

40442

**MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
SECRETARÍA DE ESTADO DEL COPADE
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

**ASESORÍA URBANÍSTICA SOBRE LA
GESTIÓN TERRITORIAL DE PARTE
DE LOS LOTES 58 y 59 DE
SAN MARTÍN DE LOS ANDES**

**PROVINCIA DEL NEUQUÉN
REPÚBLICA ARGENTINA**

**Thomas Sprechmann y Diego Capandeguy
Arquitectos**

**Marcelo Danza y Jorge Tuset
Arquitectos Adjuntos**



**INFORME FINAL
JUNIO 1996**

Resumen Ejecutivo

En las páginas siguientes se presenta el Informe Final de la Asesoría urbanística sobre las alternativas de gestión territorial de parte de los lotes de jurisdicción municipal 58 y 59 de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén. Este trabajo puede resumirse en las siguientes ideas medulares:

1° Esta área no debe ser concebida aisladamente sino dentro de otros contextos globales y en relación a nuevas modalidades de gestionar el territorio turístico.

2° San Martín de los Andes esta en Emergencia Urbanística.

Hoy se encuentra en una fase crítica de su desarrollo, con una tendencia a la caída generalizada del recurso territorial pautada por haber alcanzado un tamaño problemático, con carencias cuantitativas y cualitativas de suelo urbanizable, con un crecimiento en baja retroalimentado por la caída de ofertas turísticas calificadas y por una pérdida de capacidad competitiva. Esta crisis se inscribe en una tendencia más compleja y preocupante que es la caída de calidad de algunos de los importantes enclaves del Corredor de los Lagos andino-patagónicos.

3° Se debe asumir frontalmente su crisis, transitando hacia un reposicionamiento y relanzamiento.

Es necesario frenar la caída de San Martín para luego relanzarse manteniendo y potenciando su identidad y perfil. Esto supone posicionarse frente a los cambios, entre ellos los fenómenos contemporáneos de cambio de escala.

4° Para ello se deben plantear distintas acciones fundadas y consistentes a la vez que efectivas, conjugándose un Plan de Consistencia, que articule pautas o directrices con una gestión estratégica-táctica congruente que permita su concreción.

Tales acciones e instrumentos concretos cruzan las distintas problemáticas - las turísticas, las de la población permanente, las de la crisis, sustentándose en una conceptualización del problema a través del Plan de Consistencia; este se apoyará en lineamientos de sostenibilidad, de austeridad, de

viabilidad, de jugar con potencia asumiendo los límites territoriales del desarrollo.

5° En San Martín se recomienda apuntar a algunas grandes orientaciones o directrices urbanísticas.

Entre ellas pueden mencionarse:

- *La diversificación de las ofertas territoriales del espacio turístico, recalificándolas*
- *el reposicionamiento del casco central (la aldea)*
- *la regulación de las expansiones, con un Ensanche Urbanístico a partir de las tierras del Regimiento y la Consolidación de la Ciudad Lineal de La Vega*
- *las expansiones turísticas basadas en la idea de producto urbanístico, entre la que se encuentra la parte en estudio del lote 58 y 59.*

En síntesis, ante esta situación de emergencia, las distintas cuestiones planteadas sobre San Martín deben ser leídas en conjunto y en diferentes contextos, planteándose estrategias consistentes que asuman la condición turística de todo el territorio municipal. Esto último es lo sustancial en un área turística pues la calidad de los espacios y paisajes contiguos a las ofertas de alojamiento, de recreación y del ocio, constituyen parte fundamental de la oferta turística global del territorio (incluido los asentamientos residenciales de los distintos segmentos de la población residente). Darle consistencia a San Martín implica también darle estabilidad a muchas variables actualmente en crisis y posicionarla para asumir otros desafíos de nuestro tiempo.

| | |
|--|-----|
| INDICE | III |
| RESUMEN EJECUTIVO | I |
| INDICE | III |
| CAPÍTULO I - INTRODUCCIÓN | 1 |
| CAPÍTULO II - SAN MARTÍN 1996 EN EMERGENCIA URBANÍSTICA | 4 |
| CAPÍTULO III - LOS ESCENARIOS URBANÍSTICOS DEL FUTURO | 6 |
| 3.1.- Los escenarios, 7 | |
| Escenario 1.- Tendencial - realista: de estancamiento y degradación creciente, 7 | |
| Escenario 2.- De sinceramiento y realismo sucio: San Martín de los Andes como un “Bariloche Chico mejorado”, 9 | |
| Escenario 3.- De reposicionamiento y relanzamiento a partir de la asunción de la crisis, p. 10 | |
| Escenario 4.- De calidad total sustentable, 11 | |
| 3.2.- Consideraciones finales sobre su elegibilidad, 12 | |
| CAPÍTULO IV - ESTRATEGIA DE CONSISTENCIA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES | 13 |
| 4.1.- Precisiones teórico - conceptuales, 13 | |
| 4.1.1.- El plan de consistencia, 13 | |
| 4.1.2.- Principios estratégicos generales, 14 | |
| 4.1.3.- Directrices urbanísticas, 14 | |
| 4.1.4.- Tácticas de la propuesta estratégica, 15 | |
| 4.2.- La estrategia de consistencia para San Martín de los Andes, 16 | |
| 4.2.1.- Lineamientos estratégicos, 16 | |
| 4.2.2.- Directrices urbanísticas, 18 | |
| 4.2.3.- Descripción detallada y fundamentada de las directrices urbanísticas, 20 | |
| 1. El mantenimiento del carácter de la aldea de montaña del casco central, 20 | |
| 2.- El Ensanche del Regimiento, 26 | |
| 3.- La Ciudad Lineal de la Vega, 33 | |
| 4.- La concepción de las expansiones en los faldeos como productos urbanísticos, 33 | |
| 5.- La protección de la Vega Plana, 33 | |
| 6.- El manejo del lote en estudio, 34 | |
| 7.- Gestionar el Cerro Chapelco como una gran pieza singular, cautelándose preventivamente, 34 | |
| 8.- Mantener y potenciar los conectores primarios del Municipio, 34 | |

9.- Afirmar especificidades y conectividades de otra escala en San Martín y su región,
p. 34

4.2.4.- Tácticas de actuación, 35

i.- FASE INMEDIATA: 1996 - 2000, 35

TÁCTICA DE APALANCAMIENTO (ANCLAJE), 35

1. El Casco Central (la aldea), 37
- 2.- Acciones preliminares en el área del Ensanche del Regimiento, 42
- 3.- La Ciudad Lineal de la Vega, 42
- 4.- La Vega Plana, 42
- 5.- El Cerro Chapelco y áreas contiguas, 42
- 6.- El mantenimiento y potenciación de los conectores primarios del Municipio,
p. 43

TÁCTICA DE SOSTENIMIENTO CONTINUO, 44

ii.- FASE MEDIATA, 48

- 1.- El Ensanche del Regimiento, 48
- 2.- La bandeja hotelera-recreativa del lote 58 y 59, 48
- 3.- Nuevo Aeropuerto para la Microregión San Martín - Chapelco - Junín - Lanín,
p. 48
- 4.- Un Centro Internacional Ecomultimedia de Exposiciones, 48
- 5.- Reordenamiento vial para la salida de la producción forestal del valle del río
Meliquina, 49

CAPÍTULO V - LA GESTIÓN POLÍTICO-TÁCTICA DEL TERRITORIO DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

51

5.1.- Un breve análisis del actual marco de planeamiento territorial de San Martín de los Andes, 51

5.2.- Las directrices urbanísticas y su implementación como instrumentos para una nueva gestión territorial, 52

5.3.- La gestión por productos urbanísticos, 53

5.4.- Una agenda de consideraciones e instrumentos táctico - estratégicos específicos para las distintas propuestas, 54

CAPÍTULO VI - ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS PARA EL LOTE 58 y 59 (PARTE) 59

6.1.- La base dominial, 59

6.2.- El posicionamiento territorial, 60

6.2.1.- Piezas urbanísticas específicas, 60

6.2.2.- Conectividades, 61

6.3.- Estrategia de consistencia para la gestión territorial del área, 65

6.3.1.- Directrices urbanísticas, 65

6.3.2.- Fundamentación específica de las directrices, 66

6.4.- Consideraciones táctica - estratégicas, 69

i.- FASE INMEDIATA: 1996 - 2000, 69

TÁCTICA DE APALANCAMIENTO (ANCLAJE), 69

TÁCTICA DE SOSTENIMIENTO CONTINUO, 75

ii.- FASE MEDIATA, 76

6.5.- La gestión político-táctica del lote, 88

CAPÍTULO VII - CONSIDERACIONES FINALES 91

ANTECEDENTES DOCUMENTALES Y BIBLIOGRÁFICOS 93

ENTREVISTAS REALIZADAS 99

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

El presente documento de trabajo constituye el Informe Final de la Asesoría urbanística sobre la gestión territorial de parte de los lotes 58 y 59 de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, Rca. Argentina. Tal asesoría ha sido realizada entre enero y junio de 1996, gestada por la *Secretaría Municipal de Turismo, Gestión Ambiental y Planificación de la Municipalidad de San Martín de los Andes*. La financiación de este trabajo esta a cargo del *Consejo Federal de Inversiones* de la República Argentina (CFI); la responsabilidad del contralor y evaluación de dichas tareas es de la *Municipalidad de San Martín de los Andes* y de la *Secretaría del COPADE* de la Provincia del Neuquén.

El área en estudio se localiza contiguamente al casco central de San Martín de los Andes, comprendiendo parte del Cerro Comandante Díaz, siendo un suelo de dominio público municipal.

En una primera etapa del trabajo se avanzó en la comprensión de su estructura interna y de su doble territorialidad simultánea; por un lado, una territorialidad colónica y turística, expresada en fuertes gravitaciones y jerarquías; por otro lado la territorialidad "lisa" de las comunidades indígenas, con sus múltiples atravesamientos. Tales territorialidades se inscriben en problemáticas y unidades urbanísticas mayores, interpretándose que esta pieza opera como un auténtico *Condensador Territorial*, pues las acciones de escala local y global dentro del lote, como así también en otras áreas contiguas, pueden impactar fuertemente en el resto de San Martín. Por ello se testearon aquellas piezas urbanísticas que permitieran plantear más adecuadamente la problemática de expansión y gestión en la que se inscribe el estudio.

Asimismo a lo largo del estudio se intentaron integrar consideraciones sobre el desarrollo local y sobre problemáticas específicas como la marginalidad, las comunidades locales, las lógicas infraestructurales y ambientales y la competitividad territorial.

De esta manera y casi naturalmente, al avanzar en la consultoría se llegan a eslabonar las distintas piezas urbanísticas en escenarios y en estrategias de gestión que aspiran a ser consistentes y posibles, con articulaciones entre las distintas áreas y operaciones propuestas.

Cabe señalar que esta asesoría se inscribe en un accionar municipal muy excepcional, con múltiples actuaciones concretas que se suman a las prácticas periódicas y cotidianas de estas entidades de base territorial¹, otorgándoles nuevo sentido a las mismas dentro de

¹ Véase: *Municipalidad de San Martín de los Andes - Rindiendo cuentas (Proyectos, Obras y Acciones de Gobierno, 10/12/91-10/12/95)*. SMA, 1995.

objetivos más amplios de la gestión municipal. Dentro de este accionar se encuentran múltiples decisiones en el área-estudio objeto de esta asesoría, a las que se harán referencia a lo largo de este Informe.

También dentro de la materia municipal se han abordado distintos estudios técnicos, gestionados por la Municipalidad u por otros organismos, que conforman una densa trama de trabajos, tal como se detallan en el correspondiente anexo bibliográfico. Particularmente, se han realizado en los últimos años distintos estudios territoriales de carácter global como:

- el Plan de Ordenamiento Urbano de Junín y San Martín de los Andes, realizado por el equipo consultor coordinado por los Arqs. Alfredo Garay y Jorge Moscato.
- el Plan de Ordenamiento Ambiental de San Martín de los Andes, realizado con asistencia técnica de la FADU - UBA, bajo la dirección del Arq. David Kullock;
- el Plan de Ordenamiento Ambiental (POA) de la misma localidad realizado con posterioridad por un grupo multidisciplinario de expertos locales²;
- el Estudio sobre las Primeras acciones en la gestión ambiental de los Lotes 58 y 59 (Jurisdicción Municipal-Cuenca Trabunco-Quitrahue), bajo la dirección y coordinación de la Ing. Ftal. Sara Castañeda.

Asimismo pueden señalarse los siguientes estudios de marketing:

- el Plan de Marketing Turístico de San Martín de los Andes, dirigido por el Arq. Roberto Boullon.
- el Plan Estratégico Chapelco - San Martín de los Andes, de Marketing Entrepreneur S.A.

Tales aportes son muy importantes debiendo estar presentes las cuestiones allí planteadas en una agenda urbanística actual que capitalice lo pasado.

En este contexto la presente asesoría se plantea de acuerdo a un enfoque adicional a la luz de las nuevas realidades, concibiéndose como un trabajo puntual, específico, articulado selectivamente con los agentes locales y operativo a la demanda formulada. Al respecto se profundizan en dos cuestiones que se valoran como relevantes:

- a.- el posicionamiento de San Martín de los Andes en escenarios globales de creciente incertidumbre y fragilidad local;

² Lo integraron: Arq. Cristina Welter, Arq. Oscar Chatruc, Arq. Guillermo Rey, Agr. Federico Ponti, Ing. Osvaldo Herrera, T.F. Hugo Biasco, T.F. Jorge R. Cuevas, Dr. José Korin, D. Yamil Obeid y Martín Renauld. Véase: Comisión Plan de Ordenamiento Ambiental (POA).- **Conclusiones preliminares (Primera etapa de trabajo)**. SMA, 1994.

- b.-la gestión territorial específica y viable acorde con lo anterior, que se expresará en la recomendación de instrumentos de ordenación territorial y de eventuales acciones concretas en concordancia con los recientes avances en el ámbito internacional del Urbanismo Estratégico y Postestratégico desarrollado en áreas turísticas.

De varias de las propuestas se presentan esbozos y prefiguraciones, los cuales deben ser interpretados en términos de ensayos, no como ideas rígidas.

Finalmente se deja constancia que la presente consultoría internacional se ha desarrollado con la independencia técnica de estilo en este tipo de trabajos, asumiéndose su plena responsabilidad disciplinar y la convicción sobre su perfectibilidad. Más allá de que se compartan o no los enfoques y propuestas realizados en esta asesoría, es de justicia señalar, y agradecer muy especialmente, los invalorable aportes locales recibidos a lo largo de todo el trabajo que posibilitaron una comprensión más rápida y compleja de la problemática en estudio.

Particularmente, se desea expresar un especial reconocimiento, por sus valiosas contribuciones, a la *Lic. Silvina Belaustegui*, Secretaria de Planificación y Turismo de la Municipalidad de San Martín de los Andes; al *Arq. Ramón Martínez Guarino*, Secretario de Estado del COPADE; como así también a los técnicos *Ing. Sara Castañeda*, *Arq. Omar Vitale* y *Arq. Luis Grisolia*.

Asimismo se desean agradecer los sólidos aportes y posicionamientos técnicos y político-sectoriales recibidos generosamente en distintas entrevistas específicas realizadas a integrantes de la Municipalidad de San Martín de los Andes, y de otras instituciones y grupos públicos y privados, detallados al final del trabajo.

CAPÍTULO II

SAN MARTÍN 1996 EN EMERGENCIA URBANÍSTICA

San Martín de los Andes hoy, en 1996, se encuentra en una situación de *emergencia urbanística*. Esto no significa que esta coyuntura preocupante sea única sino que se inscribe en una caída generalizada del recurso territorial del Corredor de los Lagos.

Esta situación de *emergencia urbanística* esta dada por varios signos, entre los que pueden citarse la inflexión del modelo de desarrollo y los cambios de escala, la ausencia de un stock suficiente de suelo urbanizable calificado, la caída generalizada del recurso territorial, la primacía de visiones sectoriales a distintas escalas y la pérdida de capacidad competitiva. Particularmente, puede señalarse:

1º Se esta en un momento de inflexión del modelo de desarrollo y de los cambios de escala. San Martín se encuentra en el fin de un ciclo de desarrollo turístico de calidad y probablemente al inicio de un ciclo de estancamiento tanto por atenuarse sus ritmos expansivos y la atracción de segmentos calificados del mercado turístico, como por estar produciéndose una creciente inestabilidad, con eventuales transformaciones erráticas aunque de gran impacto en las distintas piezas urbanísticas que lo componen.

2º Ausencia de un stock suficiente de suelo urbanizable calificado. Es el gran drama de San Martín de los Andes pues en su jurisdicción municipal es muy bajo el porcentaje de suelo urbanizable calificado, esto es, suelos contiguos relativamente planos, con buena resistencia para fundar, con costos infraestructurales razonables, bien ubicados y con buenas conectividades especialmente en invierno. La falta de suelo afecta todas las demandas, tanto de suelo residencial, especialmente para los sectores populares, como de suelo turístico.

Frente a esta situación, hace aproximadamente una década, Garay y Moscato³ detectaron el problema, advirtiendo de la asfixia que se aproximaba si no se expandían, sugiriendo negociar un traspaso jurisdiccional de las limitadas *primeras filas* sobre el Lago Lácar y de un cambio de escala de la organización microregional. La situación del suelo se tornó más compleja con dos hechos: la ampliación del ejido municipal y el legítimo reconocimiento a la Comunidad Mapuche Curruhuinca, al transferirse a la

³ Garay, Alfredo; Moscato, Jorge et. alt. - *Plan de Ordenamiento Urbano de Junín y San Martín de los Andes*. Neuquén, 1985.

misma cerca de 11.000 hectáreas de suelo contiguo al Municipio en la jurisdicción de la Administración Nacional de Parques Nacionales.

En síntesis, esta ausencia de suficiente suelo urbanizable calificado, en cantidad o capacidad de carga o de soporte sustentable del mismo, es dramática pues es vital para los distintos modelos de desarrollo que planteen la expansión urbana en el término municipal. Ello se ve agravado si se estima que la presión del crecimiento por flujos migratorios va a continuar, si bien con tasas menores que en la década pasada.

3º Caída generalizada del recurso territorial. Ello se expresa en signos de *barilochización* y degradación crecientes constatables en distintas áreas: el casco central (ruptura morfológica, tipo y carácter de las distintas ofertas turísticas, bajo estado de mantenimiento edilicio), en los asentamientos marginales de los faldeos laterales, en La Vega y en el Corredor de Acceso de la Ruta Nacional Nº 234 (degradación visual y poca calidad de los tejidos contiguos), la baja calidad de la urbanización de la cabecera del Lago Lolog, etc.

4º Primacía de visiones sectoriales a distintas escalas. San Martín de los Andes no está ajena a este extendido fenómeno contemporáneo, con articulaciones insuficientes entre temas y escalas decisionales relativas a las políticas sociales, las obras infraestructurales, lo ambiental, la forestación, el turismo y el ordenamiento urbanístico, lo cual genera -o puede generar, conflictos múltiples y reduce -e incluso limita estructuralmente, la relación costos-beneficios globales. Basta con mencionar que el marco de planeamiento vigente no es sensible a una concepción del territorio como espacio turístico, tal como se profundizará más adelante.

5º Pérdida de capacidad competitiva. Los signos anteriores de baja de calidad son componentes de esta pérdida de posicionamiento en una realidad contemporánea postcapitalista crecientemente competitiva, donde los territorios de competición se han ampliado y los tiempos de caída y ascenso se han acelerado.

Es obvio decirlo, pero todos estos problemas se inscriben en el contexto concreto de la Argentina, un país tercermundista en crisis, con fuertes políticas de ajuste y cambios significativos en importantes áreas de la sociedad. En este entorno desafiante, con dificultades y turbulencias, se inscribe la actuación de la Municipalidad de San Martín de los Andes, con una gestión territorial municipal muy calificada destacable en el contexto argentino y latinoamericano; significativo de ello lo constituye el énfasis en obras de ingeniería ambiental (saneamiento y tratamiento de residuos líquidos y sólidos), la creación e implementación del cuerpo de Guardias Ambientales, las acciones de manejo de parte del lote 58/59 realizadas hasta la fecha, y un sinnúmero de proyectos y actuaciones que no viene al caso detallar aquí.⁴

⁴ Véase: Municipalidad de San Martín de los Andes.- Opus cit.

CAPÍTULO III

LOS ESCENARIOS TERRITORIALES DEL FUTURO

Frente a la necesidad de operar en el territorio pueden testearse situaciones hipotéticas futuras a través de la construcción de distintos escenarios. Los escenarios son un conjunto congruente de fenómenos que se estiman posibles. Dentro de ellos se analizan las lógicas de actuación de los distintos operadores. Un planteo de este tipo facilita la orientación y evaluación de las acciones en el territorio.

En la construcción de escenarios se juega con distintas dimensiones:

- el tiempo, tomándose entre 5 y 10 años
- las reglas de juego reales entre los operadores públicos y privados
- el contexto político-administrativo y de operación territorial
- los instrumentos de ordenamiento arquitectónico-urbanístico
- las alternativas de manejo de algunas piezas urbanísticas significativas en cada escenario

Naturalmente, estos escenarios se inscriben en entornos mayores, con nuevas articulaciones locales y globales y con mutaciones sociales y económicas muy importantes.

Se han construido 4 escenarios:

Escenario 1.- Tendencial-realista: de estancamiento y degradación creciente

Escenario 2.- De sinceramiento y realismo sucio: San Martín de los Andes como un "Bariloche Chico mejorado".

Escenario 3.- De reposicionamiento y relanzamiento a partir de la asunción de la crisis

Escenario 4.- De calidad total sustentable

A continuación se presenta cada uno de estos escenarios, culminándose con algunos consideraciones finales.

3.1.- LOS ESCENARIOS

Escenario 1.- Tendencial-realista: de estancamiento y degradación creciente

El escenario tendencial-realista resulta de proyectar distintos fenómenos contemporáneos sin grandes cambios significativos. Lo constante va a ser un leve y creciente encadenamiento a la baja. En este escenario va a continuar el crecimiento pero con ofertas turísticas de menor calidad, incrementándose el turismo en concordancia con las nuevas lógicas sectoriales, incidiendo especialmente la mejoría de la conectividad dada por la pavimentación paulatina de la Ruta de los 7 lagos. Paralelamente se afirmará el casco central de San Martín como dormitorio de un turismo creciente pero cayendo progresivamente su imagen aldeana que es el gran *atractor*⁵ de San Martín.

Dentro de este escenario la localización de enclaves singulares altamente calificados tenderá a ser dentro de la jurisdicción de la Administración Nacional de Parques Nacionales, jugando como nodo de circuitos turísticos más amplios. Dentro de los términos municipales se producirá la expansión fuerte del suelo fraccionado, con una localización más o menos errática de los asentamientos residenciales y de los equipamientos públicos. Téngase presente que el crecimiento en baja se retroalimenta por la caída de la oferta calificada. Pero a su vez la falta de suelo urbanizable calificado mantendrá el alto costo del suelo y de urbanización de áreas de escasa aptitud.

San Martín se posicionará como una pequeña ciudad andina con una suave caída de su imagen turística aldeana, con una degradación urbanística creciente; bajarán las especificidades urbanísticas y la presencia de ofertas calificadas. Este escenario es el de una sociedad local que conserva su perfil identitario, tal como ha sido señalado en el reciente estudio de Marketing Entrepreneur S.A.; en tal identidad cuenta la sensación de "jugarse la vida" en cada acto, que se carga de expectativas desmedidas al esperarse resultados definitivos de los mismos, lo cual puede conducir a la parálisis.⁶

En este escenario tendencial-realista las piezas más valiosas son las especialmente amenazadas por la presión de los operadores territoriales públicos y privados, caso de la *aldea*, el área del Regimiento, La Vega, o el área en estudio del lote 58 y 59. El futuro de estas piezas puede ser bastante variable por ausencia de directrices y prácticas consensuadas entre los distintos operadores.

⁵ El término *atractor* es tomado de otras disciplinas científicas y con ello se designa a formaciones arquitectónicas y/o urbanísticas que, más allá de su naturaleza gravitatoria, poseen cierto grado de estabilidad estructural. Los *atractores* actuando conjuntamente generan órdenes fluctuantes. Véase: Thom, René.- *Stabilité structurelle et morphogénèse*. Inter Éditions S.A., Paris. 1977.

⁶ Marketing Entrepreneur S.A.- Estudio de base Chapelco-San Martín de los Andes. Est. marzo 1996.

En la *aldea* se continuarán con los emprendimientos arquitectónicos y turísticos poco calificados, con construcción de cabañas y "apartamentos" en el casco, no de construcciones hoteleras, como gran parte de lo construido en los últimos años, con una paulatina degradación de la morfología urbana, al forzarse las magnitudes de aprovechamiento del suelo dentro del planeamiento, por transgresiones "de picardía" y por autorizaciones erráticas por vía de excepción.

La Vega Plana seguramente será progresivamente fraccionada y ocupada pese a no ser apta para ello; con su caída también se producirá una baja de los faldeos como oferta residencial calificada.

El área del Regimiento, de dominio privado del Ejército Argentino, se continuará desafectando parcialmente por ventas parciales de suelo, generándose pequeñas expansiones metastásicas y autónomas gestionadas desde el Estado para localización de conjuntos habitacionales o equipamientos públicos; eventualmente podrá surgir algún emprendimiento privado en el marco de negociaciones directas de operadores privados con la Nación. En todos los casos se mantendrá el actual patrón de asentamientos erráticos sin dimensión urbanística.

El camino a Lolog -y tal vez también el camino a Hua Hum, serán ocupados puntualmente por algunas urbanizaciones calificadas, pero la villa en el borde del lago Lolog continuará siendo una oferta turística media y mal estructurada sin un ordenamiento urbanístico y ambiental articulado y consistente que comprenda también el territorio del Departamento de Huiliches.

La parte del lote 58 y 59 en estudio será presionada a mediano y largo plazo para que se libere como suelo urbanizable, según distintas alternativas. Ello seguramente llevará a asumir frontalmente una transformación errática del Cerro Comandante Díaz, tanto en el faldeo hacia el casco central como en las abras y áreas contiguas ocupadas en gran parte por integrantes de la Comunidad Curruhuinca y Vera. También implica importantes costos de infraestructura y significativas afectaciones paisajísticas. Seguramente se va a presionar sobre el área de la Comunidad Vera, tanto por operadores privados, por ocupaciones marginales -organizadas o no, y por operaciones puntuales del Estado concebidas sin perspectiva urbanística y social consistente. Por tanto, para el lote este es el escenario más volátil: podrá mantenerse como zona cautelar controlada o parcialmente desafectada, pero a largo plazo seguramente será receptor de algunas ofertas residenciales y turísticas muy polarizadas y erráticamente localizadas.

El estancamiento se expresará en una falta de inversiones muy calificadas, que se orientarán a otros lugares, como enclaves aislados sobre los lagos en jurisdicción de la Administración Nacional de Parques Nacionales, en Villa Angostura ⁷ o Chile. Sin

⁷ Al respecto es significativo el despegue de Villa Angostura, que entre 1994 y 1995 captó en inversiones privadas U\$S 13.481.152 frente a los U\$S 1.971.006 de San Martín, (Fuente: Consejo Federal de Inversiones (CFI) / Guidi, Graciela (Coord.)- **Desarrollo Turístico Patagónico**. Informe Final. Febrero de 1996, p. 54/55)

embargo, puede continuar un crecimiento de la población marginal, según lógicas migratorias favorecidas por una recesión generalizada y por una competitividad subsistencial; consecuentemente, continuará la presión de la vivienda marginal sobre los faldeos, previéndose incluso eventuales ocupaciones organizadas.

Desde el punto de vista del planeamiento, se mantienen u optimizan los actuales instrumentos, centrándose en un Código de Edificación y en una Zonificación concebidas con una visión cuantitativa según la misma ideología regulatoria actualmente vigente, más allá de las lógicas actualizaciones y aparentes diferencias. Esto no quita que con esta filosofía de planeamiento se asuman nuevas aperturas viales y liberación de suelo urbanizable, mal ubicado y con altos costos infraestructurales.

En síntesis, este es el escenario tendencial-realista, de estancamiento como producto turístico calificado, con suaves crecimientos decrecientes por la baja. En este escenario el discurso y la práctica de los operadores territoriales privados y públicos pueden distanciarse frente a perspectivas del corto plazo signadas por la coyuntura del desempleo en los servicios turísticos y en la industria de la construcción.

Escenario 2.- De sinceramiento y *realismo sucio*: San Martín de los Andes como un "Bariloche Chico mejorado".

Este escenario es de un cierto *realismo sucio*⁸ pues se optimiza la actual tendencia hacia una pequeña ciudad de montaña, más que una aldea cuya imagen y su perfil turístico no puede mantenerse. Y se asume con sinceridad este nuevo rol, coincidiendo los discursos y las prácticas de los operadores. La actividad de tales operadores territoriales privados, hoy sectorialmente sobredimensionados en muchos casos, se mantiene o intensifica aprendiendo de los errores de otros centros como Bariloche.⁹

El desafío es tratar de gestionar mejor las distintas áreas, intensificando sus aprovechamientos urbanísticos especulativos en algunas piezas y cautelando rigurosamente

⁸ La expresión *realismo sucio* utilizada por distintos analistas culturales en la década pasada, refiere a una actitud pragmática de operar combativamente en las complejas realidades contemporáneas, asumiendo compromisos pero también las hegemonías de ciertas lógicas, sin reducirlas a ordenes más simples o a sobrecodificaciones presentes en las llamadas actitudes postmodernistas, o en el campo del urbanismo, en los planteamientos del llamado Urbanismo Defensivo o Urbano. Esta actitud supone jugar comprometidamente, pero asumiendo los límites de la acción, la cual se optimiza por la asunción franca de las complejas lógicas en las que se opera en el territorio. Véase: Lefavre, Laine.- **Foro en Delft. (Otro realismo sucio)**, en *Arquitectura Viva* N° 3, Noviembre 1988, p. 9/16.

⁹ Naturalmente que el recurso turístico es radicalmente distinto pues Bariloche tiene una especificidad dada por la grandiosidad paisajística, con amplio suelo vacante disponible y en primeras filas, lo cual no ocurre en San Martín de los Andes.

otras, como ocurrió con el Llao Llao en Bariloche. En este escenario se sacrifica la imagen aldeana en favor de una pequeña ciudad ordenada pero igualmente se debería intentar salvar rigurosamente eventuales áreas calificadas como pueden ser el Microcentro, La Vega Plana, la base del Chapelco, Puente Blanco, el lago Lácar no contaminado, etc.

Dentro del casco de San Martín emergerán edificios residenciales más altos y de mayor escala, como así también comercios más grandes, acordes con la recepción de un turismo masivo, como así también se localizarán eventuales programas recreativos. A nivel normativo se podrían fomentar construcciones más altas, tal vez hasta de 7 u 8 plantas, pero en granos prediales más amplios, con más autonomía y retiros en el verde.

Regionalmente la oferta aldeana y más selecta será ocupada por Villa Traful o por nuevos asentamientos que se abran dentro de otros lagos del Parque Nacional Lanín, constituyendo una de las posibles alternativas de cambio de escala.

En este escenario las Comunidades de la Microregión de Puente Blanco estarán muy amenazadas por los operadores privados que pueden tomarla como *área de oportunidad*.

Seguramente, este escenario es poco probable, dado el perfil cultural de la sociedad local de San Martín que es en quien recae su gestación.

Escenario 3: De reposicionamiento y relanzamiento a partir de la asunción de la crisis

Este es el escenario de un desarrollo selectivo y cualificado que apuesta a frenar la actual caída, reposicionándose a partir de su asunción. Ello se asocia a un nuevo proyecto local que asuma el rol fundamental de municipio turístico; tal proyecto debería efectivizarse congruentemente a través de la acción de los distintos operadores territoriales.

Se debería apostar a una planificación turística-urbanística compleja, orientada a retener y captar efectivamente a segmentos más calificados de la oferta, apostando más a la contención y recualificación que a un crecimiento cuantitativo, aumentando la relación costo-beneficio de los operadores. Esto debe analizarse en un contexto de caída del recurso territorial turístico a nivel regional, donde es de oportunidad poder mantenerse y relanzarse, explotando la ventaja comparativa de la calidad. Tal planificación compleja se expresará en una gestión pública fuerte y flexible, con estrategias cautelares y de afirmación de la autogestión de las comunidades aborígenes de la región.

Este escenario supone un acuerdo social muy transparente, duro y comprometido que se cumpla, al menos por parte de los operadores hegemónicos. La Municipalidad deberá jugar con gran fuerza y rigor durante varios períodos, fortalecida institucionalmente desde la Provincia y por mecanismos civiles de acompañamiento y control que perfeccionen la gestión democrática. Todo esto supone políticas de estado consistentes y la reconversión de muchos de los operadores territoriales privados.

Dentro de este escenario hay que afrontar creativamente los límites del crecimiento, constituyendo la problemática de la marginalidad una cuestión central con demandas a resolver en un contexto de crisis y de austeridad pública. En este escenario se deberían afirmar especificidades y cambios de escala que abran oportunidades en la región. Consecuentemente, ello implica acuerdos inter-jurisdiccionales, tanto a nivel de la provincia, a nivel municipal - como con Junín de los Andes, y acuerdos a nivel nacional, especialmente con la Administración Nacional de Parques Nacionales, a los efectos de articular tácticas y operaciones comunes.

Es un escenario de firmeza pero de reconciliación, de reconocimiento de los techos del recurso territorial y de la sociedad local, pero que no renuncia a la utopía posible de un desarrollo calificado sin perder especificidades. Seguramente es el escenario que buena parte de la población local apoyaría dada su sensibilidad y cariño al sitio, lo cual puede contribuir a su afirmación identitaria.

Escenario 4: De calidad total sustentable

Es un escenario de calidad total en todos los rubros sectoriales y sustentable económicamente por los distintos operadores territoriales privados sin mediar transferencias extraordinarias de recursos estatales.

Supone políticas muy duras y sostenidas de cualificación turística, de urbanización, de asentamientos, de resistencia firme a múltiples presiones sectoriales públicas y privadas. Exige procesos de reconversión hotelera y de los restantes operadores territoriales.

Este escenario se presenta como un horizonte utópico más propio de algunas culturas europeas que de la Argentina actual, al menos a corto y mediano plazo; en efecto, un escenario de este tipo se enfrenta a las actuales rigideces propias de las realidades latinoamericanas, con sus posicionamientos geopolíticos, con sus polarizaciones sociales y con sus economías de crisis y de austeridad, y con sus costos sociales que difícilmente puedan levantarse en lapsos razonablemente acotados.

Esta excelencia es posible en un plazo de 20 años pero es de bajísima probabilidad, habida cuenta de los condicionamientos exógenos ya citados y de la condición previa de haber transitado por un escenario 3 sin haber hipotecado sustancialmente el recurso territorial.

Un escenario de calidad total sustentable debería reconceptualizar constructivamente el período de esplendor que tuvo la región dentro de la gestión territorial de Alejandro Bustillo en Parques Nacionales hace cerca de medio siglo; pero la realidad presente de partida para este escenario es la de un San Martín de los Andes que obviamente no tiene las escalas, contextos ni racionalidades cautelares que signaron tal momento de calidad total.

Supone también no sólo un Municipio y una Provincia que actúen fuertemente según directrices territoriales y sectoriales articuladas sino también supone una gestión y apropiación del territorio según un sólido acuerdo y control social del mismo por parte de los grandes operadores y por parte del resto de la sociedad civil; pero la viabilidad de este escenario de alta pasa por que San Martín alcance en tal perfil una competitividad real poco probable dadas las limitaciones estructurales del recurso territorial.

3.2.- CONSIDERACIONES FINALES SOBRE LA ELEGIBILIDAD DE LOS ESCENARIOS

Los escenarios no se imponen por decreto ni se construyen en un día pues se gestan en la sociedad. Hay entornos crecientemente globales en los que inevitablemente San Martín esta inserto en los que no podrá incidir estructuralmente sino simplemente operar dentro de ellos. Tampoco puede desconocerse la ya señalada situación de *emergencia urbanística* de San Martín frente a la cual se deberían hacer opciones político-sociales importantes. Pero hay tiempos para jugar a partir de los cuales la libertad de elegir se reduce pues se producen irreversibilidades.

Los escenarios tampoco son asépticos para una asesoría técnica como esta, que estima que la recomendación hacia donde avanzar es una obligación ética.

Por todo lo ya señalado el **Escenario 3** es el recomendado al que se debería apostar, con su **asunción de la crisis, reposicionándose y relanzándose de cara al futuro**. Ello constituye una utopía posible que pasa por muchos desafíos, tal como se esbozarán en los siguientes capítulos.



CAPÍTULO IV

ESTRATEGIA DE CONSISTENCIA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

Es muy importante la concepción de un *plan* o de una *estrategia de consistencia* para la gestión territorial. Esta estrategia debe ser sólida, apoyada en principios y lineamientos claros y congruentes, como así también debe ser abierta y flexible. Este capítulo referirá a tal estrategia, comprendiendo:

- Algunas precisiones teórico - conceptuales de partida
- La presentación de la *estrategia de consistencia* para San Martín, que incluye sus lineamientos y *directrices* y su descripción sintética en distintas fases
- La presentación particular de las principales operaciones en las diferentes piezas urbanísticas

4.1.- PRECISIONES TEÓRICO - CONCEPTUALES

4.1.1.- El plan de consistencia

La idea de un *plan de consistencia* es muy importante y no hace a tener un Plan de Ordenamiento rígido, expresada en la correspondiente figura de ordenación, sino que refiere a una forma distinta de concebir la realidad y sus formas de operación.

De acuerdo a lo planteado por Deleuze y Guattari, un *plan de consistencia* presenta varios rasgos:

1º Opera sobre conjuntos difusos vagamente delimitados

El *plan de consistencia* se constituye como proceso, fragmento a fragmento según un orden creciente o decreciente; opera por consolidación y no por unificaciones totalizantes.

2º El modo de conexión de las partes es lo fundamental

Lo importante son el modo y las variaciones de las conexiones entre diversos niveles de la entidad que se compone.

3º Las reglas concretas de construcción del *plan* sólo son válidas en la medida que ejercen un papel selectivo.¹⁰

¹⁰ Deleuze, Gilles y Guattari, Félix.- *Mil Mesetas (Capitalismo y esquizofrenia)*. Pre-Textos. Valencia, 1988, p. 268/274 y p. 516/7.

4.1.2.- Principios estratégicos generales

1º El reconocimiento realista de las propias fuerzas

Supone que, más allá de los discursos, se reconocen las capacidades y debilidades de las fuerzas propias como así también las amenazas y oportunidades en una economía crecientemente abierta y competitiva.

2º Las actuaciones territoriales que se planteen deben ser congruentes y sustentables en los recursos territoriales, financieros y humanos que puedan disponerse.

Las acciones, tanto defensivas como ofensivas, deben ser viables, posibles de llevarse a cabo. Las limitaciones de los recursos constituyen un desafío creativo a los efectos de su maximización.

3º La gestión urbanística debe implementarse con instrumentos específicos y en tiempos adecuados, ni muy rápido y mal, ni tardíamente.

El vector tiempo es un factor urbanístico fundamental; una pobre consideración de este factor puede marcar irreversibilidades y pérdidas de oportunidades futuras.

4º Las incertidumbres constituyen un campo que no puede desconocerse.

5º La especificidad y la conectividad constituyen una articulación fundamental.

Sus implicancias son muy grandes en el urbanismo contemporáneo, al jugar la diferenciación como un fenómeno en aumento y la conectividad como una gran fuerza impulsora en los territorios del capitalismo avanzado ¹¹

4.1.3.- Directrices urbanísticas

Las *Directrices urbanísticas* son pautas u orientaciones político-técnicas sobre los aspectos sustantivos de la materia territorial. Constituyen reglas de juego flexibles para el accionar territorial, a ser acordadas como política de estado que orienten las distintas decisiones territoriales; sus contenidos deben ser viables y genéricos, aunque precisos y cualitativos, pudiéndose plantear a distintas escalas.

¹¹ Zaera, A. - Order Out of Chaos (The Material Organisation of Advanced Capitalism), *Architectural Design* vol. 64 Nº 3/4, marzo-abril 1994, p. 24

4.1.4.- Tácticas de la propuesta estratégica

La *estrategia de consistencia* se implementará mediante la articulación de *tácticas de apalancamiento* y de *sostenimiento continuo*.

Las *tácticas de apalancamiento* comprenden un conjunto de operaciones que apuntan a maximizar la eficacia del recurso territorial, fortaleciéndose globalmente todo el recurso. Para San Martín se proponen dos tipos de *operaciones de apalancamiento*: en primer lugar, *operaciones de anclaje* que frenen la actual caída del recurso territorial; en segundo lugar, *operaciones de relanzamiento o reposicionamiento* que multipliquen la capacidad competitiva del territorio.

Las *tácticas de sostenimiento continuo* se componen de operaciones locales de mejora que contribuyen a mantener -y en lo posible incrementar puntualmente, la calidad del recurso territorial. Comprende *operaciones de calificación* y *operaciones de infraestructura*.

En una *estrategia de consistencia* es clave la ingeniería de las distintas *tácticas* y *operaciones* según objetivos precisos en el marco de determinados escenarios.

4.2.- LA ESTRATEGIA DE CONSISTENCIA PARA SAN MARTÍN DE LOS ANDES

La *estrategia de consistencia* se apoya en algunos *lineamientos* encadenados que constituyen los grandes vectores o las opciones político-sociales que le dan sentido al conjunto.

4. 2. 1.- Lineamientos estratégicos

1° **Afirmar el perfil turístico del Municipio.** Parece obvio decir que San Martín de los Andes, como todo el Corredor de los Lagos, constituye un recurso territorial único con una fuerte vocación para la actividad turística. Sin embargo, **el Municipio de San Martín y la Provincia del Neuquén deberían asumir con más firmeza y consistencia tal condición turística como base de una *política de estado*, que también tiene su dimensión nacional.**

Pero el perfil turístico a afirmar no es cualquiera ni hay muchas opciones dada la naturaleza y la lógica del recurso turístico: este, en términos comparativos, no es de primera categoría, como lo fue hasta ahora el de Villa Angostura, con su grandiosidad paisajística, con su amplio stock de suelo residencial "en primera fila", con su tradición de emprendimientos arquitectónicos como los de Alejandro Bustillo y con su gran urbanidad.

Sin embargo, San Martín, siendo también un acceso a un Parque Nacional, posee sus singularidades e imagen de marca, que recae en la aldea (casco central) y en el centro de deportes de invierno del Cerro Chapelco. Pero San Martín debe contener la transformación hacia abajo de su perfil turístico; el desafío primario es retener y captar efectivamente a los segmentos más calificados de la oferta lo cual supone seguir siendo competitivos en términos de *atractores* y servicios, lo cual es bastante complejo por múltiples restricciones entre ellas las urbanísticas ya señaladas a lo largo de esta asesoría.

Téngase presente que Neuquén es la provincia patagónica que recibe menor número de turistas extranjeros en términos relativos y absolutos, con una bajísima captación del turismo chileno.¹²

¹² Los valores comparativos en 1995, considerando el porcentaje de extranjeros en el total de turistas extranjeros y el número absoluto de turistas extranjeros, son: Neuquén (1.9% - 2.833 tur.), Río Negro (6% - 46.243 tur.), Chubut (19% - 14.000 tur.), Santa Cruz (34% - 20.440), y Tierra del Fuego (53% - 29.541 tur.). Fuente: Consejo Federal de Inversiones (CFI) / Guidi, Graciela (Coord.).- **Desarrollo Turístico Patagónico.** Informe Final. Febrero de 1996. La afluencia chilena a San Martín es bajísima: del 0.3% en verano y menor en invierno. Fuente: Secretaría Municipal de Turismo.- **San Martín de los Andes. Encuesta turística invierno 1995 y Encuesta turística verano 94/95.**

Pero al plantearse afirmar el perfil turístico del Municipio en sus actuales términos del Ejido, se asocia con una conceptualización de las posibilidades del *desarrollo local* y del crecimiento estratégico en las escalas adecuadas, lo cual constituye el segundo lineamiento estratégico.

2° Dar las batallas en los territorios adecuados: los cambios de escala. La realidad contemporánea está signada por una multiplicidad de cambios de escala no sólo en la apreciación sino en las modalidades de operación de los fenómenos. Y ello toca estructuralmente a San Martín de los Andes en múltiples aspectos. Por un lado opera crecientemente como un nodo de distintas redes económicas de mayor escala, lo cual es de alta visibilidad cuando se piensa en las lógicas del turismo, tanto de invierno como de verano. **Jugar en red supone una pérdida de la autonomía local aumentando la fragilidad de los territorios pero también sus oportunidades de actuar a través de alianzas estratégicas. En la gestión urbanística de San Martín de los Andes se tienen que dar las batallas en los territorios adecuados, articulando distintos cambios de escala.**

El crecimiento demográfico y de actividades poco calificadas debe desalentarse pues el soporte territorial no lo resiste sin perder atributos propios. El desafío es apostar al cambio de escala ganando especificidades que multipliquen el poder competitivo del recurso. Por ejemplo, San Martín ya es una pequeña ciudad pero la imagen aldeana de su casco contribuye a su poder competitivo como recurso turístico. Afectar tal imagen para responder a una demanda de crecimiento es hipotecarlo como recurso turístico calificado; lo mismo ocurre con La Vega y los faldeos.

Este lineamiento de dar las batallas en los territorios adecuados, articulando distintos cambios de escala, es el sustento de las operaciones que se proponen más adelante y supone reconceptualizar distintas ideas, entre ellas las referidas al desarrollo territorial y social.

Respecto a una cuestión medular como lo es el *desarrollo local* de San Martín, apostar a un modelo de diversificación económica sectorial, demandadora de suelo dentro de sus términos municipales, es inconveniente dadas las ya citadas restricciones reales para la disposición de áreas calificadas.

Por ejemplo, disponer de un área industrial dentro de su Ejido, creará empleo pero a costas de hipotecar un área potencialmente residencial -por poco calificada que sea, con demandas infraestructurales complementarias que hay que solventar y con afectaciones espaciales que pueden afectar la calidad del recurso turístico. El desafío es asumir la diversificación y complementación competitiva en escalas mayores donde tal coexistencia de actividades juega sinérgicamente, multiplicándose los impactos positivos.

3° **Enfrentar los conflictos sectoriales.** Afirmer la condición turística de San Martín y dar las batallas en los territorios adecuados, supone también afrontar conflictos sectoriales, con sus eventuales compatibilizaciones conflictuales. Ello se asocia con la concepción de la *gestión del desarrollo* no sólo en términos de políticas sectoriales -sean turísticas, productivas, sociales, etc., sino en términos de políticas por ámbitos territoriales específicos y complejos (regionales, microregionales, locales) que asuman, jerarquicen y compatibilicen los frecuentes conflictos de las prácticas sectoriales.

4.2.2.- Directrices urbanísticas

Tales pautas refieren al lote en estudio o a problemáticas de otras áreas enmarcadas en un macro-ordenamiento parcial, consistente en sí mismo, quedando abierto el estudio del resto del Municipio y su *hinterland*.

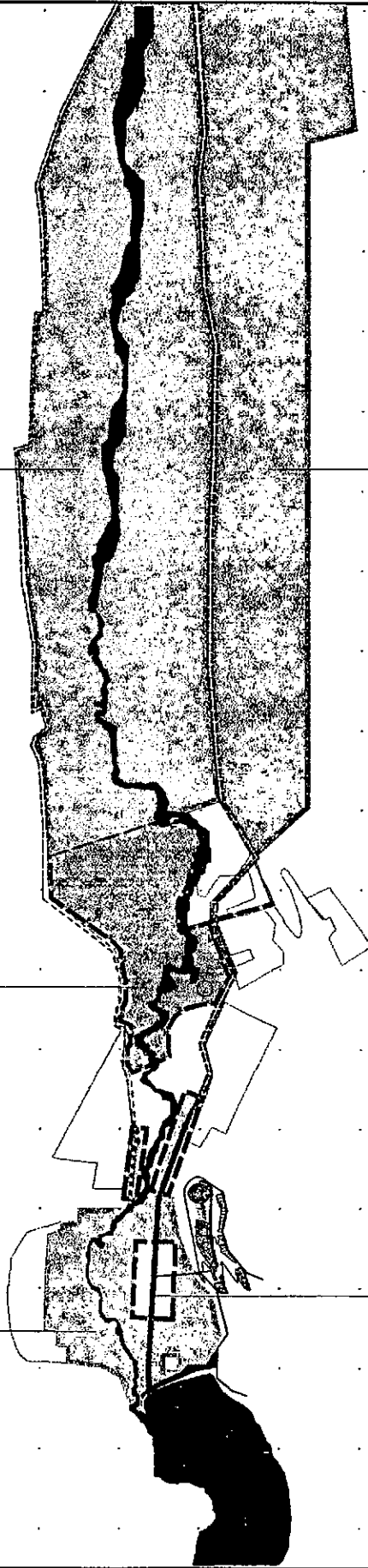
Las *directrices* planteadas son las siguientes:

- **Diversificar las ofertas territoriales del espacio turístico de San Martín, recalificándolas, la cual constituye la directriz principal.**
- **Mantener el carácter de *aldea de montaña* del casco central, lo cual comprenderá distintas operaciones y entre ellas la estricta disminución de las alturas de edificación en el *Centro Cívico* -que comprende el actual Microcentro.**
- **Asumir fuertemente el macro-ordenamiento de las expansiones, a través de la concepción y manejo de 2 grandes piezas: el *Ensanche del Regimiento* y la *Ciudad Lineal de la Vega*.**
- **Concebir las expansiones en faldeos como *productos urbanísticos*.**
- **La protección de la Vega Plana como un recurso paisajístico singular a no urbanizarse.**
- **Gestionar el lote en estudio transformando la bandeja sobre la *aldea* como un área de mayor calidad, manteniendo las especificidades del resto.**
- **Gestionar el Cerro Chapelco como una gran pieza singular, estableciéndose su cautela hasta que se articule en un *plan de consistencia* mayor.**
- **Mantener y potenciar los conectores primarios del Municipio**
- **Afirmar especificidades y conectividades de otra escala en San Martín y su región.**

VEGA PLANA

ENSANCHE DEL REGIMIENTO

ALDEA



CIUDAD LINEAL DE LA VEGA

CENTRO CIMCO

ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

M A C R O - O R D E N A M I E N T O P A R C I A L

INFORME FINAL
JUNIO 96

Y GONZALEZ - C. NORIEGA
Integración

4.2.3.- Descripción detallada y fundamentación de las directrices urbanísticas

1º El Mantenimiento del carácter de *aldea de montaña* del casco central

Esta *directriz* es una decisión estratégica de primer orden para el futuro de San Martín. Se compone de 2 lineamientos fundamentales:

- la redefinición y mantenimiento del *Centro Cívico*, que comprende aproximadamente el actual Microcentro, como área emblemática con edificaciones de baja altura y gran calidad urbanística.
- la potenciación del resto del casco central, revisando su macro-ordenamiento, flexibilizando eventualmente la normativa de alturas contra un aumento de la calidad morfológica y paisajística de los productos a implantar, revisando la localización de los usos del suelo y con calificaciones específicas.

Garantizar estos perfiles al Centro Cívico y al resto de la aldea le da *estabilidad estructural*¹³ a ambos ámbitos territoriales. Ello significa que ambas piezas urbanísticas sufrirán pequeñas alteraciones sin dejar de ser reconocidas como tales. La *estabilidad estructural* también depende de la masa crítica, lo cual constituye en distintas escalas una restricción tanto en esta áreas, en el lote en estudio o en San Martín visto en otra escala como una pequeña ciudad.¹⁴

La redefinición y mantenimiento del *Centro Cívico* como área emblemática es una jugada muy singular. Comprende el sector designado como tal en torno a la Plaza, la Municipalidad y la Intendencia de la Administración de Parques Nacionales, como así también gran parte del resto del actual Microcentro.

Esta área constituye el gran *atractor* de la aldea, amenazada por las actuales transformaciones morfogenéticas ya mencionadas de sustituciones que apuestan a un callejón central densificado. Aún se esta a tiempo de no hipotecar este *Centro Cívico*, como le ocurrió a Bariloche y a otros tantos centros turísticos. Esta área debe seguir teniendo su especificidad, con edificaciones de baja altura y gran calidad urbanística, con espacios públicos soleados, de alta urbanidad y buena visualización de las líneas y cornisas de montaña que encajonan la aldea. Las actividades comerciales pueden seguir jugando en la planta baja y la hotelería puede no estar en el Centro Cívico, salvo que contribuya con un producto cuya calidad arquitectónica, urbanística y ambiental sea elevada y congruente con las orientaciones anteriormente detalladas.

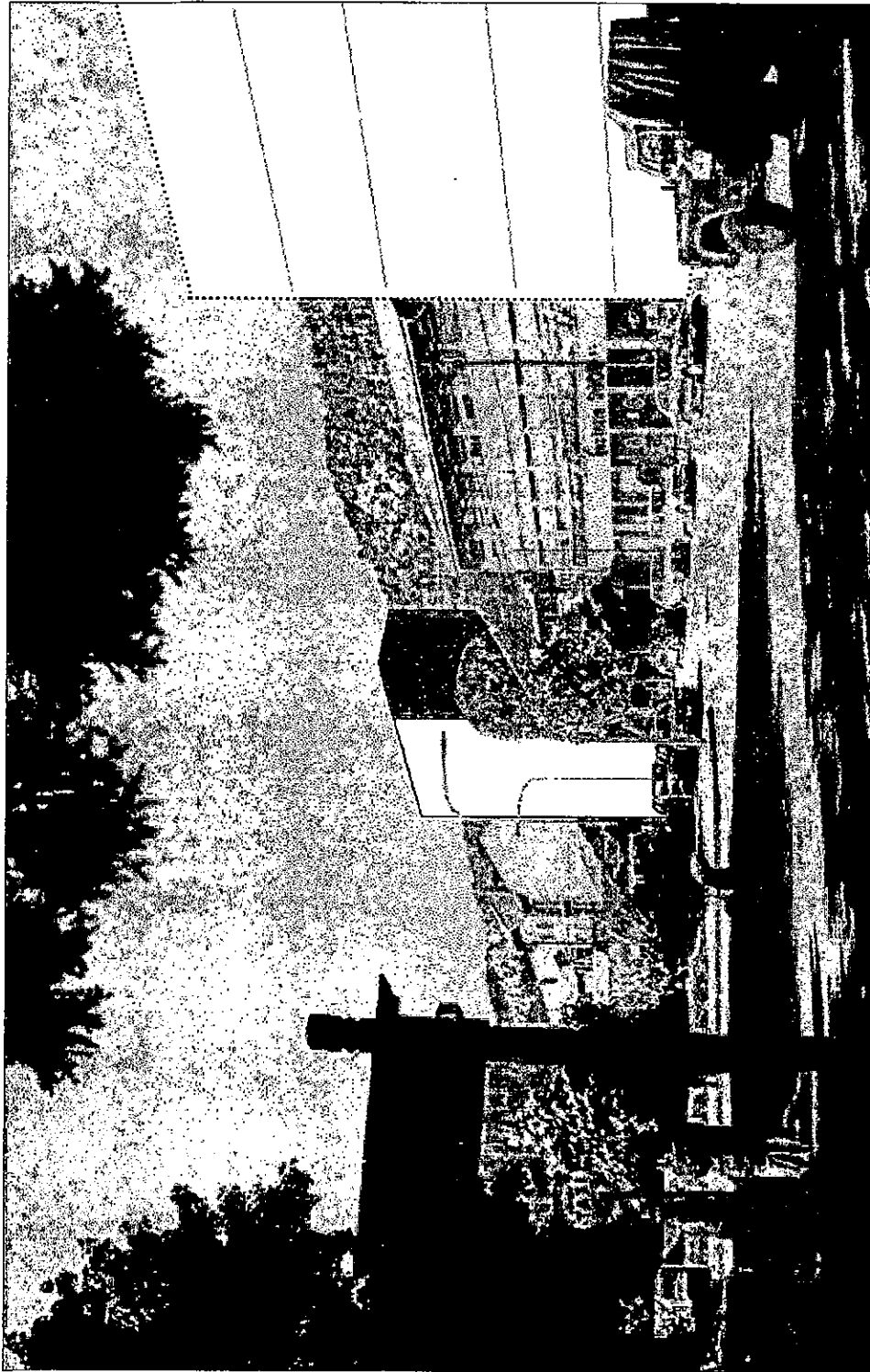
¹³ El concepto de *estabilidad estructural* es una idea muy importante en la interpretación de los fenómenos, actualmente utilizado en múltiples disciplinas científicas. Véase: Thom, R., Op. Cit.

¹⁴ En el mismo sentido, es significativo que San Martín en los últimos años no tuvo mega-emprendimientos.

En cierto modo el *Centro Cívico* debe mantener su imagen de marca, como ocurre con los *centros históricos* de muchas ciudades, con la diferencia que aquí el énfasis no es en la conservación testimonial de las arquitecturas pasadas -muchas de ellas poco calificadas, sino en la preservación de una escala de urbanidad; es decir, no son objetos sino escalas de urbanidad lo que hay que preservar.

Respecto a la **potenciación del resto del casco central** se plantean tres ideas-fuerza: afinar su macro-ordenamiento, la eventual flexibilización de las alturas de edificación y la revisión de la regulación de usos del suelo; tales orientaciones presentan distintas lógicas y fundamentaciones:

- a.- La revisión del macro-ordenamiento de la aldea, jerarquizando y calificando algunas piezas y conectores concretos; naturalmente estas actuaciones se fundamentan que el territorio no es homogéneo sino que tiene elementos de distinto valor y con diferentes capacidades de cambio. Las orientaciones concretas se detallan al tratar más adelante las operaciones tácticas.
- b.- La eventual flexibilización de las alturas de edificación podría admitirse a cambio de una alta calidad morfológica y paisajística en los emprendimientos que se implanten. De esta manera se abren oportunidades de compatibilizar rentabilidades de inversiones viables con resultados urbanísticos razonables, compensándose por las restricciones a los aprovechamientos urbanísticos planteados en el *Centro Cívico*.
- c.- La revisión de los usos del suelo congruentes con la potenciación del casco central y con el macro-ordenamiento, incluye la estricta prohibición de la localización de cabañas en la aldea así como de nuevas localizaciones no residenciales de gran escala dentro del casco (supermercados, barracas, etc.) y el desaliento de los existentes. Ello se debe a múltiples razones: sus rupturas morfológicas no calificadas, como se observan en algunos grupos de cabañas implantados forzosamente en parcelarios tradicionales; sus cambios de escala tipológica o problemas de compatibilización conflictual de usos que afectan la urbanidad e imagen global de la *aldea*.



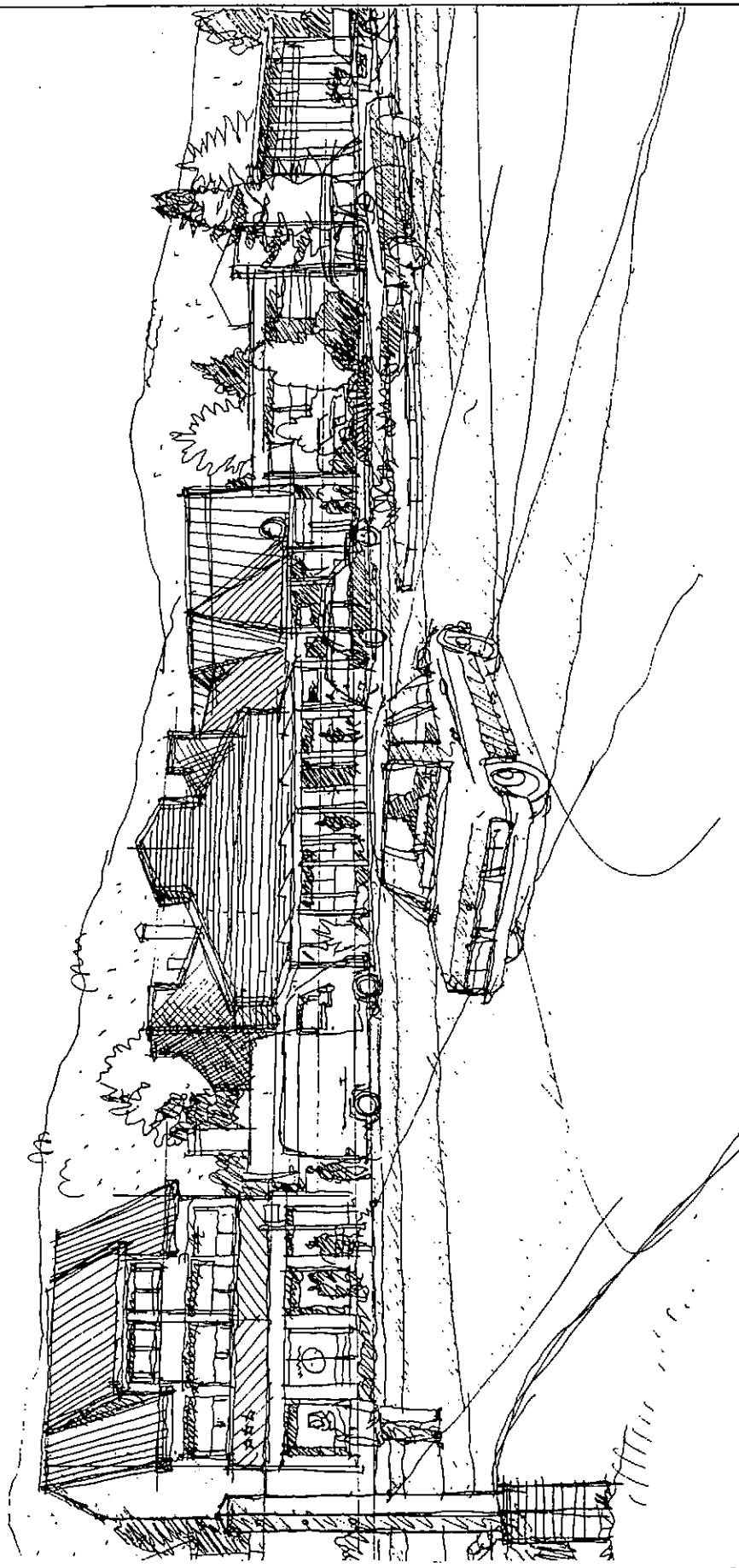
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
Integrantes



REVISIÓN NORMATIVA MICROCENTRO

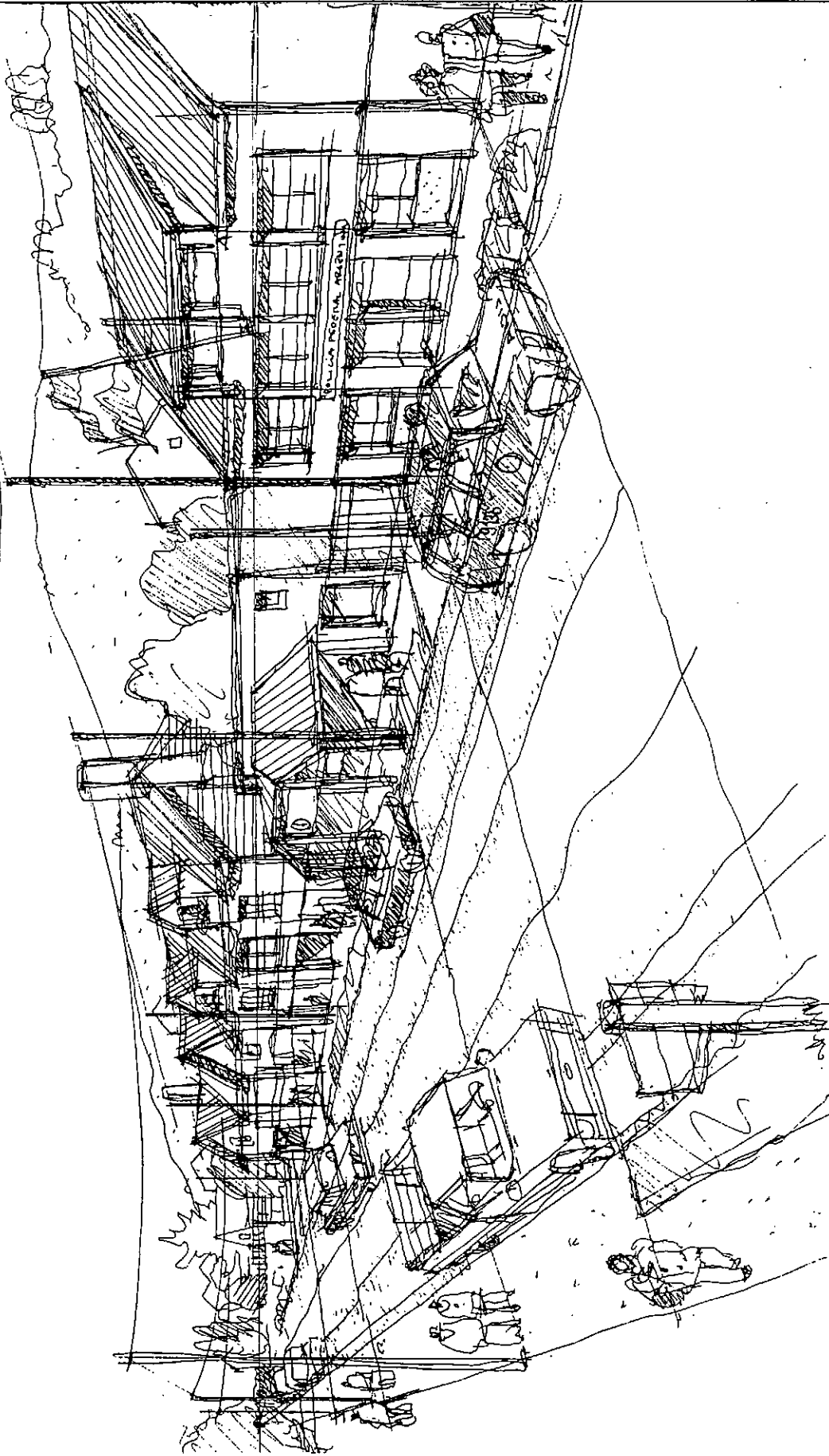
ASESORIA URBANÍSTICA ~ SAN MARTÍN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZÁLEZ - C. NORIEGA
fotografías



REVISION NORMATIVA MICROCENTRO CALLE SAN MARTIN

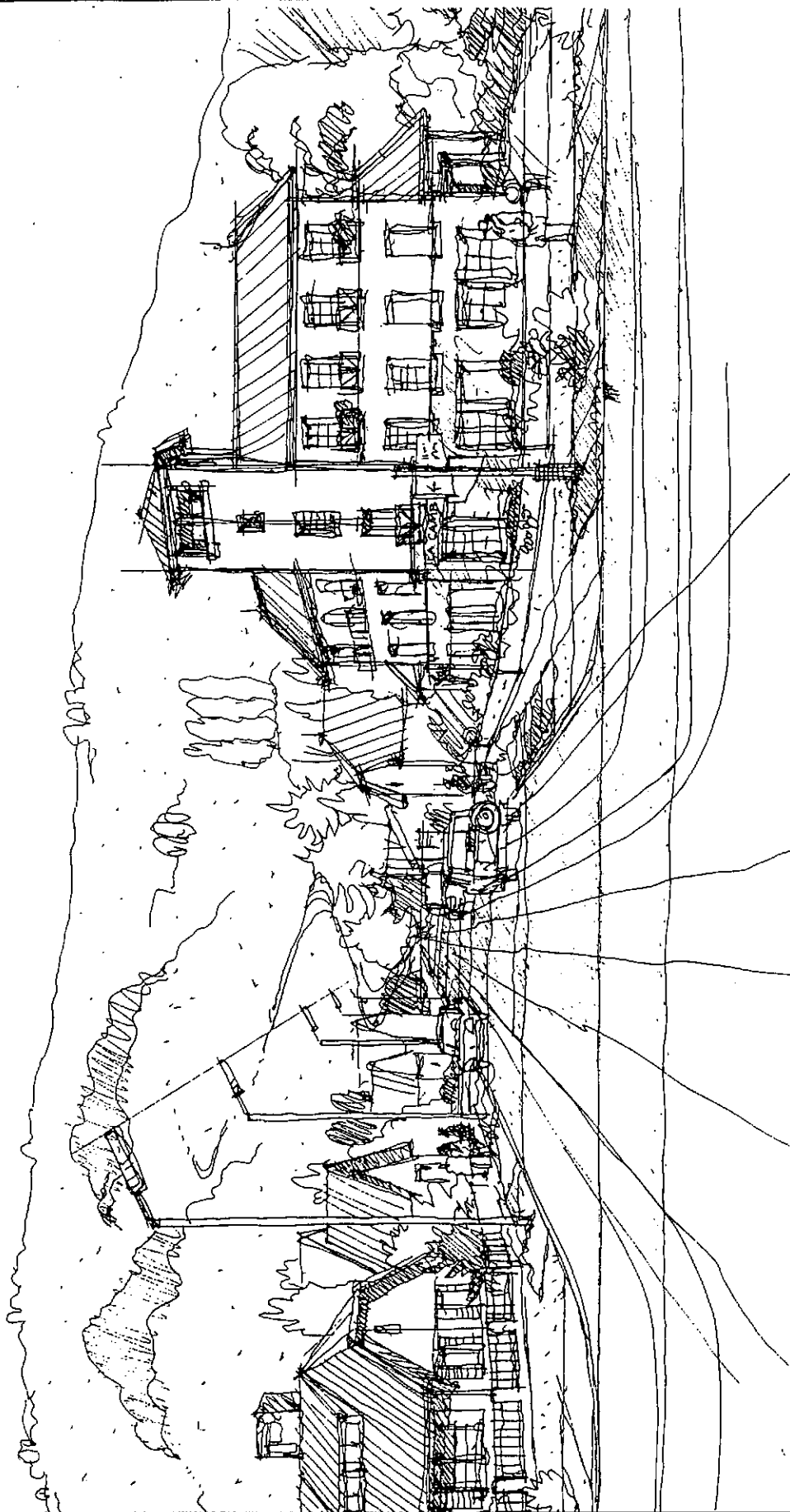
ASESORIA URBANISTICA - SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
Integrantes



ASESORIA URBANÍSTICA ~ SAN MARTÍN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

R E V I S I O N N O R M A T I V A C A S C O C E N T R A L

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZÁLEZ - C. NORIEGA
integración

2° El Ensanche del Regimiento

Dentro de la directriz de macro-ordenamiento de las expansiones, en consonancia con la ausencia de suelo urbanizable calificado¹⁵, se concibe un **Ensanche** constituido en su mayoría por el suelo plano del actual Regimiento y áreas contiguas.

Este *Ensanche* comprende suelo no urbanizado de la Chacra 2 y Chacra 4 (casi en su totalidad de dominio del Ejército Argentino, que incluye el Regimiento y el Aeroclub) y el suelo urbanizado de distintos barrios (Villa Paur, Barrio El Arenal, COVISAL 1 y el predio de COVISAL 2).

¹⁵ Sobre las lógicas del suelo conviene tener presente especialmente las del suelo popular y las del suelo turístico.

Sobre las lógicas del suelo popular pueden señalarse algunas rasgos comunes a otras realidades geográficas y algunas especificidades para el caso de San Martín, considerando 4 grandes tipos de demandas de suelo popular: para *ocupaciones informales*, para *viviendas autoconstruidas*, para *conjuntos habitacionales* y para los *asentamientos de las comunidades indígenas*.

Las *ocupaciones informales* presionan sobre el suelo público vacante, en lugares de buena conectividad, e inmediatiz al casco central o a sus accesos. Es un suelo barato, frecuentemente con limitaciones ambientales y muy alto costo de infraestructuras si se dotase de ella. Las ocupaciones informales forman parte del fenómeno de la marginalidad, de difícil gestión político-social para su minimización, constituyendo tales asentamientos elementos de rigidez que afectan áreas del territorio de alta sensibilidad como recurso turístico.

El suelo para *viviendas autoconstruidas* suele ser un suelo privado de bajo costo, frecuentemente con informalidades dominiales, siendo la vivienda propia la variable fundamental. Se trata de un suelo que tiende a localizarse próximo a los conectores pero limitaciones múltiples: o es un suelo periférico, como en Villa Vega Maipú; o anegadizo, como en los loteos de la Vega Plana; o a la sombra, como en la periferia del casco central. Este tipo de demanda ocupa un suelo muy extendido, disparándose los costos iniciales y operativos de las infraestructuras, a la vez que se producen conflictos y afectaciones en la calificación de los espacios apropiados por el turismo.

Los *conjuntos habitacionales*, con distintas variantes tipo-morfológicas, suelen tener localizaciones erráticas, sin dimensión urbanística ni infraestructural, generalmente de altísimo impacto, asociadas a inversiones públicas.

Los asentamientos de las *comunidades indígenas*, caso de la Comunidad Curruhinca de Puente Blanco o la Comunidad Vera contigua, responden a racionalidades históricas y topológicas. Son los propietarios del suelo, con cuestiones dominiales abiertas, asociadas a los reconocimientos culturales de los mismos. Sus crecimientos son muy acotados.

Sobre las lógicas del suelo turístico se tipifican distintas demandas de suelo, según se trate de *hotelería*, *cabañas* y *apartamentos*. La *hotelería*, localizada en su mayoría en el casco central, juega hoy en baja, no creciendo ni demandando suelo. En cambio sí presionan las *cabañas* y *apartamentos*, que con lógicas morfológicas autónomas segmentan el casco central. El *club de campo* seguramente será una de las nuevas modalidades de urbanización turística de los próximos años, a localizarse sobre el corredor a Lolog o a Hua Hum. San Martín lo que no tiene es suelo en primerísimas calificadas, como podrían serlo los bordes altos del Lago Lácar, dentro de la jurisdicción de la Administración de Parques Nacionales.

El *Ensanche del Regimiento* se plantea con las siguientes características y fundamentos. Se concibe como una *villa en el verde* a partir de la liberación total de esa área para usos militares no residenciales; ello supone el traslado y la relocalización del Regimiento. No se trata de mantener el mismo, admitiendo la afectación más o menos errática de algunas áreas acotadas de sus bordes, como ha ocurrido hasta ahora, sino que se aspira a utilizar sus áreas libres y calificadas como una oportunidad de reestructuración con un sentido de relanzamiento de todo San Martín.

Téngase en cuenta que esta área se ubica en terrenos altos en el borde de La Vega, siendo de los pocos suelos de buena resistencia de fundación en gran parte del área, con una excelente localización urbanística, con una conformación unitaria y cercanía a las redes de infraestructura, lo cual abate costos iniciales y de operación.

La concepción de esta expansión no es la de una idea finalista de gran impacto sino que presenta varias singularidades:

- a.- **la liberación gradual del suelo, según un plan flexible de largo plazo (del orden de 10 años)**
- b.- **la flexibilidad alcanzada a través de un macro-trazado que define bandas de área vacante de distinta naturaleza, que oportunamente serán objeto de los trazados interiores más adecuados para cada caso; asimismo el macro-trazado fortalece los grandes conectores**
- c.- **la apertura de suelo con distintos aprovechamientos urbanísticos, que puede incluir la liberación de alturas pero con factores de ocupación del suelo bajos, con buenos tratamientos de los espacios exteriores**
- d.- **el ordenamiento implementado por normativas blandas y por el llamado *producto urbanístico*, constituido por una serie de criterios de calidad arquitectónica-urbanística que permitan homologar los emprendimientos.**

En gráficos adjuntos puede observarse la prefiguración de la propuesta urbanística, con un macro-trazado fuerte que aprovecha e integra la pista del Aeroclub como un gran gesto patagónico, con los tramos de las rutas provinciales a Hua Hum y a Lolog jugando como bandas-parque, con una elipse deportiva en las áreas bajas del Arroyo Calbuco, y con otras bandas residenciales y comerciales con distintas calidades y rasgos propios.

El *Ensanche del Regimiento* puede jugar como una válvula de escape a las legítimas demandas de oportunidades para la pequeña industria local de la construcción. De no descomprimirse la presión sobre el limitado suelo urbanizable actual, muy difícilmente se podrá operar en un escenario de desarrollo selectivo y cualificado, por lo cual este proyecto tiene una trascendencia ya no sólo de escala municipal sino también provincial.

Algunos elementos de esta propuesta tienen antecedentes en los trabajos ya citados de Kullock y de la Comisión del POA. En efecto, en el estudio dirigido por Kullock se reconoce al suelo militar al sur del Arroyo Calbuco como un suelo potencialmente urbanizable¹⁶. Por otra parte, en el documento de la Comisión del POA, se plantea la idea prioritaria de consolidar un *Casco nuevo* en los barrios contiguos al Regimiento en torno a la Ruta Nacional N° 234.¹⁷ En el presente trabajo se reconoce la validez de ambas ideas, pero evaluándose de fundamental oportunidad estratégica, la concepción unitaria del *Ensanche* que comprende toda el área militar plana y los barrios contiguos.

Asimismo esta operación se inscribe en la tradición urbanística de relocalización de los grandes equipamientos. Ello está en consonancia con la preocupación de reestructuración de las Fuerzas Armadas y de reforma del Estado, especialmente presente en la Argentina de los 90. Como se profundizará más adelante, **en esta operación se concibe al Municipio y al Ejército como socios que actúan con un perfil empresarial y un sentido público.**

En la relocalización de las instalaciones militares de los centros urbanos, cuenta la seguridad de la población civil y las necesidades militares específicas de disponer áreas amplias y de gran flexibilidad operativa. Asimismo, de acuerdo a algunas concepciones contemporáneas, el traslado del Regimiento podría ser total como unidad militar pero manteniéndose el barrio residencial bajo su uso, lo cual optimiza el desarrollo de ambas funciones y posibilita una mejor calidad de servicios y articulación social a las familias de los cuadros militares.

La futura localización del Regimiento deberá conciliar los requerimientos militares -con sus fundamentos técnicos específicos- con las racionalidades urbanísticas y las oportunidades territoriales. En la agenda de esta operación deben incluirse cuestiones como las fusiones y modernizaciones de las unidades militares, los nuevos requerimientos espaciales, la disposición o cercanía a infraestructuras aeronáuticas, la existencia de suelos fiscales, las grandes conectividades, recomendándose su evaluación en el ámbito más amplio de la Microregión San Martín - Junín.

¹⁶ FADU - Universidad de Buenos Aires / Kullock, David (Coord.).- **Plan de Ordenamiento Ambiental de San Martín de los Andes**. Tomo II. Bs.As., 1993.

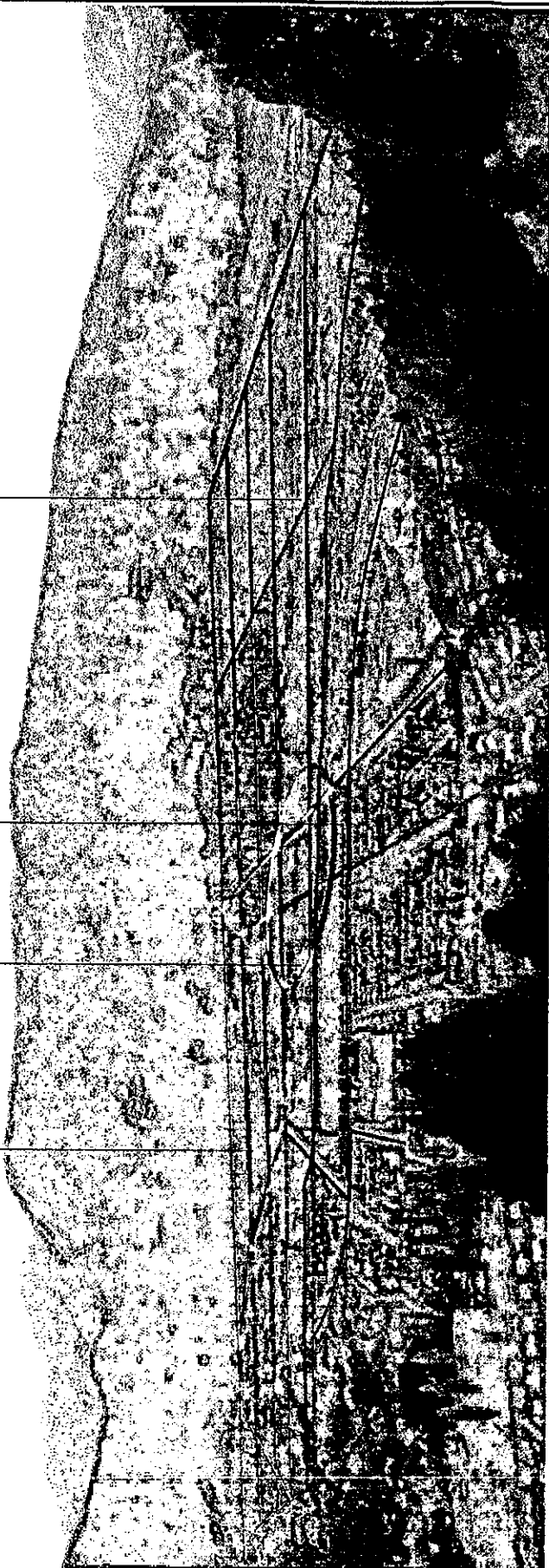
¹⁷ El Arenal, Chacra 4, Covisal, Villa Paur y Chacra 2, con un área de unas 80 ha. Véase: **Comisión Plan de Ordenamiento Ambiental (POA)**.- Conclusiones preliminares (Primera etapa de trabajo). SMA, 1994, p. 10.

BANDA COMERCIAL

BANDA PARQUE

ELIPSE RECREATIVO-DEPORTIVA.

BANDAS RESIDENCIALES



ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

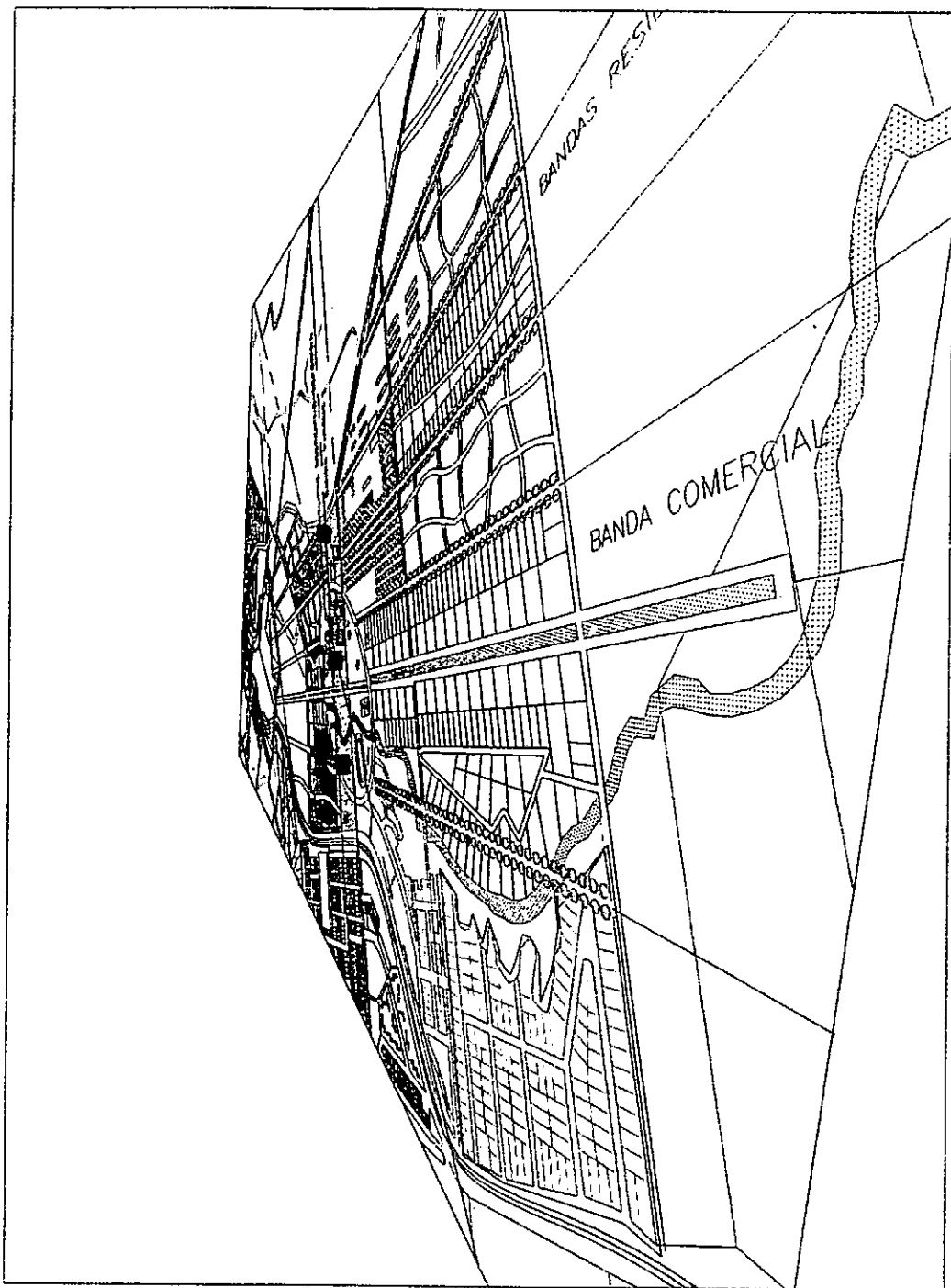
T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

PREFIGURACION ENSANCHE REGIMIENTO. TRAZAS BASICAS

INFORME FINAL
FINAL P6.

Y GONZALEZ . C. NORIEGA
Info g r o f i a s



ESBOZO TENTATIVO ENSANCHE REGIMIENTO - PERSPECTIVA -

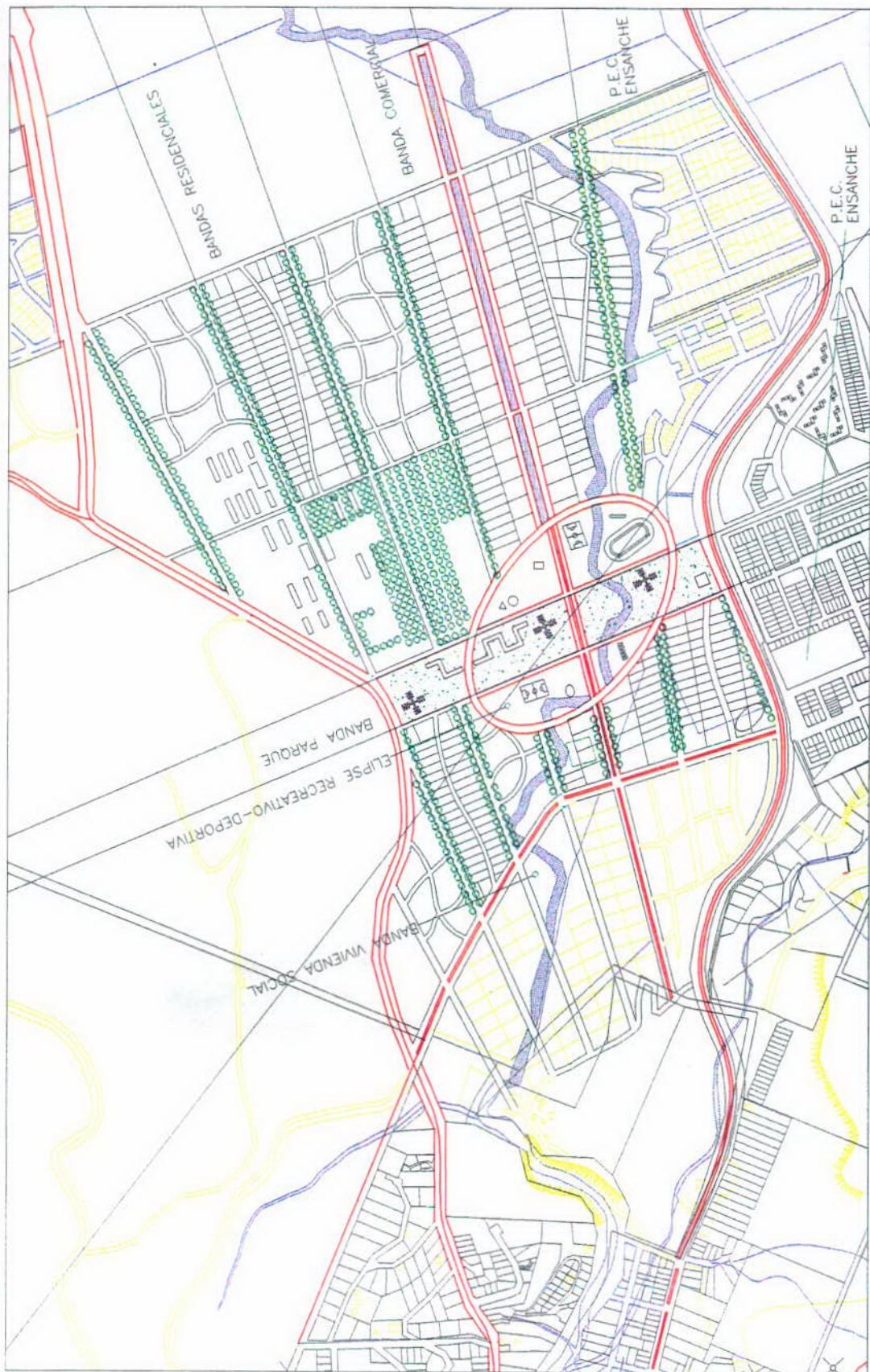
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
informaticos



ESBOZO TENTATIVO ENSANCHE REGIMIENTO - PLANTA -

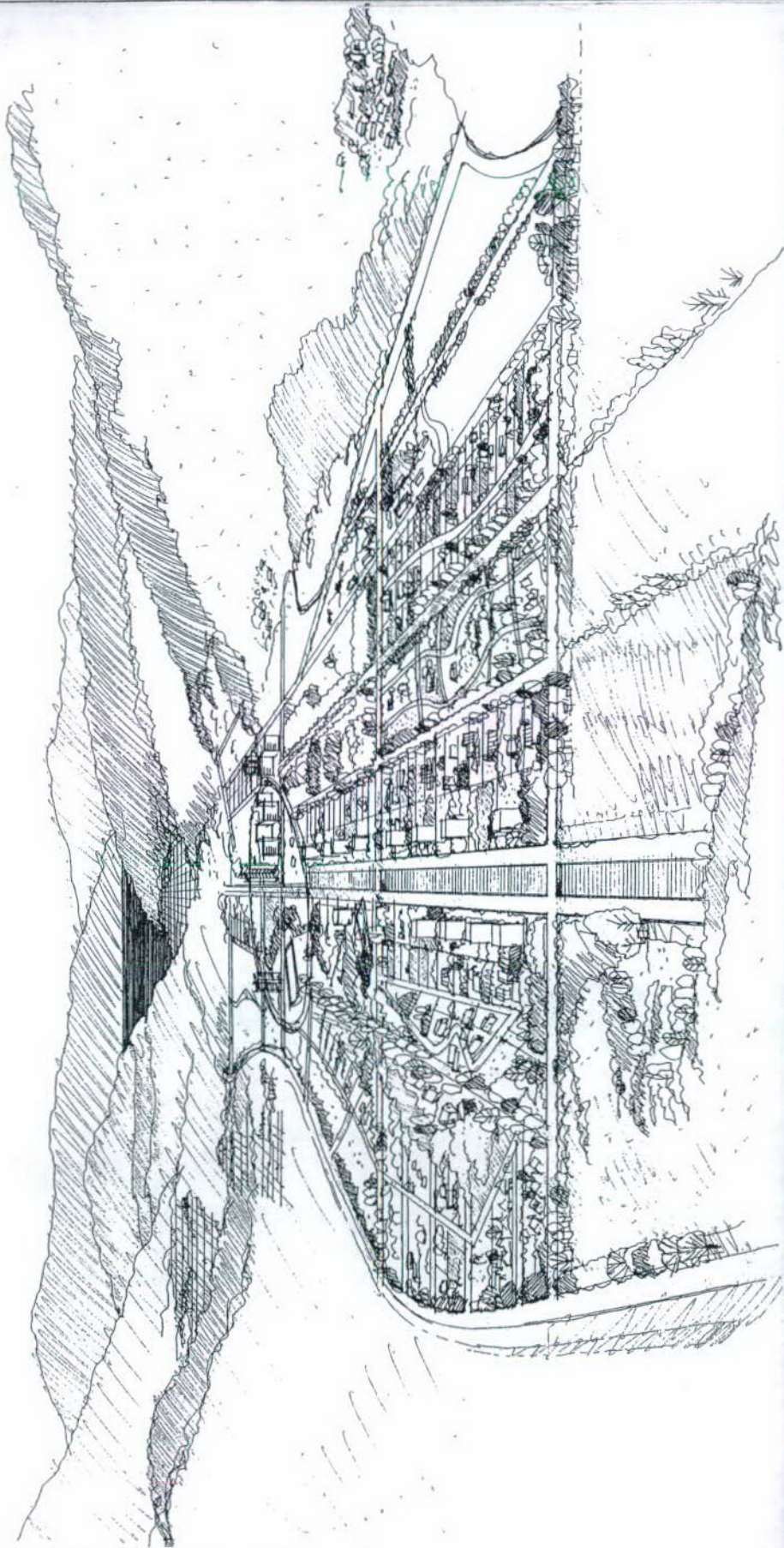
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
Infografías



PREFIGURACION ENSANCHE DEL REGIMIENTO

ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
integradores

3° La Ciudad Lineal de la Vega

Dentro de la directriz de macro-ordenamiento de las expansiones se plantea la concepción de esta pieza compleja constituida por el actual conglomerado conurbante de asentamientos periféricos y áreas vacantes y rústicas en torno a la Ruta Nacional N° 234, desde la aldea hacia las afueras del Municipio en dirección a la curva de Pio Protto y del Aeropuerto. Se exceptua la Vega Plana no fraccionada, de la que se plantea un manejo especial que se analizará más adelante.

Se propone como directriz que el macro-ordenamiento de este conurbado se realice según la idea-fuerza de una *Ciudad Lineal de la Vega* que conciba a esta área no sólo como una sucesión de asentamientos más o menos erráticos sino como una futura ciudad *sui generis*, en el sentido de que aún se está a tiempo de dotarse a tal zona de subestructuras fuertes - como algún subcentro, con mayores racionalidades de trazados, infraestructuras¹⁸ y equipamientos. Incluso pueden concebirse áreas con granos mayores y usos compatibles no residenciales.

Esta área debería concebirse como un sistema complejo de centros y peines autónomos, cuyo estudio escapa a los objetivos de la presente asesoría.¹⁹

4° La concepción de las expansiones en los faldeos como productos urbanísticos

A igual que en el caso anterior, el estudio de esta área escapa a los objetivos de este trabajo. Sobre la gestión por *productos urbanísticos*, puede verse el próximo capítulo.

5° La protección de la Vega Plana

La protección de la Vega Plana como un recurso territorial excepcional a no urbanizarse considerando su rol y limitaciones ambientales y sus valores paisajísticos. Como es sabido, La Vega juega como un singular lago esponjoso, con suelos para fundación de bajísima resistencia y problemas de escurrimiento de aguas; por otra parte conforma una unidad paisajística calificadísima del Municipio de San Martín.

¹⁸ El problema de los costos iniciales y de operación de las infraestructuras es muy importante, cuestión que ya es problemática, al existir servicios municipales no rentables, tal como lo señaló la Contadora Fulvia Vera en la correspondiente entrevista.

¹⁹ El análisis de su modelo de crecimiento estuvo presente tanto en los estudios del Arq. Kullock como de la Comisión del POA.

6° El manejo del lote en estudio

La descripción y fundamentación de sus directrices urbanísticas se presenta en el Capítulo VI.

7° Gestionar el Cerro Chapelco como una gran pieza singular, cautelándose preventivamente

Chapelco constituye el gran producto de marca de San Martín de los Andes, como bien se ha enfatizado en el reciente estudio de Marketing Entrepreneur S.A.²⁰ La presión sobre esta área, con su posible oferta exclusiva de *camas-nieve*, puede aumentar, sea por campañas de promoción robustas y exitosas, sea por la mejora de la conectividad, tal como esta previsto, sea por caídas o mejorías de San Martín. Por otra parte, si el centro de deportes de invierno de Chapelco cae, ello arrastrará a San Martín.

Actualmente es un área con pocos movimientos de operadores territoriales, recomendándose su control municipal y cautela preventiva -suspendiéndose todo permiso de nueva edificación o fraccionamiento, hasta tanto no se plantee una estrategia de consistencia para tal área. A futuro, con buenas directrices jugadas en el tiempo oportuno, pueden captarse emprendimientos muy calificados que fortalezcan a toda la micro-región.

8° Mantener y potenciar los conectores primarios del Municipio

Mantener y potenciar las conectividades sustentables y viables, la fluidez vial y la calidad de los tejidos rur-urbanos y rurales contiguos constituye un atributo de calidad que no hipoteca el futuro.

9° Afirmar especificidades y conectividades de otra escala en San Martín y su región.

Ello puede permitir aumentar la capacidad competitiva de San Martín, planteándose algunas operaciones de relanzamiento a mediano plazo.

²⁰ Marketing Entrepreneur S.A. - Estudio de base Chapelco-San Martín de los Andes. Est. marzo 1996.

4.2.3.- Tácticas de actuación

Tal como ya se ha señalado, la *estrategia de consistencia* comprende la articulación de *tácticas de apalancamiento* y de *sostenimiento continuo* acordes con los lineamientos ya señalados y con *directrices particulares* asociadas a cada grupo de operaciones.

Estas operaciones se articulan en el tiempo y deben estar desde ya en la agenda técnico-política para viabilizar su logro futuro y no generar nuevas rigideces que hagan perder capacidad de maniobra. Al respecto se plantean 2 fases temporalmente aproximadas: una fase inmediata, de 3 a 4 años, y otra fase posterior, cada una con el predominio de distintas *operaciones tácticas*.

Dentro de este planteamiento táctico se inscriben las operaciones en la parte en estudio de los lotes 58 y 59, tal como se detallan en el Capítulo VI.

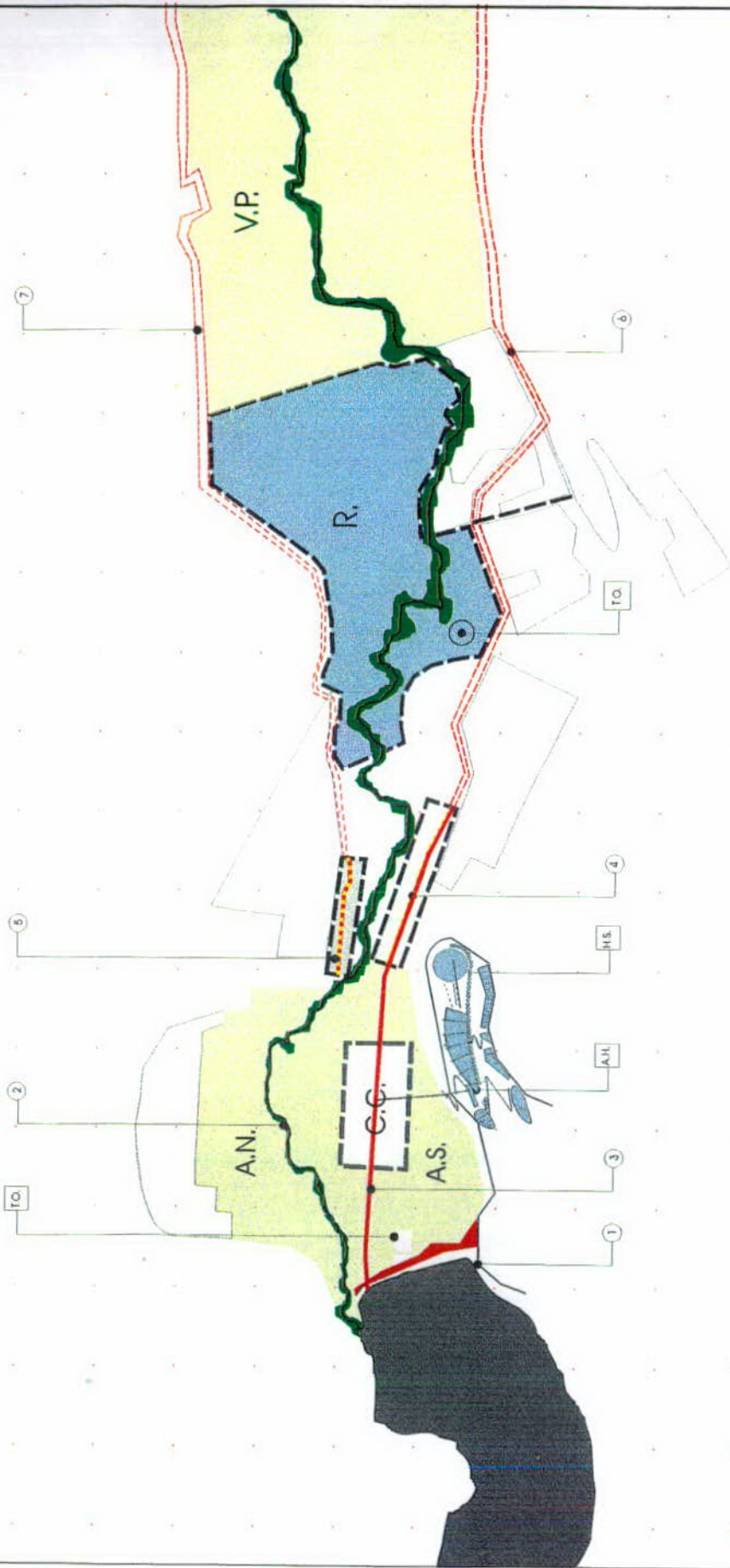
i.- FASE INMEDIATA: 1996 - 2000

En esta fase el desafío es frenar la caída y empezar a jugar firmemente en la construcción del escenario de fuerte reposicionamiento de San Martín ante su emergencia urbanística, combinándose la *tácticas de apalancamiento* del tipo de las de *anclaje* con *tácticas de sostenimiento continuo*.

La decisión de partida es la aprobación del paquete de *directrices generales* en un plazo acotado, entre 3 a 6 meses, que constituye el marco político-social primario para las distintas operaciones concretas, cuestión que se profundiza más adelante en el capítulo de gestión. Lo que está en juego es una clara voluntad y capacidad político-social de llevar a cabo estas grandes orientaciones territoriales sustantivas, que no implican parámetros cuantitativos explícitos ni una figura de ordenación como los Planes Generales de Ordenamiento Territorial, de difícil consenso y gestión práctica en plazos razonables.

TÁCTICA DE APALANCAMIENTO (ANCLAJE)

Aquí se ubican distintas actuaciones de protección y calificación en el Casco Central, en la *Ciudad Lineal de La Vega*, en La Vega Plana, en el Cerro Chapelco y en los conectores primarios, y acciones preliminares en las áreas de reposicionamiento del Regimiento y en la bandeja del lote 58 y 59 donde se emplaza el Hotel Sol; estas últimas se detallan en el próximo capítulo.



ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

OPERACIONES DE APALANCAMIENTO (ANCLAJE)

| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>INFORME FINAL JUNIO 96.</p> <p>Y. GONZALEZ - C. MOREIRA Integrattias</p> | <p>1. AREAS DE PROTECCION</p> <p>VEGA</p> <p>ALDEA</p> <p>C.C.: CENTRO CIVICO A.S.: ALDEA SUR A.N.: ALDEA NORTE</p> | <p>2. AREAS DE REPOSICIONAMIENTO (ACCIONES PRELIMINARES)</p> <p>R.: REGIMIENTO Y PREDIOS CONTIGUOS A.H.: AREA HOTELERO-RECREATIVA (LOTE 58-59) H.S.: HOTEL SOL T.O.: TERMINAL DE OMBIBUSES.</p> | <p>3. OPERACIONES DE CALIFICACION</p> <p>1. COSTANERA 2. BORDES ARROYO POCAHUILLO 3. CALLE SAN MARTIN 4. ACCESO SUR (AV. KOESSLER)</p> <p>5. ACCESO NORTE (CALLE P. MORENO) 6. CORREDOR RUTA 234. 7. CORREDOR C. GINGINS</p> |
|---|--|--|---|

1º El Casco Central (la aldea)

Comprende 2 grandes grupos de operaciones: las del *Centro Cívico/ Microcentro*, que es la gran pieza estratégica, y las del resto del casco.

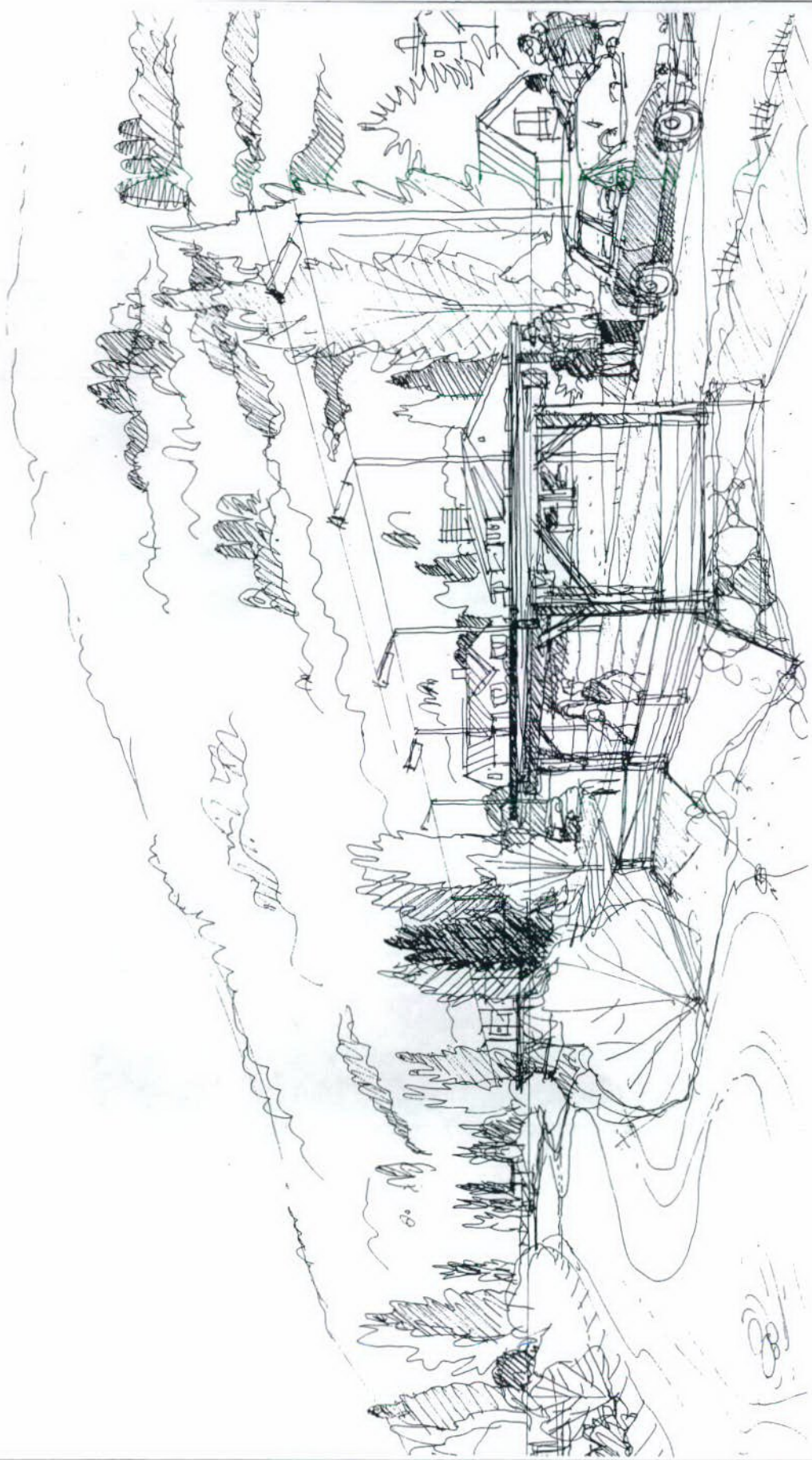
En el *Centro Cívico / Microcentro*, redefiniéndolo y delimitándolo, bajando las alturas de edificación previstas en la correspondiente normativa vigente, en el marco de acuerdos e instrumentos de gestión urbanística que permitan no evadir el sentido cualitativo de la directriz. Complementariamente pueden plantearse distintas operaciones de calificación, como un *programa de embellecimiento, enjardinamiento y pintura* que debería implementarse para ya ver sus primeros resultados en 1998, con motivo del Centenario de la Fundación de San Martín de los Andes; o se podría estudiar en el área del actual Centro Cívico el concesionado de una pista abierta de patinaje, que juegue como una nueva oferta turística complementaria que refuerce la lógica emblemática y los atractivos del área.

En el resto del **Casco Central**, en esta fase caben implementar las tres ideas-fuerza ya mencionadas: afinar su macro-ordenamiento, la eventual flexibilización de las alturas de edificación y la revisión de la regulación de usos del suelo.

a.- La **revisión del macro-ordenamiento de la aldea**, jerarquizando y calificando algunas piezas y conectores concretos; comprende distintas operaciones:

- **potenciar el rol de subestructuradores de las calles transversales al Arroyo Pocahullo que lo atraviesan por puentes**, tema identificado por el Arq. Omar Vitale. Ello supone una revisión de los instrumentos de ordenación urbanística congruentemente con el resto de las directrices y operaciones.
- **en los bordes del Arroyo Pocahullo**, en consonancia con la idea de Parque Lineal existente, se sugiere una plantación de árboles como álamos u otros de gran porte y cromatismos distintivos, a los efectos de fortalecer una legibilidad y calidad del sector pero también de toda la aldea, cuando esta es observada desde los faldeos. Obviamente esta operación, en otra escala, debería reconocer las asimetrías y variaciones urbanísticas de este cauce urbano.
- **en la Calle San Martín**, se comparte la preocupación municipal por su calificación como *calle mayor* de la *aldea*, con acciones menores de calificación y de equipamiento (con eventual ampliación parcial de veredas en algunos tramos de la misma a evaluarse oportunamente).
- **en la Costanera** sería conveniente concretar alguna de las operaciones de calificación que hace años figuran en la agenda técnico-política, a ser cogestionadas con la Administración Nacional de Parques Nacionales y resuelto su proyecto por vía del Concurso de Arquitectura.

- los accesos a la aldea, especialmente el acceso sur por la Avda. Koessler, actualmente de bajísima calidad urbanística, proponiéndose su calificación como avenida urbana que juega como Entrada a la Aldea, actuándose tanto en el espacio público como en las áreas frontales de los predios frentistas. Asimismo en la agenda deberían figurar algunas acciones en el acceso norte (subida continuación calle Périto Moreno), acceso secundario con grandes limitaciones.
- b.- El estudio de la **eventual flexibilización de las alturas de edificación** asociada a nuevos instrumentos de negociación urbanística por gestión de *productos* de alta calidad morfológica y paisajística.
- c.- La **revisión de los usos del suelo congruentes con la potenciación del casco central y con el macro-ordenamiento**, incluye las operaciones ya señaladas de una estricta prohibición de la localización de cabañas en la aldea como así también la prohibición de nuevas localizaciones no residenciales de gran escala dentro del casco (supermercados, barracas, etc.) y el desaliento de los existentes.



CALIFICACION MARGENES ARROYO POCAHULLO

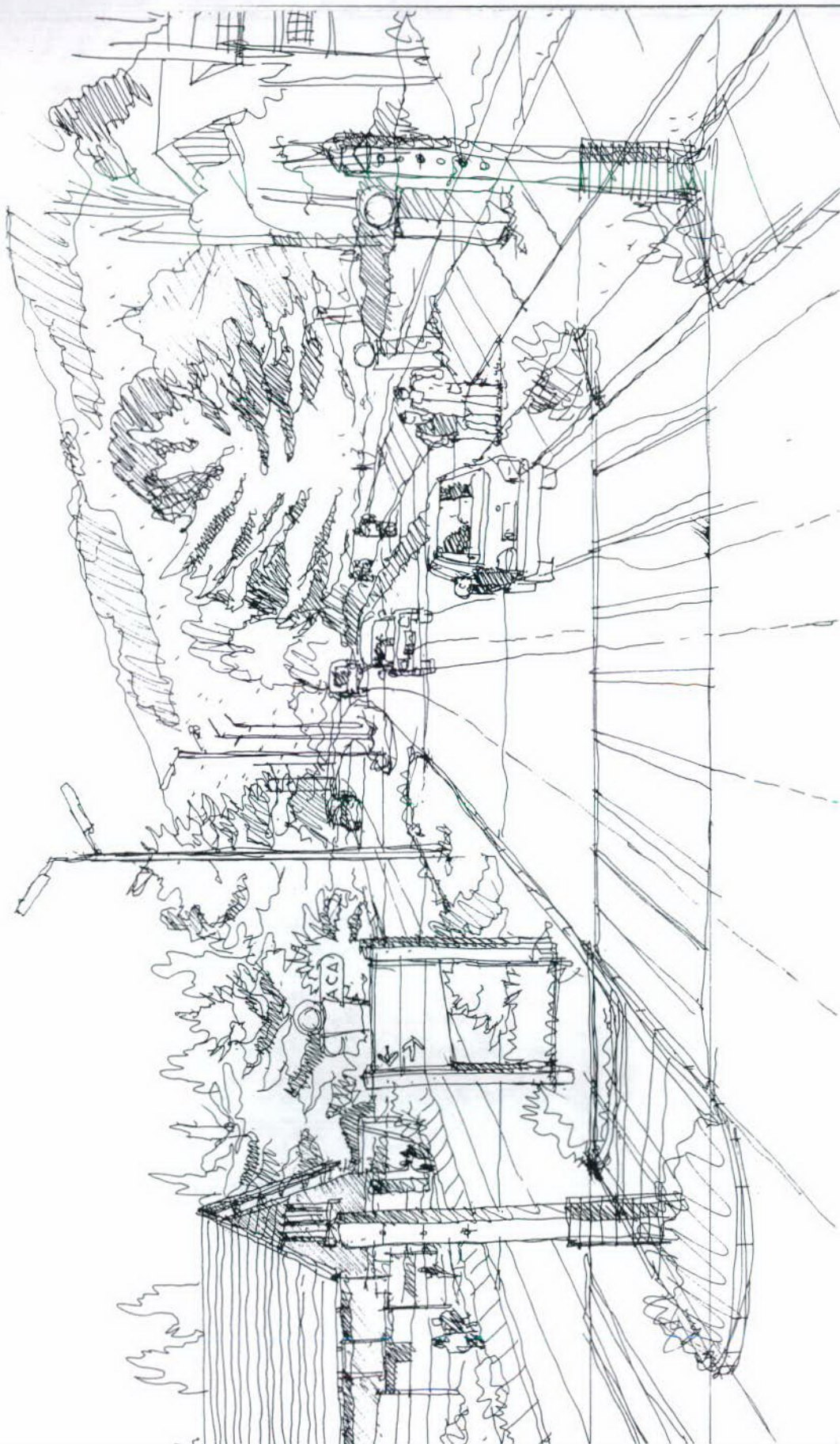
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
Ingenieros



CALIFICACION ACCESO AV. KOESSLER

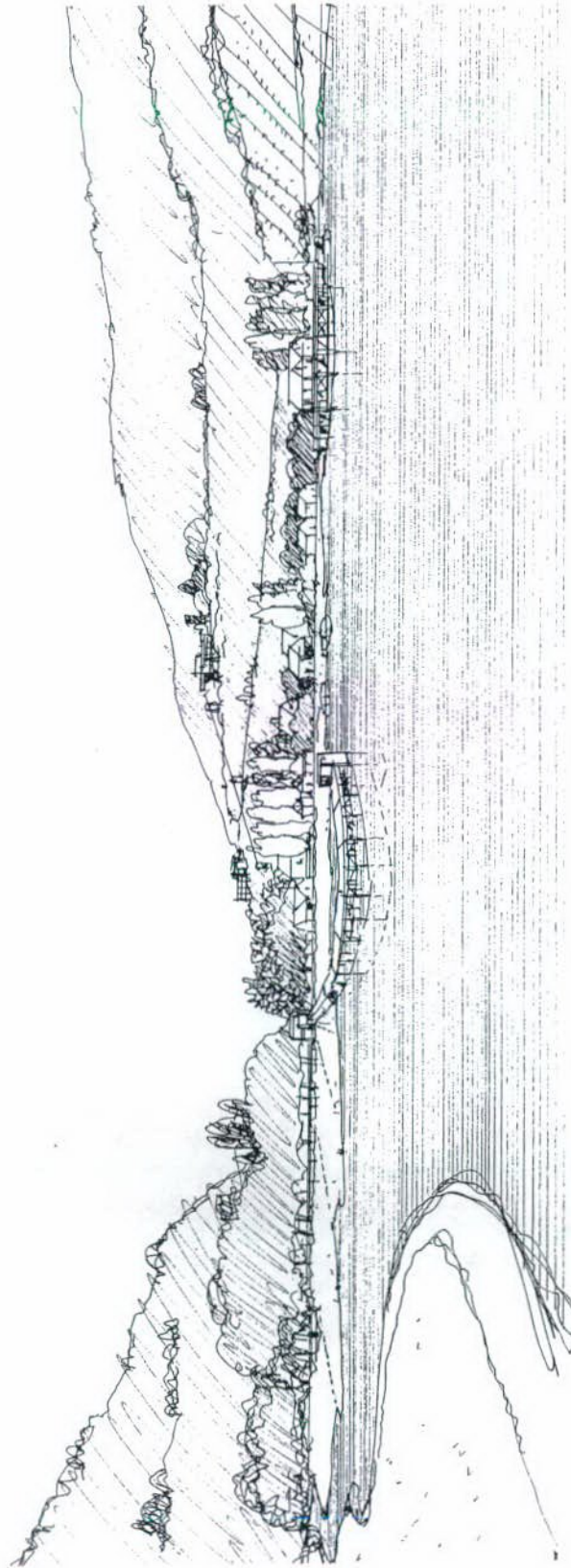
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
integración



F A C H A D A L A G O L A C A R

ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
Inforgrafias

2º Acciones preliminares en el área del *Ensanche del Regimiento*

En esta fase se proponen distintas acciones. En primer lugar, conversaciones preliminares con el Ejército Argentino acompañadas de algunos estudios técnicos que viabilicen la propuesta planteada que debe implementarse primeramente como acción municipal de ordenamiento. Posteriormente, de ser exitosas las negociaciones, debería culminarse este período con la profundización de las reglas de juego e instrumentos para llevarse a cabo la operación.

Un factor adicional, que no hay que descartar, que en el marco de las actuales políticas de ajuste y modernización, el Ejército Argentino tenga en estudio tanto la venta parcial o total del área del Regimiento como también la realización de eventuales emprendimientos mixtos con operadores privados.

Por todo ello, los contactos institucionales son claves en esta fase, como así también es importante afinar la *Propuesta urbanística del Ensanche* como actuación municipal fuerte que marque una racionalidad de cambio. Dicha propuesta, con los correspondientes trazados y pautas particulares de aprovechamiento, aprobado a nivel municipal, podrá constituirse en el referente para el accionar de los distintos operadores territoriales públicos y privados no sólo en el área del Regimiento sino en los sectores contiguos (Chacra 2 entre el camino a Hua Hum y EPEN; Villa Pahur, etc.). Al respecto, un signo de credibilidad y avance de la futura operación, puede estar constituido por nuevas operaciones de vivienda pública, o la relocalización de la Terminal de Ómnibus en concordancia con la propuesta planteada.

3º La Ciudad Lineal de la Vega

Se deberían desarrollar estudios de detalle de esta pieza compleja.



4º La Vega Plana

En esta primera fase se debería cautelar estrictamente como *suelo no urbanizable y paisaje protegido*, con acciones legislativas y de policía territorial.

5º El Cerro Chapelco y área contiguas

Se debería proteger preventivamente como *suelo no urbanizable y paisaje protegido*, con acciones de contralor y de policía territorial, hasta que se defina su *estrategia de consistencia*.

6° El mantenimiento y potenciación de los conectores primarios del Municipio

Deberá implementarse una gestión especial de algunas vías como la operación del Corredor de la Ruta Nacional N° 234 y del Callejón de Gingins, articuladas con las acciones de calificación a las vías de entrada a la *aldea*.

Asimismo puede compartirse la apertura de nuevas vías, dentro y fuera de los términos municipales, como muchas de las planteadas en el estudio de la Comisión del POA, debiéndose estudiar su prefactibilidad y mecanismos de financiación y/o retorno alternativos que no recaigan en las limitadas arcas públicas. Algunas de estas actuaciones parecen problemáticas, caso del *bypass* de la Ruta N° 234, dada las afectaciones de suelo de las comunidades aborígenes, el requerimiento de importantes obras de infraestructura y con aperturas de suelo poco calificado.

TÁCTICA DE SOSTENIMIENTO CONTINUO

Dentro de la *táctica de sostenimiento continuo* se plantean operaciones locales de mejora que contribuyan a incrementar puntualmente la calidad del recurso territorial como producto, "agregándose" a la gestión corriente de la Municipalidad. Particularmente en esta fase -de no emerger episodios contingentes, se propone **focalizar la atención municipal en algunas áreas a través de un grupo de operaciones estructuradas en base a Planes Especiales de Calificación (designados a partir de aquí como PEC)**²¹ congruentes con las restantes operaciones.

Concretamente, se propone focalizarse en las siguientes actuaciones:

- **un PEC para la expansión marginal del faldeo del Cerro Curruhuınca**, en el que se han realicuzado múltiples acciones municipales. Su crecimiento en vertical debe acotarse estrictamente pues impacta negativamente en la imagen turística de San Martín; téngase presente que realmente juega como una de las fachadas laterales de la aldea.
- **un PEC para el Barrio las Canteras**, urbanización marginal también de alta visibilidad que presiona sobre el lote y el Hotel Sol.
- **un PEC para el Área local de Puente Blanco y áreas contiguas**, detallado en el Capítulo VI

En la fase mediata seguramente se plantearán otros PEC, como en la *Ciudad Lineal de la Vega*, lo cuál dependerá de las prioridades que oportunamente se establezcan.

²¹ Se conciben a la manera de los **P.E.R.I.**, sigla de *Plan Especial de Reforma Interior*, figura española de ordenación urbanística que tiene por objeto establecer y llevar a cabo acciones aisladas y/o de reforma interior creando o mejorando las infraestructuras básicas, los equipamientos y servicios, el viario, el parque habitacional, el ordenamiento paisajístico, etc.