

## URBANISMO DE DETALLE. ENTRE LO PÚBLICO Y LO PRIVADO.

### PROPUESTA SECTOR REGIMIENTO-PENITENCIARIA / CONCURSO NACIONAL DE IDEAS PROYECTO URBANO COSTERO CORRIENTES

Arqs. Malena Perez / Leandro D. Rosso

e3estudio@outlook.com

#### **Resumen**

El presente trabajo tiene como fin exponer los conceptos que guiaron la propuesta *Pokoí Corrientes* premiada en el Concurso Nacional de Ideas Proyecto Urbano Costero Corrientes, ahondando las prácticas de diseño urbano que fomentan la diversidad y las relaciones intersubjetivas logrando un equilibrio deseable entre lo público y lo privado.

Los conceptos ordenadores de las decisiones que respaldaron este proyecto brindaron la posibilidad de que el espacio de propiedad pública (espacios verdes, equipamientos, infraestructuras) pueda estar articulado con programas de diversa utilidad privada (residencial, productivo, administrativo, comercial y hotelería), generando la oportunidad de hacer gestión urbana de una manera que a priori se entiende como superadora a la forma tradicional en la que se hace ciudad.

A través del trabajo de investigación que sustentó la propuesta urbana premiada, se procura demostrar la necesidad de generar Instrumentos de ordenación urbanística que contemplen otras escalas y complejidades de regulación del suelo, escalas operativas que permitan la recuperación de áreas estratégicas de la ciudad, de valor histórico, turístico y paisajístico donde la normativa adquiera un detalle de regulación que permita implementar una forma de gestión del espacio público-privada, estableciendo criterios de sinergia e interrelación entre las categorías dominiales.

#### **Palabras Clave:**

urbanismo-plan costero-corrientes

## Antecedentes

### ***La ciudad de corrientes, su expansión y el río.***

Urbanizar es la tendencia que está transformando el mundo. En la actualidad 3.500 millones de personas residen en ciudades, o sea el 65% de la población actual. Se pronostica que para los próximos 15 años se urbanizara en el mundo, tanto como en los últimos 6000 años. Corrientes, no escapa a esta experiencia; pese a haber mantenido desde sus orígenes una estrecha relación con el Río Paraná, lo que identificó el paisaje urbano y la cultura de sus habitantes. el borde ribereño configuro un gran límite norte y oeste de la ciudad, condicionando su estructura y crecimiento; es así que en las últimas décadas el fenómeno de expansión de la ciudad ha provocado procesos de densificación y fragmentación urbana, relacionados con el mismo.

La imagen de una ciudad es el mapa que refleja el “continuum urbano”, una totalidad, un sistema de partes y flujos naturales, sociales y artificiales articulados entre sí. Asociados a símbolos, identidades, actividades, conforman el paisaje cultural del cual formamos parte.

La relación entre estos componentes siempre se produce de manera dinámica, generando nuevos movimientos y donde muchos componentes del paisaje urbano cambian de rol. Lo que antes actuaba quizás como borde urbano, al extenderse la ciudad, empieza a actuar como nexo articulador o como una gran barrera.

Este es el caso del área vacante, propiedad del estado, que en la actualidad conforman los terrenos próximos a la bajada del Puente General Belgrano, frente al río sobre la Avenida Costanera Gral. San Martín y Pedro Ferre, los cuales formaron parte del “Ex Regimiento de Infantería Nº9” y El predio “Penitenciaria”, ubicados en el acceso más significativo de la ciudad, principal articulador costanero, interfase entre la ciudad y el río.



*Imagen: Escalas de abordaje del proyecto / croquis iniciales.*

*Escala Urbana / Escala de ordenación especial / Escala peatonal : imagen urbana*

*Fuente: elaboración propia*

### **Las bases del concurso**

El presente trabajo propuso el diseño urbano de los terrenos mencionados, siendo uno de los proyectos premiados en el marco del Concurso Nacional de Ideas "PROYECTO URBANO COSTERO", que formo parte de un Plan de Desarrollo Urbano Costero, según Ordenanza MCC N°:6635, cuya finalidad fue obtener una visión conjunta de tres predios insertos en el tejido urbano de la Ciudad de Corrientes: el "Puerto de Corrientes" de titularidad del Estado Nacional y la Provincia de Corrientes, el Regimiento de Infantería N° 9, en adelante "Regimiento" de titularidad del Estado Nacional y el Servicio Penitenciario Penal N°1, "Penitenciaría" con titularidad de la Provincia de Corrientes.

*"El Concurso constituyo una iniciativa conjunta entre la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) la Municipalidad de Corrientes y la Provincia de Corrientes orientada a promover la recuperación de los predios Estatales y Provinciales situados en el borde costero mediante operaciones de urbanización, regeneración urbana y sistematización integral del espacio público midiendo el impacto de transformación que tendria en la Ciudad de Corrientes y en su entorno de interés Municipal. (...)*

Particularmente el Predio del Regimiento y Penitenciaria, se presentaban en las bases como un predio de 115.519 m2 totales, ubicado sobre la Avenida Costanera Gral. San Martín, lindero al Puente General Belgrano, con una ubicación estratégica en cuanto a su conectividad y área de influencia, dándole características de Portal de acceso a la ciudad y representatividad provincial como así también de influencia regional. Próximo al Paseo Arazaty ubicado en la Ex Estación Corrientes FCGU. actualmente desactivado , siendo la playa un parque público inserto en un nodo vial, comprendido por los parques Arazaty ya mencionado, Pedro Aramburu y General San Martín, sin un diseño paisajístico ni conectividad peatonal. La ocupación del espacio actualmente responde a la clásica arquitectura militar, incluyendo las características barracas, galpones, y un edificio donde correspondiente al "Casino de Oficiales". Asimismo, cuenta también con la preexistencia de una Capilla a conservar, tanto como con sectores forestados. Se encuentra localizado en el barrio de Camba Cúa, zona de alta transformación muy solicitada por el mercado inmobiliario en los últimos años. La disponibilidad de suelo en este sector garantiza una alta demanda, pero es de vital importancia considerar el acceso costero. Es destacable mencionar la proximidad al sector de playa ubicado sobre el otro lado Puente General Belgrano muy concurrido. Por detrás del mismo existe una calle abierta recientemente, en la cual se han ubicado las residencias de mayor valor inmobiliario del área. En este mismo sector, el predio, donde actualmente se emplaza el Servicio Penitenciario Unidad Penal N°1, y en su interior alberga un edificio histórico que constituye la fachada de este, el cual posee un aspecto de castillo medieval, de gran presencia en el imaginario urbano. Este predio también se encuentra dentro del Barrio Camba Cúa y es frente al desarrollo de viviendas sociales llamado Barrio Ferre. ".<sup>1</sup>

Con esta orientación, la propuesta urbano-arquitectónica, Pokoí Corrientes, supuso un desafío superador al mencionado en las bases, el de diseñar sectores de la ciudad

<sup>1</sup> BASES DEL CONCURSO NACIONAL DE IDEAS PUC <http://soarco.org/concurso-nacional-de-ideas-proyecto-urbano-costero-ciudad-de-corrientes/>

articuladores entre la ciudad y el río, comprometidos con el espacio público atendiendo al mismo tiempo la demanda de espacios públicos y privados, recurriendo a reflexiones urbanas que permitieran lograr una nueva forma de urbanizar y legislar la apropiación y el uso de estos espacios.

### **Los antecedentes normativos**

Si bien a nivel Normativo, el presente proyecto de urbanización se enmarco, según lo establecido en las premisas del concurso, instrumentos normativos que definieron “Sectores de intervención estratégica” comprendidos en el *Plan de la Ciudad de Corrientes* y Plan de Desarrollo Urbano Costero, según Ordenanza MCC N°:6635, a través del trabajo de investigación que sustento la propuesta urbana premiada, se procura demostrar la necesidad de generar Instrumentos de ordenación urbanística que contemplen otras escalas y complejidades de regulación del suelo, escalas operativas que permitan la recuperación de áreas estratégicas de la ciudad, de valor histórico, turístico y paisajístico donde la normativa adquiera un detalle de regulación que permita implementar una forma de gestión del espacio público-privada superadora, estableciendo criterios de sinergia e interrelación entre las categorías dominiales.

En cuanto a esto podemos señalar, a modo de referencia, los Instrumentos de ordenación urbanística utilizados en España, citados por J. E. Noguera en su libro “Espacio público. La ordenación urbanística: conceptos, herramientas y prácticas”. (2003). Donde distingue los instrumentos de ordenación urbanística que siguen en escala de tratamiento a los Planes Directores o Planes Generales, llamándolos planes de desarrollo de la ordenación urbanística destinados a ámbitos específicos.

“El Plan Parcial” particularmente se dirige a áreas de extensión de la ciudad, suelo que se incorpora al área urbana. Define una ordenación detallada en la que se determina la configuración de los espacios públicos y los espacios parcelados, dejando especificado a su vez qué y cómo se pueden construir en las parcelas privadas. Se compone de elementos definidos como “Espacios parcelados”, “Sistema de espacios libres”, “equipamientos públicos y comunitarios”, “Polígonos y unidades de actuación”, “Redes de servicios”, entre otros; mientras que otros como el “Plan especial de reforma interior o de mejora urbana”: se dirigen a completar o mejorar la ordenación de algunos aspectos de las áreas urbanas y su entorno rural, como ser el patrimonio arquitectónico, el paisaje, los diversos tipos de infraestructuras o de equipamientos, etc., pudiendo proponer una ordenación radicalmente nueva o conservar parte del tejido existente. Finalmente, en ese orden de especificidad, los llamados Planes de “Determinación de detalle” o “Proyectos de edificación, de urbanización y de detalle” Constituyen el último paso en la determinación urbanística definiendo alineaciones, rasantes, volúmenes, etc., estableciendo las pautas y condiciones con el grado de precisión que se considere oportuno a fin de unificar el lenguaje de paisaje urbano en determinados ámbitos.

Asimismo, y en esta tendencia, la Normativa urbana a nivel mundial tiene a regular a nivel de detalle la volumetría edilicia de modo de mejorar la calidad del espacio urbano y por ende la calidad de vida del ciudadano. En el caso de la ciudad de Copenhague, Dinamarca, se han impulsado una serie de medidas desde el estado en la que se plantean las pautas llamadas “buildings for life”, edificios para la vida, donde se fomentan fachadas activas que

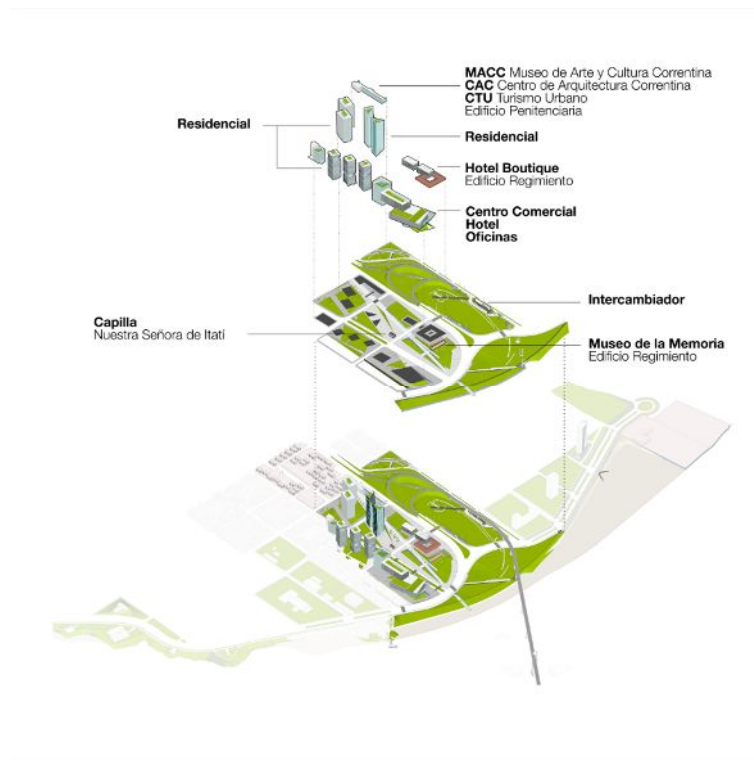
interactúan con el transeúnte, donde se desdibuja el límite privado generando un espacio de transición entre lo público y lo privado de libre accesibilidad. (Saaby, 2019)

Por otra parte, el urbanismo actual tiende a implementar un “Urbanismo en niveles”, superando el urbanismo tradicional de cota cero, de acción a nivel de superficie, difícil de resolver en la ecuación urbana. Su accionar ecosistémico permite instrumentar la normativa en diferentes niveles o planos de acción consiguiendo una mayor autosuficiencia, funcionalidad y habitabilidad del medio urbano, obligando a buscar la coherencia de la lógica vertical y horizontal, a la vez que la aplicación de las mismas resuelve de manera sistémica las funciones y las disfunciones urbanas.

En la práctica de este urbanismo, cada nivel se diseña en su totalidad, haciendo uso de su propia lógica y se interconecta con la lógica del resto de niveles. La interconexión viene de la mano de la edificación contemplada en niveles, la movilidad, los servicios, la biodiversidad y los ciclos de los materiales, el agua y la energía.

“Las cubiertas están vinculadas a la biodiversidad, la energía y el agua. El subsuelo se vincula a los servicios, la distribución urbana, el aparcamiento, la movilidad masiva de pasajeros, al ciclo del agua y a la gestión de la energía. El suelo se relaciona con los usos, la funcionalidad y el espacio público. Tenemos, pues, tres planos que dan lugar al urbanismo en altura, al urbanismo en superficie, y al urbanismo subterráneo”. (Rueda, Caceres, Brau, 2012)

Esta lógica superadora del urbanismo ortodoxo, nos brinda un conjunto de instrumentos de carácter legal, económicos y organizativos que permitirán resolver los nuevos retos de la contemporaneidad.



*Propuesta: Despiece de componentes de diseño urbano. Fuente: elaboración propia*

## **Materiales y Métodos.**

El presente trabajo recopila sintéticamente la documentación producida a partir del análisis de datos relevados, conceptos teóricos y criterios de intervención que guiaron la propuesta de intervención en el sector Regimiento / Penitenciaria.

La producción de datos primarios se realizó mediante un relevamiento de campo de las actividades e itinerarios urbanos que actualmente se dan en el sector.

El marco teórico que sustento la propuesta recopiló antecedentes normativos y de intervención relacionados a planes parciales, planes especiales o de detalle, urbanismo en niveles, ecourbanismo, entre otros analizados, producidos y experimentados por el equipo de trabajo a lo largo de 16 años de trabajo relacionado a la temática, abordando los conceptos ordenadores de las decisiones que respaldaron este proyecto.

Los Criterios de intervención establecieron una serie de pautas plasmadas en proyectos de ordenamiento y diseño urbanístico del sector que contuvo la producción de un programa de diseño, planillas de modalidad de ocupación del suelo, planimetrías generales, plantas de sector, cortes y vistas generales y de detalle, perspectivas aéreas y peatonales y esquemas de estrategias abordadas.

## **Discusión de Resultados.**

El proyecto se abordó integralmente incluyendo una serie de cometidos traducidos en pautas de diseño.

### **ESTRATEGIAS GENERALES DE INTERVENCIÓN / PROGRAMA**

- HABITABILIDAD: hipotesis tectónicas / reurbanizaciones/áreas motoras / parcelamiento privado
- PATRIMONIO HISTORICO: hipotesis de articulación urbano/turística, (sistema de paseos peatonales turísticos)
- ESPACIO PUBLICO: sistema de espacios verdes/ equipamiento comunitario. piezas estratégicas (bibliotecas urbanas //centro de convenciones/ circuito hotelero /plaza de comidas/museo de arte y cultura correntina /memorial patriótico/ turismo urbano /centro de arquitectura correntina) / paseo costanero
- MOBILIDAD INDIVIDUAL: AUTOMOBILISTICA, CICLISTA (sistema integral de ciclovías) PEATONAL (bulevares /recorridos lentos /recorridos rápidos)
- MOBILIDAD COLECTIVA: METROBUS /COSTABUS/HIDROBUS/ RED DE INTERCAMBIADORES URBANOS/ EQUIPAMIENTO PARA LA MOBILIDAD
- GESTION AMBIENTAL: eco técnicas edilicias (EL EDIFICIO ARBOL)/ energías (ecoeficiencia energética) / Materiales (Ecoeficiencia técnica) / biodiversidad y paisaje urbano (arbolado urbano, macizos vegetales, tapiz vegetal, flora) / drenajes/ centros de gestión ambiental asistida.
- ETAPABILIDAD/INVERSIONES/ESTRATEGIAS
- ESTRATEGIAS COMPARTIDAS

## Intensiones generales de proyecto

Las áreas a intervenir se consideraron como un suelo susceptible de mejora urbana con efecto multiplicador y expansivo, de gran escala de influencia. Se plantean estrategias que potenciarían el rol de los espacios a intervenir como interfases y articuladores urbanos entre la ciudad y el río. Estos fragmentos de territorio, son llamados a tener un rol crucial para la vida y la imagen de Corrientes en un futuro inmediato.

Las estrategias generales se plantean en dos direcciones. La primera es considerar a los sectores como el espacio entre la fase ciudad y la fase río trabajando las áreas como interfase tensionada por sus fronteras, indagando en la sensibilidad y lectura de las tensiones que se producen entre las fases, creando un espacio permeable, continuo, de encuentro, transformador, multiplicador de actividades y de prácticas sustentables, mediante experiencias basadas en el contacto del ciudadano con el espacio público y el medio natural. La segunda dirección, recorre el borde de la costa y articula zonas con tensiones entre sí que requieren vincularse, de esta manera se logra potenciar relaciones, integraciones, fluidez de actividades fomentando la sociabilización. Las nuevas áreas, parques urbanos, se presentan como un continuum en 2 sentidos: 1- como interfase entre la ciudad de Corrientes y su río. 2. Como parque lineal que conecta toda la costanera y se expande sobre su costa.



Esquema estrategias urbanas. Fuente: elaboración propia

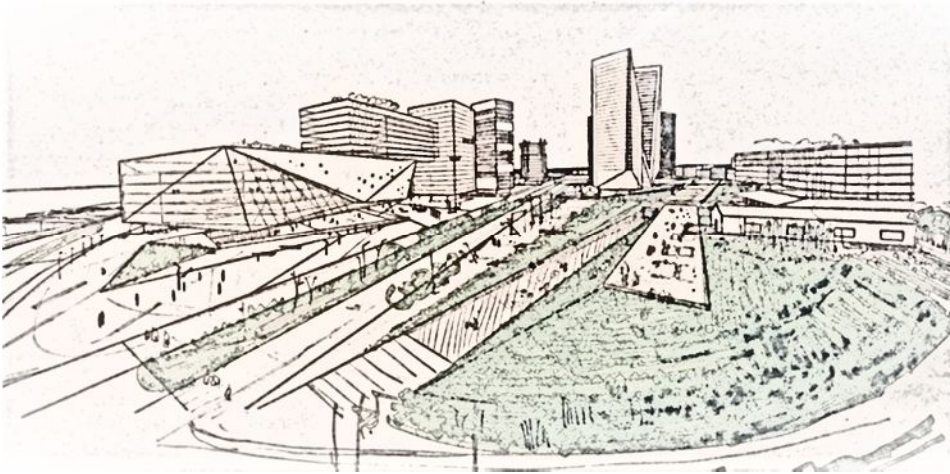
El frente Urbano costero ideado adquiere una visión integradora, la problemática del paisaje costero, tendiente a ser un borde fragmentado sin unidad, se aborda como un conjunto de piezas urbanas que se cohesionan, no solo al perfil existente, sino también al futuro cercano de las torres que se están desarrollando en Costanera Sur. El tratamiento de las restricciones de altura cuida el perfil urbano produciendo una continuidad armoniosa y equilibradora. En el sector del puerto los edificios no superan los 18 niveles, y en el sector del regimiento la cota máxima permitida de 105 metros, solo es utilizada en las 2 torres que ubicadas en el centro del solar, de esta manera logramos un perfil que decrece hacia el perímetro del terreno, para no generar cambios de altura excesivos entre el entorno inmediato y las nuevas alturas fomentadas.



Esquema perfil urbano deseado. Fuente: elaboración propia



En referencia nombre del proyecto, *poko'í corrientes*, aludimos a la Vera de las 7 corrientes, nombre original de la ciudad. Su origen se remite a las 7 puntas ubicadas en el territorio y que hace más de 400 años caracterizaba este sitio. Las 7 puntas generaban las 7 Corrientes. En el proyecto se intentó resignificar dos ideas, por un lado, la relación histórica de la ciudad con el agua y su río, por otro la incorporación del 7 en guaraní: POKO'Í, de esta manera en el proyecto están presentes el pasado y el ambiente, elementos inspiradores e importantes para la identidad del correntino.



*Esquema imagen urbana deseado. Fuente: elaboración propia*

En el marco de propuestas de desarrollo integral y sustentable planteamos un proyecto urbanos integral, que ayude a satisfacer varias necesidades simultáneamente, siguiendo una estrategia de desarrollo consecuente con un plan integral de ciudad claro, que supere y contenga la actuación sobre las urgencias cotidianas.

### **El espacio público propuesto**

La costanera de Corrientes funciona como un corredor urbano verde en el que las piezas que se les incorporan cumplirán una función fundamental en el conjunto de parques metropolitanos, es decir, no solo por la cantidad de área nueva que se aporta al sistema verde, sino también por la ubicación, vinculación y estratégico rol de articulador. Los espacios públicos, especialmente los parques urbanos ideados, tienen la capacidad de producir: accesibilidad, movilidad y equidad urbana. El poder que ostentan como integradores sociales, radica en que están pensados para amplificar su escala de alcance urbano, para esto la propuesta optimiza al máximo los espacios verdes existentes, que se conectan intensamente con los nuevos parques del puente y del puerto, potenciándolos a través de una red integrada de sistema de espacios verdes.

La idea se sustenta en elementos de diseño que generen un efecto multiplicador. Además de esto, al formar los predios, parte de un corredor verde la performance de dichos espacios públicos se potencia. Ambos sectores operaran de distinta manera. En el área del ejercito se propone el parque del puente como una gran masa verde con características rizomáticas; es decir, una gran mancha verde, emblemática y permeable en el acceso a la ciudad, como a un lugar cohesionado y enteramente ligado con su entorno inmediato.



Los 4 m<sup>2</sup> de espacios verdes por habitantes actuales de la ciudad de Corrientes, frente a los 10 m<sup>2</sup> por habitante, que fija como estándar mínimo la OMS, denota un déficit que afecta a la calidad de vida de los habitantes de la ciudad. Las áreas nuevas que destinaremos para este fin, serán una oferta cuantitativa de importancia en territorio de la ciudad, aunque solo aminoraran la diferencia entre la superficie verde que se dispondrá y la sugerida en el estándar. Sin embargo, la idea presentada refuerza la conexión y continuidad entre ellos, de manera que el resultado sea cualitativamente importante y así, de alguna manera, se equipare la insuficiencia de metros cuadrados disponibles como espacio verde de la ciudad. Por otro lado, se proyectan a escala barrial, plazas diseñadas para generar una relación con el entorno inmediato y de esta manera generar continuidad y cohesión con el tejido barrial existente.

La relación y conformación de espacio público integrado a los proyectos urbanos privados es una estrategia que maximiza el espacio público, mediante el concepto de espacio privado de dominio público. Se propone una ecuación en la que el propietario del lote podrá utilizar un 50% de la parcela adquirida y se establece un Factor de Ocupación del Suelo FOS:0,50 y una vez definido el emplazamiento en el lote, el resto lo deberá diseñar y desarrollar el mismo, siendo dicho espacio de libre accesibilidad, es decir; de dominio público. En algunos casos se determinó que la pieza arquitectónica deba ser atravesable al nivel del parque, o sea, el edificio se plantearía en forma de puente o similar, permitiendo el paso peatonal o vehicular público por debajo del edificio.

La estrategia de involucrar espacios verdes, cívicos y privados está íntimamente asociada a una regeneración urbano-ecológica de la ciudad que implique la recuperación de áreas urbanas degradadas ecológica y socialmente.

En este sentido podríamos señalar algunos criterios que consideramos fundamentales en el proceso de diseño de espacios públicos de la propuesta:

**Corredor verde ecológico.** Brindar continuidad al verde urbano de manera que se pueda potenciar la diversidad biótica, asegurando la continuidad de la red de biotopos.

**Red de puntos focales.** Se estudiaron casos paradigmáticos, puntos estratégicos cuya rehabilitación o incorporación al sistema verde-cívico permitirá hacer factible la implementación de operaciones innovadoras, sinérgicas, relacionadas con la sustentabilidad del medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos.

**Sectores urbanos motores** -Se examinaron aquellos sectores urbanos que motivarían la regeneración urbano-ecológica de la ciudad, a partir de su impronta o su cualidad biótica, cuya intervención señalaría el modelo y las tendencias a seguir para lograr una Eco ciudad donde se potencie la vocación de cada sector urbano.



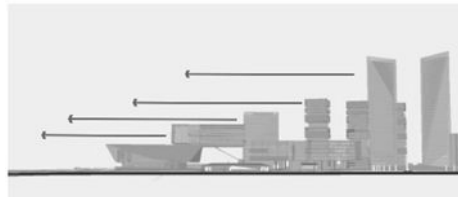
El proyecto establece la premisa de darle valor agregado a la propuesta de los nuevos lotes que pasaran al dominio privado. La proximidad al Rio Paraná y la posibilidad de vistas francas al paisaje imponente de la costa. El desafío radica en que los lotes propuestos

tengan igualdad de posibilidades visuales hacia el río. Es por esto que el proyecto genera piezas en altura con implantaciones de edificios que no se obstaculizan entre sí. El uso indicativo para cada edificio, aborda un criterio de visuales según su actividad, es decir, mejores visuales para el residencial y hotelero, en menor medida de calidad de visuales para oficinas y administraciones. Por lo tanto, la hipótesis de proyecto, en cuanto al desarrollo privado, tiene como premisa el criterio de que cada lote tenga atractivos, igualando las posibilidades de desarrollo en cuanto a su acceso a vistas que contemplen el río.



*Secciones urbanas deseadas. Urbanismo en niveles. Fuente: elaboración propia*

En el proyecto, los estacionamientos públicos y privados se ubican en el nivel de subsuelo. Los accesos, salidas y circulaciones, se comparten, es decir que los estacionamientos privados usan la circulación vehicular subterránea con los espacios para estacionamientos públicos que alojaran vehículos de los que visitan los equipamientos públicos, los paseos gastronómicos, museos y plazas superando la oferta actual y prevista para los habitantes del área.



*Perfiles urbanos Sector Regimiento/Penitenciaria. Urbanismo en niveles. Fuente: elaboración propia*

REGIMIENTO - ANALISIS DE AREAS DE UTILIDAD PRIVADA													
	AREA UTILIDAD PRIVADA	% UTILIDAD PRIVADA	USO SUGERIDO	Edificio, m2	H max.	FOS	FOT	Condiciones de Dominio					
SOLAR F1	13900 m2	39,43	CC Centro Comercial	36000 m2	50 m	0,5	5	La parcela construida en el solar tiene el 50% de la zona de propiedad privada para el comercio publico					
			H Hotel	14800 m2									
			O Oficinas	23700 m2									
SOLAR G1	9000 m2		res 7-8-9 Residencial (300 unidades)	30000 m2	75 m								
SOLAR H1	9205 m2		res 10-11 Residencial (350 unidades)	43750 m2	105 m								
SOLAR J1-J2	6175 m2		H Hotel Boutique	9500 m2									
					Edificio 7 de altura en 8 metros cubiertos								
SOLAR F1 Subsuelo				500 cocheras	12500 m2	Subsuelo Ratio 1 auto + 25 m2							
SOLAR G1 Subsuelo				300 cocheras	7500 m2								
SOLAR H1 Subsuelo				350 cocheras	9000 m2								
SOLAR J2 Subsuelo				50 cocheras	1250 m2								
TOTAL	38200 m2				188000 m2								
Requerido	38748 m2	40,00		190000 m2									

PENITENCIARIA - ANALISIS DE AREAS DE UTILIDAD PRIVADA									
	UTILIDAD PRIVADA	% UTILIDAD PRIVADA	USO SUGERIDO	Edificio, m2	H max.	FOS	FOT	Condiciones de Dominio	
SOLAR P1	8500 m2		res 12	17500 m2	75 m	0,5	5	La parcela construida en el solar tiene el 50% de la zona de propiedad privada para el comercio pública	
SOLAR P2 Subsuelo			Residencial (175 unidades) 350 cocheras	17500 m2 8500 m2					
TOTAL	8500 m2	46,00		43750 m2					
Requerida	9345 m2	50,00		43800 m2					

REGIMIENTO - ANALISIS DE AREAS DE UTILIDAD PUBLICA  
Gestión Pública - Equipamiento Público

USO SUGERIDO	AREA UTILIDAD PUBLICA	% UTILIDAD PUBLICA
Capilla existente	130 m2	
Museo de la memoria	500 m2	
Espacio Público - Parque Urbano	60.849 m2	
TOTAL	60.489 m2	61,50
Requerido	58.121 m2	60,00

Estacionamiento para 500 vehículos - 12.500 m2 - Bajo avenida boulevard

PENITENCIARIA - ANALISIS DE AREAS DE UTILIDAD PUBLICA  
Gestión Pública - Equipamiento Público

USO SUGERIDO	AREA UTILIDAD PUBLICA	% UTILIDAD PUBLICA
Centro Arquitectura Cortesmararea	2280 m2	
Espacio Público - Parque Urbano	7860 m2	
TOTAL	10.140 m2	54,00
Requerido	25.302 m2	50,00

Planilla propuesta de superficies. Fuente: elaboración propia



Planimetría propuesta urbana Sector Regimiento/Penitenciaria. Fuente: elaboración propia



*Propuesta uso del suelo Sector Regimiento/Penitenciaria. Fuente: elaboración propia*

### Otros parámetros , estrategias compartidas propuestas

La propuesta incluye otros parámetros de detalle que potenciarían la manera de gestionar el desarrollo óptimo de este sector y su influencia en la ciudad interactuando con lo público y lo privado.

Se consideraron parámetros de GESTION AMBIENTAL , liberando las naturales escorrentías, Desarrollando; por un lado, en el orden público y privado; la tecnología y el diseño que deberán incorporarse sobre el tratamiento del agua y por el otro la función pedagógica y de espacio multiplicador de acciones sustentables diseñando espacios públicos donde se visualicen los procesos naturales con construcciones tanto públicas como privadas que permitan la absorción del agua, el almacenamiento y en el caso de situaciones de aguas superficiales, el libre escurrimiento de las escorrentías, entre otros de gran interés.

En cuanto a la vegetación existente se preserva casi en su totalidad. El proyecto respeta las masas arbóreas de valor ambiental y las consolida como elemento fundamental del paisaje. En algunos casos, se las preserva, aunque no sean de especies autóctonas como el eucaliptal del regimiento.

Las construcciones a través de sus envolventes tendrán tecnología de arquitectura sustentable y propiciarán el ahorro energético, sobre todo en los techos, que serán en casi su totalidad, verdes. Las fachadas en doble piel, y cuando son solo vidriadas, tienen dobles vidrios hermético y la lámina exterior del vidrio, de baja emisividad térmica. De esta manera generaremos un menor consumo y los edificios podrán certificar bajo normas



internacionales de sustentabilidad, de esta manera obtendrán beneficios fiscales; municipales y provinciales o una pauta de ahorro en el valor del predio adquirido.

En cuanto al TURISMO, los nuevos emprendimientos privados diseñados para este uso, aportaran capacidad hotelera de 500 habitaciones, es decir, 1000 nuevas camas. Además, el fortalecimiento del turismo de eventos, que destina 6500 m2 para esta función. Dado que Corrientes posee condiciones de competitividad turística: Las playas, los esteros, la pesca deportiva, los eventos como el festival del Chámame y los carnavales son excusas para que turismo nacional e internacional visite Corrientes, la intervención en los parques del Ejercito, el Puerto, Vías Navegables y la Penitenciaría complementaran a dichas atracciones turísticas. Hacer que Corrientes sea una ciudad moderna y con historia para conocer posibilitara estadías de turistas más prolongadas y que además no sean exclusivamente en las temporadas de verano. La oferta de actividades se ampliará en cantidad, calidad y variedad, por lo tanto, el turismo, será una actividad sustentable y atractiva para invertir.

Revitalizar lo que existe, maximizar la belleza de Corrientes y su casco histórico con sus monumentos arquitectónicos. Las nuevas áreas a intervenir no solo aportaran centros gastronómicos, circuitos turísticos culturales, religiosos, de costa, etc. sino también albergara las estaciones para desarrollar los muelles del Hidrobus y las estaciones del Costabus. Con esta conectividad la actividad de playa también se beneficiará; estos transportes además posibilitaran un paseo terrestre y fluvial para disfrutar del paisaje y recorrer por el borde costero, las 7 puntas que dieron origen al nombre inicial de la ciudad; San Juan de Vera de las Siete Corrientes.

EL PATRIMONIO HISTORICO DE CORRIENTES, para el turismo, genera un valor diferencial en relación a las ciudades de la región. En el Caso del sector Regimiento penitenciaria, se propone recuperar los edificios de valor patrimonial como el de penitenciaría refuncionalizandolo como Centro de Arquitectura correntina; Algunos del ex ejercito como Museo de la memoria, y la Capilla como parte del paseo religioso que se da en algunas zonas de la ciudad.

MOBILIDAD. La intención es generar acciones que propicien la reducción de la congestión vehicular. Para esto la estrategia es utilizar el servicio masivo de transporte colectivo por medio del instrumento conocido como metro bus. Por otro lado, fortalecer un medio de transporte individual alternativo al del automóvil; la bicicleta. Se deberá acondicionan calles y avenidas por donde circulan exclusivamente los móviles del Metrobús. Además, se diseñaron y ubicaron estaciones de bicicletas en los intercambiadores y en sectores estratégicos de la ciudad. Las bicicletas tienen recorridos de prioridad por donde circular y atravesar la ciudad.

Las áreas intervenidas del puerto y el regimiento albergan, en el proyecto, intercambiadores de transporte, es decir, artefactos urbanos que funcionan para el tránsito de personas que bajan de un transporte y suben a otro. La idea es que masivamente la gente viaje en Metrobús y desde allí aborde otro medio de transporte; línea tradicional de colectivo, Costabus, Hidrobus o preferencialmente la bicicleta. Los intercambiadores están pensados como estaciones a la que arribaran, no solo pasajeros en tránsito, sino que también son la llegada al destino: Los parques del puerto y el parque del puente.

Por otro lado, el Sistema fluvial y de colectivo que recorre la costa, se presenta como alternativa de utilidad mixta, es decir, es un atractivo para los turistas, pero también tiene

utilidad como alternativa válida de transporte cotidiano para los correntinos que quieran conectar los intercambiadores del Puerto y el Puente. Se plantea estaciones en otros sectores de la ciudad; uno en intersección de Avenida Maipú y 3 de abril y el otro, que podría ser la estación inicial del Metrobús, en un predio vacante en Avda. Chacabuco entre

### **Reflexiones finales y/o conclusiones.**

En la actualidad el proceso acelerado de urbanización en Latinoamérica ha acentuado el desequilibrio del frágil Sistema urbano que los caracteriza, donde el urbanismo clásico prioriza intereses capitalistas acentuando las crecientes desigualdades sociales. En la costa ribereña de la ciudad de Corrientes se han producido procesos urbanos fundacionales que han hecho del río una barrera, dando la espalda al resto de la ciudad y a un gran sector de la sociedad.

En este sentido, la propuesta experimenta la chance de generar un condensador social, en donde la forma de gestión del espacio público-privada, está determinada por criterios de sinergia e interrelación entre las categorías dominiales.

El proyecto tuvo un objetivo claro, un objetivo que contenía un sueño, una imagen contundente que represento ideas sencillas e inspiradoras que permitirían encausar voluntades estatales, públicas y privadas en un solo accionar.

Mediante la instrumentación de herramientas de diseño urbano planteadas el proyecto ha demostrado cumplir con la cantidad de metros a construir requeridos agregando atributos que otorgan mayor calidad a cada uno de los metros construibles logrando así que la administración municipal tenga la posibilidad de maximizar los ingresos por venta de lotes fomentando además la diversidad de programas funcionales, Oficinas, Residencial, Hotelera, Comercial, Centros de Convenciones, Entretenimiento, articulado con equipamiento público con ofertas de Centros Culturales, Museos, Ocio, Deportivo, etc. Mediante esta estrategia, las operatorias tanto públicas como privadas, se garantiza que las nuevas áreas intervenidas se transformen en un condensador social estableciendo un precedente innovador en la forma de gestión del territorio urbano vacante o susceptible de transformación.

### **Bibliografía.**

“La Ciudad Conquistada”. Jordi Borja. Ed. Alianza Ensayo. Madrid, 2003

“Espacio Público. La ordenación urbanística: conceptos, herramientas y prácticas”. Juli Esteban Noguera. Ed. Electa. Barcelona, 2003.

“Talk by Chief City Architect Tina Saaby at Community-powered Urban Commons”. Conference in Warsaw, 2019. <https://www.danishculture.com/community-powered-urban-commons-conference-warsaw/>

“Ecología de la ciudad”. María Di Piace et al. Ed. Prometeo Libros. Universidad Nacional de General Sarmiento. Buenos Aires, 2004.

“Ecourbanismo. Entornos Urbanos Sostenibles: 60 proyectos”. Miguel Ruano. Ed G. Gili. Barcelona, 1999.