

Aprobación previa

**Plan Parcial para el área
central de la ciudad de
Trinidad.**

Diciembre, 2012
Informe de diagnóstico

Trinidad
Departamento de Flores
Uruguay

Intendente Departamental de Flores

Dr. Armando Castaingdebat.

Equipo de Ordenamiento Territorial,
Intendencia Departamental de Flores

Responsable o coordinadora general.

Secretaria General Mtra. Beatriz Ríos.

Coordinación.

Lic. en TS Anna Chulepin.

Asesor Jurídico.

Dr. Julio Olivera.

Directores de Departamento.

Departamento de Obras y Arquitectura.

Ing. Agr. Guillermo Villa.

Departamento de Promoción y Desarrollo.

Lic. Diego Irazábal.

Asesores.

Ing. Agr. Horacio Irazábal.

Arqta. Silvia Stawski.

Ing, Agrimensor Pablo Bidondo

Arqto. Javier Naddeo.

Dr. Gustavo Rusiñol.

Técnico SIG Fabián Zubiría.

Ing. Químico Fabián Rodríguez.

Equipo profesional del Plan Parcial del área
central de Trinidad.

Director

Arq. Ruben García Miranda.

Coordinador

Arq. Santiago Martinez

Relevamiento

William Aguilar

Manuel Díaz

Marketing y producción web

Víctor Suma Vinelli

Diseño web.

Lic. Sebastián Suárez

Aplicación previa

1. Introducción

La realización del Plan Parcial surge en el marco del Plan Local de Trinidad y su microrregión y en la necesidad de ordenar un sector central que cuenta con un importante acervo patrimonial.

La idea base del Plan Parcial es concebir el futuro de la ciudad, de planificarlo, atendiendo su presente y su pasado. Tal cual lo expresado en encuentros y talleres con los distintos agentes involucrados, la ciudad del pasado se conjuga con la ciudad del presente y la del futuro.

Se plantea como un instrumento político para, en primer lugar, mejorar las condiciones de la población residente y visitante, y considerar dicha integración entre estas tres dimensiones, pasado, presente y futuro.

La ciudad de Trinidad hasta la formulación del Plan Local carecía de un plan de ordenamiento, sólo contaba con algunos lineamientos normativos generales. Por ello, es natural que la comunidad desconozca este tipo de regulaciones y exige, por parte de los responsables del Plan Parcial un proceso en la

explicitación de sus contenidos y de las consecuencias que su aplicación necesariamente va a provocar.

Se parte con el supuesto básico que proponer una ciudad más saludable, amigable con el medio ambiente y respetuosa de su patrimonio natural y cultural no puede ser tarea exclusiva de un grupo de profesionales o de las autoridades departamentales. Debe, necesariamente ser una tarea conjunta de toda la comunidad que valore lo que posee, que se sienta orgullosa de mostrar al visitante sus atractivos, que comprenda la necesidad de la planificación para coordinar las distintas intervenciones, que participe activamente en la construcción de la ciudad del futuro.

1.1. La ciudad de Trinidad

La ciudad de Trinidad, denominada antiguamente Porongos o Santísima Trinidad de los Porongos, es la capital del Departamento de Flores, el más nuevo de los departamentos del Uruguay, ubicada a 192 kmts de Montevideo.



Figura 1: Trinidad en antigua estación de ferrocarril

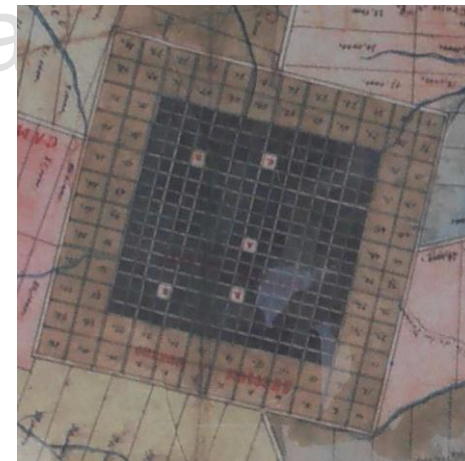


Figura 2: Trinidad, plano 1861

Presenta una muy buena calidad ambiental, buen nivel de vida con índices relevantes¹, una escala ajustada, un importante acervo patrimonial, lugares de interés desde el punto de vista turístico, por tanto es lógico pensar en planificar su desarrollo no sólo para conservar sus valores sino para potenciarlos en su futuro.

Sus antecedentes fundacionales se remontan a principios del siglo XIX cuando Francisco Fondar y un grupo de vecinos solicita al Virrey el permiso para instalar una capilla al oeste del Arroyo Porongos.

Su trazado, al igual que la mayoría de las ciudades de su tiempo es en damero, con manzanas cuadradas orientadas con un leve corrimiento del eje norte/ sur, con la plaza principal ocupando una de ellas.

Su tejido urbano deviene de la adición de un tipo predominante, patio, con claraboyas, generando una forma continua de baja altura con corazones de manzanas abiertos. Sus transformaciones devienen mayoritariamente

¹ En la actualidad es la tercera ciudad más rica del Uruguay (atrás de Maldonado y Punta del Este) y la de menor índice de desempleo.

de modernizaciones de dichos tipos consagrados en lugar de cambios tipológicos o de incremento de altura. Cambios de aberturas, reducción de altura interior de los locales, modificaciones funcionales son las operaciones más reiteradas.

Cuenta con excelentes ejemplos de la arquitectura ecléctica y modernista de principios de siglo XX, como los casos de la sede de la Intendencia Departamental de Flores, la Jefatura de Policía, el Centro Democrático, el Museo Departamental de Flores, la Escuela nº 1 o la sede del Banco de la República Oriental del Uruguay.

La arquitectura moderna de los años 30 al 60 se integra sin dificultades al tejido urbano, tanto en el campo residencial como en las obras relevantes, tales los ejemplos del Liceo Departamental nº1, el volumen de acceso del Teatro Artigas o el Cine Plaza.

Las mayores distorsiones son producidas por un reducido número de edificaciones en altura que en la mayoría de los casos no han evaluado su impacto, que no contemplan lugares de estacionamientos suficientes y que han generado medianeras vistas sin ningún tipo de resolución formal.



Figura 3: Trinidad, foto antigua, IDF e iglesia



Figura 4: Cine Plaza

1.2. La conservación patrimonial

Una de las bases básicas del Plan Parcial es la preservación del patrimonio cultural de la ciudad y por ello, es importante realizar una serie de precisiones sobre el tema.

El concepto de conservación patrimonial es un concepto histórico, que ha ido cambiando en el tiempo; en primer lugar, ampliando su territorialidad, de ejemplos puntuales a centros históricos, sectores urbanos o a toda una ciudad y, por otra parte, su objeto de estudio, de obras relevantes, a ejemplos anónimos, edificaciones modernas o incluso industriales.

En consonancia con este proceso el Plan Parcial propone la conservación de todo un sector como componente de una realidad mayor, sus tramos y visuales y sus distintos elementos en su integralidad, contemplando la totalidad del bien. Es imprescindible para poder llevar adelante con dicha tarea el conocimiento profundo de cada uno de sus bienes, sus tramos, visuales y principales espacios públicos.

A su vez, la historicidad de la conservación patrimonial determina su validación. Es desde

el presente que se identifica, analiza, protege y valora el patrimonio y por ende sus pautas serán cambiantes de acuerdo a los requerimientos e inquietudes de la época.

Dicha validación patrimonial no puede ser sólo una opinión experta sino que toda la comunidad debe contribuir a su consagración, en el entendido que no sólo su antigüedad, ni su relevancia, ni su singularidad de por sí son los únicos motivos para su preservación.

En consecuencia el plan parcial deberá revisar periódicamente las valoraciones de los distintos bienes del área así como sus grados de protección. La participación de la población permitirá en las distintas fases del plan ajustar dichos valores de acuerdo al grado de importancia que pueda tener el bien a escala de la ciudad, de un barrio o de un tramo.

Por otro lado, se ha desarrollado suficientemente en distintos ámbitos académicos la relación directa entre la conservación patrimonial y la identidad cultural. El plan retoma dicho concepto no como una visión exclusivamente nostálgica de referencia pasada, sino que dicha



Figura 5: Tramo calle Fondar

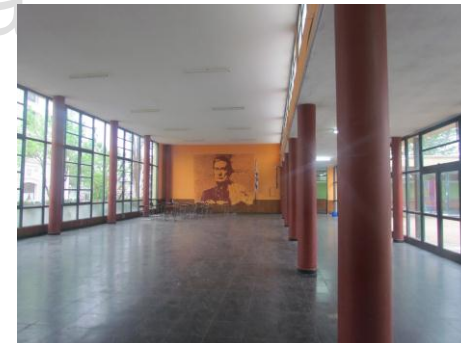


Figura 6: Interior Liceo Departamental n°1

condición identitaria se refleja en el presente y se proyecta hacia el futuro. No tampoco como una visión elitista de alarde cultural sino considerando su vertiente social, en la acción directa de la población en su definición y preservación, como, así también, en la opción que las rehabilitaciones den cabida a la vivienda de interés social.

La conservación patrimonial es concebida con una actitud activa, de preservación de valores trascendentes pero también de ajuste a los cambios propios de la contemporaneidad.



Figura 7: Encuentro con propietarios de bienes protegidos

Aprobación previa

2. Antecedentes

2.1. En materia de Ordenanzas

Decreto 1480/1951. Ordenanza sobre el uso de calles, plazas y aceras. Pauta lineamientos en materia de uso de los espacios públicos y su ocupación por parte de particulares. Sus regulaciones permitirían una apropiación ajustada de la población de los espacios públicos pero por falta de un control efectivo de sus disposiciones pierde efectividad

Decreto nº0174 /1992. Ordenanza sobre árboles del ornato público. Define disposiciones en materia de extracción y reposición de árboles en las vías públicas. Al igual que el decreto anterior, si bien es trascendente carece de un contralor real de sus directrices.

Decreto nº 0226/ 1994: Ordenanza de edificación. Establece criterios extremadamente genéricos en materia de alturas, salientes y responsabilidades técnicas (ver plano D4)

Decreto nº0367/1999. Ordenanza sobre amanzanamientos y fraccionamientos de predios. Marca el proceso de trazado de calles y fraccionamientos de predios. Su artículo más controvertido, dada la característica y la escala de la ciudad es el nº17 que autoriza la creación de un solar martillo en el centro de la manzana.

2.2. En materia de planificación.

Plan Local de Trinidad y su microrregión (Convenio entre la Intendencia Departamental de Flores y la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente presentado en el corriente año y sujeto a su aprobación final) Planifica la ciudad de Trinidad y su región circundante, entre sus objetivos se puede destacar:

- Ordenar el territorio de la microrregión de Trinidad en base a estrategias de desarrollo sostenible, uso y manejo del territorio teniendo en cuenta la voluntad de los habitantes.
- Establecer criterios para la localización de las diversas actividades socio – económicas.
- Buscar el desarrollo de la microrregión.

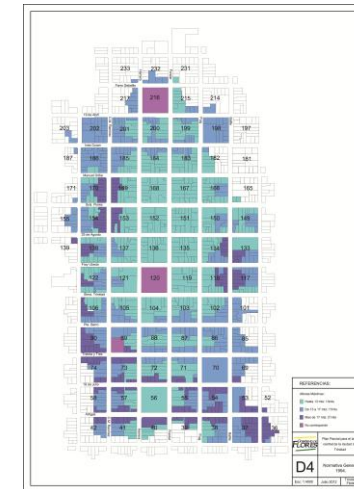


Figura 8: Ordenanza de edificación

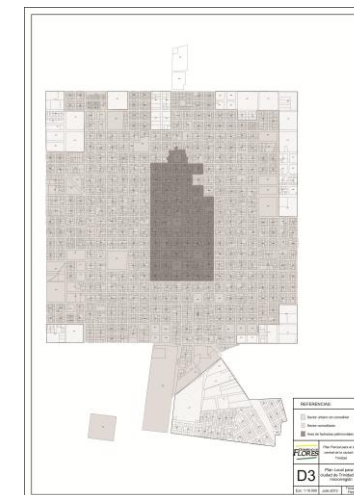


Figura 9: Plan Local de Trinidad

- Fortalecer y desarrollar el vínculo entre los habitantes y su hábitat, protegiendo los recursos naturales existentes.
- Proteger y valorar el patrimonio cultural
- Prevención y solución de conflictos relativos al ordenamiento del territorio
- Participación social como elemento fundamental en la realización, desarrollo y seguimiento del Plan Local.
- Calificar el paisaje urbano, suburbano y rural

Define, a su vez, entre otros conceptos, las distintas categorías de suelo urbano e incluye en el suelo urbano consolidado un sector particular definido como Área de Fachadas Testimoniales que será la base del ámbito de actuación del Plan Parcial (ver plano D3).

2.3. En materia de conservación patrimonial

La Intendencia Departamental de Flores está llevando adelante una sostenida labor de la puesta en valor del Patrimonio Natural y Cultural del departamento.

Decreto 0682/2009: Creación de la Comisión de Patrimonio Histórico, Cultural y Natural del Departamento. Declara, en su artículo 1º, de interés departamental la recuperación, conservación y valorización social y fomento de los bienes de interés municipal objeto de tutela y mejoramiento que constituyen el patrimonio histórico, cultural y natural del Departamento de Flores. Establece, además, la integración y los cometidos de dicha Comisión.

Decreto 0683/2009: Protección de fachadas. Define una serie de conceptos e instrumentos que permiten identificar y proteger el patrimonio cultural y a su vez exoneraciones tributarias para los bienes patrimoniales.

Censo de Fachadas Los Arquitectos Nelson Lorenzo, Marcelo Vergara, Rosario Suárez y Patricia Rabosto realizaron, en 2010, un Catálogo de Fachadas de las principales obra arquitectónicas del centro de la ciudad a los efectos de aprobar una ordenanza que implique su protección y rehabilitación. Se han inventariado casi mil padrones y se han categorizado su nivel de protección, según el criterio usado en el resto del país, del nivel 0 al 4.

Oficina de Gestión de Patrimonio y Turismo Cultural Sustentable de Flores. Se crea en el 2011 a partir de un proyecto que cuenta con el apoyo del Ayuntamiento de Barcelona AECID (Agencia Española para el Desarrollo) y COLU (Ciudades y Gobiernos Locales Unidos), en el marco de la Agencia 21 de cultura.² Ha llevado adelante una serie de eventos con el fin de sensibilizar y capacitar a la población, como por ejemplo:

- Talleres de sensibilización para funcionarios municipales,
- Curso especializado para Guías en Patrimonio y Turismo Cultural.
- Patrimonio por y para los jóvenes: una propuesta para la vinculación de los jóvenes con su patrimonio.
- Fotogalería
- I Encuentro con profesionales vinculados a la actividad de la construcción del Departamento de Flores
- Taller: Introducción a la restauración del patrimonio arquitectónico. Dirigido al personal de la construcción.

Aprobación previa

² www.patrimonioyturismoflores.org. La oficina se localiza en la calle Santísima Trinidad nº 520 - ciudad de Trinidad.

3. El Plan Parcial para el área central de la ciudad de Trinidad

A partir de los primeros días del mes de junio un equipo profesional dirigido por el Arq. Ruben García Miranda ha elaborado un **Plan Parcial para el Área Central de la ciudad de Trinidad** que incorpore además de lo mencionado, las diversas ideas que se han manejado en los distintos niveles de la sociedad con el objetivo de mejorar la calidad de los espacios urbanos.

3.1. La figura del Plan Parcial

La figura de Plan Parcial está previsto en la Ley de Ordenamiento Territorial, N°18308, que en su artículo 20 establece: “Los Planes Parciales constituyen instrumentos para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el Plan Local o por otro instrumento, con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas de: protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y

de los recursos naturales o el paisaje; entre otras”.

Por lo tanto este Plan Parcial es un instrumento especial para un área identificada en el documento del Plan Local de Trinidad que, como se mencionó previamente, se presentó en el corriente año y está sujeto a su aprobación final.

3.2. Ámbito de actuación del Plan Parcial

El ámbito sobre el cual se va a desarrollar el Plan, en primera instancia, es la superficie establecida en el citado documento del Plan Local como Área de Fachadas Patrimoniales en la zona central de la ciudad de Trinidad. Está definida por las calles Rivera, 19 de Abril, Batlle y Ordoñez, Inés Durán, Puig, Manuel Oribe, Batlle y Ordoñez, Gral Flores, Ferreira Aldunate y Brasil; e incluye, a su vez el sector de la Plaza Flores y sus predios frentistas (ver plano D4).

3.3. Suelo urbano consolidado

De acuerdo a lo planteado en el Plan Local en su artículo 13, retomando lo establecido en el artículo 32 de la ley 18308, la categoría del suelo de esta área es urbana, “comprende las

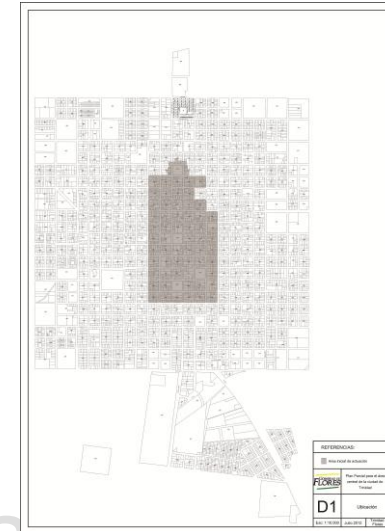


Figura 10: Área de fachadas patrimoniales

áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como las áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenación pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización”.³

Y dentro de esta categoría en este caso sería la de **Suelo urbano consolidado**: “Cuando se trata de áreas territoriales dotadas de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, energía eléctrica, red de saneamiento y vialidad. Se caracteriza por su notoria intensidad de uso y ocupación del suelo. Su régimen de fraccionamiento se vincula con las infraestructuras y servicios.”⁴

3.4. Objetivos del Plan Parcial

En consonancia con los lineamientos del Plan Local de Trinidad y su microrregión, el Plan Parcial presenta como principales objetivos:

- Ordenar el área central de la ciudad de Trinidad sobre la base de estrategias de desarrollo sostenible.
- Conservar y potenciar la calidad de vida de los habitantes y usuarios del área central.
- Poner en valor los valores patrimoniales del sector, tanto a escala urbana como arquitectónica: sectores, tramos, visuales y bienes protegidos.
- Atender a las distintas áreas de actuación incluidas en la zona.
- Priorizar el carácter de centralidad del sector, su articulación fluida con el resto de la ciudad enfatizando el eje de las calles Fondar y Herrera.
- Fomentar la densificación del sector como una vía de revertir la pérdida de población del centro y canalizar el crecimiento de la ciudad.

³ Ley nº18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, artículo 32.

⁴ Ibidem

- Establecer directrices particularizadas del ordenamiento urbano en materia de: usos, alturas, ocupación de suelo, estacionamientos, cartelería y equipamiento.
- Promover la creación de un sistema de espacios verdes considerando las distintas unidades ambientales.

3.5. Modelo de actuación del Plan Parcial:

- Idea de Sistema. Está concebido como un sistema que incorpore distintos componentes referidos a la conservación patrimonial, sustentabilidad, la densificación poblacional, la movilidad de peatones y sistemas de transportes amigables con el medio ambiente, la importancia de los espacios públicos y el incremento de la presencia del verde en la ciudad.
- Participación ciudadana Se ha proyectado previendo una amplia participación de la población en la transformación de su territorio, en

cada una de las instancias de su concepción, su formulación y ejecución. La organización de distintos tipos de eventos participativos, concursos de sensibilización, y múltiples encuentros dan esa base para profundizar en la gestión del plan.

- Conocimiento profundo de la realidad. El punto de partida del Plan Parcial es el conocimiento de cada uno de los padrones del área, de sus tramos, conjuntos y espacios públicos tanto para analizar el diagnóstico como para elaborar las diversas pautas de acción.
- Conservación del patrimonio cultural. Se busca mantener la tensión entre la permanencia y el cambio, entre la conservación de los tramos, espacios y edificios testimoniales haciendo frente al desarrollo urbano y los desafíos que implica. Conservar no implica congelar una realidad, sino conjugar una ciudad existente con una idea de ciudad futura. Preservar puede implicar rehabilitar, darle nueva vida pero también considerar los nuevos requerimientos de la vida

•

contemporánea, su funcionalidad y acondicionamiento.

- Consideración del Medio ambiente. Complementariamente a la dimensión patrimonial, el plan presenta un profundo compromiso con el medio ambiente, en su propia concepción y lineamientos generales como en los productos arquitectónicos resultantes de su aplicación y su sustentabilidad edilicia.
- Articulación con el resto de la ciudad. Si bien el plan parcial por definición, atiende un sector, un área restringida, no significa que genere un gueto que se aisle del resto del territorio. Generar áreas de transición, implementar directrices integradas a una realidad más amplia, forman parte de sus objetivos básicos.
- Enfatizar la centralidad El área a planificar contiene el centro tradicional de la ciudad, por ello es importante reafirmar los valores referenciales de dicha centralidad, su importancia simbólica, funcional y de interacción social.
- Fomento del uso del espacio público. Dada la escala de la ciudad y su población el espacio público conserva su importancia como ámbito relacional, verificable tanto en las plazas, calles, parques como en la apropiación de las veredas con bancos y otro tipo de equipamiento. El plan atenderá esta cualidad, la potenciará. El priorizar las intervenciones en el espacio público, además, procurará generar un efecto de emulación en el mejoramiento de las obras privadas.
- Prioridad del peatón. En consonancia con el resto de los parámetros del plan, algunas de las ideas base son, en materia de movilidad, priorizar al peatón, permitir la accesibilidad de las personas con dificultades motrices y promover el uso de la bicicleta y del transporte público
- Incrementar la presencia del verde. Si bien en una aproximación primaria a la ciudad se percibe un déficit importante de árboles, analizando sus plazas, parques, algunas calles y especialmente sus

Aprobación previa

corazones de manzanas, se percibe un importante acervo que deberá necesariamente sistematizarse e incrementarse.

- Regulación de la masa edificada. Trinidad cuenta hasta el momento con una normativa genérica en materia de edificación que no contempla las particularidades de cada implantación ni el ritmo de crecimiento edilicio de la ciudad. La regulación propuesta estará dirigida por un profundo conocimiento de la realidad y atendiendo la escala, la dinámica en materia de construcción y las cualidades particulares de cada tramo donde se ve a insertar la nueva obra.
- Organización de usos. Si bien el plan no contempla una zonificación rigurosa ni esquemática, planteará compatibilidades entre el carácter del sector sus particularidades funcionales y espaciales y los usos preferenciales.
- Densificación / rehabilitación vivienda. Uno de los postulados del Plan Parcial es racionalizar el crecimiento de la

ciudad, de su mancha urbana. El área central ha perdido población en los últimos años, por tanto, en la compatibilización de usos propuestos es imprescindible considerar la radicación de viviendas en el sector, tanto a nivel de obra nueva como de rehabilitaciones de construcciones existentes.

- Incentivos a la inversión. El plan no puede limitarse a regulaciones sino debe fomentar posibles líneas de exoneraciones tributarias y de financiamiento que incentiven la inversión privada en el área.

Aprobación previa

Diagnóstico

3.6. Área de intervención

El área de trabajo, definida en el Censo de Fachadas y en el Plan Local tiene una extensión importante tanto en términos absolutos como en relativos al resto de la ciudad. El sector determinado se extiende por 60 manzanas, de las cuales se inventariaron uno a uno 998 padrones. Una vez delimitada y evaluada en materia de morfología, tipos consolidados y dinámica urbana de constato que si bien es homogénea en su centro se va disgregando hacia la periferia, por tanto es posible, a nuestro parecer, ajustar su perímetro a la realidad del tejido próximo a las calles Rivera, Wilson Ferreira Aldunate y Brasil.

Internamente es posible identificar distintos ámbitos con particularidades morfológicas, de usos y significados que pueden dar lugar a diferentes unidades de actuación en la puesta en práctica del Plan Parcial.

De un primer diagnóstico se constata que el sector presenta una fuerte ocupación del suelo. El 67,1%⁵ de las construcciones presentan una implantación en el total de su ancho, de medianera y a medianera. Según se pudo constatar in situ y corroborar en estudios académicos anteriores⁶, los predios presentan una ocupación total estimada promedio del 65 al 75% (ver plano D7)

La altura predominante se verifica entre 5 a 7 mts con un 93,8% del total con construcciones entre 3 y 7 mts de altura. No obstante se detectan algunas singularidades en torno a la plaza Constitución con construcciones de mayor altura tanto privadas (Hotel Flores, o los padrones 812, 940, 2182) como públicas Iglesia de la Santísima Trinidad o el Cine Plaza, pero solo el 0,8% del total de edificaciones posee una altura superior a los 15 mts (ver plano D5)

La mayoría de las edificaciones son de un solo nivel, incluyendo en algunos casos un

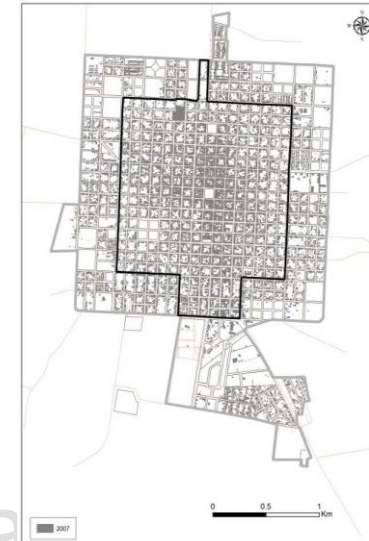


Figura 11: Ocupación del suelo, 2007

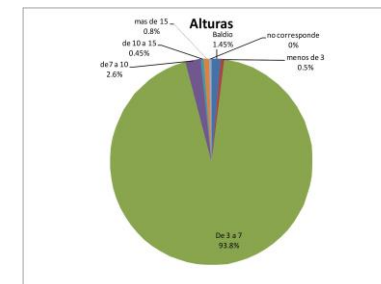


Figura 12: Gráfica de alturas en el área

⁵ Los porcentajes planteados surgen del trabajo de relevamiento del Plan Parcial y están ilustrados en sus distintos planos de diagnóstico.

⁶ Ver Pirota Matteo: Studio delle trasformazioni del territorio periurbano negli ultimi cinquant'anni nella città di Trinidad (Flores, Uruguay). Università degli studi di Milano, Facultad di Agraria, Tesis, 2010 - 2011

3.7. Desarrollo urbano

entrepiso incorporado a la volumetría global del bien.

A su vez se detecta un mantenimiento prácticamente constante de la línea de edificación a la línea municipal, con un 67,1% del total, alterada puntualmente por jardines, porches o espacios de estacionamiento a cielo abierto (ver plano D6)

La mayoría de las nuevas obras arquitectónicas, indiferentes de la fuerte condición contextual de la edificación continua, incorporan el retiro frontal marcando una fuerte distorsión en su tramo, constituyendo un 16,1% del total.

La disposición normativa de definir ochavas en las esquinas también afecta la marcada delimitación del borde. Tanto en construcciones existentes como en las de nueva planta como espacio de transición abierto para el acceso.

En síntesis, el tejido del área central es de fuerte ocupación del suelo, con una morfología prevalente de una altura media de 6 a 7 mts., con un borde de manzana cerrado y con una fuerte impronta de la línea de edificación.

3.8. Patrimonio

El sector cuenta con un importante acervo en materia de patrimonio cultural. Tanto en obras singulares como en conjuntos con obras anónimas. Como se ha establecido previamente se ha desarrollado un inventario patrimonial denominado Censos de Fachadas, que ha definido grados de protección para los bienes ubicados en el sector

Según el Censo de Fachadas los grados de protección asignados han sido los siguientes (ver plano D15):

Grados de protección	Cantidad de padrones
Grado 4	9
Grado 3	85
Grado 2	758
Grado 1	106
Grado 0	40
Total	998

Cuadro nº1. Bienes protegidos. Censo de Fachadas
(Fuente: Fichas de Censo de Fachadas, 2010)



Figura 13: Mantenimiento a la línea municipal

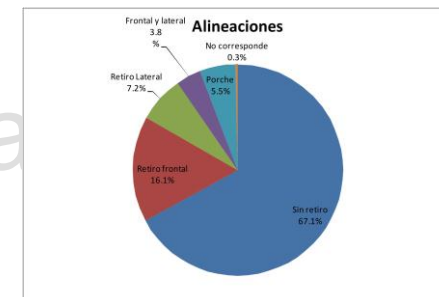


Figura 14: Gráfica de alineaciones

Si se analizan los números de dicho cuadro se puede constatar, en primera instancia, que el 85,4% de los bienes del sector tienen asignada algún tipo de protección (grados 2 al 4) (ver plano D14)

En segunda instancia, el 9.4% de los bienes poseen un grado de protección relevante (grados 3 y 4) un 76 % una protección ambiental y como se dijo el 14, 6 % no tiene protección.

En materia de edad de las construcciones se presenta un espectro similar a varias ciudades del país, con dos fases de importante labor constructiva, el 35,7% es anterior a 1910 y un 23,7% se ha realizado entre 1930 y 1950 (ver plano D8 y D9)

En relación al estado de conservación de dicho patrimonio, casi la mitad de los bienes presenta un buen y muy buen estado de conservación, un 49,9% y solo el 6,7% es malo o muy malo (ver plano D10)

Si bien un número importante de los bienes se han conservado adecuadamente, se han verificado diversas alteraciones, en el entorno

del 41,1%, (ver plano D11) que pueden llegar a afectar sus valores patrimoniales.

Las principales alteraciones están referidas a:

- Retiro de ornamentos
- Rediseño en dimensión y ubicación de aberturas
- Recorte en ochava atendiendo la normativa existente.
- Tipo de pinturas exteriores y colores utilizados

3.9. Espacios verdes

Existe un importante número de espacios verdes en el sector, se cuenta con las dos principales plazas de la ciudad, la Plaza Constitución y la Plaza Flores y con otros ámbitos abiertos con gran potencialidad como la Plaza de Deportes o incluso la manzana del Liceo Departamental (ver planos D16 y D17)

El limitado arbolado de las calles impide la concreción de un real sistema de espacios verdes interconectados que podría ampliarse a los cercanos parques de Lavalleja o Centenario.

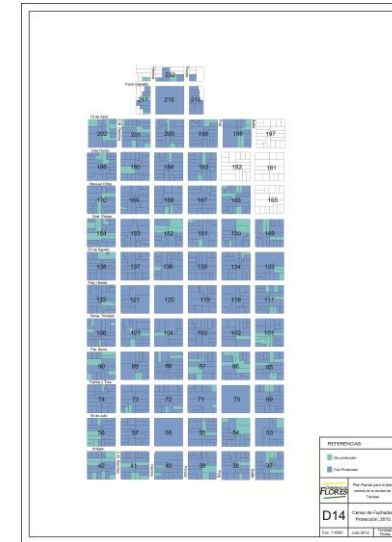


Figura 15: Bienes protegidos y sin protección según Censo de Fachadas, 2010.

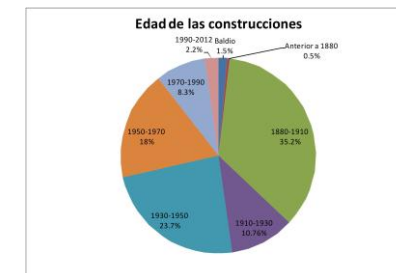


Figura 16: Gráfica edad de las construcciones

3.10. Población.

Según la información recabada del último Censo (INE, 2011) la población total del Departamento de Flores es de 25050 personas.

En la ciudad de Trinidad se concentra el 85.5% de los habitantes del departamento, con un número total de 21 429 personas; con un 51,6% de mujeres y 48,4% de hombres, similares porcentajes a los registrados a nivel nacional.

La ciudad cuenta con 7526 viviendas ocupadas y 12,3% desocupadas, 926. Si bien este porcentaje es sustancialmente menor al nacional, de 22,3% hay que contemplar en éste se consideran las viviendas estacionales. Si se compara con el 10,3% que refleja los números de Montevideo debemos concluir que es un porcentaje relativamente alto.

De acuerdo a lo planteado en el Plan Local referido a las proyecciones del INE para el departamento de Flores en el año 2025, su población no llegará a los 26 000 habitantes, una proyección de crecimiento poblacional de escasa significación. Según estos lineamientos

la población continuará creciendo pero a un ritmo del 0,08% anual.⁷

En relación con la población residente en el área central, el censo del 2011 identifica a 2567 personas, con una clara tendencia de disminución, que se inicia en 1985 cuando presentaba 3047 habitantes⁸ (ver plano D31 y D33).

En materia de viviendas en el sector se detectan 1191 según el censo del 2011, un número mayor al registrado en 1985, 1115⁹ (ver planos D32 y D34).

3.11. Actividades predominantes

El uso prevalente del sector es vivienda, con un 56% con un sector mayoritariamente

⁷ IDF: Plan Local para la ciudad de Trinidad y su microrregión. Aprobación previa, 2012, página 16.

⁸ Información del Instituto Nacional de Estadística. La evolución de la población en el área central según los censos recientes es: 1985: 3037, 1996: 2844; 2004: 2737; 2011: 2567

⁹ Información del Instituto Nacional de Estadística. La evolución en materia de vivienda en el área central según los censos recientes es: 1985: 1115; 1996: 1133; 2004: 1149; 2011: 1191.

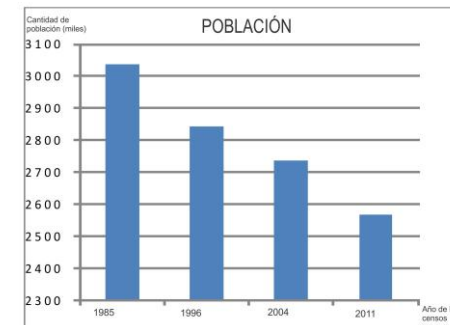


Figura 17: Evolución de la población en el área

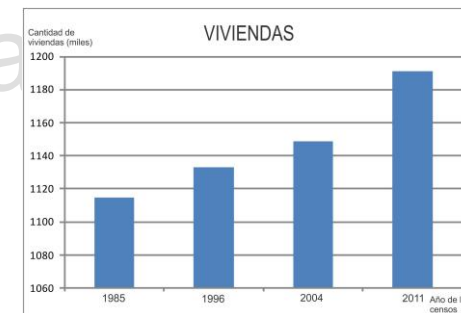


Figura 18. Evolución de las viviendas en el área

comercial, un 14%, y de servicios, un 17,4 %, sobre la calle Fondar y alledañas. Los servicios públicos se concentran alrededor o en las cercanías de la Plaza Constitución. (ver plano D18 y D19)

Si bien no parece existir un número importante de locales con actividades distorsionantes. Se han detectado algunos que por su dinámica alteran la funcionalidad del sector, por ejemplo: la distribuidora de productos lácteos en Oribe y Ramírez (padrón 1184) o la panadería Anglo (padrón 546), con una rutina de carga con camiones de gran tamaño, o las agencias de transporte interdepartamental con el estacionamiento y tránsito de autobuses de gran porte que plantean una realidad a revertir.

Por otro lado, las verdulerías y talleres de reparación de autos y motos, ocupan para su actividad gran parte de las veredas de su frente afectando la percepción del área y dificultando el movimiento peatonal.

3.12. Equipamientos sociales

El sector por constituir el área central de la ciudad cuenta con una importante oferta de equipamiento social. Desde servicios culturales como el Teatro Artigas o el Cine

Plaza, clubes sociales y deportivos a locales educativos, escuelas, liceos públicos y privados, UTU a ámbitos recreacionales como el gimnasio y la piscina de la Plaza de Deportes o los juegos para niños y jóvenes de la plaza Walter Echevarría (ver plano D21).

3.13. Turismo

Tradicionalmente se han difundido como los principales atractivos turísticos del Departamento ámbitos en las cercanías de la ciudad, tal el caso de la Reserva de Flora y Fauna, o afuera decididamente de su área urbana como las Grutas del Palacio, las Pinturas Rupestres de Chamangá o el Lago Andresito.

En el presente año la Oficina de Gestión de Patrimonio y Turismo Cultural Sustentable de Flores ha diseñado un circuito turístico patrimonial en el área central de la ciudad, uniendo los principales espacios y edificios testimoniales de la ciudad.

3.14. Movilidad

Existe un parque automotor importante en relación con la población residente en la

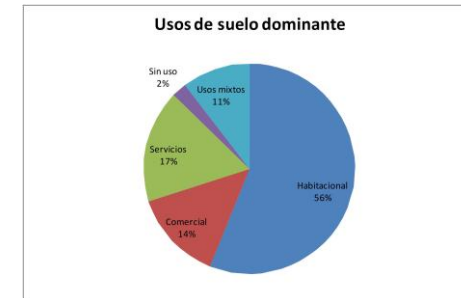


Figura 19: Gráfica de usos de suelo dominante



Figura 20: Gimnasio en Plaza de Deportes

ciudad, se estiman unos 5000 vehículos y también un número relevante de motos y ciclomotores, alrededor de 15000¹⁰. Si bien no se aprecian problemas importantes en el tránsito, sí pueden observarse ciertas dificultades para el estacionamiento en el área central.

Dada la escala de la ciudad es apreciable el uso por parte de la población de un significativo número de bicicletas

La ciudad cuenta con un servicio de autobús urbano y taxis urbanos localizados en distintas paradas claramente identificadas (ver plano D25)

Los autobuses interdepartamentales de las distintas compañías que operan en la ciudad, COPAY, Agencia Central, Núñez y NOSSAR, hacen llegar sus líneas a sus agencias ubicadas en el área central, con los perjuicios que esto genera en cuanto a tránsito y estacionamiento.

Una situación similar se presenta en los camiones de gran tamaño que ingresan al sector en tareas de reparto y distribución de productos.

¹⁰ Información recibida del Asesor en tránsito de la IDF Dr. Gustavo Rusiñol

En relación con el pavimento de las calles del sector, en su mayoría es de hormigón, solamente en las cercanías a la calle Wilson Ferreira Aldunate y de la Plaza Flores se cuenta con bitumen. Su ancho es variable sin posibilidades reales de ensanche (ver planos D22 y D23).

Las veredas presentan mayor variación en sus anchos y en sus pavimentos, en una misma cuadra se pueden presentar más de 5 o 6 variaciones de tipos diferentes (ver plano D24)

3.15. Equipamientos urbanos

Si bien en algunas calles, caso Ramírez, Rivera y Batlle, existe un arbolado en la vía pública importante con plátanos de gran porte en la mayoría de las arterias su arbolado es mediano o pequeño o en varios tramos, inexistente (ver plano D26). Se ha detectado, además de eliminación de ejemplares de gran tamaño, cuyos restos de tronco y raíces aún permanecen en las veredas.

El alumbrado público presenta una extrema variedad de artefactos, desde aparatos colgantes, poste y brazo, globos, globos con



Figura 21: Uso de bicicletas en el área



Figura 22: Tránsito de autobuses interdepartamentales por las calles céntricas.

maceteros colgantes, faroles neocoloniales, faroles geométricos, reflectores (ver plano D27)

Desde el punto de vista del equipamiento, salvo en las plazas públicas y en algunos puntos donde se han instalado carteles publicitarios, no se han instalado papeleras. Los diversos bancos en las veredas son de propiedad privada, constituyendo una interesante alternativa para poder disfrutar del espacio público (ver plano D28)

3.16. Infraestructura

El sector cuenta, mayoritariamente con instalaciones de luz, agua corriente (ver plano D30), saneamiento (ver plano D29) y recolección de residuos de acuerdo a la gestión de los circuitos limpios.¹¹



Figura 23: Calle arbolada con mobiliario urbano privado.

¹¹ Para la descripción de este sistema Véase IDF: Plan Local para la ciudad de Trinidad y su microrregión. Aprobación previa, 2012, página 20.