río



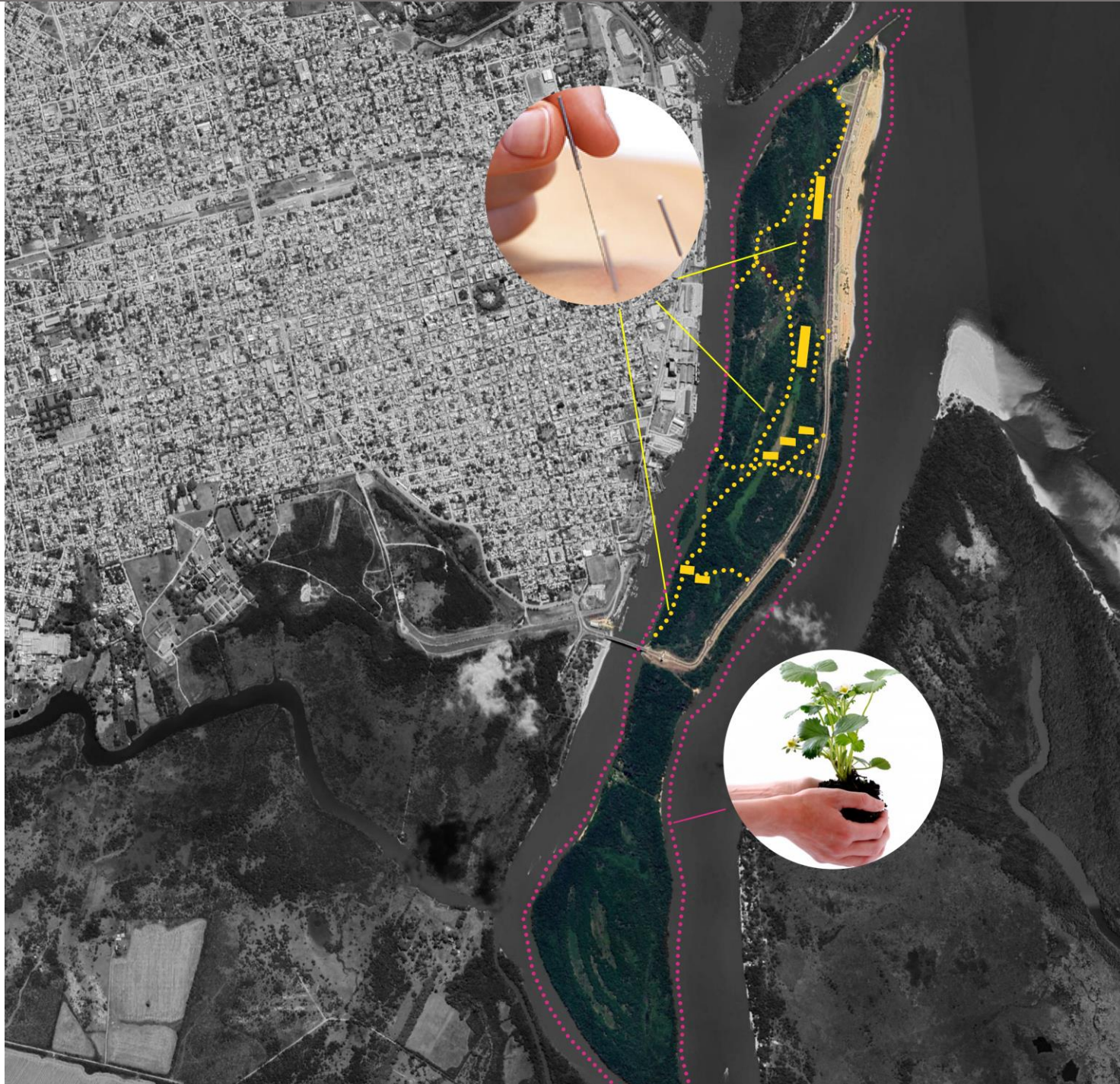
# # Proyectos urbanos para vincular la ciudad con el río



# # Proyectos urbanos para vincular la ciudad con el río



# # Equipamientos singulares para la Isla del Puerto

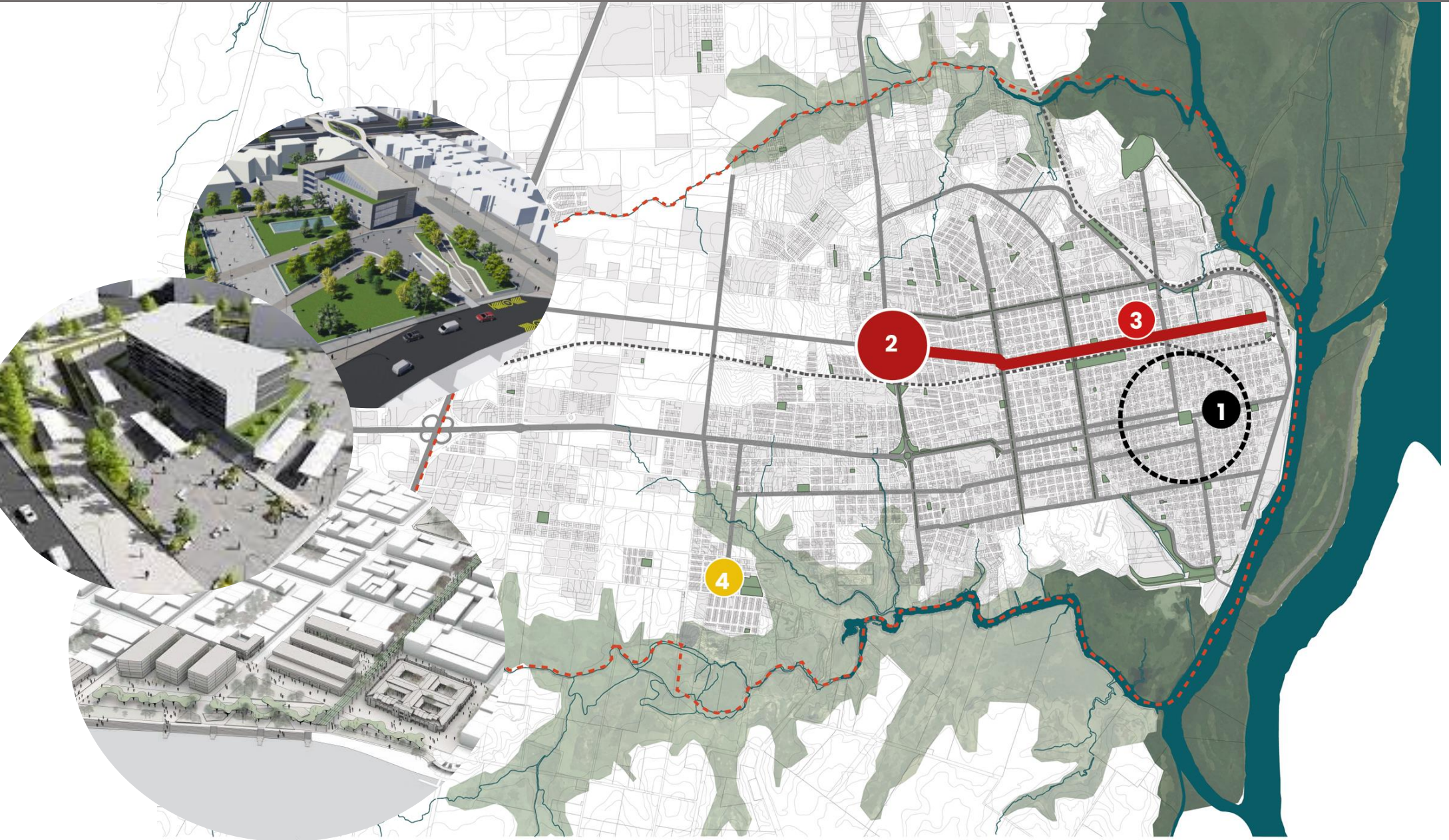




## D4 • PROYECTAR LO URBANO

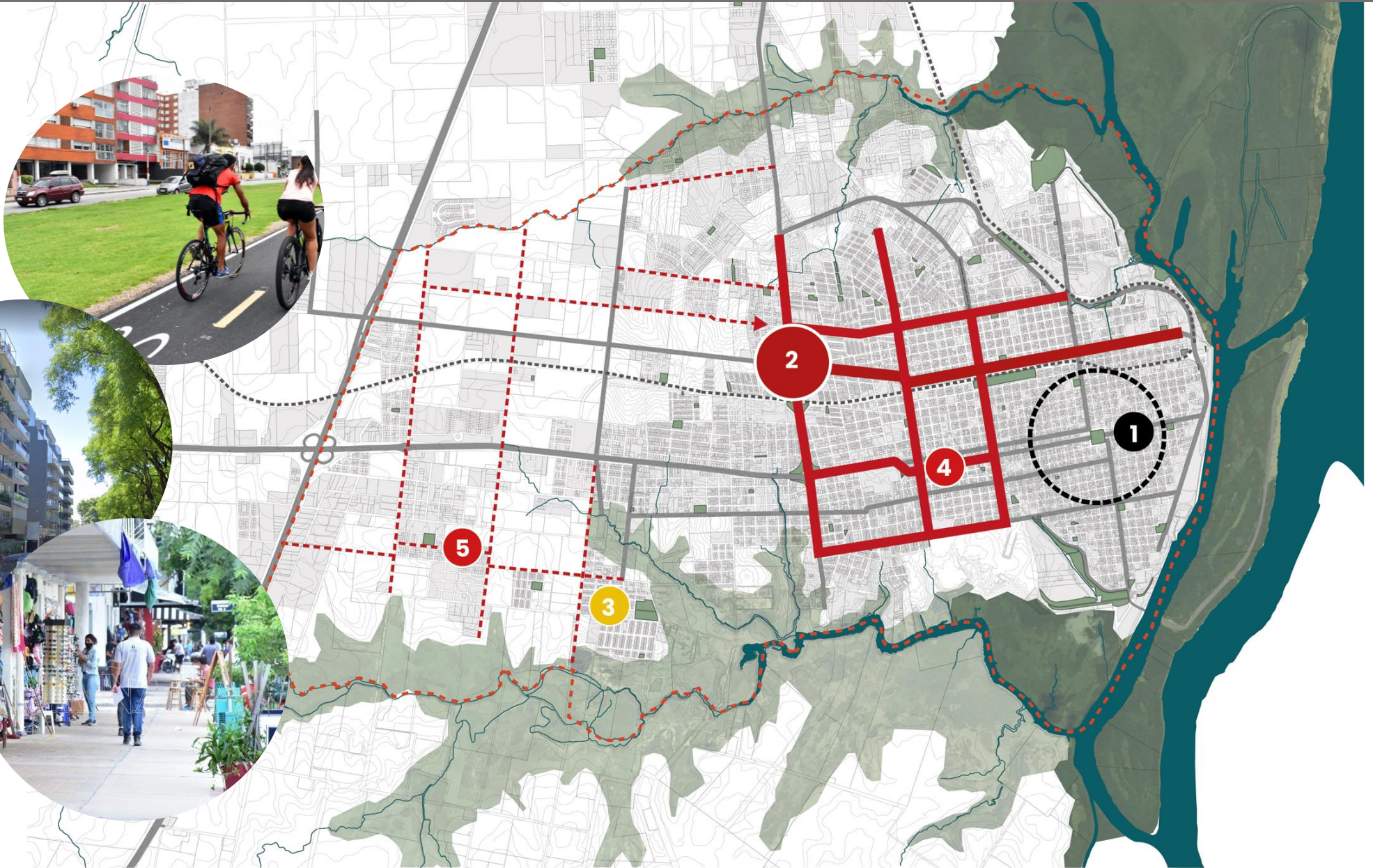
- # Nueva Centralidades
- # Macro trama de movilidad y densidades
- # Sistema de espacios públicos e infra verde
- # Integración socio-urbana

# # Nuevas Centralidades



1 • ÁREA CENTRAL | 2 • NUEVA CENTRALIDAD Hospital - U.N.E.R | 3 • CORREDOR H. YRIGOYEN | 4 • CENTRALIDAD BARRIAL

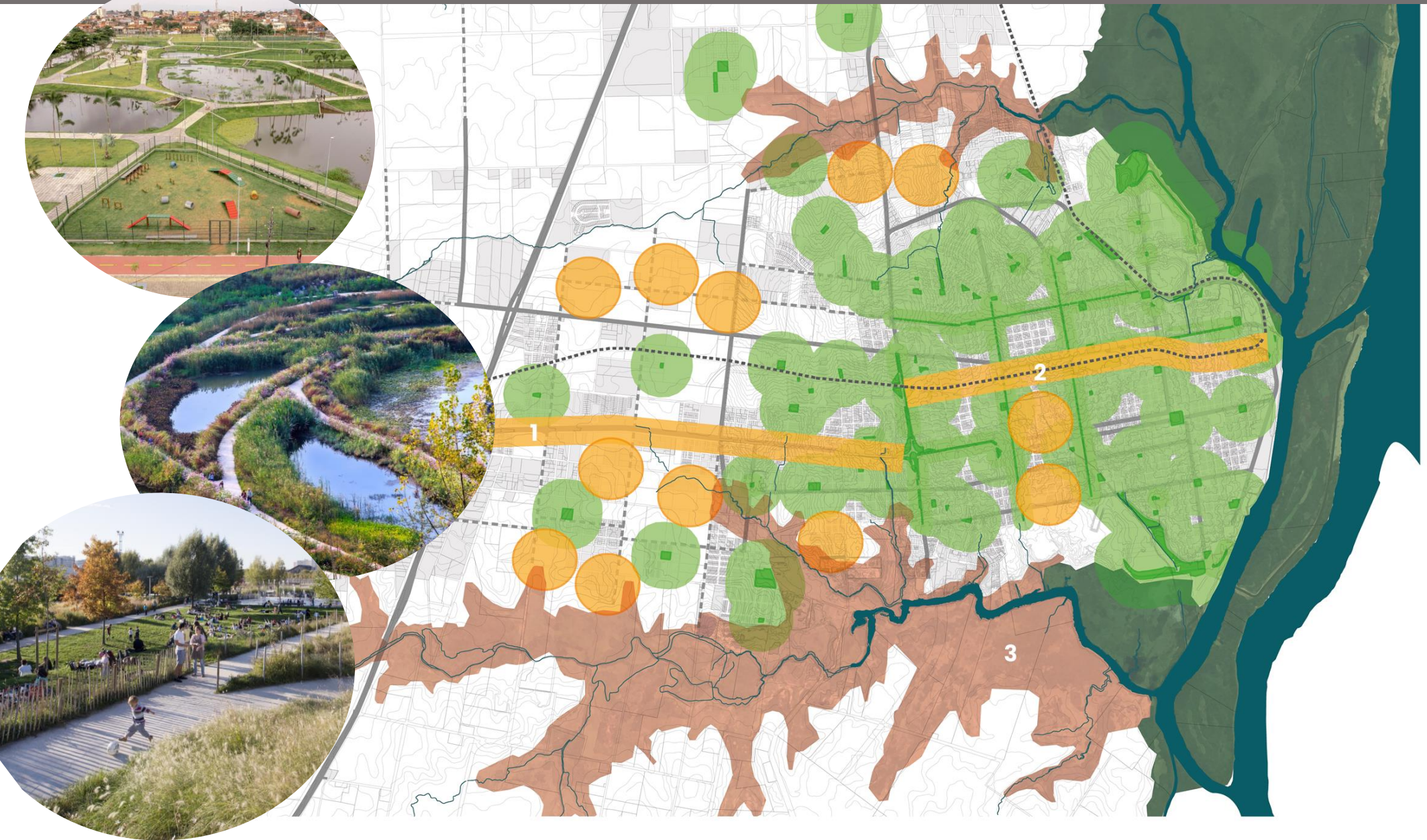
# # Macro trama de movilidad y densidades



1 • **ÁREA CENTRAL** | 2 • **NUEVA CENTRALIDAD** Hospital - U.N.E.R | 3 • **CENTRALIDAD BARRIAL**

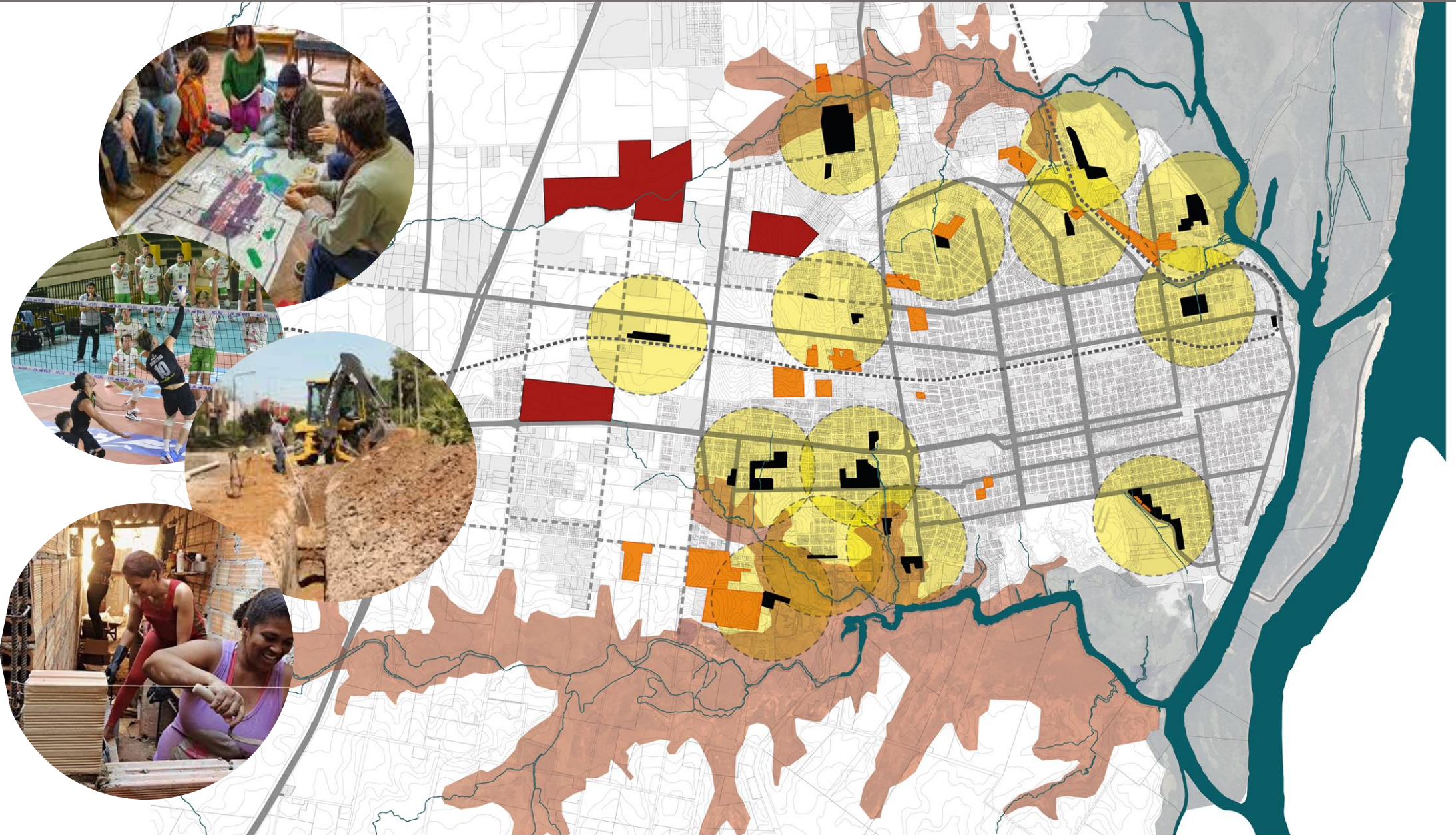
4 • **TRAMA DE CORREDORES I** Movilidad sustentable e incremento de densidades | 5 • **TRAMA DE CORREDORES II** Movilidad y completamiento

# # Sistema de espacios públicos e infraestructuras verdes

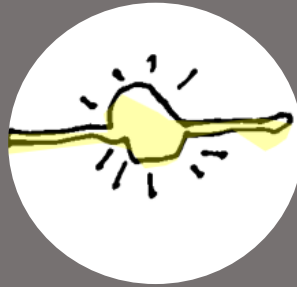


- ESPACIOS VERDES EXISTENTES ● ESPACIOS VERDES A COMPLETAR
- 1 • CORREDOR VERDE DE INGRESO A LA CIUDAD ■ 2 • PARQUE LINEAL FERROVIARIO
- 3 • ÁREA DE PAISAJE FRÁGIL reservorios hídricos y parques inundables

# # Integración socio-urbana



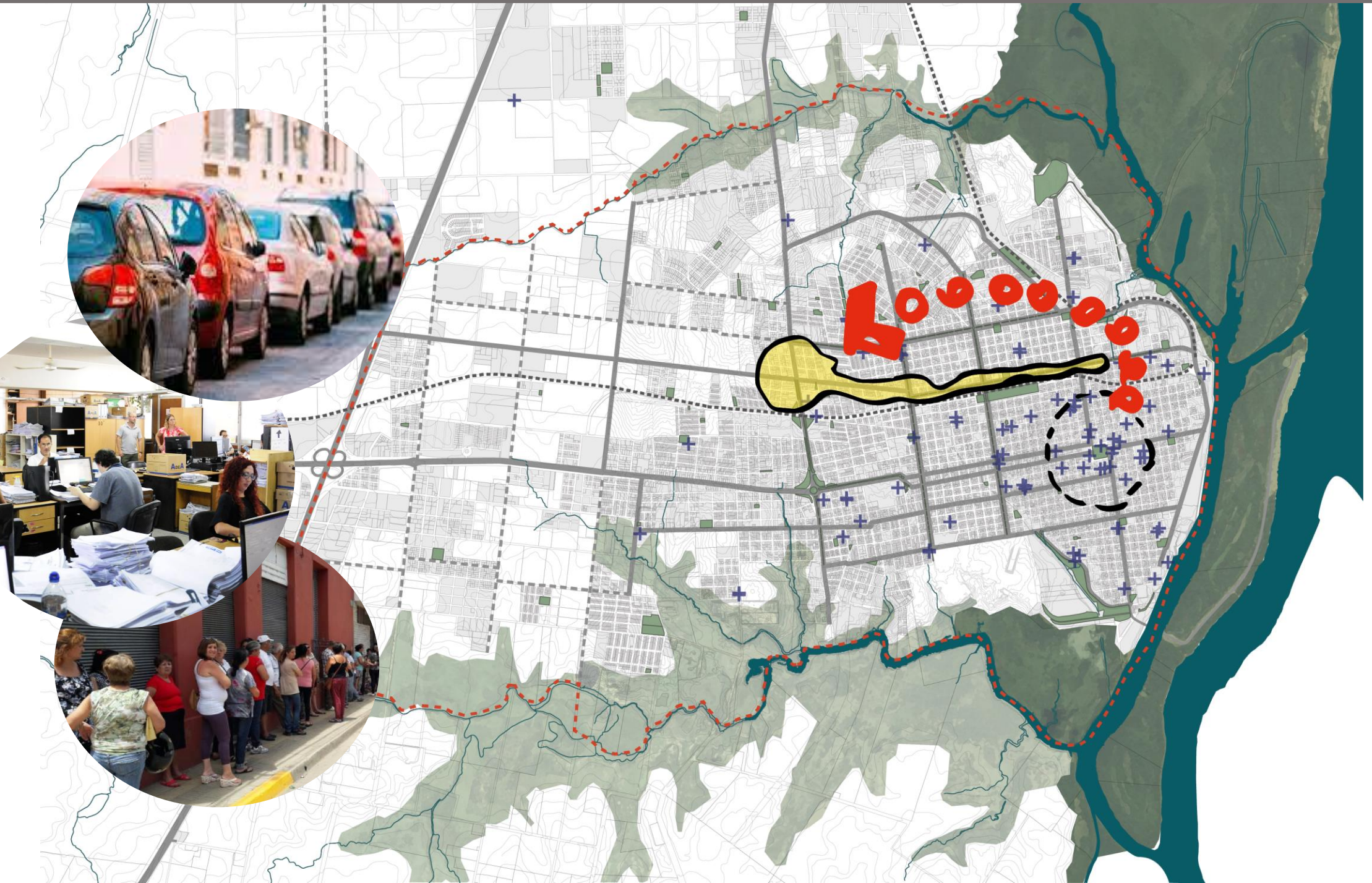
- ÁREAS DE INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA polígonos RENABAP
- ÁREAS DE PAISAJE FRÁGIL espacios públicos, parques inundables, reservorios hídricos
- VIVIENDA PÚBLICA ● BARRIOS CERRADOS



## D5 • RECUALIFICAR EL CENTRO TRADICIONAL

- # Desconcentración del usos en área central
- # Puesta en valor de edificios, archipiélagos y corredores patrimoniales
- # Estímulo al diseño innovador en contexto patrimonial

# # Desconcentración de usos en el área central



# # Puesta en valor de edificios, archipiélagos y corredores patrimoniales



# # Estímulo al diseño innovador en contexto patrimonial



# DIRECTRICES

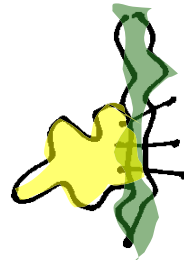
(de ordenamiento territorial y ambiental)



- Cuidar el soporte natural



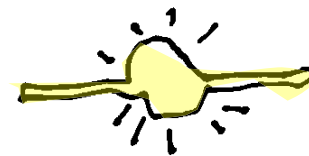
- Gestionar el crecimiento



- Mejorar la relación río ciudad



- Proyectar lo urbano



- Poner en valor el centro

# Ejercicio Taller I: EVALUAR DIRECTRICES

(Acuerdo, desacuerdo, me pregunto, agrego)



# Ejercicio Taller I: EVALUAR DIRECTRICES

(Acuerdo, desacuerdo, me pregunto, agrego)



## CUIDAR EL SOPORTE NATURAL

Concepción redefine su modelo territorial reconociendo la singularidad y fragilidad de su soporte natural estableciendo para ello pautas específicas de uso y ocupación, cuidando de manera particular sus humedales o las que denominará Áreas de paisaje Frágil.

En este sentido fija algunos criterios específicos

- Las áreas de humedales no serán utilizados para la ampliación de los usos y actividades que hacen a la vida cotidiana y tradicional de la ciudad: loteos, vivienda permanente, abastecimiento comercial, etc.
- Los usos y actividades que se propongan deben aportar a otorgar un perfil singular a la ciudad, con particular atención a las actividades, recreativas, deportivas y de turismo, que colaboren con la generación de economía a nivel local y mejoren los indicadores de empleo de la población, evitando la generación de enclaves.
- Los usos y actividades que se propongan en área de humedales no deben impedir y/o alterar los flujos hidrológicos (transparencia hídrica), entorpecer el funcionamiento del ecosistema y la continuidad de la prestación de los servicios ambientales.

### COMPONENTES PARA LA ACTUACIÓN PROYECTUAL Y NORMATIVA

#### CI - IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE PAISAJE FRÁGIL

Se identifican tres Unidades de paisaje frágil en el ejido de Concepción del Uruguay,

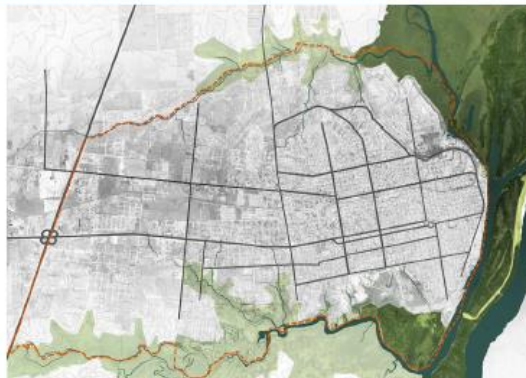
# Una relacionada al borde costero del río Uruguay que atraviesa áreas urbanas, periurbanas y rural.

# Otra que se vincula más con el área urbanizable de la ciudad, que integran los valles de inundación de los arroyos El Curro y La China

# y un tercero de carácter más rural, el del arroyo Urquiza en el límite norte del ejido.

El municipio ya cuenta con una base importante de trabajo a partir del trabajo articulado con la Universidad Nacional de San Martín (UNSAM) y es actualizado de manera permanente por los equipos locales. Esta información será la base para cualquier tipo de intervención en APF que deberá ser profundizada por el propietario que solicite autorización para usos y/o actividades en ese sector.

Cualquier parcela que se vea total o parcialmente afectada (pisada) por un Área de Paisaje Frágil deberá ajustarse al protocolo de actuación que estará incluido en la nueva normativa y que algunos de sus puntos centrales se detallan en las próximas componentes de esta directriz.



DE ACUERDO



EN DESACUERDO



DUDAS • INQUIETUDES



APORTES

---



---



---



---



---

# Ejercicio Parte I: EVALUAR DIRECTRICES

(Acuerdo, desacuerdo, me pregunto, agrego)



**CUIDAR EL SOPORTE NATURAL**

Como parte del proceso de planificación territorial y de desarrollo urbano y rural, el Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, propone una serie de acciones para el cuidado del soporte natural y ambiental, que se detallan a continuación:

Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:

Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:



**COMPONENTES EN LA ACTUACIÓN PROYECTIVA Y NORMATIVA**

**C1 - IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DE PRESERVAZIONE**

Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:

Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:

Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:



*Nos los representantes del pueblo de la*  
*Nos los representantes del pueblo de la anción*  
*reunido en congreso general constituyente*  
*Por voluntad u elección de las provincias que los*  
*No dio que cambiemos todo, pero si cambiar lo*  
*que parece posible de solucionar*  
*Nos los representantes del pueblo de la*

**C2 - IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DE PRESERVAZIONE**

Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:

Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:

Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:



*Nos los representantes del pueblo de la*  
*Nos los representantes del pueblo de la anción*  
*reunido en congreso general constituyente*  
*Por voluntad u elección de las provincias que los*

**C3 - IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DE PRESERVAZIONE**

Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:

Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:

Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:



*Nos los representantes del pueblo de la*  
*y los representantes del pueblo de la anción*  
*reunido en congreso general constituyente*  
*Por voluntad u elección de las provincias que los*  
*No dio que cambiemos todo, pero si cambiar lo*  
*que parece posible de solucionar*  
*Nos los representantes del pueblo de las provincias*  
*Nos los representantes del pueblo de la*  
*parece que algunas provincias no llegaron en horario*  
*para votar el acta.*

**C4 - IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DE PRESERVAZIONE**

Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:

Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:

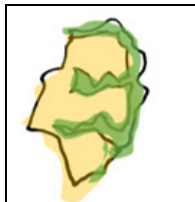
Las acciones de transformación del soporte natural y ambiental se detallan en el Anexo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y Rural de Tucumán, que se detallan a continuación:



*Nos los representantes del pueblo de la*  
*Nos los representantes del pueblo de la anción*  
*reunido en congreso general constituyente*

*Nos los representantes del*  
*ueblo de la*  
*Por voluntad u elección*  
*de las provincias que los*

*Nos los representantes del pueblo de la*  
*Nos los representantes del pueblo de la anción*  
*reunido en congreso general constituyente*  
*Por voluntad u elección de las provincias que los*  
*No dio que cambiemos todo, pero si cambiar lo*  
*que parece posible de solucionar*  
*Nos los representantes del pueblo de las provincias*  
*Nos los representantes del pueblo de la*  
*parece que algunas provincias no llegaron en horario*  
*para votar el acta.*



#### **D1: CUIDAR EL SOPORTE NATURAL**

- Identificación de Áreas de Paisaje Frágil - APF
- Análisis de aptitudes de APF
- Criterios de uso e implantación en APF

### **DIRECTRIZ 1: CUIDAR EL SOPORTE NATURAL**

Concepción del Uruguay redefine su modelo territorial reconociendo la singularidad y fragilidad de su soporte natural, estableciendo para ello pautas específicas de uso y ocupación, en particular sus humedales y bosques nativos a los que denominará Áreas de Paisaje Frágil:

- Las áreas de humedales no serán utilizadas para la ampliación de los usos y actividades propios de la vida cotidiana de la ciudad: loteos, vivienda permanente, comercios, etc.
- Los usos y actividades que se propongan deben aportar a definir un perfil singular a la ciudad, con particular atención a las actividades, recreativas, deportivas y de turismo, que, además, mejoren economía local y los indicadores de empleo de la población.
- Los usos que se propongan en los humedales no deben impedir ni alterar los flujos hidrológicos (transparencia hidrológica), manteniendo la continuidad de la prestación de los servicios ambientales.

**Componentes** para la actuación proyectual y normativa

#### **C1• Identificación de Áreas de Paisaje Frágil**

El ejido de Concepción se desarrolla territorialmente sobre tres grandes Unidades de Paisaje, de las cuales dos (ambas vinculadas a ríos, arroyos y cañadas) representan diferentes grados de complejidad estructural y vulnerabilidad ante la intervención antrópica: modificación de la dinámica hidrológica y unidades de vegetación presentes.

##### **UNIDAD DE PAISAJE I: Mosaico de humedales del valle del Río Uruguay (UPI)**

Esta unidad se relaciona directamente con el llano aluvial inundable del río Uruguay, la ocupación de ese territorio es básicamente de carácter rural, no obstante, en las áreas contiguas al espacio urbano existen diferentes actividades recreativas asociadas al río.

##### **UNIDAD DE PAISAJE II: Mosaico de humedales de los tributarios entrerrianos del Río Uruguay (UPII)**

Del mismo modo que la UP anterior, se asocia a las partes inundables de los tributarios de distinto orden del río Uruguay, entre los cuales se destacan, con relación al espacio urbano, los Arroyos del Curro y de la China y el arroyo Urquiza, en zona rural al norte del ejido. Se trata de un mosaico de suelos hidromórficos caracterizando el humedal con bosques ribereños a modo de galería.

##### **UNIDAD DE PAISAJE III: terrazas altas entrerrianas (UPIII)**

Ocupa la mayor parte del ejido, con uso preponderante rural en donde pueden aparecer “parches” y sectores bajos que pueden ser considerados como humedales de la misma manera que las dos unidades anteriores.

En el ámbito del COTA se denominará **Área de Paisaje Frágil** a las Unidades de Paisaje I y II (sin desconocer las situaciones particulares que se identifique como parches en la Up III). Estas APF se superpondrán (pisarán), con áreas Urbanas, periurbanas y/o rurales, por lo que cualquier tipo de intervención en ellas contará con un proceso administrativo específico para aprobar obras u otras intervenciones, apuntando a mantener el mayor grado de integridad natural posible, definiendo claramente los límites de las intervenciones.

#### **C2• Análisis de Aptitud en áreas de paisaje frágil**

Las Áreas de Paisaje Frágil se apoyan sobre un mosaico catastral que contiene parcelas de diferentes dimensiones, topografía y localización que, si bien comparten la pertenencia a una unidad de paisaje, presentan particularidades necesarias de tener en cuenta para habilitar usos, construcciones, vías de acceso y otro tipo de intervenciones. Se trata de dar la posibilidad de un uso racional y cuidado al desarrollo de actividades manteniendo la integridad del ecosistema. Todas las parcelas que se ubiquen total o parcialmente sobre la UP I o UP II, ya sea que se encuentren en suelo urbano, periurbano o rural, deberán someterse a un procedimiento de evaluación particular para poder desarrollar un proyecto de intervención de cualquier tipo.

Para la evaluación de la propuesta, la parcela deberá ser sometida a un análisis particularizado cuyo producto final será un **“Informe de Aptitud”** de la parcela que indique: topografía, cursos de agua, unidades de

vegetación presentes y su estado de conservación, cotas de inundación y aquellas singularidades que pudieran existir (afloramientos, asociaciones biológicas, etc.)

De acuerdo con estas condiciones se identifican tres tipos de zonas: Roja, de protección máxima, Verde o Azul de mayor aptitud, donde se localizarán el proyecto y los usos, y Amarilla de aptitud condicionada. Este informe deberá ser realizado por profesionales habilitados y registrados a nivel local, y evaluado por los equipos técnicos del municipio.

Sobre esta base de información particularizada se definirán los criterios de usos e implantación de manera de minimizar impacto en las APF.

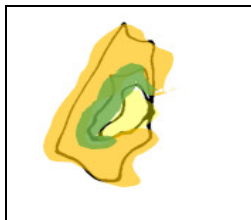
### **C3• Criterios de uso e implantación en áreas de paisaje frágil**

El Nuevo Código establecerá para las Áreas de Paisaje Frágil usos y actividades posibles de ser desarrolladas, fijando también las condiciones para su edificabilidad (superficie máxima de edificación, superficie máxima de ocupación de suelo, altura máxima admitidas, etc.), siguiendo los criterios de cuidado del sector.

No obstante, estos indicadores no incluyen de manera general a toda la parcela, sino que se aplicarán sólo al “área de implantación”. Para ello adquiere relevancia el Informe de Aptitud indicado en el punto anterior. El diseño de la intervención se deberá apoyar en las zonas aptas minimizando su impacto en las otras zonas de la parcela. El proyecto de edificación no deberá interferir la dinámica hidrológica (transparencia hidrológica), ni la continuidad de la prestación de los servicios ambientales. Además, el diseño de las construcciones y obras de acceso o conectividad deberán ser concebidos con criterio de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética, uso de energías renovables, tratamiento de líquidos cloacales en forma específica para el sector.

El COTA, fijará un procedimiento claro y acotado que permita avanzar de manera articulada al propietario y el municipio en un proceso de gestión cuidada del territorio que contenga: i) Informe de Aptitud, ii) Determinación del AREA DE IMPLANTACIÓN, iii) Evaluación de externalidades, iv) Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Gestión ambiental, v) Elaboración y aprobación del Proyecto, para cerrar en un Convenio Urbanístico que precise las responsabilidades de las partes.

De esta manera se propone compatibilizar el cuidado del soporte natural, la posibilidad de contar con actividades y usos específicos compatibles que aporten a la construcción de un “paisaje singular” para Concepción del Uruguay.



#### D2: GESTIONAR EL CRECIMIENTO

- Nueva clasificación de suelo
- Límites para el área urbanizable
- Localización de instalaciones logísticas y productivas
- Sistema de accesos regionales

### DIRECTRIZ 2: GESTIONAR EL CRECIMIENTO

Concepción del Uruguay se propone gestionar el crecimiento de la ciudad de acuerdo con un modelo territorial que tenga en cuenta cuestiones centrales del desarrollo urbano:

- El control del proceso de expansión de las áreas urbanizadas, que dé lugar a una ciudad más compacta, priorizando la ocupación de las parcelas vacías interiores. Se pretende lograr un uso más racional y eficiente del suelo, en sintonía con las recomendaciones de las políticas urbanas que se formulan desde organismos internacionales.
- Precisar los límites del área urbanizable evitando que la urbanización avance sobre el suelo de valor productivo y/o ecológico, proponiendo la incorporación de la figura del periurbano como área de usos específicos y de articulación entre lo urbano y lo rural.
- Considerar las estrategias sectoriales de expansión de la industria local y actividades de logística terrestre y portuaria.

**Componentes** para la actuación proyectual y normativa

#### C1 • Nueva clasificación de suelo

La primera medida a tomar respecto del ordenamiento y la gestión del territorio corresponde a la clasificación del suelo dentro de la jurisdicción municipal, considerando para ello en particular sus posibilidades de uso. Esto permitirá una posterior definición de procedimientos específicos dentro de cada categoría de suelo respecto de las condiciones a observar en cuanto a la ocupación, urbanización y construcción.

Se propone tener en cuenta las siguientes categorías de suelo como condición básica para proceder al ordenamiento territorial:

- **Suelo urbano**, aquel efectivamente urbanizado (que cuenta con trazado de calles, parcelamiento, infraestructuras, edificación) y aquel contiguo que presenta distintas situaciones de uso, parcelamiento y ocupación y que se considera potencialmente urbanizable, a corto y mediano plazos.
- **Suelo periurbano**, o suelo de transición urbano – rural, donde se desarrollan actividades rurales intensivas (chacras, quintas, plantaciones de frutales, etc.) junto con instalaciones productivas de baja escala y establecimientos de carácter turístico, deportivo o recreativo y servicios de apoyo a estas actividades.
- **Suelo rural**, o suelo no urbano, donde se desarrollan actividades agropecuarias extensivas y actividades productivas relacionadas con la producción rural (por ejemplo, establecimientos avícolas, tambos y *feed lots* cuyas instalaciones no se contempla en el suelo periurbano).
- **Paisajes frágiles**, porciones del soporte natural donde se emplaza la ciudad y su entorno que es necesario proteger, particularmente, por su vulnerabilidad ecológica.

#### C2 • Límites para el área urbanizable

La extensión de las áreas urbanizadas no puede darse sin solución de continuidad. Un límite que fije hasta donde continuar con el uso urbano (es decir, con trazados, parcelamiento, infraestructuras, edificación, equipamientos, transporte público) es necesario para aprovechar de manera eficiente el recurso suelo. La extensión de las áreas urbanizadas, la dispersión y la densidad de ocupación están estrechamente asociadas con los costos de la extensión de las redes de infraestructuras, con las posibilidades de contar con un transporte público de pasajeros eficiente y, también, con la posibilidad de reducir la huella de carbono a nivel de la ciudad.

En el período 2010 – 2022, las áreas urbanizadas de CdelU crecieron un 46 % (un porcentaje que, de acuerdo con los valores que se manejan en la Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles -ICES-, del Banco Interamericano de Desarrollo, es un signo de alarma para tener en cuenta). Por otro lado, los vacíos disponibles para su urbanización que se encuentran hasta la traza de la autovía RN 14 representan el 61 % del suelo hoy urbanizado. Si a esto le agregamos que sólo aproximadamente el 60 % del área urbanizada cuenta con red de agua potable, el 56 % con red de desagües cloacales y el 29 % con red de gas natural,

estamos frente a una situación que demanda de un control y una orientación en el proceso de crecimiento de la ciudad.

En este marco se entiende que la estrategia de completamiento de vacíos interiores (crecer hacia adentro) aprovechando infraestructuras y equipamientos existentes, resulta más adecuada que el criterio de seguir expandiendo la ciudad. Por eso se propone que la RN 14 sea el límite oeste del área urbanizada, manteniendo los arroyos El Curro y La China como los límites norte y sur respectivamente.

### **C3 • Localización de instalaciones logísticas y productivas**

La ciudad debe garantizar las condiciones para un adecuado desarrollo de aquellas actividades que constituyen parte de su base económica; actividades que generan ingresos y fuentes de trabajo a su población. Las actividades productivas, y las actividades logísticas que las acompañan, demandan una localización especial, tanto por las dimensiones de las parcelas necesarias para el desarrollo de sus respectivas actividades, como de su ubicación en relación con las vías de comunicación regionales y de acceso a la ciudad que le garanticen una localización competitiva en cuanto a la accesibilidad y la conectividad.

Por ello, respecto de la localización de nuevas áreas industriales y/o logísticas, se entiende que estas deberán ubicarse sobre las rutas regionales y de acceso a la ciudad (por ej. calle Balbín) hacia el oeste de la RN 14. Disponer de estos usos en esta localización permitirá un desarrollo menos conflictivo de las actividades productivas al contar con un entorno rural y/o periurbano (no urbano), a partir de las definiciones normativas que se proponen.

Respecto de los establecimientos productivos, también se propone proceder al traslado de todas aquellas instalaciones, depósitos, galpones (de gran escala), que han quedado en el interior del área urbanizada y causan conflictos en el entorno de uso residencial, ya sea por cuestiones de funcionamiento como de desplazamientos por el traslado de insumos y/o productos (por ejemplo, silos de granos). Para ello deberán establecerse plazos, condiciones y estímulos especiales que hagan posible la renovación urbana en esos sitios de la ciudad.

La actividad portuaria requiere una particular atención en cuanto a sus condiciones de accesibilidad y tratamiento de entorno, particularmente en el borde de Av. Paysandú para lograr un equilibrio entre los requerimientos portuarios y las actividades urbanas que se desarrollan en su proximidad. Una articulación clara de normativa y diseño urbano permitirá un desarrollo armonioso del sector.

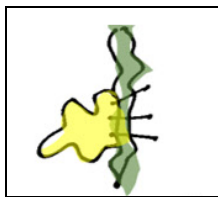
### **C4 • Sistema de accesos regionales**

La ciudad debe garantizar accesos francos y condiciones de atravesamiento sin inconvenientes, evitando situaciones conflictivas en el tránsito que, además, también afectan a personas y al desarrollo de distintas actividades. La ciudad debe contar con las vías de acceso y de distribución adecuados que conecten a los distintos establecimientos industriales con las áreas logísticas y las terminales de transporte (parque industrial, zona franca, puerto). En particular, se debe evitar la circulación del tránsito de cargas por fuera de las vías establecidas especialmente para tal uso.

Por otra parte, es necesario contemplar el diseño de las vías de acceso para que cuenten con un tratamiento adecuado y de calidad, en sus dimensiones de calzada central y colectoras, cruces viales y peatonales, iluminación, arbolado, etc. El acceso principal por RP 39 es el que requiere un tratamiento urgente como Avenida Urbana.

El nuevo acceso norte (recientemente anunciado) mejorará las condiciones de acceso al puerto, pero al mismo tiempo generará una presión no deseada para nuevas urbanizaciones. Este acceso podrá contemplar en algunos sectores servicios de ruta, pero en ningún caso la extensión de las áreas urbanizadas.

Una atención particular merece los trazados ferroviarios de la ciudad que, si bien hoy no cuentan con la posibilidad de servicios en el corto plazo, es necesario preservarlas libres de ocupación total o parcial de dichas trazas. Para ello es posible plantear usos alternativos como parques lineales, circuitos aeróbicos y/o de bicisendas para mantener en condiciones esos sectores.



### D3: MEJORAR LA RELACIÓN RÍO-CIUDAD

- Caracterización y clasificación del borde ribereño
- Proyectos urbanos para vincular la ciudad con el río
- Equipamientos singulares para la Isla del Puerto

## DIRECTRIZ 3: MEJORAR LA RELACIÓN RÍO-CIUDAD

Concepción del Uruguay tiene distintas formas de vincularse con el río; a través de sus humedales, sus balnearios, clubes, el puerto y la Isla del Puerto. El río y su entorno es uno de los elementos del paisaje de CdelU más valorado por sus habitantes y tiene un lugar central en la promoción turística de la ciudad. Por sus condiciones ecológicas, por sus actividades e instalaciones, el borde de la ciudad con el río es una componente clave en el ordenamiento físico – funcional de CdelU.

En función de ello, el propósito de mejorar la relación del río con la ciudad tendrá en cuenta:

- Garantizar la protección de aquellos sitios que forman parte de las llamadas Áreas de Paisaje Frágil
- Poner en valor la zona de balnearios públicos
- Desarrollar proyectos urbanos que se propongan nuevos accesos públicos a la costa.
- Completar los equipamientos en la Isla del Puerto

**Componentes** para la actuación proyectual y normativa

### C1 • Caracterización y clasificación del borde ribereño

Una primera aproximación para definir el uso y las modalidades de ocupación del borde de la ciudad con el río es identificar tramos en los cuales promover luego distintos tipos de intervención. El ejido municipal de Concepción del Uruguay tiene un extenso borde con el río Uruguay que debe ser tratado de manera integral, reconociendo a la vez las distintas situaciones particulares que en él pueden identificarse. Para ello deberá elaborar en próximas etapas una planificación integral del borde costero que pueda ir particularizándose en los siguientes “tramos”:

- **Tramo I:** humedal, de carácter más rural, entre el arroyo Urquiza y Paso Vera, donde se propone mantener su situación actual considerando la incorporación muy acotada de actividades productivas y recreativas.
- **Tramo II:** balnearios, que corresponde a los balnearios de Paso Vera y Banco Pelay hasta La Toma, donde se propone sólo el desarrollo de actividades deportivas, recreativas y turísticas. El municipio se encuentra trabajando en la actualidad con el Proyecto de Reserva de Uso múltiple Pelay - Paso Vera.
- **Tramo III:** ciudad, a lo largo del Arroyo El Molino continuando por el puerto hasta su finalización, donde se propone el desarrollo de distintos tipos de proyectos y, a la vez, garantizar el desarrollo eficiente de la actividad portuaria. Particular atención se brindará a las posibilidades de uso en el frente oeste de Avenida Paysandú, observando las medidas de seguridad y áreas de restricción para tener en cuenta en futuras construcciones. Este tramo se desarrolla hasta el arroyo La China, incluye el sector del Balneario Itapé con un gran potencial para el desarrollo recreativo, deportivo y turístico.
- **Tramo IV:** humedal desde el Arroyo La China hasta el límite sur de la jurisdicción de Concepción del Uruguay, sector de actividades productivas, recreativas, de contemplación, turísticas.

El borde de la ciudad con el río demanda de la elaboración de un plan maestro que contemple las particularidades de los distintos tramos que lo componen (y de los subtramos en que puedan dividirse).

### C2 • Proyectos urbanos para vincular la ciudad con el río

La ciudad se vincula con el río a través de sus balnearios, sus clubes, su puerto. Pero no todas estas vinculaciones significan acceso público al río para los residentes y visitantes. Existen sitios que pueden ser puestos en valor y habilitados para un acceso y uso público controlado. Sitios que, además de un paseo, pueden constituirse en nuevos atractivos turísticos de la ciudad. Se trata de proyectos urbanos que habrán de formar parte de un Plan Maestro Ciudad-Río considerando la integralidad del borde de CdelU con el agua.

Entre ellos, y a modo de ejemplo, se puede mencionar algunos espacios posibles de ser concebidos con este concepto,

- **Polígono Aduana Vieja – Centro Cultural Ex Central Caseros:** Se trata de un notable espacio de oportunidad que vincula, el borde costero, el muelle de pasajeros, la explanada de estacionamientos, el edificio de la aduana, los edificios de prefectura, los tramos de las Avenidas Almirante Brown, Spiro y de

La Fraternidad, la plazoleta del monumento al marinero y su frente de casas patrimoniales, la subida por Artussi hasta el Centro Cultural Ex Central Caseros, la traza del ferrocarril, el parque del mirador del Barrio Lanús (Incluido en RENABAP). Un proyecto urbano que pone en valor edificios y espacios en donde se puede dar un conjunto de actividades permanentes y periódicas cuya sinergia puede ser de gran impacto para la población y una imagen renovada de ciudad.

- **El mirador del MOP:** Intervención en límite sur de la Antigua Dirección de vías navegables del ex Ministerio de Obras Públicas de la Nación, articulando con el bar del faro, el muelle del dique de reparaciones (hoy removido), incorporando la porción del terreno que albergar viejas embarcaciones de hierro a modo de “megas esculturas patrimoniales”. Operaciones de espacio público restauración histórica y actividad comercial turística. Se puede complementar con ferias periódicas que involucre recorridos interiores por el predio, el uso de viejos galpones ferroviarios y un conjunto de antiguos objetos navales de altísimo valor. Puede sumar una iniciativa de las actuales autoridades del sector de recuperar la Escuela de Oficios Navales aprovechando la construcción donde hoy funciona un centro de educación técnica.
- **Balcones públicos en la zona de clubes:** los clubes náuticos son parte del patrimonio local, no obstante, ocupan tierras municipales que obturan el acceso al borde de río al conjunto de la población. Siguiendo el ejemplo de otras ciudades argentinas que cuentan con situaciones similares, es posible identificar puntos posibles de acceso que permitan llegar a equipamientos de uso común sobre la costa: miradores, bares, espacios de estar entre otros.

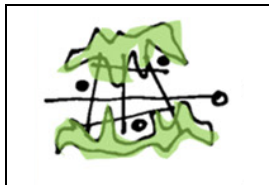
### C3 • Equipamientos singulares para la Isla del Puerto

La Isla del Puerto es un gran espacio público de reciente incorporación a la ciudad a partir de la construcción del puente y del establecimiento de los balnearios y paradores. Es una de las nuevas imágenes icónicas de Concepción de Uruguay que refuerza el vínculo que siempre ha existido entre la ciudad y el río. La Isla, a partir de su apertura pública, es un sitio apropiado para incorporar equipamientos diversos vinculados con la actividad turística (recreación, deportes, gastronomía, hotelería *eco-friendly*) que le otorguen diversidad al sector; diversidad de actividades tanto como diversidad constructiva. Se trata de intervenciones focalizadas (a modo de cuidada acupuntura) de alta calidad y diseño sustentable.

Los nuevos equipamientos deben ser incorporados no como una sumatoria de elementos aislados sino como un conjunto articulado de construcciones de calidad (de proyecto y de materialización), que conviertan a la costa de Concepción del Uruguay en “LA” costa del río Uruguay. Vinculando estas intervenciones se proyectará un conjunto ordenado de senderos a nivel y elevados que permita recorrer el paisaje natural, llegar al borde del río para poder disfrutar de otra imagen del puerto y la ciudad, generando nuevos atractivos de valor social para la población y los visitantes.

La zona sur de la Isla del Puerto seguirá manteniendo la idea de Área Intangible, tal como lo plantea la ley provincial N° 9.718 que dio origen al sector.

Este tipo de intervenciones deberán estar incluidas en un Plan Director de la Isla del Puerto en donde participen la provincia, el municipio, organizaciones universitarias, profesionales y sociales, que consideren los concursos de proyectos y un esquema de audiencias públicas para dar legitimidad y apropiación a las intervenciones.



#### D4: PROYECTAR LO URBANO

- Nuevas centralidades
- Macro trama de movilidad y densidades
- Sistema de espacios públicos e infra verde
- Integración socio-urbana

#### DIRECTRIZ 4: PROYECTAR LO URBANO

Concepción del Uruguay se propone construir una ciudad diferente, en la que se vayan superando las situaciones deficitarias en cuanto a su organización físico – funcional, particularmente la concentración de actividades y servicios en el centro tradicional de la ciudad y la movilidad interior, ambas estrechamente vinculadas entre sí. Por ello, el crecimiento de la ciudad se orientará considerando

- La promoción de “nuevas centralidades” que descompriman de actividades al centro tradicional y posibiliten un acceso más equitativo y cercano a los equipamientos y servicios para toda la población.
- La jerarquización de la trama de vial, que organice la movilidad, vincule centralidades, incentive el completamiento de vacíos, acompañada con un incremento de densidades cuidado que den lugar a un renovado perfil urbano.

**Componentes** para la actuación proyectual y normativa

#### C1 • Nuevas centralidades

CdelU concentra la mayor parte de sus equipamientos educativos y de salud, oficinas públicas, comercios y otras atracciones en el centro tradicional. Esta situación es una de las causas del elevado nivel de congestión del tránsito en el sector central. Por otro lado, al ser una ciudad cada vez más extendida en el territorio, mayor tiempo demanda el desplazamiento de vecinos desde los barrios al centro para acceder a distintos tipos de servicios; situación que se ve agravada por un deficiente sistema del transporte público de pasajeros.

Resulta conveniente, y necesario, incentivar una progresiva descentralización de actividades del centro tradicional y promover nuevos sitios en la ciudad que funcionen como subcentros. Para ello se propone dar lugar a la formación de una nueva centralidad en el sector de la ciudad donde hoy se ubican el Hospital Justo J. de Urquiza y la Facultad de Ciencias de la Salud (UNER). Se cuenta en el entorno de este sector con parcelas baldías donde promover un uso más intensivo del suelo alentando la construcción de nuevas viviendas, locales comerciales, sucursales bancarias y oficinas municipales, entre otras actividades y servicios.

Con el mismo criterio resulta interesante evaluar la posibilidad de que algunos corredores puedan incorporar en proximidad del centro tradicional algunas actividades que hoy se localizan en ese sector. Por ejemplo, el Boulevard Hipólito Irigoyen se presenta con una situación singular de dimensiones de calles, espacios vacantes o parcelas pasibles de sustitución edilicia que pueden convertirse en un catalizador de este proceso.

Al mismo tiempo, y como estrategia complementaria, es posible equipar áreas de la ciudad en donde se ha localizado una gran cantidad de vivienda pública (Sector barrio de viviendas Barrancas del Arroyo de la China) y que necesitan de equipamientos y servicios para evitar el traslado permanente de esa población. Desde el COTA se deberán disponer normas y procedimientos que estimulen la consolidación de estas nuevas centralidades y centros barriales.

#### C2 • Macro trama de movilidad y densidades

Una trama de bulevares y calles fue organizando el crecimiento de la ciudad a partir de su núcleo fundacional. Esta estructura jerárquica de la vialidad de Concepción del Uruguay se encuentra en el sector más consolidado de la ciudad y, en el proceso de reorientar su crecimiento y su transformación, es necesario convertirla en una macro trama de la movilidad, incorporando en sus canteros centrales o en sus bordes, según resulte más conveniente, bicisendas para completar la red con las trazas ya iniciadas en los bulevares Hipólito Irigoyen y Dr. Urcal / Av. Julio A. Lauría. De esta manera se estimula el uso de la bicicleta para la movilidad interna en la ciudad, entre sus barrios y el centro.

Pero los bulevares no son sólo vías de circulación, sino que son, fundamentalmente, espacios públicos que requieren ser proyectados como tales. Esto es, no sólo el tratamiento de sus canteros centrales y veredas sino también el de los frentes edilicios que lo configuran, concentrando sobre ellos mayores alturas en las construcciones y estimulando la localización de usos complementarios de la vivienda.

Se propone que esta macro trama de movilidad y densidades esté definida, en sentido este-oeste por: 12 de Octubre, H Yrigoyen, Balbín, Rodríguez Artusi, J.J. Bruno-Sansoni, Galarza, 9 de Julio, Suipacha, y, en sentido norte-sur por: Arturo Frondizi, Storni, Mosconi, Urquiza, Bv. de Los Constituyentes - Montoneras, Bv. Díaz Vélez - Luis F. Aráoz, Bv. Uncal - Lauría, 35 del Oeste N y S - Ciudad de la Paz, Ruta Prov. Nº42. Dentro de esta macro trama se incluyen también las calles y espacios públicos que se disponen a lo largo del trazado ferroviario entre Carosini y Combatientes de Malvinas.

La estrategia de dar mayor densidad sobre los corredores conformando esta idea de macro trama, permite mantener los interiores (de las macro tramas) con una escala menor que caracteriza al conjunto del tejido de la ciudad. El Nuevo Código propondrá alturas adecuadas para cada sector, con indicadores simples, de fácil lectura que no dejen lugar a interpretaciones discrecionales. La posibilidad de construir con mayor densidad sobre estas vialidades permite un desarrollo ordenando de la construcción, lo vincula con la movilidad blanda y da lugar a satisfacer la demanda de unidades habitacionales para vivienda permanente y temporaria.

Se propone además la continuidad de la macro trama para ordenar el completamiento de los vacíos urbanos en el oeste de la ciudad. Esto significa el ajuste normativo para el dimensionamiento de calles para albergar el tránsito, la movilidad blanda, la forestación y escala amable para el movimiento peatonal de los vecinos.

### **C3 • Sistema de espacios públicos e infra verdes**

Una de las demandas urgentes que tiene que resolver la ciudad contemporánea es minimizar los efectos del cambio climático, particularmente cómo resolver la evacuación de las aguas en períodos de lluvias intensas y cómo mejorar las condiciones de confort climático, reduciendo las islas de calor que se forman en la ciudad, particularmente durante el verano. La primera cuestión comienza a tener solución con el incremento de la superficie de suelo absorbente y la definición de una red de infraestructuras verdes para el escurrimiento de las aguas evitando el colapso de los desagües pluviales existentes. Esta red parte de la conexión entre parques, plazas, cancheros de bulevares hasta llegar a desaguar en los arroyos o en el río, facilitando la infiltración y el retardo de escorrentías. En este sentido, la Unidad de Paisaje II (Áreas de Paisaje Frágil) que se ubica en los bordes de los arroyos El Curro y La China permiten su funcionamiento como grandes reservorios naturales, que deben ser preservados.

La segunda cuestión, parte de contar con mayor número de espacios verdes y de áreas arboladas. Esto requiere continuar con el plan de arbolado en las calles y poner en marcha un plan de arbolado en plazas y parques. Tal como se plantea en el punto anterior será necesario que el nuevo código proponga dimensiones adecuadas para calzadas y veredas de manera de que sea factible el tratamiento del arbolado que se propone.

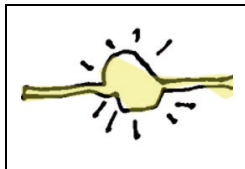
Por otro lado, mantener un porcentaje de la superficie de los lotes libre de todo tipo de pavimento para contribuir a una mayor infiltración del agua también es una medida que colabora a reducir los efectos de las dos cuestiones enunciadas. Cuestiones para considerar en la ciudad construida y, también, en la gestión de la creación de nuevo suelo urbanizado, particularmente en el desarrollo de proyectos de nueva urbanización.

### **C4 • Integración socio-urbana**

La integración socio urbana es una política que lleva adelante un gobierno municipal trabajando en distintos frentes: la construcción, mejoramiento y regularización de viviendas, la dotación de infraestructuras, la distribución de equipamientos. Es recomendable que estas acciones no sean solamente una sumatoria de proyectos de obras públicas, sino que respondan a un plan que coordine todas estas iniciativas, comenzando por aquellas que se desarrollan o se van a desarrollar desde los programas de integración socio urbana y la ejecución de las llamadas “obras tempranas” que se llevan adelante con financiamiento de la Secretaría de Integración Socio Urbana del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación (Ley nacional 27.453 RENABAP).

La integración socio urbana es hoy una de las tareas clave de los municipios, que no se agota sólo en la intervención en los barrios populares. La integración socio urbana también se construye a partir de concebir de otra manera la generación de nuevo suelo urbanizado prestando atención a la ubicación de los nuevos equipamientos y espacios públicos, a la promoción de distintos tipos de vivienda en un mismo proyecto de urbanización, etc., etc. Y, también, necesita de herramientas, como el Fondo de Desarrollo Urbano, para reunir montos de distinta procedencia y asegurar su inversión en mejoras en los barrios más necesitados, así como de herramientas que permitan al gobierno local disponer de suelo urbanizado para el desarrollo de sus políticas de hábitat y vivienda, como, por ejemplo, el Banco de Tierras.

La Integración socio urbana requiere de intervenciones multidimensionales en barrios, pero también de políticas de anticipación para que estas situaciones no se vuelvan a producir. Una serie de instrumentos de gestión urbanística deberán ser incorporados a la nueva normativa para que puedan ser utilizados por el municipio en un rol más activo en el proceso de construcción de ciudad.



#### **D5: RECUALIFICAR EL CENTRO TRADICIONAL**

- Desconcentración de usos en el área central
- Puesta en valor de edificios, archipiélagos y corredores patrimoniales
- Estímulo al diseño innovador en contexto patrimonial

### **DIRECTRIZ 5: RECUALIFICAR EL CENTRO TRADICIONAL**

Concepción del Uruguay se propone renovar el centro tradicional de la ciudad. Centro institucional, comercial y de servicios que, además, cuenta con un significativo número de construcciones de valor patrimonial (histórico y arquitectónico) que dan cuenta de la participación de la ciudad en la historia institucional de la Argentina. Poner en valor un centro tradicional de tales características requiere de una delicada ingeniería de intervención, que permita

- mantener la intensidad de uso del centro sin saturarlo y promoviendo el desplazamiento de algunas actividades,
- preservar el carácter patrimonial dando la oportunidad para desarrollar intervenciones innovadoras,
- generar una singularidad tal que enriquezca la identidad local y que sea un recurso genuino para atraer visitantes a la ciudad.

**Componentes** para la actuación proyectual y normativa

#### **C1• Desconcentración de usos en el área central**

El centro de la ciudad concentra casi la totalidad de las actividades de la vida urbana local; centro comercial, administrativo, bancario, cultural y también simbólico de CdelU. Todo este centro se desarrolla en un tejido de gran compacidad por el nivel de ocupación parcelaria y con un trazado de calles muy “mezquino” en cuanto a dimensiones de calzadas y aceras. El patrón de movilidad basado principalmente en el automóvil, un sistema de estacionamiento callejero sin demasiadas restricciones y las costumbres locales propias de ciudades intermedias en cuanto al uso del automóvil particular hacen que el centro presente signos de saturación en determinados momentos del día.

Las rigidez del trazado, el necesario cuidado del patrimonio, la escasa disponibilidad de parcelas vacantes hace que las posibilidades de intervención sean muy acotadas. Por ese motivo una de las estrategias que cuenta con cierto nivel de consenso es la de “descomprimir” el centro tradicional trasladando algunos usos hacia otros sitios que presentan cierta disponibilidad para consolidarse con nuevas áreas de desarrollo o centralidades.

De esta manera podrían articularse dos iniciativas complementarias para un nuevo modelo de ciudad que comience a dar respuesta a dos patologías negativas: brindar cierto alivio a la congestión del centro de la ciudad y dotar de servicios a otras áreas que, producto del modelo de ocupación disperso, obliga a trasladarse hasta el centro para actividades que podrían resolverse en la proximidad de la residencia.

Las actividades administrativas relacionadas particularmente con los niveles provincial y municipal son las que, en principio, resultan más sencillas de trasladar y podrían considerarse para una estrategia de mediano plazo. Junto con ello se verá favorecido el desarrollo de la actividad turística, con recorridos urbanos patrimoniales, históricos, comerciales.

La componente “Nuevas Centralidades” que plantea en la Directriz “Proyectar lo Urbano” es complementaria a este planteo.

#### **C2• Cuidados y renovación de sitios y edificios de valor patrimonial**

El centro tradicional concentra buena parte del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico de la ciudad. En él se reconocen obras y sitios relevantes que podrían clasificarse en dos grandes categorías:

- Edificios de gran calidad arquitectónica e impronta, la mayoría declarados Monumento Histórico Nacional, incorporados a la identidad local y que constituyen referencia de valor para ciudadanos y visitantes (Escuela Normal, la Basílica, el Colegio Nacional) y espacios públicos como la Plaza Ramírez (Lugar Histórico Nacional).
- Construcciones de arquitectura cotidiana o doméstica, que no revisten un altísimo valor singular pero que en conjunto le dan una fuerte impronta a la ciudad. A estas construcciones se las suele identificar en corredores (cuadras) o en “archipiélagos” (como las denominan algunos referentes locales).

Reconocer estos agrupamientos permite precisar estrategias diferenciales para los respectivos niveles de protección y modalidades de intervención. El primer grupo, sujeto a estrictas medidas de cuidado y preservación pueden acompañarse por intervenciones de renovación considerando cambios de uso; por ejemplo, la casa de Urquiza (hoy Correo Argentino) que se propone para instalar el Museo del Federalismo.

Asimismo, el diseño de recorridos urbanos vinculando edificios históricos, acompañado por un rediseño de calles que amplíen veredas poniendo en valor sitios relevantes, con señalética e información acordes para la población y los visitantes y que actúen como catalizadores para el establecimiento de locales comerciales y gastronómicos, es una de las estrategias de revitalización urbana más probadas y exitosas. La Bajada Vieja en Posadas, el Paseo del Siglo en Rosario, sólo por nombrar algunos, son dos ejemplos cercanos que así lo verifican.

La ciudad cuenta con los insumos necesarios para llevar adelante este tipo de intervenciones; sólo se trata de definir “cuáles” y el “hilo conductor y/o narrativa” que los sostenga. Este tipo de puesta en valor es saludable para fortalecer la identidad local y un atractivo muy potente para la oferta turística de la ciudad, que tiene en la historia su gran fortaleza.

Al mismo tiempo permite incorporar otras operaciones urbanas como ampliar zonas comerciales, vincular las plazas que cuentan con edificios institucionales significativos (escuelas), y otros que la juventud ha incorporado a sus vivencias como la Plaza de la Columna.

En esta misma línea de trabajo, vincular el centro con el borde costero es una posibilidad cierta atravesando barrios con historia (como el del puerto) y otros áreas que se alimentan con hechos, mitos y leyendas que actualizan el pasado y son insumos de futuro.

### **C3• Estímulo al diseño innovador en contexto patrimonial**

La intervención en un contexto de alto valor patrimonial pretende mantener y preservar esa impronta histórica que le da carácter al centro, además de desplegar estrategias para su adecuado mantenimiento. El propio proceso de avances sobre el tema del patrimonio construido dio lugar a diferentes miradas sobre las modalidades de actuación en esos contextos: conservación total, incorporación de grados de protección, restauración, réplica y, también, convivencia de diseños contemporáneos con la arquitectura patrimonial.

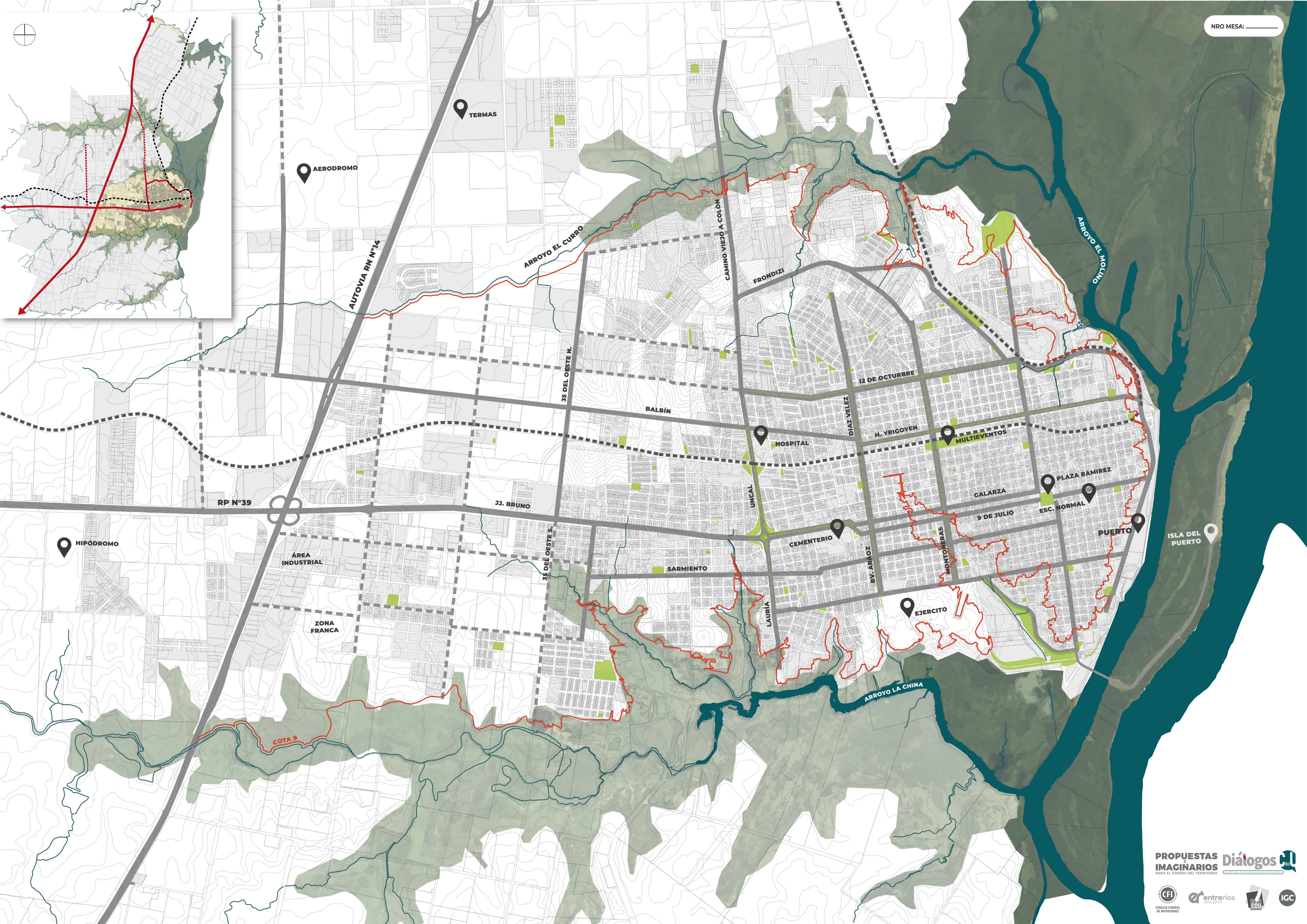
La particularidad del centro patrimonial de la ciudad donde conviven obras de gran valor y otras que no alcanzan tal carácter da la posibilidad de dar un salto de innovación. Las construcciones que han sido declaradas Monumento Histórico Nacional tienen definidas sus medidas de protección. El tema es cómo intervenir en aquellos sectores (cuadras, “archipiélagos”) que se identifican por el valor del conjunto de sus arquitecturas que es necesario proteger. En ese sentido, se propone alentar la incorporación de diseños contemporáneos que también le otorguen valor al entorno del tejido urbano donde se construyan, considerando distintos tipos de incentivos para alentar estas intervenciones (proyectos que contemplen más de una parcela con construcciones de diferente calidad, “mover” lo nuevo para ampliar veredas o generar corredores interiores, trasladar indicadores de una parcela a otra generando nuevas situaciones urbanas y nuevas tipologías edilicias).

Entendemos que existe en la posibilidad de abrir este tema, evaluar alternativas para incorporar indicadores e instrumentos contemporáneos con el propósito de que el centro de Concepción del Uruguay sea una singular de mixtura de patrimonio e innovación

# Ejercicio Parte II: IMAGINARIOS DE PAISAJES









1



2



3



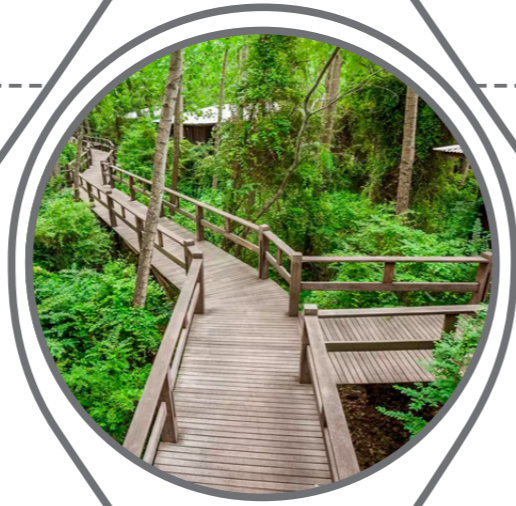
4



5



6



7



8



9



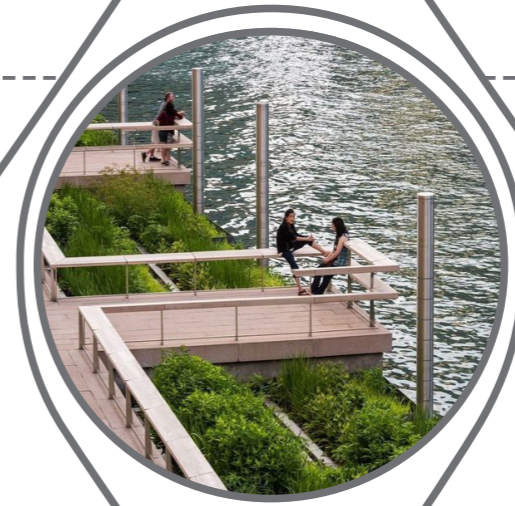
10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42