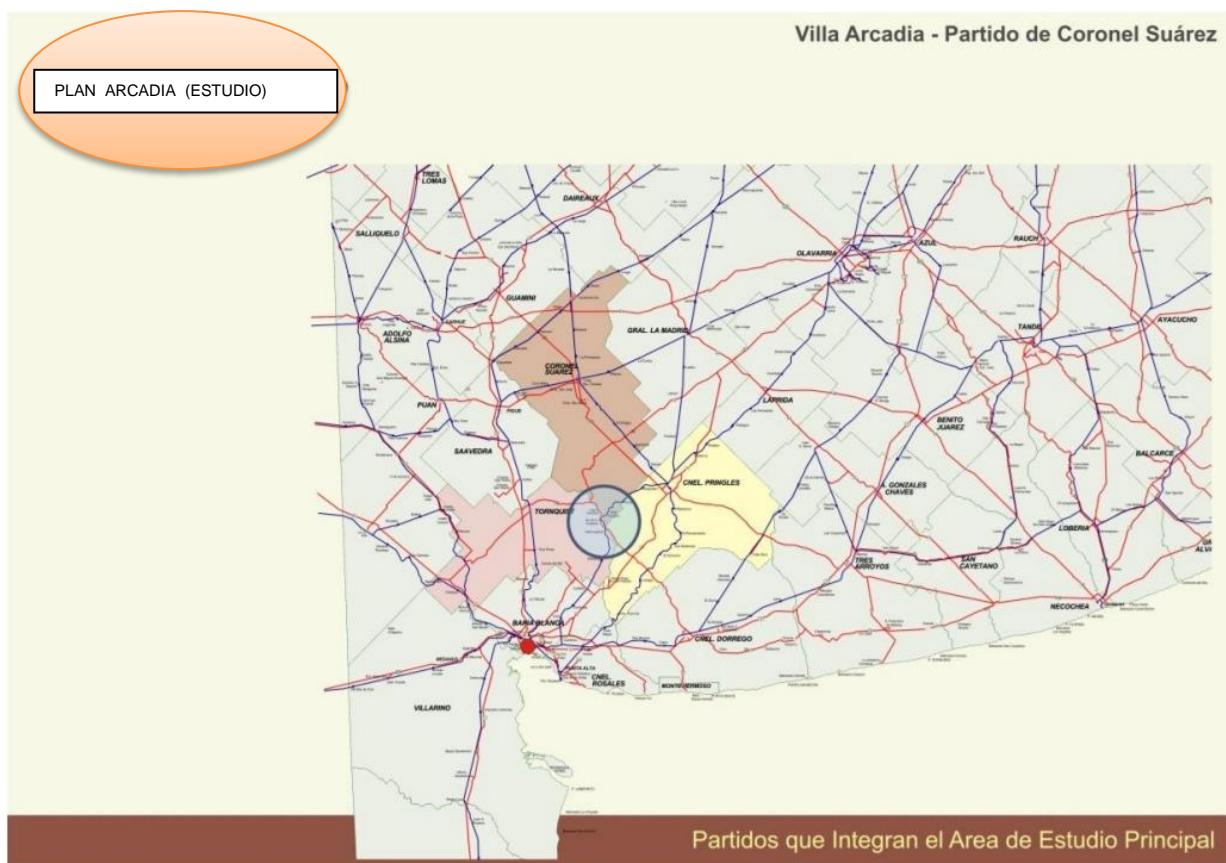


## **PLAN ARCADIA (parte I—guia de estudio)**

## Fundamentación

## *Hacia una nueva centralidad*

Territorialmente, Villa Arcadia tiene características espaciales muy particulares, por las que se percibe como un continuo urbano vinculado al uso turístico, del que participan tres Partidos: Tornquist, Coronel Suárez y Coronel Pringles. Debido a la vocación y tradición del lugar, todo parecería formar parte de un conglomerado que se conoce popularmente como Sierra de la Ventana.



Entrado el nuevo milenio, el municipio de Coronel Suárez comenzó un proceso de reformulación urbanística de la localidad de Villa la Arcadia, hacia una nueva Centralidad. Desde entonces, el objetivo buscado es situarla en un lugar protagónico dentro de la propuesta turística regional y nacional, sin por ello perder la paz y quietud característica de su ambiente urbanizado, del paisaje natural, que constituyen el patrimonio sobre el que se funda la calidad de vida que disfruta la población. Estos constituyen los pilares sobre los que avanzar en un desarrollo que alcance un nivel urbano ambiental superlativo, conservando el ritmo y la identidad local.

Dentro de un concepto moderno de descentralización, la búsqueda de nuevas centralidades, equilibrará demográfica y económicamente este sector de su distrito, potenciando al conjunto.

## REGISTROS FOTOGRAFICOS



Las calles tipicas de Villa Arcadia

## REGISTROS FOTOGRAFICOS

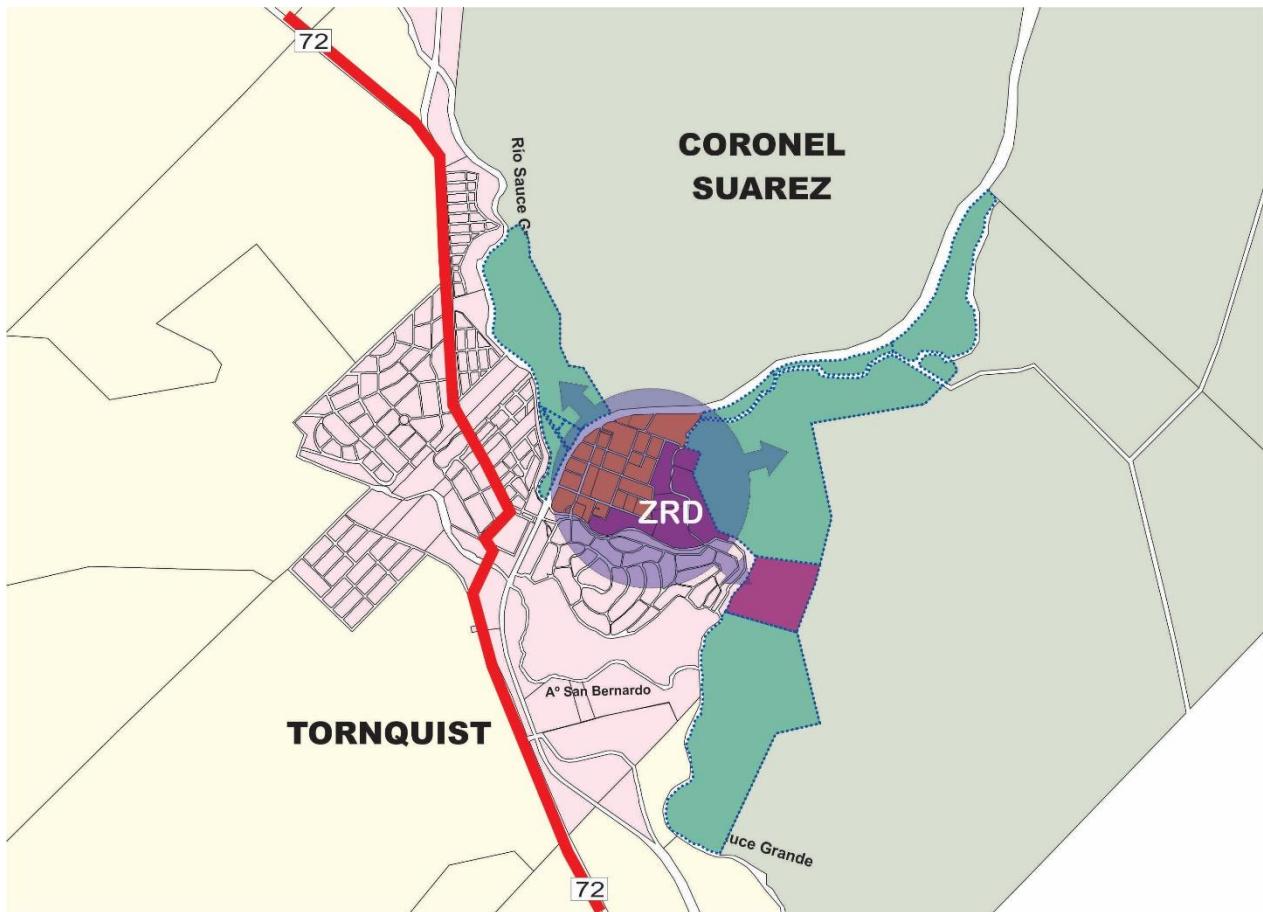


Vista de calles de otras latitudes que podrian tener similitud con la idea pretendida

El camino recorrido hasta aquí resulta ejemplar en el contexto latinoamericano, caracterizado por procesos de expansión urbana en los que primero se ocupa y luego se urbaniza, generando contrastes socio- espaciales y reforzando desigualdades preexistentes.

El proceso llevado adelante en Villa Arcadia, luego de un laborioso trabajo interdisciplinario y de una sinérgica interacción con el sector privado, fue plasmado en la Ordenanza N°:5.670/13, convalidada por Decreto Provincial N°:288/13, en la que se plantea el marco normativo que rige las posibilidades de desarrollo urbano sobre terrenos ubicados en la Circ. XIII, Pc. 1689, **existiendo otras en proceso de convalidación como el loteo del Cerro Ceferino con un barrio densamente poblado.** Estas aproximadamente 350 hectáreas redefinidas urbanísticamente, más las originarias de la villa y las a incorporar, cuentan y contarán, con un marco legal que permite

perseguir el objetivo planteado con el respaldo jurídico indispensable para plantear un proceso de urbanización serio, estableciendo claramente los límites y posibilidades de la expansión territorial.



#### *Hacia una nueva centralidad, post-pandemia.*

Este plan formulado inicialmente para un uso vacacional, turístico, hoy toma una nueva dimensión. La pandemia ha cambiado viejos paradigmas socio culturales, y evidenció la importancia del hábitat para lograr una mejor calidad de vida, revalorizando lo natural, invitando a salir de los grandes conglomerados, abriendo posibilidades de teletrabajo y teleeducación, entre otras. Ahora es el tiempo de ir incorporando al MASTER PLAN aprobado por la provincia un cúmulo de actividades y servicios para esta nueva realidad. Es dable anticipar que los tiempos de ocupación planteados inicialmente crecerán, tanto en lo que respecta a usos turísticos, como a la migración total o parcial a lugares que puedan ofrecer las condiciones que la pandemia jerarquizó.

Coronel Suárez tiene historia en generar estas centralidades, solo pensar en las Colonias como entes de identidades definidas dentro de las características del distrito.

Hoy las nuevas centralidades urbanas son lugares dinámicos que aportan a la descentralización de los centros tradicionales, y en numerosos casos, contribuyen al marketing e identidad de una

localidad, principalmente cuando logran trascender nacional o internacionalmente por su naturaleza, arquitectura, volumetría, función, capacidad de atracción o generación de empleo.

#### *Hacia una nueva centralidad, post pandemia y futuro.*

Es necesario entender y enfocarse en el hecho de que las centralidades más representativas son las que logran favorecer la interacción del sector privado, la sociedad civil y el Estado. Es decir, no sólo ofrecen actividades comerciales, recreativas, financieras, tecnológicas, de transporte, educativas y de salud; sino que su oferta se amplía a servicios administrativos de instituciones municipales, provinciales y nacionales, en asuntos de hacienda, notariado y registro, los cuales funcionan hoy, casi exclusivamente, en la cabecera del distrito

Comprender esta nueva realidad y actuar en consecuencia, indudablemente va motorizar el desarrollo del distrito. El potencial de La Arcadia nos sitúa frente a la responsabilidad de asumir esta tarea conservando su identidad original, para avanzar en la construcción de un lugar donde vivir en plenitud.

#### **Este plan propone:**

##### **Fin - proyección a largo plazo**

Contribuir al desarrollo de una comunidad propicia para el desarrollo humano integral, que ofrezca posibilidades de realización en cualquier momento del ciclo de vida, en un entorno de belleza natural.

##### **Objetivos - qué buscamos**

- Producir un hábitat que favorezca el bienestar colectivo de sus habitantes y el cuidado del medioambiente.
- Lograr un desarrollo urbano que amplíe las posibilidades de realización de sus habitantes y permita un crecimiento demográfico equilibrado.
- Posicionar a Villa La Arcadia en la vanguardia de la oferta turística regional y nacional.

## **Componentes - resultados del proyecto**

- **Sobre la actividad turística**
  - Generar nuevos atractivos, que aumenten el flujo de turistas. Ej: Parque de montaña “Parque Mahui”, parque geológico, lodges, campings innovadores, etc.
  - Balnearios seguros.
  - Gastronomía temática.
  - Paseos peatonales urbanos y senderos en zonas rurales aledañas.
  - Complejos turísticos de alta calidad.
  - Complejos turísticos sindicales.
  - Espacios de contemplación ecuménica
- **Relativos al acceso a derechos**
  - Ampliar la oferta educativa.
  - Atención primaria de la salud
  - Centros de rehabilitación
- **Del comercio**
  - Establecer áreas específicas, atractivas por su integración al paisaje.
  - Valorizar productos regionales.
- **De los Servicios**
  - Telecomunicaciones de calidad.
  - Tratamiento de residuos urbanos, poda, etc.
  - Área de servicios sustentables.
  - Análisis fiscal, impositivo que garantice la sustentabilidad del proyecto
- **De la accesibilidad**
  - Ingresos alternativos a la ciudad.
  - Buena trama circulatoria
  - Puentes
- **Sobre el marco jurídico**
  - Ordenanzas y reglamentaciones que promuevan:
    - La corresponsabilidad en el mantenimiento de la infraestructura urbana.
    - El cuidado del patrimonio natural.
    - La modernización del código de construcción, incorporando aspectos de sustentabilidad ambiental
    - Facilitar el acceso a la tierra a los residentes jóvenes.
- **Sobre valores socio culturales, que fortalezcan la identidad local.**
  - Actividades asociativas, para el tiempo libre.
  - Complejos deportivos.
  - Propuestas artísticas.