C. F. I.
INGRESO
28 FEB 1990
No 748

Buenos Aires, 28 de Febrero de 1990

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

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 Cuarto Informe de Avance (Final), 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 5° "24"
CAPITAL

33670

ORDENAMIENTO URBANO DE LOS ANTIGUOS PROVINCIA DE SANTA CRUZ

A 23/IV

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
AUTOR: ARQ. ENRIQUE AMSTER

1 9 9 0

CUARTO INFORME DE AVANCE (FINAL)

FEBRERO DE 1990

CONTENIDO

10. PAUTAS GENERALES PARA EL ANTEPROYECTO DE CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO.

11. PROPUESTA DE ZONIFICACION PREVENTIVA.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

ANEXO I

PLANO N° 9

T 2319
Z P04

INTRODUCCION

Con el presente informe se dá por concluído el trabajo que, bajo la denominación de "Ordenamiento Urbano de Los Antiguos, Provincia de Santa Cruz" fuera iniciado en el mes de Octubre de 1989.

El trabajo comprende una serie de cuatro informes (incluyendo el que se entrega en el día de la fecha) en los que se han desarrollado los distintos puntos establecidos oportunamente en el plan de trabajo.

Así es que en el primer informe se estudian los aspectos relativos a la ubicación geográfica de la localidad y sus vínculos a escala regional; como así también las características climáticas de la zona.

Pasando luego a la escala local se sintetizan los antecedentes históricos, las características generales del estado dominial de tierras, la distribución de la población y las densidades.

En el segundo informe se analiza el esquema general de usos del suelo, el estado de la infraestructura de servicios y se evalúan los aspectos legales y administrativos de la normativa vigente.

El tercer informe incluye la primera parte de la propuesta de ordenamiento urbano que se resume en un esquema de zonificación preventiva, en donde se definen las distintas áreas que conforman la planta urbana general.

El informe que se presenta en el día de la fecha (cuarto y último de la serie) contiene la síntesis, conclusiones y recomendaciones que se traducen en pautas generales para un anteproyecto de Código de Planeamiento Urbano, marco de referencia para el desarrollo de la propuesta de Zonificación Preventiva.

Conviene aquí resaltar especialmente que, a la luz del modelo procesual y participativo adoptado, la culminación del presente estudio, antes que un "cierre" o "corte", debería interpretarse como la oportunidad de reorientar adecuadamente el seguimiento y control de las futuras acciones que afecten el espacio urbano de Los Antiguos.

10.

PAUTAS GENERALES PARA EL ANTEPROYECTO DE CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

CRITERIOS BASICOS SOBRE EL ENFOQUE URBANO

La propuesta de zonificación preventiva y anteproyecto de Código de Planeamiento Urbano se enmarca en un conjunto de ideas rectoras que a continuación se exponen.

En primer lugar debe aclararse que el sólo hecho de establecer para la localidad una "zonificación preventiva" lleva implícita en sí misma la intención de crear conciencia en la comunidad, de que existe una planta urbana reconocible y que ésta no es una "mancha de aceite" en contínua e indefinida expansión.

Para el caso de Los Antiguos este posible crecimiento indefinido de la planta urbana como ya se viera, puede resultar especialmente negativo en tanto afectaría terrenos aptos para la producción agrícola, actividad ésta que, precisamente, define la identidad de esta localidad.

Pero también resulta importante aclarar que la adopción de un modelo normativo como el que se propone no debería constituír una "rigidización" o "congelamiento" del sistema urbano pues y como ha venido sucediendo con estos modelos rígidos, sería prontamente desbordado por la realidad, dinámica y en permanente cambio.

Por el contrario, el modelo de ordenamiento urbano que se presenta, si bien posee un conjunto de ideas nucleares firmemente definidas en base a deseos e intenciones recogidas en

el seno mismo de la comunidad, resulta al mismo tiempo suficientemente flexible y dinámico de modo tal que permita la potenciación de los mejores aspectos del sitio y su futuro crecimiento armónico.

Se desea destacar asimismo la modalidad ampliamente participativa de la propuesta, modalidad adoptada desde el comienzo mismo de la tarea y en todo su desarrollo. Funcionarios municipales, técnicos, concejales y vecinos entrevistados en forma aleatoria, han posibilitado la elaboración de estas ideas nucleares de la propuesta.

En síntesis, se trata de un modelo abierto, procesual y participativo, cuyas ideas e intenciones, por supuesto deberán ser ahora debatidas en los niveles legislativos y administrativos que correspondan, para que en los plazos que se estimen oportunos, se aprueben e implementen.

HIPOTESIS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

Para el diseño de las propuestas de ordenamiento urbano que se presentan en este informe, se ha considerado en primer término, un horizonte temporal que se fija aproximadamente en diez años. Es decir, el horizonte estimado es el año 2000.

En cuanto a la población, si se proyectan los índices de crecimiento verificados en el decenio 1980 - 1990 (1989), se llegaría a un número aproximado de 3000 habitantes para el horizonte considerado.

No obstante y teniendo en cuenta el supuesto de incorporar otras modalidades productivas que requieran mayor proporción de mano de obra permanente, se ha considerado razonable permitir se disponga de una capacidad poblacional potencial o "colchón" del orden del 65% lo que elevaría la proyección antes señalada a los 5000 habitantes para el año 2000.

PAUTAS FISICAS ADOPTADAS (PLANO N° 8 y 9)

Corresponde señalar en primer término que la hibridez o ambiguedad en el aspecto físico del medio construido que se observa en Los Antiguos y que no permite diferenciar claramente lo urbano de lo rural, no debería considerarse implícitamente cuestionable en sí misma.

No obstante, para un centro urbano inserto en un medio físico como el patagónico, parece imponerse como razonable, el criterio de concentrar las funciones urbanas, agrupar los edificios y densificar la población, dentro de límites controlables.

Se detecta y reconoce entonces la idea, la intención que consiste en contrastar las imágenes y sensaciones de "espacios vacíos" y "centros urbanos aislados" separados por distancias enormes de esta región patagónica, con expectativas de asentamientos con características más contundentemente urbanas y no como sucede en la actualidad en que la definición del centro podría considerarse como semi-urbana pero también, como semi-rural.

Por otra parte es bien sabido que seguir extendiendo la planta urbana con áreas de baja densidad poblacional, además de "invadir" terrenos aptos para la producción, significa comprometer seriamente los futuros presupuestos que serían necesarios para cubrir los costos de instalación de las redes de servicios que fueran necesarios.

Atendiendo entonces a las ideas precedentemente expresadas, la síntesis de las pautas físicas que se adoptan para la propuesta podrían resumirse en las siguientes:

- Definir y consolidar los actuales límites de la planta urbana, exceptuando únicamente las zonas de posible expansión (R2(E)) lo que representa aproximadamente un 12% del total del área urbana total.

- Alentar la concentración de funciones urbanas administrativas a efectos de ir conformando un centro cívico claramente identificable.

- Densificar las áreas centrales permitiendo la subdivisión de lotes y aumentando el Factor de Ocupación Total y el Factor de Ocupación del Suelo.

- Crear ámbitos para el encuentro comunitario y para los "recorridos amenos cotidianos", tan importantes en poblaciones aisladas como Los Antiguos.

  En ese sentido, el centro cívico cuya concreción se alienta debería constituir el núcleo generador de esta idea.

- Detectar y enfatizar los aspectos históricos-culturales a través de unidades ambientales que rescaten y conserven aquellos valores que permitan afirmar la identidad de los sitios, además de los que surgen naturalmente de los abundantes atractivos paisajísticos.

- Mantener la disposición emergente del "Código de Edificación y Urbanismo" actualmente en vigencia, que determina un retiro obligatorio de fachada no menor de 3 mts., para todos los predios urbanos, a fin de conservar las características morfológicas predominantes en el lugar.

11.

PROPUESTA DE ZONIFICACION PREVENTIVA. ELEMENTOS PARA UN ANTEPROYECTO DE CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO - PLANOS 8 y 9

Partiendo de la Hipótesis Poblacional de 5000 habitantes para el año 2000 y de los condicionantes o pautas físicas antes indicados, se ha elaborado una propuesta general de zonificación que lleva implícita los elementos para un anteproyecto de Código de Planeamiento Urbano.

- Se define como área urbana a consolidar la que comprende las áreas A1 - C1 - R1 - R2 - ED - AI y ER.

- Se establece como área de posible expansión urbana a las definidas como R2(E).

- Se reconocen y mantienen las áreas de reserva y de protección ecológica especial preexistentes.

En cuanto a las características específicas de cada una de las áreas enunciadas en función de las pautas generales, la descripción es la que sigue:

AREA A1

- Area Administrativa Central

- Superficie 3.20 Has.

Está integrada por parte del predio 61 y las manzanas: Mz-11, Mz-12, Mz-26 y Mz27.

Esta área no posee usos de suelo residenciales. En cambio se localizan funciones administrativas y de servicio público re-

levantes, ya que allí se asienta la sede de la Municipalidad, el Concejo Deliberante, la Policía, la escuela N° 17, la Cooperativa, el Gimnasio, el Correo, la retransmisora de la TV, etc.

La propuesta para el área consiste en alentar la concentración de las funciones urbanas prevalecientes.

En tal sentido aparece como especialmente relevante el anteproyecto de centro cívico a crearse en el predio seleccionado en principio y ubicado en la intersección de la Av. 11 de Julio y la calle que separa las manzanas Mz-11 y Mz12.

La descripción general de las funciones que albergaría el edificio del centro cívico es la siguiente:

En el nivel de la Planta Baja se ubicaría una Sucursal del Banco de la Provincia de Santa Cruz y las oficinas de la Caja de Servicios Sociales, la Caja de Previsión, la sede del Consejo Agrario Provincial, el Juzgado de Paz y el Registro Civil.

En el primer nivel funcionaría la sala de sesiones del Concejo Deliberante, con sus espacios anexos para oficinas de bloques políticos.

En el segundo nivel podrían funcionar oficinas municipales para funciones tales como: Acción Social, Turismo, Deportes, Cultura, Protocolo, etc.

Las concentraciones de estas distintas actividades administrativas en un único edificio permitirá naturalmente la liberación de considerables porciones de superficie.

No debe descartarse que las áreas vacantes puedan ser desti-

nadas, en adecuadas proporciones, para usos residenciales de alta densidad, complementadas con localizaciones puntuales de centros de servicios comerciales y de esparcimiento.

Un aspecto a señalar especialmente es la carencia de un espacio verde de dimensiones adecuadas que podría complementarse con el proyectado Centro Cívico. (Excepción hecha de la Plaza San Martín frente a la escuela, cuya ubicación no permite la complementación con el futuro Centro Cívico.)

Como ya se ha observado, el espacio verde que se viene utilizando para la Fiesta Anual de la Cereza, presenta algunas dificultades para su uso cotidiano permanente, por la barrera virtual que implica el cruce de la Av. 11 de Julio.

Por ese motivo parece razonable recomendar que parte de la superficie que quedaría vacante, podrá asignarse para estos fines.

Del Modelo Normativo a implantar surgen las siguientes pautas específicas:

a) Para el caso de destinarse parte de las superficies que puedan quedar vacantes, el "techo" poblacional estaría determinado por una densidad de 280 hab/Ha.

b) El Factor de Ocupación Total (FOT) será de 1

c) Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del 70%

d) Se autoriza la construcción en altura de P.B. y dos pisos altos - h.max=10 mts.

AREA C1

- Area de Usos Mixtos: Administrativos, Comerciales y Residenciales de Alta Densidad

- Superficie 10.75 Has.

- Densidad actual estimada 45hab/Ha.

- Población actual estimada 484 hab.

Como puede observarse en el plano N° 9 es el área que prácticamente rodea a la Administración Central y posee usos muy diversos que abarcan el residencial, también el educativo ya que allí se ubica el Núcleo Educativo EMER, el de Salud Pública (Hospital), el Cuartel de Bomberos, la Usina Eléctrica, el Club CASLA y distintos servicios comerciales (se estima en un 20% del total, la superficie ocupada por usos no residenciales).

La propuesta para el área consiste básicamente en mantener el carácter de uso mixto sin perjuicio de alentar el desplazamiento de ciertos servicios públicos hacia lo que será el futuro Centro Cívico, al tiempo de elevar la capacidad poblacional recurriendo a un ajuste en los aspectos que se describen a continuación:

a) Incrementar el "techo" de densidad poblacional desde los actuales 45hab/Ha a los 160hab/Ha.

b) Establecer un Factor de Ocupación Total de 1

c) Establecer un Factor de Ocupación del Suelo que en ningún

caso deje libre de superficie construida no menor del 30% de la superficie total del lote. (FOS 70%).

d) Autorizar la construcción en altura (No más de una planta alta).

e) Permitir la subdivisión de las parcelas domiciliarias actuales las que tendrán un mínimo de 10 mts. medidos sobre la línea municipal de frente.

Aplicadas estas modificaciones en el tejido urbano la población en el área considerada podría incrementarse hasta los 1700 habitantes.

AREA R1

- Area con Preponderancia de Usos Residenciales de Alta Densidad

- Superficie 4.80 Has.

- Densidad actual estimada 45hab/Ha.

- Población actual estimada 216 hab.

En esta área casi la totalidad de la superficie está destinada a usos residenciales, excepto las oficinas de Servicios Públicos en la Manzana Mz4 y las del Juzgado de Paz y Registro Civil en la Manzana Mz2, y algunos comercios minoristas aislados.

Es bastante probable que las oficinas públicas mencionadas, se trasladen al futuro Centro Cívico. Esta circunstancia favorece alguna de las ideas rectoras en el sentido de concentrar funciones de ese tipo en el área A1.

También para esta área se propone el incremento de la capacidad poblacional según similares criterios que para el área C1. Es decir:

a) Se incrementa el techo poblacional elevando la densidad de los actuales 45hab/Ha. a los 160 hab/Ha.

b) Se establece un Factor de Ocupación Total de 0.8

c) Se establece un Factor de Ocupación del Suelo de 60%. (Es decir, se exigiría el 40% libre de construcción en cada lote).

d) Se autoriza la construcción en altura (Hasta una planta alta).

e) Se permite la subdivisión de las actuales parcelas domiciliarias las que no podrán ser menores de 10 mts. medidos sobre la línea del frente.

- La Población esperada luego de la aplicación de estas modificaciones es del orden de los 800 habitantes.

AREA R2

- Area de Preponderancia de Uso Residencial de Baja Densidad

- Superficie 27,63

- Densidad actual (potencial) 80 hab/Ha. Se aclara que aproximadamente el 55% de los lotes de esta área se encuentran vacíos.

- Población actual estimada (considerando aproximadamente el 45% de lotes efectivamente ocupados con vivienda - 559 habitantes).

Es el área de usos residenciales más extensa de la planta urbana en su conjunto ya que ocupa aproximadamente un 45% del total de superficie amanzanada y subdividida.

La modalidad constructiva que ha venido dándose en el área es la de una vivienda individual por lote.

Para esta etapa del desarrollo de la localidad y atendiendo a las pautas generales establecidas, se considera prudente mantener este criterio.

Por otra parte el completamiento del tejido del área con viviendas que, como se ha expresado, sólo están construídas en un 45% aproximadamente, representaría un incremento poblacional muy significativo.

Las normas para el tejido urbano a implantar en el área se resumen en las siguientes:

a) Se mantiene la Densidad de Población actual es decir: 80hab/Ha.
b) Se establece un FOT de 0.6
c) Se establece un FOS de 60%
d) Se autoriza la construcción de una sola vivienda por lote.

La población esperada para el caso de completarse la construcción de viviendas en lotes vacíos, será de aproximadamente 2200 habitantes.

AREA R2(E)

- Areas de Futura Expansión Urbana

- Se mantienen las características de las áreas R2 (FOT=o.6 y FOS= 0.6)
- Densidad 80 hab/Ha.
- Una vivienda por lote.
- Se establece un frente mínimo de 15 mts.

Las restantes áreas que completan el tejido urbano están especialmente definidas y localizadas. Poseen superficies suficientemente extensas como para que en ellas se desarrollen las actividades previstas con un horizonte temporal muy amplio.

La normativa para esas áreas se limita entonces por ahora a definir y recortar las áreas ED (Area de Equipamiento Deportivo) y ER (Area de Equipamiento Recreativo).

Con respecto a ésta última (ER) conviene resaltar el carácter de polo recreativo que se desea alcanzar.

La posibilidad por ahora distante de establecer actividades industriales de cierta relevancia merece sin embargo atención de la propuesta que se traduce en la localización, por ahora tentativa, en dos zonas alternativas.

12.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Como se indicara en la Introducción del presente informe la terminación de este Estudio de Ordenamiento Urbano puede convertirse en la oportunidad de implementar un sistema de seguimiento y control del Planeamiento Urbano de Los Antiguos.

A propósito es importante señalar la conveniencia de encarar a partir de ahora la elaboración de la normativa desagregada del Código de Planeamiento Urbano como así también la adecuación del actual "Reglamento de Edificación y Urbanismo".

También deberá abordarse a la brevedad el análisis de las repercuciones del puente, que sobre el Río Jeinemeni, está construyendo el vecino país de Chile.

Asimismo se recomienda no descuidar el seguimiento de proyectos que puedan trascender el ámbito municipal como por ejemplo la represa hidroeléctrica, la incorporación de tierras productivas en la Meseta del Sastre, el aeródromo, la costanera en el centro recreativo del lago Buenos Aires, la instalación de la planta de gas, etc.

También es importante insistir sobre la conveniencia de materializar el emprendimiento del Centro Cívico lo que sin duda contribuirá al mejoramiento funcional del núcleo urbano principal de la localidad.

Del mismo modo se reconoce como muy positiva y se alienta la concreción del Centro Cultural que se lleva a cabo en la sede del club CASLA lo que podrá complementarse con un museo en el que puedan rescatarse valores histórico-culturales que contribuya a la afirmación de la identidad local.

Un aspecto a tener en cuenta es la posibilidad de explotar los cerros adyacentes con fines turísticos y de recreación.

Los "miradores" naturales que constituyen estas elevaciones representan de hecho un elemento de interés para un recorrido ameno.

Puede estudiarse la alternativa de complementar este atractivo con la instalación de un pequeño espacio cubierto que permita una mínima estadía.

Por supuesto que, para el caso de construirse una pista de aterrizaje de mejores condiciones y más amplia que la actual, la propuesta antes esbozada tendrá una mayor justificación y seguramente implicará un proyecto más ambicioso que podría involucrar el diseño de instalaciones para la eventual recepción de aviones de capacidad intermedia.

Seguramente, en esta especie de memoria o recapitulación de proyectos quedarán sin mencionar algunos. No se persigue aquí el propósito de confeccionar un listado exhaustivo.

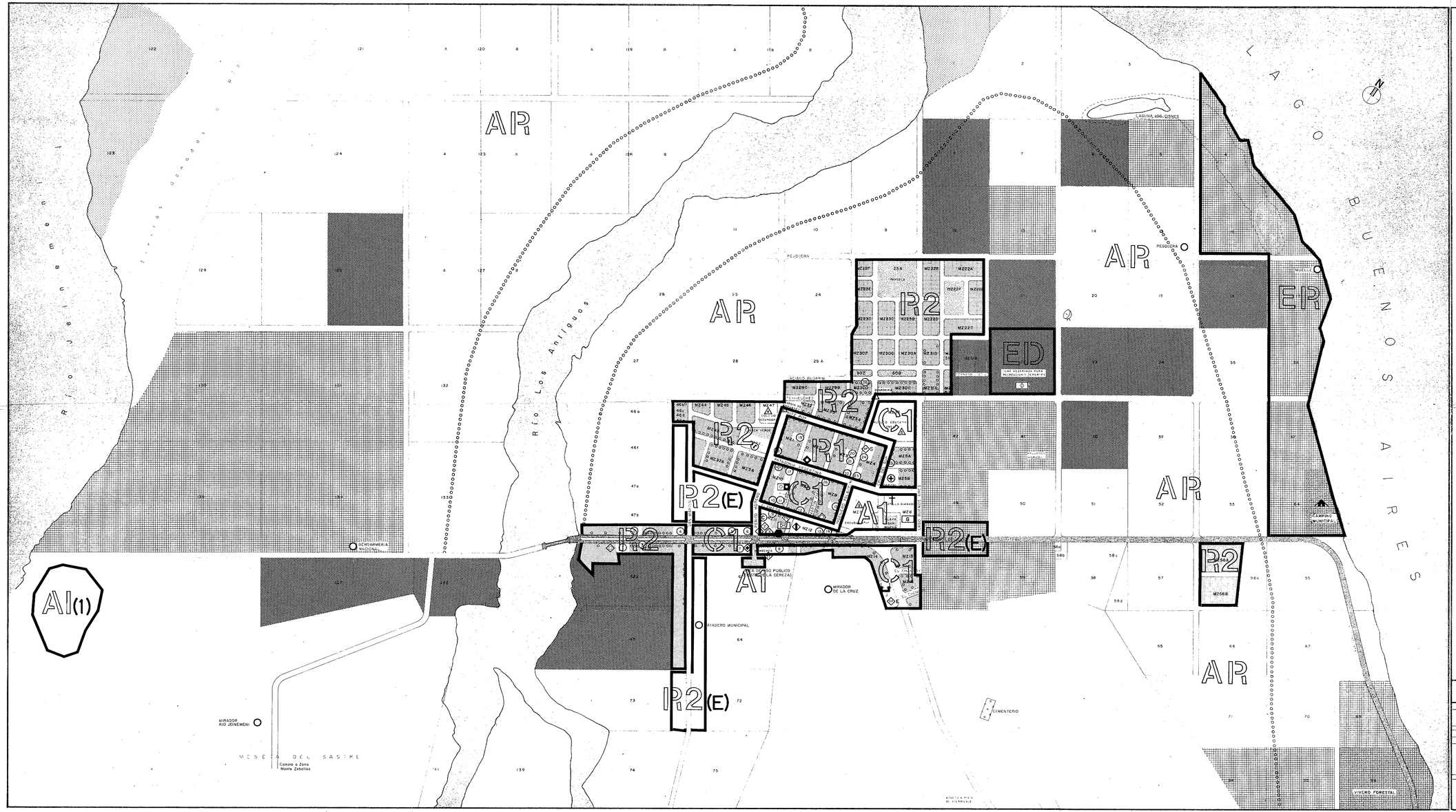
En tal sentido y como se ha venido sosteniendo, el presente trabajo no cierra un ciclo sino que, por el contrario, pretende abrir, ampliar el horizonte de posibilidades para un mejoramiento progresivo de la estructura urbana de Los Antiguos.

Se espera que este documento pueda constituir un instrumento válido orientado en esa dirección.

El responsable de este estudio agradece especialmente la eficaz asistencia ténica del Intendente de la Municipalidad de Los Antiguos, Sr. Oscar Sandoval y su equipo de colaboradores.

Arq. ENRIQUE AMSTER
Febrero 1990

ANEXO I



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 ERUTIHORTIC. "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 FUTBUL
- 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

A1 AREA ADMINISTRATIVA CENTRAL

C1 AREA DE USOS MIXTOS ADMINISTRATIVOS COMERCIALES Y RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD

R1 AREA CON PREPONDERANCIA DE USOS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD

R2 AREA CON PREPONDERANCIA DE USOS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD

R2(E) AREAS PREVISTAS PARA FUTURA EXPANSION URBANA CON PREPONDERANCIA DE USOS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD

ED AREAS PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ER AREAS PARA EQUIPAMIENTO RECREATIVO Y DE ESPARCIMIENTO

AI(1) AREA INDUSTRIAL

AR AREA RURAL

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 9
ZONIFICACION PREVENTIVA	ESCALA 1:5000

FUENTE: MUNICIPALIDAD DE LOS ANTIGUOS
AUTOR: ARQ. ENRIQUE AMSTER