CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
BIBLIOTECA Dr. Manuel Belgrano

C. F. I.
INGRESO
28/DIC 1989
No 6427

Buenos Aires, 27 de diciembre de 1989,-

Sr. SECRETARIO GENERAL
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
Ing. JUAN JOSE CIACERA
San Martín 871
CAPITAL

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
BIBLIOTECA Dr. Manuel Belgrano

Ref.: Expte. 1642
"Ordenamiento Urbano Los Antiguos"

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme al Sr. Secretario General, a fin de adjuntarle el Tercer Informe de Avance de la Locación de Obra del Expediente de Referencia.

Sin otro particular, saluda a Ud. con la mayor consideración.

Arq. ISAC ENRIQUE AMSTER
Paraguay 2615, 5º "24"
CAPITAL

33669

ORDENAMIENTO URBANO DE LOS ANTIGUOS PROVINCIA DE SANTA CRUZ

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

AUTOR: ARQ. ENRIQUE AMSTER

1 9 8 9

6
F.331.9
.123
I

F 331.9
F 312
4.3000

TERCER INFORME DE AVANCE

DICIEMBRE DE 1989

C O N T E N I D O

9. ZONIFICACION PREVENTIVA

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

SINTESIS DE LA SITUACION EXISTENTE

a) FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO Y DENSIDAD POBLACIONAL

b) AREA CENTRAL DE ADMINISTRACION Y SERVICIOS

c) CONFORMACION GENERAL DE LA PLANTA URBANA

10. PROPUESTA DE ZONIFICACION PREVENTIVA

ANEXO I

PLANO Nº 7

PLANO Nº 8

9. - ZONIFICACION PREVENTIVA

9. 1. Consideraciones preliminares

En este punto del estudio se presentan las propuestas generales de ordenamiento urbano de Los Antiguos que emergen como resultado de la elaboración del conjunto de observaciones hasta aquí analizadas, consecuencia de los sucesivos relevamientos de campo efectuados, como así también de las consultas realizadas a informantes calificados del Municipio.

Cabe advertir que el presente trabajo está basado en la información cartográfica disponible, especialmente en el Municipio, la que y es importante remarcarlo, no se encuentra debídamente actualizada.

Existen varias zonas, principalmente en los bordes del Lago Buenos Aires y en los cauces de los ríos Los Antiguos y Jeinemani, cuya conformación fue modificándose en el tiempo, tanto por la formación de bancos de sedimientos (arena, etc.) como por la variación y en algunos casos, desaparición, de cursos de agua, que fueron alterando la línea de ribera del Lago y modificando en algunos casos en forma sensible, el paisaje geográfico, zonas estas que no cuentan con información cartográfica que refleje la realidad actual.

El mismo déficit de información cartográfica se verifica para las zonas elevadas que circundan la localidad en su sector Sur por carecerse de un actualizado relevamiento planialtimétrico.

Como ya se ha señalado y en la medida en que los medios disponibles lo permitieron, se ha procurado realizar aquellos rele

vamientos de campo mínimos indispensables a fin de contar con alguna información de ciertas zonas cuya carencia se menciona precedentemente.

A propósito y a efectos de poder encarar futuros estudios de ordenamiento territorial y urbano, se considera prudente recomendar la realización de un relevamiento físico a la brevedad posible, especialmente en las zonas ribereñas y cerros circundantes.

9. 2. Síntesis de la situación existente:

La delimitación de las distintas áreas que conforman la Zonificación Preventiva responden en general a las tendencias detectadas en el uso del suelo actual.

El grado de desarrollo relativo que está alcanzando Los Antiguos, ha determinado la necesidad de organizar funcionalmente los mencionados usos del suelo a fin de orientar el crecimiento armónico del conjunto.

La posibilidad que continue la tendencia de consolidación de la actividad productiva de fruta, especialmente la cereza, con el consiguiente esperado incremento poblacional, el que en el último decenio fue del orden del 100%, ya que pasó de 777 habitantes en 1980 (censo nacional) a los actuales 1.480 habitantes, impulsan a la adopción de medidas y normas preventivas a fin de conseguir que el mencionado desarrollo se produzca en las mejores condiciones posibles.

Especialmente prudente debe ser el criterio de selección de áreas para la futura expansión urbana a efectos de no avanzar so-

bre terrenos con aptitud para la explotación agraria en tanto es precísamente esa explotación la que da razón de ser a la localidad.

La síntesis diagnóstica del funcionamiento actual de la estructura de Los Antiguos podría resumirse en los siguientes puntos:

a) Factor de ocupación del suelo y densidad poblacional

La planta urbana aparece como excesívamente extendida y de muy baja densidad poblacional.

Esto se debe principalmente al criterio adoptado para la apertura de manzanas y posterior subdivisión en lotes, en la etapa primitiva de urbanización.

El perímetro comprendido por la Av. 11 de Julio y las calles: Perito Moreno, Tehuelches y Lago Buenos Aires, conforma la trama urbana que corresponde históricamente a la primera etapa de expansión urbana de la localidad.

El quiebre de la ortogonalidad que se observa en el trazado de esta zona, estuvo originariamente provocado por la presencia de dos brazos del río Los Antiguos que atravesaban la zona y cuyos cauces, hoy cubiertos, se corresponden en la actualidad con las trazas de las calles Perito Moreno y Ing. Palavicini.

La dirección de los mencionados brazos del río y el criterio adoptado en el sentido que las manzanas tuvieran sus lados paralelos y perpendiculares a la dirección de esos brazos del río, ha determinado la configuración de esa zona que, como puede observarse, provoca un desfasaje angular del orden de los 20° respecto del eje urbano principal (Av. 11 de Julio).

La superficie de esta zona es de 10,35 Ha residiendo en ella una población estimada en 468 habitantes, lo que arroja una densidad de 45 Hab/Ha.

La razón principal de esta baja densidad y ocupación del suelo se debe a las medidas de las parcelas. En efecto, los lotes de esa zona tienen medidas promedio de 20/25m de frente por 40/50m de fondo, siendo que prácticamente en su totalidad los lotes están ocupados solamente por una vivienda, surge claramente la causa de la baja densidad poblacional antes apuntada.

Para las sucesivas aperturas de manzanas para lotes urbanos, fue variándose ese criterio inicial de "casas-quinta" adoptándose medidas para los lotes de vivienda que en ningún caso exceden los 15m de frente.

Como se observa, la superficie de los lotes viene a resultar la principal variable de la densidad poblacional por cuanto la modalidad imperante es la de construir solo una vivienda por lote.

La densidad promedio de las áreas urbanas nuevas es de aproximadamente 80 Hab/Ha.

b) Area Central de Administración y Servicios

Los Antiguos no posee un Centro Cívico claramente identificable.

Como puede observarse en el Plano N° 7, los elementos que actualmente conforman lo que se podría considerar centro cívico, están distribuídos en un área extensa conformada por la Manzana MZ-11, parte del prédio 61, en el lado sur respecto de la Av. 11 de Julio, la manzana MZ-12, la Manzana MZ-27, y la Manzana MZ-26.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
BIBLIOTECA Dr. Manuel Belgrano

Además de presentar esta característica de excesiva extensión, ésta área carece de un espacio verde público a escala del conjunto.

El espacio que actualmente se destina a la feria anual de la "Fiesta de la Cereza", no alcanza a reunir las características de verde público cotidiano por estar separado del núcleo urbano por la virtual barrera conformada por la Av. 11 de Julio.

c) Conformación General de la Planta Urbana

Como ya se describiera en el Capítulo 6 del presente, la conformación general de la planta urbana aparece como asimétrica respecto de su eje principal, la Av. 11 de Julio.

También se señalaba que esta circunstancia puede convertirse en un elemento potencialmente positivo para las propuestas urbanas futuras.

La Av. 11 de Julio es la única ruta de acceso a Los Antiguos desde el resto de la provincia. Pero también constituye la única vía de acceso internacional a Chile,de la zona.

Un dato importante que se incorpora a este estudio resulta el hecho que precisamente en estos días, en el vecino país se ha tomado la decisión de iniciar las obras de un puente colgante (pasadizo) sobre el río Jeinemeni, a unos 2 Km aproximadamente al sur de la ruta cuya traza une las localidades de Los Antiguos con la de Chile Chico en el vecino país.

Resulta difícil predecir los efectos que sobre el tránsito local de vehículos tendrá la materialización de la obra mencionada al incrementarse la circulación por motivos tanto turísticos como comerciales.

El análisis del impacto merece un estudio particularizado.

La red vial de la localidad se encuentra -exceptuando la Av. 11 de Julio- sin pavimentar.

Las arterias que la componen presentan anchos suficientes como para asegurar capacidades suficientes que soporten posibles incrementos circulatorios futuros,lo que en la actualidad no presenta ningún conflicto en razón de la muy baja densidad existente.

10.- PROPUESTA DE ZONIFICACION PREVENTIVA

Las propuestas generales de zonificación, como ya se ha señalado, surgen de la elaboración de datos y observaciones de la situación existente.

De la síntesis diagnóstica pueden extraerse algunas ideas que conforman el marco global de la propuesta y que se resumen en las siguientes:

1) Impedir se continúe extendiendo indiscriminadamente la planta urbana en áreas de terrenos aptos para la explotación agraria.
2) Definir y consolidar el Centro Cívico concentrando las principales funciones Administrativas y de servicios.
3) Densificar el área urbana primitiva mediante disposiciones que permitan la subdivisión de lotes y el incremento del factor de ocupación.

En lo planos N° 7 y N° 8, puede observarse la propuesta de Zonificación Preventiva cuya descripción general es la siguiente:

AREA A1 - Area Administrativa Central

Está conformada por las siguientes manzanas:

Manzana MZ-11, en donde actualmente se localiza el edificio de la Municipalidad, donde también funciona periódicamente una oficina del Banco de la Provincia de Santa Cruz, la sede del Concejo Deliberante, la Residencia o Casa de Huéspedes y la Cooperativa Agraria "El Oasis".

La manzana MZ-12 en donde funciona el Departamento de Policía.

La Plazoleta "Islas Malvinas".

La manzana MZ-27 en donde se ubica la Escuela N° 17.

La manzana MZ-26 donde se ubican: la Plaza San Martín, la Capilla y el Gimnasio Municipal.

Y atravesando la Av. 11 de Julio, en parte del predio 61 se encuentran: la Secretaría de Acción Social con su Biblioteca, el Cuartel de Bomberos y las instalaciones donde se realiza la Fiesta Anual de la Cereza.

Como puede observarse, ésta área se desarrolla a lo largo de la Av. 11 de Julio, entre las calles Lago Buenos Aires y Perito Moreno, completando el distrito con la calle Alameda, Ing. Palavicini y Patagonia Argentina.

AREA C1 - Area de usos mixtos, administrativos, comerciales y residenciales de alta densidad.

Esta área está conformada por las manzanas: MZ-8, MZ-9 y MZ-10 y se extiende entre las calles Alameda, Perito Moreno, Patagonia Argentina e Ing. Palavicini.

El área -si bien preponderamente residencial- podrá albergar usos administrativos y de servicios generales dada su centralidad geo-

gráfica y proximidad al área administrativa central.

En cuanto al factor de ocupación y la densidad poblacional, que como se indicara, resulta excesivamente bajo (45 Hab/Ha) se propone su incremento permitiendo la posibilidad de subdivisión de lotes cuyas medidas así lo permitan y el incremento del factor de ocupación.

AREA R1 - Area con preponderancia de uso residencial de alta densidad.

Esta área está integrada por las Manzanas MZ-1, MZ-2, MZ-3, MZ-4, MZ-32, MZ-33 y MZ-34.

La densidad actual del área es de aproximadamente 45 Hab/Ha.

En esta área, al igual que en la C1, la mayor parte de los lotes posee medidas que oscilan entre los 20/25m de frente por 40/50m de fondo.

También para esta área se propone el permiso de subdivisión de lotes cuyas medidas lo permitan y el incremento del factor de ocupación.

R2- Areas con preponderancia de uso residencial de baja densidad.

Configura esta área el resto de las manzanas del ejido que cuentan con subdivisión de lotes.

La densidad actual prevista para esas áreas es de aproximadamente 80 Hab/Ha, y se considera aceptable mantener este nivel de densidad poblacional para esas áreas.

R2 (E). Areas previstas para posible expansión urbana con preponderancia de uso residencial.

Se prevee para estas áreas una densidad similar a las áreas R2,

es decir, 80 Hab/Ha.

ED - Areas para equipamiento deportivo.

Corresponde al predio en donde se halla actualmente ubicada la cancha de futbol. Se considera posee suficiente extensión como para concentrar en el futuro instalaciones que permitan la práctica de diversas modalidades deportivas.

ER - Areas para equipamiento recreativo y de esparcimiento.

Es el área en donde actualmente está emplazado el Camping Municipal y los predios linderos que bordean el Lago Buenos Aires.

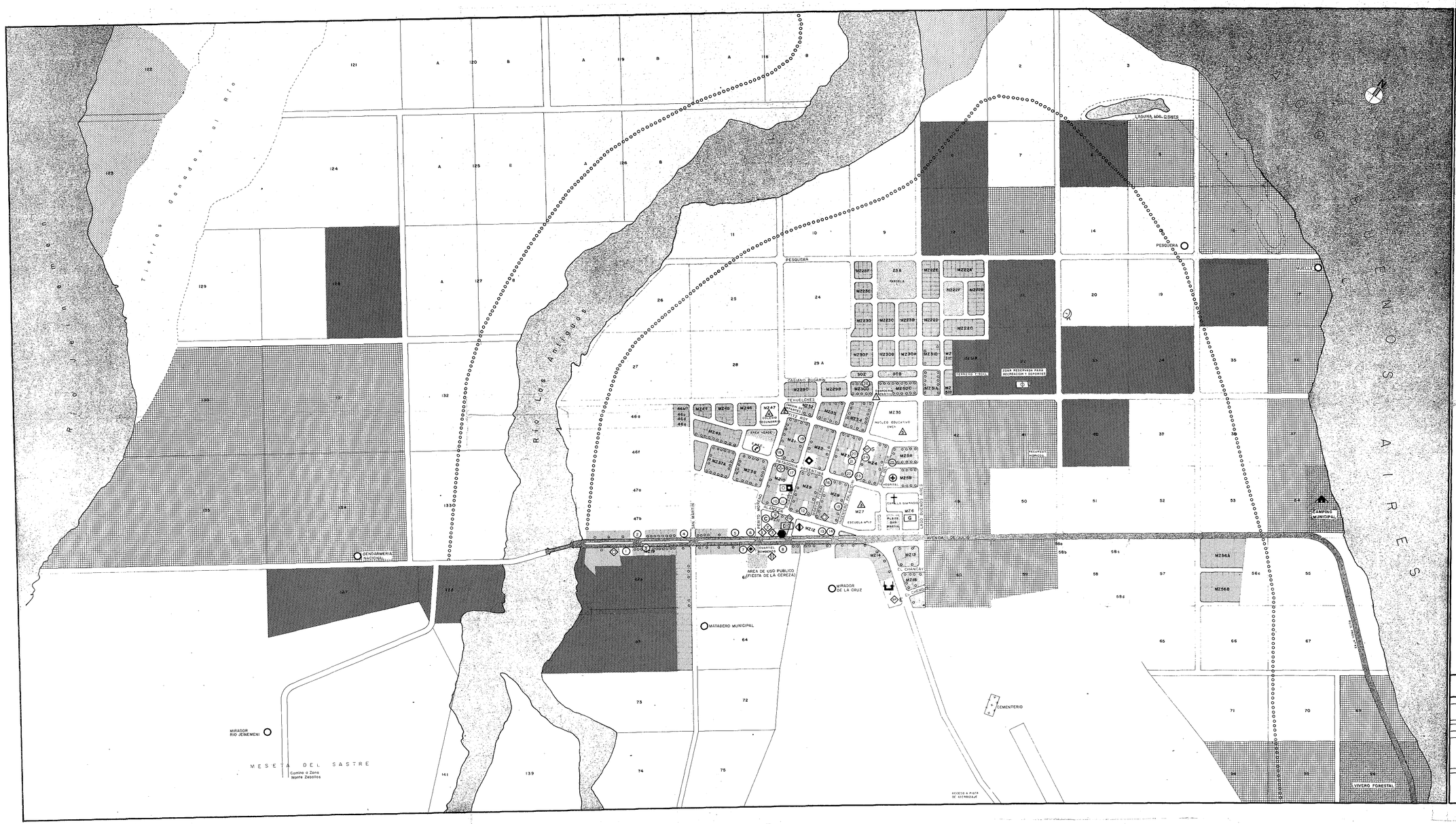
Se prevee asignarle al área el carácter de polo recreativo y turístico.

I - Area industrial.

Las industrias posibles a instalarse en la zona son, por una parte las que tienen alguna relación con la producción agraria principal, esto es la fruta fina.

Asimismo se considera prudente preveer la posibilidad de instalación de ciertas industrias vinculadas a la construcción como por ejemplo: bloques, ladrillos, losetas, etc.

Como puede observarse en el Plano Nº 8, se proponen dos alternativas de localización.



REFERENCIAS

GOBIERNO

- RESIDENCIA MUNICIPAL
- CONSEJO DELIBERANTE
- MUNICIPALIDAD
- SECRETARIA DE BIENESTAR SOCIAL Y BIBLIOTECA
- JUZGADO DE PAZ Y REGISTRO CIVIL
- DELEGACION DE RENTAS DE LA PROVINCIA
- CAJA DE PREVISION SOCIAL

SERVICIOS PUBLICOS

- CORREO
- POLICIA
- BOMBEROS
- USINA
- TV (RETRANSMISORA)
- TELEFONO
- BANCO
- SANEAMIENTO
- ENERGIA
- COOPERATIVA ERUTINORTIC. "EL OASIS Ltda."

SALUD PUBLICA

- PUESTO SANITARIO
- HOSPITAL

EDUCACION

- GUARDERIA INFANTIL
- JARDIN DE INFANTES
- PRIMARIA
- SECUNDARIA
- NUCLEO EDUCATIVO EMER.

DEPORTES RECREACION Y CULTURA

- CANCHA DE FUTBOL
- CENTRO CULTURAL COMUNITARIO
- GIMNASIO
- CAMPING

COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES

1. BOUTIQUE
2. HOTEL
3. LIBRERIA
4. MUEBLERIA
5. ALMACEN
6. CONFITERIA Y BAR
7. ZAPATERIA
8. KIOSCO
9. CARNICERIA MUNICIPAL
10. RESTAURANTE
11. TIENDA
12. VINERIA Y GAS
13. ALMACEN
14. ESTACION DE SERVICIO
15. TIENDA - MUEBLERIA - BAZAR
16. TIENDA
17. SUPERMERCADO
18. LIBRERIA Y JUGUETERIA
19. KIOSCO
20. FARMACIA
21. PANADERIA
22. BAR
23. BOUTIQUE
24. ALMACEN
25. KIOSCO
26. KIOSCO
27. ANTENA VIDEO CABLE

- CONFIGURACION ACTUAL DEL AREA URBANA
- LOTE CON VIVIENDA
- AREAS DE CHACRAS
- AREAS VERDES
- TIERRAS DE RESERVA
- TIERRAS FISCALES
- LIMITE DEL AREA DE PROTECCION ECOLOGICA ESPECIAL
- RUTA PAVIMENTADA DE ACCESO
- CULTO

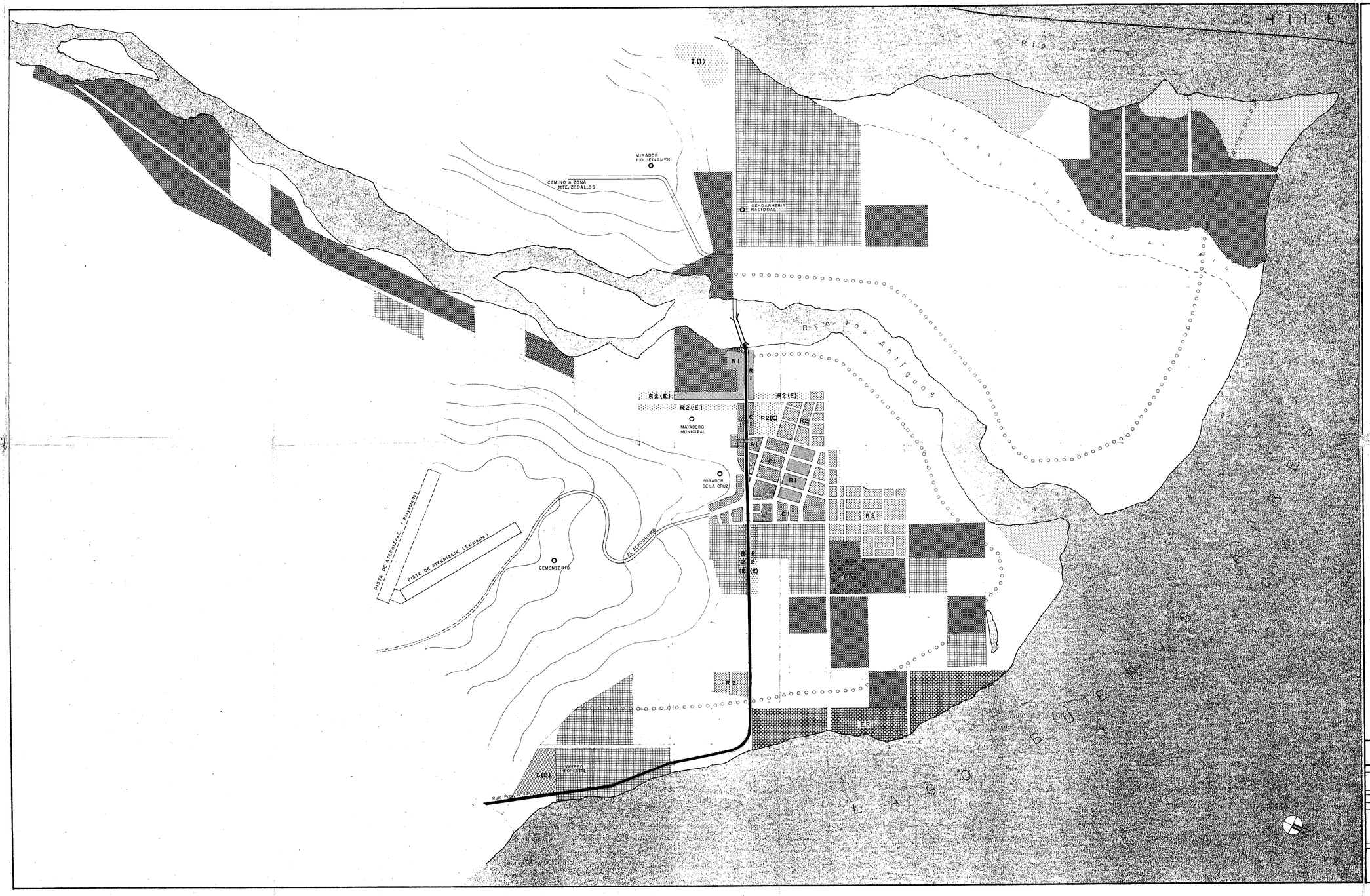
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

AREA: ACTIVIDAD ECONOMICA – DEPARTAMENTO: DESARROLLO PRODUCTIVO

PROVINCIA DE SANTA CRUZ	MUNICIPALIDAD LOS ANTIGUOS
	EXPTE. Nº 1642
ESTUDIO ORDENAMIENTO URBANO DE LOS ANTIGUOS	PLANO Nº 7
USO DEL SUELO SINTESIS Y TENDENCIAS	ESCALA 1:5000

FUENTE: MUNICIPALIDAD DE LOS ANTIGUOS

AUTOR: ARQ. ENRIQUE AMSTER



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
BIBLIOTECA

FECHA	PRESTADO AL SEÑOR	ORIGINAL	VENCIMIENTO
29-08-96	Dr. Sebastián Quesada		
29-08-96	Arq. Juan Carlos Alvarez		
29-08-96	Arq. Carlos Alvarez		

Arq. Enrique Bartaque
Ordenamiento urbano de los Antiguos, provincia de Santa Cruz...
P.331.9
A23
0
33669
SANTA CRUZ

REFERENCIAS

- C.A. AREA ADMINISTRATIVA CENTRAL
- C.1 AREA DE USOS ADMINISTRATIVOS, DE SERVICIOS GENERALES, COMERCIALES DE ALTA DENSIDAD.
- R.1 AREA CON PREPONDERANCIA DE USO RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD.
- R.2 AREA CON PREPONDERANCIA DE USO RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.
- R.2(E) AREA DE POSIBLE EXPANSION URBANA PARA USO RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD
- AREA DE EQUIPAMIENTO PARA DEPORTES.
- AREA DE EQUIPAMIETO RECREATIVO
- I.1 AREA INDUSTRIAL
- TIERRAS EROSIONADAS POR EL RIO
- FISCALES
- RESERVAS
- PROTECCION ECOLOGICA ESPECIAL

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
AREA: ACTIVIDAD ECONOMICA - DEPARTAMENTO: DESARROLLO PRODUCTIVO

PROVINCIA DE SANTA CRUZ

MUNICIPALIDAD LOS ANTIGUOS

EXPTE. Nº 1642

ESTUDIO
ORDENAMIENTO URBANO DE LOS ANTIGUOS

PLANO Nº 8

ZONIFICACION PREVENTIVA
VERSION PRELIMINAR
FUENTE: OFICINA DE TIERRAS MUNICIPALIDAD, DE LOS ANTIGUOS
AUTOR: ARQ. ENRIQUE AMSTER

ESCALA 1:10.000