

0/F. 331.9  
527ares

42452

INFORME FINAL 2000

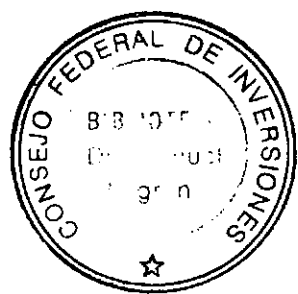
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES  
SUBSECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL DE GESTIÓN DE LA PROVINCIA DE  
NEUQUÉN  
MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA



ASESORÍA SOBRE LAS ALTERNATIVAS DE  
GESTIÓN URBANÍSTICA DE VILLA LA  
ANGOSTURA



PROVINCIA DE NEUQUÉN  
REPÚBLICA ARGENTINA



OCTUBRE

VILLA LA ANGOSTURA

ARQ. THOMAS SPRECHMANN  
ARQ. DIEGO CAPANDEGUY

## RESUMEN EJECUTIVO

*El siguiente documento corresponde al Informe Final de la asesoría titulada **Propuesta de alternativas de gestión urbanística de Villa La Angostura, Provincia del Neuquén.***

*Este trabajo se realizó a solicitud de la Municipalidad de Villa La Angostura, quien lo financió junto al Consejo Federal de Inversiones de la República Argentina (C.F.I.), teniendo como contraparte provincial a la Subsecretaría de Planificación y Control de Gestión del Gobierno de la Provincia del Neuquén.*

*El objetivo de este trabajo fue plantear una agenda general de directrices urbanísticas a modo de orientaciones generales, razonablemente consensuadas. A partir de las mismas, en acuerdo con el comitente local, se profundizaron en los posibles contenidos para una nueva norma de planeamiento.*

*Villa La Angostura, con su imagen de villa lacustre de montaña dentro de un Parque Nacional, constituye un recurso turístico y territorial excepcional, con valores ambientales, paisajísticos, y de marca de relevancia internacional que trascienden a la Rca. Argentina.*

*En sus aspectos sustantivos este trabajo recomienda que Villa La Angostura perfeccione su actual gestión territorial, incluido su marco normativo, profundizándose en algunas cuestiones medulares como:*

- *modalidades de urbanización y de regulación más sensibles a la extraordinaria geografía del sitio; en tal sentido se propone un criterio de macro - ordenación por tres bandas territoriales: una banda parque contigua a la costa, una banda central y una banda bosque;*
- *la accesibilidad pública a la costa de lagos y a los bosques, hoy en crisis, proponiéndose una batería de medidas de aperturas concretas de espacios y de regulaciones en el marco de una articulación público - privada más compleja;*
- *modalidades de apertura del suelo que responda al principio de manejo de los "lentos" boscosos y de los "vacíos", jugándose con el paisaje y la reconversión del bosque.*

## PRESENTACIÓN

1. De acuerdo a sus términos de referencia el objetivo de este trabajo es plantear una agenda general de directrices urbanísticas a modo de orientaciones generales, razonablemente consensuadas. A partir de las mismas, en acuerdo con el comitente local, se profundizaron en los posibles contenidos para una nueva norma de planeamiento, pudiéndose llegar a su implementación como anteproyecto normativo si se lograsen los acuerdos del caso. En este sentido se han dejado abiertas las definiciones numéricas precisas de indicadores y usos detallados, cuestión delicada y fundada a ser implementada en diálogo conjunto con operadores locales claves, como el Colegio Profesional de Arquitectos y el Consejo de Ingeniería y Agrimensura.

2. Este trabajo se desarrolló en tres fases, cada una constituida por un viaje de este equipo asesor a la localidad y por un posterior informe técnico. Cada etapa insumió cerca de un mes a un mes y medio, interrumpiéndose las actividades mientras cada informe es procesado a nivel local, y/o se ajustan la oportunidad local de cada viaje. Particularmente, se ha dado la singularidad de que esta asesoría, iniciada en el segundo semestre de 1999, cruza un cambio de gobierno a nivel

local, provincial y nacional, habiéndose producido su interrupción durante las correspondientes transiciones políticas, cambiando lógicamente el contexto político y programático en que se inscribe el trabajo.

3. El presente documento debe enmarcarse dentro de la modalidad iterativa y de avances sucesivos del trabajo, inescindible de los informes anteriores.

Previamente al primer viaje, se elaboró un Informe de Avance sobre Villa La Angostura en relación a los ámbitos regionales mayores.

En el Informe Parcial Nº1 se trató la estrategia metodológica adoptada y sus orientaciones asociadas, las grandes transformaciones territoriales en la historia de Villa La Angostura, un análisis de los escenarios urbanísticos futuros, el avance de las disyuntivas estratégicas y una agenda primaria de temas críticos.

En el segundo Informe se ajustaron los posicionamientos de partida y se avanzó en la formulación tentativa de una propuesta estratégico - táctica en materia urbanística, que comprendió directrices generales y particulares, y la propuesta de un modo de organización

*por bandas territoriales que potencie la extraordinaria geografía del sitio.*

*Este tercer Informe comprende 6 Partes y 25 Capítulos, englobándose los informes anteriores especialmente en la Parte I y II, agregándose pequeños ajustes. Desde la Parte III en adelante se profundiza en nuevos aspectos, avanzándose en los correspondientes contenidos normativos, como zonas, directrices específicas, rangos de aprovechamiento, etc. Asimismo, se han agregado múltiples elementos gráficos confeccionados especialmente.*

*Este documento se elabora luego de procesar lo analizado a partir del último viaje de trabajo realizado hace aproximadamente algo menos de un mes, donde se mantuvieron múltiples reuniones con actores locales públicos y privados, se realizaron diferentes recorridos y se accedieron a diversos antecedentes documentales.*

*4. Asimismo, cabe señalar que por la misma naturaleza de este trabajo, las propuestas y valoraciones de distinto signo que se formulan en este, y en los anteriores informes, son perfectibles de cara a la búsqueda de alternativas superadoras, pues el desafío es contribuir a facilitar y fortalecer el campo de la acción. Por otra parte, caben mencionar restricciones informativas como fue la disposición de bases altimétricas digitalizadas operativas, información hidro-geológica*

*detallada e información discriminada sobre número y atributos de los solares edificados y no edificados del Ejido y del restante suelo rústico aún no fraccionado.*

*5. Se deja constancia de que los dos integrantes de este equipo consultor asumen la responsabilidad técnica de práctica en este tipo de trabajos, habiéndose contado con la colaboración técnica del Arq. Marcelo Danza en el ámbito arquitectónico - urbanístico, con el Ing. Alvaro Capandeguy a nivel ambiental y con el Br. Adrián Durán y el Br. Marcos Castaings en la infografía.*

*6. Finalmente, se desea expresar el reconocimiento de este equipo a todos los operadores territoriales y a otros actores que han transmitido abiertamente sus problemáticas y opiniones, lo cual se estima un aporte relevante para permitir una mejor aprehensión del territorio y de los desafíos de quienes viven, trabajan, y disfrutan del mismo. Particularmente, en esta fase se desea expresar nuestro reconocimiento al Lic. Hugo Benitez, Secretario de Planeamiento y Desarrollo de la Municipalidad de Villa La Angostura, que operó como contraparte técnica municipal; asimismo, también cabe mencionar la colaboración recibida del Ing. Gabriel De Orellana, del Arq. Fabricio Stocchetti y del Sr. Carlos Almada de la Municipalidad; asimismo se deja constancia de nuestro reconocimiento*

*al Colegio de Arquitectos, al COMPLADE y a los restantes actores contactados, sean autoridades políticas, técnicos, comunicadores sociales, distintas organizaciones, vecinos y otros operadores territoriales.*

*7. Con este tercer informe culmina esta consultoría conjunta CFI / Municipalidad, correspondiendo su procesamiento a nivel local. En este contexto el equipo consultor está a disposición del comitente local para aclarar o difundir las cuestiones que se estimen convenientes, y coadyuvar con otros elementos técnicos a la redacción de la norma respectiva.*

*En tal sentido este trabajo está abierto a una doble articulación:*

- a) por un lado, con el Plan Estratégico de Desarrollo, recientemente iniciado, coordinado por la Arq. Catalina Molinati, que se integra a la batería de estudios motorizados desde la Secretaría del EMPLADE;*
- b) por otro lado, se entiende necesario continuar los diálogos en la materia específica urbanística junto al Ejecutivo y Legislativo Municipal, al COMPLADE, al Colegio de Arquitectos, y a otros operadores territoriales, para culminar en los avances normativos correspondientes.*

## **ÍNDICE**

---

*RESUMEN EJECUTIVO*

*PRESENTACIÓN*

*INDICE*

### **PARTE I - VILLA LA ANGOSTURA: SITUACIÓN Y DESAFÍOS**

#### **1. LA ESTRATEGIA METODOLÓGICA DE PARTIDA**

#### **2. VILLA LA ANGOSTURA EN CLAVE PROCESUAL**

#### **3. VILLA LA ANGOSTURA COMO PARTE DE ÁMBITOS TERRITORIALES MAYORES**

Villa La Angostura como núcleo periférico de excelencia dentro de la región con centro en Bariloche

Villa La Angostura como apéndice de urbanización de áreas naturales protegidas

Villa La Angostura como cabecera del Camino de los 7 Lagos

Villa La Angostura como episodio calificado del llamado Corredor de los Lagos

Villa La Angostura como lugar de paso y de fricción del espacio del Corredor Vial del Pacífico

Villa La Angostura como localidad de marca dentro de la marca mayor Patagonia Argentina

Villa La Angostura como parte de una ¿futura? Región Neuquina de Los Lagos

#### **4. LOS ESCENARIOS FUTUROS**

El escenario tendencial – realista

El escenario deseado de cara a la excelencia

¿Caben otros escenarios?

El escenario posible: un escenario en contingencia

**5. VILLA LA ANGOSTURA EN UNA PERSPECTIVA DEL URBANISMO TURÍSTICO**

**6. LA CRISIS DEL PLANEAMIENTO DE VILLA LA ANGOSTURA - UN EJIDO BOSCOZO DENTRO DE UN PARQUE NACIONAL**

**PARTE II -  
LA PROPUESTA PRIMARIA:  
UNA ORDENACIÓN MÁS AJUSTADA CON SU GEOGRAFÍA**

**7. HACIA UNA ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Mutaciones y desafíos contemporáneos Posicionamientos generales de cara al futuro Sobre la propuesta estratégica

**8. IDEAS – FUERZA PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DE VILLA LA ANGOSTURA**

1º Afirmar su imagen como villa lacustre de montaña operando como nodo satélite de alta calidad de Bariloche

2º Potenciar la actual geografía del sitio, recomponiendo vínculos más consistentes entre la naturaleza, el paisaje y las acciones antrópicas

3º Diversificar las potencialidades de las distintas piezas

4º Apostar a un relacionamiento público - privado más consistente, claro y amable en materia territorial

**9. DIRECTRICES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS**

1º Se ordenará el territorio a través de una macro-zonificación por bandas

2º Se alentará la generación de una red paisajística, a modo de una promenade, que articule llenos, vacíos, abras paisajísticas y aperturas públicas

3º Se utilizará una clasificación del suelo acorde con la especificidad de Villa La Angostura

4° Se restringirán las grandes superficies comerciales y se excluirán programas de naturaleza urbana que deberían localizarse en Bariloche o en sus corredores de salida

5° Se planteará un programa de preservación patrimonial por piezas territoriales y por elementos singulares

### **PARTE III - LA MACRO - ZONIFICACIÓN POR BANDAS TERRITORIALES**

#### **10. MACROZONIFICACIÓN Y ESTRATEGIA DE MANEJO POR BANDAS TERRITORIALES**

##### **11. LA BANDA PARQUE**

Especificaciones descriptivas

Estrategia urbanística

##### **LA INTERFASE COSTERA**

**Especificaciones descriptivas**

**Estrategia urbanística**

##### **12. LA BANDA INTERMEDIA**

Especificaciones descriptivas

Estrategia urbanística

##### **13. LA BANDA BOSQUE**

Especificaciones descriptivas

Estrategia urbanística

#### **14. OTRAS ÁREAS Y ENCLAVES EN UNA VISIÓN PROSPECTIVA**



#### **PARTE IV - CUESTIONES ESPECÍFICAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE VILLA LA ANGOSTURA**

##### **15. ¿ES POSIBLE LA PROSPECTIVA Y LA REGULACIÓN DEL CRECIMIENTO?**

¿Es posible la prospectiva y la regulación del crecimiento?

¿Son compatibles las restricciones al crecimiento con el futuro Desarrollo Local? :

##### **16. LO PÚBLICO Y LO PRIVADO. EL DESAFÍO DE UNA ARTICULACIÓN MÁS COMPLEJA**

El Nahuel Huapi como el nuevo Lago Escondido

Hacia una articulación público – privada más compleja

##### **17. LA SUBDIVISIÓN DE UN SUELO ESCASO Y MUY CALIFICADO**

El perfeccionamiento de la clasificación del suelo.

Mínimos prediales únicos o mixtos para el suelo potencialmente urbanizable

##### **18. LLENOS Y VACÍOS: LA PRESERVACIÓN Y RECONVERSIÓN DEL BOSQUE Y LA APERTURA DE NUEVO SUELO**

##### **19. LA REGULACIÓN DE DENSIDADES. EL FACTOR K Y LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO**

##### **20. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

Organización de la infraestructura vial

La circunvalación vial de la Ruta 231

Los circuitos en peine

Un nuevo acceso paisajístico oeste

Los senderos peatonales

La gestión específica de la Ruta 231

Otras micro-operaciones viales

Abastecimiento de agua

Contaminación por desagües cloacales y saneamiento

Riesgos de contingencia

## **PARTE V - LA ZONIFICACIÓN Y REGULACIÓN PARTICULAR POR PIEZAS TERRITORIALES**

### **21. SOBRE LA REGULACIÓN TERRITORIAL: MACROZONIFICACION POR BANDAS Y EL MANEJO PARTICULAR POR PIEZAS TERRITORIALES**

### **22. LA BANDA PARQUE Y SU REGULACIÓN POR PIEZAS**

Resumen de las directrices generales de la Banda Parque

La actual zonificación particular

Área de Equipamiento hotelero

Área de Reserva hotelera

Acceso paisajístico

Área Residencial turística

Área rural

La zonificación propuesta

Sobre las nuevas regulaciones urbanísticas

Del Área costera

Del Área Parque interior

Especificaciones por piezas singulares

El Correntoso

Epulafquen

La Villa

Las Balsas

Cumelén

Puerto Manzano

El suelo vacante y las áreas de futura nueva urbanización

El lote pastoril 11

El lote pastoril 14

Otros lotes

## **23. LA BANDA CENTRAL Y SU REGULACIÓN POR PIEZAS**

Resumen de las directrices generales de la Banda Central

La actual zonificación particular

Área Comercial Particularizada

Área Comercial General

Área Residencial Permanente 1

Área Residencial Permanente 2

Área Residencial Permanente 3

Área Residencial turística

Área de acceso paisajístico

La zonificación propuesta

Mayores aprovechamientos como tema emergente

Especificaciones por piezas singulares

La Avda. Arrayanes y el Centro Los "barrios residenciales permanentes":

Las Piedritas y el Once y otros barrios contiguos

Otros barrios residenciales – turísticos intermedios

Los barrios populares

El Suelo aún no abierto (Área Residencial Permanente 2)

## **24. LA BANDA BOSQUE Y SU REGULACIÓN POR PIEZAS**

Resumen de las directrices generales de la Banda Bosque

La actual zonificación particular

La zonificación propuesta

Sobre las nuevas regulaciones

En el Suelo urbanizado o urbanizable

En el suelo no urbanizable

**PARTE VI –  
HACIA UNA MEJORA DE LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO**

**25. LOS DESAFÍOS DE LA GESTIÓN PÚBLICA DEL PLANEAMIENTO**

**26. HACIA UNA NORMA URBANÍSTICA MÁS UNITARIA Y CONSISTENTE**

**27. LA DIMENSIÓN TÁCTICA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**PARTE VII –  
CONSIDERACIONES FINALES**

**28. REFLEXIONES FINALES**

**ANEXO –  
PRINCIPALES ANTECEDENTES DOCUMENTALES  
Y BIBLIOGRÁFICOS**

Final

---

# VILLA LA ANGOSTURA: SITUACIÓN Y DESAFÍOS

# 1 LA ESTRATEGIA METODOLÓGICA DE PARTIDA

El trabajo en curso refiere a la materia arquitectónica - urbanística, que constituye uno de los abordajes específicos sobre el territorio, muy articulado con respecto a abordajes ambientales, infraestructurales, turísticos, económicos y sociales.

Como estrategia metodológica se planteó un testeo permanente de aquellos problemas más relevantes, avanzándose en la discusión e implementación de alternativas de actuaciones directas y de perfiles normativos, según un ciclo iterativo. Por tanto, no se trata de un estudio de diagnóstico urbanístico del área, sino de un acotado trabajo selectivo y estratégico que a partir de una interpretación primaria apunta a agendar las posi-

bles vías instrumentales de salida para aquellas cuestiones que se estimen más críticas.

Ello supuso el manejo transversal de múltiples antecedentes y una reducción de los focos primarios del trabajo, no profundizándose o tratándose igualmente todos los temas agendados.

Esta estrategia metodológica se asocia a las siguientes orientaciones:

## a) Naturaleza de la presente consultoría y su articulación con el planeamiento local

La presente consultoría constituye un trabajo acotado en tiempo y recursos humanos empleados, debiéndose enmarcar dentro de un proceso de planeamiento físico u ordenamiento territorial local de mayor envergadura. Asimismo, este trabajo se encuadra en otros estudios específicos y planes motorizados por el comitente municipal.

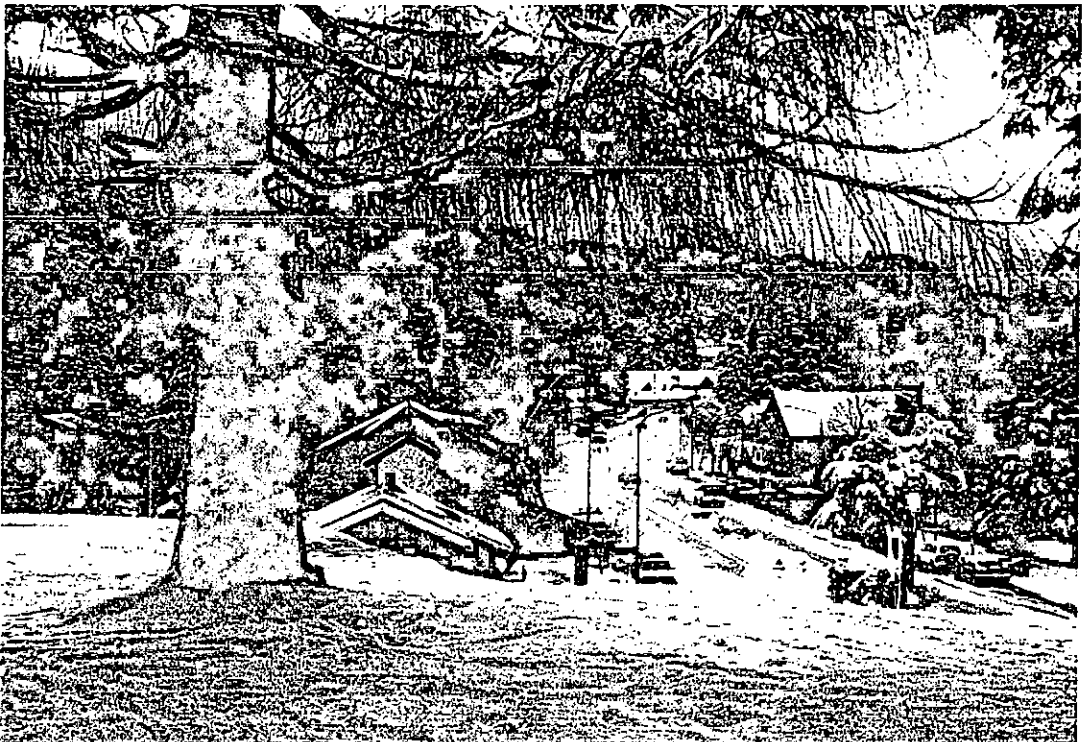


Foto: Martín Escurra

Una asesoría externa como esta debe manejar determinado *know how* técnico específico, operando con cierto distanciamiento de la realidad local y nacional, lo cual constituye simultáneamente una fortaleza y una debilidad.

En tal sentido se entiende que no se deben bajar "desde arriba" contenidos y orientaciones sino que se debe contribuir a un mejor posicionamiento local en la interpretación de las problemáticas y en la apertura crítica de alternativas de salida, intentando potenciar y desbloquear si correspondiese las capacidades de gestión de los operadores involucrados.

#### **b) La comprensión y articulación selectiva de actores**

La temática territorial involucra a múltiples actores, siendo fundamental la comprensión y clarificación de sus principales estrategias. Asimismo, la articulación de actores en función de pautas razonables y/o de acuerdos primarios es relevante. Sin embargo, por razones de viabilidad temporal de una asesoría acotada como la presente, no fue posible el contacto directo con todos los actores territoriales sino con parte de los mismos, en función de las prioridades selectivas convenidas con el comitente técnico municipal.

#### **c) Planeamiento global, jerarquización y priorización de temáticas**

Se ha optado por una orientación más modesta que un gran plan, lo cual se entiende más pertinente en las actuales circunstancias. En efecto, se sugiere:

- la interpretación de la situación actual dentro de una aspiración de globalidad,

- la identificación de las principales problemáticas urbanísticas involucradas,
- la priorización del tratamiento de aquellas cuestiones más críticas, con mayor capacidad de cambio y susceptibles de ser resueltas según actuaciones razonablemente ejecutables; tales acciones constituirán una agenda de "señales".

Este abordaje no está ajeno a los planteos de las últimas décadas en relación a la concepción y operatividad de los planes territoriales y su aspiración de orden. Al respecto cabe no idolatrar la figura de los *planes urbanos - ambientales* como la gran vía de salida, sino concebirlas como instrumentos de cierto porte que pueden o no ser efectivos, pues frecuentemente presentan dificultades por sus rigideces y falta de adaptabilidad en contextos crecientemente cambiantes. Sin perjuicio de reconocer tales restricciones, la consistencia de la agenda de señales se asociará en parte a su capacidad de integrarse a un proceso de planeamiento mayor.

#### **d) Los aportes orales, los estudios y otros antecedentes técnicos locales como capital de partida**

A nivel metodológico se entendió fundamental la impregnación en las temáticas locales a partir de la recepción de múltiples aportes orales de distintos actores como así también el reconocimiento y análisis de los principales prácticas y estudios técnicos en relación a la problemática de referencia, lo cual constituye un capital social de partida. Este capital no puede soslayarse, más allá de reconocer sus historicidades, contextos, contenidos o que hayan sido elaborados por una u otra Administración, o por determinados técnicos, analistas u otros actores, o más allá de su pertinencia y validez actual.

Villa La Angostura presenta la marca histórica de calidad de los hermanos Bustillo, particularmente varias edificaciones del Arq. Alejandro Bustillo, como así también trazos urbanísticos del Arq. Ernesto Estrada.

Asimismo, en relación a la problemática urbanística contemporánea de Villa La Angostura, deben destacarse al menos dos antecedentes medulares: el llamado "Plan Boullon" y la Ordenanza 314, a los que se hará referencia detallada más adelante.

En el Anexo se presentan los principales antecedentes locales y regionales revisados.

#### **e) La especificidad temática de esta asesoría urbanística**

La presente asesoría refiere a un abordaje urbanístico del territorio, focalizándose en sus problemáticas e instrumentos. Ello es específico y complementario de otros enfoques articulados como lo turístico, lo ambiental, lo infraestructural, sus dimensiones geográficas e históricas.

Asimismo se intentará inscribir el presente estudio en el marco de los desafíos del urbanismo contemporáneo -en sus abordajes post-estratégicos- y su agenda de cuestiones medulares como la complejidad, la incertidumbre, los reposicionamientos locales frente a los entornos turbulentos contemporáneos,<sup>1</sup> etc.

Por otra parte, la práctica del planeamiento físico en áreas turísticas exige abordajes e instrumentos más especializados que los corrientemente utilizados, pues todo el espacio -no sólo el destinado a la actividades concretas de recreación y ocio- posee atributos relevantes.<sup>2</sup>

#### **f) La metodología particular "a medida" aplicada**

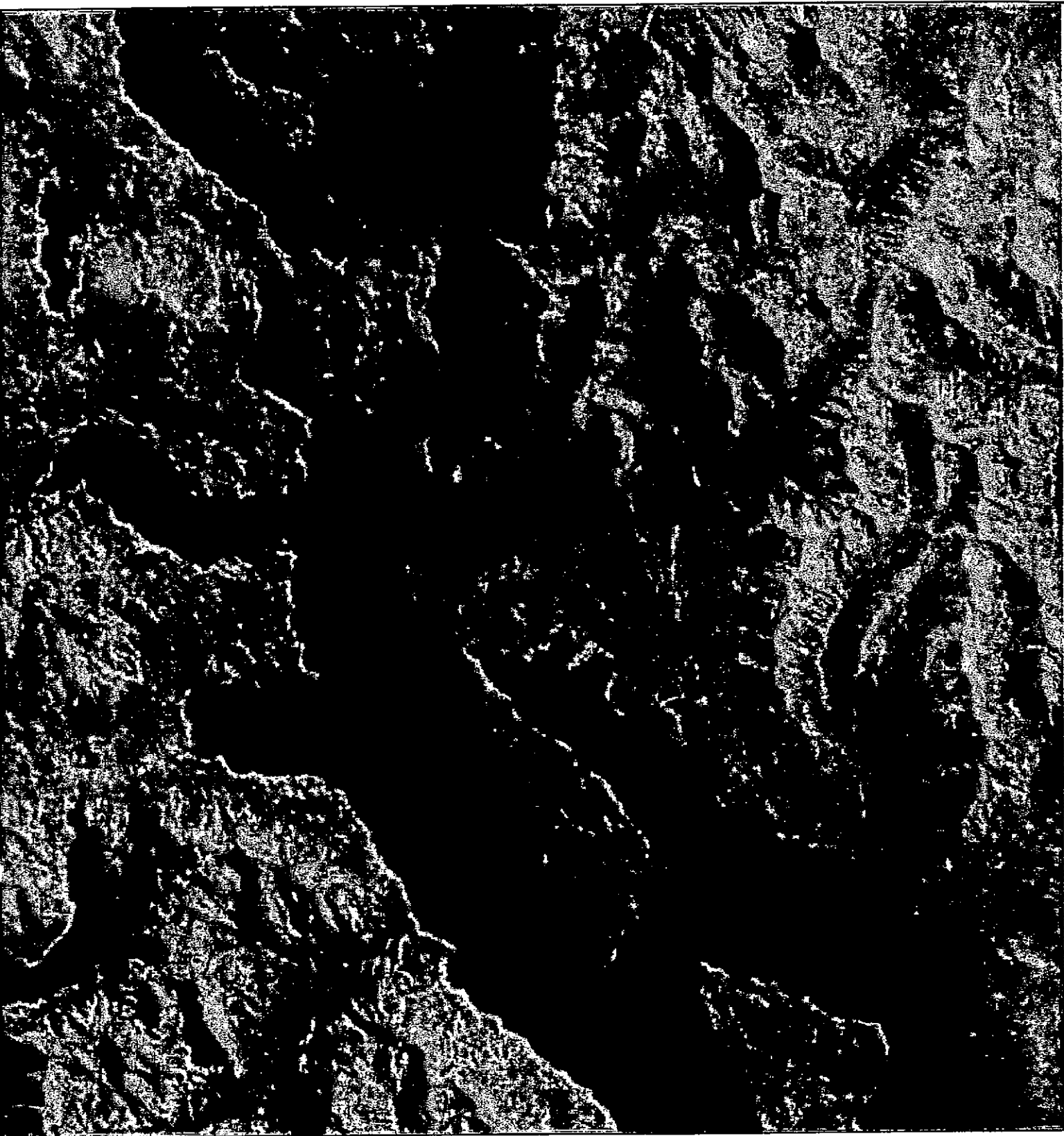
Este trabajo se concibió como una asesoría "a medida", con su propia metodología particular o contingente a la realidad de Villa La Angostura y del comitente. Por tanto se concibió con muchas recorridas al sitio y como un trabajo abierto a los tiempos de retroalimentación a nivel local.

1- Al respecto véase: AA.VV. (1996), AA.VV. (1997), BORJA y CASTELLS (1997), COSTA y GAUSA (1993), OMA, KOOLHAAS y MAU (1995), y ZAERA (1998).

2- En relación a la especificidad del urbanismo turístico, véase: AJUNTAMENT DE CALVIÀ (1988) y CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA (1990).



VILLA  
LA ANGOSTURA



2

VILLA LA ANGOSTURA EN  
CLAVE PROCESUAL

Es necesario posicionarse hoy dentro de un proceso que se inicia dentro de la presente década que marca "señales" de un cambio sustantivo; en efecto, tal vez por primera vez en la historia de Villa La Angostura, se visualizan o preanuncian ciertas transformaciones relevantes e irreversibles en relación a su perfil histórico.

Pero, ¿cuáles fueron las grandes transformaciones históricas de Villa La Angostura?

En una perspectiva urbanística preliminar se pueden reconocer tres grandes fases:

**1º La colonización fundacional hasta mediados de siglo, tomando como referencia el espíritu de los pioneros.**

Se trata de la fase de los distintos pioneros

en un sentido amplio, incluyendo a distintos actores, como los primeros colonos, a Primo Capraro, a Perito Moreno, a Bailey Willis, y a los Bustillo, con el espaldarazo de la construcción del camino a Bariloche y la creación de los Parques Nacionales. Estos pioneros pueden asociarse a todo un imaginario sobre el territorio y el progreso.

En esta etapa se incluye la construcción de El Messidor y de Cumelén, todo lo cual constituyeron acciones de gran fuerza y coraje con algunas claves relevantes como una *gran sensibilidad por la naturaleza* y el paisaje por la idea de *excelencia*, por lo *exclusivo* asociado a la apropiación del área por estamentos muy elevados de la sociedad argentina, por un pretendido y relativo perfil europeo, por sus *construcciones en el verde*, por su *bajísima densidad*, y por su *dualidad ruta - villa*. De esta manera se configura un asentamiento singular, diferente del otro gran enclave cordillerano neuquino que es San Martín de los Andes.

**2º La consolidación de Villa La Angostura como una pequeña villa de montaña, a**



**partir de mediados de siglo hasta aproximadamente la primera mitad de los 90.**

Esta fase puede ubicarse aproximadamente durante las tres primeras décadas de consolidación de Neuquén como Provincia, con un fuerte rol del Estado Sapagista, con concepciones desarrollistas y redistribuidoras.

En este contexto la afirmación municipal del Ejido, a partir de la vieja Villa de Parques, constituye un episodio fundamental, tratándose de un Ejido de gran porte razonablemente delimitado.

En esta etapa se consolida Villa La Angostura como una pequeña villa de montaña de baja densidad y población, con un ámbito territorial más complejo, distinguiéndose piezas específicas no sólo la vieja Villa sino también El Cruce signado por la localización pionera del ACA, Cumelén -con el perfil de un *sui generis* Club de Campo, y múltiples fraccionamientos aprobados colgados de la ruta, muy pocos efectivamente abiertos.

Dentro de esta fase, y en materia de planeamiento, se ubica la idea del Centro Cívico de Estrada -entre la Villa y el Cruce, y la propuesta más reciente del Plan Bouillon, que intenta potenciar un nuevo ciclo de desarrollo de la vieja idea de la aldea de montaña con sus claves de excelencia, exclusividad y sustentabilidad de cara a un creciente rol turístico.

Asimismo, al final de esta fase y en materia de las operaciones territoriales, debe mencionarse el complejo de Puerto Manzano, lo cual marca un cambio de escala relevante.

Paralelamente a tales actuaciones urbanizadoras, se intensifica la destrucción de los bosques y su intento de cautela y de buen manejo por parte de la Administración de Parques Nacionales y de ALPA en sus res-

pectivos ámbitos de competencia.

**3º Una fase de eclosión reciente, desde aproximadamente mediados de la primera mitad de los 90 hasta el presente.**

En esta fase entra en crisis el modelo anterior, con varios elementos de cambio como:

- a) el reposicionamiento de Villa La Angostura ante la nueva conectividad con Bariloche por el "pavimentado" de la Ruta Nº 231, asociado a la caída de la misma Bariloche;
- b) la explosión demográfica de Villa La Angostura, debido a un *boom* inmobiliario y migratorio;
- c) la emergencia de nuevos actores territoriales, sean nuevos inversores, sea modesta población en búsqueda de empleo;
- d) un crecimiento de las áreas populares, ejemplificado con el Barrio El Mallín;
- e) la crisis del Estado Neuquino.

En este contexto de mutaciones y de presiones sobre el espacio, la debilidad del Estado se asocia a una crisis de la gestión del territorio; signos de ello lo constituyen la percepción generalizada de insuficiencias en el planeamiento urbano, algunas excepciones legislativas en materia de ordenamiento territorial, o la creciente apropiación privada de los espacios de aparente dominio público como los frentes al Lago Nahuel Huapi y a los ríos.

Los cambios anteriores, y tales signos, muestran una crisis del modelo de Villa La Angostura como villa de montaña con un perfil de excelencia, exclusivo, de baja densidad, de

construcciones en el verde, con acotados conflictos sociales. Este modelo en crisis deja paso o se asocia a una realidad más compleja, con conflictos y fragilidades que interpelan sobre la actual sustentabilidad del mismo, lo cual abre desafíos e incertidumbres a los que se hará referencia en otros puntos del presente informe.

Recientemente, la Argentina adopto una fuerte política de ajuste ante coyunturas de crisis, que también han golpeado a esta localidad. Sin embargo, ello no debe hacer perder la perspectiva del recurso territorial y cultural muy privilegiado que es Villa La Angostura para su población local, para la Provincia de Neuquén y para la República Argentina toda, con un gran potencial para el desarrollo que lamentablemente no poseen otros pequeños municipios.

Ello no significa desconocer las dificultades de la gestión pública local, cuyos desafíos y vías de salida trascienden este nivel, como se profundizará más adelante.

En este contexto de un recurso excepcional pero también de crisis y de urgencias, Villa La Angostura deberá repensar sus prácticas urbanísticas de cara al futuro. Se entiende que ello pasa por una reconversión, con sus límites y oportunidades.