

NUEVOS FRENTES COSTEROS MÚLTIPLES / CIUDAD + RÍO + MAR

UNA PROPUESTA DE INTEGRACIÓN URBANA AL PAISAJE

Ante la oportunidad que genera el ser seleccionado para una segunda instancia, presentamos esta memoria complementaria desde la continuidad de las ideas y estrategias ya planteadas en la primera etapa incorporando las sugerencias del jurado con vistas a consolidar la integración urbano-ambiental desde la inclusión de diversos paisajes de agua con las valiosas preexistencias de vegetación.

Habiendo planteado oportunamente las estrategias urbanas estructurantes para el frente costero, aquí abordamos el predio específico a urbanizar objeto de esta etapa del concurso.

Para ello proponemos dar continuidad a la trama urbana hacia el mar, facilitar la movilidad transversal y longitudinal del área Norte de Miramar, articulando las preexistencias con el nuevo desarrollo e integrando aquello que está separado; todo ello desde la jerarquización del espacio público como generador principal de este fragmento de ciudad.

Dicha cohesión, requiere incorporar a las infraestructuras verdes y azules como soporte de diseño para el planteo de diversidad de relaciones urbanas y humanas donde nuevos frentes de usos mixtos se vinculan tanto frente al parque del arroyo como al canal amortiguador hacia la Ruta 11, residencias unifamiliares hacia los centros de manzana se articulan con residencias multifamiliares hacia el frente de los ejes transversales (ramblas), combinaciones de equilibrio territorial basada en:

- Abordar estrategias proyectuales que permitan generar vacíos urbanos para el uso público de diferentes escalas.
- Indagar en la investigación y diseño de nuevas formas de amanzanamiento que puedan permitir los usos mixtos, densificación e integración a la trama urbana.
- Incorporar al diseño urbano y edilicio el uso de elementos pasivos que mejoren las condiciones de sustentabilidad y contribuyan a la generación de energías renovables.
- Proponer estrategias edilicias de usos mixtos o tipologías híbridas que permitan la diversidad de usuarios beneficiados por estos nuevos espacios.
- Proponer estrategias de gestión urbana asociada a la normativa provincial y local.

RECONEXION URBANA. ACCESIBILIDAD, ESPACIO PÚBLICO Y NUEVOS USOS

En primer lugar, el suelo de ciudades intermedias y turísticas es un bien escaso y por ende de mayor valor, de allí su importancia estratégica, con más del 92%¹ de la población concentrada en áreas urbanas nuestro país es uno de los más urbanizados del planeta, lo que hace indispensable redoblar los esfuerzos para integrar las políticas de suelo con las políticas territoriales y de planificación del desarrollo urbano, ya que sólo así se lograrán promover prácticas virtuosas que permitan lograr ciudades más compactas, inclusivas y sostenibles.

La premisa constitucional del acceso justo al hábitat no escapa, desde luego, a la necesidad de contar con un abordaje integral (con foco en la producción, movilización y adquisición de suelo apto) que amplifique los derechos individuales y colectivos que se ejercen en el acceso real al suelo urbanizado y, en definitiva, a un lugar en la ciudad. Estos problemas plantean la necesidad de abordar la gestión del suelo urbano desde la gestión integral, a partir de acciones concurrentes que hagan foco en la calidad de los espacios públicos y en respuestas habitacionales que incorporen la producción de hábitats sostenibles.

Como se expuso anteriormente en la memoria resumida, debemos sumarle, a la condición de umbral entre la trama urbana y el frente marítimo, la singularidad de ser atravesado por un curso de agua. Decididamente la propuesta elige un área con borde ribereño para su desarrollo inicial, y al mismo tiempo nos sitúa desde el desafío que los frentes de

¹ La tasa de urbanización de Argentina se encuentra por encima de la media mundial (54%), pero también de Europa y Asia Central (73%), Estados Unidos (83%) y de América Latina y el Caribe (82%), de acuerdo al Banco Mundial (<https://datos.bancomundial.org/indicador/SP.URB.TOTL.IN.ZS>)

arroyos y ríos nos ofrecen, un enorme potencial para el desarrollo de valor inmobiliario en particular y para la integración socio-ambiental y urbana en general.

La propuesta busca expresar el reconocimiento de este predio como UN NUEVO LUGAR que se expresa a través de sus espacios abiertos de calidad, la trama urbana propuesta, sus características arquitectónicas, así como los nuevos paseos y parques como zonas de atracción y ocio. El diseño propuesto además de la selección y ubicación de los edificios según sus usos, aporta una organización parcelaria equilibrada entre unifamiliar y multifamiliar con cesiones de espacios para el uso público, definiciones que en gran medida posibilitan la accesibilidad ampliada de pobladores y visitantes por incorporar el uso de las orillas del arroyo/río, situación que multiplica las oportunidades de uso y combinación de espacios públicos.

Otro de los elementos que jerarquizan la propuesta lo constituyen los corredores verdes y bulevares que reconectan la ciudad con el frente marítimo en sentido transversal, transformarse en las arterias articuladoras del desarrollo inmobiliario e incluso en la eventual secuencia progresiva por etapas.



Ilustración 1. El desarrollo inicial sobre el borde del Río de La Paz.

MOVILIDAD Y FORMA URBANA

La estructura urbana propuesta se dirige a articular aquella trama aisladas del frente marítimo (Oeste-Este), así como dinamizar la movilidad del sector Norte de Miramar, estas acciones se definen tanto por la estructura vial transversal y longitudinal y sus jerarquías como por la disposición de los espacios públicos; el resultado de estas interacciones es una nueva relación ciudad-río-mar, la que se hace evidente en disposición de las manzanas y los edificios individuales a orillas del nuevo trazado del arroyo/río.

Las calles en sentido Oeste-Este son las encargadas de dinamizar la ciudad preexistente con la nueva y el frente marítimo, en ellas las jerarquías ordenan velocidades por forma siendo LA RAMBLA, EL BOULEVARD y LA CALLE LOCAL las distribuidoras de los flujos por destino regulando las velocidades de mayor a menor respectivamente.

Las calles en sentido Norte-Sur distribuyen la movilidad local y presuponen su futura continuidad al Norte y al Sur haciendo partícipes a los predios linderos, fuera de este concurso, de futuras vinculaciones y tendencias de trazados urbanos afines con las premisas: articular y dinamizar.

La forma urbana del trazado y la definición morfológica de la fisonomía urbana junto con la ubicación estratégica de los espacios verdes públicos y el nuevo curso del arroyo/río son una combinación sinérgica transformadora.

LA ESTRUCTURA PARCELARIA

Los proyectos paisajísticos contemporáneos, han desplazado los cuestionamientos arquitectónicos desde el objeto hacia el contexto, las preocupaciones espaciales están centradas en los contextos como los generadores de las relaciones de valor para el diseño de edificios. El foco de la calidad del hábitat presente y futuro implica poner en el EJE al paisaje como plataforma diversa de temas que sustentan los diseños urbanos y arquitectónicos. Por ello, la

forma urbana y la distribución de las piezas arquitectónicas que la componen, se dirigen a cualificar espacios y frentes urbanos donde la mayor densidad construida se vincula con las vialidades de mayor jerarquía y las menores densidades con vialidades locales de baja velocidad, consolidando diversidad tipológica y de movilidad hacia un equilibrio de la relación espacios habitado / intensidad de movilidad.

La nueva traza del arroyo/río es una operación de reequilibrio y sostenibilidad: Reequilibrio por redistribuir el suelo del predio con mayores niveles de eficiencia geométrica los que además suman una longitud de frente fluvial de valor inmobiliario y sostenibilidad por la propuesta de incorporar un paisaje rediseñado con capacidad de amortiguación ambiental y reconfiguración del paisaje de ribera naturalizando las márgenes a la vez que disponer de una capacidad de recepción de agua por escorrentía pluvial, constituyendo un importante reservorio temporal de excedentes producto de lluvias extremas.

Asimismo, el propio arroyo/río es un objeto de paisaje que otorga valor a su suelo frentista y de proximidad, lo mismo que lo dispuesto sobre el frente marítimo hacia la Ruta 11.

La orientación de edificios y estructuras urbanas hacia el arroyo/río y el mar, define un nuevo suelo de valor que junto con sus espacios abiertos públicos constituirán una nueva centralidad para el área Norte de Miramar.

Los paseos y las plazas públicas frente al río son puntos focales de la vida urbana y lugares de tranquilidad dentro de la progresión lineal de un paseo, pueden también vincular el arroyo/río con los barrios urbanos adyacentes y asumir importantes funciones de interconexión.

Se propone la siguiente distribución y características e indicadores urbanísticos:

Superficies	M2	Ha	%
Superficie Total terreno	386.959	38,7	100%
Superficie Parcelas	253.449	25,5	65,5
Cesiones de calles y ochavas	98.720	9,8	25,5
Espacio verde libre público	35.233	3,5	9

Usos	ZONA	M2	FOS	FOT
Usos Mixtos	UM	46.685	0.5	2
Residencial Multifamiliar	UR1	96.121	0.4	1.5
Residencial Unifamiliar	UR2	67.319	0.3	1
Reserva equipamiento comunitarios	UE	8.091	0.4	2

Ilustración 2. Parcelario y usos asociados.

ZONA USOS MIXTOS

La estrategia propone recuperar los espacios entre edificios con cesiones de pasajes de uso público. Se localizan en el parque y frente a la línea de mar. Plantas bajas de uso obligatorio comercial o planta libre en el caso de viviendas multifamiliares se garantiza retiros obligatorios de frente, laterales y de parcela estos sectores priorizan el espacio libre entre lotes respetando el valor paisajístico del lugar.

ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Los lotes se ubican alrededor de las calles principales y frente al parque y al zócalo comercial, permiten englobar parcelas sobre todo en las esquinas con frente al boulevard. Se garantiza retiros obligatorios de frente y de parcela estos sectores priorizan el espacio libre entre lotes respetando el valor paisajístico del lugar.

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Los lotes se localizan hacia las calles interiores con alturas hasta los 6 metros, logrando espacios urbanos de baja densidad y movilidad reducida. Estos sectores priorizan el área libre entre lotes y la preservación del valor paisajístico del lugar. Proponemos, opcionalmente, reducir el FOS propuesto en las bases por una ocupación de 30% en planta baja y un FOT 1, reduciendo la ocupación de suelo y maximizando la permeabilidad del mismo.

ZONA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS VERDE LIBRE PÚBLICO

Estratégicamente se definieron los espacios para los edificios de equipamiento en los extremos del parque del arroyo/río y en el cruce con la trama urbana existente. Proponemos destinos para espacios culturales o de formación en aspectos referidos a la educación ambiental y la dinámica costera. La superficie destinada a estos equipamientos cumple con el artículo 56 del Decreto Ley 8912. El espacio libre verde público junto con la reserva de equipamiento representa el 17% de la superficie a subdividir, superando el mínimo requerido por ley para las ampliaciones urbanas, pero en beneficio de la calidad del producto urbano y de sus habitantes.

IDEAS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA

La Ampliación Urbana implica la transformación de un sector del territorio para convertirlo en ciudad. Ello significa cambios en las características del área sustentados por cambios normativos y habilitación de nuevos usos, lo que implicará una fuerte transformación del predio y su área de influencia que revalorizan el suelo.

Para gestionar el desarrollo de este sector de la ciudad y generar el financiamiento necesario, el Municipio cuenta con herramientas normativas, previstas en la Ley Provincial 14.449, que establece mecanismos e instrumentos que resultan adecuados para la gestión de la futura ampliación urbana.

Los instrumentos son los siguientes:

- ✓ **Reajuste de tierras:** consiste en el desarrollo de una urbanización a través de la eliminación de los límites parcelarios, a fin de realizar un desarrollo urbano integral, que permite la equidistribución de las cargas y los beneficios de la urbanización entre todos los participantes.
- ✓ **Participación Municipal en la valorización inmobiliaria (arts. 46° al 50° de Ley 14.449):** este instrumento permite al Municipio a recuperar parte de la valorización que sus acciones administrativas y/o de obra pública genera, lo que implica obtener recursos para financiar el desarrollo urbano.
- ✓ **Zonas especiales / reservas de tierra (arts. 44° de Ley 14.449):** este instrumento, que es básicamente el uso de la zonificación con un destino específico para el suelo, garantiza la disponibilidad de tierras para proyectos de vivienda construida por el Estado, en función de las necesidades futuras de cada ciudad. De esta manera se garantiza que la vivienda tenga un lugar definido en el marco de la planificación urbana.
- ✓ **Parcelamiento y/o edificación obligatoria:** en el marco del Plan Urbano o de una Ordenanza específica, el Municipio otorga plazos de entre 3 y 5 años para subdividir y/o edificar.

La propuesta resuelve la falta de conexión entre los sectores urbanos y el parque del arroyo/río, cediendo el mayor espacio público posible y proyectando una disposición tipológica que configure nuevos espacios de encuentro, recuperando la idea de barrio a partir de espacios comunes.

Para este sector se propone un esquema de negocios que le permitirá al Municipio financiar la operación inmobiliaria y obtener recursos para el financiamiento de las obras del parque y las infraestructuras básicas.

La figura del **consorcio urbanístico** (art. 55° de la Ley 14.449) aparece como una figura adecuada para el financiamiento del desarrollo inmobiliario propuesto. Este instrumento permite asociar al Municipio con actores privados, aportando el Municipio las tierras y los privados las obras de urbanización.

El pago de la urbanización se realizará con unidades inmobiliarias urbanizadas y con normativa para el desarrollo urbanístico. El resto de las tierras quedarán en poder del Municipio, que las venderá a desarrolladores interesados en la construcción, obteniendo el Municipio recursos para el financiamiento de las obras del parque.

CONCLUSIONES

Se propone crear un territorio integrado y sostenible con condiciones de acceso al suelo de buena calidad. La potencialidad del sitio radica en su territorio continental interior, el frente marítimo y en una serie de cursos de agua que conectan de manera transversal la ciudad con la naturaleza los que conforman recursos paisajísticos y reguladores hídricos estructurantes para el futuro desarrollo urbano.

El predio a urbanizar, que constituía una barrera urbana para la articulación transversal de la zona Norte de Miramar, se diseña a partir de una geometría de calles que quieren evitar la linealidad características de los enclaves urbanos, a partir de áreas verdes integradas que conforman corredores verdes caracterizados de movilidad, así como la jerarquización del Arroyo de La Paz como paisaje ribereño interconectado al mar que genera un frente fluvial de paseo y servicios hacia ambos márgenes dentro del predio urbano a desarrollar.

Esta doble condición de nueva trama y espacios públicos verdes y azules le otorgan un bajo impacto negativo sobre el uso del suelo con un alto impacto positivo sobre las cualidades de los espacios públicos que incorpora al desarrollo inmobiliario.