

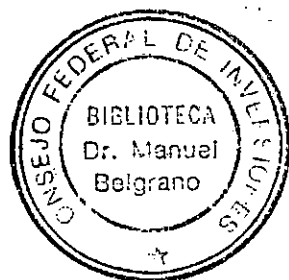
0
F331.9
P15e
2a etapa
II

36971

expte. 2190/92

Estudio preliminar de la renovacion
de los espacios urbanos
de la Ciudad de Santa Rosa.
Provincia de La Pampa.

Segunda Etapa



Segundo Informe Parcial

0/F.331.9
P15e
2a etapa
II

Consejo Federal de Inversiones
Buenos Aires, 29 de octubre de 1992

expte. 2190/92

**Estudio preliminar de la renovación de los espacios
urbanos de la Ciudad de Santa Rosa. Provincia de La Pampa.**

Segundo Etapa

*** Autoridades Municipales**

Señor Intendente Municipal
Cr. Oscar Mario JORGE

Señor Secretario de Obras, Servicios
Públicos y Planeamiento Urbano
Ing. Rene PARADA

Señor Director de Planeamiento Urbano
Ing. Pedro Oscar ROUSSEU

Contraparte Municipal
Prof. Beatriz COSSIO

*** Realización del estudio**

Arqta. Pur. Raquel PERAHIA
Dirección

Arqta. Pur. Ana María ANDZIULIS
Colaboración General

Señor Roberto ALVAREZ
Diseño y Graficación

**Segundo Informe Parcial
Consejo Federal de Inversiones**

ESTUDIO PRELIMINAR DE LA RENOVACION DE LOS ESPACIOS URBANOS
DE LA CIUDAD DE SANTA ROSA.
SEGUNDA ETAPA

INFORME DE AVANCE

* La estación y su entorno

- Recopilación de las características físicas actuales de la fracción y su situación dominial
- Elaboración de un programa urbanístico

* El microcentro. Desarrollo de un área peatonal

ESTUDIO PRELIMINAR DE LA RENOVACION DE LOS ESPACIOS URBANOS
DE LA CIUDAD DE SANTA ROSA. PROVINCIA DE LA PAMPA.
SEGUNDA ETAPA.

PRIMER INFORME DE AVANCE

El presente informe abarca las siguientes áreas de intervención:

- * La estación y su entorno.
- * El microcentro. Desarrollo de un área peatonal.

Las tareas realizadas hasta la fecha han consistido fundamentalmente en el relevamiento de las características físico espaciales de los sectores a intervenir y en la recopilación de información con relación a la situación dominial de las tierras del ferrocarril.

Además se ha avanzado en la elaboración de criterios de actuación alternativos.

* La estación y su entorno.

- Recopilación de las características físicas actuales de la fracción y su situación dominial.

. Relevamiento físico espacial.

Los aspectos físicos relevados con relación a este sector son:

a) Características físicas del contorno.

- . Tipo de parcelamiento de las manzanas frentistas.
- . Retiro de las construcciones de la línea municipal.

- . Alturas.
- . Forestación y mobiliario urbano existente en las veredas.
- . Usos del suelo parcelario.

b) Características físicas del predio.

- . Determinación de las cotas de nivel.
- . Localización en el mismo de las mejoras existentes. Estación, vías, tendidos de infraestructura, estacionamientos, cercados, equipamiento urbano, etc..
- . Ubicación de las especies forestales, árboles y arbustos, con indicación de la especie.

Conforme a lo acordado con las Autoridades Municipales las tareas de relevamiento y elaboración de los planos síntesis fue realizada por el equipo de los arquitectos Javier Hernández y María Rosa Di Liscia y el maestro mayor de obras Daniel Gandi, profesionales y tecnico municipales respectivamente.

Los planos elaborados por este equipo que se adjuntan al presente informe son:

- Plano Nº 01: Planta de conjunto. Escala 1:2.000.
- Plano Nº 02: Terrenos del ferrocarril. Planta y cortes. Escala 1:1.000 y 1:500.
- Plano Nº 03: Terrenos del ferrocarril. Cotas y niveles. Planta. Escala 1:1.000.
- Plano Nº 04: Terrenos del ferrocarril. Infraestructura. Planta. Escala 1:1.000.
- Plano Nº 05: Terrenos del ferrocarril. Electricidad. Escala 1:1.000.

- . La situación dominial del predio.

Las tierras afectadas al proyecto son las delimitadas por las calles 1º de Mayo al norte, Almirante

Brown-Rivadavia al este, Alvear-Alsina al sur y J.V. González-Antártida Argentina al oeste. Ver plano adjunto.

A fin de clarificar su situación dominial actual y en base a la documentación obtenida se pudo realizar una síntesis cronológica de lo actuado hasta la fecha.

a) El primer antecedente obtenido es el contrato 4035/N.717, celebrado el 30 de noviembre de 1965 entre FERROCARRILES ARGENTINOS Y LA PROVINCIA DE LA PAMPA.

En él se formalizaron las condiciones conforme a las cuales se ejecutarán las obras de traslado a la nueva ubicación de todos los desvíos de la playa, galpones de carga y cereales, embarcadero de hacienda y de las instalaciones para la atención administrativa de la estación y del servicio de tráfico de trenes, existentes en la estación Santa Rosa del Ferrocarril D.F. Sarmiento.

La PROVINCIA se compromete a gestionar y obtener a su cargo las tierras donde se trasladará la estación de cargas, y financiar las obras de instalación necesarias, las que se realizarán bajo supervisión de FERROCARRILES. Luego éste preparará un plano de los terrenos que quedarán liberados y disponibles al finalizarse las obras, los que serán tasados por el Tribunal de Tasaciones de la Nación. Con la misma fecha FERROCARRILES preparará el proyecto definitivo y el presupuesto de todas las obras que financiará la PROVINCIA. A partir de esta información FERROCARRILES indicará en un plano los terrenos sobrantes que entregará a la PROVINCIA, los que le transferirá una vez que haya recibido "las instalaciones a ejecutar en la estación nueva y en la existente". Los gastos de mensura y escrituración de esta transferencia estarán a cargo de la PROVINCIA.

Este contrato y la cláusula adicional al mismo, del 16 de junio de 1966, que establece que la transferencia de las tierras de la nueva estación de la PROVINCIA al ESTADO NACIONAL se hará con carácter de donación y sin cargo para Ferrocarriles se aprobaron por Ley Nacional Nº 17.544, Boletín Oficial del 5/12/67.

b) Con fecha 11 de diciembre de 1969 la PROVINCIA conviene con el INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL DE LA PROVINCIA, la transferencia del dominio de las tierras comprendidas entre las calles Gil, Pico, 19 de Mayo y Alsina, con una superficie de 29.035 m² según plano (del que no se tiene copia a la vista), las que recibirá, con otras de FERROCARRILES en cumplimiento del Contrato del 30/11/1965. El plazo estimado es de tres años.

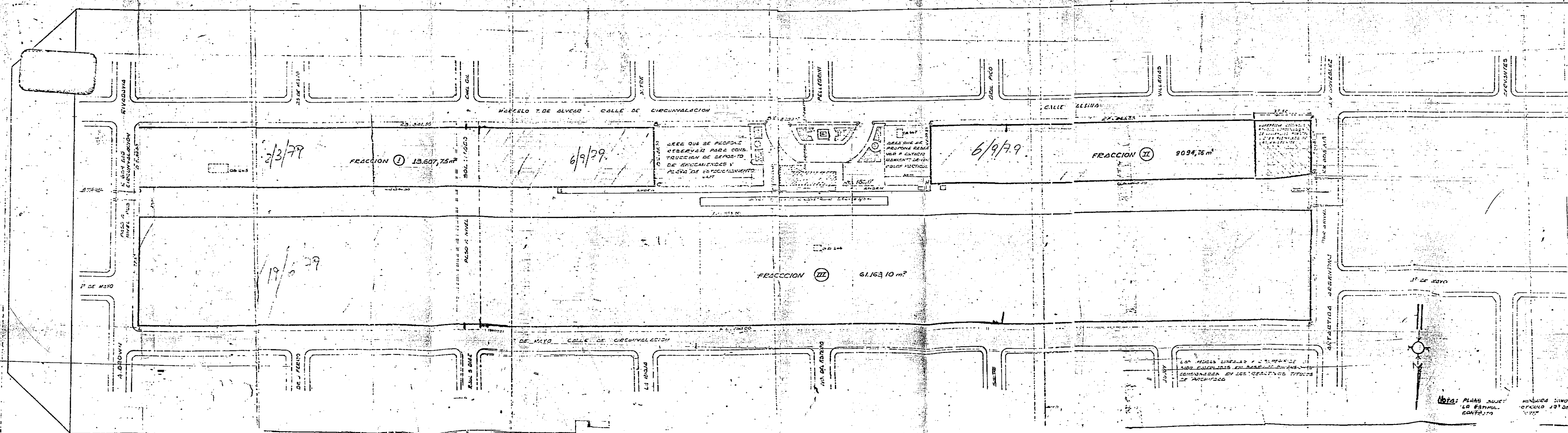
A cambio el INSTITUTO se compromete a pagar \$ m/n 80.000.000.- aclarando que a la fecha de cumplimiento del convenio podrá optar entre la transferencia de las tierras o la devolución de la suma pagada más los intereses. Dichas tierras se destinarán a futuros planes de vivienda para los asociados del INSTITUTO.

c) Por una cláusula posterior, del 26 de setiembre de 1977 se incorpora al contrato de 1965 el plano 77/22619/D/29 (ver plano adjunto), indicativo de los terrenos que resultan sobrantes en la Estación Santa Rosa, cuya posesión se cederá a la PROVINCIA. Los mismos están constituidos por 3 fracciones: la I, la II y la III de 13.607,75, 9.094,75 y 61.163 m² respectivamente, lo que totaliza 83.865,61 m².

Quedan para FERROCARRILES según este plano la zona de vías y el área del edificio de la estación con un frente de casi 200 m sobre la calle Alsina.

d) Por nuevo convenio entre FERROCARRILES Y LA PROVINCIA, de abril de 1978/9, ésta se compromete a realizar los trabajos faltantes, que se definen en el mismo, para el cumplimiento del Contrato de 1965.

e) Con fecha 2 de marzo, 19 de junio y 6 de setiembre de 1979 FERROCARRILES entrega a LA PROVINCIA, para su ocupación precaria y anticipada, con el compromiso de no realizar construcciones de carácter permanente, parte de la Fracción I comprendida entre Gil y la plazoleta este de la estación (esta fracción está limitada por las vías, Rivadavia, Alvear y Gil); parte de la Fracción III (área



NOTA: 1) CUMPLIDA LA INSTANCIA PRESENTADA EN EL ARTICULO 11 DEL CONVENIO, SE CONFIEREN LAS MEDIDAS DE EJECUCION DEL PROYECTO DE LEY 17344, Y CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 11 DEL CONVENIO, EL PRESENTE PLANO DE LOS TERRENOS QUE SE ASIGNAN A LOS TERRENOS, COMO CORRESPONDENCIA DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES DE LA ESTACION SANTA ROSA.

2) LA EMPRESA DEL SECTOR DE LA EXPLORACION FERROVIARIA, LOS TERRENOS ASIGNADOS EN LA NOTA 1, Y OTORGADOS EN SU CONCEPTO, LAS PERTINENCIAS ESCRITURAS TESTAMENTARIAS DE LOS MISMOS, CONFORME A LA LEY 17344, CONFORME A LA LEY 17344.

FRACCION I	13.607,75 m²
FRACCION II	9.094,76 m²
FRACCION III	61.163,10 m²
SUPERFICIE TOTAL	83.865,61 m²

Este plano fue elaborado y firmado por el Sr. Carlos Enrique Acuña, Ingeniero Civil, y el Sr. Luis Miguel Schlüter, Ingeniero Civil, en la ciudad de Lima, a los 15 días del mes de mayo del año 1979.

ESTACION SANTA ROSA
 TRASLADO DE INSTALACIONES DE CARRERAS Y EMBALEADEROS DE HACIENDA A Km. 501,500 - TERRENOS AFECTADOS A LOS ARTS. 10 Y 17 CONVENIO APROBADO LEY 17344 21/1/79

NOTA: PLANO SUJETO A LA ESTIMACION DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

77/22519/10/29

limitada por las vías, Rivadavia, 19 de Mayo y Gil) y parte de la Fracción II entre el grupo de casas y la plazoleta oeste.

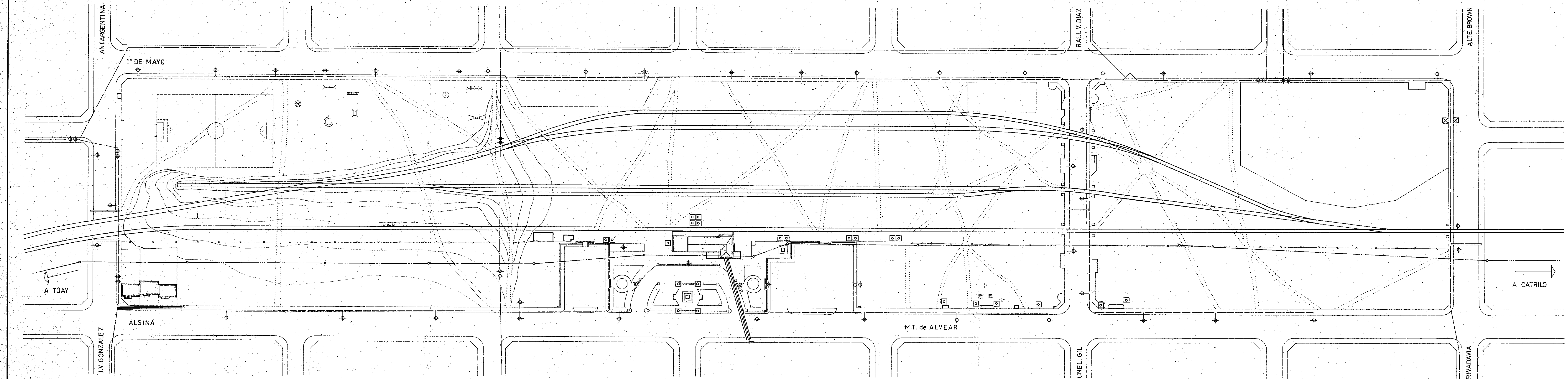
f) Por Acta del 8/3/79, la PROVINCIA entrega a la MUNICIPALIDAD, una fracción de terreno comprendida entre los pasos a nivel de las calles Rivadavia y Gil (Fracción I del Plano 77/22619/D/29 adjunto) para su ocupación precaria y con el compromiso de no realizar en la misma ninguna construcción de carácter permanente.

g) Por Decreto Provincial Nº 2971 del 31/12/80, se acuerda a la Municipalidad de Santa Rosa, \$ 200.000.000 no reintegrables destinados a completar el saldo a favor del INSTITUTO, según expediente Nº 13.697/69 aprobándose lo actuado en el mismo, y un préstamo de \$ 500.000.000 con igual fin.

Además su artículo 4 promete en transferencia a título gratuito a la MUNICIPALIDAD, el inmueble de 8.920.285 m², con frente sobre la calle Alsina y entre las de J.V. González y Pico, según consta en plano del citado expediente, el que será escriturado a favor del Municipio, cuando la Provincia disponga de su dominio por transferencia del Estado Nacional.

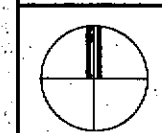
Aparentemente, a la fecha, la MUNICIPALIDAD pagó al INSTITUTO los \$ 200.000.000, quedando pendiente la suma de \$ 500.000.000, ya que éste debería abonarse a posteriori de la escrituración. Por ello el INSTITUTO reclama la deuda al MUNICIPIO. Respecto a la transferencia FERROCARRILES - PROVINCIA, se aprobó en 1983, bajo el registro R19793, el plano de mensura de las tierras del FERROCARRIL, sobre el que debería realizarse la transferencia de dominio convenida (ver plano adjunto).

Cabe mencionar que en 1991 FERROCARRILES ARGENTINOS privatizó el transporte de carga en este ramal. La adjudicataria resultó Ferroexpreso Pampeano con cabecera regional en Bahía Blanca.



REFERENCIAS

- SUBESTACION
- MEDIA TENSION 3x13.2 kw.
- 220 w.
- ALUMBRADO PUBLICO
- COLUMNA ALUMBRADO PUBLICO
- FAROLA ALUMBRADO PUBLICO
- TORRE MEDIA TENSION
- PILAR BAJADA
- TELEGrafo
- POSTE TELEGrafo



MUNICIPALIDAD DE SANTA ROSA
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

RELEVAMIENTO SECTOR FERROCARRIL

TERRENO FERROCARRIL. ELECTRICIDAD

SEP.1992

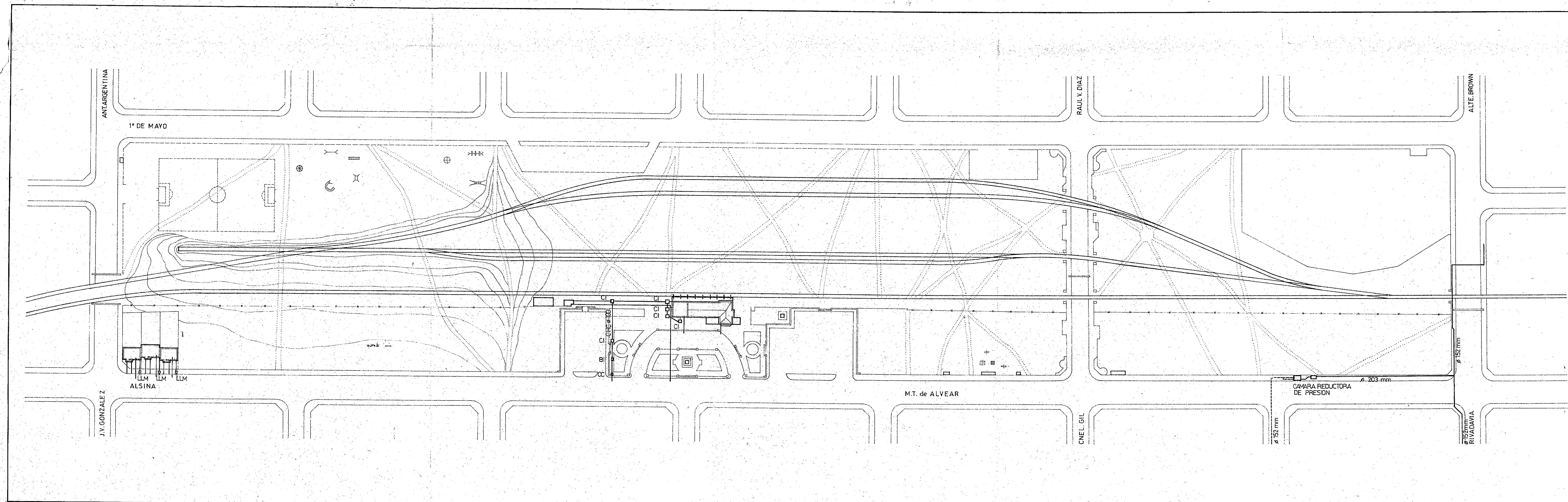
RESPONSABLES: ARQ. JAVIER HERNANDEZ
ARQ. MARIA ROSA DI LISCIA
MMO. DANIEL GANDI

05

E 1:1.000

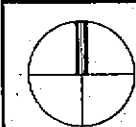
Esta empresa sostuvo conversaciones con autoridades provinciales y municipales a fin de identificar la situación de sus instalaciones y su sistema de operación. Su afectación sobre las tierras sería de una franja de 20 m de ancho encaballada sobre el eje de las vías principales.

El transporte de pasajeros seguiría funcionando de concretarse los aportes nacionales y provinciales que aseguren su operación.



REFERENCIAS

- DESAGÜE PLUVIAL
- DESAGÜE CLOACAL
- AGUA
- GAS



MUNICIPALIDAD DE SANTA ROSA
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

RELEVAMIENTO SECTOR FERROCARRIL

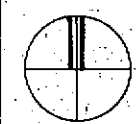
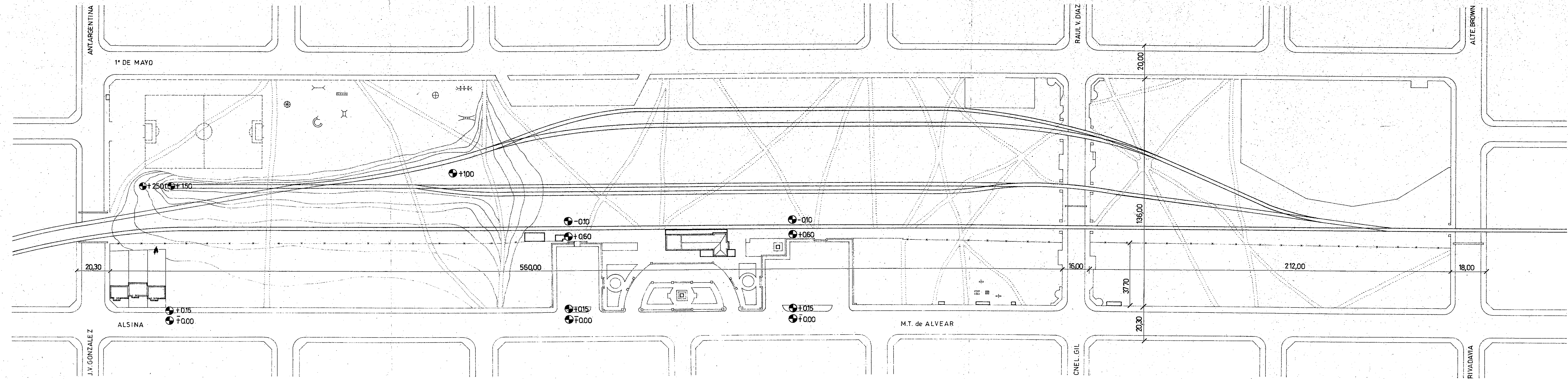
TERRENO FERROCARRIL. INFRAESTRUCTURA

SEP 1992

RESPONSABLES: ARQ. JAVIER HERNANDEZ
ARQ. MARIA ROSA DI LISCIA
MMO. DANIEL GANDI

04

E 1:1000



MUNICIPALIDAD DE SANTA ROSA
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

RELEVAMIENTO SECTOR FERROCARRIL

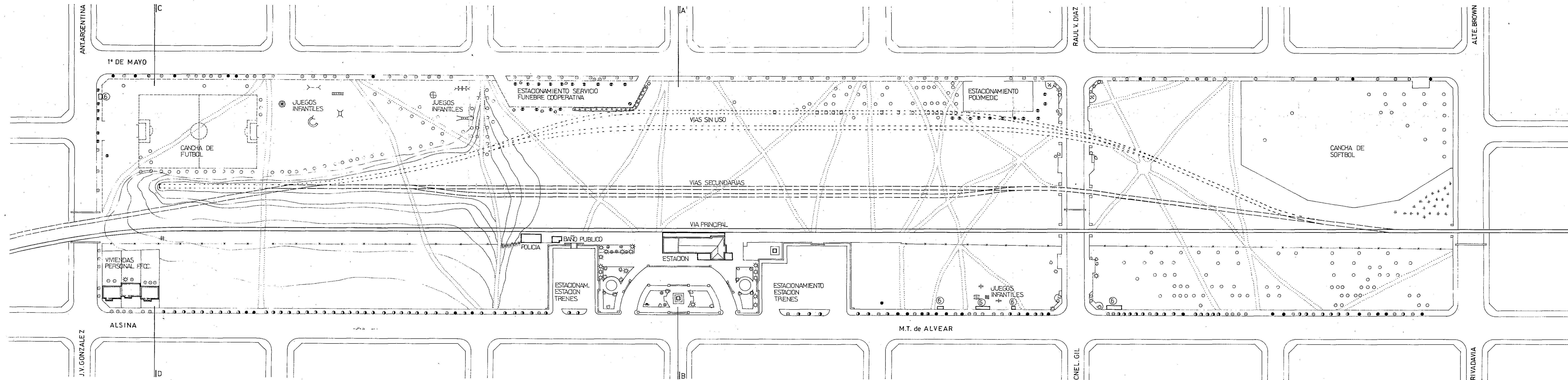
TERRENO FERROCARRIL. COTAS Y NIVELES

SEP 1992

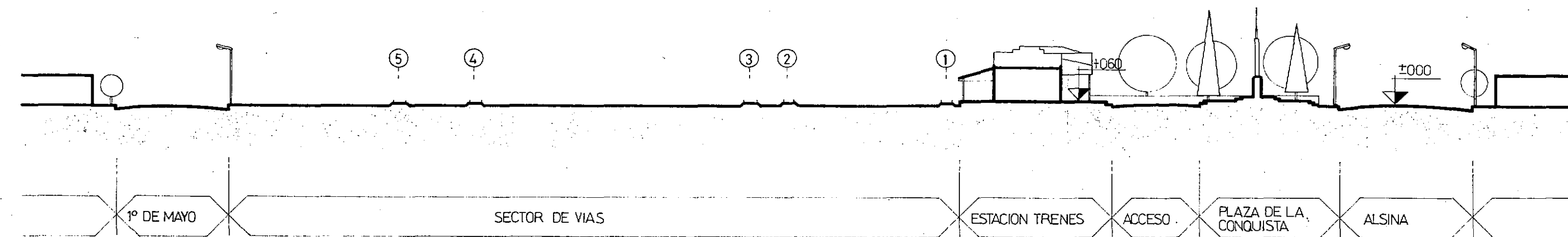
RESPONSABLES: ARQ. JAVIER HERNANDEZ
ARQ. MARIA ROSA DI LISCIA
MMO. DANIEL GANDI

03

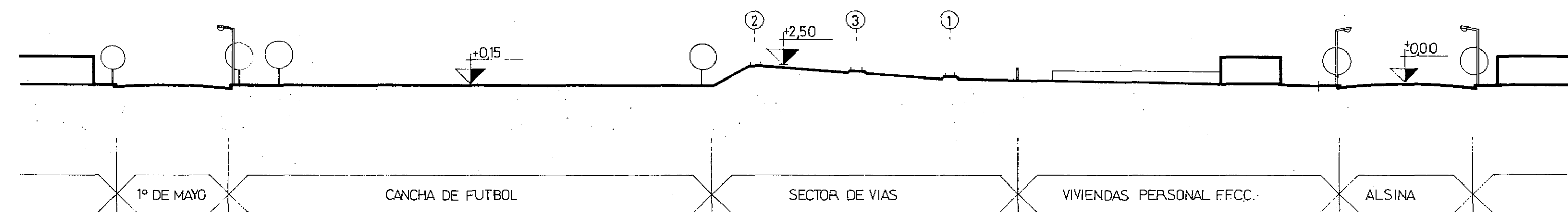
E 1:1000



PLANTA



CORTE AB

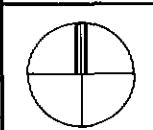


CORTE CD

REFERENCIAS

- ARBOLES NUEVOS. PREDOMINANCIA DE FRESNOS. CANT. 201
- FRESNO. 27
- ⊙ ACACIA BOLA. 116
- ACACIA SOPHORA. 71
- ⊖ OLMO. 22
- ⦶ CALDEN. 1
- ⦶ RENUEVO CALDEN. 22
- ✕ PALMERA. 2
- ☼ CIPRES. 18
- ⊕ CIPRES PIRAMIDAL. 16
- SAUCE. 1
- ⦶ MORA. 8
- HHH SETO TAMARISCO (12 mts)
- SSS SETO LIGUSTRO (53 mts)
- ⊙ ARBUSTO. 44
- ⊙ PARAISO. 1
- EUCALIPTUS MEDICINAL. 1
- ⊗ ALAMO. 33
- SENDEROS PEATONALES
- ① VIA PRINCIPAL
- ②③ VIA SECUNDARIA
- ④⑤ VIA SIN USO
- ⑥ PARADA OMNIBUS

NOTA: La cancha de futbol, en el sector oeste del terreno, es usada por alumnos de las escuelas n° 1, 4, 92, 105, 201 y Colegio Nacional.



MUNICIPALIDAD DE SANTA ROSA
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

02

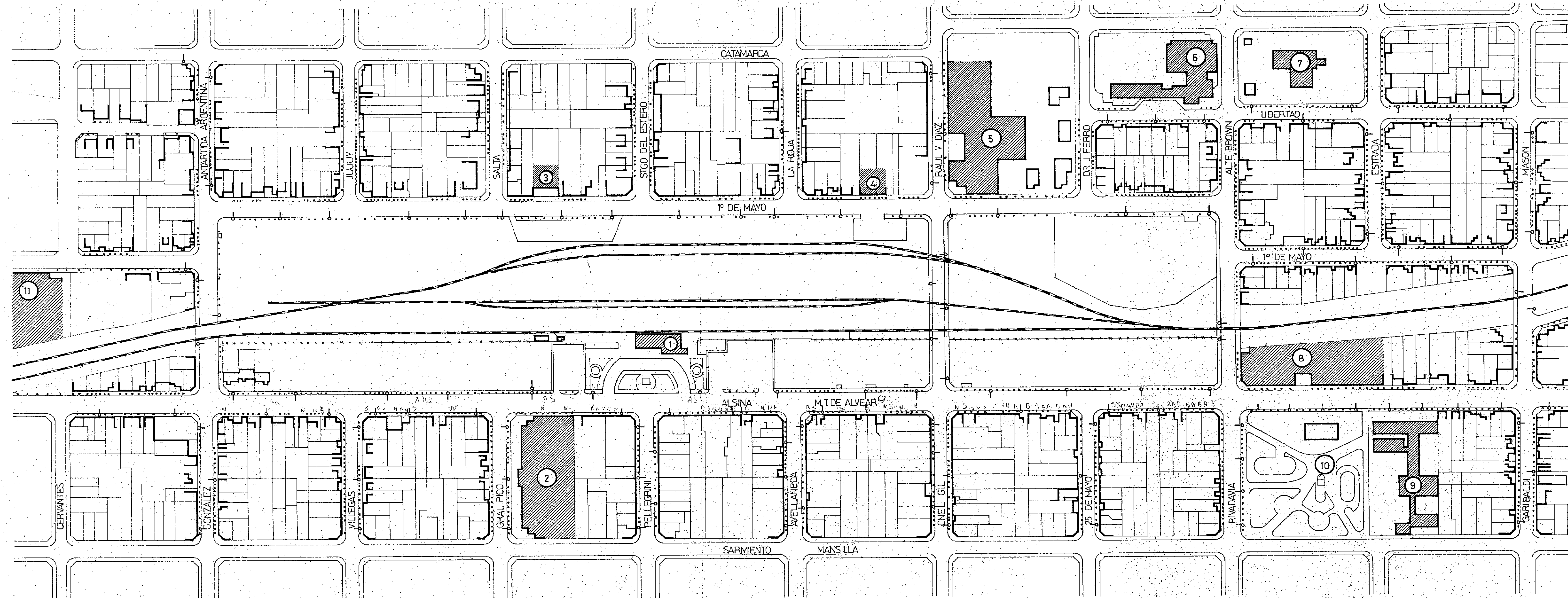
RELEVAMIENTO SECTOR FERROCARRIL

TERRENO FERROCARRIL. PLANTA Y CORTES

SEP 1992

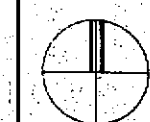
RESPONSABLES: ARQ JAVIER HERNANDEZ
ARQ MARIA ROSA DI LISCIA
MMO DANIEL GANDI

E 1:1000
E 1:500



REFERENCIAS

- . ARBOL
- o LUMINARIA
- ① ESTACION DE TRENES
- ② COLEGIO NACIONAL
- ③ SALA VELATORIA COOPERATIVA POPULAR DE ELECTRICIDAD
- ④ POLYMEDIC
- ⑤ COOPERATIVA POPULAR DE ELECTRICIDAD
- ⑥ COLEGIO CIUDAD DE SANTA ROSA
- ⑦ ESCUELA Nº4
- ⑧ PENITENCIARIA. U13
- ⑨ ESCUELA DE BELLAS ARTES
- ⑩ PLAZA
- ⑪ MOLINO



MUNICIPALIDAD DE SANTA ROSA
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

01

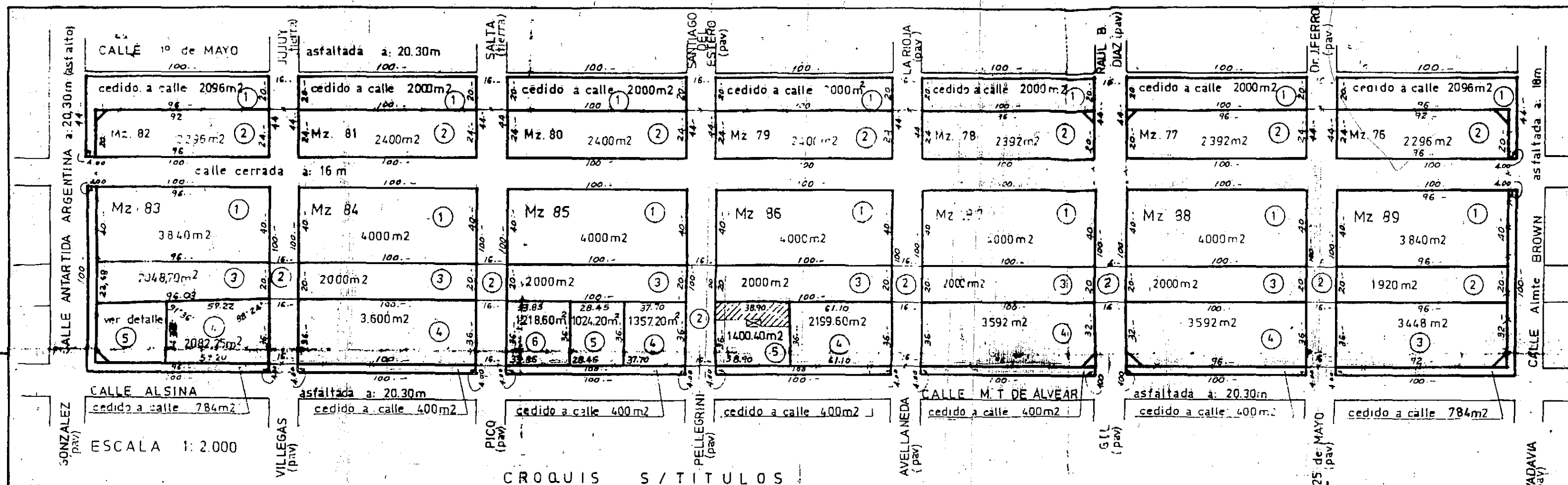
RELEVAMIENTO SECTOR FERROCARRIL

PLANTA DE CONJUNTO

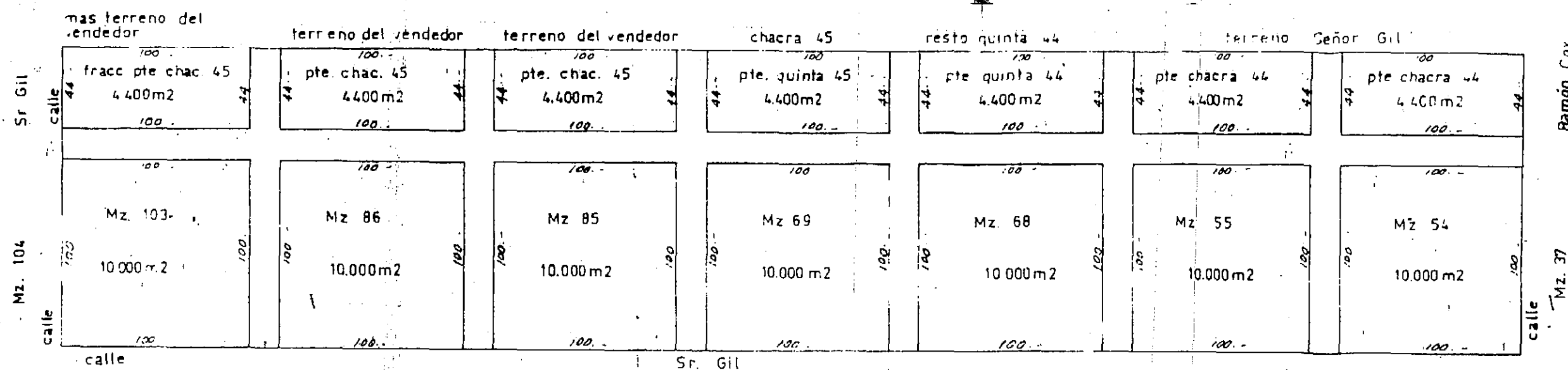
SEP 1992

RESPONSABLES: ARQ. JAVIER HERNANDEZ
ARQ. MARIA ROSA DI LISCIA
MMO. DANIEL GANDI

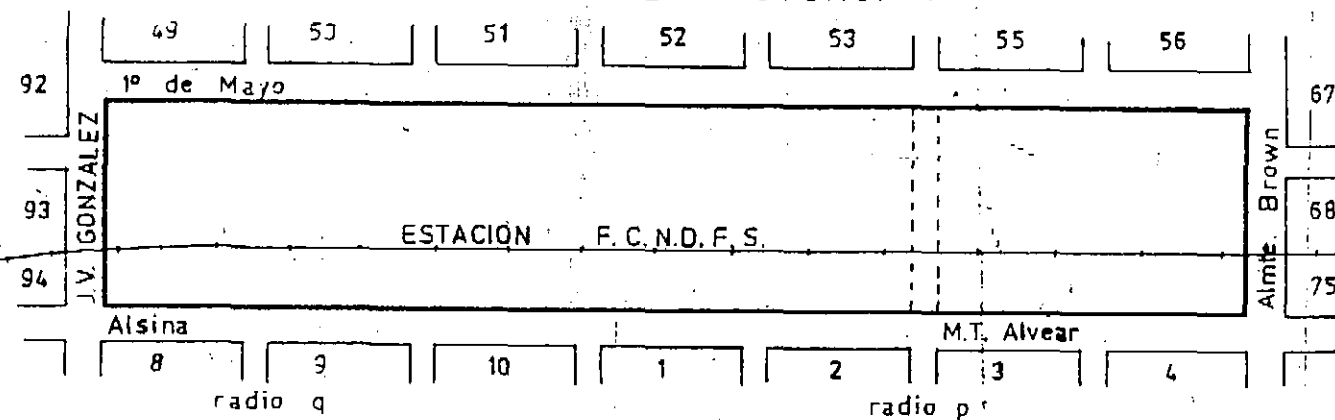
E 1:2000



CROQUIS S/TITULOS



CROQUIS DE UBICACION



BALANCE DE SUPERFICIES

Mz. 76	
SUP. S/TITULO	4.400 m2
SUP. PARCELA S/M	2.296 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	2.096 m2
SUP. OCHAVA S/M	8 m2
SUP. TOTAL S/M	4.400 m2
DIFERENCIA	0 m2
Mz. 77	
SUP. S/TITULO	4.400 m2
SUP. PARCELA S/M	2.392 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	2.000 m2
SUP. OCHAVA S/M	8 m2
SUP. TOTAL S/M	4.400 m2
DIFERENCIA	0 m2
Mz. 79	
SUP. S/TITULO	4.400 m2
SUP. PARCELA S/M	2.400 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	2.000 m2
SUP. TOTAL S/M	4.400 m2
DIFERENCIA	0 m2

Mz. 78	
SUP. S/TITULO	4.400 m2
SUP. PARCELA S/M	2.392 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	2.000 m2
SUP. OCHAVA S/M	8 m2
SUP. TOTAL S/M	4.400 m2
DIFERENCIA	0 m2
Mz. 80	
SUP. S/TITULO	4.400 m2
SUP. PARCELA S/M	2.400 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	2.000 m2
SUP. TOTAL S/M	4.400 m2
DIFERENCIA	0 m2
Mz. 81	
SUP. S/TITULO	4.400 m2
SUP. PARCELA S/M	2.400 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	2.000 m2
SUP. TOTAL S/M	4.400 m2
DIFERENCIA	0 m2

BALANCE DE SUPERFICIES

Mz. 82	
SUP. S/TITULO	4.400 m2
SUP. PARCELA S/M	2.296 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	2.096 m2
SUP. OCHAVA S/M	8 m2
SUP. TOTAL S/M	4.400 m2
DIFERENCIA	0 m2
Mz. 83	
SUP. S/TITULO	10.000 m2
SUP. PARCELA S/M	9.208 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	784 m2
SUP. OCHAVA S/M	8 m2
SUP. TOTAL S/M	10.000 m2
DIFERENCIA	0 m2
Mz. 84	
SUP. S/TITULO	10.000 m2
SUP. PARCELA S/M	9.600 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	400 m2
SUP. TOTAL S/M	10.000 m2
DIFERENCIA	0 m2
Mz. 85	
SUP. S/TITULO	10.000 m2
SUP. PARCELA S/M	9.600 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	400 m2
SUP. TOTAL S/M	10.000 m2
DIFERENCIA	0 m2
Mz. 86	
SUP. S/TITULO	10.000 m2
SUP. PARCELA S/M	9.600 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	400 m2
SUP. TOTAL S/M	10.000 m2
DIFERENCIA	0 m2

NOMENCL. CATASTRAL

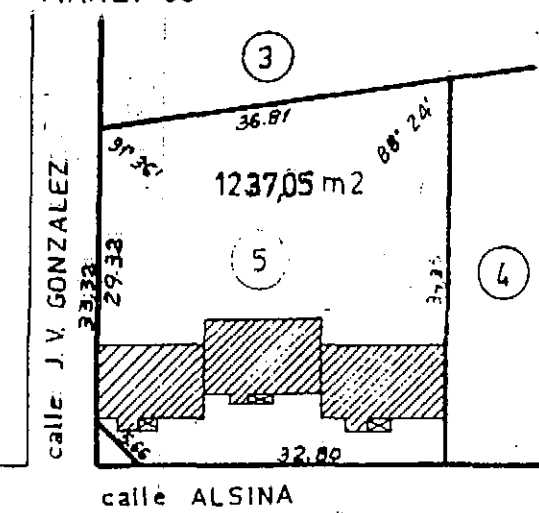
EJIDO	CIRC.	RADIO	MANZ.	PARC.
047	I	L	76	1/2
"	"	"	77	1/2
"	"	"	78	1/2
"	"	"	79	1/2
"	"	"	80	1/2
"	"	"	81	1/2
"	"	"	82	1/2
"	"	"	83	1-3/5
"	"	"	84	1-3/6
"	"	"	85	1-3/6
"	"	"	86	1-3/5
"	"	"	87	1-3/4
"	"	"	88	1-3/4
"	"	"	89	1/3

SUP. EDIFICADA

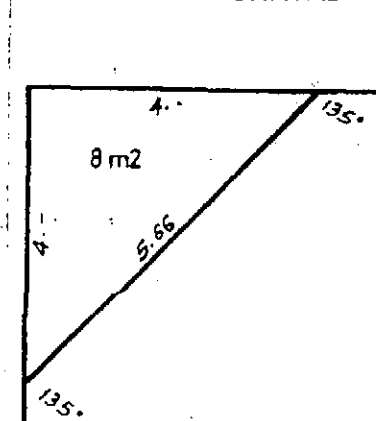
mz	parc.	cubierta	semicub.
83	5	253 m2	6.00 m2
86	5	424 m2	18.00 m2

Mz. 87	
SUP. S/TITULO	10.000 m2
SUP. PARCELA S/M	9.592 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	400 m2
SUP. OCHAVA S/M	8 m2
SUP. TOTAL S/M	10.000 m2
DIFERENCIA	0 m2
Mz. 88	
SUP. S/TITULO	10.000 m2
SUP. PARCELA S/M	9.592 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	400 m2
SUP. OCHAVA S/M	8 m2
SUP. TOTAL S/M	10.000 m2
DIFERENCIA	0 m2
Mz. 89	
SUP. S/TITULO	10.000 m2
SUP. PARCELA S/M	9.208 m2
SUP. CEDIDA A CALLES S/M	784 m2
SUP. OCHAVA S/M	8 m2
SUP. TOTAL S/M	10.000 m2
DIFERENCIA	0 m2

DETALLE PARCELA N° 5
MANZ: 83



DETALLE OCHAVAS



PROVINCIA DE LA PAMPA

DEPARTAMENTO: Capital

LOCALIDAD: Santa Rosa

OBJETO: Mensura particular y subdivisión

BIEN: Manzanas 54, 55, 68, 69, 85, 86, 103. 3 fracción chacra 45, pte qta. 45, pte. quinta 44, 2 par. chacra 44

UBICACION: Sección II Fracción D Lote 12 (1)

PROPIETARIO: ESTADO NACIONAL ARGENTINO
(LEY 13490)

INSCRIPCION: VER DETALLE

ANTECEDENTES CONSULTADOS
TITULOS DE PROPIEDAD
Transferencia al Estado Nacional Argentino
Ley 13490 Planilla serie O N° 1, 2, 3 y 6

Tomos	Folios	Finca
18 TN	673	2774
17 TN	381	2675
17 TN	386	2676
16 TN	111/115	2460
17 TN	416	2682
17 TN	391	2677
17 TN	411	2681
17 TN	416	2682

NOTAS: Medidas en metros, ángulos no acotados rectos o suplementarios, mojones reglamentarios.

La presente mensura se efectúa respetando los hechos existentes.
(1) S/T la ubicación es II-D-Lotes 11 y 12
Las mejoras existentes en la parcela 2 de la manz. 78 y parcela 2 de la manz. 79 serán levantadas.

Ocupante: Ferrocarriles Argentinos
CANT. PARCELAS: 39

JULIO 1980

NOMENCLATURA CATASTRAL
VER CUADRO

Agr. MIGUEL A. CARAVAGLIO
I.C.P. 35 I.D.G.C. 199
Administración Prov. de Energía

- Elaboración de un programa urbanístico.

El término programa se puede definir como el ordenamiento de medios necesarios para alcanzar un fin determinado.

En este caso, el programa urbanístico, a la manera de lo que sucede con los programas arquitectónicos intenta definir pormenorizadamente las actividades a localizar en el sector a diseñar, sus características, sus posibles interrelaciones y una estimación de la superficie necesaria para su desarrollo.

Esta es una pieza básica en la definición de un proyecto ya que tiende a asegurar la obtención de los objetivos fijados a través de la determinación de la modalidad y de los criterios de actuación, la definición de las actividades a instalar, las situaciones e interrelaciones sociales a promocionar, las características ambientales de los espacios a diseñar, etc..

La adecuada selección de actividades urbanas ayudará a caracterizar al sector, a darle identidad, vida propia y a generar actividades conexas de impacto en el sector.

En su elaboración se tiene en cuenta además de los objetivos fijados la relación del sector a intervenir con el resto de la Ciudad y los lineamientos de acción definidos para la misma en los estudios urbanos vigentes.

En este sentido, hasta el presente existe consenso respecto de que este sector debe nuclear las actividades de esparcimiento de uso público de la Ciudad.

Además cabe recordar que en la primera etapa de este Estudio se plantearon, respecto de este sector, objetivos tales como integrarlo al área central con un rol diferenciado que no compita con el microcentro y potencie sus atractivos patrimoniales y paisajísticos y generar un lugar de paseo y encuentro complementario de aquel.

Sería deseable que las nuevas actividades respeten las actuales tendencias naturales de localización y asociación de funciones y el carácter de los bordes urbanos a fin de evitar impactos negativos en el entorno.

Dadas las características actuales y las dimensiones del predio, el sector sur puede constituirse en una futura prolongación del área central existente con la que mantendrá una fuerte estructura de relación y de complementación.

El sector norte deberá localizar funciones más ligadas a la actividad residencial y de servicio. También podrá albergar aquellas funciones de esparcimiento que requieran de grandes espacios para su desarrollo tal como lo hace en la actualidad con el circo.

En ambos casos el conjunto requiere la vitalidad y la funcionalidad característica de un área central que se manifiesta en un conjunto complejo de actividades que ofrecen diversas opciones y horarios de uso extendidos.

A fin de identificar a las posibles actividades a localizar se relevaron las existentes y se realizó un listado tentativo de nuevos usos:

- Usos existentes

Los mismos aparecen dispersos en el predio, sin vinculación alguna entre sí con excepción de la Estación, sus estacionamientos y sus circulaciones asociadas.

La actual localización de usos no ferroviarios existentes en el predio no contempla la generación de un espacio urbano con un rol definido sino que surge como respuesta a la demanda de tierras por parte de ciertas actividades urbanas particulares.

Los usos existentes en el sitio son:

Estación del ferrocarril

Circulaciones y cruces ferroviarios, vehiculares y

peatonales
Estacionamientos
Paradas y espera de colectivos
Deportes
Softbol
Futbol
Juegos infantiles
Zonas con asientos

(Ver plano 02)

- Otros usos posibles de localizar en el área

Se plantea una amplia lista de los mismos teniendo en cuenta tanto la importante extensión del predio como las demandas recreativas de la Ciudad. Esto permite pensar en la creación de áreas y circuitos diferenciados funcional y ambientalmente.

Se proponen diversas zonas con usos diferenciados que se enumeran en cada caso.

Zonas de esparcimiento pasivo y activo

Areas de:

- permanencia y encuentro social
- descanso
- exposición cubierta o al aire libre
- hobbies e intercambios: filatelia, revistas, libros, colecciones varias.
- exposición y venta temporaria de artesanías
- juegos de mesa: ajedrez, cartas, dominó, ping-pong, etc.

Juegos infantiles

Calesita

Minipista para aeromodelismo y carreras de coches a control remoto.

Espejos de agua para lanchas a control remoto,
veleros no tripulados, etc.

Cancha de bochas

Espacios destinados a:

- actividades teatrales, musicales, de mimos, etc.
- la localización temporaria de actividades de
esparcimiento que requieren gran superficie de
suelo (circos, ferias, parques de diversiones,
etc.).

Anfiteatro

Zona deportiva

Canchas de:

- softbol
- futbol
- basquetbol, voleybol, etc.

Pistas de:

- skate
- patín
- karting

Vestuarios

Zonas de servicios comerciales de apoyo

Pequeñas áreas destinadas a la localización de:

- Restaurantes
- Confiterías
- Bares
- Heladerías
- Kioscos de golosinas y cigarrillos
hamburguesas, panchos y gaseosas
pochoclo, papas fritas, helados,
libros y revistas.
- Puestos de venta de plantas y flores
libros y revistas
antigüedades y artesanías

- Puestos de alquiler de bicicletas y patines

Zona de estacionamiento

Áreas de estacionamiento para:

- automotores
- motos
- bicicletas

Estas distintas zonas requieren una estructura de vinculación primordialmente peatonal que contenga circuitos diferenciados según su función:

Sistema peatonal

- a) Recorridos de articulación
 - Circuito perimetral
 - Caminos, senderos y explanadas de encuentro social
 - Conexión en altura
- b) Paseos arbolados
 - Dirigidos
 - Libres
- c) Recreativo, deportivo y/o educativo
 - Circuito aeróbico
 - para patinadores sobre ruedas
 - de conocimiento de especies forestales
 - de referencias históricas, culturales, etc.

Sistema vehicular

- a) Perimetral
- b) De cruce

- c) De ingreso y estacionamiento
- d) De paradas de transporte público
- e) Recreativo, deportivo y/o educativo
 - Circuito de bicicletas
de karting para niños

Otros sistemas

- a) Ecuestre para niños (ponys, burritos, etc.)
- b) Circuito de salud

*** El microcentro. Desarrollo de un área peatonal.**

Las tareas encaradas para esta área incluyen:

Un relevamiento físico espacial en ejecución que servirá para elaborar en detalle las características físicas del área con criterio similar al utilizado en el relevamiento de las tierras del ferrocarril

Los elementos en análisis son:

. La localización y características de los espacios públicos (veredas, calles, plazas, etc.), de los espacios privados de uso público (galerías, retiros de frente, etc.) y de los de propiedad y uso privado con manifiesta afluencia de público.

. La dinámica del área a través de los flujos vehiculares y peatonales generados por las diversas actividades centrales.

También se avanza en la definición de los criterios para identificar el área a peatonalizar y acordar con los diversos grupos involucrados en el sector, los límites de la misma y los alcances de la intervención.