

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:

1° 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.

2° 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 decisoriales 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 esta 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 las 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 lá 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*.

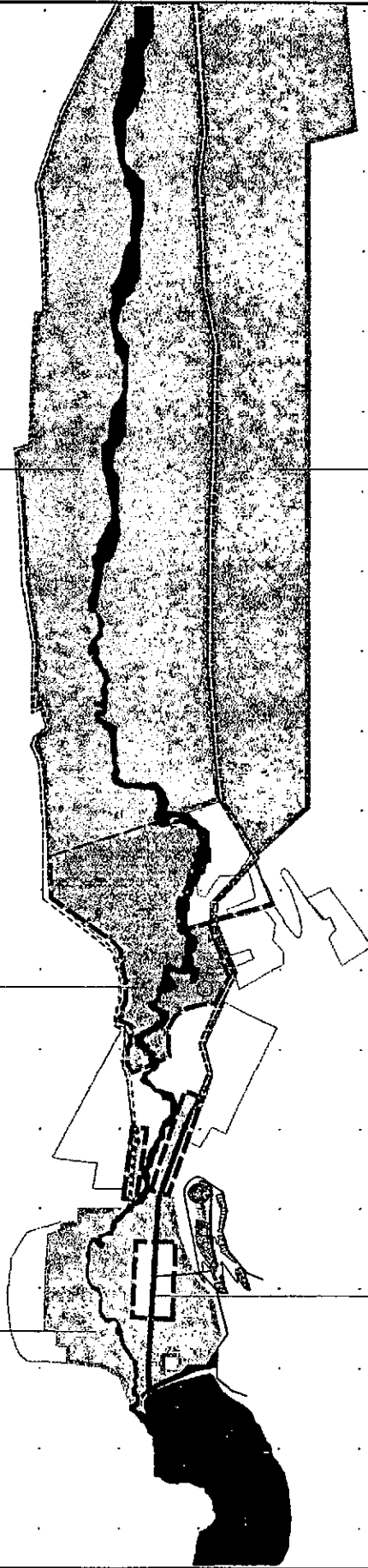
Las *directrices* planteadas son las siguientes:

- **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.

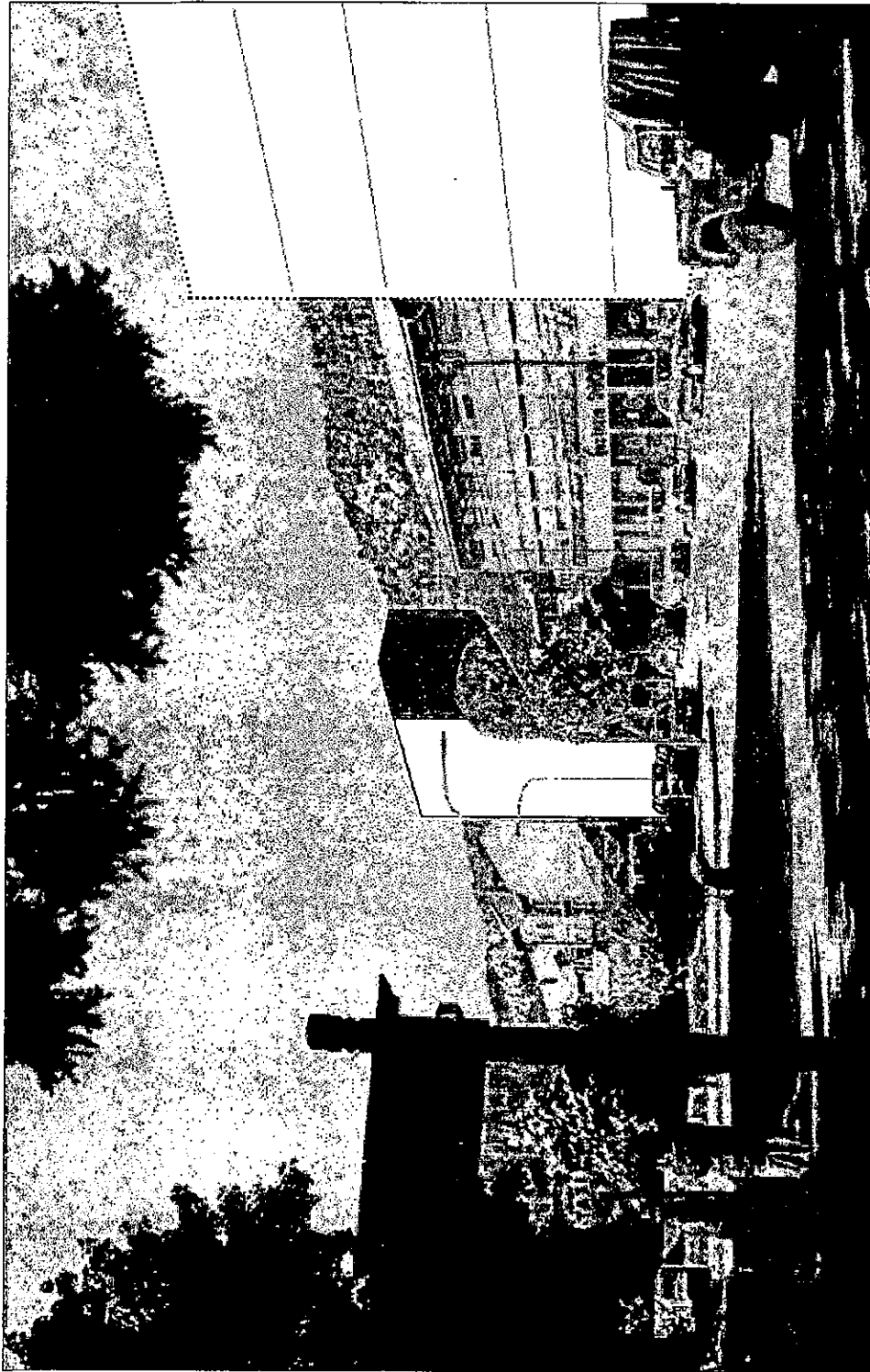
¹³ El concepto de *estabilidad estructural* es una idea muy importante en la interpretación de los fenómenos, actualmente utilizado en múltiples disciplinas científicas. Véase: Thom, R., Op. Cit.

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*.



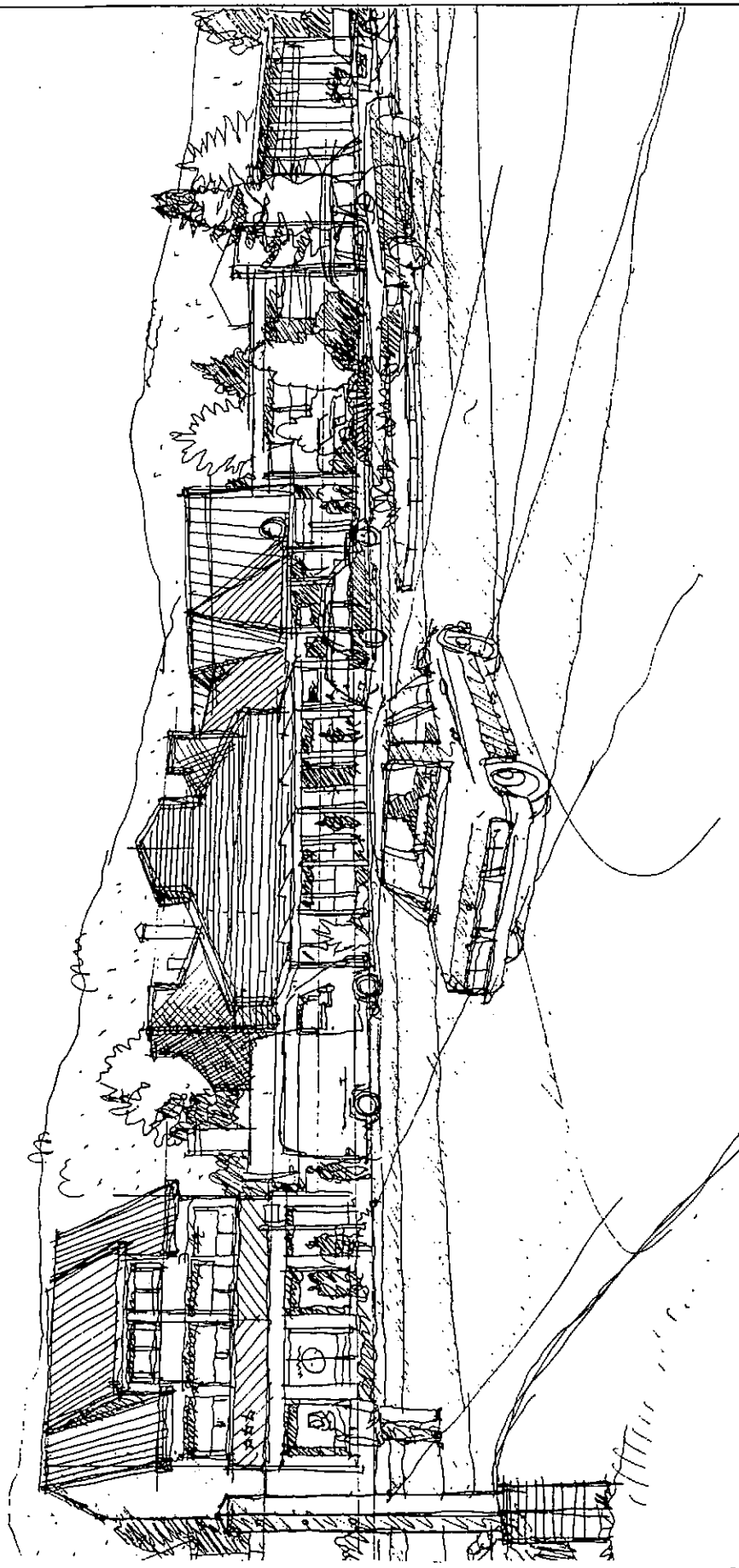
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
integrantes



REVISIÓN NORMATIVA MICROCENTRO

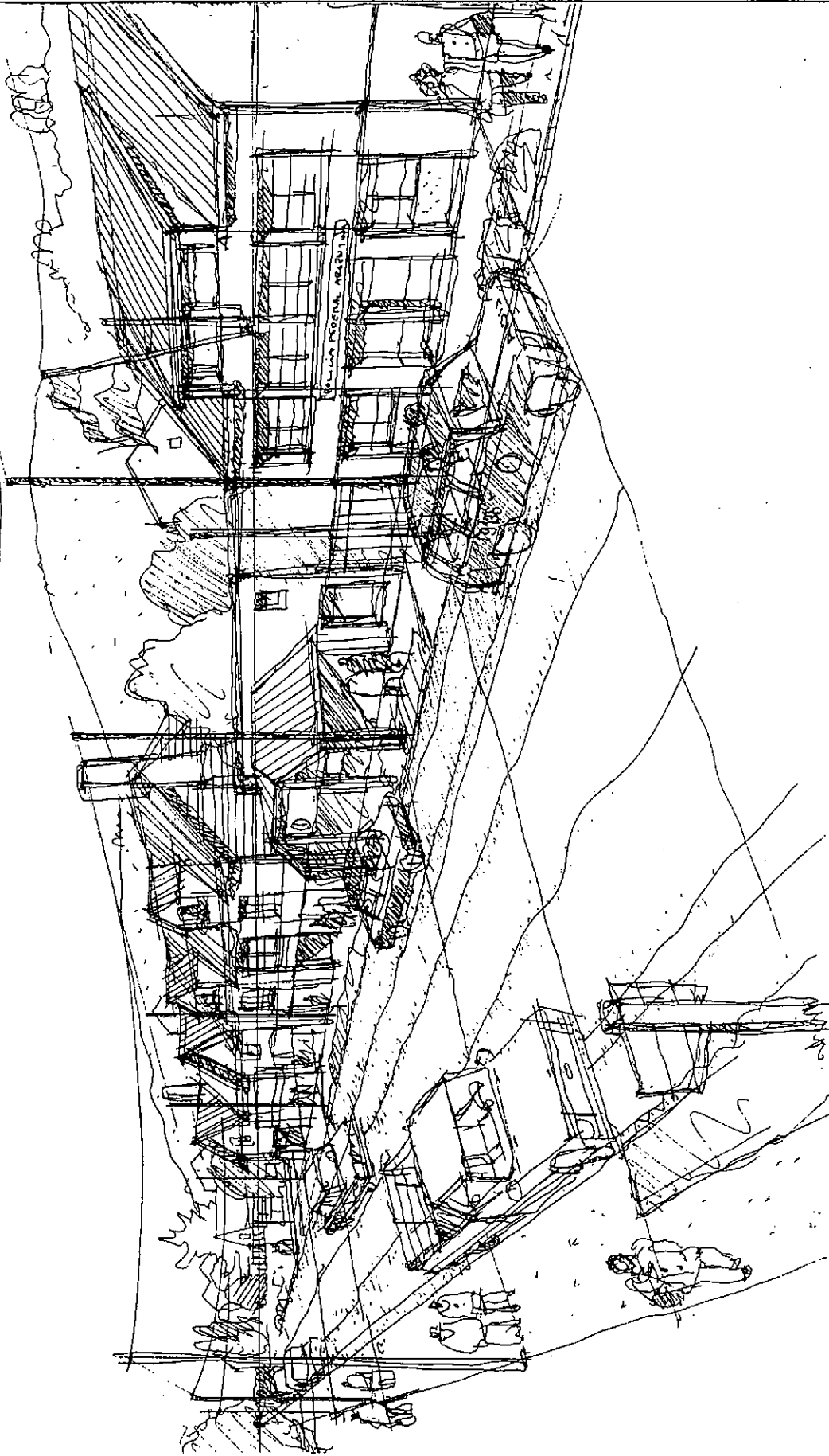
ASESORIA URBANÍSTICA ~ SAN MARTÍN DE LOS ANDES

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

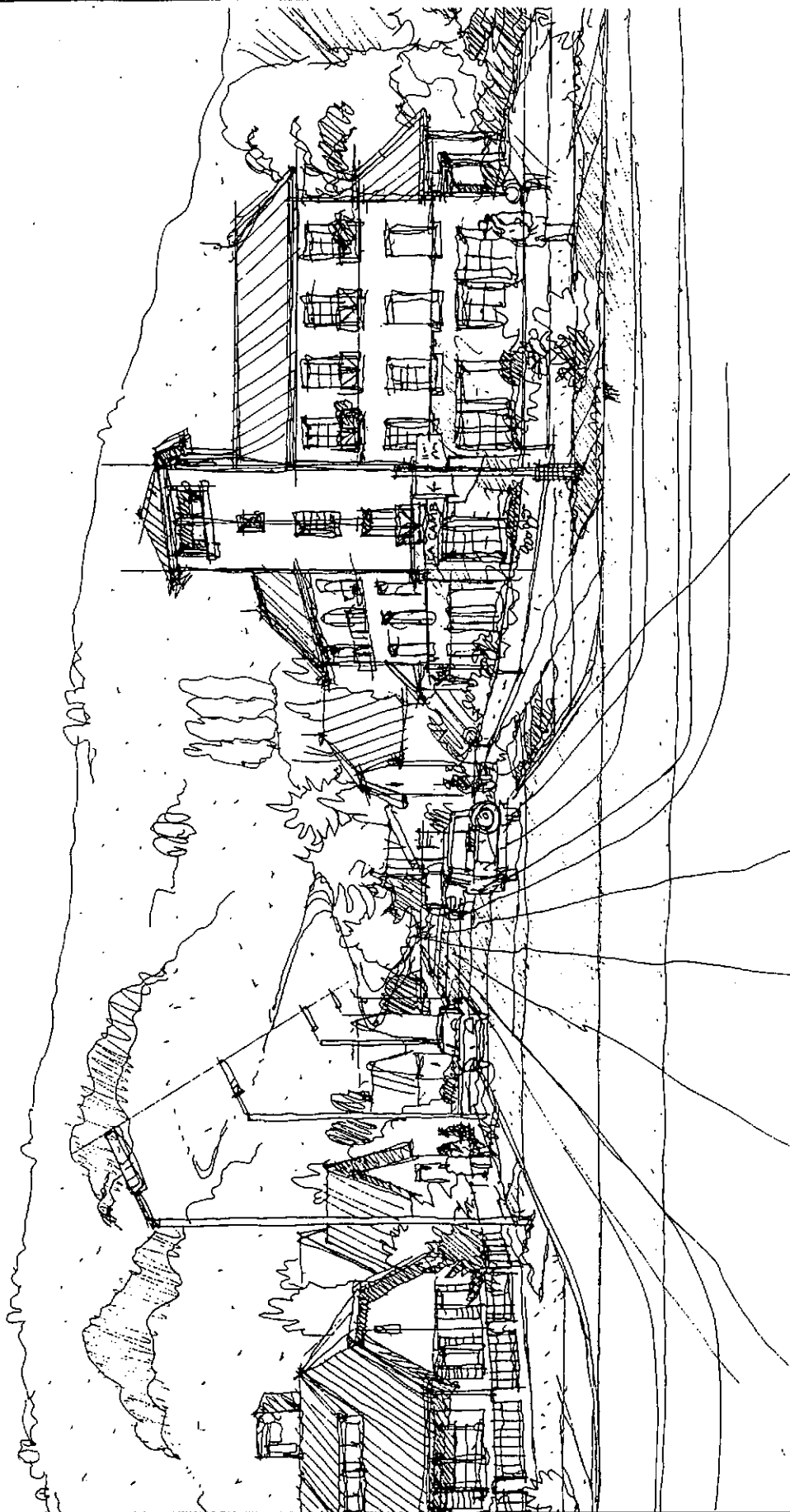
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

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.

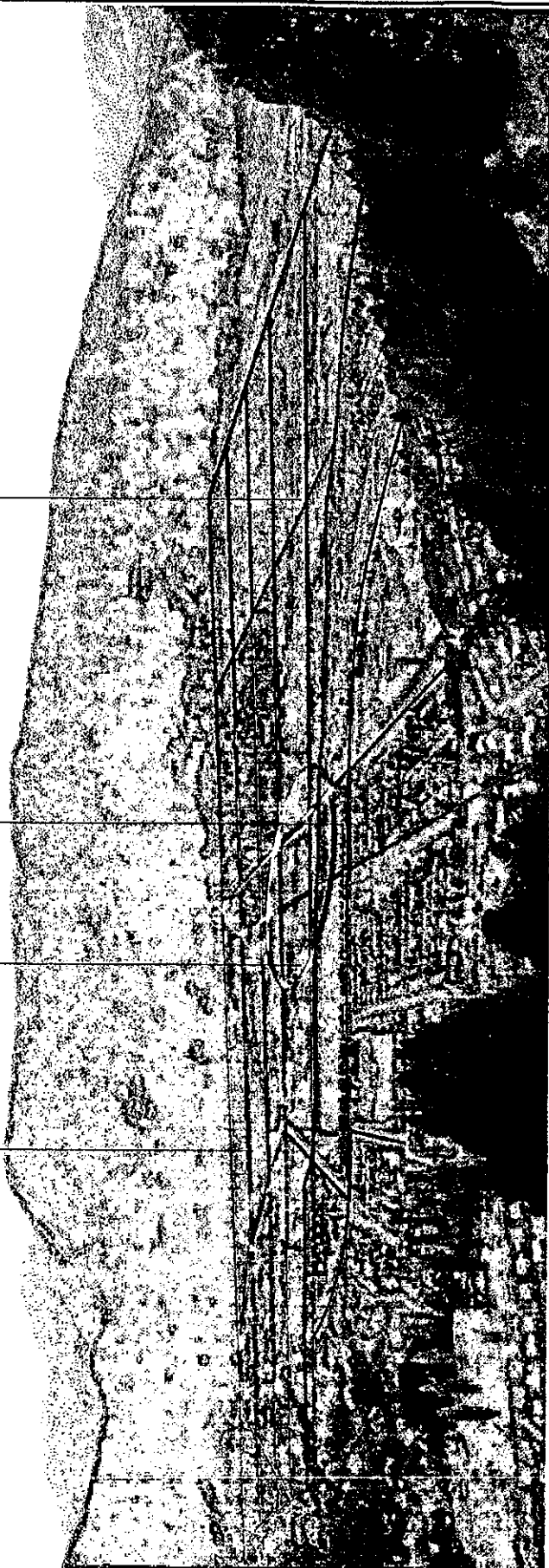
¹⁷ El Arenal, Chacra 4, Covisal, Villa Paur y Chacra 2, con un área de unas 80 ha. Véase: **Comisión Plan de Ordenamiento Ambiental (POA)**.- Conclusiones preliminares (Primera etapa de trabajo). SMA, 1994, p. 10.

BANDA COMERCIAL

BANDA PARQUE

ELIPSE RECREATIVO-DEPORTIVA.

BANDAS RESIDENCIALES



ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

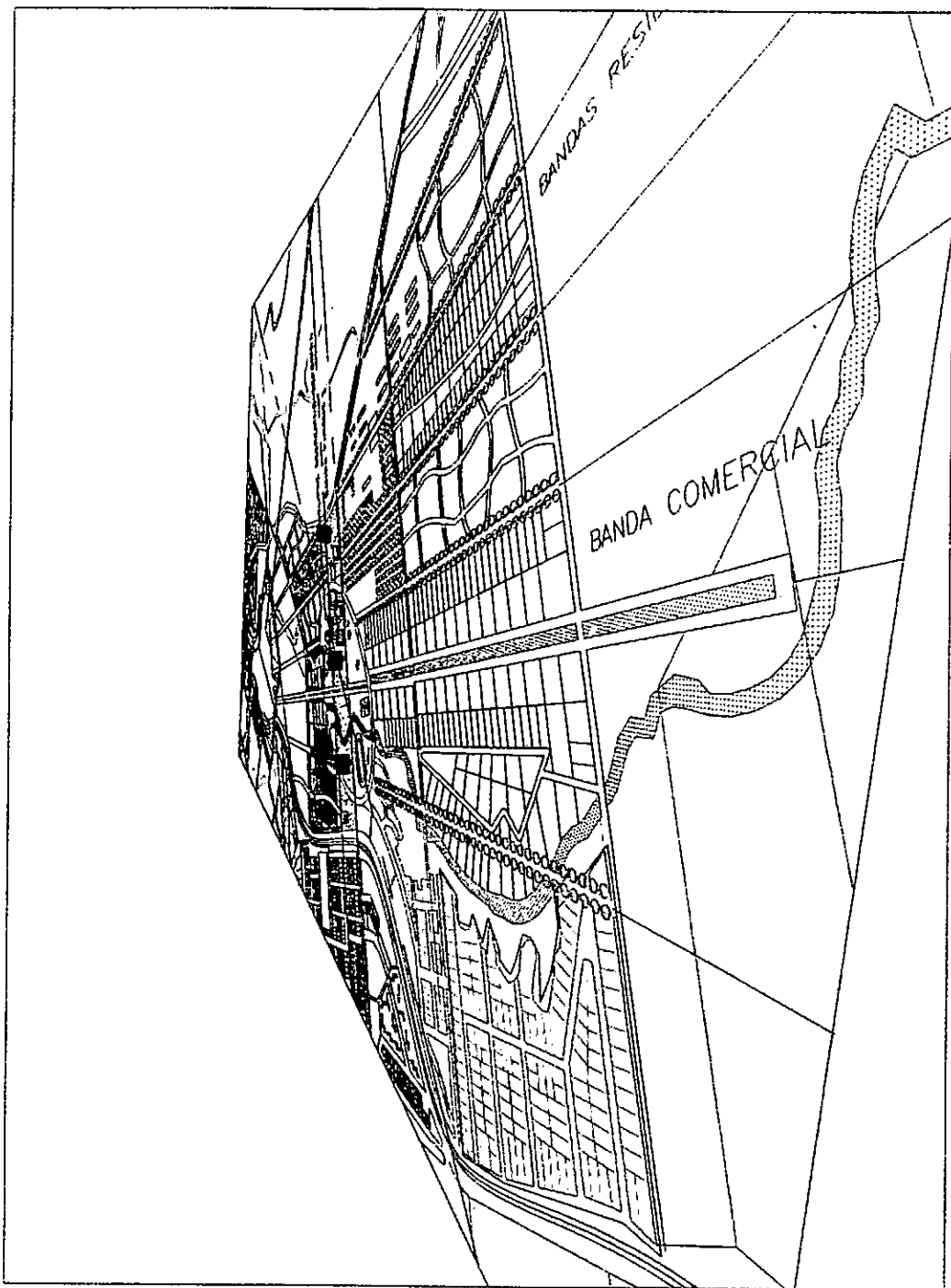
T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

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 -

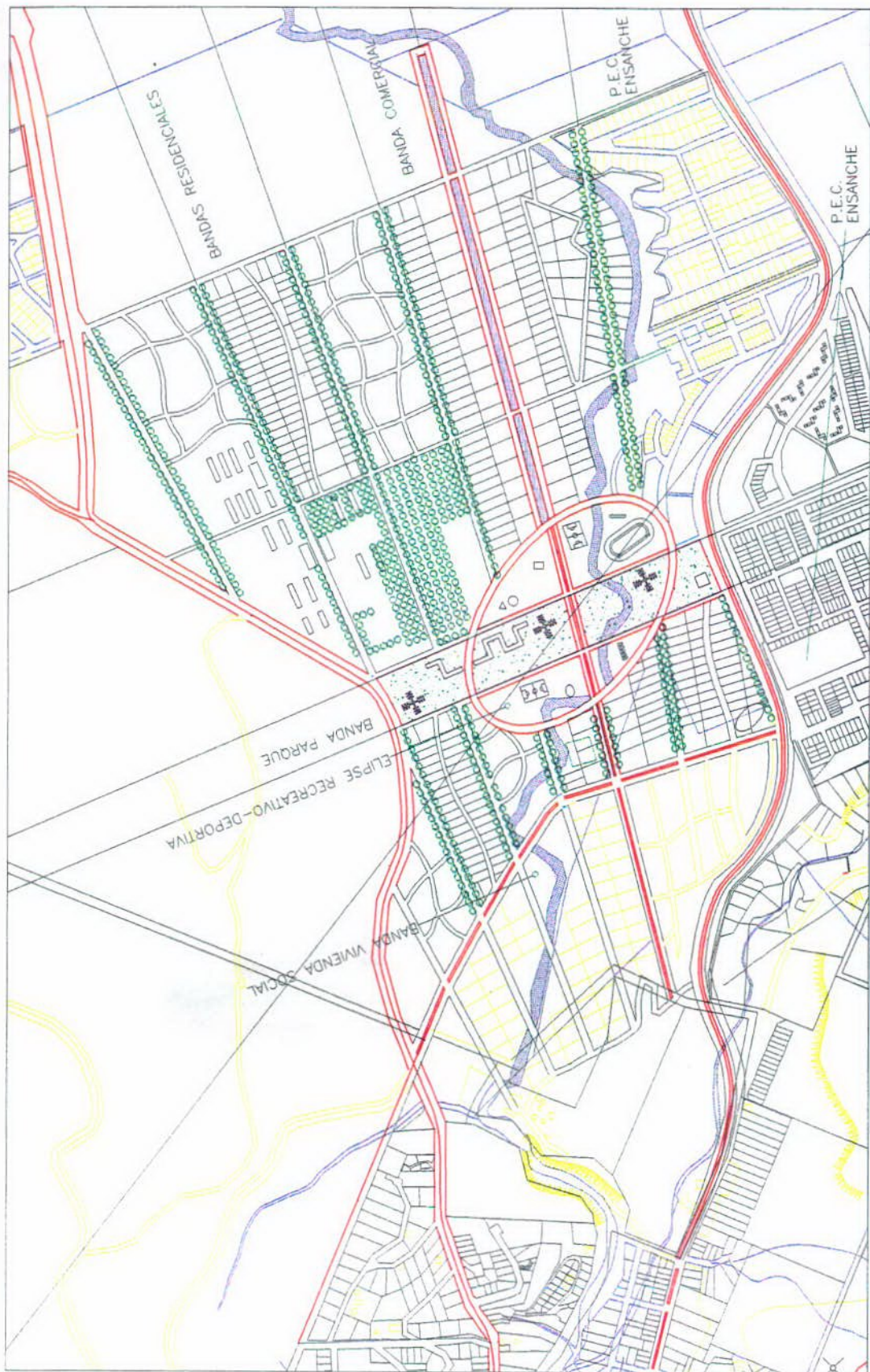
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

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 -

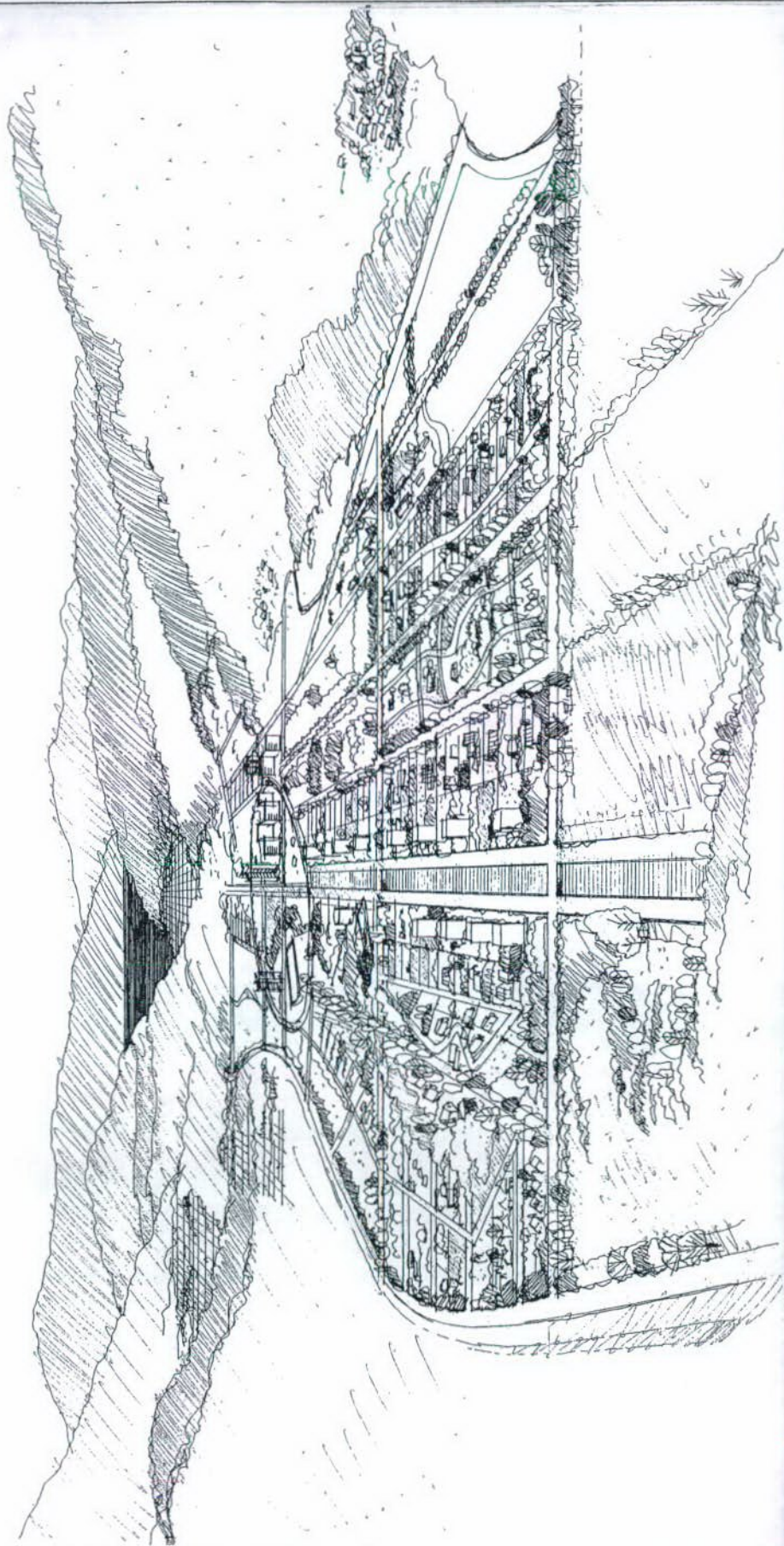
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
info@gralios



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.

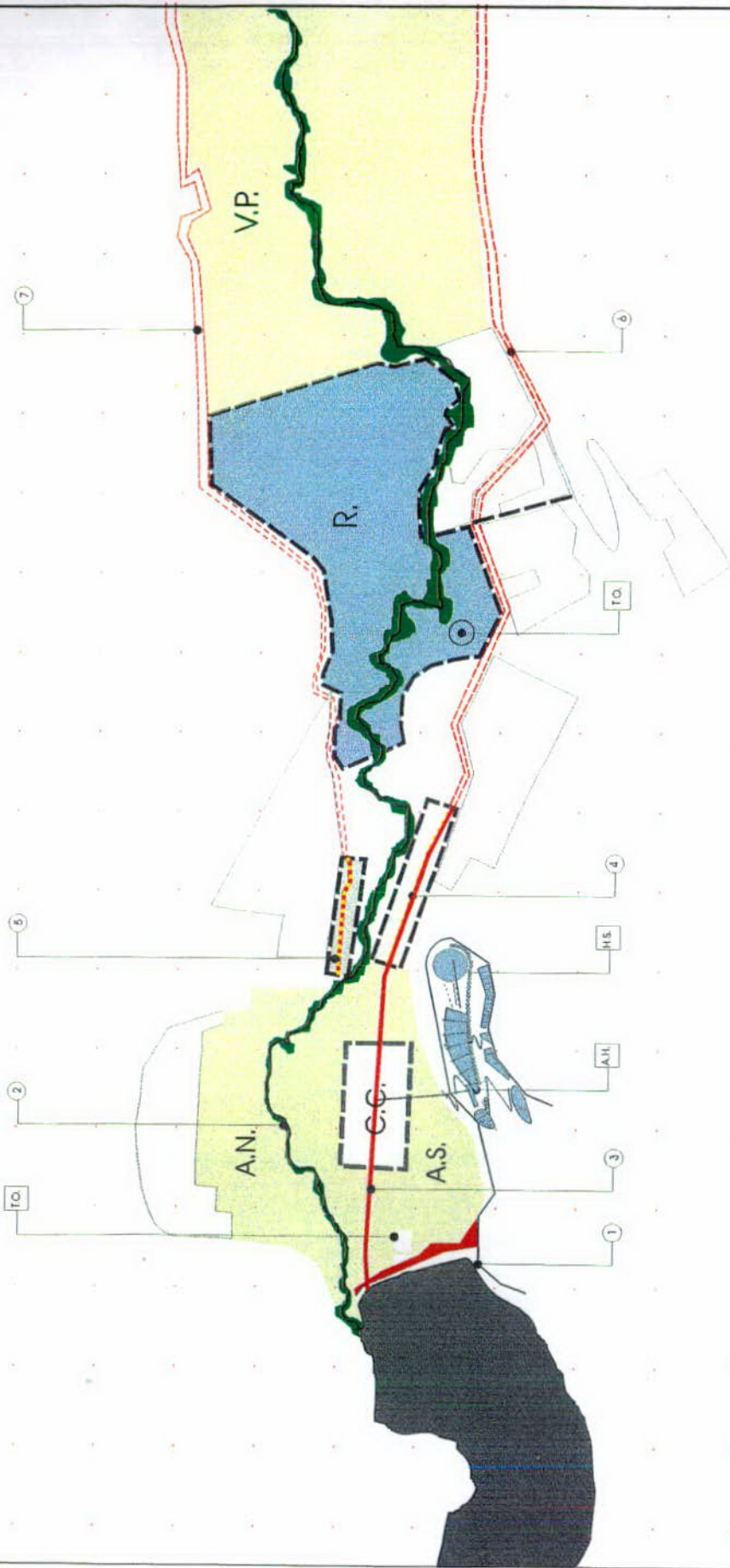
i.- FASE INMEDIATA: 1996 - 2000

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>V.P. VEGA PLANA</p> <p>ALDEA</p> <p>C.C. CENTRO CIVICO</p> <p>A.S. ALDEA SUR</p> <p>A.N. ALDEA NORTE</p>	<p>2. AREAS DE REPOSICIONAMIENTO (ACCIONES PRELIMINARES)</p> <p>R. REGIMIENTO Y PREDIOS CONTIGUOS</p> <p>A.H. AREA HOTELERO-RECREATIVA (LOTE 58-59)</p> <p>H.S. HOTEL SOL</p> <p>T.O. TERMINAL DE OMNIBUSES.</p>	<p>3. OPERACIONES DE CALIFICACION</p> <p>1. COSTANERA</p> <p>2. BORDES ARROYO POCAHUILLO</p> <p>3. CALLE SAN MARTIN</p> <p>4. ACCESO SUR (AV. KOESSLER)</p> <p>5. ACCESO NORTE (CALLE P. MORENO)</p> <p>6. CORREDOR RUTA 234.</p> <p>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.

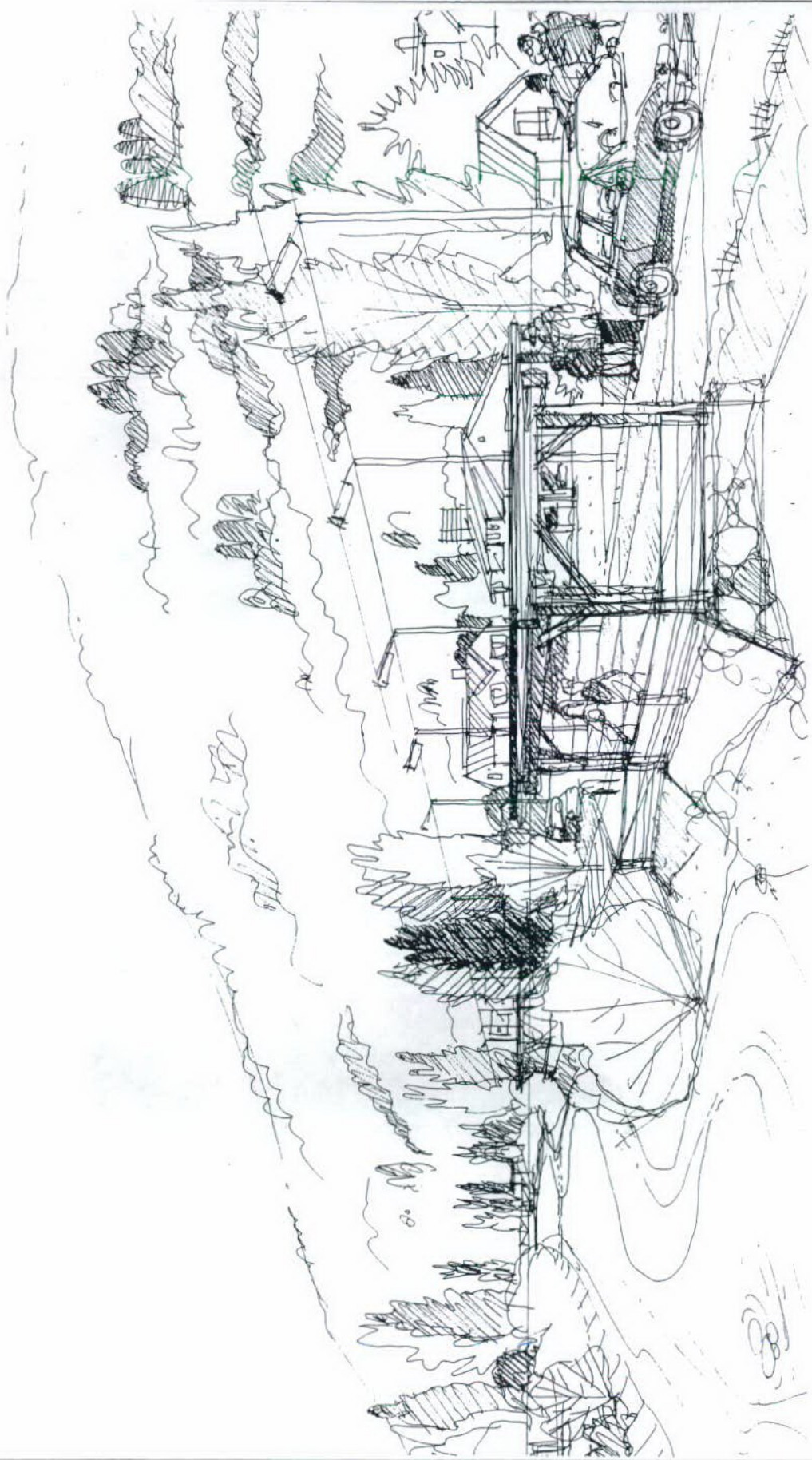
En el *Centro Cívico / Microcentro*, redefiniéndolo y delimitándolo, bajando las alturas de edificación previstas en la correspondiente normativa vigente, en el marco de acuerdos e instrumentos de gestión urbanística que permitan no evadir el sentido cualitativo de la directriz. Complementariamente pueden 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

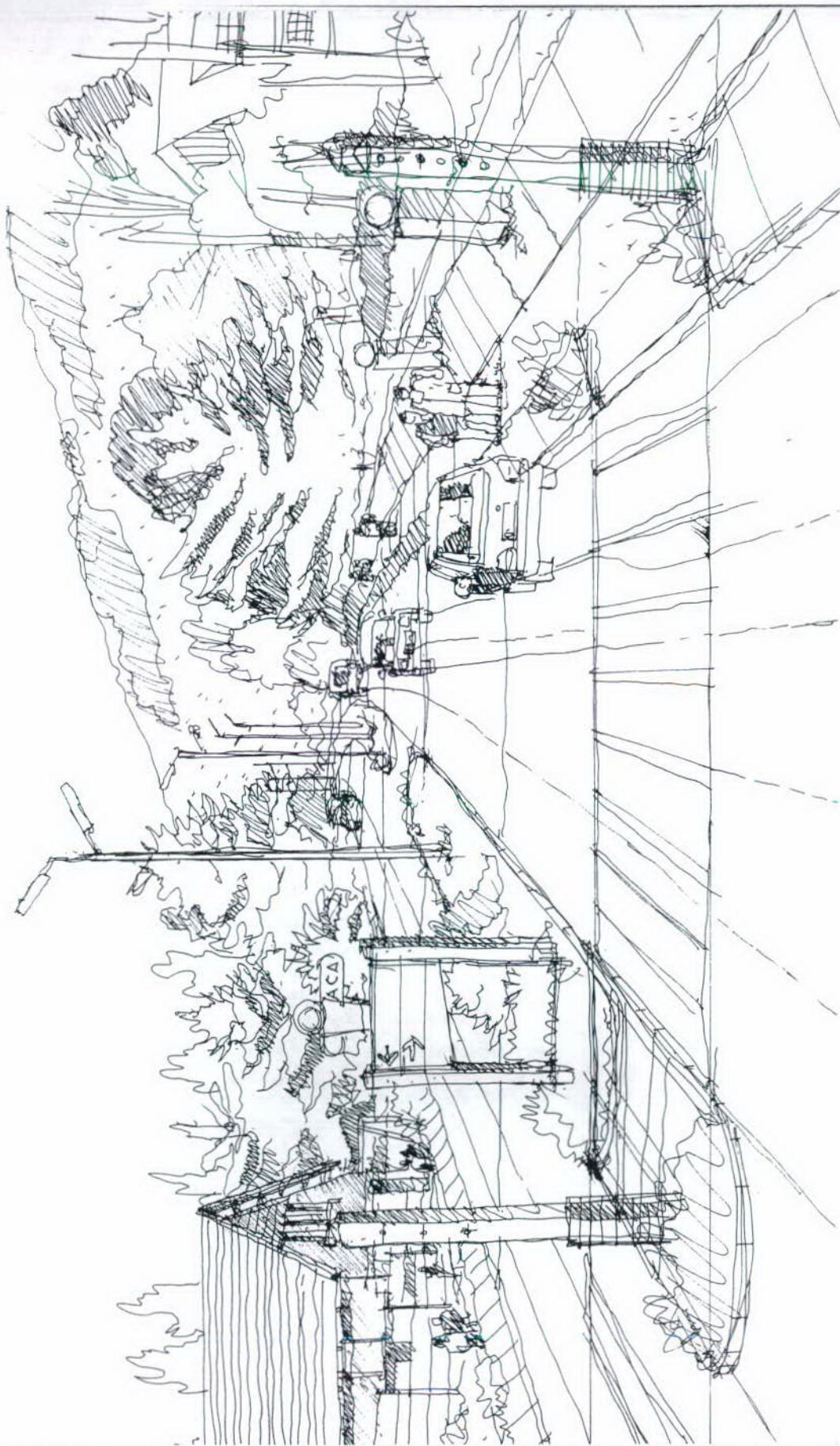
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
Ingenieros



CALIFICACION ACCESO AV. KOESSLER

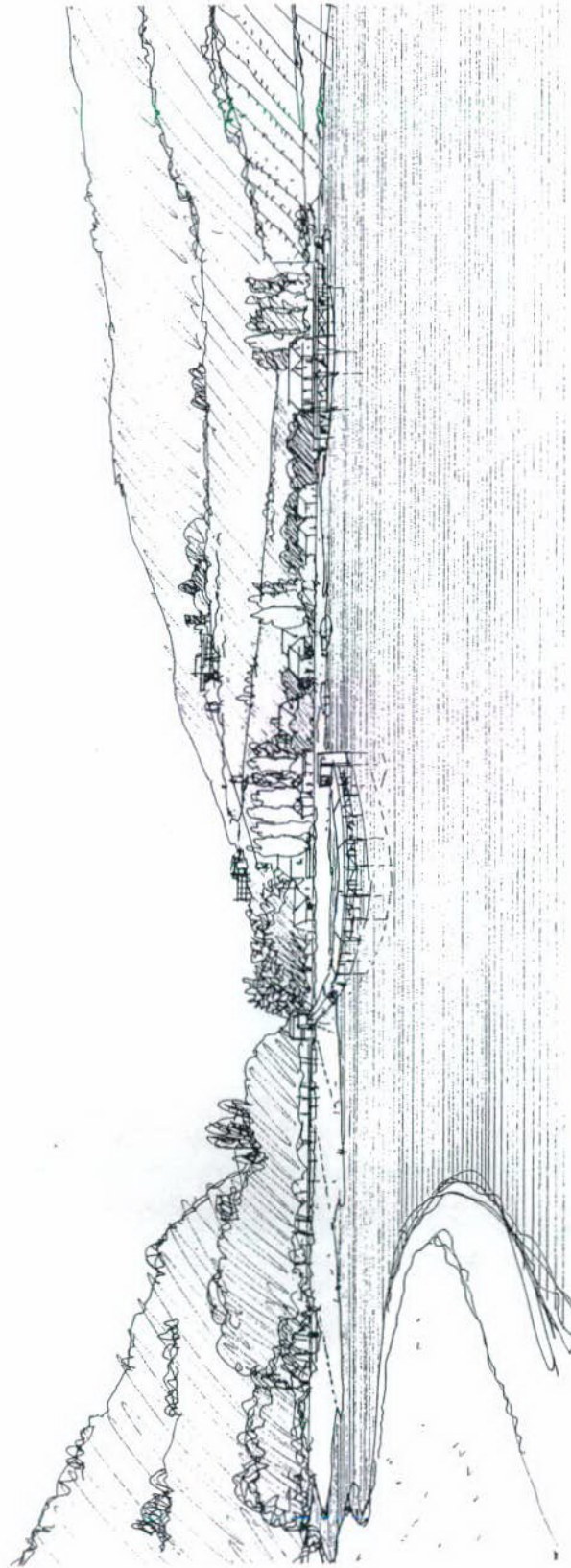
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

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

2° 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.

3° La Ciudad Lineal de la Vega

Se deberían desarrollar estudios de detalle de esta pieza compleja.



4° 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.

5° 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

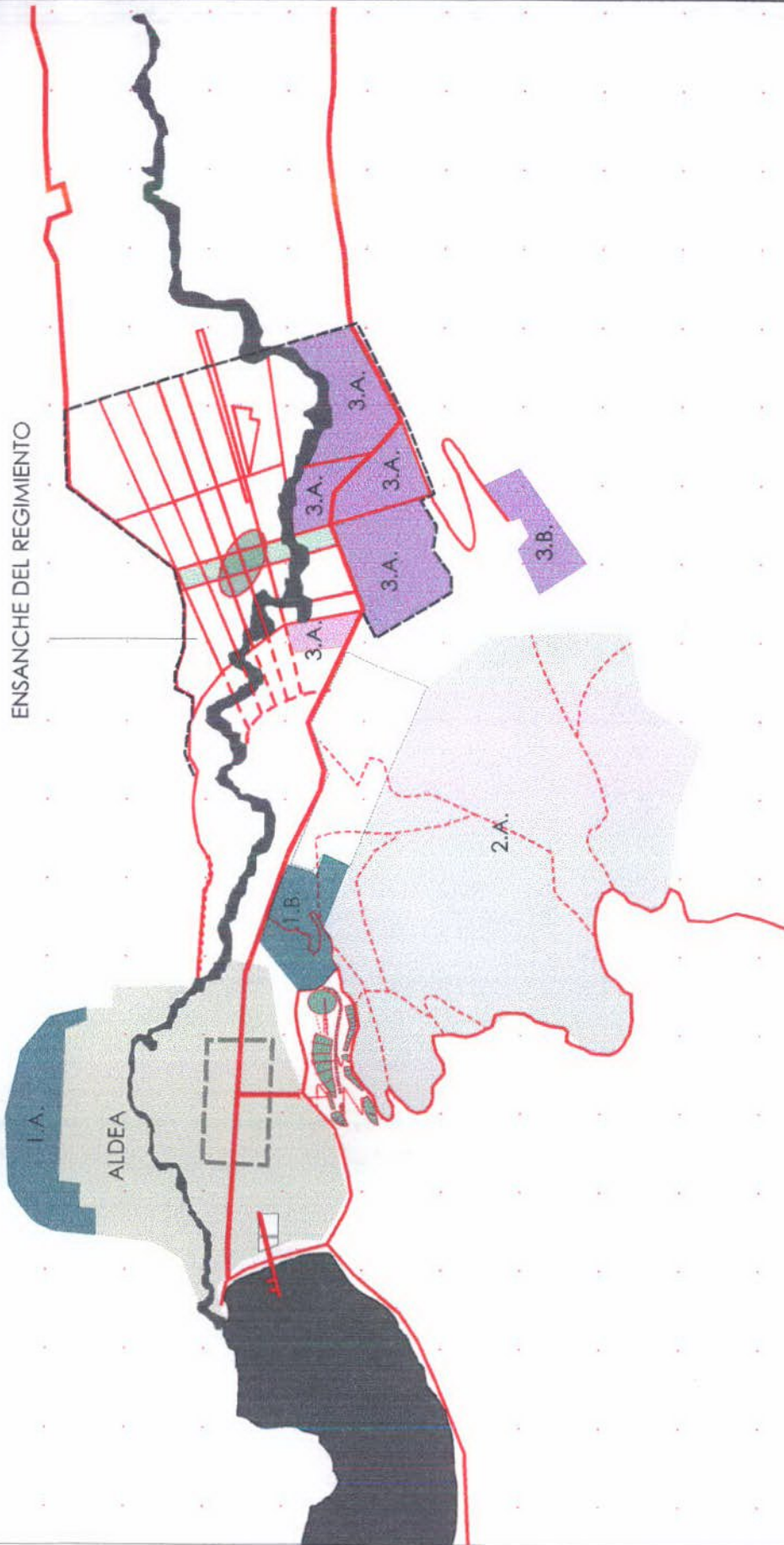
En la fase mediata seguramente se plantearán otros PEC, como en la *Ciudad Lineal de la Vega*, lo cuál dependerá de las prioridades que oportunamente se establezcan.

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.

ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos



OPERACIONES DE SOSTENIMIENTO CONTINUO. (P.E.C.)

■ 1. ASENTAMIENTOS MARGINALES

- 1. A ASENTAMIENTOS FALDEO CERRO CURRUHUINCA
- 1. B BARRIO "LA CANTERA"

□ 2. AREA LOCAL PUENTE BLANCO
(PARTE LOTES 58-59y69)

- 2. A COMUNIDADES MAPUCHE CURRUHUINCA Y VERA

■ 3. ENSANCHE DEL REGIMIENTO

- 3. A FRACCIONAMIENTOS CONTIGUOS EN PLANICIES.
MILLA PAUR, ARENAL, CH2, CH4
- 3. B URBANIZACION EN EL FALDEO
(COVISAL)

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
Integradores

ii.- FASE MEDIATA

Habiéndose avanzado en el anclaje, en esta fase la *táctica de apalancamiento* se apoya en operaciones de *relanzamiento*, algunas de las cuales tuvieron sus acciones preliminares en la fase anterior. Tales intervenciones se seguirán implementando y podrán concretarse otras en función del avance en el escenario recomendado y de la aparición de nuevas contingencias hoy inciertas.

Las *operaciones de relanzamiento* recomendadas comprenden la gran operación -estrella del *Ensanche del Regimiento* y la bandeja hotelera-recreativo del lote 58 y 59, ambas en los términos del Ejido. Asimismo deberían agendarse algunas nuevas operaciones como un Centro Ecomultimedia de Exposiciones en la *aldea*; un nuevo Aeropuerto, operación de relanzamiento de escala regional; y el reordenamiento vial y de transporte regional para la salida de la producción forestal del valle del Río Meliquina y de otros aprovechamientos forestales.



ASESORIA URBANÍSTICA ~ SAN MARTÍN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos


M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

OPERACIONES DE APALANCAMIENTO (REPOSICIONAMIENTO)

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y.GONZALEZ - C. NORIEGA
integración

 CENTRO ECO-MULTIMEDIA
 TERMINAL DE OMNIBUS.

 ENSANCHE DEL REGIMIENTO.
 AREA RECREATIVO-HOTELERA
(PARTE LOTES LOTES 58-59).

 REESTRUCTURA VIAL.
 ALDEA Y MICROCENTRO.

1° El Ensanche del Regimiento

En esta fase podrían estar implementándose obras de infraestructura y la liberación de algunas bandas de suelo vacante acorde con las pautas particulares de la *Propuesta Urbanística del Ensanche*

Asimismo pueden plantearse uno o más Planes Especiales de Calificación (PEC) para las áreas no militares del Ensanche.

2° La bandeja hotelera-recreativa del lote 58 y 59

Veáse el detalle de esta operación en el Capítulo VI.

3° Nuevo Aeropuerto para la Microregión San Martín - Chapelco - Junín - Lanín.

El actual Aeropuerto posee fuertes limitaciones operativas en invierno, de difícil minimización por vía instrumental, lo cual afecta la calidad global de San Martín como recurso turístico. Este bajo *handicap* constituye un techo para emprendimientos turísticos realmente calificados o para ampliar las ofertas complementarias pues desalienta tales operaciones. La gestión de este emprendimiento es difícil e incierta, y actualmente debería ser considerada dentro del actual programa de privatizaciones de la explotación de los aeropuertos y aeródromos provinciales, a los efectos de abrir oportunidades y minimizar nuevas rigideces.

4° Un Centro Internacional Ecomultimedia de Exposiciones

Se propone retomar la idea que hace años figura en la agenda municipal de construir un emprendimiento excepcional en el predio de la actual Terminal de Ómnibus, lo cual sería a mediano plazo, luego de su traslado fuera de la *aldea*. Dicho lugar con un predio muy generoso posee un gran valor de posición en el frente costero sobre el Lago Lácar.

A lo largo de esta asesoría se evaluó la posible localización de un Centro de Convenciones integrado con otros elementos, idea que se abandonó por la dudosa sustentabilidad económica en concordancia con opiniones de técnicos municipales en el mismo sentido; por otra parte, podría competir negativamente con las instalaciones del Hotel Sol, que deberían calificarse especialmente para tal fin dentro de una estrategia mayor de fortalecimiento del mismo.

En cambio se considera más viable y conveniente la gestión de un pequeño Centro Internacional Ecomultimedia de Exposiciones, con distintas ofertas complementarias

(como por ejemplo algunas salas polivalentes de exposiciones con algunos equipamientos audiovisuales y telemáticos, un microcine, restaurante, una pista cubierta de patinaje sobre hielo, etc.). Este Centro se concibe de una arquitectura ejemplar, símbolo de un Municipio de San Martín que apuesta a jugar con modestia aunque sólida y competitivamente en el mundo.

Por ello se propone que este edificio sea diseñado no por concurso público sino por un arquitecto internacional de primera línea y auténticamente contemporáneo, como es el caso de muchos arquitectos japoneses. Ello permitiría obtener una *imagen de marca* contemporánea, como también se lo han planteado a nivel internacional otras ciudades, como la tuvo Villa Angostura en su momento con Alejandro Bustillo²². Asimismo ello esta en consonancia con el elevado perfil cultural de la población estable y turística que distingue a San Martín.

Se sugiere que este Centro Ecomultimedia sea operado por alguna O.N.G. internacional de prestigio con quien se acuerde su localización dentro de programas de educación y extensión ambiental.

5° Reordenamiento vial para la salida de la producción forestal del valle del río Meliquina

Esta ordenamiento es fundamental por su futuro impacto probable en el San Martín turístico y su microregión. Es un tema de escala global pero de impacto local. En el Ejido de San Martín, con su encajonamiento y con sus limitaciones ya señaladas de suelo, no se deberían agregar afectaciones por flujos de camiones de saca forestal ni por localizaciones industriales complementarias de significación. Aquí es clave jugar en otras escalas articuladas.

A niveles municipales, provinciales y nacionales se debería acordar una estrategia del tránsito según compatibilizaciones razonables. En tal sentido, se recomienda que la producción forestal salga en peine del Corredor de los Lagos, minimizándose los atravesamientos de la planta urbana de San Martín y del corredor. El problema es complejo pues la dispersión de aprovechamientos forestales es importante en la región.

Al respecto, se propone estudiar la prefactibilidad de una salida en peine de la producción forestal por el valle del Río Caleufé, lo cual permitiría *bypasear* el tramo de la Ruta N° 234 que atraviesa San Martín y la Ruta N° 63 por el dificultoso Paso Córdoba, minimizando los correspondientes impactos. Tal salida en peine puede resolverse con un camino hasta la Ruta Provincial N° 49 (ex ruta 40), levantando los primeros tramos sobre

²² Desde una perspectiva de la cultura arquitectónica, Alejandro Bustillo puede ser interpretado no sólo en clave regionalista sino como un muy buen arquitecto de tradición europea trabajando en la Argentina.

las trazas de la caminería privada a la vieja Estancia Meliquina. De ahí se podrían estudiar varias alternativas para conectarse con la Ruta N° 49, que une la Ruta Nacional N° 234 - a la altura del Cerro de los Pinos en el valle del Chimehuin, con la Ruta Nacional N° 237 en Alicurá. Asimismo se podría estudiar la mejora y ajustes en algunos tramos de la Ruta N° 49.

Naturalmente esta operación tiene sentido en el marco de estrategias y planes territoriales más amplios, que comprendan posicionamientos sobre la competitividad estratégica y compatibilización conflictual sectorial.

CAPÍTULO V

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

Una adecuada gestión político - táctica del territorio es la clave para su transformación y es especialmente significativa en un entorno de creciente competitividad. Al respecto puede señalarse que propuestas o planes de ordenamiento territorial con buenas ideas pero débiles en su gestión caen; pero también, una gestión territorial sin ideas directrices consistentes puede hipotecar el futuro, conduciendo a escenarios no necesariamente deseados.

De aquí la importancia de la gestión político - táctica del territorio, la cual será presentada en cuatro secciones que comprenden:

- Un breve análisis del actual marco del planeamiento territorial
- Las *directrices urbanísticas* y su implementación como instrumentos para una nueva gestión territorial
- La gestión por *productos urbanísticos*
- Una agenda de consideraciones e instrumentos táctico-estratégicas específicos para las distintas propuestas planteadas
- Límites y dificultades

5.1.- UN BREVE ANÁLISIS DEL ACTUAL MARCO DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

La gestión territorial se realiza a través de distintos instrumentos y operadores, tanto específicos del ordenamiento territorial -como los urbanísticos e infraestructurales, como así también otros instrumentos sectoriales con fuerte incidencia territorial planteados dentro de la política económica o turística del Estado. En todos los casos tal gestión presenta sus particularidades instrumentales con la correspondiente expresión en operadores institucionales concretos, en marcos jurídicos y en modalidades de financiamiento.

Particularmente es conveniente evaluar el marco general del planeamiento urbanístico de SMA, constituido por la *Ordenanza de Zonificación Transitoria (83/84)*.

Tal marco general de planeamiento no es adecuado pues es un instrumento de ordenación poco sensible a la condición sustancial de San Martín que es la de ser un importante municipio turístico. En efecto, la instrumentación del planeamiento general

existente forma parte de anteriores concepciones de ordenación de áreas urbanas, con primacía de las regulaciones cuantitativas sobre la gestión cualitativa del accionar en el territorio. 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).

Al respecto, como ya se ha dicho, no puede dejar de señalarse los signos preocupantes de baja de la calidad del entorno asociada al marco regulador de esta modalidad tradicional de planeamiento, tal como se observa tanto en el Casco Central como en La Vega.

5.2.- LAS DIRECTRICES URBANÍSTICAS Y SU IMPLEMENTACIÓN COMO INSTRUMENTOS PARA UNA NUEVA GESTIÓN TERRITORIAL

Las *directrices urbanísticas* como instrumento de ordenación presentan algunas singularidades:

- a.- constituyen reglas de juego del accionar territorial, teniendo un contenido viable y genérico, aunque preciso y cualitativo
- b.- pueden plantearse a distintas escalas, por ejemplo, desde escalas regionales o microregionales a ámbitos más acotados como un tejido barrial o un *área natural*
- c.- son flexibles y de muy rápida implementación
- d.- se expresan en documentos político-técnicos concretos, simples y muy comprensibles, implementándose administrativamente como una figura jurídica especial
- e.- las *directrices urbanísticas* deben ser acordadas y negociadas como política de estado ha ser mantenida como orientadora de las decisiones locales (a nivel de la Intendencia y del Consejo Deliberante) y de otros acuerdos interadministrativos y con los operadores privados
- f.- son pautas que pueden negociarse por partes congruentes, a distintos tiempos; no es necesario acordar paquetes muy exhaustivos y completos de lineamientos de difícil consenso global y con múltiples rigideces
- g.- deben ser claramente conocidas por la sociedad civil

h.- las decisiones en cada área deben inscribirse en la *directriz genérica*, implementándose los mecanismos para que ello ocurra, minimizándose las evasiones y transgresiones de “picardía” sobre lo planteado por la misma.

En sociedades locales pequeñas, como las de San Martín de los Andes, una de las dificultades y desafíos de operar con *directrices urbanísticas* duras como las recomendadas es su gestión transparente y calificada, dada la escasa masa crítica de la sociedad local. Por ello se propone apelar a mecanismos de cooperación interadministrativa y con la sociedad civil. Particularmente, la etapa política de gestación de *directrices* es la más abierta y presenta menos inconvenientes, de existir voluntad y campo de maniobra política para su negociación, pudiéndose concretar en plazos de 3 a 6 meses.

En cambio, las instancias de aplicación especial y revisión son las más difíciles, lo cual es reconocido a nivel internacional como un tema a profundizar en cada caso. Para San Martín se recomienda asumir los límites y potencialidades de la sociedad local, proponiéndose estudiar para la gestión de las obras relevantes, mecanismos o figuras como una *Unidad Técnica Asesora* a nivel municipal constituida por expertos locales y por auditores externos provinciales. Tal ente *ad hoc* debería tener alta visibilidad pública y jugar en red con nuevos mecanismos democráticos a ser implementados con naturalidad como los mecanismos de audiencia pública o una eventual figura del *ombudsman local*; estos últimos instrumentos parecen muy adecuados ante la destacable sensibilidad y perfil socio-cultural de importantes segmentos de la población de San Martín de los Andes.

Asimismo debería profundizarse en una gestión más efectiva de la *policía territorial*, con sistemas administrativos y de faltas más fuertes. Ello constituye un instrumento fundamental que le da consistencia procedimental a la gestión territorial aquí planteada.

5.3.- LA GESTIÓN POR PRODUCTOS URBANÍSTICOS

Se recomienda implementar una gestión por *productos urbanísticos* en aquellas áreas de mayor valor estratégico por sus especificidades a lograr o a mantener. En la gestión por *productos urbanísticos* se establece de modo particular los rasgos cualitativos de los emprendimientos o productos que se implanten para cada área concreta.

Esta modalidad de gestión es particularmente apropiada en espacios turísticos, donde los *productos urbanísticos* pueden concebirse como *productos turísticos*, con mecanismos de implementación y control más próximos a los de la homologación de los productos industriales.²³

²³ Esta idea innovadora ha sido ensayada en algunas propuestas relevantes de ordenamiento territorial de espacios turísticos. Véase: Ajuntament de Calvià/Leira, E.(Dir.), Quero, D. (Dir.) et alt. - **Calvià a bon port. (Avance del Plan General de Ordenación del Municipio de Calvià)**. Calvià, Octubre 1988. Cabildo

Dentro de los rasgos del *producto turístico* pueden señalarse los siguientes:

- a.- requisitos del contexto territorial, como por ejemplo las morfologías, la consideración de las líneas de cornisa, etc.
- b.- tipificación del emprendimiento según el tamaño, calidad y presencia de los servicios, categorización parcialmente existente en el campo de la hotelería (por ejemplo, hostería 4 estrellas con determinadas ofertas complementarias)
- c.- criterios de flexibilización de los aprovechamientos cuantitativos (rangos de flexibilización y condiciones para ello como la no maximización de todas las variables)
- d.- características cualitativas del edificio y tratamiento de los espacios exteriores

Establecidas estas prescripciones, a nivel procedimental pueden plantearse instancias de consulta previa, trámites urbanísticos especiales, de homologación por ENSATUR, exigiéndose la presentación de estudios sectoriales de factibilidad económica. Asimismo se podrían plantear mecanismos de caución a favor del Municipio, en caso de no cumplirse con las directrices y con las calidades acordadas de los emprendimientos.

5.4.- UNA AGENDA DE CONSIDERACIONES E INSTRUMENTOS TÁCTICO - ESTRATÉGICOS ESPECÍFICOS PARA LAS DISTINTAS PROPUESTAS

A continuación se desean plantear algunas precisiones conceptuales y político-tácticas sobre los nuevos instrumentos de gestión territorial específicos para las operaciones en las distintas áreas de gestión; tales consideraciones no son cuestiones cerradas sino recomendaciones para su consideración en la agenda político-técnica en caso de profundizarse en el escenario y en las ideas aquí planteadas.

La primera decisión primaria, es el acuerdo y aprobación política del paquete de directrices, lo cual puede tomar la forma de un breve documento en donde se enumeran y fundamentan las mismas, a modo de un Acuerdo o Pacto Territorial.

Las decisiones siguientes involucran aspectos sustantivos y procedimentales propios de las distintas operaciones, tal como se detalla a continuación:

Insular de Gran Canaria/ Quero, D. (Dir.) y Leira, E. (Dir.).- **Gran Canaria: una estrategia territorial. (Avance del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria).** Gran Canaria. Marzo 1990.

**Asesoría urbanística - San Martín de los Andes
Informe Final - Junio de 1996**

1.- La gestión del Casco Central (la "aldea")

Aquí se proponían distintas operaciones, tanto de apalancamiento como de sostenimiento continuo. Se sugiere una primera *Declaratoria de Paisaje Protegido*. Desde el punto de vista procedimental, cada permiso de edificación en esta área debería tener una **gestión especial**; asimismo es conveniente crear mecanismos que atenúen el eventual otorgamiento de excepciones en los permisos de edificación violatorias de la directriz urbanística específica.

En el **Centro Cívico / Microcentro**, su definición, delimitación y magnitudes de aprovechamiento edificatorio no presentan dificultades normativas. Tampoco presentan dificultades las operaciones de calificación de cara a los festejos de 1998 si se plantean con austeridad, sugiriéndose mecanismos de *sponsoreo* y de estímulo indirecto (programa de embellecimiento, enjardinamiento y pintura).

En el **resto de la aldea**, cabe detenerse en la gestión de algunas de las operaciones, cuyas mayores limitaciones son financieras y, en menor medida, procedimentales. Particularmente:

- la **eventual flexibilización de las alturas de edificación** exige estudios de detalle, recomendándose privilegiar tal flexibilización en emprendimientos gestionados como *productos urbanísticos*, presentando dificultades las definiciones procedimentales concretas
- la **revisión de la calificación y regulación de usos** exigirá profundizar en las debilidades del Código de Edificación y en las lógicas procedimentales para que no puedan "filtrarse" tales permisos de construcción, aplicándose mecanismos gatillo al verificarse el incumplimiento de la directriz específica.
- en la **calificación de la calle San Martín**, la gestión de las micro-operaciones de ampliación de veredas y equipamientos se debería cogestionar con parte de los comerciantes frentistas en el área del Microcentro; asimismo se podrían estudiar eventuales tasas municipales específicas por mejoras a los pobladores frentistas del resto de la calle

2.- El Ensanche del Regimiento

La gestión del Ensanche del Regimiento constituye el mayor desafío táctico-político del San Martín de fin de siglo. Aquí deben articularse esfuerzos municipales, provinciales y nacionales. Pero debe jugarse bien pues con ello se marcará irreversiblemente el futuro de San Martín.

A nivel instrumental, exigirá la formulación de un *Plan Estratégico Especial* donde se implementen las *directrices urbanísticas* que se adopten, como las prefiguradas en esta

asesoría y que se perfeccionen en el ámbito municipal. A nivel institucional el desafío es mayor pues se recomienda la creación de una *Empresa Mixta del Suelo*, ente *ad hoc* con coparticipación pública del Ejército Argentino, provincial y municipal, y de capitales privados, en lo posible de operadores locales, que tenga por cometido la gestión del suelo urbanizable. Este ente actuaría como **promotor y gestor de la urbanización**, no como constructor de las edificaciones, debiendo ejecutar lo establecido en el *Plan Estratégico Especial*.

Desde el **punto de vista táctico-estratégico** pueden agendarse algunas instancias claves:

- 1° Una ronda política preliminar entre los actores involucrados;
- 2° Acciones preliminares municipales dentro del Ensanche, dentro y fuera del suelo de propiedad del Ejército. Particularmente debería establecerse una *cautela provisoria* que frene urbanizaciones erráticas u otras actuaciones que pudiesen hipotecar el sentido calificador de toda la operación y especialmente afecten el trazado primario planteado. Asimismo pueden realizarse acciones de avanzada que den credibilidad a la operación, como puede ser la instalación de la Terminal de Ómnibus.
- 3° Estudios de prefactibilidad, con sus dimensiones jurídico-institucionales, financieras, infraestructurales, urbanísticas, etc;
- 4° Negociaciones formalizadas apoyadas en el estudio anterior
- 5° Estudios de factibilidad, base del *Acuerdo Definitivo de Transferencia*.
- 6° Creación de la *Empresa Mixta del Suelo* y fortalecimiento de los mecanismos de contralor democrático ya citados que en el ínterin ya deberían estar funcionando.
- 7° Operaciones urbanísticas de apalancamiento y calificación, que podrán incluir concursos de arquitectura en el caso de algunos emprendimientos puntuales.
- 8° Liberación paulatina del suelo; se recomienda que el proceso de transferencia se de por etapas , custodiando el Ejército Argentino tal suelo hasta que culmine el proceso, incluso después de haberse trasladado el Regimiento; de esta manera se desalientan eventuales ocupaciones de tierras públicas.

En esta gran operación del Ensanche **la gestión financiera es fundamental y se estima viable**. Naturalmente hay muchas incertidumbres vinculadas a los suelos de posible relocalización del Regimiento, a su traslado por etapas, a la coparticipación estatal y privada en la empresa, al modelo de financiamientos externos para proceder a las instancias iniciales de urbanización hasta que se alcancen los retornos por la paulatina liberación del suelo.

3.- La Vega Plana

Se debe establecer su cautela como *suelo no urbanizable* y como *Paisaje Protegido* u otras modalidades cautelares más innovadoras, perfeccionándose mecanismos concretos de policía de edificación y del suelo. Al respecto, puede señalarse:

- a.- la conveniencia de delimitar áreas *non edificandi* dentro del generoso predial existente
- b.- mecanismos de monitoreo permanente de las nuevas edificaciones en las áreas *non edificandi*
- c.- el combate frontal a las subdivisiones y ventas irregulares, que presionan sobre esta área

4.- Sobre la potenciación de los Conectores

Según cada caso, su gestión puede inscribirse dentro de la gestión de otras piezas, como la *Ciudad Lineal de La Vega* o el gran viario del *Ensanche del Regimiento*.

La gestión de los conectores tiene un componente vial -que involucra no sólo al Municipio sino a la Dirección Nacional de Vialidad o a la Dirección Provincial según la jurisdicción de las distintas vías. Aquí deben plantearse articulaciones interadministrativas ágiles pero el gran protagonismo es municipal para exigir dentro de su misma jurisdicción fraccionamientos que prevean contracalzadas, entradas y atravesamientos a distancias razonables, calificaciones acordes de las edificaciones contiguas y de las afectaciones paisajísticas, provisiones infraestructurales adecuadas, buenas articulaciones de las piezas urbanísticas contiguas, etc.

En el caso del Corredor de acceso de la Ruta Nacional N° 234, que serpentea entre el borde de la Vega Plana y el cordón de faldeos, se deberían:

- a.- Estudiar las servidumbres y afectaciones de su banda vial que puedan justificar la previsión de alguna operación de microestructura.
- b.- Realizar algunas operaciones de forestación en sus bordes según claras intencionalidades paisajísticas.
- c.- Realizar, previamente a la solicitud de nuevos fraccionamientos, estudios de *Impacto Urbanístico* -que podrían exigirse en los Estudios de Impacto Ambiental.
- d.- Revisar los criterios de edificación en los fraccionamientos sobre los bordes abruptos que balconean sobre la ruta, por tratarse de eventuales construcciones menores pero de gran impacto paisajístico que deben ser gestionadas especialmente para minimizar las afectaciones.

5.- Los Planes Especiales de Calificación (PEC)

Por su particularidad, las dificultades instrumentales variarán en cada caso.

6.- La construcción del Nuevo Aeropuerto

Este tema tiene que estar prioritariamente en la agenda técnica-política, asociado a un cambio de escala de la concepción de toda la región; naturalmente, su financiamiento es la limitante dado sus bajos flujos. Podría gestionarse en paquete como *obra-ómnibus* dentro del actual programa de privatizaciones de aeropuertos y aeródromos provinciales; asimismo, podría estudiarse posibles paquetes de emprendimientos concesionados que lo viabilicen, como puede ser la explotación y apertura de Camas - Nieve altamente calificadas en los faldeos del Chapelco y la posibilidad de explotación de otros enclaves turísticos.

7.- El Centro Internacional Ecomultimedia de Exposiciones

En la gestión de este edificio deben apelarse a colaboraciones internacionales, tanto para solventar los costos del *proyecto arquitectónico de marca* como para su operación por alguna O.N.G. internacional ambientalista.

8.- Reordenamiento vial para la salida de la producción del valle del río Meliquina

La realización del nuevo bypass en peine exigirá en los primeros tramos operaciones expropiatorias de lento retorno por contribuciones inmobiliarias de posterior cobro.

5.5.- LÍMITES Y DIFICULTADES DE LA GESTIÓN POLÍTICA - TÁCTICA DEL TERRITORIO

La gestión política - táctica del escenario territorial recomendado presenta múltiples límites y dificultades, tanto políticos, jurídico-institucionales, financieros, urbanísticos, de compatibilizaciones conflictuales, de transparencias democráticas y de prioridades temporales, todo lo cual afirma el desafío histórico que representa para San Martín de los Andes y para la Provincia de Neuquén.

CAPÍTULO VI

ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS PARA EL LOTE 58 y 59 (PARTE)

6.1.- LA BASE DOMINIAL

El área de referencia ha tenido una serie de singularidades dominiales y dinámicas significativas que permiten comprender su status actual.

A fines de siglo pasado este territorio formó parte de una fracción mayor de suelo público nacional que el Gobierno Argentino autorizó ocupar a un Cacique Mapuche Curruhuinca y su tribu, ampliándose con los años el permiso acordado. En 1937, con la creación del Parque y Reserva Nacional Lanín, esta área quedó bajo jurisdicción de la Administración General de Parques Nacionales, otorgándose en 1953 un permiso precario de ocupación y pastaje a título gratuito. En 1971 estas tierras fueron transferidas a la jurisdicción de la Provincia del Neuquén. Posteriormente, en 1989, unas 11.000 hectáreas contiguas dentro de la jurisdicción de la Administración de Parques Nacionales, son transferidas indivisamente a las comunidades aborígenes, lo cual constituye un hecho histórico relevante.²⁴

En 1992 el área en estudio, de aproximadamente 232 hectáreas, es transferido a jurisdicción del Municipio de San Martín de los Andes. Las tierras primeramente formaron parte del dominio privado municipal y luego fueron traspasadas a dominio público, estando actualmente en curso el proceso de saneamiento de títulos de sus ocupantes. Por tanto esta situación dominial, que supone afectaciones diferenciales de distinto orden, constituye un componente de incertidumbre a ser tenido en cuenta.

²⁴ Municipalidad de San Martín de los Andes/Castañeda, Sara (Coord.).- **Primeras acciones en la gestión ambiental de los lotes 58 y 59**, 1994, p. 9/10.

6.2.- EL POSICIONAMIENTO TERRITORIAL

6.2.1.- Piezas urbanísticas específicas

Como ya ha señalado, el área-problema abarca las cumbres y parte de los faldeos norte, este y sur del Cerro Comandante Díaz. Según sean los contextos de análisis que se tomen puede constatar que tal área está constituida por distintas piezas urbanísticas y a la vez forma parte de otras piezas más amplias.

En un contexto general el lote integra el sistema de asentamientos Aldea - base del Centro de Deportes de Chapelco, conectado por el correspondiente viario de subida y bajada al mismo.

En una escala más reducida el área-estudio puede ser analizado según 2 componentes urbanísticos fundamentales:

- 1º Parte de la ladera norte del Cerro Comandante Díaz que balconea al casco central de San Martín. Comprende la bandeja del Hotel Sol, que incluye también la Radio Nacional y varios asentamientos precarios.
- 2º El asentamiento mapuche de Puente Blanco y su hinterland, cuyo casco se encuentra fuera del lote y contiguo a su vértice sudeste. Se trata de una urbanización dispersa implantada sobre el Cerro Comandante Díaz y especialmente sobre algunas planicies estratégicas próximas, entre ellas el Paraje Trabunco ocupado por la Comunidad Vera, la cual sostiene un reclamo dominial mayor.²⁵

Asimismo, internamente el área-estudio comprende distintas *unidades ambientales* con distinto grado de fragilidad, tal como ha sido evaluado en el citado estudio de las *Primeras acciones en la gestión ambiental de los lotes 58 y 59*.

²⁵ SOPYC - MSMA / Gavino, Marcelo y Castaneda, Sara (Dir.)- **Diagnóstico y Evaluación Socioeconómica para la Gestión y Desarrollo de las cuencas de los Arroyos Trabunco-Quitrahue**. MSMA. 1995, p. 13.

6.2.2.- Conectividades

En esta área se superponen algunos fenómenos conectivos:²⁶

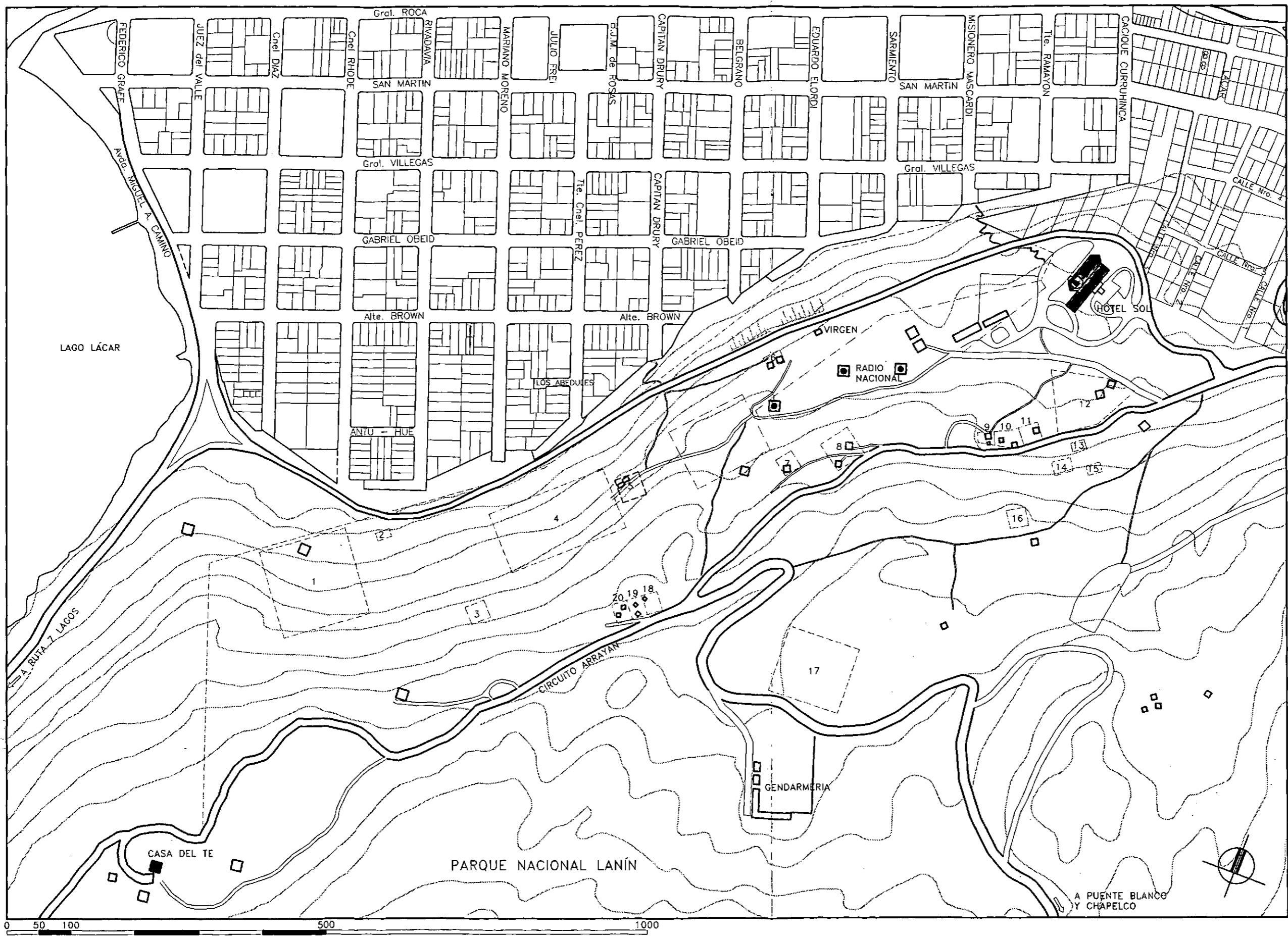
- 1° El atravesamiento vial perimetral producido por el camino de bajada del Cerro Chapelco (la Ruta Provincial N° 19).
- 2° Los circuitos turísticos Chapelco y el Circuito Arrayan hasta la Casa del Te, que en parte utilizan el viario anterior.
- 3° Los múltiples caminos y senderos de los pobladores locales, con una apropiación "lisa" del espacio.

Estas conectividades plantean distintos problemas, tales como:

- el *handicap* negativo de la bajada de Chapelco para los turistas de la temporada de invierno, cuya mejoría es planteada como una de las sugerencias mayoritarias de este segmento de mercado²⁷
- el mantenimiento de la fluidez conectiva de la población local y la consideración de los eventuales derechos de paso comunitarios sobre viejos caminos
- la conectividad en los circuitos turísticos existentes o potenciales
- las dificultades de eventuales trazados futuros

²⁶ En esta área también se ubican los viejos caminos a Bariloche, que cayeron en desuso con la habilitación de la ruta de cornisa sobre el Lago Lácar hace algunas décadas.

²⁷ Secretaría Municipal de Turismo.- San Martín de los Andes. Encuesta turística invierno 1995, Cuadro N° 51.

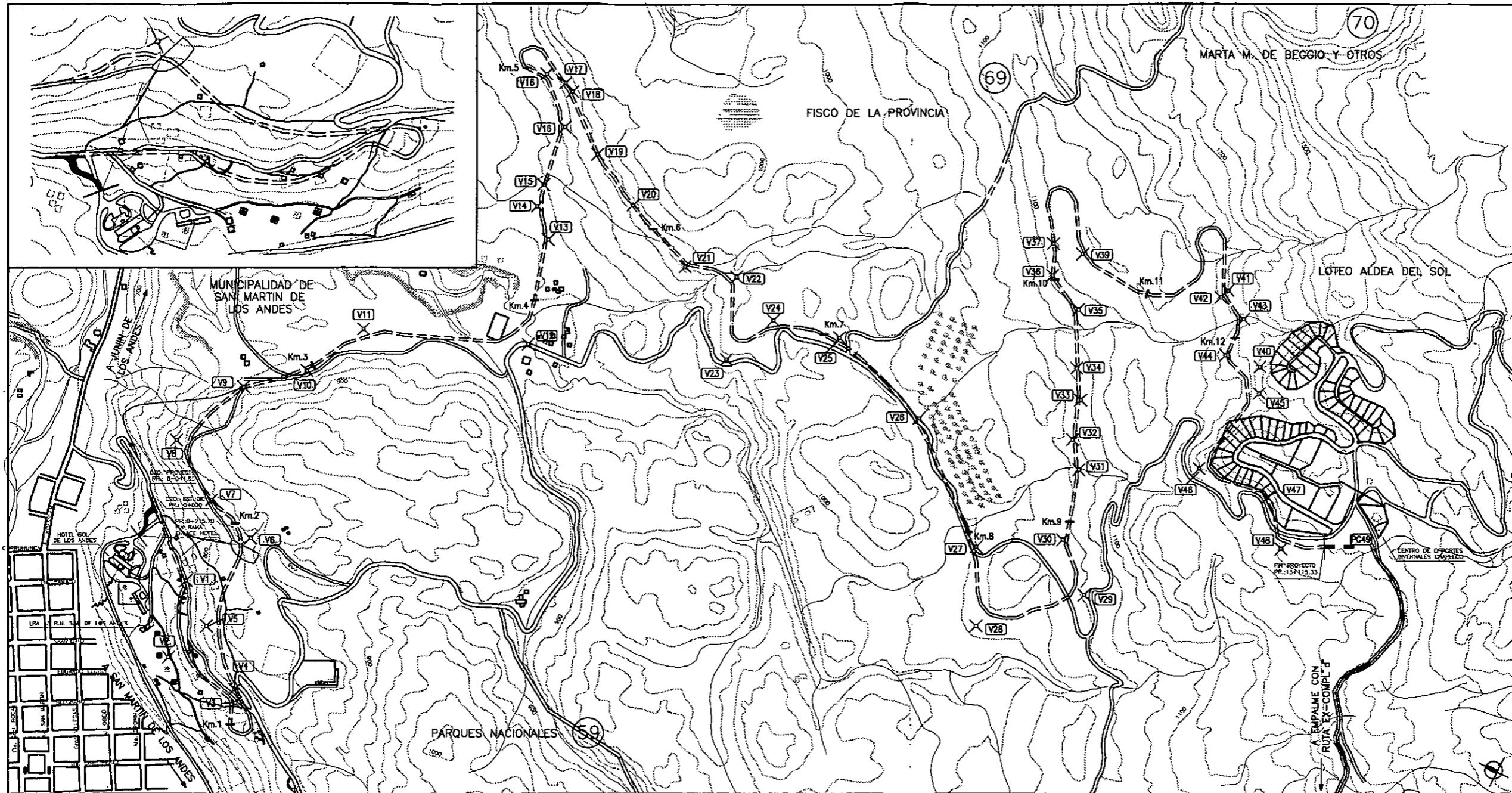


SITUACIÓN ACTUAL - FALDEO NORTE CERRO Cte. DIAZ

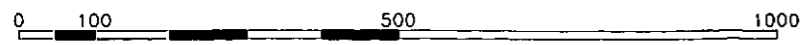
REFERENCIAS:
 [N] DELIMITACIÓN ASENTAMIENTOS 1994.
 (FUENTE: M.S.M.A. PRIMERAS ACCIONES EN LA GESTIÓN AMBIENTAL DE LOS LOTES 59 Y 59')
 [□] CONSTRUCCIONES (FUENTES VARIAS)
 [—] CAMINOS PRINCIPALES
 [---] SENDAS
 ESQUEMA SOBRE BASE PROPIA ELABORADA A PARTIR DE DOCUMENTACION DEL I.G.M., DEL M.S.M.A. Y RELEVAMIENTOS PROPIOS

ASESORIA URBANÍSTICA - SAN MARTÍN DE LOS ANDES
 T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
 arquitectos
 M. DANZA - J. TUSSET
 arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
 JUNIO 94
 YGONZALEZ-C. NORIEGA
 Integrati@s



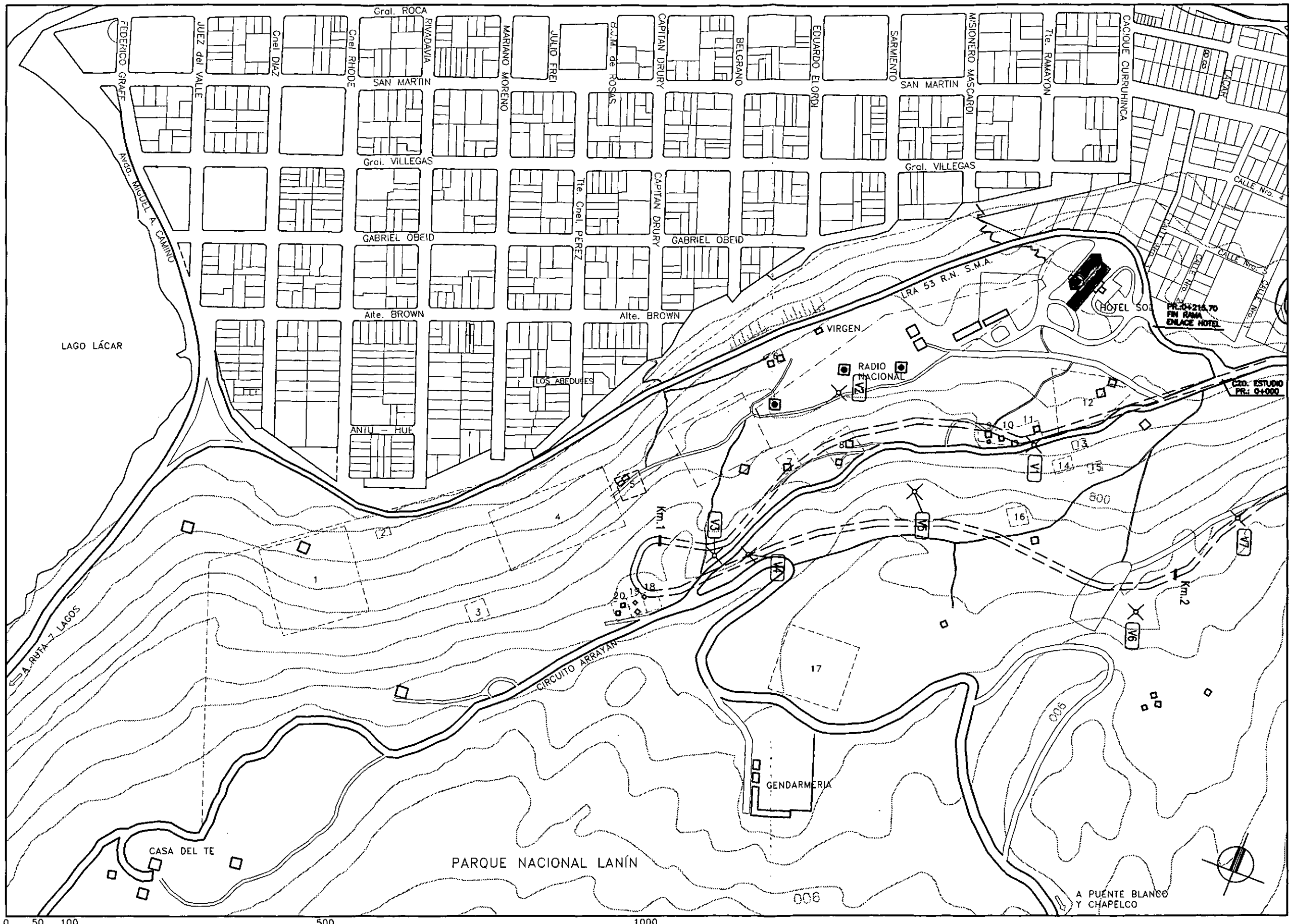
INTERCONEXION VITAL S.M.A. CHAPELCO
 PROYECTO DE VIALEDA PROVINCIAL



ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES
 T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
 arquitectos
 M. DANZA - J. TUSET
 arquitectos adjuntos

ESQUEMA SOBRE BASE PROPIA ELABORADA A PARTIR DE DOCUMENTACION DEL I.G.M., DEL M.S.M.A. Y RELEVAMIENTOS PROPIOS

INFORME FINAL
 JUNIO 96.
 Y.GONZALEZ - C. NOBREGA
 INFORMATICA



VISTA PARCIAL DEL NUEVO TRAZADO DE LA R.P. 19

REFERENCIAS:

- NUEVO TRAZADO RUTA PROVINCIAL 19 - TRAMO S.M.A. - CHAPELCO
(FUENTE: DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD - PROYECTO INGS. UNGARO ALE ORTIZ Y ASOC.)
- DELIMITACIÓN ASENTAMIENTOS 1994.
- CONSTRUCCIONES (FUENTES VARIAS)
- CAMINOS PRINCIPALES
- SENDAS

ESQUEMA SOBRE BASE PROPIA ELABORADA A PARTIR DE DOCUMENTACIÓN DEL I.G.V., DEL M.S.M.A. Y RELEVAMIENTOS PROPIOS

ASESORIA URBANÍSTICA ~ SAN MARTÍN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96
Y.GONZALEZ-C.NOREGA
Integración

6.3.- ESTRATEGIA DE CONSISTENCIA PARA LA GESTIÓN TERRITORIAL DEL ÁREA

6.3.1.- Directrices urbanísticas

Se proponen 2 directrices urbanísticas principales:

1º Transformar la bandeja del Hotel Sol y la Radio Nacional en un sector urbano de mayor calidad, que pueda constituirse en un *atractor* que vitalice el área pero fundamentalmente a la aldea.

Esta directriz urbanística debería concretarse a través de la implementación de un proyecto-marco de un área urbana compleja, con carácter de área-parque de muy alta calificación, con un perfil de referencia que comprendería distintos emprendimientos interligados como un medio de elevación desde la aldea, un núcleo de locales recreativos-gastronómicos, espacios públicos equipados, con miradores y circuitos deportivos, y algunos emprendimientos hoteleros y/o residenciales; tal idea-marco, que se ilustra adjuntamente bajo la denominación *Urbanización Parque del Sol*, se irá profundizando y detallando a lo largo de este capítulo.

La vocación de esta bandeja como área recreativa-hotelera fue anticipada en los ya citados trabajos del Arq. Kullock, de la Comisión del POA y en el estudio de las *Primeras acciones en la gestión ambiental de los lotes 58 y 59* coordinado por la Ing. Castañeda.

2º Mantener la especificidad del resto del lote como un área boscosa con asentamientos dispersos limitados que no deberían incrementarse y cuyo futuro debe asociarse a una cogestión con la Comunidad de Puente Blanco.

A nivel municipal es fundamental la contención de las expansiones marginales en este lote, especialmente en su borde, por sus fragilidades ambientales²⁸ y por su valor como pieza estratégica y de alta visibilidad turística.

²⁸ Municipalidad de San Martín de los Andes/Castañeda, Sara (Coord.).- Op. cit.

6.3.2.- Fundamentación específica de las directrices

Las directrices anteriores resultan de distintas consideraciones sobre el lote. Por un lado, el mismo forma parte de un espacio mayor cuyo manejo estratégico articulado ya ha sido tratado en los dos capítulos anteriores. Por otro lado, a lo largo de esta asesoría se han confrontado iterativamente los posibles aprovechamientos urbanísticos con algunas cuestiones relevantes de ordenamiento como el rol del lote dentro del gran espacio turístico, los posibles macrotrazados que podrían impactarlo y la cuestión de las comunidades locales, aspectos que se detallan a continuación.

El lote en estudio se comporta como un *Condensador Territorial* pues las acciones de escala local y global dentro del mismo, como así también en otras áreas contiguas, pueden impactar fuertemente no sólo en el lote sino también en el resto de San Martín. Particularmente esta área, por sus especificidades y conectividades, es una pieza clave de San Martín como gran espacio turístico al jugar:

- como fachada lateral, verde y soleada del casco central
- como balcón sur sobre el casco central con su imagen aldeana y con vistas al Lago Lácar
- como sector con actividades hoteleras (Complejo del Hotel Sol)
- como área de atravesamiento del camino de bajada desde el Cerro Chapelco, integrando los Circuitos Turísticos Chapelco y Arrayán, este último utilizado también como circuito deportivo
- como territorio de las comunidades locales, como las nucleadas en torno a Puente Blanco, que integra el paisaje turístico y con potencialidad para dicha actividad.

Por todo esto es que los aprovechamientos del lote deben plantearse en función de una racionalidad global, no simplemente en función de los aprovechamientos analizados aisladamente.

Asimismo esta área es una pieza afectada estructuralmente en distintas propuestas y estudios sectoriales por nuevos trazados viales, caso de la nueva bajada desde el Cerro Chapelco planteada a nivel provincial a principios de los años 80.²⁹ El proyecto es muy ambicioso, con una extensión de unos 13 kilómetros, con un ancho de coronamiento de 12.70 metros, con banquetas de 3 metros y con pendientes máximas de 5%, salvo algunos tramos de 6%.

Tal como puede verse en el gráfico adjunto, el tramo de bajada a partir de Puente Blanco acordona el Cerro Comandante Díaz por sus flancos este y norte, coincidente en algunos tramos con la actual traza existente desde Puente Blanco al abra superior del Cerro.

²⁹ Provincia del Neuquén - Dirección Provincial de Vialidad / Ings. Ungaro Ale Ortiz y Asoc..- **Proyecto de la Ruta Provincial N° 19**. Plano Ejecutivo, sf.

Posteriormente se plantea una curva menos pronunciada que engancha con el camino al Arrayán, continuando con una traza paralela al mismo hasta el peine con el Hotel Sol. En el tramo de Puente Blanco al Cerro, los cambios del nuevo trazado son muy significativos, con importantes afectaciones a las comunidades locales.

Este macrotrazado no se encuentra en la actual agenda provincial de obras, pero su evaluación no puede soslayarse por sus implicancias urbanísticas y por el mencionado *handicap* negativo de la actual bajada invernal de Chapelco, explicable por sus pendientes fuertes y curvas cerradas.

En tal sentido, este proyecto se considera inconveniente por múltiples razones:

- a.- los altos costos de la obra infraestructural así concebida, no sintonizados con la política provincial de contención y austeridad
- b.- las afectaciones al territorio de las comunidades locales, caso de la Comunidad Vera
- c.- la sensibilidad ambiental contemporánea, al producirse importantes desforestaciones, y movimientos de tierra, conformándose auténticos murallones de taludes de tierra, visibles desde distintas zonas de San Martín.

Por otra parte, la traza de este proyecto afectaría directamente a algunos de los asentamientos marginales existentes a la que vez potenciaría otras áreas, caso del vértice noreste del lote.

Por tanto, si bien este proyecto se considera inconveniente, las demandas planteadas de mejorar la bajada de Chapelco deberían ser atendidas, compartiéndose la solución más contenida de ingeniería vial, actualmente en estudio a nivel provincial, consistente en un ensanche a 9.70 metros de los casi 5 km de la actual subida de Chapelco desde la Ruta Nacional 234 (Camino de los 7 Lagos).³⁰ Asimismo a muy largo plazo podrán plantearse nuevos proyectos viales, parciales o híbridos, que mejoren la calidad de la bajada en algunos tramos entre Chapelco y Puente Blanco y que atendiesen los requerimientos y sensibilidades señalados.

Al plantear emprendimientos urbanísticos no es posible soslayar la problemática de las Comunidades aborígenes. En tal sentido, el lote y las áreas contiguas, tienen una especificidad no sólo paisajística sino también cultural cuya gestión es una cuestión delicada. Esta es un área de problemas que hay que afrontar, como la situación dominial, las amenazas de posibles ocupaciones marginales, las conectividades potenciales - planteadas oportunamente en proyectos de vialidad provincial y en la propuesta de la Comisión del POA, los derechos de paso por viejos caminos en propiedades actualmente privadas, las operaciones públicas de impacto, o las presiones privadas por una liberación

³⁰ De acuerdo a lo informado por la Ing. Basallo, Directora de Estudios y Proyectos de la Dirección Provincial de Vialidad de la Provincia de Neuquén, en entrevista de abril del presente año.

de un suelo plano apetecible. En este escenario incierto, lo importante es jugar con prudencia, no desconociendo singularidades pasadas ni hipotecando el futuro, para lo cual debe plantearse una gestión territorial especial que articule sus dimensiones locales y globales fortaleciendo especificidades.

En este contexto de contención, el gran movimiento urbanístico es la bandeja hotelera-recreativa, cuya transformación hacia una suba de calidad es relevante en la estrategia global de San Martín. Esta área es de alta sensibilidad, y de las pocas áreas que podrían jugar como una oferta complementaria de *atractores* urbanos, lo cual le otorgaría estabilidad estructural. Téngase presente que en un medio con recursos naturales tan extraordinarios y en entornos de creciente competitividad, lograr ampliar las ofertas complementarias de atractivos turísticos dentro de la *aldea* constituye un mejor aprovechamiento del recurso.

6.4.- CONSIDERACIONES TÁCTICA-ESTRATÉGICAS

La *estrategia de consistencia* comprende la articulación de *tácticas de apalancamiento* y de *sostenimiento continuo* a partir de las cuales se plantean distintos grupos de actuaciones en el tiempo.

En tal sentido el manejo urbanístico de este lote debe ser concebido a largo plazo, pero se deben jugar algunos movimientos activos a corto plazo especialmente en la bandeja hotelera-recreativa del Hotel Sol.

i.- FASE INMEDIATA: 1996 - 2000

En esta fase las actuaciones en el lote deben ser congruentes con el desafío global de frenar la caída de San Martín y empezar a jugar firmemente en la construcción de un escenario de fuerte reposicionamiento, articulándose las siguientes operaciones tácticas.

TÁCTICA DE APALANCAMIENTO (ANCLAJE)

El objetivo estratégico es posicionar al lote, frenando y cambiando el actual proceso morfogenético en la bandeja del Hotel Sol y la Radio Nacional. Como ya se ha señalado, por su valor topológico y por su situación dominial, esta planicie y algunos faldeos próximos, constituyen un suelo atractivo para eventuales expansiones residenciales marginales, lo cual se considera inconveniente para el logro de la *estrategia de consistencia* recomendada.

Para ello en esta fase hay que "preparar el terreno", transformándolo en un espacio urbano de interés para lo cual se plantean varias operaciones:

1º Saneamiento de la titulación y algunas acciones concretas de relocalización de los asentamientos precarios existentes.

El actual proceso de saneamiento de la titulación dominial de los asentamientos precarios es una realidad que no puede desconocerse pues limita y torna más complejas las oportunidades urbanísticas del área.

En otras realidades territoriales e históricas, con Municipios más ricos y con otras lógicas históricas de los asentamientos, podrían plantearse actuaciones compensatorias y de relocalización poblacional de toda la urbanización popular, pero no es el caso de San Martín.

En este contexto es conveniente proceder al saneamiento dominial, lo cual seguramente intensificará la calificación del área, conformándose la *Urbanización del Arrayán*. Pero igualmente algunos pocos asentamientos excelentemente ubicados en los bordes de la bandeja, deberían ser relocalizados con intencionalidad urbanística pues de lo contrario hipotecarían o inhabilitarían el cumplimiento de la directriz específica de transformación a un área parque captadora de *atractores* futuros. Particularmente, los asentamientos de borde que deberían ser relocalizados son los N° 4, 5, 6, 18, 19 y 20, incluidos todos ellos entre los asentamientos a reubicarse en es estudio municipal de 1994.³¹ Los restantes asentamientos se ubican en su mayoría sobre plataformas que balconean a la planicie de la Radio Nacional.

2° Definición de las correspondientes magnitudes de aprovechamiento en tales asentamientos

Se definirán tanto para los asentamientos dispersos como los que se engloban en el gráfico bajo la designación del Fraccionamiento del Arrayán.

3° Acciones de posicionamiento y calificación de la bandeja

Esta bandeja debe ser paulatinamente reapropiada y percibida como un espacio urbano calificado de San Martín, contenedor de distintos miradores hacia la *aldea*, para lo cual se proponen distintas operaciones:

a.- Habilitar el Viejo Mirador de la Virgen como mojón panorámico y como punto de interpretación de la aldea, otorgándole una nueva y fácil accesibilidad peatonal, mejorando algunos senderos existentes y la subida desde la calle Capitan Drury (que se fortalece en la propuesta general). Asimismo se propone calificar la conexión peatonal desde el Mirador de la Virgen con el camino al Arrayán a la altura del empalme con la bajada del Chapelco, jugando todos estos senderos como piezas de un nuevo circuito deportivo.

b.- Limpiar y enjardinar la planicie, incluida el área ocupada por Radio Nacional

c.- Delimitar el Hotel Sol con un eventual área de expansión con cercos calificados; se proveerán áreas verdes y de ofertas complementarias para su posible expansión, en concordancia con el fortalecimiento empresarial del mismo.

³¹ Municipalidad de San Martín de los Andes/Castañeda, Sara (Coord.).- Op. Cit., Mapa N° 8

Una cuestión abierta en la negociación es el **momento de traslado de Radio Nacional**. Por un lado hay especificidades vinculadas a la naturaleza y tipo de los compromisos legales existentes, de los que no se dispone de información; por otro lado, de acordarse su traslado, hay tiempo técnicos. Pero también hay una racionalidad en la gestión urbanística pues mientras la bandeja sea ocupada por la Radio, se minimizan las posibilidades de nuevos asentamientos residenciales informales. Por ello, se recomienda que el traspaso del predio de la Radio se concrete recién después de implementarse una policía territorial efectiva para el área.

4° El fortalecimiento empresarial del Hotel Sol

El Hotel Sol constituye una infraestructura de gran escala subutilizada y con distintos problemas de conservación que juega como una pieza del lote que es fundamental para San Martín. Por ello el Municipio y la Provincia deberían tomar con fuerza su fortalecimiento empresarial, estudiando la promoción de su explotación por alguna cadena internacional -aunque sea de segundo orden, que le vuelva a devolver su rol emblemático, ampliando y calificando sus ofertas complementarias como el Centro de Convenciones u otras que puedan ser demandadas, para lo cual se podrían disponer y cesionar nuevas áreas de la actual bandeja; asimismo habría que promover el mejoramiento de su imagen.

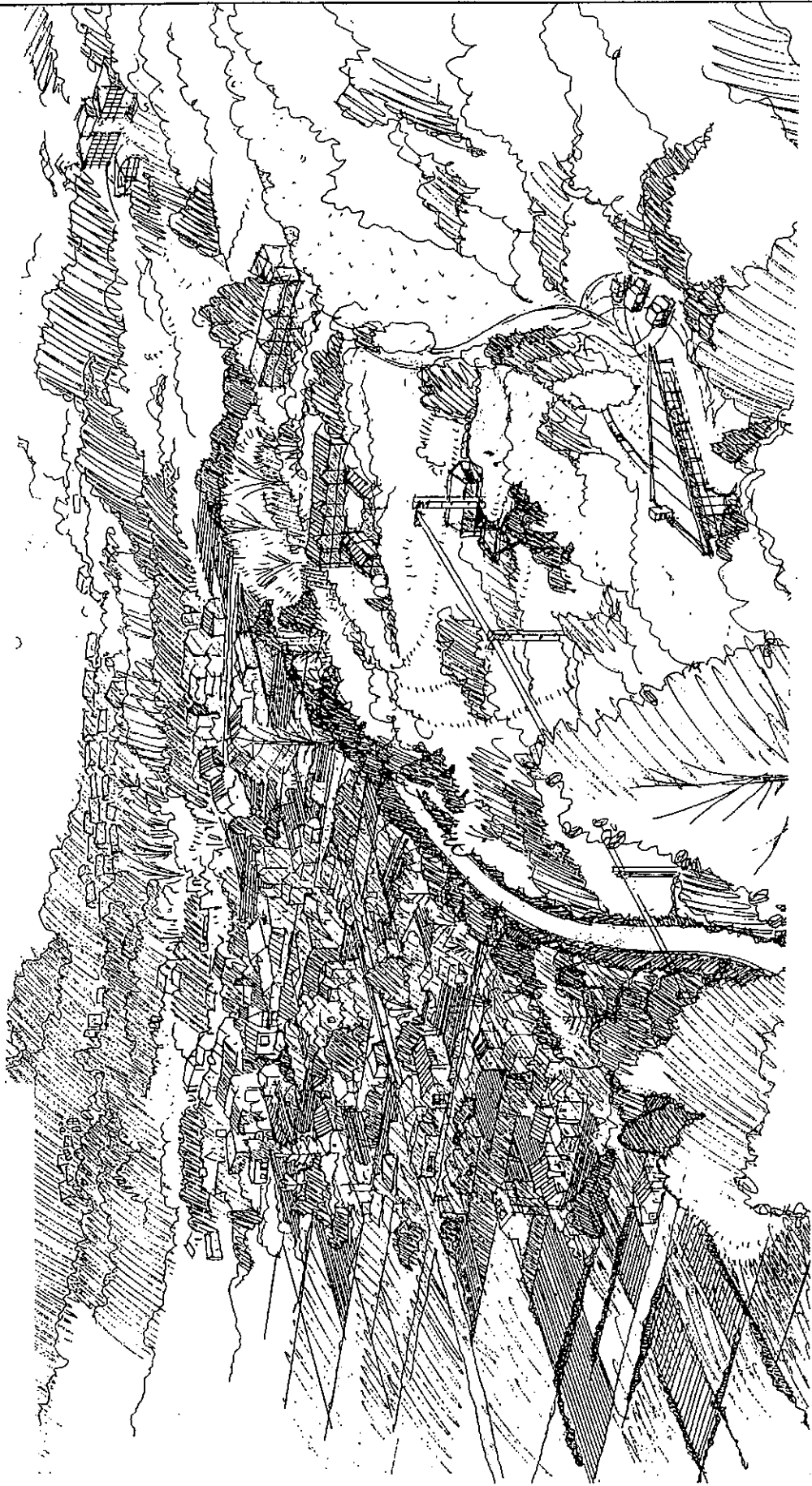
El fortalecimiento del Hotel Sol hace más consistente las restantes operaciones del lote.

5° Construcción del equipamiento - ancla de la Galería de las Flores (Sombráculo cromático)

La construcción de esta estructura y su conformación vegetal, constituye una operación *atractora* menor de capitalización de la bandeja, que permitiría incrementar la apropiación y percepción pública del área a la vez que mostraría la determinación municipal en el gerenciamiento de la bandeja.

6° Articulación de un circuito deportivo equipado y señalizado en la bandeja

Varias de las operaciones menores antes señaladas, pueden formar parte de un nuevo circuito deportivo desde la Calle Drury hasta la Casa del Te del Arrayán, que podría equiparse con algunos aparatos fijos y señalización, todo lo cual puede concretarse a bajísimo costo. También podrían construirse algunos miradores panorámicos en su recorrido, con eventuales acuerdos con la Administración de Parques Nacionales.



U R B A N I Z A C I O N P A R Q U E D E L S O L

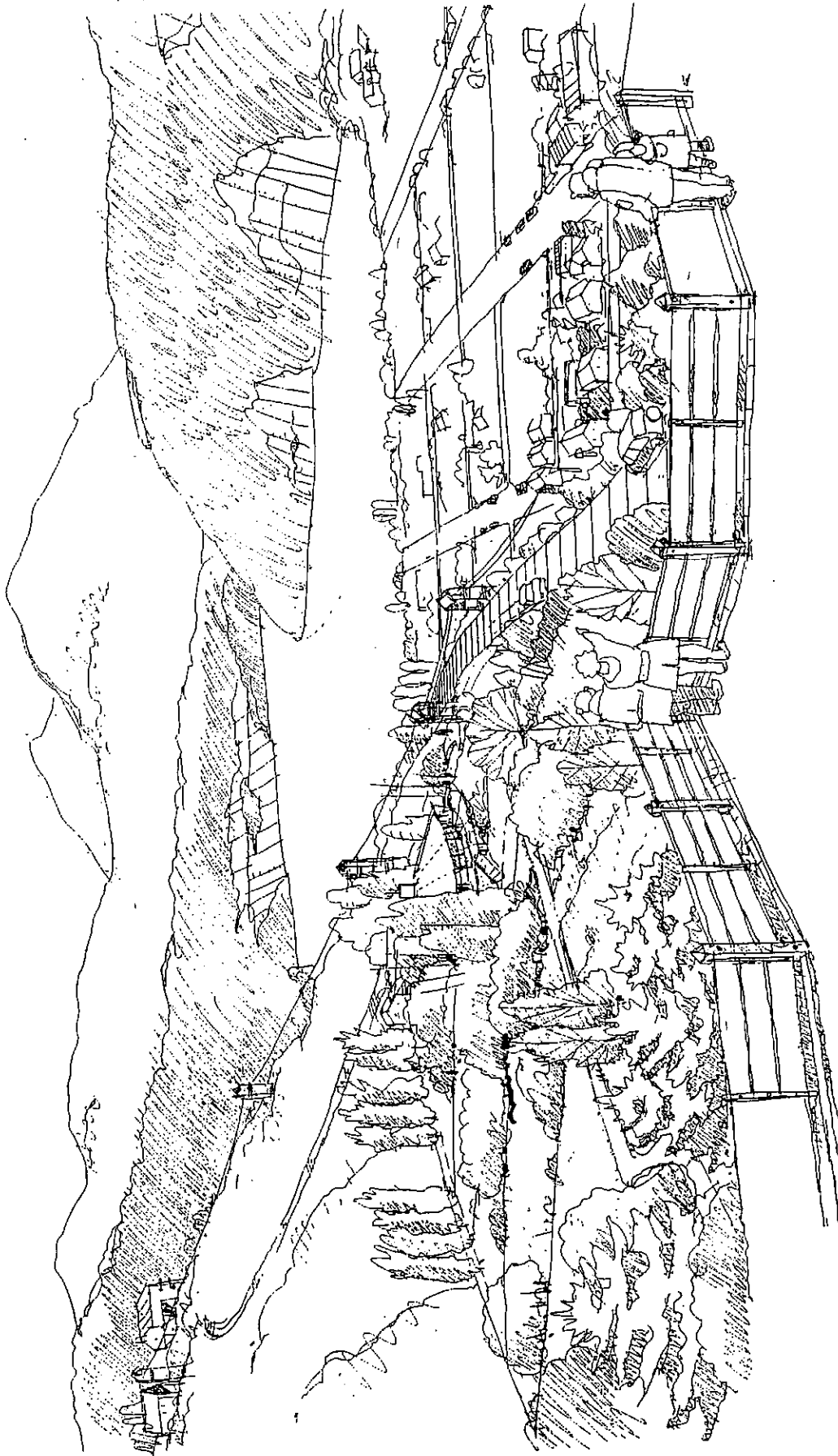
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
Integración



MIRADOR AREA HOTELERO RECREATIVA (EXPLORACIONES PRELIMINARES)

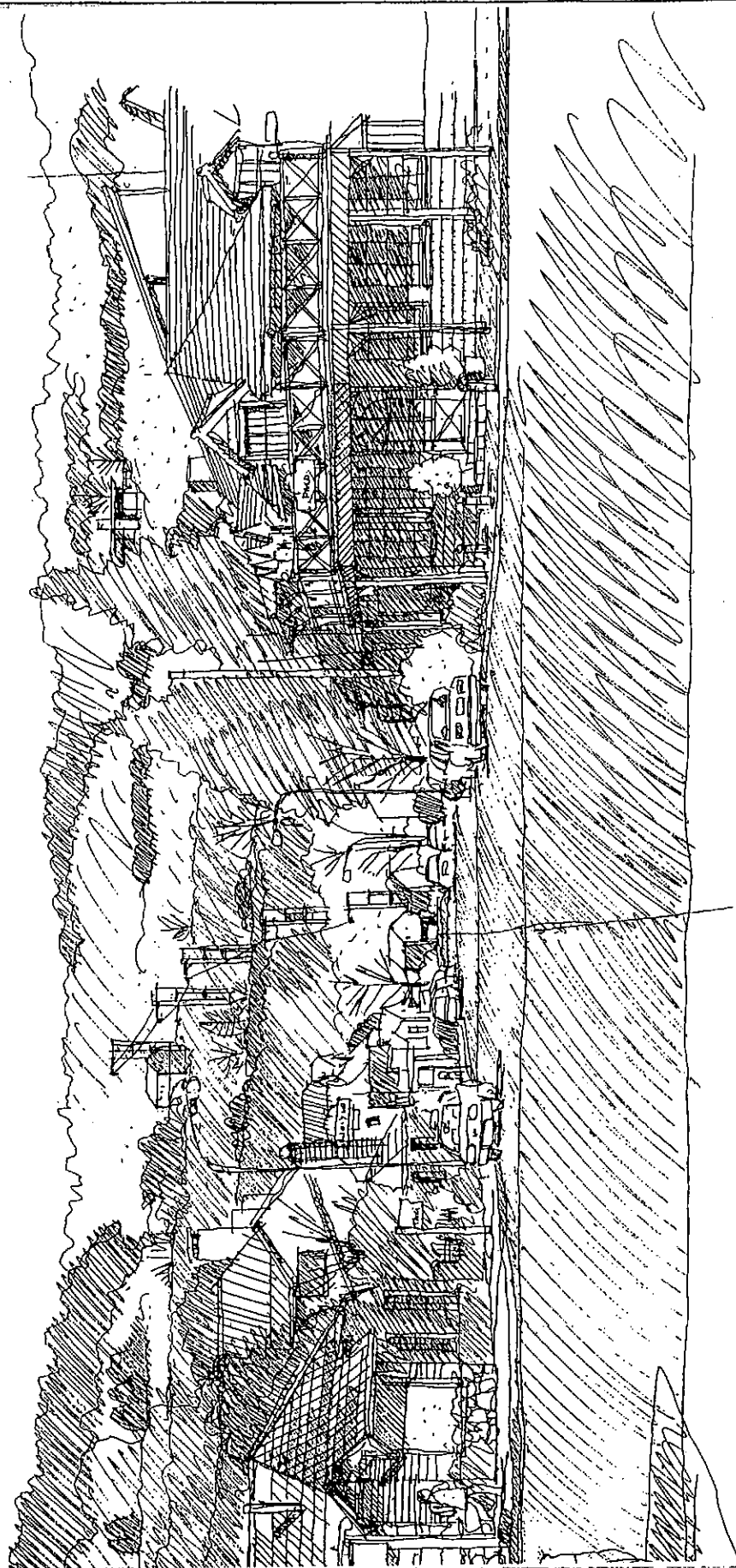
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. MORIEGA
integradoras



AREA HOTELERA RACREATIVA DESDE CALLE CAPITAN DRURY

ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 76.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
INFOGRAFICOS

TÁCTICA DE SOSTENIMIENTO CONTINUO

Se propone un **Plan Especial de Calificación (PEC)** para el **Área local de Puente Blanco**, que comprende no sólo el pequeño agrupamiento contiguo a la bajada del Chapelco a la altura del Arroyo Quitrahue sino el resto de parte de los lotes 59 y 69 habitados por miembros de la Comunidad Curruhuinca y de la Comunidad Vera (Paraje Trabunco).

Dentro de este Plan, y en el marco de acciones cautelares que se detallan en el ítem 6.5, puede agendarse la propuesta del *Proyecto de Circuito Puente Blanco* planteada a nivel de estudios municipales.³²

³² Municipalidad de San Martín de los Andes/ Castañeda, Sara (Coord.).- Op. cit., p. 15.

ii.- FASE MEDIATA

En esta fase la *táctica de apalancamiento* se apoya en *relanzar* el lote, particularmente su bandeja hotelera-recreativa.

Ya habiéndose calificado y capitalizado dicha área en favor del Municipio, el desafío será cumplir con la directriz de generar un área de mayor calidad. Para ello deben plantearse distintas operaciones del proyecto-marco, cuya gestión puede haberse iniciado en la fase anterior. Estas acciones son:

1° Infraestructura primaria dentro de la bandeja de referencia

Comprende distintas infraestructuras a ser concebidas articuladamente, sí bien pueden construirse diferidas en el tiempo. Son la infraestructura primaria vial, de abastecimiento de agua potable, de abastecimiento de gas, saneamiento y energía eléctrica.

2° Apertura y venta de un loteo de grano grande concebido como *producto turístico*

Tal como se observa en los dibujos adjuntos, se propone que el Municipio libere en una parte de la planicie una fracción de la misma para usos hoteleros o residenciales privados. Tal área se concibe a modo de una Villa Parque, implementada como un *producto turístico*. Ello podría constituir un elemento de estabilidad a la vez que podría permitir obtener los recursos genuinos como para recuperar las inversiones en infraestructura y equipamientos primarios, viabilizando operaciones como la del medio de elevación.

Naturalmente esta propuesta es delicada y puede tener un impacto muy negativo sí se concibe fuera de la *estrategia de consistencia* y su implementación aquí recomendada. Asimismo deberán mantenerse los atravesamientos primarios de las comunidades locales.

La definición de los usos hoteleros o residenciales es aún prematura, pues dependerá de la gestión de la *Carpeta de negocios* que integre.

3° La habilitación y gestión del vértice recreativo-gastronómico

Tal como ya se ha presentado, en el vértice de la planicie se recomienda la eventual localización de un área recreativa flexible, con locales bailables o gastronómicos de calidad, especialmente algunos emprendimientos acotados de recreación nocturna, debiéndose innovar o estar abiertos a posibles emprendimientos como una *Ecodisco* mediana o Casas de Comidas de altísima calidad.

Estos emprendimientos responden a una legítima demanda de locales de diversiones para jóvenes pero son de los más inciertos. Ello se debe a la necesaria compatibilidad con las

actividades del área, a la frecuente volatilidad de sus programas y a una localización que en esta etapa aún puede ser ponderada como débil, considerando que esta área se habilita previo a la eventual construcción de un medio de elevación.

4° La construcción de un medio de elevación panorámico entre la aldea y la bandeja hotelera - recreativa

Este emprendimiento se considera muy relevante pues puede jugar como un atractivo, no sólo del lote sino de la aldea, lo cual es congruente con su estrategia de relanzamiento.

La localización de este medio de elevación constituye una decisión infraestructural y urbanística fundamental, proponiéndose su base en el remate de la calle Capitán Drury y su llegada próxima al borde noroeste de la bandeja hotelera - recreativa. Esta localización es la que puntea mejor considerando múltiples variables como: la configuración de la bandeja, los desmoronamientos e inestabilidades de los faldeos, la conectividad vial del borde del casco, la no afectación de zonas residenciales calificadas, la no obstrucción del campo visual del Hotel Sol y su proximidad al Microcentro, a tan sólo unos 350 metros de la Avda. San Martín y sobre la misma calle de la Iglesia Matriz frente al Municipio.

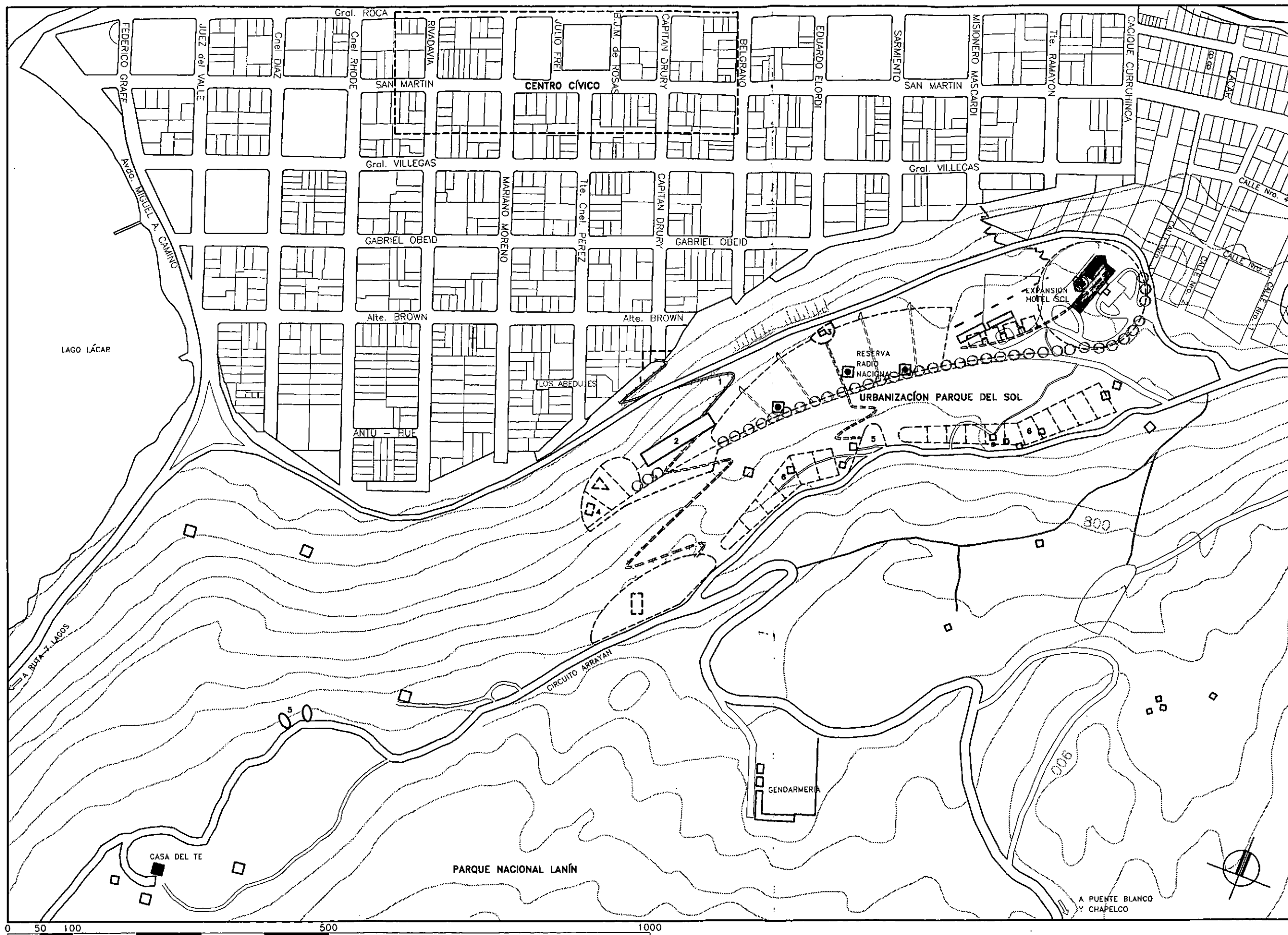
La debilidad de esta iniciativa es su dimensión económica, habida cuenta de que los flujos no serán extraordinarios, fundamentalmente frente a inversiones iniciales importantes. Ello obliga a manejar decisivamente esta variable, tanto en la posible elección del medio de elevación como en la gestión del emprendimiento.

Respecto a la elección del medio de elevación, la dificultad es la variación del perfil a salvar, con eventuales afectaciones de un faldeo frágil que deben ser minimizadas por la obra civil. Se plantean tres alternativas: un funicular, un ascensor inclinado con cremallera y estructuras más sofisticadas con cápsulas panorámicas, soluciones respectiva y crecientemente más costosas, lo cual lleva a recomendar profundizar en la pre-factibilidad de la primera alternativa.

La gestión del emprendimiento seguramente no podrá resolverse por un paquete privado único de construcción y explotación. Tal vez haya que pensar en actuaciones mixtas, con la intervención pública para solventar los costos iniciales, previéndose la eventual utilización de los recursos generados por la venta de la Villa Parque en la planicie.

5° La promoción de la construcción de una hostería muy calificada balconando a la aldea y con vistas al Lago Lácar

Esta hostería 4 estrellas se ubicaría próximo al camino al Arrayán a la altura del cruce con la bajada del Chapelco.



URBANIZACIÓN PARQUE DEL SOL - FASE INMEDIATA 1996-2000

- 1 - ESCALERA A PLAZA MIRADOR
- 2 - PLAZA MIRADOR
- 3 - MIRADOR DE LA VIRGEN
- 4 - GALERÍA DE LAS FLORES
- 5 - MIRADORES DEL ARRAYAN
- 6 - FRACCIONAMIENTO DEL ARRAYAN

ESQUEMA SOBRE BASE PROPIA ELABORADA A PARTIR DE DOCUMENTACION DEL I.G.M. DEL M.S.M.A. Y RELEVAMIENTOS PROPIOS

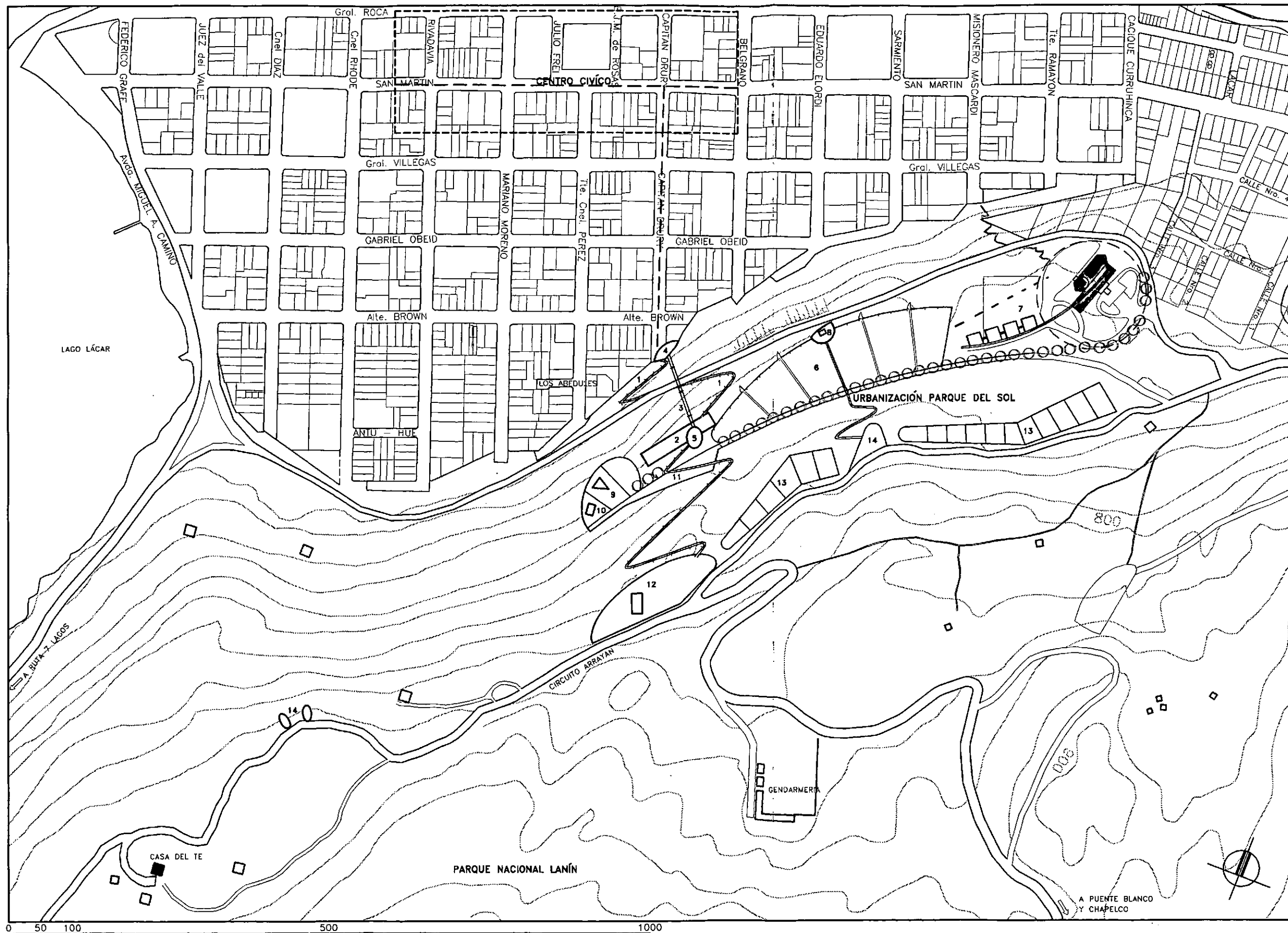
ASESORIA URBANISTICA - SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO '96

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
Integración



URBANIZACIÓN PARQUE DEL SOL - FASE MEDIATA

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| 1 - ESCALERA A PLAZA MIRADOR | 8 - MIRADOR DE LA VIRGEN |
| 2 - PLAZA MIRADOR | 9 - BANDA RECREATIVA GASTRONÓMICA |
| 3 - FUNICULAR | 10 - GALERIA DE LAS FLORES |
| 4 - SALIDA DEL FUNICULAR | 11 - ESTACIONAMIENTO |
| 5 - TERMINAL DEL FUNICULAR | 12 - HOSTERIA DEL ARRAYAN |
| 6 - BANDA HOTELERO RECREATIVO | 13 - FRACCIONAMIENTO DEL ARRAYAN |
| 7 - EXPANSIÓN HOTEL SOL | 14 - MIRADORES DEL ARRAYAN |

ESQUEMA SOBRE BASE PROPIA ELABORADA A PARTIR DE DOCUMENTACIÓN DEL I.G.M., DEL M.S.M.A. Y RELEVAMIENTOS PROPIOS

ASESORIA URBANÍSTICA ~ SAN MARTÍN DE LOS ANDES
 T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
 arquitectos
 M. DANZA - J. TUSET
 arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
 JUNIO 96.
 Y GONZALEZ - C. NORIEGA
 integratias



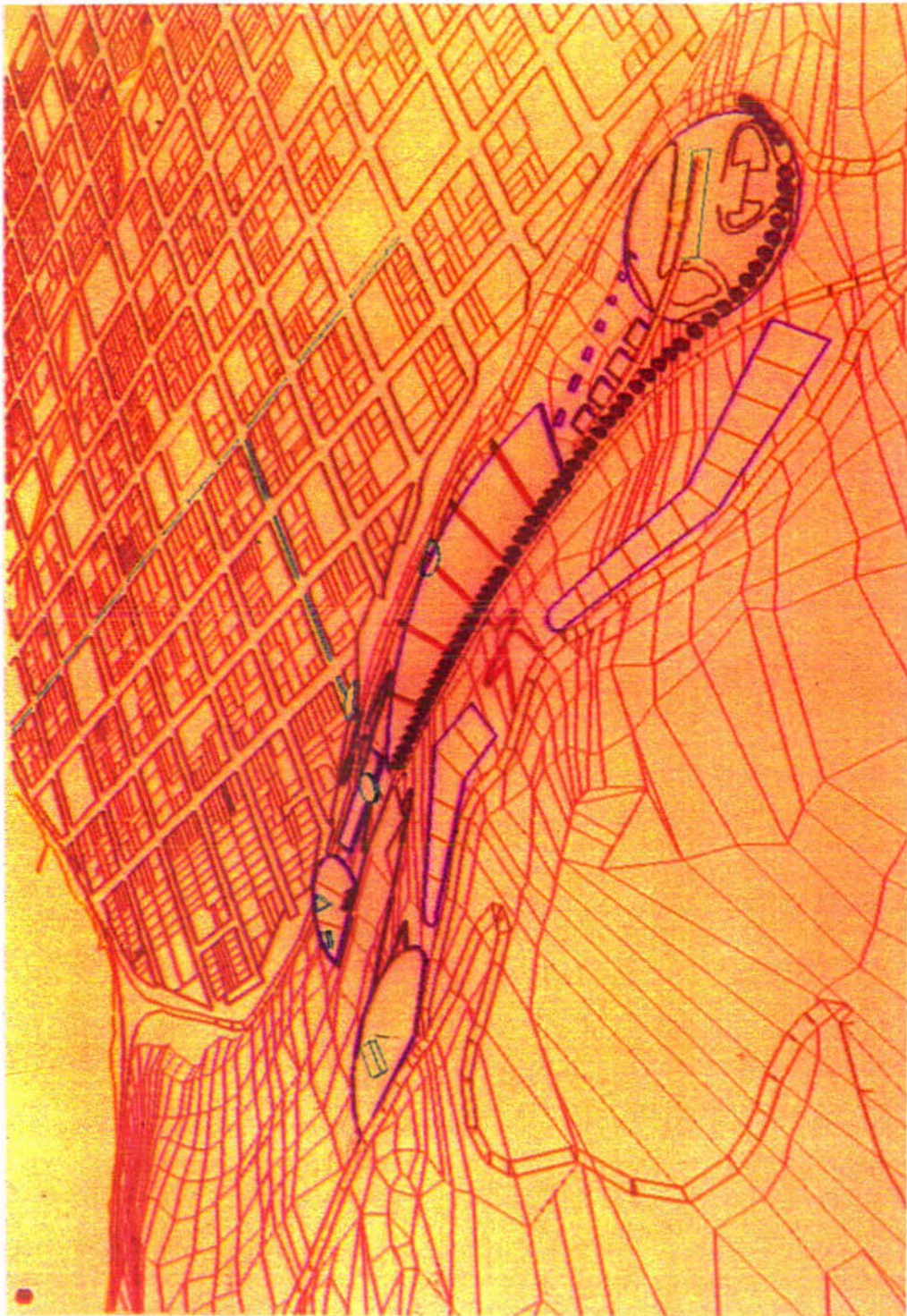
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectura parque del solcos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectura parque del solcos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. MORGUE
infografía



ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

URBANIZACION PARQUE DEL SOL.

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
info@info101.com



U R B A N I Z A C I O N P A R Q U E D E L S O L

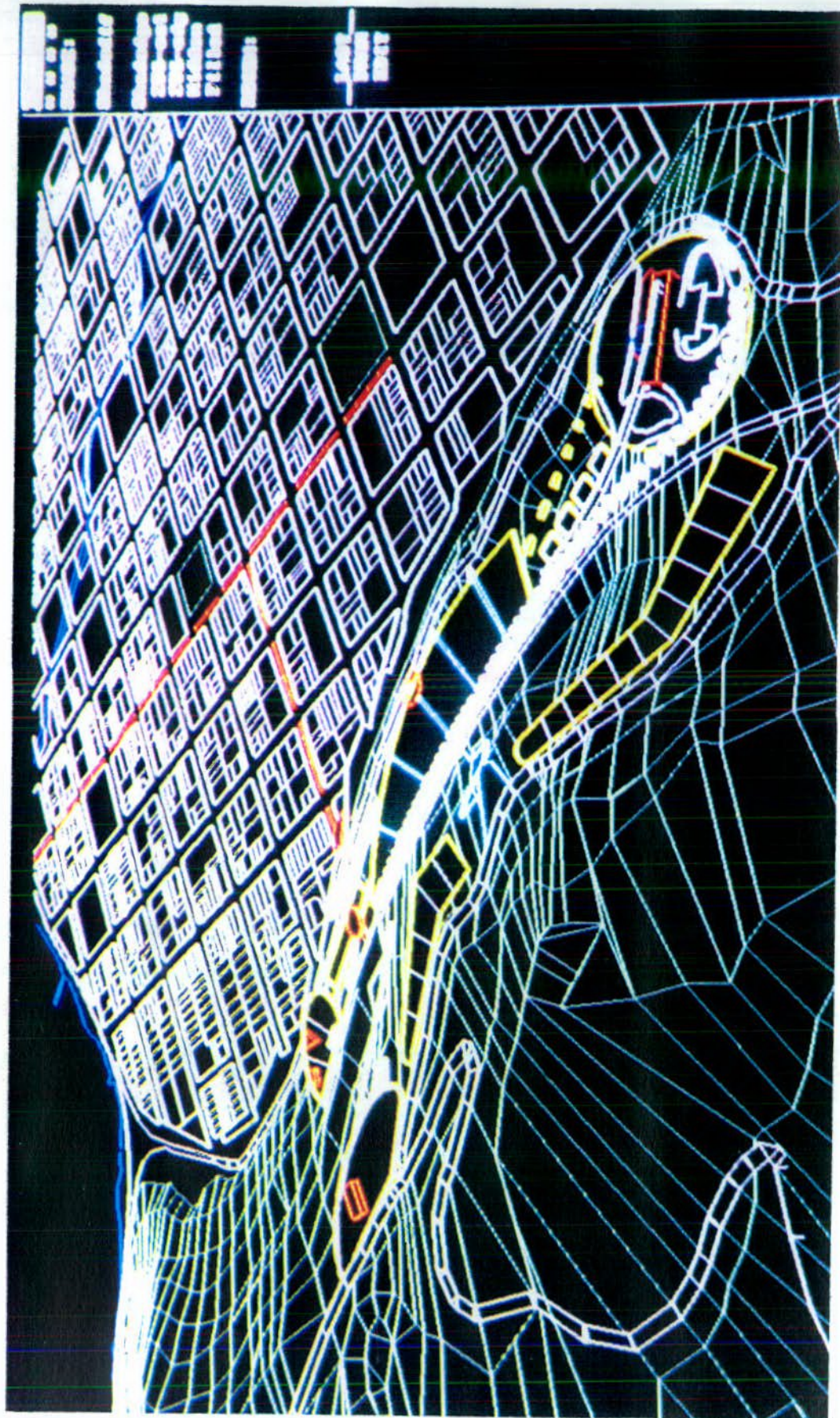
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquirurbanizacion parque del solctos

M. DANZA - J. TUSET
arquirurbanizacion parque del solctos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y GONZALEZ - C. NORIEGA
Informativos



ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

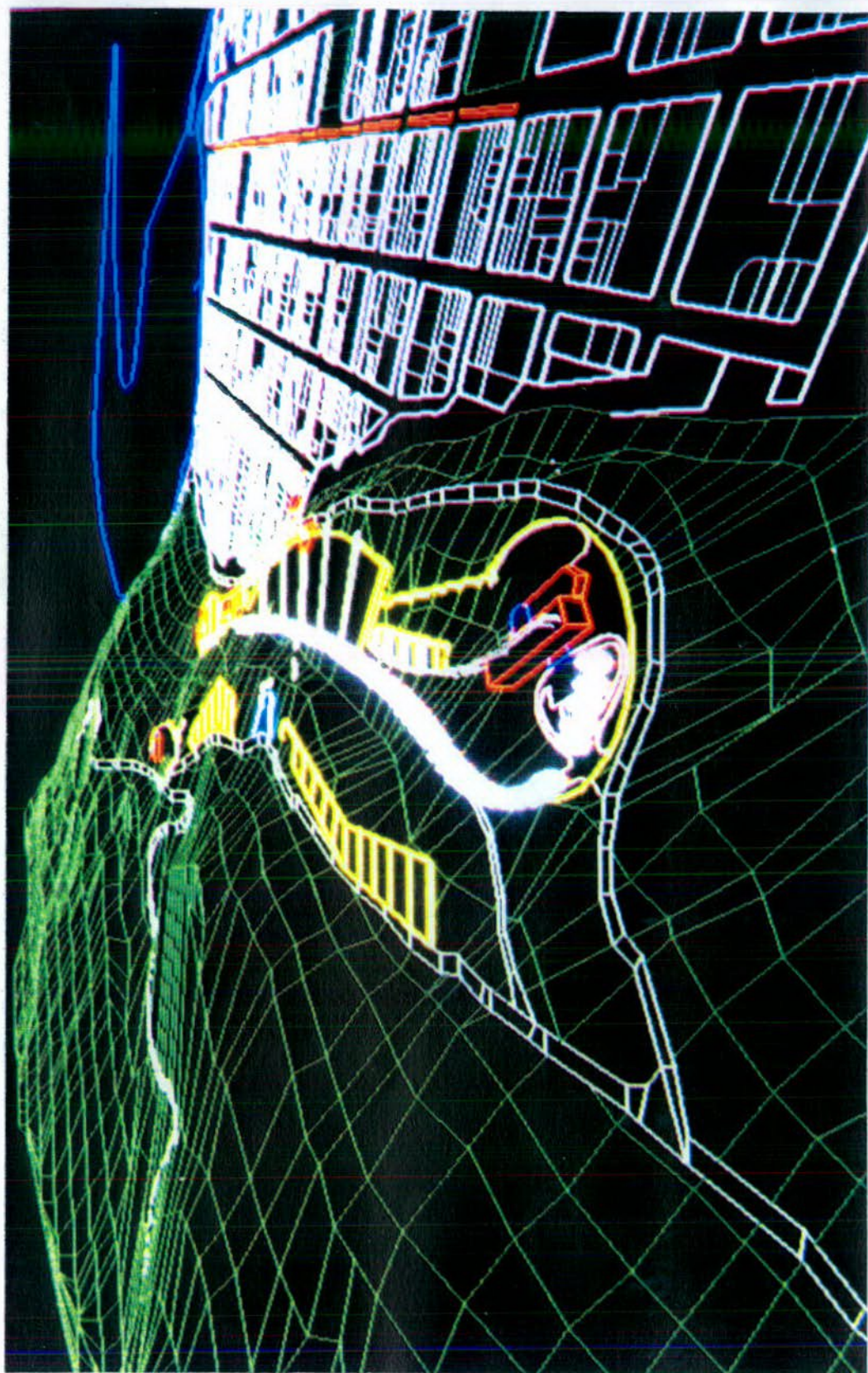
T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

U R B A N I Z A C I O N P A R Q U E D E L S O L

INFORME FINAL
JUNIO 96.

YONIALEZ, C. NORIEGA
integración



U R B A N I Z A C I O N P A R Q U E D E L S O L

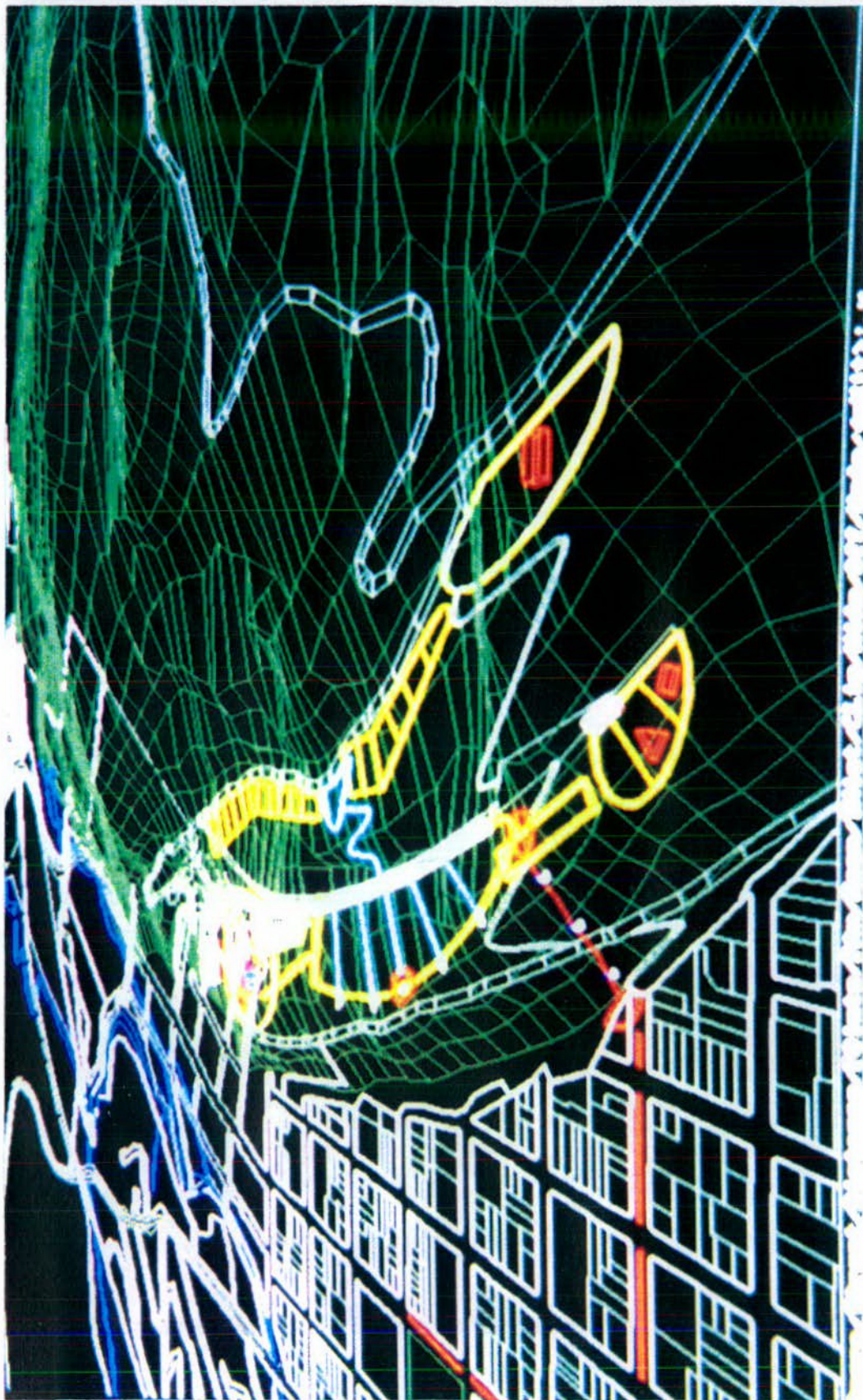
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

CONDALET - C. NORIEGA
informáticos



U R B A N I Z A C I O N P A R Q U E D E L S O L

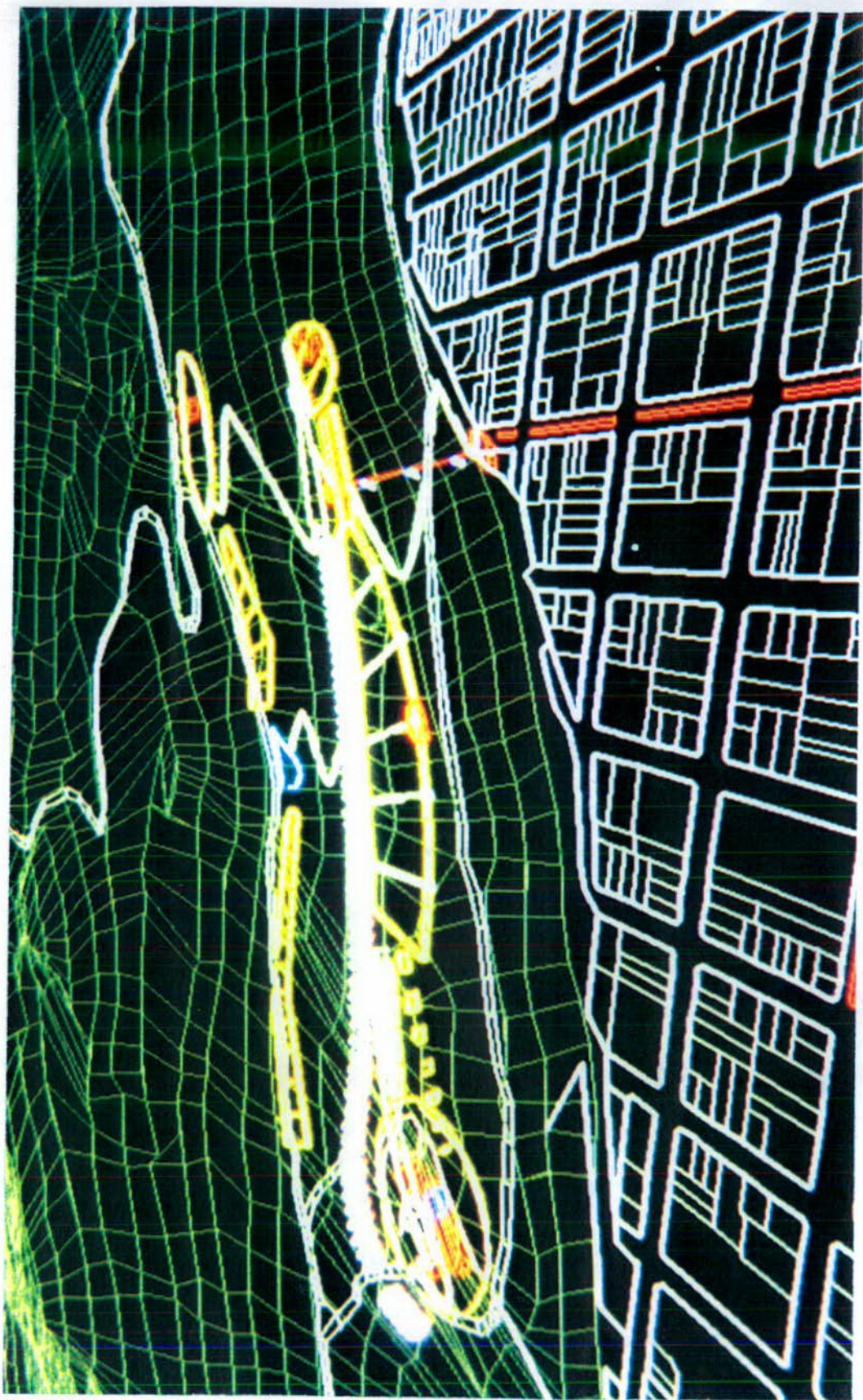
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

YCHOALEF. C. NORIEGA
info@rofio1



U R B A N I Z A C I O N P A R Q U E D E L S O L

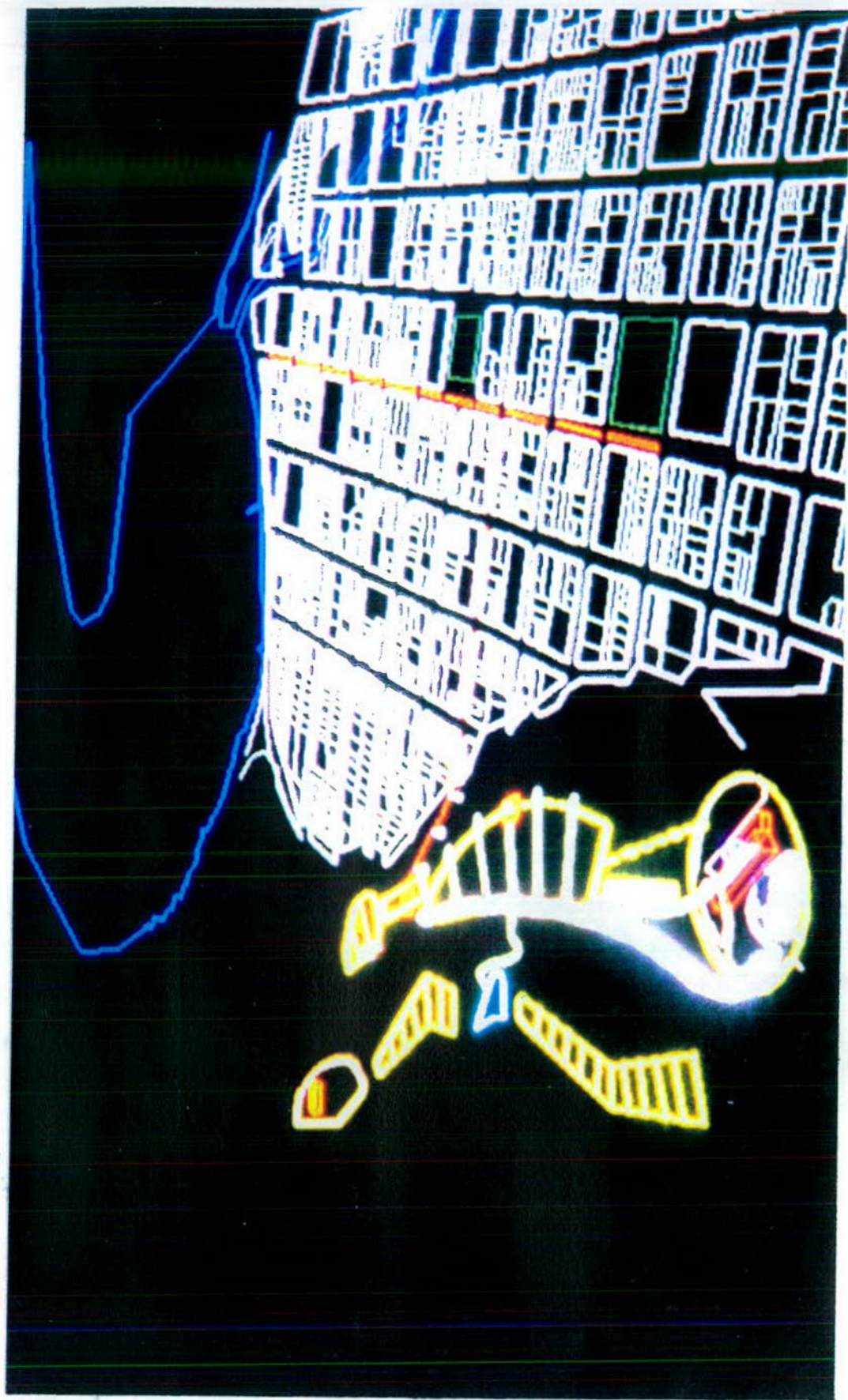
ASESORIA URBANISTICA ~ SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

Y. GONZALEZ - C. NORIEGA
Infografía 1



U R B A N I Z A C I O N P A R Q U E D E L S O L

ASESORIA URBANISTICA - SAN MARTIN DE LOS ANDES

T. SPRECHMANN - D. CAPANDEGUY
arquitectos

M. DANZA - J. TUSET
arquitectos adjuntos

INFORME FINAL
JUNIO 96.

T. GONZALEZ - C. NORIEGA
Infografías

6.5.- LA GESTIÓN POLÍTICO-TÁCTICA DEL LOTE

1º.- La bandeja hotelera- recreativa

Debe mantenerse la declaratoria cautelar existente (Ordenanza 1723/95), planteándose las siguientes recomendaciones tácticas para la gestión territorial recomendada.

La gestión de la bandeja hotelera - recreativa variará según sea la magnitud de la transferencia dominial (titulación) en curso a favor de parte de los pobladores actuales y la relocalización de los restantes.³³ De mantenerse aproximadamente lo planteado en el Estudio de las *Primeras acciones en la gestión ambiental de los lotes 58 y 59* y adoptándose la propuesta urbanística ya señalada, cabe observar:

- a.- La legislación de un marco de planeamiento especial para los predios cuya titularidad se formalice dentro del actual proceso de regularización, especialmente dentro del área que se ha designado en los gráficos como *Fraccionamiento del Arrayán*, el cual balconea a la planicie del Hotel Sol y de la Radio Nacional. En una primera fase debe plantearse una prohibición transitoria de nuevas edificaciones salvo ampliaciones acotadas de las ya existentes si en las mismas permanecen sus actuales pobladores. A futuro deberían plantearse una calificación de las edificaciones existentes o nuevas, con factores de ocupación del suelo del orden de los actuales y aprobación especial en función de la directriz.
- b.- La conformación de la *Unidad de Gestión de la Urbanización Parque del Sol* dentro del Municipio. Esta unidad ejecutiva debe apoyarse en el modelo innovador adoptado por el gobierno provincial en COPADE³⁴, con integrantes emprendedores de áreas estratégicas del Municipio, de otros organismos, caso de ENSATUR, de infraestructuras públicas y de la Provincia. Esta Unidad estará bien articulada con la *Unidad Técnica Asesora*, velando ambos por el cumplimiento de los objetivos estratégicos. Desde esta *Unidad de Gestión* se ajustará y lanzará la *Carpeta de Negocios* que será el referente para las siguientes instancias de implementación y negociación con distintos operadores, incluyendo informaciones sobre la prefactibilidad de los emprendimientos del proyecto - marco.
- c.- La calificación y capitalización primaria de la bandeja como espacio urbano de interés, supone actuaciones directas del Municipio que pueden realizarse dentro de sus procedimientos habituales. Para 1998, se podría inaugurar la primera etapa de habilitación del Viejo Mirador de la Virgen, con los correspondientes senderos

³³ Un tema abierto es la naturaleza dominial futura del área, que debería conservar en su mayoría el status de suelo municipal de dominio público, salvo en aquellas fracciones que se recomiendan transferir a privados en el marco de la presente propuesta.

³⁴ Secretaría de Estado del COPADE.- *Crisis y desafío. (Propuesta para el Desarrollo Estratégico de la Provincia del Neuquén)*. Neuquén. 1996, p. 17 y ss.

peatonales y limpieza del área. Estas acciones "preparan el terreno", dándole cierto interés para las otras inversiones propuestas, cuya prefactibilidad hoy se estima como muy baja. El traslado de la Radio Nacional deberá justarse con la misma y luego de asegurarse mecanismos y voluntades efectivas de policía territorial ante nuevos asentamientos informales. Puede incluirse en esta fase la construcción de las Galerías de las Flores.

d.- Conversaciones y negociaciones preliminares con distintos operadores:

- Primeramente se recomienda negociar la incorporación en la operación de un banco estatal, en lo posible provincial, que se comprometa con la operación del Municipio, asegurando a tasas razonables los financiamientos para la ejecución de la infraestructura primaria y participando en la posterior transferencia dominial del nuevo suelo abierto.
- Acciones de consulta y negociación a distinto nivel político y empresarial para la eventual incorporación del Hotel Sol a una cadena internacional, en el marco de su fortalecimiento institucional. Al respecto se recomienda estudiar un concesionamiento o venta de suelo para la expansión de ofertas complementarias al Hotel de alcanzarse una alianza estratégica con alguna cadena internacional que revierta el actual estancamiento de este producto turístico y lo reposicione.

e.- Posteriormente a la realización de las obras de infraestructura, se podrá llamar a expresiones de interés para la compra de los loteos de grano grande previamente concebidos e implementados como *productos turísticos*. En caso de concretarse dicha transferencia debe realizarse estableciéndose precios mínimos de venta elevados -acordes con la excepcionalidad del sitio y dentro de los estrictos mecanismos de transparencia y homologación planteados en el capítulo anterior.

f.- La construcción y explotación de los emprendimientos del vértice recreativo-gastronómico y del medio de elevación, puede constituir un paquete a ser concesionado conjunta o separadamente. El medio de elevación constituye un emprendimiento importante y seguramente de rentabilidades acotadas para la inversión privada; por ello el Municipio no debería aspirar a que constituya una oportunidad de obtener ingresos directos sino una alternativa para generar una nueva atracción turística compleja (con sus correspondientes circuitos), que fortalezca el anclaje y la permanencia del turista dentro de la aldea, lo cual beneficia a los distintos prestadores de servicios turísticos. La venta o concesionado de este paquete recién se debería realizar cumplidas las instancias anteriores, y de adoptarse el marco de reposicionamiento global aquí planteado. A nivel municipal, desde ya se podrían tomar algunas medidas específicas como el estudio de detalle de las cabeceras y

medidas que minimizen las posibles afectaciones futuras. Asimismo se podría avanzar en los estudios de su prefactibilidad ingenieril.

- g.- La gestión de la hostería superior sería la última intervención en el lote, que exigiría un llamado a expresiones de interés dentro de una gestión específica como *producto turístico*.

2° El resto del área - estudio

Se debería gestionar dentro del Plan Especial de Calificación de Puente Blanco y Paraje Trabunco, en acuerdo con las Comunidades locales. Desde el punto de vista político-estratégico se recomienda establecer una cautela de *Paisaje Protegido*, de gestión flexible por parte de las comunidades locales, con una *servidumbre non edificandi* sobre el borde que balconea al Oasis y otros barrios bajos, y acciones robustas sobre el resto

Asimismo debe estarse preparado en términos de mecanismos de policía territorial como de estrategias ejecutivas de acción social pues puede anticiparse que todo el Cerro Comandante Díaz, dado su carácter de suelo público, bien ubicado respecto al casco central, incrementará su fragilidad ante eventuales ocupaciones marginales individuales o grupales organizadas, lo cual constituye una dramática contingencia que amenaza especialmente a la bandeja hotelera y áreas contiguas y al casco de Puente Blanco.

CAPÍTULO VII

CONSIDERACIONES FINALES

Por la propia naturaleza puntual y específica de este trabajo de consultoría externa, se ha intentado apuntar a las claves de las alternativas de gestión territorial de las piezas de referencia, en el marco de las distintas escalas que en cada caso se compararon más adecuadas. No obstante, hay que reconocer que, especialmente en las escalas mayores, existen componentes y lógicas complejas que trascienden este estudio, más allá que hayan sido o no agendadas.

Así pues, quedan abiertas otras perspectivas que den cuenta de fenómenos contemporáneos como los cambios de lógica globales del consumo del territorio, sus cambios de escala, el creciente nomadismo turístico y la mayor competitividad entre polos turísticos.

Tomando estas otras escalas, habrían varias dimensiones:

- 1° **San Martín - Chapelco**, con el cuidado del suelo rústico, con piezas claves como los faldeos del Cerro Chapelco, Villa Lolog, y los circuitos complementarios dentro del Parque Nacional Lanín.
- 2° **San Martín - Junín de los Andes**, con sus términos municipales y sus *hinterlands* jugando como polos complementarios de una oferta de servicios territoriales de otra escala, abriéndose temas de complementación turística, de localización industrial, de instalaciones militares, de infraestructura aeronáutica, etc. Se podría articular una macro-estructura que tenga al Cerro Chapelco y al Volcán Lanín como los grandes polos junto a los lagos; en esta articulación San Martín seguiría teniendo una mayor gravitación difícil de atenuar dada su buena especificidad y conectividad, que no tiene Junín, dada su mala conectividad en *cul de sac* del Lago Huechulafquen y su gran *atractor* que es el Volcan Lanín.
- 3° **Corredor de los Lagos, escala de posicionamiento de la Provincia del Neuquén**. En esta escala se deberían enfatizar las potencialidades del Corredor y su complementariedad y competitividad con Chile, jugando en circuito con Pucón, Junín, San Martín, Villa Traful, Villa Angostura - Paso Puyehue, incluso con Alumine. En esta escala se debería apostar a un turismo de calidad frente a una situación paradójica de buena calidad del recurso territorial pero de difícil captación de un turismo internacional. A esta escala también deberían plantearse articulaciones con la Administración de Parques Nacionales, cuya calificada gestión global es digna de

mención. Asimismo se podría innovar en la aplicación de nuevos instrumentos de ordenación como las *normativas flotantes*, normativas flexibles fuertemente cualitativas que se activan frente a ciertas iniciativas de emprendimientos, lo cual puede permitir captar y orientar oportunidades.³⁵

Por tanto, también en otras escalas el desafío territorial es fortalecer especificidades y mejorar conectividades, lo cual plantea cuestiones que deberían ser objeto de otros estudios.

³⁵ Instrumento planteado por Luis Felipe Alonso.

ANEXO 1

ANTECEDENTES DOCUMENTALES Y BIBLIOGRÁFICOS

Se han ordenado de la siguiente manera:

- Directrices políticas, estudios y propuestas específicas sobre SMA
- Antecedentes legislativos y normativos sobre SMA
- Información Estadística sobre SMA
- Referencias múltiples sobre la Provincia
- Sobre Parques Nacionales
- Otras referencias documentales

1.- DIRECTRICES POLÍTICAS, ESTUDIOS Y PROPUESTAS ESPECÍFICAS SOBRE SMA

Comisión Plan de Ordenamiento Ambiental (POA).- **Conclusiones preliminares (Primera etapa de trabajo).** SMA, 1994.

COPADE.- **Fundamentación de la Provincia del Neuquén para la ampliación del ejido de San Martín de los Andes.** Neuquén. Diciembre 1974.

COPADE.- **Lineamientos generales de un plan de desarrollo para la Comunidad Curruhuinca. Base para la transfeencia de la tierra por parte de la Administración de Parques Nacionales.** Neuquén. Abril 1986.

Dirección Provincial de Turismo del Neuquén y Secretaría de Turismo de San Martín de los Andes / Boullon, Roberto (Dir.).- **Plan de Marketing Turístico de San Martín de los Andes.** Tomo 1 y 2. Neuquén. 1990.

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

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

Kullock, David.- **Planificación y Medio Ambiente. El caso de San Martín de Los Andes, FAU - UBA, Serie Difusión 9.**

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

Marketing Entrepreneur S.A.- **Presentacion Plan Estratégico Chapelco-San Martín de los Andes.** Est. abril 1996.

Movimiento Popular Neuquino.- **Plataforma Electoral MPN 1995 - 1999 de Luz María Sapag.** SMA. 1995.

Municipalidad de San Martín de los Andes/ Castañeda, Sara (Coord.).- **Primeras acciones en la gestión ambiental de los lotes 58 y 59,** 1994 (Incluye Carpeta de planos).

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

Municipalidad de San Martín de los Andes - Comisión de Medio Ambiente y Desarrollo de Cuencas (COMADEC).- **Pautas para la formulación de un proyecto de ordenamiento ambiental y desarrollo urbano de San Martín de los Andes (Provincia del Neuquén).** SMA, 1989.

Municipalidad de San Martín de los Andes - Programa de Saneamiento Integral Financiado por Banco Mundial - Pronapac / FLACAM-Fundación CEPA (Consultores).- **Seminario/Taller de Capacitación en la Aplicación de la Ordenanza de Evaluación de Impacto Ambiental.** SMA. Marzo 1996.

Municipalidad de San Martín de los Andes - Provincia del Neuquén - Unidad Ejecutora Municipal /ECOTECH S.A. - AMBIENTAL S.A..- **Proyecto Estudio de alternativas y proyecto para el sistema de recolección y tratamiento de residuos sólidos de la ciudad de San Martín de los Andes.** Informe de avance N° 3. Febrero 1996.

PRONAPAC - COPAPYS - Secretaría de Planeamiento Físico, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de la Municipalidad de San Martín de los Andes / FLACAM-Fundación CEPA (Consultores).- **Proyecto Transformación institucional y optimización de los servicios de agua potable y alcantarillado cloacal de San Martín de los Andes - Componente Estudio Ambiental: INFORME FINAL.** SMA. Marzo 1996.

PRONAPAC - COPAPYS - Secretaría de Planeamiento Físico, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de la Municipalidad de San Martín de los Andes / FLACAM-Fundación CEPA (Consultores).- **Proyecto Transformación institucional y optimización de los servicios de agua potable y alcantarillado cloacal de San Martín de los Andes - Componente Estudio Ambiental: MANUAL DE PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES.** SMA. Marzo 1996.

SOPYC - MSMA / Gavino, Marcelo y Castaneda, Sara (Dir.).- **Diagnóstico y Evaluación Socioeconómica para la Gestión y Desarrollo de las cuencas de los Arroyos Trabunco-Quitrahue.** MSMA. 1995.

Subsecretaría de Ordenamiento Ambiental de la Nación / COPADE / Intendencia de San Martín de los Andes.- **Plan de ordenamiento ambiental de San Martín de los Andes - Villa La Angostura. Ordenamiento ambiental de las áreas costaneras Lago Lácar y Arroyo Pocahullo.** Buenos Aires. Marzo 1981.

2.- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y NORMATIVOS SOBRE SMA

Municipalidad de San Martín de los Andes.- **Código de Edificación.** SMA, 1995.

Municipalidad de San Martín de los Andes.- **M.A.P.I.A. (Manual de Procedimientos Ambientales).** 1996.

Municipalidad de San Martín de los Andes.- **Ordenanza 4/83 (Código de Edificación).** SMA, 1995.

Municipalidad de San Martín de los Andes.- **Ordenanza de Estudios de Impacto Ambiental.** SMA, 11/10/94.

Municipalidad de San Martín de los Andes.- **Ordenanza de Zonificación Transitoria.** (Ord. 83/84).

Provincia del Neuquen.- **Ley N° 1812 (Carta Organica Municipal de la ciudad de San Martín de los Andes),** Neuquen, 1989.

3.- INFORMACIÓN ESTADÍSTICA SOBRE SMA

INDEC / Dirección Provincial de Estadística, Censos y Documentación.- **Relevamiento de Información Municipal Año 1991: SMA.** S/F.

Municipalidad de San Martín de los Andes/ Provincia del Neuquén/ Secretaría de Turismo.- **Guía para inversores.** SMA. S/F.

Secretaría Municipal de Turismo.- **San Martín de los Andes. Encuesta turistica invierno 1995.**

Secretaría Municipal de Turismo.- **San Martín de los Andes. Encuesta turistica verano 94/95.**

4.- REFERENCIAS MÚLTIPLES SOBRE LA PROVINCIA

Bandieri, S.; Favaro, O. y Morinelli, M.- **Historia de Neuquén**. Buenos Aires: Plus Ultra, 1992.

Cardone, Mirian Noemi (Coord.).- **Huiliches. Análisis Espacial (Provincia del Neuquén. República Argentina)**. Neuquén: Universidad Nacional del Comahue. 1995.

Provincia del Neuquén.- **Constitución**. Neuquén. 1957.

Provincia del Neuquén.- Dirección Provincial de Estadística, Censos y Documentación. **Anuario Estadístico 1994**.

Provincia del Neuquén.- **Ley N° 53 (Ley Orgánica Municipal)**.

Universidad Nacional del Comahue. Departamento de Geografía.- **Neuquén. Una geografía abierta**. Neuquén: 1995.

5.- SOBRE PARQUES NACIONALES

Administración de Parques Nacionales.- **El sistema nacional de áreas naturales protegidas de la Argentina (Diagnóstico de su patrimonio natural y su desarrollo institucional)**. Multicopiado. Buenos Aires: Enero 1994.

Administración de Parques Nacionales.- **Normas sobre la construcción de caminos dentro de los Parques y Reservas Nacionales**. Multicopiado. S/F.

Administración de Parques Nacionales.- **Reglamento de uso y manejo del espacio en los Parques Nacionales, Monumentos Naturales y Reservas Nacionales**. Multicopiado. S/F.

Administración de Parques Nacionales.- **Reglamento para la Evaluación de Impacto Ambiental**. Bs.As., 2/3/94.

Administración de Parques Nacionales.- **Resolución que implementa el Reglamento de Operadores de Excursiones y Turismo terrestre, lacustre y fluvial y de Turismo Convencional en el Parque Nacional Lanín**. SMA, 26/12/91.

Administración de Parques Nacionales/Municipalidad de San Martín de los Andes.- **Plan de Ordenación Forestal Cuartel "Yuco Alto" (Reserva Nacional Lanin)**. SMA. 1995.

Amend Stephan y Thora (Ed).- **¿Espacios sin habitantes? Parques Nacionales de América del Sur**, UICN/Nueva Sociedad, 1992.

Berjman, Sonia y Gutiérrez, Ramón.- **La arquitectura en los Parques Nacionales.** IAIHAU, Bs. As., 1988.

Bosso, Andrés y otros.- **Sistemas provinciales de Áreas naturales protegidas (Modelo para su diseño).** A.P.N. Bs.As. 1992.

Giudice, Luis.- **Estrategia de gestión planificada de los Parques Nacionales.** A.P.N. Bs.As. Aprox. 1986.

Servicio Nacional de Parques Nacionales.- **Reglamento de ocupación y ordenamiento del uso del espacio en las áreas urbanizadas y rurales de jurisdicción del Servicio Nacional de Parques Nacionales, 7/8/80.**

6.- OTRAS REFERENCIAS DOCUMENTALES

Consejo Federal de Inversiones (CFI) / Guidi, Graciela (Coord.).- **Desarrollo Turístico Patagónico.** Informe Final. Febrero de 1996.

Provincia de Rio Negro. Direccion General de Estadísticas y Censos.- **Encuesta de caracterización de la demanda turística de San Carlos de Bariloche, periodos invierno 1986, verano 1986, verano 1987, verano 1988.** Setiembre 1988.

Provincia de Rio Negro. Direccion General de Estadísticas y Censos.- **Encuesta de caracterización de la demanda turística de San Carlos de Bariloche.** Agosto 1995.

Provincia de Rio Negro. Direccion General de Estadísticas y Censos.- **Estadística aplicada al turismo. Utilización de la oferta hotelera y caracterización de la demanda turística en San Carlos de Bariloche, periodo invernal de 1994.** Noviembre 1994.

Provincia de Rio Negro. Direccion General de Estadísticas y Censos.-**Utilización de la oferta hotelera y caracterización de la demanda turística en San Carlos de Bariloche, periodo estival e invernal 1991.** Noviembre 1991.

Provincia de Rio Negro. Direccion General de Estadísticas y Censos.-**Utilización de la oferta hotelera y caracterización de la demanda turística en San Carlos de Bariloche, periodo invernal de 1992.** Octubre de 1992.

Provincia de Rio Negro. Direccion General de Estadísticas y Censos.-**Utilización de la oferta hotelera y caracterización de la demanda turística en San Carlos de Bariloche, periodo estival 1993.** Junio 1993.

Provincia de Río Negro. Dirección General de Estadísticas y Censos.-Utilización de la oferta hotelera y caracterización de la demanda turística en San Carlos de Bariloche, período invernal 1993. Noviembre 1993.

ENTREVISTAS REALIZADAS

Por la naturaleza de esta asesoría se realizaron distintas reuniones de trabajo a nivel municipal y provincial, tanto con los cuadros políticos como técnicos. Al respecto deben mencionarse las reuniones realizadas con la Intendente de la Municipalidad San Martín de los Andes Sra. Luz Sapag; con la Lic. Silvina Belaustegui, Secretaría Municipal de Turismo, Gestión Ambiental y Planificación de la Municipalidad; y con el Arq. Ramón Martínez Guarino, Secretario de Estado del COPADE. A nivel técnico, se estuvo en permanente contacto y se recibieron valiosas contribuciones de la Ing. Sara Castañeda y del Arq. Omar Vitale, ambos de la Municipalidad de San Martín de los Andes, y del Arq. Luis Grisolia, del COPADE.

A continuación se enumeran las distintas entrevistas sostenidas con otros integrantes de la Municipalidad de San Martín de los Andes (MSMA), del COPADE, y de otras instituciones y grupos públicos y privados, de las que se recibieron muy sólidos posicionamientos técnicos y/o político-sectoriales:

Sr. Rubén Campos, Intendente de la Municipalidad de Junín de los Andes; Sra. Julia Diez, Intendente de la Municipalidad de Villa Angostura; Sr. Héctor Jose, Secretario de la Municipalidad de Villa Angostura; Ing. Alejandro Tinelli, Secretario de Obras Públicas de la Municipalidad de San Martín de los Andes.

Arq. Fernando Diz y Arq. Alberto Pérez, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la MSMA; Ing. María José Basallo, Dirección Provincial de Vialidad; Ing. Bussi, MSMA, Ing. Luis Chauchard, A.N.P.N.; Lic. Silvana Domenech, MSMA; Ing. Marcelo González Peñalva, A.N.P.N.; A.T. Jorge Lara, MSMA; Lic. Cristina Lazo, Directora de Turismo, MSMA; Arq. Cristina Neyra, A.N.P.N.; G.P. Novara, A.N.P.; Ing. Agr. Raúl Pizales, Tecnoforest; G.A. José Luis Pucciarelli, MSMA; Agrim. Martín Sagasti, Director de Catastro Municipal, MSMA; y Cont. Fulvia Vera, Contaduría Municipal de la MSMA.

Arq. Cristina Welter y demás integrantes de la Comisión del Plan de Ordenamiento Ambiental (POA); autoridades del Colegio de Arquitectos del Neuquén, Regional San Martín; Sr. Marcos Robles y demás autoridades de la Cámara Inmobiliaria de San Martín.

En todos los casos se desea reiterar el agradecimiento por los invalorable aportes recibidos.

Asimismo se agradece al Sr. Reynaldo A. Peralta y al Sr. Ulises Vargas por el excelente material fotográfico facilitado.