

UAI-UFLO-UCU
CIAU 1
I CONGRESO DE INVESTIGACIÓN EN ARQUITECTURA & URBANISMO
19-20 de noviembre de 2025

*Auspicio de Universidad Atlántida / Universidad Católica de Santa Fe /
Universidad San Pablo de Tucumán / Universidad de Mendoza / Universidad
Privada de Santa Cruz de la Sierra-Bolivia*

**PROCESOS DE TRANSFORMACION Y RECONFIGURACION DEL
TERRITORIO EN CIUDADES INTERMEDIAS.**

Área central. Concepción del Uruguay. Entre Ríos

Verónica Sersewitz¹

Palabras clave: ciudades intermedias, centralidad preponderante,
densificación, presión inmobiliaria, desequilibrios urbanos

Resumen

El estudio aborda los procesos de transformación y reconfiguración territorial en el área central de Concepción del Uruguay, considerada como ciudad intermedia por su rol en la estructuración del territorio, realizando funciones de intermediación entre las grandes ciudades y las amplias áreas rurales, donde el territorio urbano se configura como un proceso dinámico y en permanente transformación tanto hacia la periferia como hacia el interior consolidado, influenciado principalmente por el mercado inmobiliario.

Desde 2003, la ciudad ha experimentado transformaciones significativas derivadas del auge de la construcción y las nuevas lógicas de valorización del suelo urbano.

En este contexto, el objetivo principal de esta investigación se centra en analizar la dimensión física, es decir, los procesos de transformación que ha experimentado en los últimos 20 años, en la modalidad de producción y organización del territorio, impulsados principalmente por el contexto económico. Se busca contribuir con estrategias para recualificar el centro histórico, institucional, comercial y de servicios, que cuenta con un significativo número de construcciones de valor patrimonial (histórico y arquitectónico), testimonios de la participación de la ciudad en la historia institucional argentina; en la perspectiva de un ordenamiento socio espacial más equitativo.

Entre los principales resultados se evidencia que la ciudad presenta un modelo difuso de organización del territorio, caracterizado por la expansión en baja densidad, consumo extensivo de suelo, informalidad habitacional y fragmentación socio-espacial. El consumo de suelo urbano por habitante se incrementó un 50%, con un patrón de baja densidad e insuficientes infraestructuras y servicios en la periferia.

¹ Profesora-Investigadora FAU UCU Concepción del Uruguay y Doctoranda DAR UAI-UFLO-UCU.

Además, se produjeron procesos de renovación y sustitución tipológica, incorporando nuevos usos y mayor rentabilidad en el área central con una creciente densificación a través de desarrollos inmobiliarios, que sustituyen viviendas tradicionales por edificios en altura, orientados principalmente a usos temporales. El crecimiento edilicio fue notablemente mayor al demográfico. Como reflexión surge la necesidad de repensar el modelo de ciudad que se desea, intentando contribuir con un ordenamiento territorial más equitativo y equilibrado.



Introducción

Argentina cuenta con una población altamente urbana, con un índice de urbanización superior al 89%, en donde el 32% reside en ciudades de tamaño medio (10 mil a 500 mil habitantes), teniendo estas últimas un peso específico en la definición del sistema urbano nacional (Tella 2016).

Las ciudades intermedias no pueden definirse solo por el tamaño de la población, siendo trascendente el papel y la función que desempeña en su territorio más o menos inmediato como así las relaciones que genera hacia el exterior; y son entidades, en gran medida, de las realidades culturales, demográficas y territoriales de los diversos países (Miguez, 2010). Jordan y Simioni (1998:225) las definen como...*un asentamiento intermedio que no constituye un área metropolitana o pequeño núcleo rural, ofrece un equilibrio entre las oportunidades que genera la ciudad y las desventajas o deseconomías de un asentamiento metropolitano no controlad*".

En este contexto, la investigación se desarrolla en la localidad intermedia de Concepción del Uruguay, ubicada sobre la costa del Río Uruguay en la Provincia de Entre Ríos, con una población de 86100 habitantes según el censo del año 2022. Resulta de fundamental importancia considerar su inserción desde la óptica regional.

Entre Ríos integra la *Región Centro* del país, junto a las provincias de Córdoba y Santa Fe, y al mismo tiempo, en el plano internacional se constituye en un paso obligado del eje norte sur conformado por el Mercosur y este oeste comprendido por el Corredor Bioceánico, definiendo un papel fundamental en la estructuración del territorio, realizando funciones de intermediación entre las grandes ciudades

y las amplias áreas rurales, consideradas claves para el futuro desarrollo urbano y regional.

El período de estudio comprende desde el 2003, momento de reactivación económica y auge de la construcción; hasta la actualidad. Y busca reflexionar sobre los procesos de transformación especialmente en el centro histórico, administrativo, y comercial de la ciudad, que ha experimentado importantes cambios en la modalidad de producción y organización del territorio, impulsados principalmente por el contexto económico.

El objetivo principal se centra en analizar la dimensión física, es decir el crecimiento y la transformación, del área central de Concepción del Uruguay, producto de la creciente presión inmobiliaria, transformando el tejido urbano. La intención es poder elaborar un diagnóstico de situación que sirva de base para la definición de lineamientos generales a considerar en el desarrollo de nuevas políticas urbanas, en la perspectiva de un ordenamiento socio espacial más equitativo.

Se busca contribuir con estrategias para recualificar el centro histórico, institucional, comercial y de servicios, que cuenta con un significativo número de construcciones de valor patrimonial (histórico y arquitectónico), testimonios de la participación de la ciudad en la historia institucional argentina.

Capital provincial desde 1814 a 1883. Reconociendo, que el centro histórico es fundamentalmente diferente de otros sectores de la ciudad por sus características tipo morfológicas y por su valor simbólico.

Actualmente, la ciudad intermedia está en perpetua mutación, los procesos de crecimiento y transformación han reconfigurado el territorio tanto en las periferias como en las áreas centrales. Según Barenboim (2014) los bordes urbanos han sido influenciados por las distintas fuerzas del mercado de suelo como así también la decreciente capacidad de regulación urbana del Estado.

Contrariamente se registra un movimiento fundado hacia el interior o el regreso de la ciudad construida, denominado densificación de la planta urbana. Como lo expresa Carrión (2001:10): *...pasamos de la urbanización de un espacio vacío o plano, a la urbanización de un territorio configurado; esto es de una urbanización de lo urbano.*

Este modelo de consolidación y sustitución de lo existente, tuvo sus inicios a fines de la década del 90, sin embargo, es en los últimos años cuando el mismo se intensifica a través de la renovación tipológica determinada fundamentalmente por el mercado inmobiliario, y el forzado desplazamiento de la población hacia la periferia.

La crisis de comienzo de siglo, las bajas tasas de interés y la falta de confianza en el sistema financiero, determinaron la inversión en la industria de la construcción. En consecuencia, se registró una considerable mutación en los destinos de los fondos excedentes de las empresas y también de las familias.

Pasando, de la especulación financiera de los años ochenta y noventa a la especulación inmobiliaria. Los bienes inmuebles comenzaron a comportarse como un activo financiero produciendo, por un lado, ganancias y por otro, un incremento en el precio de los inmuebles.

La creciente presión inmobiliaria sobre el área central ha impulsado profundas transformaciones en el tejido urbano. Este sector, por su localización estratégica y la concentración de flujos de personas, bienes y servicios, se ha convertido en foco de atracción para las inversiones inmobiliarias.

No obstante, aunque tales desarrollos pueden interpretarse como una oportunidad para la repoblación del área, su contribución a la residencia permanente resulta limitada, dado que las reducidas dimensiones de las unidades habitacionales tienden a favorecer usos transitorios -principalmente vinculados al turismo o al alojamiento estudiantil- antes que la consolidación de hábitats permanentes.

Metodología

La metodología se centra principalmente en un abordaje analítico, a partir del análisis de contenido de documentos escritos y gráficos como ser: No oficiales: trabajos de investigación (libros, artículos, ponencias), artículos periodísticos de los diarios y revistas locales. Oficiales: Plan Estratégico (1997) y su revisión en 2010, Código de Ordenamiento Urbano (COU 1998), Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental de Concepción del Uruguay - COTA 2024- ordenanzas y Planos catastrales. Planos de la urbanización e imágenes satelitales (Google Earth/ Google Maps).

En paralelo a la investigación documental, se realiza una instancia de observación analizando las características físicas y los procesos de transformación, particularmente del área central.

Principales resultados en el desarrollo de la ciudad.

Para comprender los procesos de transformación del territorio, es necesario analizar los procesos de crecimiento y reconfiguración de la ciudad en toda su extensión, donde la traza urbana proviene de la tradición española; ubicando la plaza mayor y la Iglesia como centralidad urbana. El trazado es en cuadrícula, manteniendo un orden jerárquico pero flexible, lo que permitió que se vaya regenerando, como un tejido vivo.

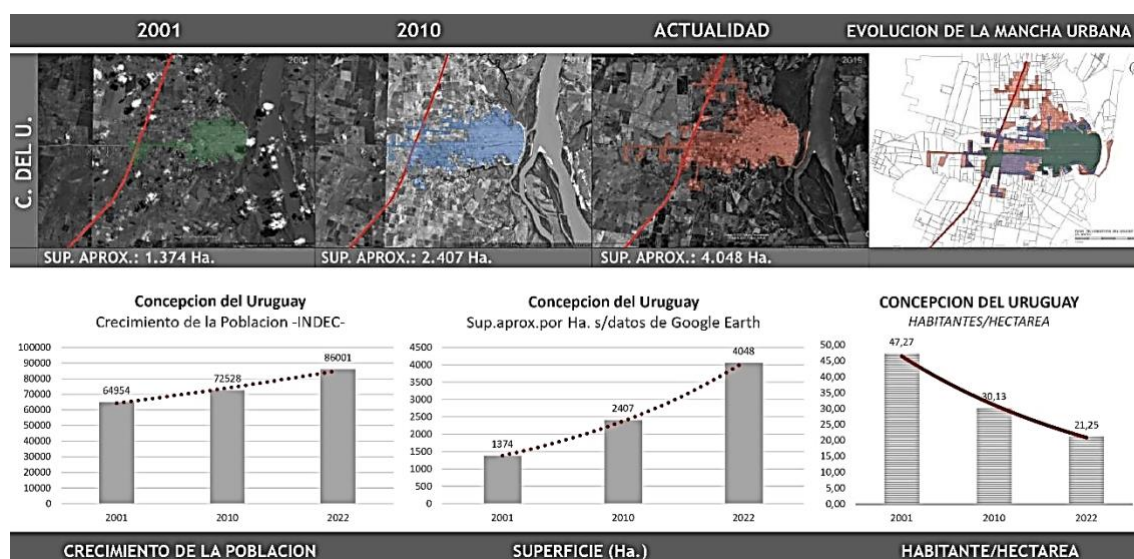
Estas dinámicas se caracterizaron por una fuerte y única centralidad, definida por su plaza fundacional y la concentración de equipamiento, servicios, comercios, etc.; y la desordenada expansión hacia la periferia de baja densidad; con alto consumo de suelo urbano por habitante; deficiencias en el acceso a suelo urbano con la dotación de infraestructuras, servicios y equipamiento; informalidad habitacional; fragmentación socio espacial; avance de áreas urbanas sobre tierras productivas; impermeabilización del suelo, alterando las escurridas naturales y los niveles de absorción.

Crecimiento urbano descontrolado. *Urban sprawl*

Al analizar la evolución de la mancha urbana, a través de las imágenes satelitales (Google Earth), entre los años 2001 y la actualidad, en términos generales se evidencia un gran crecimiento de superficie, donde la ciudad analizada presenta una superficie de expansión de la mancha urbana de un 180%. Sin embargo, cuando analizamos el crecimiento demográfico, en el mismo periodo, vemos que no tuvo el mismo curso, ascendiendo la población alrededor de un 20% según los resultados de población del Censo Nacional (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2001, 2010, 2022).

De esta manera podemos concluir que estos procesos de crecimiento no siempre coinciden, en algunas ocasiones pueden darse indicadores positivos de crecimiento edilicio sin que se den los mismos parámetros en lo poblacional o viceversa.

Figura 1: El análisis evidencia que las tasas de crecimiento poblacional en la ciudad de Concepción del Uruguay, no se corresponden con el ritmo de expansión de la mancha urbana. Esta disociación se refleja en la disminución de la densidad bruta -expresada en habitantes por hectárea-, lo que permite concluir que el consumo de suelo urbano por habitante se incrementó en un 50% en el período considerado.



Este proceso acompañado de la gran oferta de terrenos y viviendas *económicas*, sustentado en la incorporación de suelo rural urbano barato, sin servicios públicos ni equipamiento; se construyen cada vez más alejados de los centros de las ciudades, incrementando la expansión urbana. En su mayoría son desarrollos de vivienda unifamiliar, con un alto costo de urbanización, generando deseconomías urbanas y grandes problemas de marginalidad.

En paralelo, a esta dinámica, surgen las urbanizaciones cerradas, relacionadas directamente con el incremento de la inseguridad y crisis económica nacional, lo que ha generado mayor polaridad de clases sociales, configurando una ciudad fragmentada, manifestando situaciones de segregación. No solo por el crecimiento disperso, sino por un tejido disgregado e incompleto.

Esta expansión física no planificada, produce importantes impactos ambientales: muchos barrios y loteos quedan sin urbanizar o con desarrollo parcial, lo que lleva a una configuración del territorio con un patrón y densidad de población tales, que resulta demasiado disperso para permitir, en términos económicos, la provisión de infraestructura básica y servicios sociales, pérdida de tierra agrícola, destrucción o degradación de elementos que son importantes para el ambiente urbano, que no son considerados por carecer de funciones económicas (como la destrucción del paisaje natural); donde se evidencia que la normativa urbana, ha intentado adecuarse a las demandas de sectores sociales contrapuestos, generando un marco regulatorio que contemple las nuevas dinámicas de producción y flexibilice las exigencias de nuevas urbanizaciones, teniendo en cuenta las posibilidades de acceso a la vivienda de los sectores sociales más vulnerables.

Con el nuevo discurso del *desarrollo*, se promovió la idea de que las fuerzas del mercado son las encargadas de orientar el desarrollo territorial equilibrado. La planificación territorial quedó como un tipo de política de apoyo a los nuevos actores de la economía: las grandes empresas, y las Pymes, que suelen ser subcontratadas por el capital.

Tal como señala De Mattos (2010), las transformaciones recientes en los patrones de urbanización tienden a generar formas urbanas con rasgos comunes, producto de los procesos globalizadores, aunque cada ciudad conserva particularidades ligadas a su historia y contexto local.

Esta tensión entre homogeneización y especificidad también se observa en ciudades intermedias latinoamericanas, donde el impacto de la expansión periférica, la fragmentación socioespacial y la difusión de modelos inmobiliarios estandarizados convive con la persistencia de morfologías tradicionales y centralidades históricas.

De este modo, Concepción del Uruguay, manifiesta procesos de transformación que reproducen patrones de grandes ciudades, pero a una escala y con una intensidad vinculada a su condición intermedia dentro del sistema urbano nacional.

La dinámica reciente de expansión urbana evidencia cómo las familias, en busca de alternativas habitacionales, han comenzado a consumir crecientes ofertas de suelo en la periferia.

Paralelamente, la producción de vivienda social, impulsada a través de alianzas público-privadas, se emplaza en áreas cada vez más alejadas e inaccesibles, consolidando un patrón de localización que profundiza la segregación territorial. Este proceso conlleva el aislamiento de los sectores de menores recursos respecto del resto de la sociedad, no sólo en términos espaciales, sino también sociales y culturales.

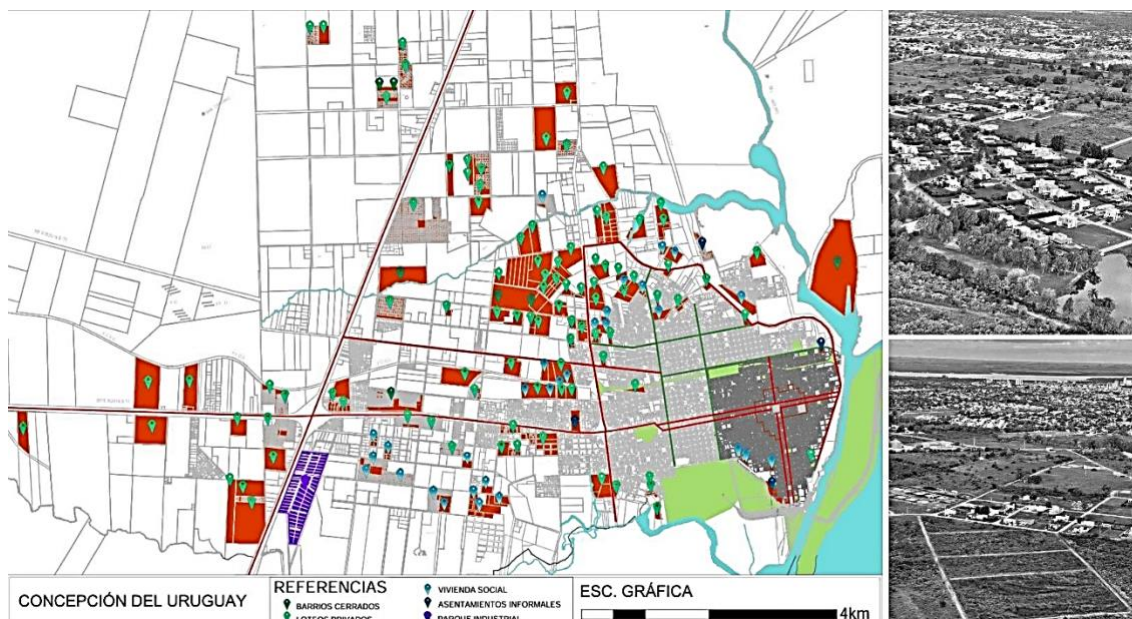
La reducción de los espacios de interacción cotidiana entre diferentes grupos sociales limita las posibilidades de construir lazos y redes de apoyo, afectando directamente la disponibilidad de capital social.

Como señala Kaztman (2001), *la separación física opera como un factor restrictivo que debilita las redes laborales y comunitarias que tradicionalmente servían como recurso para los hogares de bajos ingresos. En este marco, los procesos de homogeneización social observados en los nuevos desarrollos periféricos generan comunidades cerradas de iguales, acentuando la estratificación y reduciendo las oportunidades de integración social de los sectores más vulnerables.*

Paralelamente, se produce un quiebre en la historia urbana con la aparición de formas de ocupación cerradas, como *countries* y barrios privados, donde las clases medias altas y altas incorporan estas estrategias de habitar como un mecanismo de reproducción social.

Tal como señala Bourdieu (1986), *estas prácticas no solo aseguran la segregación física, sino que también consolidan la transmisión de capital económico, social y cultural, contribuyendo a la fragmentación urbana y a la homogeneización social dentro de los enclaves. De este modo, la expansión periférica, la segregación de vivienda social y la proliferación de barrios cerrados se configuran como dimensiones interrelacionadas que moldean los patrones de estratificación y desigualdad en las ciudades intermedias latinoamericanas.*

Figura 2 Se representa la conformación de la periferia urbana, mostrando distintos tipos de ocupación: barrios privados (que concentran a los sectores de mayor poder adquisitivo afuera de los límites del tejido urbano consolidado); nuevas propuestas de urbanizaciones privadas (en zonas previamente rurales); conjuntos de vivienda social (ubicada en zonas periféricas cada vez más alejadas debido al alto costo del suelo urbano); y asentamientos informales, que reflejan la exclusión de los sectores de menores recursos. El mapa ilustra cómo estas dinámicas configuran un patrón de segregación y expansión diferencial en la periferia.



Reconfiguración del tejido urbano en el área central

A la expansión periférica fragmentada y polarizada se suma, de manera simultánea, un proceso de consolidación y renovación en el centro histórico, donde se observa un deterioro relativo y una pérdida de calidad urbana. El sector mantiene una centralidad preponderante, caracterizada por la diversidad de usos del suelo, funciones urbanas y actores sociales, lo que la distingue de las periferias homogéneas, predominantemente residenciales.

El estudio del área central no puede desvincularse de la ciudad en su conjunto, ya que involucra tanto a quienes residen y trabajan en él como a quienes lo visitan o se trasladan diariamente. En este contexto, la re-densificación en altura se presenta como una estrategia impulsada por el desarrollo inmobiliario, orientada a maximizar el valor del suelo y la rentabilidad del capital.

Según Jaramillo (2008), este fenómeno, vinculado al aumento de las rentas del suelo, está asociado a la transformación socio espacial del centro histórico, configurando un patrón de cambio físico-social que refleja la interacción entre desarrollo inmobiliario, diversidad funcional y reorganización de actores en el área central.

El área de análisis comprende el sector central de la ciudad hasta el primer anillo de Bulevares -Bulevar Irigoyen al norte, y Bulevares Los Constituyentes y Montoneras al oeste-, estructuras viales que articulan y organizan el tejido urbano.

Este espacio concentra la mayor parte del equipamiento urbano de la ciudad, incluyendo instituciones religiosas, policiales y municipales, establecimientos educativos de todos los niveles, museos, cines, correos, bancos, juzgados, clínicas, hoteles y compañías de seguros, así como la principal actividad comercial, destacándose la presencia de una calle peatonal. La distribución de los establecimientos y edificaciones no es homogénea, registrándose una mayor concentración en determinados nodos. Puede observarse un elevado porcentaje de propiedades en venta, en desuso o en estado de abandono, incluyendo edificios de valor patrimonial deteriorados o subutilizados, tanto de propiedad privada como pública.

Este mal aprovechamiento de activos urbanos con amplio potencial limita las oportunidades de crecimiento y consolidación del centro, lo que justifica la elección de este sector como área de análisis, dado que refleja de manera representativa las dinámicas físicas-sociales, económicas y patrimoniales de la ciudad.

Figura 3 Se puede ver, a modo de ejemplo, el estado de abandono de la antigua casona de estilo italiano (1875), que fuera la residencia del Coronel Pedro Melitón González (figura de reconocida trayectoria en el ámbito militar, político y ciudadano de la ciudad de Concepción del Uruguay), y la casa que el general Urquiza hizo construir como residencia familiar en el año 1866, con categoría de Monumento histórico Nacional (decreto N° 2.254/1984). Ambas ubicadas en el casco histórico de la ciudad.



En los últimos años, se ha observado una mayor concentración de vivienda colectiva, producto de desarrollos inmobiliarios privados que han reemplazado tipologías de vivienda individual. Este proceso responde a múltiples factores económicos, urbanísticos y sociales, que en conjunto han contribuido a un crecimiento desordenado.

Estas condiciones físicas del área de estudio generan un espacio público saturado, con dificultades significativas para la integración social. El contexto económico ha sido determinante en la transformación del sector, especialmente a través del mercado inmobiliario, que orienta la renovación urbana mediante intervenciones de desarrolladores privados (vivienda en altura, para uso temporario y comercio).

Este modelo de consolidación y sustitución de lo existente comenzó a fines de la década de 1990, intensificando en los últimos años el desplazamiento de población hacia la periferia.

La falta de confianza en el sistema financiero, generada por la crisis de principios de siglo, junto con bajas tasas de interés, orientó la inversión de beneficios extraordinarios hacia la industria de la construcción, provocando una reconfiguración de los destinos de los fondos excedentes tanto de empresas como de familias.

Los bienes inmuebles comenzaron a comportarse como activos financieros, generando ganancias significativas y un incremento en el precio de las propiedades. En este contexto, el sector privado apostó principalmente a la construcción de edificios, aumentando rápidamente la oferta y ofreciendo a las clases media y media-alta oportunidades de inversión, incluso a través de la compra *desde el pozo*.

En los últimos años, los valores de las propiedades se han incrementado desmesuradamente en relación a los ingresos de la población. La adquisición mediante crédito bancario se ve limitada no solo por el porcentaje de pago en relación a los ingresos, sino también por la falta de calificación de algunos compradores para justificar su capacidad económica. Ante esta situación, la figura del fideicomiso y otros sistemas de financiación han cobrado relevancia,

reemplazando en gran medida los créditos hipotecarios tradicionales y consolidando nuevas formas de inversión inmobiliaria.

Estas transformaciones económicas y financieras explican en gran parte la dinámica de crecimiento en altura en el área central, generando tensiones entre los actores involucrados.

Por un lado, los inversores privados, que buscan capitalizar el auge del mercado inmobiliario; por otro, los residentes y usuarios del sector, afectados por cambios en la configuración espacial, reducción del asoleamiento, saturación de calles y presión sobre los servicios urbanos, en espacios relativamente reducidos.

En este marco, el área central se configura como un territorio urbano dinámico y en permanente transformación, donde la planificación requiere marcos explicativos amplios y flexibles, capaces de integrar la complejidad social, económica y física de la ciudad.

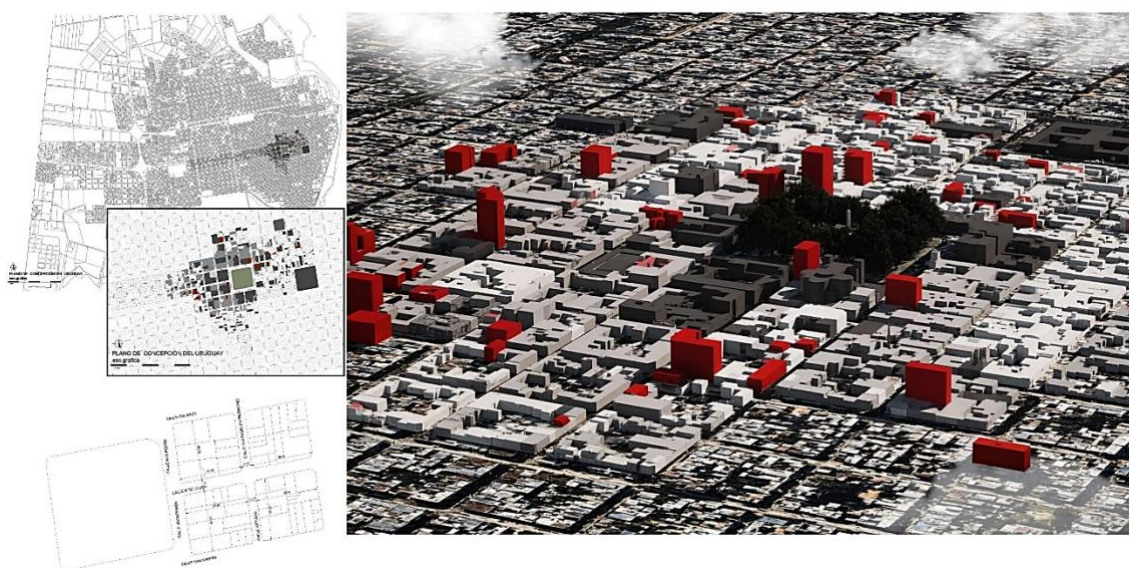
La revisión de planes y códigos, la evaluación de intervenciones focalizadas, la conservación del patrimonio arquitectónico, la revitalización de espacios subutilizados y la ampliación de la red peatonal constituyen estrategias fundamentales para garantizar que el área central cumpla un rol de referencia urbana y de identidad dentro del conjunto de la ciudad.

Si bien la ciudad implementó recientemente el nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTA), por el momento, no se pueden evaluar los efectos, sobre la estructura urbana y social del área central, y el resto de la ciudad.

Figura 4 Se representa el área central, y una aproximación a la misma, donde se define en color gris el equipamiento urbano, con verde la plaza fundacional, Francisco Ramírez, y con rojo las nuevas ofertas de desarrollo inmobiliario del sector.

Una característica muy importante a destacar, con respecto al análisis físico; como es el tamaño de la manzana; producto de su fundación en el año 1782, por Tomás de Rocamora; con una traza regular y una organización en damero, con manzanas de 70 x 70 metros y calles de 10 a 12 metros, definiendo un espacio público acotado debido a la creciente cantidad de vehículos motorizados que a diario deben acceder en el área central.

Esta configuración del espacio, dificulta una movilidad urbana eficiente; hace imposible la existencia de vegetación, y accesibilidad para el peatón. La Plaza Fundacional, se conforma por 4 manzanas, reforzando aún más la centralidad.



Procesos de planificación y normativa urbana

Para comprender las características físicas del área central, es necesario analizar los diversos procesos de planificación urbana que ha atravesado la ciudad, los cuales han intentado evolucionar desde un enfoque estrictamente urbanístico hacia una perspectiva integral que incorpora dimensiones económicas, sociales y territoriales.

La planificación urbana se entendió progresivamente como un proceso indisoluble de los modelos de desarrollo adoptados, ampliando su horizonte a la participación social y al trabajo de equipos técnicos interdisciplinarios, en contraste con los planes elaborados exclusivamente por urbanistas en etapas anteriores.

En 1997, la ciudad implementó su primer Plan Estratégico de Desarrollo (PECU), que estableció objetivos en términos de desarrollo económico, urbano-ambiental, social, urbanístico y de reforma del Estado local. Del PECU surgió en 1998 el Código de Ordenamiento Urbano (COU), que se mantuvo vigente hasta 2024 como instrumento normativo para la regulación de usos del suelo.

Durante la década siguiente (a su implementación), la ciudad enfrentó la crisis económica e institucional de 2001 y el posterior crecimiento económico entre 2003 y 2010, impulsado por cambios en el modelo macroeconómico nacional.

Estas transformaciones motivaron la revisión del PECU en 2010, actualizando objetivos, acciones y el modelo de ciudad deseado, con la participación de representantes de la comunidad.

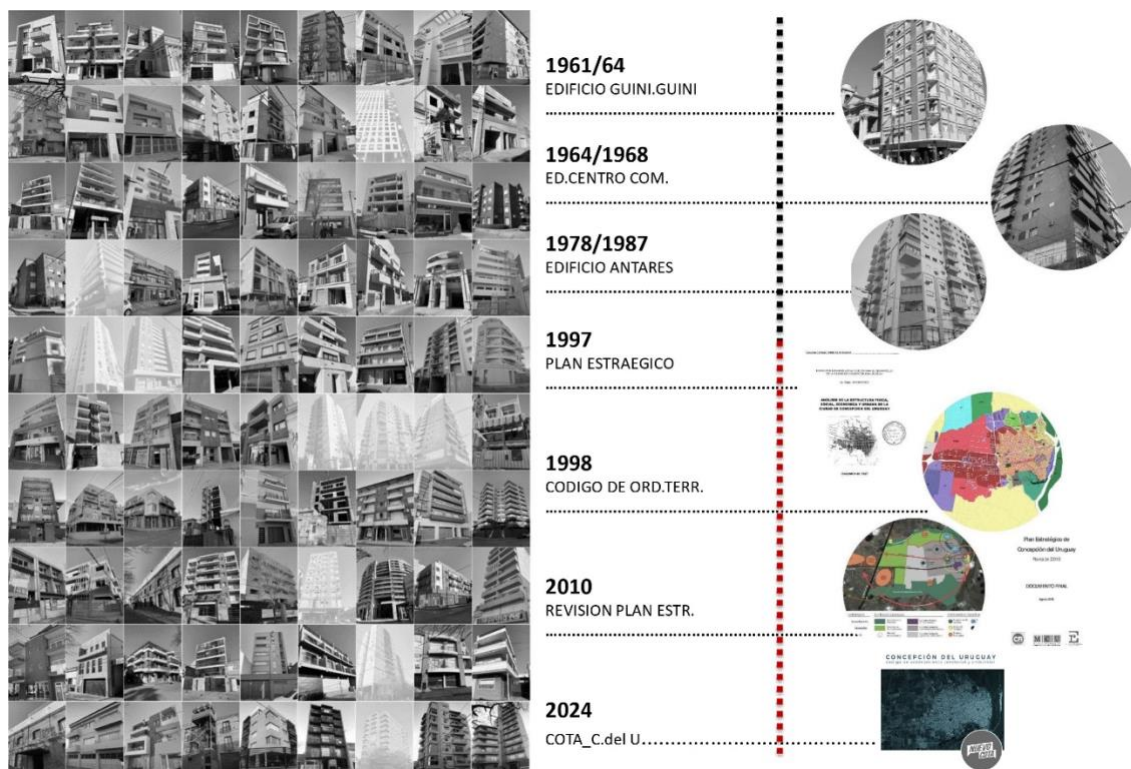
Sin embargo, este documento no reformuló el COU, lo que derivó en la promulgación de diversas ordenanzas que respondieron a nuevas dinámicas de transformación urbana, por ejemplo: Ordenanza 9068 (modificación e incorporación de distritos), Ordenanza 9831 (ampliación del ejido urbano, Ley provincial 10406 de 2015), y Ordenanza 10495 (subdivisión del suelo), entre otras. Estas alteraciones y variaciones normativas modificaron progresivamente la concepción de unidad urbana y del modelo de ciudad deseado.

En 2020, el Ejecutivo municipal presentó al Concejo un proyecto de ordenanza que sentó las bases para la elaboración de un nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTA), aprobado el 7 de diciembre de 2023 bajo la Ordenanza 11408, y vigente desde marzo de 2025, como único instrumento normativo.

El nuevo COTA establece el Modelo Territorial y Directrices de Ordenamiento a través de cinco directrices principales: cuidado del soporte natural, gestión del crecimiento urbano, mejora de la relación río-ciudad, proyección urbana (identificando como deficitaria la organización físico-funcional del centro tradicional y la concentración de actividades y servicios), y recualificación del centro histórico, reconociendo su significativo patrimonio histórico y arquitectónico.

En conjunto, la evolución normativa, desde el PECU y el COU hasta el COTA, ha influido directamente en la configuración física y funcional del área central, determinando sus procesos de expansión, densificación, conservación patrimonial y reorganización de actividades y servicios, y constituyendo un marco clave para la comprensión de las dinámicas actuales del sector de estudio.

Figura 5 Se representa una línea del tiempo atravesada desde los primeros edificios en altura -previos a normas urbanísticas-, pasando por los diferentes Planes y Códigos de Concepción del Uruguay, hasta la reciente aprobación del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental.



A partir del relevamiento realizado, de datos obtenidos de Desarrolladores Inmobiliarios, y de la utilización de Sistemas de Información Catastral (GIS), se graficaron y procesaron, una serie de datos para describir la situación antes mencionada.

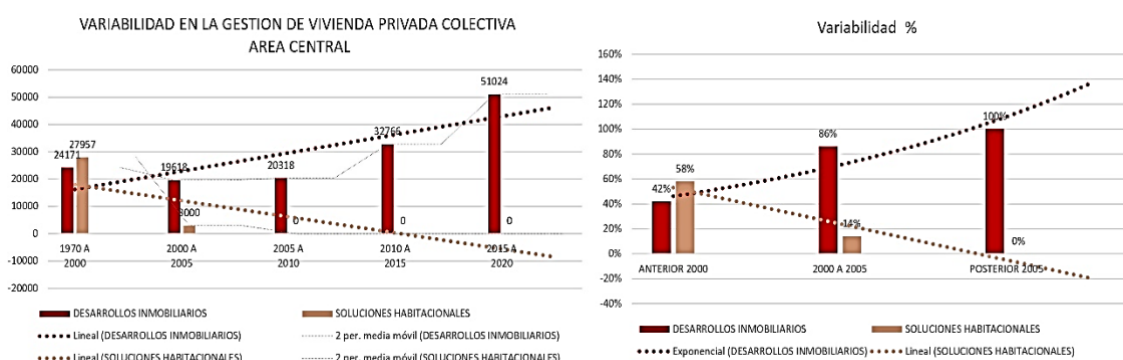
Figura 6 Se grafica en el área central la localización de los desarrollos inmobiliarios (color rojo) donde se puede apreciar la distribución y concentración espacial de los diferentes emprendimientos, posteriores al 2000; que tienen la particularidad, en su gran mayoría, de responder a tipologías de vivienda de 1 o 2 ambientes (entre 30 y 50 m²) destinados a estudiantes, turistas o jóvenes, que no definen una solución habitacional permanente, sino transitoria.

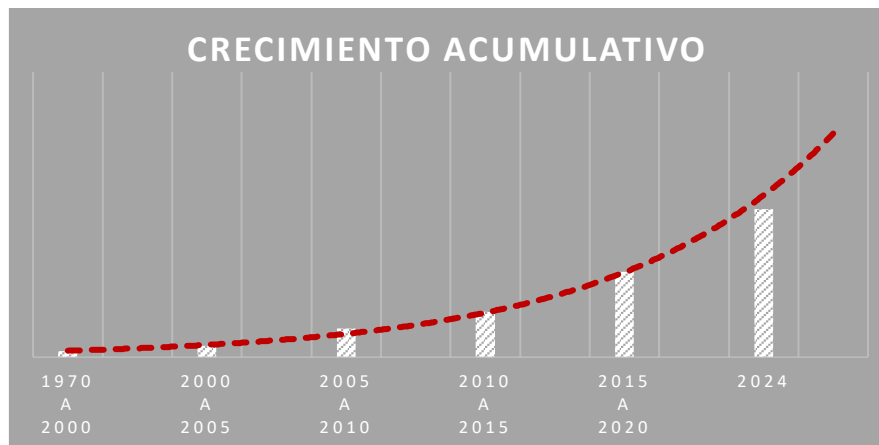
En color marrón se indican desarrollos (de gestión privada o mixta con algún tipo de intervención del Estado o financiación Bancaria), previos al año 2000, definidos en su mayoría por soluciones habitacionales, con tipologías de 2, 3 y 4 ambientes (60 a 90 m²); los cuales se encuentran ocupados por familias, definiendo una población permanente.



Figura 7 Se puede verificar en m2 y en %, el crecimiento de la construcción de desarrollos inmobiliarios con tipología de unidades mínimas, y la desaparición de ofertas de residencia permanente como solución habitacional. Cabe destacar que, de los 90 edificios relevados, construidos en los últimos 20 años, solo 3 son de calidad superior a la estándar, con oferta de amenities, sin embargo, esta oferta, aún no ha tenido aceptación en la sociedad, ya que no se encuentran con una ocupación completa y muchas unidades aún están a la venta. Según manifestación de inmobiliarias, en las ciudades medias, la población de ingresos medio o medio alto, prefiere establecerse en amplios terrenos propios, en barrios cerrados, en la periferia. Adquiriendo esta oferta del mercado, como inversión. Podemos observar también que desde el 2015 a la fecha se ha duplicado la oferta respecto del periodo 2005-2010.

Con respecto a la variabilidad en porcentajes, se puede observar que previo al 2000, las construcciones de la vivienda colectiva en el área central responden en un mayor porcentaje (60%) a soluciones habitacionales, y se localizaron en el área inmediata a la Plaza Principal. Dichos porcentajes, se invirtieron en el periodo 2000-2005, y en la actualidad el 100% de la oferta responde a edificios de inversión. Teniendo en cuenta los datos analizados, se puede determinar un crecimiento acumulativo aproximado del 1000%, desde el periodo previo al 2000 hasta la actualida





De esta manera, se verifica que la verticalización y re-densificación en altura en áreas centrales se presenta como una estrategia impulsada por el desarrollo inmobiliario, orientada a maximizar el valor del suelo y la rentabilidad del capital. Según Jaramillo (2008), estas dinámicas, vinculadas al aumento de las rentas del suelo, configuran un patrón de cambio físico-social que reorganiza actores y funciones en el centro histórico, transformando tanto la estructura urbana como los flujos de población y la diversidad funcional. Asimismo, De Mattos (2007) identifica la mercantilización del desarrollo urbano como un proceso en el que el suelo se convierte en un activo financiero, subordinando las decisiones de planificación a la lógica de la inversión privada y priorizando la rentabilidad sobre la sostenibilidad social y ambiental. Además, Martínez (2011) señala que la incorporación del edificio en altura genera continuas tensiones entre intereses públicos y privados, evidenciando la necesidad de instrumentos de planificación eficaces que orienten la densificación de manera equitativa y mitiguen los efectos negativos sobre la cohesión social y la accesibilidad urbana.

A modo de síntesis, La verticalización en áreas centrales, más que un signo de modernización urbana, refleja la lógica del capitalismo inmobiliario y financiero. Los procesos de densificación y re-densificación en altura están orientados por la maximización de rentas del suelo y la mercantilización del espacio, generando tensiones entre actores privados y públicos, externalidades negativas y desigualdades socio espaciales. Así, estas dinámicas consolidan la segregación, y fragmentan el territorio.

Discusión y Conclusiones

La investigación evidencia que la dinámica de densificación en altura en las áreas centrales de ciudades intermedias, como el caso de Concepción del Uruguay, plantea un conjunto de tensiones entre las lógicas del mercado inmobiliario, las necesidades colectivas y la ineficiencia de instrumentos de planificación adecuados. En este escenario, se vuelve imprescindible contar con bases de datos urbanas actualizadas que permitan diagnosticar con precisión las necesidades actuales y proyectar escenarios futuros de crecimiento. La sostenibilidad urbana solo puede alcanzarse mediante la integración equilibrada de dimensiones sociales, económicas, ambientales, culturales y políticas, donde tanto el mercado como el Estado cumplen roles complementarios: el primero como dinamizador de la economía, y el segundo como regulador y garante del interés público.

A partir de la realidad analizada surge la necesidad de repensar el modelo de ciudad que se desea construir. Ello implica superar la lógica fragmentaria de la urbanización dispersa y recuperar la idea de ciudad como proyecto colectivo, orientado hacia un ordenamiento territorial más equitativo y equilibrado. La construcción de ciudades compactas y poli-céntricas, la consolidación y densificación sostenible de centros y sub-centros urbanos, la rehabilitación y revitalización de áreas consolidadas, así como el completamiento de vacíos urbanos dotados de infraestructura y servicios, constituyen estrategias fundamentales para evitar procesos de segregación socio-espacial, discontinuidad de la trama y pérdida de identidad urbana. En este marco, la densificación debe asumirse no como un fin en sí mismo, sino como un instrumento de sostenibilidad urbana. Ello requiere reducir los costos de urbanización, preservar áreas ambientalmente frágiles (productivas o naturales) y proteger el patrimonio histórico-arquitectónico. Si bien la renovación de los espacios centrales es inevitable, esta debe realizarse bajo criterios históricos, culturales y sociales, reconociendo que el valor de la ciudad radica en su uso cotidiano por parte de la población y en la preservación de su memoria colectiva. La democracia urbana se construye garantizando que todas las áreas de la ciudad cuenten con lugares de centralidad accesibles para todos los habitantes. La articulación entre centros históricos y nuevos, la recualificación de áreas centrales y la creación de centralidades polivalentes y socialmente mixtas son condiciones necesarias para avanzar hacia una ciudad más inclusiva. En este sentido, las políticas urbanas deben orientar el desarrollo inmobiliario, regulando su localización y escala, al tiempo que promueven inversiones públicas estratégicas en infraestructura, movilidad y vivienda digna que reduzcan la segregación socio-espacial.

Las ciudades intermedias, por su escala demográfica y funcional, representan un espacio estratégico para ensayar nuevos modelos de urbanidad, gobernabilidad y sostenibilidad. Su menor complejidad, junto con su papel de intermediación entre grandes aglomeraciones y áreas rurales, las convierte en verdaderos *laboratorios* de innovación en planificación urbana y territorial. El desafío consiste en fortalecer políticas que potencien sus funciones de articulación territorial, promuevan conectividad e integración regional, impulsen capacidades productivas complementarias y fomenten la investigación y formación de recursos humanos calificados. El futuro de las ciudades intermedias dependerá de su capacidad para compatibilizar el dinamismo económico con el interés colectivo, orientando los procesos de densificación hacia un modelo urbano más compacto, equitativo y sostenible. Solo mediante una planificación participativa, con regulaciones claras y visión estratégica, será posible construir ciudades que no se limiten a responder a la lógica del mercado, sino que sean el reflejo de un proyecto social compartido.

Referencias bibliográficas

- Barenboim, C. A. (agosto, 2010). Transformaciones Urbanas en las Ciudades Latinoamericanas Contemporáneas. En Arriga, H. y otros, 8va Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales, Buenos Aires.
- Barenboim, C. A. (2014). Mercado inmobiliario, normativa e impacto territorial: Rosario y su Periferia. Rosario: Editorial UNR.
- Bourdieu, P. (1986). *Las formas de capital. Capital económico, capital cultural y capital social*. En *Poder, derecho y clases sociales* (pp. 131-164). Desclée.

Carrión, F. (Ed.). (2001). *La ciudad construida: Urbanismo en América Latina*. Quito: FLACSO Ecuador.

De Mattos, C. A. (2007). *Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano*. Revista *EURE (Santiago)*, 33(100), 27–45.

De Mattos, C. A. (2010). *Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: De la ciudad a lo urbano generalizado*. Revista de Geografía Norte Grande, (47), 81–104.

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2001, 2010, 2022). Provincia de Entre Ríos según localidad, *Estadísticas de Población, Proyecciones y Estimaciones*. Buenos Aires: INDEC. Disponible en: www.indec.gov.ar

Jaramillo, S. (2008). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE.

Jordán, R. y Simioni, D. (1998). *Ciudades intermedias de América Latina y el caribe: propuestas para la gestión urbana*. Roma: Comisión Económica para América Latina y el Caribe.

Kaztman, R. (2001). Seducidos y abandonados: El aislamiento social de los pobres urbanos. Revista de la CEPAL, (75), 171–189.

Martínez, R. (2011). La verticalización de la ciudad contemporánea: dinámicas, actores y conflictos urbanos. Bitácora Urbano Territorial, 18(2), 9–20.

Miguez, I. A. (2010). *Ciudades Intermedias y Calidad de Vida* (Tesis doctoral). Universidad de Santiago de Compostela, Departamento de Geografía, España. Recuperado de: https://minerva.usc.es/xmlui/bitstream/10347/2874/1/9788498875805_content.pdf

Tella, G. (agosto, 2016). El papel de las ciudades intermedias en Argentina. Plataforma Arquitectura. Recuperado de: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/792793/el-papel-de-las-ciudades-intermedias-en-argentina>