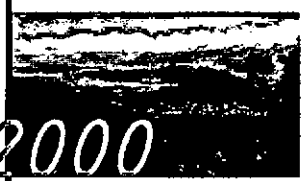


O/F. 331.9
527ares

42452

INFORME FINAL 2000

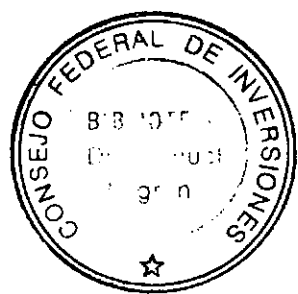
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
SUBSECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL DE GESTIÓN DE LA PROVINCIA DE
NEUQUÉN
MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA



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.

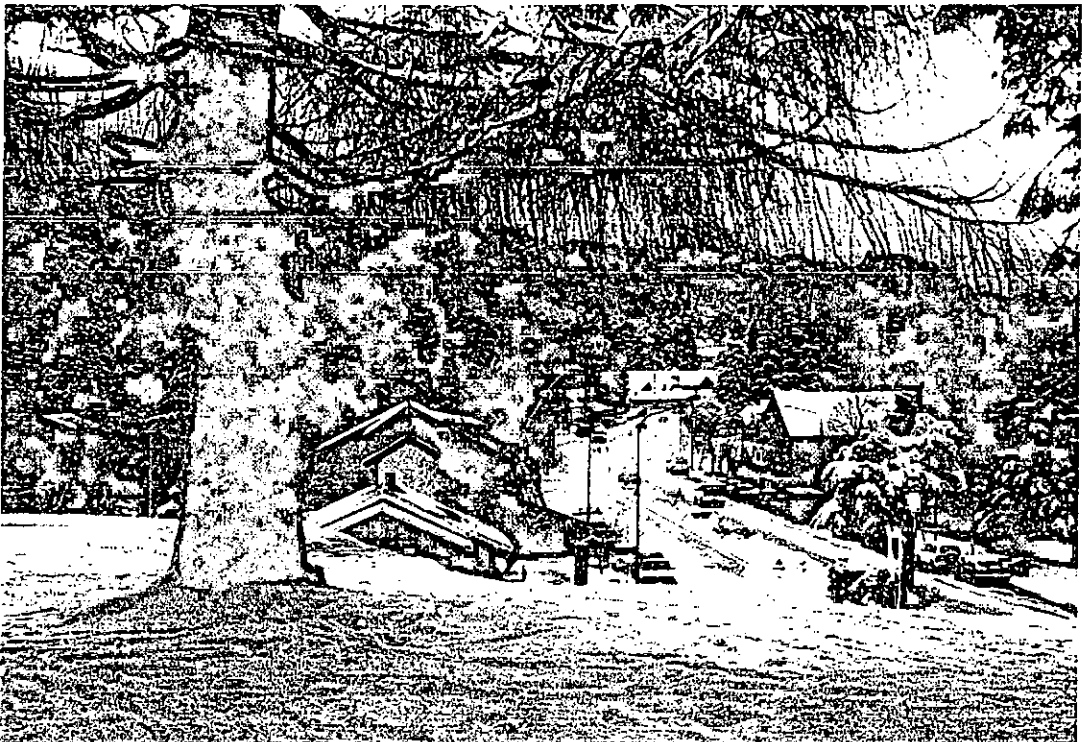


Foto: Martín Escurra

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 concebirlos 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,¹ 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.²

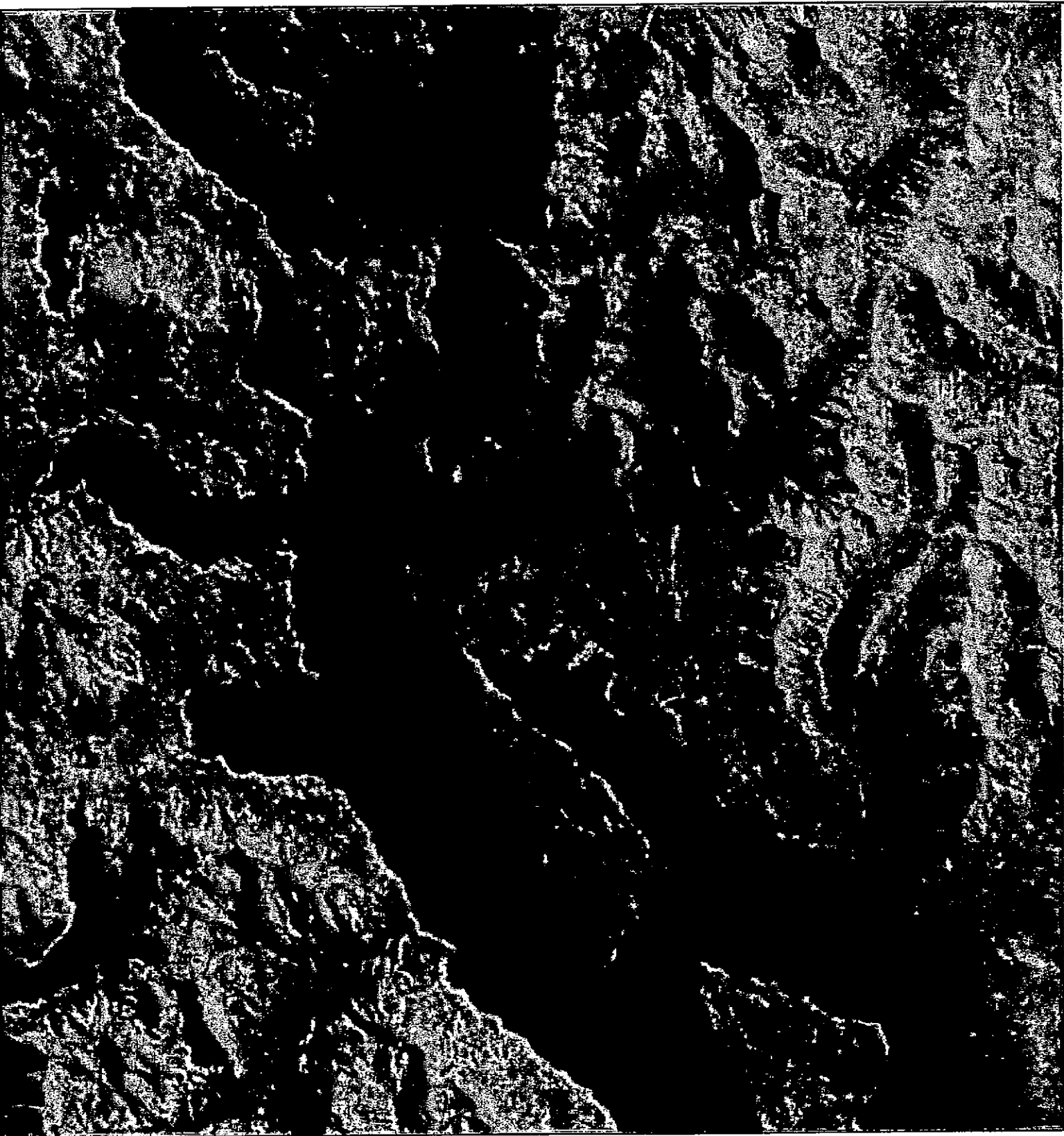
f) La metodología particular "a medida" aplicada

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 N° 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

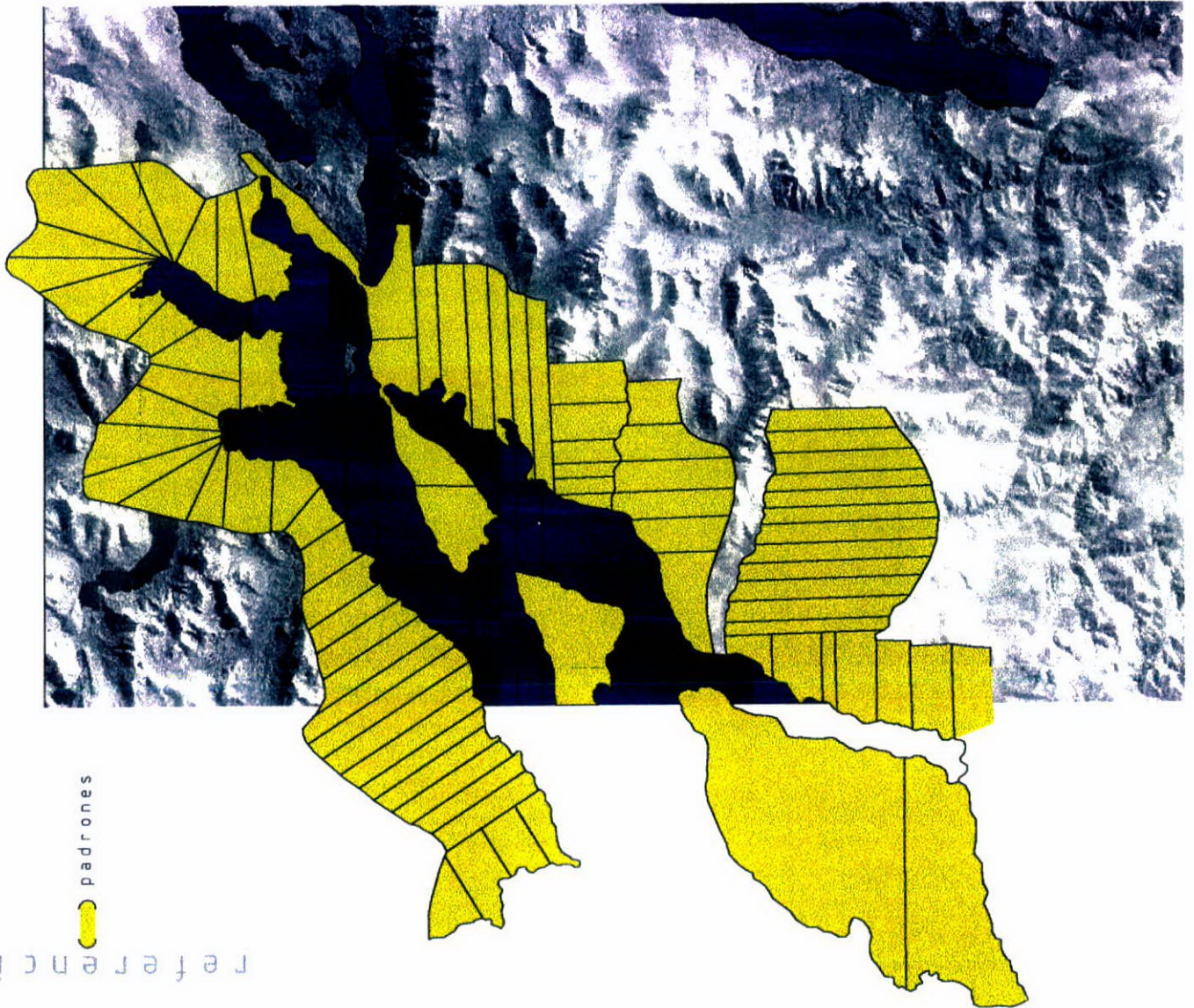
construcciones en el verde, con acotados conflictos sociales. Este modelo en crisis deja paso o se asocia a una realidad más compleja, con conflictos y fragilidades que interpelan sobre la actual sustentabilidad del mismo, lo cual abre desafíos e incertidumbres a los que se hará referencia en otros puntos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

COLONIA
NAHUEL HUAPI



3

VILLA LA ANGOSTURA COMO PARTE DE ÁMBITOS TERRITORIALES MAYORES

Villa la Angostura puede ser interpretado como parte de distintos ámbitos microregionales o regionales más amplios que trascienden los niveles administrativos convencionales, sean provinciales o nacionales,³ como:

a) *núcleo periférico de excelencia dentro de una región con centro en Bariloche;*

b) *apéndice de urbanización de áreas naturales protegidas;*

c) *Villa La Angostura como cabecera del "Camino de los 7 Lagos";*

c) *episodio calificado del llamado Corredor de los Lagos;*

d) *lugar de paso y de fricción del espacio del Corredor Vial Pacífico;*

e) *localidad de marca dentro de la marca mayor Patagonia Argentina;*

f) *como parte de una ¿futura? Región Neuquina de los Lagos.*

La consideración de Villa La Angostura dentro de estos ámbitos más amplios puede ser evidente, pero se estima de interés reflexionar en sus posibles implicancias o articulaciones local - globales.

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

Villa La Angostura ha sufrido un proceso creciente de incorporación al *cono de sombra* o *área de influencia* de Bariloche. En tal sentido se puede hablar de cierto fenómeno de *metropolitización* de Bariloche que ha gravitado crecientemente sobre Villa La Angostura.

En efecto, la metropolitización de Bariloche es un fenómeno complejo por el cual en Bariloche se procesa un segundo cambio de



escala en su historia⁴, asociado a cuatro elementos relevantes:

i. su mayor masa crítica (de población y servicios), respecto a otras localidades de la región;

ii. su mejora de la conectividad, de la ferroviaria inicial a la conectividad vial y aeroportuaria creciente, lo cual es un valor contemporáneo;

iii. su creciente gravitación regional e internacional, con una afluencia ascendente del turismo del Conosur de América Latina, especialmente Chile y Brasil;

iv. la afirmación del imaginario de centro turístico internacional con un cierto perfil cosmopolita.

En relación a Villa La Angostura, su reposicionamiento conectivo respecto a Bariloche ha sido creciente y determinante para integrarse con esta. Particularmente debe mencionarse la pavimentación del tramo Bariloche - Villa La Angostura y la reciente ampliación del Aeropuerto de Bariloche, sin perjuicio de reconocer la reciente mejora de la conectividad internacional por el Paso Cardenal Samore, al que se hará referencia más adelante.

Dentro de este proceso de metropolitización,

se encuadra el *boom* en curso de Villa Angostura. En tal sentido:

a) ¿No opera Villa La Angostura como un asentamiento satélite muy calificado de un Bariloche cercano?; si es así, su gerenciamiento periférico sería una cuestión clave.

b) Como ha pasado en otras realidades análogas con este aumento de conectividad: ¿cómo se reposiciona Villa La Angostura para no perder especificidad o capacidad de "anclaje"?

Villa La Angostura como apéndice de urbanización de áreas naturales protegidas

Villa La Angostura opera como el apéndice de urbanización dentro de un sistema de áreas naturales protegidas.

Tal vínculo es tan fuerte que resulta impensable desdoblarse esta localidad del Parque Nacional Nahuel Huapi que lo rodea o del Parque Nacional Los Arrayanes -del que opera fundamentalmente como "puerta urbana".

Ello abre desafíos, como:

a) las asimetrías en sus aparatos de gestión (jurisdicción local y restricciones de recursos de un pequeño municipio de segundo rango versus la fuerza y especificidad de la Administración Nacional de Par-

3- Sobre las perspectivas regionales según distintos abordajes, véase: CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES, GOBIERNO DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN - COPADE Y FUNDACIÓN DE ESTUDIOS PATAGÓNICOS (Junio 1999).

4- El primer cambio de escala de Bariloche se produce entre mediados de los 30 y de los 40; se trata del «despertar» de Bariloche, parafraseando el título de las memorias de Exequiel Bustillo. Particularmente el Hotel L'La L'La fue la operación - estrella que actuó como el gran episodio de cambio de escala de esa época. Bustillo concibió una estrategia colonizadora para posicionar a Bariloche como la «gran ciudad central de frontera», afirmándose o fundándose «una serie de pueblos o villas a manera de satélites» (BUSTILLO, 1968, p. 281).





ques en su "parque histórico");

- b) los posibles fortalecimientos de imagen de estos ámbitos distintos;
- c) la gestión de sus interfases, que se estima debe tener dificultades;
- d) el posible rol "descompresor" de esta localidad, y sus límites, dentro de un manejo flexible.

Villa La Angostura como cabecera del "Camino de los 7 Lagos"

Villa La Angostura también opera como una de las cabeceras del "Camino de los 7 Lagos", que es más que una ruta pues ha jugado como una pieza territorial que se ha ido consolidando también como un emblema de la zona.

Este camino panorámico entre Villa Angostura y San Martín de los Andes - que comprendió parte de la caminería del citado «Circuito Grande» - concebido por Bustillo fue ejecutado con posterioridad a su gestión en la Dirección de Parques Nacionales. Se generó así un cambio de escala territorial asociado al creciente rol del automóvil en relación al turismo.⁵ De esta manera se reposiciona esta área sur de la Cordillera Neuquina, constituyendo este «Camino de los Siete Lagos» neuquino el embrión del más amplio «Corredor de los Lagos» de las Pro-

vincias del Neuquén, Río Negro y Chubut.

Si Villa La Angostura y San Martín de los Andes son las dos cabeceras de este "Camino de los 7 Lagos", son localidades regionalmente notoriamente asimétricas. En efecto, Villa La Angostura ha ganado tremenda conectividad asociada a su mayor "cercanía" a Bariloche, dada su creciente metropolitización de esta última.

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

Villa La Angostura también se visualiza como uno de los hechos más calificados del llamado *Corredor de los Lagos*, esta construcción mercadotécnica - política que se ha instalado recientemente, desde hace una década, más allá de los antecedentes históricos que puedan mencionarse.

Como es sabido, se ha designado como *Corredor de los Lagos* al ámbito cordillerano de unos 800 kms. de longitud ubicado entre Aluminé en la Provincia del Neuquén hasta Esquel en la Provincia del Chubut. Ello se ha asociado a una promoción turística conjunta, y a la creación de un Ente Ejecutivo Intermunicipal.

Esta noción del *Corredor de los Lagos* habilita una primera pregunta: en sentido urbanístico, ¿puede hablarse de un Corredor de los Lagos?. Asimismo, ¿se puede hablar de un Corredor en sentido estricto?

Actualmente, dentro de las teorías regionales se habla de *Corredor Territorial* designando no a un conector vial sino a ámbitos más complejos y de distinta escala, con distintos atributos, como:

- a) su *direccionalidad fisiográfica*,
- b) sus *fuertes especificidades*,

⁵ Complementariamente debe mencionarse la cooperación del Automóvil Club Argentino para la construcción pionera de estaciones de servicio en Bariloche, Villa Angostura y Villa Traful.

- c) sus *conectividades interiores*,
- d) sus *mayores densidades de flujos*,
- e) sus *comportamientos sinérgicos* en la localización de distintas actividades.

En este sentido, el Corredor de los Lagos se interpreta como un "corredor" estacional de un sistema de áreas naturales protegidas, dentro de una región mayor muy despoblada.

Téngase presente que contemporáneamente lo que distingue a los Corredores Territoriales como ámbitos subregionales o regionales, es que en ellos se producen distintos cambios de escala, intensificándose las lógicas de "enclaves" aislados e introvertidos, pudiéndose producir o no fenómenos de conurbación continua.

Esta última cuestión es importante en relación a Villa La Angostura, pues:

- a) ¿no esta operando toda la localidad como una sumatoria de "enclaves", o, cómo un enclave global?
- b) en caso afirmativo, ¿cuáles son las estrategias simultáneas de apertura e integración de la localidad pero también de "anclaje" de los flujos del Corredor?.

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

Villa La Angostura también forma parte del Corredor Vial del Pacífico que atraviesa Chile y Argentina (y que forma parte potencial de un Corredor Bioceánico). Este corredor asume en Chile una configuración territorial



potentísima. Asimismo, su mejora ha sido creciente, pues este cruce constituye un punto bajo y muy bien conectado, la mejora vial del mismo por ambos países, y más acelerada por Chile, es significativo de ello.

Este corredor genera impactos de distinta naturaleza, algunos de ellos adversos con problemas de compatibilización conflictual a resolver.

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

Villa La Angostura presenta una situación poco común que es su *marca territorial propia*, adscripta también a territorios con marcas más amplias.

Su *marca propia*, probablemente la más intensa y definida de las localidades del área después de Bariloche, opera por la redundancia de varios atributos conjuntos:

- a) su historia local como parte del Circuito Grande;
- b) el mítico Correntoso, como antiguo lugar de pesca excepcional, probablemente la primera marca internacional de la localidad, marca actualmente en crisis;

- c) la presencia de la arquitectura de Bustillo;
- d) los segmentos y enclaves de turismo muy calificados, asociados con su presencia mediática.

Como ya se ha señalado, Villa La Angostura también se asocia a las marcas más amplias de cabecera del Camino de los 7 Lagos y como nodo del amplio Corredor de los Lagos, operando como uno de los emblemas turísticos de la Provincia del Neuquén.

Pero la especificidad locacional de esta área se adscribe al ámbito mayor de la *Patagonia*, con su presencia nacional e internacional, sus atributos reales y míticos del *finis mundi*, tales como la inmensidad, el vacío, lo natural la antropización reciente y un gran potencial de desarrollo. La potencia y grado de reconocimiento de esta marca "subcontinental" constituye un *handicap* positivo para la República Argentina.

Esta redundancia de marcas abre desafíos:

- a) ¿cómo gerenciarlas no sólo turísticamente -en términos de promoción- sino territorialmente?, o
- b) ¿cuáles son las actuaciones compatibles con las marcas posibles de conservar?.
- c) ¿cuáles son las posibles estrategias de "anclaje" de turistas pese a la aparente contundencia de sus marcas?.

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

También puede concebirse la cordillera andina sur del Neuquén como una región o como un espacio subregional, articulado en proyectos más amplios de reforma del Estado Neuquino asociado a distintos cambios de paradigmas.

Ello abre distintas cuestiones sobre las posibilidades y límites de la conformación de ámbitos regionales administrativos, sobre la descentralización y las asociaciones o alianzas entre Municipios y otras jurisdicciones territoriales.

4

LOS ESCENARIOS FUTUROS

El ordenamiento territorial y el desarrollo local tienen una dimensión temporal abierta al futuro. Consecuentemente se estima de utilidad explorar distintas hipótesis sobre el futuro recurriendo a la construcción de escenarios de largo plazo (de 10 a 20 años), observándose la organización territorial global y de las distintas áreas de la localidad, las reglas de juego y los discursos de los principales operadores territoriales y el estado del planeamiento.

En tal sentido se proponen distintos escenarios: un *escenario tendencial - realista*, un *escenario deseado* de cara a la excelencia y un *escenario posible contingente*.

EL ESCENARIO TENDENCIAL - REALISTA

Prospectivamente, en las hipótesis de un escenario tendencial - realista, se visualiza Villa La Angostura como una realidad más compleja, con conflictos y dificultades en su desarrollo y en su gestión territorial.

Este escenario puede sintetizarse en una intensificación de las tendencias actuales, que puede representarse en la dualidad entre atributos polarizados asociada a los cambios en el modelo de desarrollo, como *turismo masivo versus turismo exclusivo*, *ambiente versus modelo de urbanización más compleja*, *ruta versus villa*, *villa versus una ciudad incipiente*, *público versus privado*, *abierto versus cerrado*, etc. Estas dicotomías conducen a la imagen de un te-

rritorio contemporáneo con conflictos periódicos que se irán afrontando contingentemente.

Este territorio estaría pautado por:

a) un fuerte crecimiento, si bien probablemente se agotará el actual ciclo de desarrollo;

b) el pasaje de una *villa - bosque* a una *villa - jardín*, con una creciente conurbación hacia Bariloche;

c) transformaciones más o menos erráticas e importantes en la zona de El Cruce, con cambios en alturas y usos;

d) mayores dificultades en la accesibilidad pública efectiva a la costa, asociada a una saturación del suelo vacante y a la perpetuación de cierta impunidad en la apropiación del espacio por los más ricos, lo cual se torna en un círculo vicioso con afectaciones ya no para otros sectores sino dentro de este mismo estamento social; asimismo, los barrios calificados se irán "cerrando" por sus murrallones verdes; esta imagen de "lago escondido" y de "barrios escondidos" afirmará la emergencia de Villa La Angostura como una *villa - jardín* que operaría como una nueva "ciudad - prohibida", con sus ocultamientos, sus *cul de sac* y sus laberintos, más propia de las nuevas periferias metropolitanas que de un área turística calificada;

e) la pérdida de ámbitos de alta jerarquía como el Correntoso;

f) la intensificación de la coexistencia de usos problemáticos en distintos barrios, con disminución de la urbanidad en parte de los asentamientos residenciales abiertos;

g) la emergencia de nuevos enclaves priva-

dos calificados, probablemente poco problemáticos en la periferia de una metrópolis pero conflictivos dentro de un municipio turístico como este; asimismo, podría llegar a reducirse la construcción de grandes emprendimientos de excelencia que buscarán otras áreas menos conflictivas, menos presionadas y en fases más iniciales de desarrollo;

h) la expansión de la marginalidad y la aparición de asentamientos populares resueltos conflictivamente ante las nuevas presiones, alto valor del suelo y dificultades de gestión de las políticas de infraestructura social;

i) la no concreción del proyectado *bypass* vial de la Ruta N° 231 respecto al actual casco, o su tardía concreción como una actuación vial sectorialmente concebida, con afectaciones positivas pero también crecientemente adversas;

j) la intensificación de las afectaciones ambientales al lago y al bosque, la afectación de las cuencas hídricas, un mayor potencial de riesgo ambiental sobre la ruta, con un posible colapso de la misma, etc.;

k) se intensificará la crisis del planeamiento territorial, asociada a la debilidad municipal y a las dificultades de articulación de políticas consistentes entre niveles locales, provinciales y nacionales, y dentro de cada uno de ellos;

l) se mantendrán las estrategias y los discursos legitimadores de los principales operadores territoriales en relación a sus prácticas; si bien muchos actores seguirán reconociendo las restricciones del modelo y/o a sus éxitos sectoriales, no podrá alcanzarse un sinceramiento que atienda la complejidad y los desafíos planteados de cara al acuerdo de reglas de juego más consistentes.

Sin embargo, aunque se reconozcan las dificultades ya mencionadas, Villa La Angostura esta mejor posicionada que otras localidades turísticas de la Argentina y del exterior, no previéndose una situación de emergencia o caídas equiparables hoy ya presentes en otras realidades locales.

Finalmente, hay que destacar que se han identificado distintas señales de que este escenario tendencial - realista no es el deseado por la comunidad local.

EL ESCENARIO DESEADO DE CARA A LA EXCELENCIA

El escenario deseado pasaría por procesar los cambios manteniendo el perfil histórico de Villa La Angostura, con su idea de una aldea de montaña - no ya en tamaño, sí en imagen - con sus claves de excelencia, exclusividad y sustentabilidad. Pero este perfil requerirá su compatibilización con la creciente complejidad que esta asumiendo la localidad.

Ello supone un proceso de reconversión frente a las ya mencionadas tendencias en curso. A su vez, se requiere un sinceramiento sobre el presente por parte de los principales operadores involucrados, que habilite el establecimiento de nuevas reglas de juego y responsabilidades que permitan avanzar hacia el escenario deseado.

Ello implica ciertos acuerdos sobre a qué debería jugar Villa la Angostura, como:

a) la imagen de villa de montaña, pero de una villa expandida con múltiples polos y piezas afirmadas en su especificidad;

b) la apuesta a la excelencia, apuntando a una fuerte segmentación del mercado y a seguir captando segmentos exclusivos de alto poder adquisitivo, oportunidad competitiva que no tienen otras localidades;

c) un buen gerenciamiento público del crecimiento y sus límites, que implica prácticas públicas firmes y restricciones a las actividades; esta cuestión medular no es fácil de lograr pues supone afrontar selectivamente el presente *boom* de crecimiento, lo cual podría afectar a estrategias de corto plazo de distintos actores;

d) una reingeniería de las políticas sociales, especialmente en materia de vivienda, lo cual exige revisar los modelos aplicados hasta la fecha;

e) la sustentabilidad ambiental;

f) un pacto político - social hoy inexistente sobre la accesibilidad pública a la costa y su uso y goce exclusivo;

g) la compatibilización y mitigación de conflictos territoriales;

h) una mayor capacidad social para articular trayectorias consistentes de desarrollo local.

Sobre este escenario deseado globalmente considerado probablemente habría una coincidencia entre gran parte de los actores locales. Pero no se puede ser ingenuo respecto a su alcance pues al mismo no se llega por declaraciones técnicas, políticas o sectoriales sino por un difícil proceso de articulación social y de trayectorias reales sintonizadas entre distintos operadores. Sin embargo, no todos los actores van a ganar en el tránsito hacia este escenario deseado, pues implica opciones selectivas y excluyentes. Todo ello conlleva una madurez de la comu-

nidad local y la concurrencia de voluntades políticas en otros ámbitos jurisdiccionales.

Pero también se requieren capacidades de gestión no fáciles de lograr, mayores recursos, y operar más agresiva y selectivamente en un mundo más abierto. Además, no pueden desconocerse los crecientes grados de incertidumbre en los turbulentos entornos contemporáneos, con nuevas oportunidades y amenazas para los accionares locales.

¿CABEN OTROS ESCENARIOS?

Un tercer escenario, que se planteo con algunos operadores de la localidad, fue la apuesta a la "super excelencia", que suponría tácticas muy duras de selección y exclusión de prácticas y actividades, con la ilusión de una generación estable de empleos de servicios.

Este, tal vez sea un escenario soñado por algunos pocos actores pero actualmente parecería poco probable, considerando la irreversible complejidad que ha adquirido este Municipio, el grado de desarrollo del producto turístico local y el limitado stock de suelo existente. Por ello se ha descartado el mismo.

Lo que se ha constatado es una disyuntiva entre la apuesta a los segmentos de mercado más altos y posibles acciones congruentes de restricciones a otras ofertas "en baja", con la realidad de muchos actores que desarrollan estrategias de sobrevivencia apostando a estas últimas.

EL ESCENARIO POSIBLE: UN ESCENARIO EN CONTINGENCIA

La actual Villa La Angostura se nutre de los sueños de sus pioneros. Un desafío de cara al futuro es que el escenario deseado a que se apueste, potencie la matriz identitaria anterior pero que también habilite concretar nuevos sueños, lo cual supone una dimensión arquitectónica - urbanística abierta.

En tal sentido, el horizonte deseado es el de una Villa La Angostura que juegue como aglomerador de múltiples emprendimientos de excelencia, dentro y fuera de su Ejido (como lo anticipan el emprendimiento de Techint en Machete, o la más discutida iniciativa reciente de ampliación del Hotel de Lago Espejo), encadenando una dinámica de marca y de emprendimientos en otros segmentos.

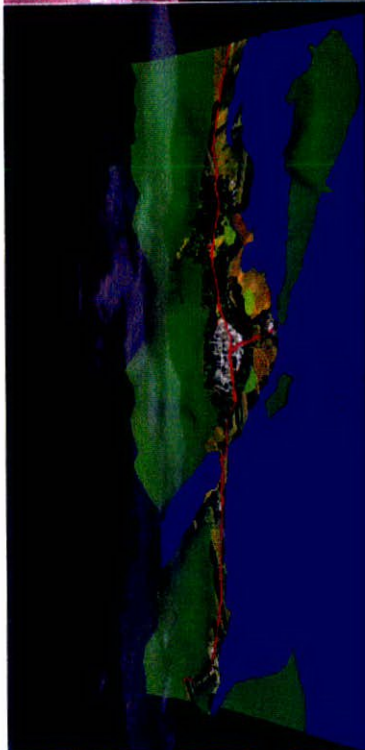
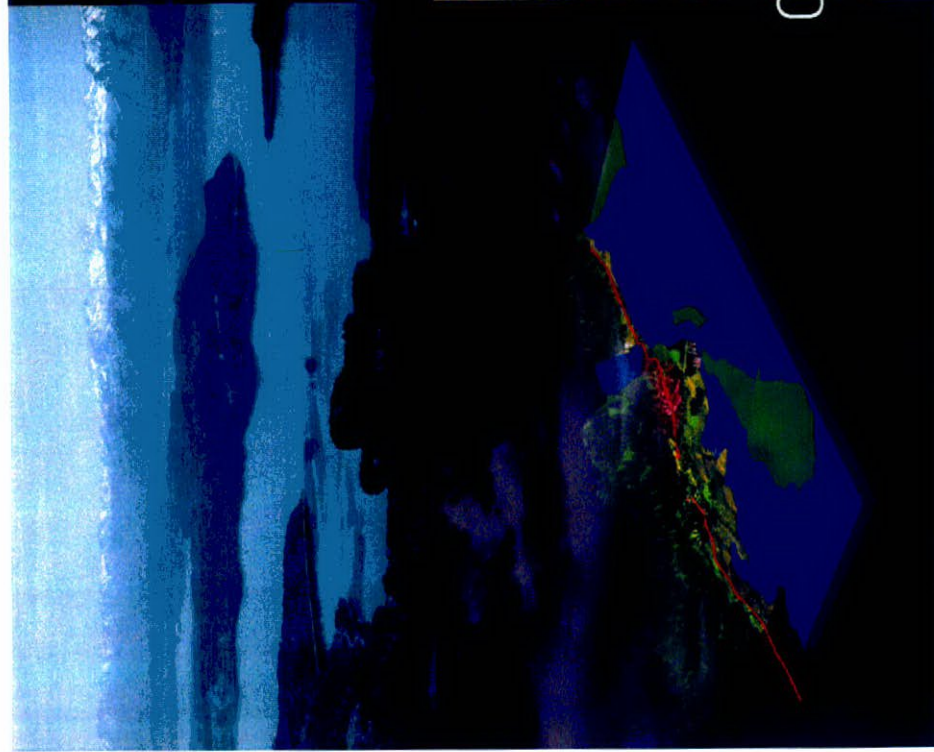
De cualquier manera el grado de incidencia público - privada para apostar a este escenario está acotado pues involucra marcos regulatorios y prácticas muy autónomas de distintos actores. Sin perjuicio de ello, la gestión urbanística -junto a otras políticas estatales, puede facilitar el logro de tal escenario.

Reconociendo los desafíos y restricciones ya mencionadas para alcanzar el escenario deseado, se entiende que en Villa La Angostura será posible acceder a un escenario de contingencia pautado por:

- a) sus turbulencias y contradicciones,
- b) los logros parciales,
- c) el manejo de estrategias específicas.

Ello constituye un primer paso para alcanzar el escenario deseado de cara a la excelencia, lo cual constituye una oportunidad privilegiada que no tienen gran parte de las localidades turísticas de Argentina y del resto de América Latina.

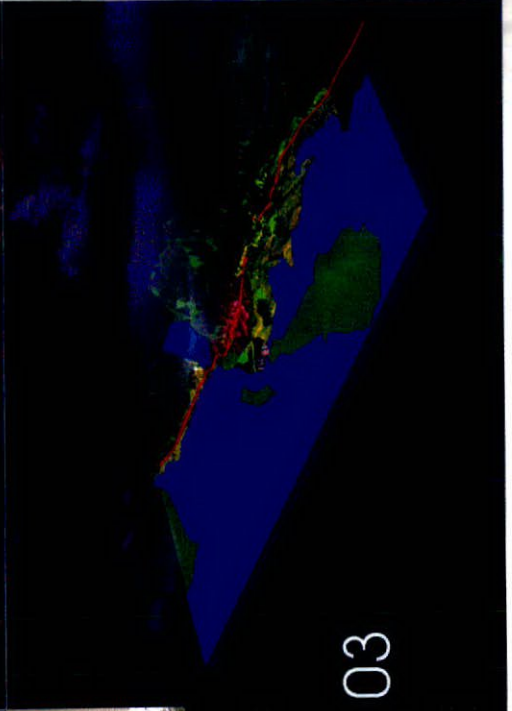
INFORME FINAL 2000
OCTUBRE



01



02



03

VIEWS

INFORME FINAL 2000
OCTUBRE

EXPLORACION TENTATIVA ESCENARIO 20 DESEADO

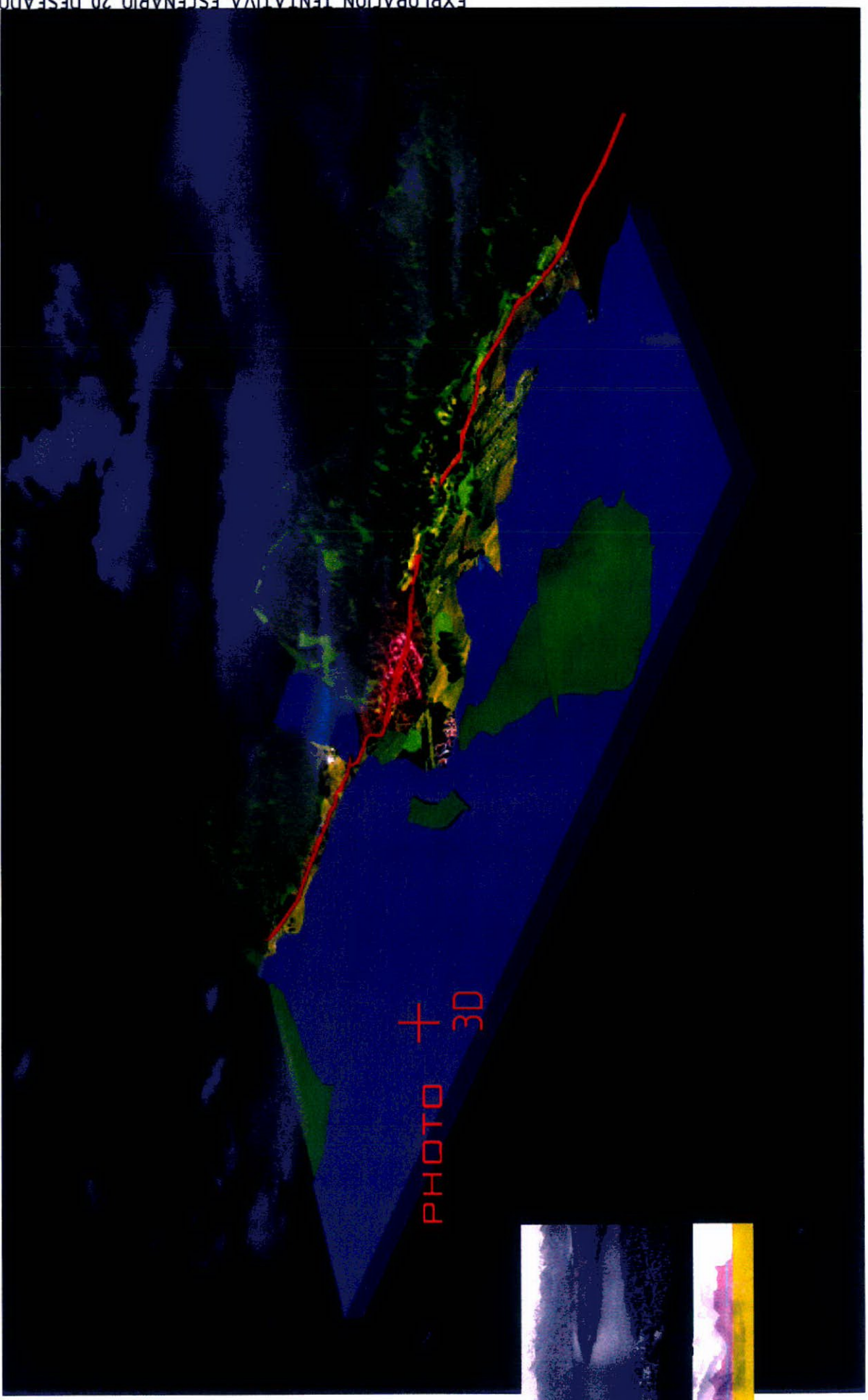
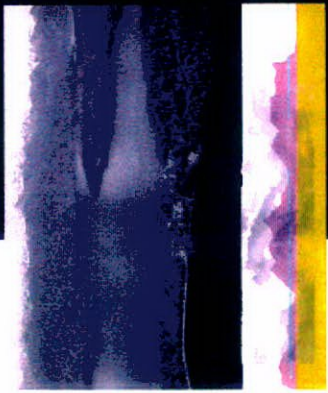


PHOTO + 3D



5

VILLA LA ANGOSTURA EN
UNA PERSPECTIVA DEL
URBANISMO TURÍSTICO

Desde la perspectiva del urbanismo turístico, a lo largo de la asesoría se testearon una serie de cuestiones genéricas, que se interpretaron en sus claves locales.

En general, las pequeñas localidades turísticas, especialmente en los países no centrales, presentan algunas singularidades cuya mejor manejo en cada caso concreto es muy significativo. Entre ellas puede citarse:

- a) las áreas turísticas son ámbitos de fuerte consumo y apropiación del espacio con lógicas singulares de diferenciación y de vitalidad temporal, con lógicas de despegue y caída y creciente competitividad; consecuentemente, son relevantes las estrategias de sus trayectorias de desarrollo atendiendo a tales despegues, eventuales amortiguaciones y reposicionamientos;
- b) el ordenamiento arquitectónico - urbanístico deberá atender el hecho de que todos los espacios - no sólo los directamente utilizados como espacios de recreación y ocio - sean ámbitos que demandan calidades acordes, emergiendo el problema de la "localidad permanente", y "del área de servicios" como una cuestión clave; en general, se ha constatado un frecuente uso de instrumentos de ordenamiento trasladados de ciudades centrales, no generados desde la problemática local del espacio turístico, que por su propia naturaleza geográfica y espacial, puede demandar soluciones también singulares; por tanto,
- c) particularmente, la articulación de las distintas piezas territoriales constituye una de las cuestiones singulares del espacio turístico, pues frecuentemente el espacio se segrega "hacia abajo" o "hacia arriba", situación que aparentemente también se da en Villa La Angostura; asimismo, las accesibilidades públicas suelen ser un problema recurrente;
- d) la gestión de los cambios de escala y de los crecimientos,⁶ en los que suele operar más rápidamente el Estado que los sistemas de planificación; particularmente, una cuestión clave es la previsión y regulación de las expansiones, con la definición de los Ejidos como un elemento estratégico a manejar congruentemente;

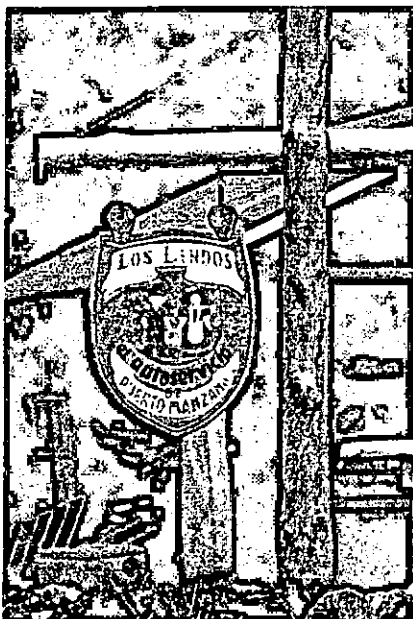


6- De las llamadas "morfogénesis" de acuerdo a los abordajes más recientes, en términos de aplicar la noción thomiana de interpretar el territorio como áreas de estabilidad estructural y de cambios irreversibles.

- e) particularmente, importa la efectividad regulatoria, sea en las figuras y normas de planeamiento, en la gestión de las situaciones excepcionales, y en los instrumentos de control y ajuste; por ejemplo, téngase presente que a nivel internacional la afectación de suelo rústico de gran tamaño para usos turísticos ha puesto en crisis distintas categorías de ordenación dentro de la clasificación del suelo y la clasificación de usos;
- f) la dimensión ambiental de la gestión territorial, con frecuentes carencias infraestructurales, cuestión insoslayable en cualquier realidad pero que constituye una condición vital en las localidades turísticas que venden calidades ambientales y de servicios relevantes;
- g) la frecuente falta de suelo de dominio público, tanto privado como público;
- h) el problema de la gestión de las áreas pro-

tegidas en los Ejidos municipales y de las áreas de descompresión y libertad para nuevos desarrollos expansivos; ambas cuestiones son fundamentales en una gestión hacia la calidad que preserve y genere diversificaciones, respuestas a demandas endógenas y exógenas; y que apueste a la dotación de las infraestructuras y servicios y a la gestión ambiental;

- i) la frecuente debilidad de los pequeños municipios turísticos por visualizarse como no prioritarios por los niveles administrativos más amplios, con aparatos de estado muy pequeños y escasos presupuestos, con fuerte demandas de calidad en la prestación de servicios públicos, y débiles capacidades de financiamiento genuino por repago privado de lo prestado; asimismo, en las localidades en "corredores" las deseconomías de paso constituyen una dimensión a no ser soslayada.



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

Villa La Angostura tiene una matriz natural y paisajística excepcional, con un Ejido Boscoso dentro de un Parque Nacional. Atendiendo a esta matriz, puede valorarse su planeamiento urbanístico, el cual está en crisis y en transformación, con distintas evidencias al respecto, como:

a) La crisis de la Ordenanza 314 y de sus normas complementarias.

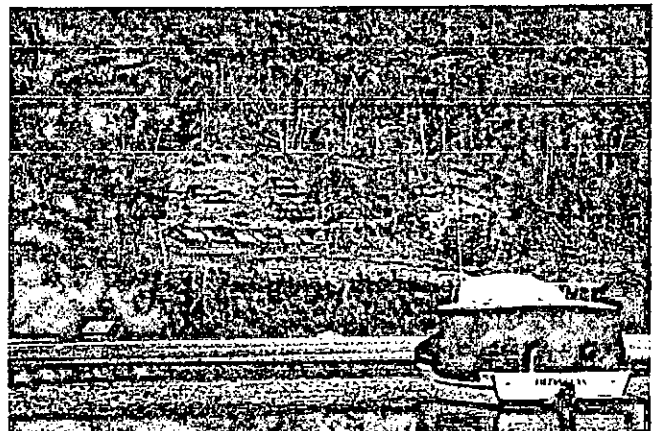
Esta norma en su momento fue un buen instrumento de regulación arquitectónica - urbanística, pero para la situación actual es problemática y es inadecuada para orientar un desarrollo urbanístico calificado. Entre sus defectos, puede señalarse:

- i. no potenciar las señales de la geografía tan privilegiada que tiene este territorio local; particularmente, es perceptible en dos cuestiones muy importantes como la urbanización sobre la costa, con toda su complejidad, y los faldeos boscosos; asimismo, debería incorporar una dimensión ambiental y paisajística hoy deficitaria;
- ii. la no consideración de los importantes valores patrimoniales locales;
- iii. sus debilidades jurídicas y contra-

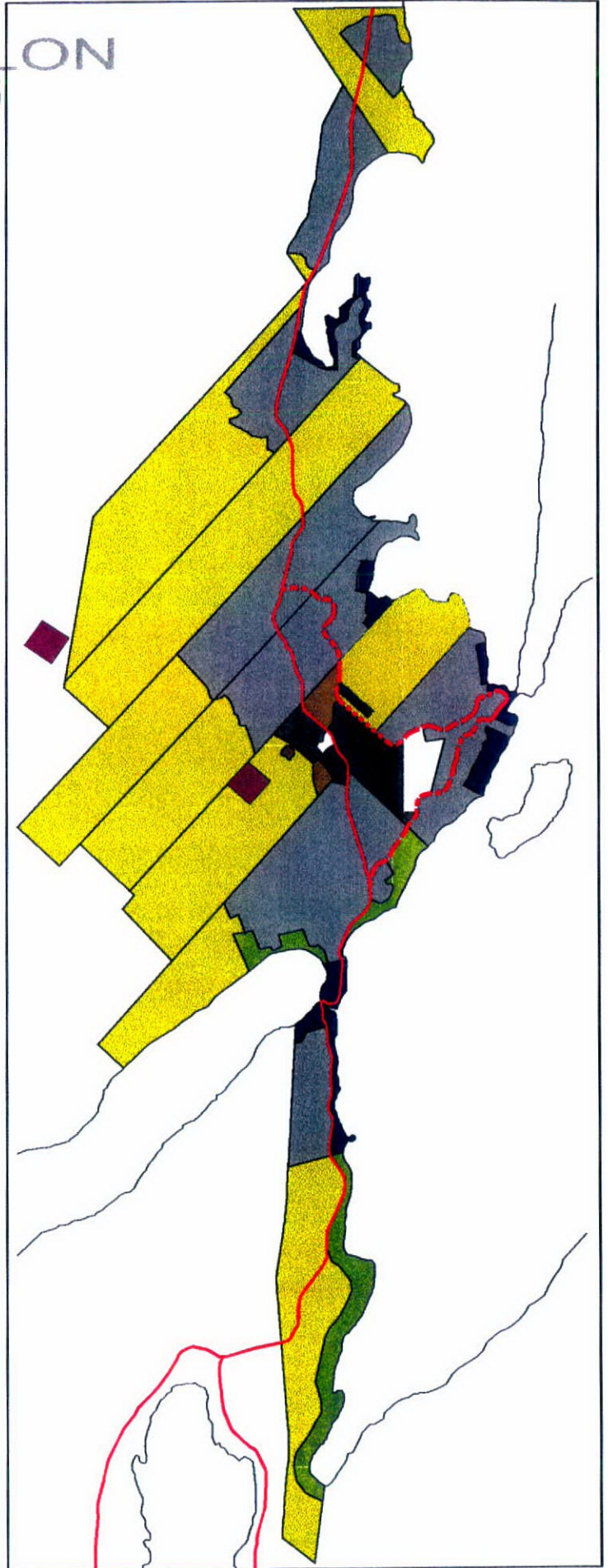
dicciones con normas de otros niveles jurisdiccionales.

b) Las señales divergentes de distinto signo respecto al planeamiento como práctica racionalizadora, como se observa al contrastar:

- i. los defectos normativos anteriores;
- ii. la percepción del planeamiento de Villa La Angostura como una práctica inexistente o problemática por gran parte de los actores locales con los que se tuvo contacto; respecto a la apreciación de sus elementos en crisis se han constatado posiciones dispares;
- iii. los cambios en la capacidad local de articular diálogos, de escucharse todos los actores y de alcanzar razonables vías de salida, lo cual obviamente constituye una debilidad que ha ido cambiando a lo largo del trabajo, habiéndose percibido un creciente mejor clima de diálogo.



PLAN BOULLON AREAS

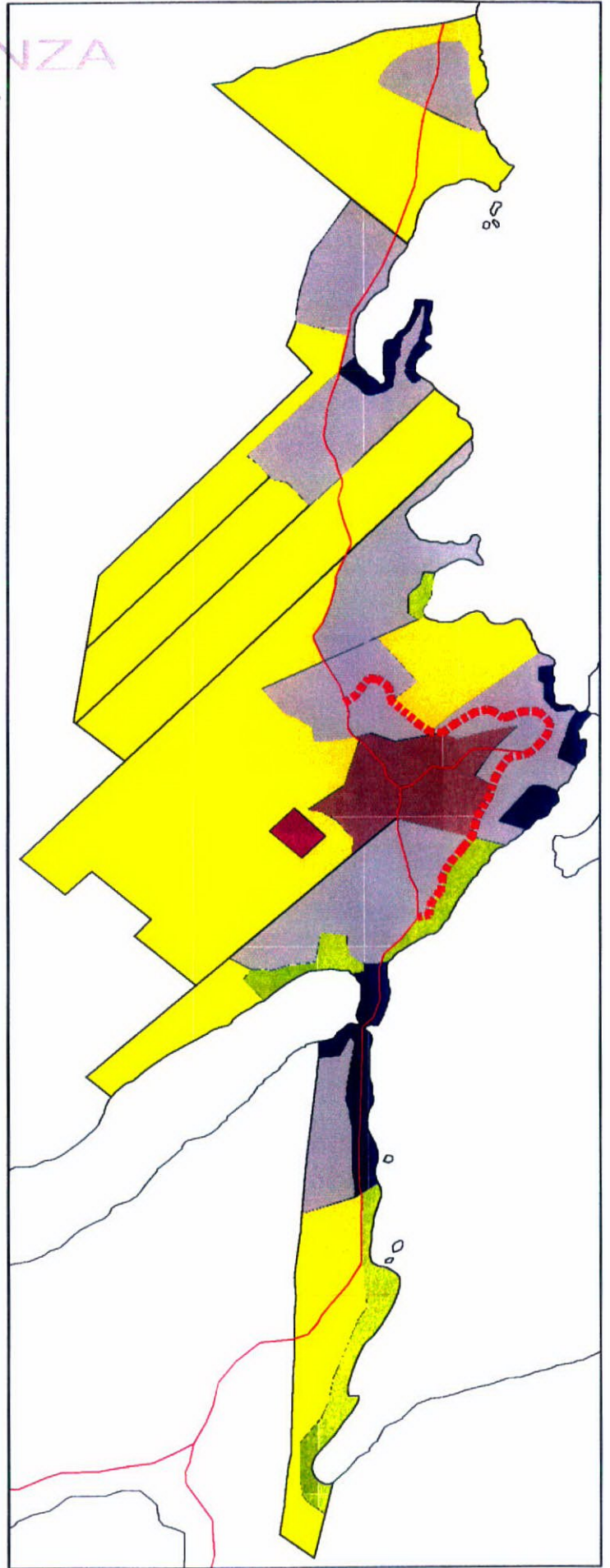


- área hotelera
- área reserva hotelera
- área residencial turística
- área residencial permanente
- área reserva urbana
- área servicios industriales
- área rural
- área acceso paisajístico

referencias

ORDENANZA 314

- 1 equipamiento hotelero
- 2 reserva equipamiento hotelero
- 3 residencial turística
- 4 residencial permanente/comercial
- 5 servicios industriales
- 6 área rural
- 7 acceso paisajístico



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

7

HACIA UNA ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

En concordancia con la metodología de trabajo adoptada, paralelamente a la aprehensión territorial del área, se presentó un conjunto de posicionamientos preliminares que nutrieron un esbozo de estrategia de actuación urbanística. La misma se apoya en la valoración de los cambiantes contextos contemporáneos como así también en principios y lineamientos claros, a los que se hará referencia al avanzar en esta sección.

MUTACIONES Y DESAFÍOS CONTEMPORÁNEOS

No puede interpretarse Villa La Angostura sólo desde perspectivas locales aisladas de contextos más amplios en los que se están procesando múltiples transformaciones. Ejemplos de las mismas, lo son: la globalización, la integración de los territorios, las nuevas conectividades, las transformaciones en el turismo (como el llamado turismo nómada y el turismo inteligente), los cambios de escala, la sensibilidad medio ambiental o los nuevos imaginarios.

Este contexto desafía a las realidades territoriales emergiendo estrategias genéricas valoradas positivamente como la diversificación de los territorios, la flexibilización de las organizaciones territoriales, la hibridación, la revisión de las regulaciones urbanas frente a la crisis de las normativas tradicionales, la demanda de fuertes reposicionamientos de cara a la competitividad territorial -lo cual es evidente en las localidades turísticas, etc.

La cuestión sustantiva es ¿cuáles son los elementos de orden en los contextos territoriales contemporáneos? En tal sentido lo relevante es precisar aquellos elementos que pueden operar con mayor *estabilidad estructural*,⁷ y por tanto más robustos para enfrentar los cambios.

La profundización de estas cuestiones en relación a Villa La Angostura se estima relevante, por lo cual se volverá sobre ello durante el resto del trabajo.

POSICIONAMIENTOS GENERALES DE CARA AL FUTURO

Para poder actuar con posibilidades de éxito en los entornos turbulentos en los que debe operar una localidad como Villa La Angostura, se recomiendan los siguientes principios o posicionamientos generales:

El reconocimiento de las irreversibilidades territoriales

Pasa por reconocer la dimensión temporal. Hay operaciones de planeamiento que tienen su oportunidad temporal, pasada la cual su sentido se pierde o se transforma.

La importancia de manejar adecuadamente los atributos potenciadores de los territorio, no sólo objetos aislados

Tan importante como conservar objetos aislados - o tal vez más- es la potenciación de los grandes componentes territoriales, paisajísticos, de urbanidad y culturales de los territorios. Más aún, la geografía desafía y potencia la creación de nuevos productos y objetos que la celebren y la trasciendan.

7- Véase: THOM (1977) y ZAERA (1998).

El sinceramiento de los actores territoriales

El territorio se transforma o conserva gracias a sus actores, quienes juegan de acuerdo a sus convicciones e intereses, desarrollando discursos al respecto; en tal sentido, al debatir estrategias de planeamiento y de desarrollo, es conveniente el sinceramiento respecto al sentido de las acciones de cada uno evaluadas en su conjunto.

La clarificación de las reglas de juego

La comunidad en su conjunto debe clarificar a qué quiere y a qué puede jugar, operando responsablemente en consecuencia.

Y aquí se abren reglas de juego muy importantes, como:

- a) la *transparencia* sobre la estrategia adoptada,
- b) la *equidad*, donde los más ricos asuman los costos razonables de usufructuar un territorio tan excepcional,
- c) la *articulación de políticas y prácticas estatales* en sus diferentes niveles, buscando su consistencia a corto, mediano y largo plazo.

SOBRE LA PROPUESTA ESTRATÉGICA

El planeamiento urbanístico de Villa La Angostura, reiteradamente reclamado por distintos actores sociales locales, se debería cargar de contenidos simples, consensuados y específicos, lo más claramente enunciados, que sirvan de guías inductoras y de elementos de control para el

resto de las acciones de planeamiento y del desarrollo local.

Para ello se presenta en los próximos capítulos la siguiente propuesta estratégica. Esta comprende una estrategia de actuación formulada a través de ideas fuerza o directrices generales, de directrices específicas y de orientaciones singulares según ámbitos o áreas territoriales particulares.

Naturalmente esta propuesta técnica esta - y ha estado abierta- a su evaluación por parte de los actores locales, siendo susceptible de perfeccionamiento en todos aquellos aspectos que corresponda.

IDEAS - FUERZA PARA EL DESARROLLO TERRITO- RIAL DE VILLA LA ANGOS- TURA

El desarrollo territorial de Villa La Angostura debería responder a ciertas orientaciones simples, que pueden designarse como IDEAS - FUERZA. Las mismas deberían operar como pautas o directrices generales.

Para su formulación se ha intentado atender y compatibilizar la actual matriz territorial, su ciclo de desarrollo, las expectativas señaladas por distintos actores locales, la ponderación de los escenarios prospectivos y un inevitable posicionamiento técnico en materia urbanística respecto a los instrumentos y desafíos involucrados.

De esta manera se han formulado 4 IDEAS - FUERZA para el desarrollo territorial de Villa La Angostura:

- 1º Afirmer 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.



Los contenidos de estas IDEAS - FUERZA son los siguientes:

1º Afirmer de la imagen de La Angostura como villa lacustre de montaña operando como nodo satélite de alta calidad de Bariloche.

Esta orientación fundamental ha sido reiteradamente señalada a nivel social. Hoy Villa La Angostura es un asentamiento más cercano a una pequeña ciudad extendida que a una villa. De aquí que se hable de "imagen" de villa lacustre, y de la importancia del mantenimiento de su nombre, "Villa La Angostura", que constituye un elemento de marca.

Al plantearse como operar para afirmar esta imagen de villa, es clave reconocer su rol como nodo satélite de Bariloche, jugando en red con esta y con otros asentamientos, no intentando ser otra "ciudad" sino afirmando su especificidad dentro de un sistema regional mayor. En ello cuenta la potencialidad turística de Villa La Angostura, su marca como así también sus restricciones de suelo.

Se trata de mantener esta imagen de villa lacustre compatible con una modernización inevitable, generándose problemas y nuevas disyuntivas que desafían a la sociedad local. En tal sentido, Villa La Angostura debería manejar con congruencia sus regulaciones de escala y de usos admitidos. Cabe advertir que seguramente esto es más fácil de enunciarlo como un principio general que de llevarlo a la práctica, pero he aquí uno de los desafíos en este tipo de asentamientos, todo lo cual habilitará orientaciones específicas.

8- En cierto modo se trata de un producto simulado pero real y legítimo.

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

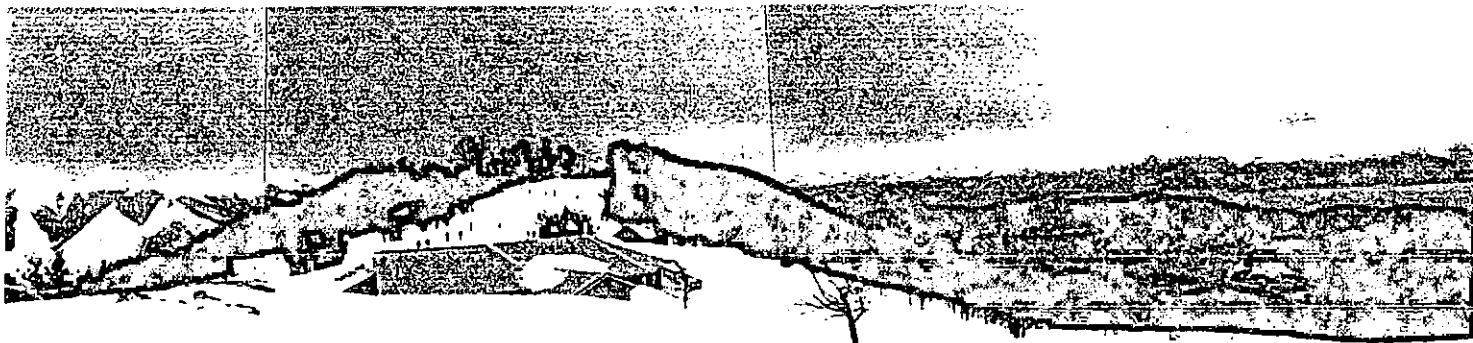
Como ya se ha señalado el actual marco normativo focalizado en la Ordenanza 314 y normas complementarias no está en concordancia con los actuales desafíos de cara al futuro, pues es relativamente homogéneo en relación a las distintas unidades ambientales y paisajísticas del sitio.

Consecuentemente, se entiende fundamental lograr un nuevo pacto entre la geografía, el planeamiento y el accionar de los restantes actores en el territorio. En otras palabras, el planeamiento deberá intentar darle sentido a la geografía. Para ello deberá alentarse una nueva recomposición de los vínculos entre el lago y la costa con el bosque, con la montaña y con los asentamientos humanos existentes o futuros.

3º Diversificar las potencialidades de las distintas piezas.

El territorio municipal es un ámbito con una naturaleza espectacular, con diferencias naturales a la vez que artificialmente crecientemente complejo. El territorio debería diversificarse según sus distintas piezas, intentando sacar provecho de sus potencialidades, tanto propias o comunes con otras áreas.

Particularmente significativo es la presencia del bosque, una de los atributos de esta localidad, que opera como un gran lleno en transformación. En este contexto, la gestión del vacío y la generación de los ordenes globales y de cada pieza constituye una cuestión importante.



Para ello se procederá a un nuevo macrozoneamiento, que a nivel instrumental constituye el principal desafío para la agenda político - técnico local.

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

Ello involucra el logro de nuevas reglas de juego y de un adecuado clima de entendimiento a alcanzar, cuestión a la que se volverá más adelante.

9

DIRECTRICES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

Además de las ideas - fuerza, cabe implementar un repertorio de directrices urbanísticas concretas. Estas son:

- 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.
- 4º Se restringirán las grandes superficies comerciales y se excluirán programas de naturaleza urbana que deberían localizarse en Bariloche o en sus corredores de salida.
- 5º Se planteará un programa de preservación patrimonial por piezas territoriales y por elementos singulares.

Sus contenidos detallados son los siguientes:

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

Como ya se ha señalado, el planeamiento vigente soslaya la excepcional matriz geográfica y ambiental de Villa la Angostura, un enclave urbano dentro de un Parque Nacional.

9- Utilizado pioneramente por Rem Koolhaas para el ordenamiento de Meun-Sénart y más recientemente por el equipo de Manuel Gausa en el ordenamiento de Barcelona. Véase: OMA (1995); Lucan (1990) y Gausa (1999).

Por ello se recomienda adoptar un criterio de macro-ordenación contemporánea consistente en la definición de un sistema de bandas. Se entiende por tal un conjunto simple de ámbitos territoriales definidos urbanísticamente pero diferenciados por sus atributos ambientales, paisajísticos y conectivos. Cabe advertir que no se tratan de unidades ambientales puras sino de sectores urbanísticos que intentan darle un orden contemporáneo al territorio, congruentemente con las singularidades ambientales y sus atributos paisajísticos. Estas bandas pueden jugar como piezas simples o complejas, con distintas configuraciones y modalidades regulatorias. Para el caso concreto de Villa La Angostura, estas bandas intentarán privilegiar la contundencia y la especificidad paisajística de cada área.

Tal como se esquematizan en los dibujos adjuntos, para Villa La Angostura se proponen tres bandas, denominadas como:

- a) una Banda Parque,
- b) una Banda Central, y
- c) una Banda Bosque.

Respecto a esta última denominación de Banda Bosque, con este nombre se privilegia un fuerte nivel de protección e intensificación del mismo, si bien no puede dejar de tenerse presente que todo el Ejido Municipal de Villa La Angostura es un gran bosque dentro de un Parque Nacional.

Como ya se ha señalado, la adopción de un tipo de macro-zonificación y de un marco regulatorio más sensible a la geografía y al ambiente se estima fundamental, profundizándose en la misma. Particularmente, en la siguiente sección se detallan las especificaciones descriptivas y las orientaciones particulares para la gestión de cada una de estas bandas territoriales.

Dentro de esta macro-zonificación por bandas, dentro de cada una de ellas se engloban piezas con mayores o menores cualidades propias.

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

¿A qué jugar en un paisaje de estas características?. Se tomará la naturaleza como disparador del paisaje. Para ello se formará una red paisajística conectando:

- llenos, constituidos por artificialidades u elementos antrópicos;
- vacíos verdes o "vacíos flotantes";
- abras paisajísticas, que son más que miradores, pues se tratan de nodos del paisaje, localizados en la costa o en los faldeos de la montaña;
- aperturas públicas, constituidas por espacios de cierto tamaño.

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

Téngase presente que la clasificación del suelo es un instrumento primario del urbanismo. El actual sistema de pasaje de suelo rural a suelo urbano es incorrecto, pues no clarifica las reglas de juego, ni es sensible ni a su potencialidad ni a la oportunidad pública de su apertura.

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

Esta restricción se ha percibido como muy cara a la sensibilidad de gran parte de los actores locales, habiéndose normado al respecto durante la realización de esta asesoría. Ello está en concordancia con la IDEA FUERZA de afirmar la imagen de La Angostura como villa lacustre de montaña operando como nodo satélite de Bariloche. Esto pasa por intensificar su especificidad o diferencia, contribuyendo a complejizar las oferta regional.

Esta directriz debería expresarse en distintas regulaciones concretas, como:

a) La restricción de localización de grandes superficies comerciales, como supermercados e hipermercados.

Se trata de una cuestión que trasciende lo urbanístico y se vincula al desarrollo local, estando en la agenda contemporánea a nivel internacional, especialmente en las pequeñas localidades como en ciudades medianas.

Su fundamento es urbanístico y económico - social. En efecto, desde el punto de vista urbanístico, se trata de mantener cierto "ca-

rácter" o "escala" que se valora positiva. A su vez, desde el punto de vista económico-social, se busca defender el pequeño empleo local, pues los supermercados, los hipermercados y los *Shoppings* estrictamente no crean nuevo empleo local sino que tienen un "efecto aspiradora" sobre el pequeño comercio, reduciéndose este a corto y mediano plazo. En áreas turísticas ello es especialmente sensible, pues puede afectar a pequeños emprendimientos de frecuente escala familiar como almacenes, rotiserías, panaderías, artesanías, boutiques de ropas, farmacia y perfumería, servicios gastronómicos varios, etc.

Sin embargo, esta restricción no debería significar prohibir la localización de sucursales de redes de comercios (en cadena, licenciarios, etc.), lo cual constituye una medida más radical de regulación comercial que podría ser cuestionable pues estos programas pueden constituir elementos de "modernización" y de razonable legítima competencia acorde con la escala local.

Una cuestión más discutible pero de riesgo es la admisión o no de grandes emprendimientos residenciales u hoteleros, que en un cierto porcentaje y con altas calidades podrían ser beneficiosos y, tal vez, compatible con la IDEA FUERZA de afirmación de la villa de montaña. Sin embargo, en los viajes realizados se ha percibido una actitud resistente respecto a los mismos, lo cual constituye una legítima postura preventiva a respetar.

b) La limitación a la localización de usos adversos por su impacto ambiental y/o social.

Tal es el caso de las industrias contaminantes o molestas, que no deberían localizarse dentro del Ejido Municipal.

Entre las actividades a inhibir se incluyen posibles prestaciones de servicios al tránsito pesado de camiones que circulan por el corredor vial internacional que atraviesa el Ejido Municipal. Al respecto, el Municipio y la Provincia del Neuquén deben agendar una gestión a nivel nacional para una probable localización de un Parque de Servicios Viales al este del Ejido Municipal, y más próxima a la Ruta N° 237.

Asimismo, el viejo proyecto del Parque Industrial o de Servicios Industriales, que el actual gobierno local esta motorizando, debería ser reconvertido como un Parque de Servicios, cuidando especialmente su gestión ambiental y la calidad de sus implantaciones, habida cuenta de frecuentes experiencias negativas - tal vez mayoritaria- en este tipo de emprendimientos públicos.

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

Paradójicamente, a pesar de estar Villa La Angostura enclavada dentro de un Parque Nacional de primer orden y de poseer un patrimonio paisajístico y arquitectónico de jerarquía internacional, su régimen municipal esta atrasado en materia de preservación de su patrimonio, pese a la sensibilidad de muchos protagonistas locales.

Por ello se propone un programa de preservación paulatina, que comprenda dos líneas de acción: una primera, de incorporación de figuras patrimoniales de protección; y, una segunda, de gestión continua de los recursos patrimoniales. Ello supondrá definir las correspondientes reglas de juego, y tender a gestionar su conservación efectiva.

Respecto a los objetos de protección, se re-

comienda tentativamente preservar:

- a) la interfase costera, ámbito muy sensible, que exige una protección hidrobiológica y paisajística;
- b) el bosque en faldeos, asumiendo que en el resto de los bosques en las zonas intermedias y bajas se afirmará su reconversión realista tal como lo han manifestado técnicos de ALPA;
- c) algunos mallines aún no urbanizados, que constituyen reguladores hidro-biológicos;
- d) elementos históricos singulares, sean conjuntos arquitectónico - paisajísticos o edificios puntuales, como:
 - parte del diseño paisajístico y de las edificaciones de Bustillo dentro del Club Cumetén,
 - el conjunto del Messidor,
 - la Villa,
 - algunas edificaciones puntuales de Bustillo, como la Capilla en camino a la Villa, o alguna otra construcción,
 - la vieja traza del Camino de los Siete Lagos, y algunos otros episodios pioneros.¹⁰

Tales cautelas se esquematizan en el gráfico adjunto.

Desde el punto de vista instrumental, se sugiere crear y aplicar figuras como la de "Ambiente Protegido", "Paisaje Protegido" y "Elementos Singulares Protegidos", de acuerdo a inventarios más afinados.

Cabe agregar, que la implantación de una política municipal específica de preservación supone el reconocimiento selectivo - y no excesivo - de tales piezas como un patrimonio de la comunidad, buscándose asegurar su efectiva preservación y su mayor valorización por la misma, operando los actores públicos y privados conjuntamente a favor de ello. Asimismo, para ser efectivo en el caso de las edificaciones, se deberá ser cuidadoso respecto a no excederse en las restricciones a eventuales modificaciones vitalizadoras.

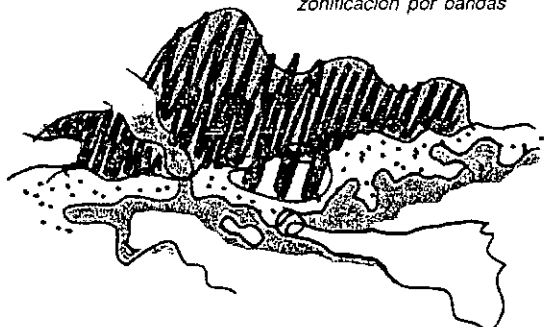


10- Tal como lo ha sugerido la Sra. Arlette Neyens.

LA MACRO - ZONIFICACIÓN POR BANDAS TERRITORIALES

MACROZONIFICACIÓN Y ESTRATEGIA DE MANEJO POR BANDAS TERRITORIALES

Esquema de la macrozonificación por bandas



En concordancia con la directriz particular antes señalada, se recomienda adoptar el criterio de macro-zonificación mediante la definición de un sistema de bandas territoriales.

Para el caso concreto de Villa La Angostura, estas bandas intentarán privilegiar la contundencia y la especificidad ambiental, paisajística y la potencialidad urbanística de cada área, incluyendo a la vez que trascendiendo operativamente delimitaciones de tipo sectorial.¹¹ Atento a ello, se trabaja con la idea de una ordenación que enfatice la lógica de piezas a distintas alturas y fisiografías

Se proponen tres bandas:

- a) una Banda Parque,
- b) una Banda Central, y
- c) una Banda Bosque.

A propósito de las nominaciones de estas bandas, cabe advertir nuevamente que todo el Municipio es un conjunto de asentamientos dentro de un bosque, a la vez que un Ejido enclavado dentro de Parques Nacionales. Por tanto, el nombre de cada banda alude a una situación relativa y/o a una intensificación de tales atributos.

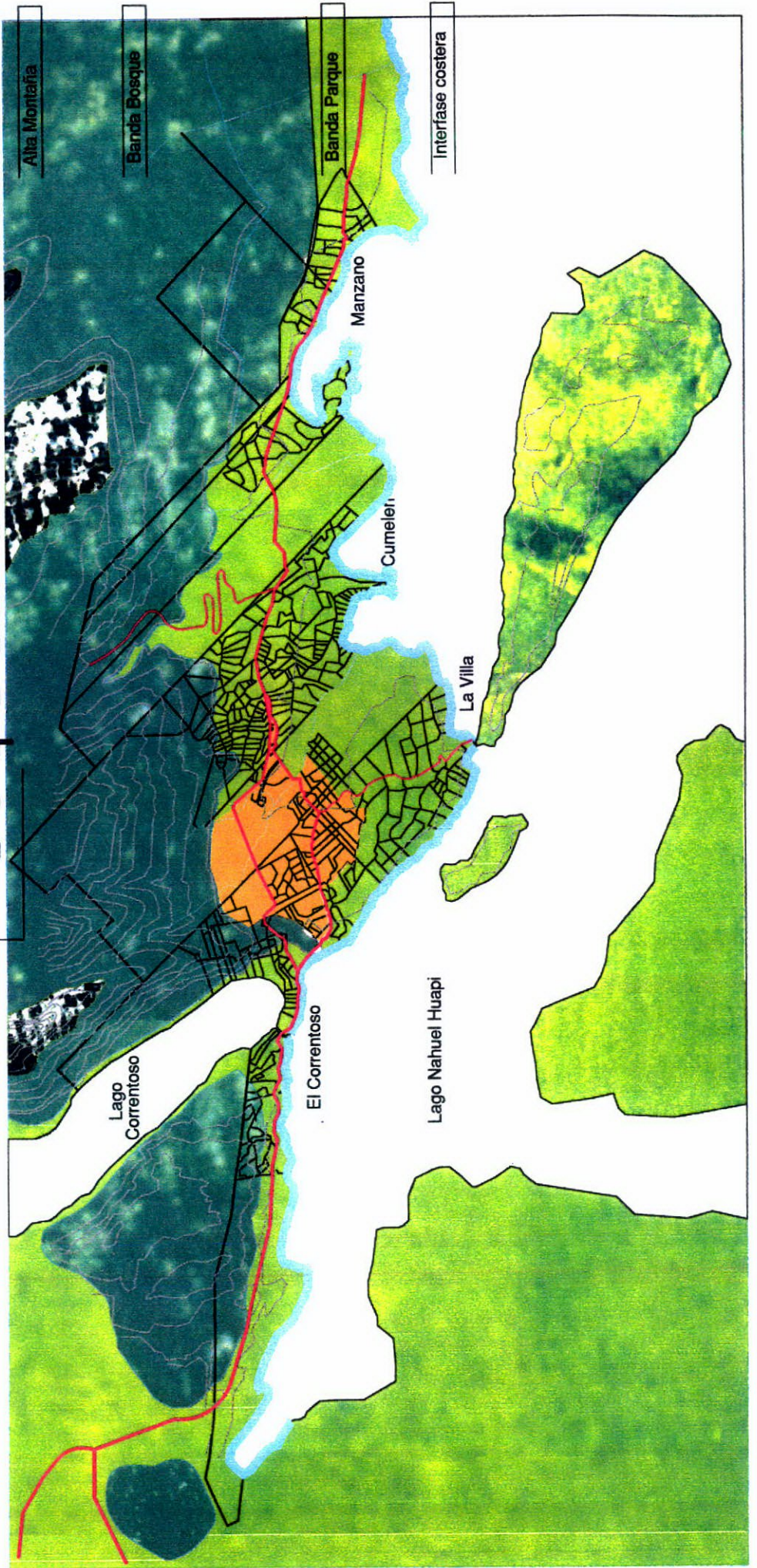
Asimismo su delimitación se ha ido ajustando en la última fase, siendo perfectible. Asimismo, de aplicarse, deberá ser objeto de revisión a 5 años.

Este macro-ordenamiento podría trascender la jurisdicción municipal, siendo deseable que se implementen acuerdos de manejo con los otros niveles jurisdiccionales.

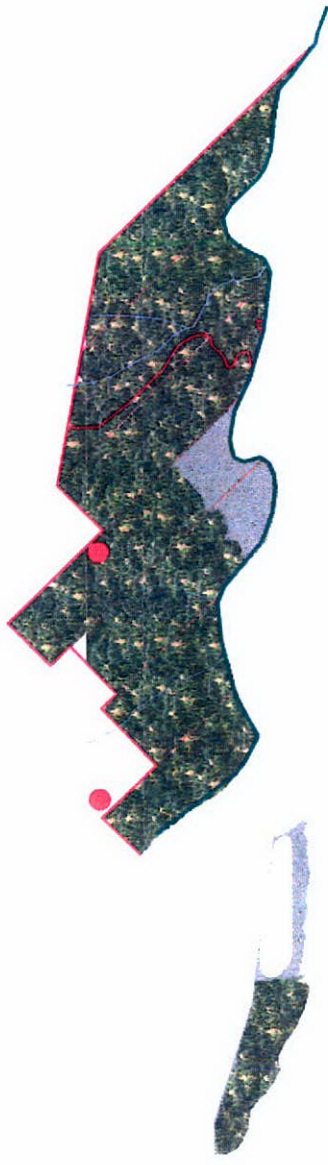
A continuación se presentan las especificaciones descriptivas y las orientaciones particulares para la gestión de cada banda territorial.

11- Respecto a la dimensión ambiental se ha tomado aproximadamente la consideración de las unidades ambientales señaladas en la Carta Ambiental de Villa La Angostura. Véase ASOCIACIÓN QUETRIHUE (Benitez, H.; Cocconi, J. et al.; 1998)

esquema de bandas



esquema de bandas



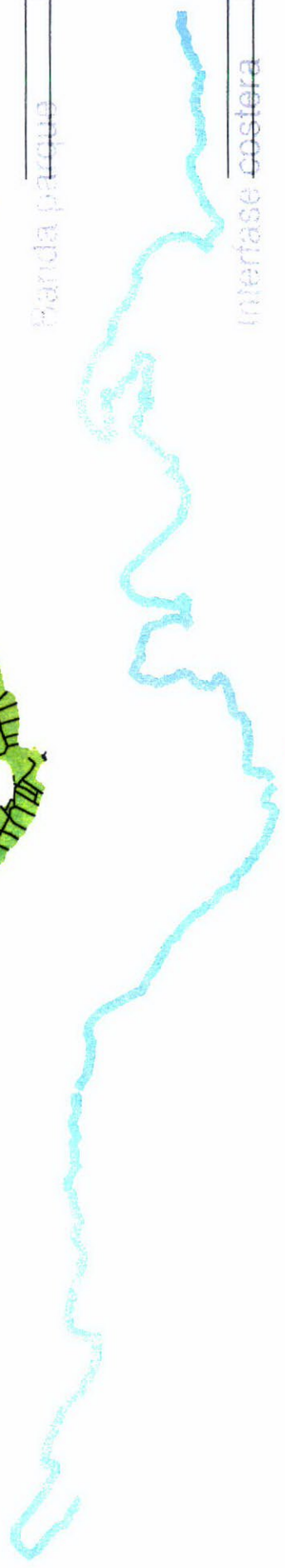
Banda bosque



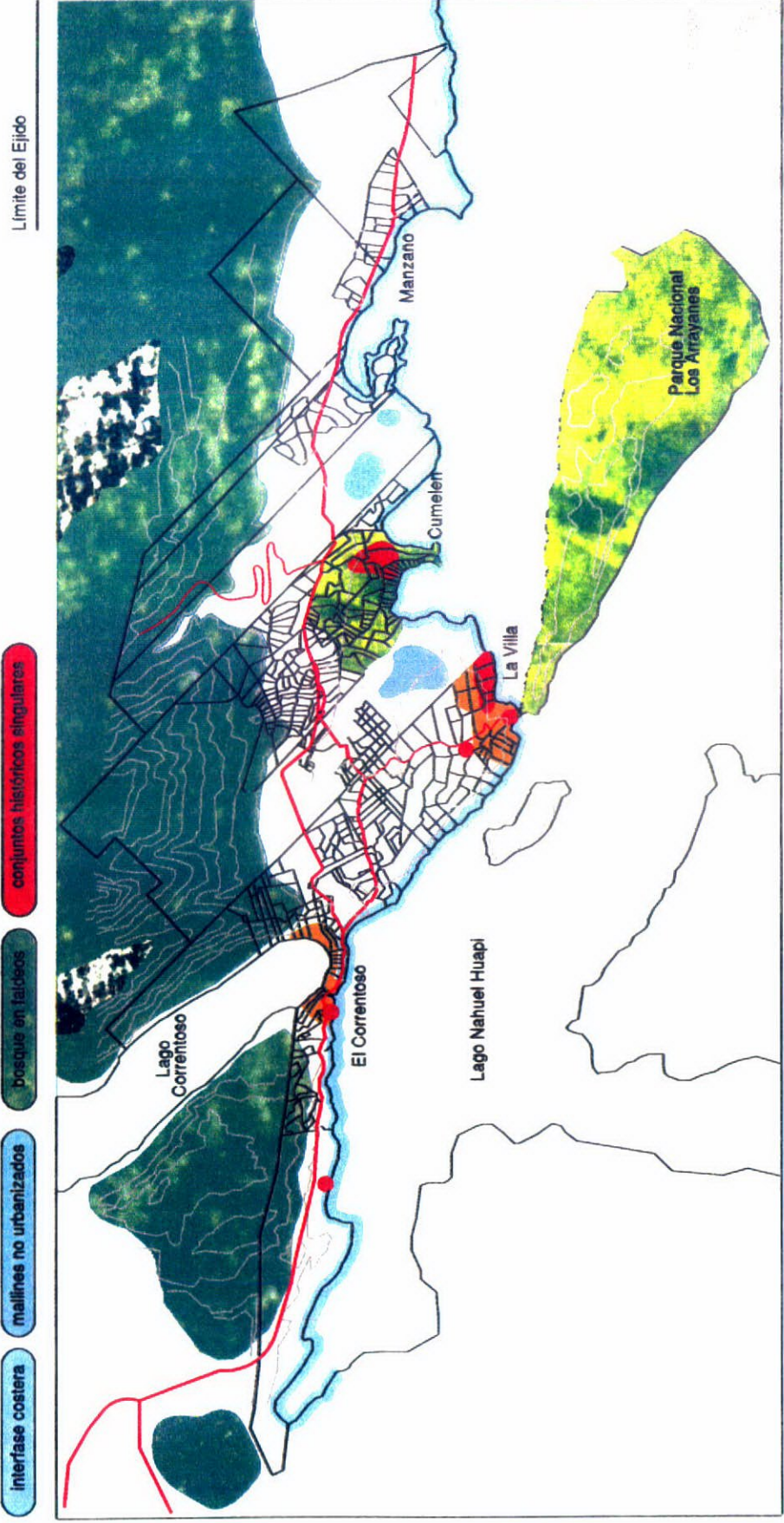
Banda central



Banda parque



Interfase costera



Límite del Ejido

conjuntos históricos singulares

bosque en taludes

mallines no urbanizados

interfase costera

preservación patrimonial

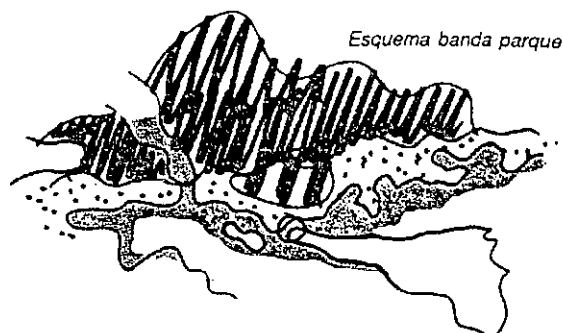
LA BANDA PARQUE

ESPECIFICACIONES DESCRIPTIVAS

Esta banda, localizada entre la costa lacustre y la Banda Intermedia, esta singularizada por varios atributos:

- su ubicación altimétrica estimada entre 800 y 900 metros sobre el nivel del mar;
- es un área verde, con forestación natural y artificial, gran parte reconvertida, sin la densidad del bosque original que esta constituida gran parte por bosque perenne;
- posee algunos ámbitos mallinosos;
- esta contigua a la costa;
- su manejo hasta el presente ha intentado mantener un perfil de Área Parque, como se observa en los distintos asentamientos allí ubicados;
- constituye el área de localización de la mayoría de los segmentos de ofertas turísticas y residenciales permanentes más calificadas;
- comprende piezas de alta especificidad, como el Barrio Lomas del Correntoso y Puerto Manzano, y el conjunto de Cumelén;
- incluye dotaciones de suelo con bajo aprovechamiento o no urbanizadas, como el Mallín del Americano y el lote del Río Bonito;
- comprende algunas áreas con pendientes fuertes.

Esta banda comprende la interfase costera sobre el Lago Nahuel Huapi, que se tratará con detalle más adelante.



Esquema banda parque

ESTRATEGIA URBANÍSTICA

La estrategia de manejo para esta banda pasa por:

a) **intensificar su vocación de Área - Parque, con bajos aprovechamientos urbanísticos y emprendimientos calificados;**

b) **el fortalecimiento paisajístico de las futuras aperturas de suelo, procediéndose a:**

i. la exigencia de un porcentaje de áreas vacías unitarias, denominadas **"vacíos flotantes o verdes"**, con escasa forestación, no edificables, concebidos de acuerdo a una propuesta paisajística particular, que puede ser visualizada desde caminos o calles de borde, y que opere como un ámbito de esponjamiento; parte de estas áreas coinciden con suelo mallinoso; tales zonas no urbanizables y sin obstrucciones, podrán ser privadas, pero se visualizarán desde algunos caminos, senderos o nodos de acceso público;

ii. la constitución de **circuitos paisajísticos en peine** desde la Ruta N° 231, alentándose un acceso de este tipo en el suelo a abrir en el futuro en áreas como el Mallín del Americano, el Río Bonito y algún otro punto a precisar, en congruencia con una propuesta paisajística particular que integre el "vacío flotante" antes mencionado.

También podría concebirse la implementación de algunos senderos o paseos peatonales que se cedan al dominio público, pensados como circuitos.

Pero ante la escasa dotación de suelo público, y la mala experiencia de la cesión calificada de suelo para espacios públicos en la región, es importante señalar aquí las dificultades de como gerenciar esta exigencia desde el Estado Local sin generar afectaciones adversas al desarrollador privado de un producto muy calificado y exclusivo

Los desarrolladores primariamente podría resistirse o ser temerosos a este tipo de propuestas. ¿Cómo evitar la rigidez del Estado o de los privados, frente a las crisis de legitimidad de ambos?. Aquí entra la importancia de nuevas reglas de juego creíbles y blandas, y de un buen proyecto de implantación arquitectónica - urbanística formulada por el desarrollador y que atienda prescripciones cualitativas como las planteadas. De no lograrse este tipo de acuerdos, ¿probablemente no debería permitirse abrir más suelo hasta que otra generación no logre un mejor gerenciamiento y diálogo?; pero, ¿ello no inhibiría oportunidades a mediano plazo?. Las eventuales disyuntivas planteadas no son fáciles.

De cualquier manera, sino se gerencia bien no sólo los llenos sino también los vacíos. la excelencia se transformará más en una aspiración ilusoria que en una posibilidad.

c) Intentar desarrollar Planes Parciales de Rehabilitación Ambiental público- privado en Altos del Manzano.

Se tratan de puntos con fuertes pendientes y fragilidad ambiental.

d) Proceder a la regulación urbanística general con tamaños amplios de predios, bajas ocupaciones, fuerte cuidado de los usos y la gestión particularizada de las piezas con más especificidad, dentro de una racionalidad más compleja.

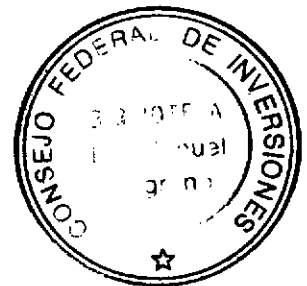


Foto. Martín Escurra

La Interfase Costera

Especificaciones Descriptivas

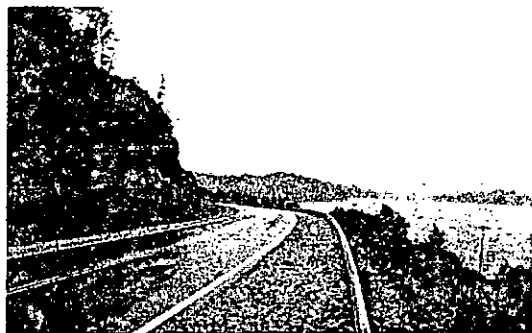
La Banda Parque incluye en su borde la interfase tierra - agua del Lago Nahuel Huapi, comprendiendo una parte de jurisdicción municipal y otra en jurisdicción nacional. Su delimitación deberá afinarse, pero puede estimarse en unos 50 metros a ambos lados de la línea de ribera,¹² pudiéndose tomar dimensiones mayores en algunos segmentos concretos, de cara a racionalizar la gestión del espacio.

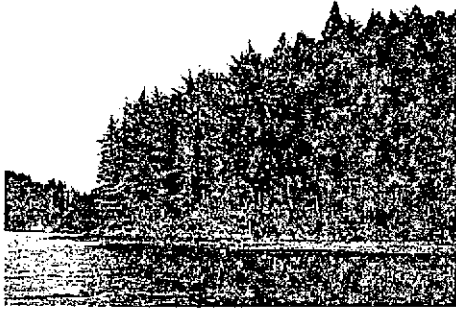
Esta interfase costera, a lo largo del extenso frente lacustre de Villa La Angostura, posee múltiples configuraciones naturales y ha sido objeto de distintas afectaciones antrópicas. Es paradójico que el abierto Lago Nahuel Huapi, que forma parte del Parque Nacional más amplio, se haya convertido en un nuevo "Lago Escondido" dada las dificultades de llegada pública al mismo, sea por sus escasos accesos o sea por la inhibición a su circulación litoral por múltiples acciones individuales, sí bien este lago cuenta con muy pocas playas.

Por otra parte, las parcelas con "costa de lago", sea por su frontalidad directa o por sus vistas, constituyen un lógico factor de atracción de distintas inversiones, que no puede soslayarse. En este contexto, se observa como muchos operadores han jugado o juegan sectorialmente, soslayando una articulación público - privada más compleja y equitativa. Particularmente, a nivel público local las normas de edificación que se han aplicado son genéricamente inadecuadas, al admitir construcciones demasiado cercanas a la costa, en contradicción con normas nacionales, con problemas concretos en las delimitaciones de los terrenos y con una ausencia de gestión activa en la materia. Prospectivamente, se estima probable que, de profundizarse la democracia local, la ciudadanía de Villa La Angostura reclame por distintas vías -entre ellas, la judicial, que la Municipalidad defienda efectivamente sus derechos difusos sobre la costa. Todo ello, obliga a una revisión en profundidad.

Una cuestión abierta a profundizar en el mismo sentido es el manejo de los bordes fluviales, como el Río Correntoso, el Río Bonito, u otros cursos de agua.

12- La definición y delimitación efectiva de la línea de ribera fluvio costera en la Rca. Argentina ha sido una cuestión problemática aún inadecuadamente resuelta.





Estrategia urbanística

Es necesario lograr un nuevo pacto político-social sobre la costa.

Al respecto se estima inconveniente y no posible una solución extrema de manejo en términos de una recuperación pública de la costa en clave democrática tal vez populista - por ejemplo trazando una costanera; tampoco es razonable continuar con el actual modelo apropiatorio de corte privatista relativamente irrestricto, probablemente válido en el pasado pero que hoy se valora en crisis.

Por el contrario, se intentará compatibilizar razonablemente la dominialidad pública sobre las riberas del Lago, una mayor oferta pública efectiva de espacios costeros accesibles y la clarificación de la gestión privada de segmentos de la costa.¹³ Naturalmente, no pueden desconocerse las situaciones de hecho y la posible dificultad por la existencia de predios de profundidad reducida.

Por tanto la orientación estratégica es la de un manejo complejo y diversificado, con nuevas reglas de juego públicas y privadas.

Para implementar esta orientación estratégica se procederá a:

a) un nuevo reconocimiento público de la costa como un patrimonio de la comunidad, al que ya se hizo referencia (Declaratoria Patrimonial Municipal);

b) fortalecer el actual modelo de accesibilidad en peine desde la ruta 231; ello, se expresará en:

i. la efectiva consagración al uso público de los accesos en peine existentes -trazados o no;

13- En tal sentido, el proyecto original de Cumelén de Bustillo, debe constituir un referente sobre un buen manejo del paisaje costero, más allá de que se trata de un emprendimiento privado. En efecto, piénsese en la localización de su casa -Juego Club House- que se posa distante del agua sobre un vacío verde que lo separa de la playa de los botes, esta última pensada como un espacio más colectivo, ganándose vistas y espacios, afectándose otros espacios costeros secundarios de manera más frontal, ganándose en apreciaciones escénicas.

ii. la previsión de algunos "circuitos en peine" desde la costa en el nuevo suelo a abrir en el futuro (como, en el Mallín del Americano, el Área del Río Bonito y algún otro punto a precisar); estas salidas no podrían ser desafectadas del dominio público;

c) una gestión firme del Municipio para ganar algunas oportunidades emblemáticas en materia de áreas públicas para la localidad, solicitando asistencia a la Provincia y a la Nación; ellas son:

i. el Parque del Correntoso, que se ubica parte en esta interfase costera y parte en el resto de la Banda Bosque;

ii. la conformación de un frente público, desde la "Angostura" propiamente dicha al Messidor, comprendiendo:

- la calificación del área pública de la Angostura propiamente dicha, ese istmo -metáfora de un hilo- que separa a la Villa de la Península Quetrihué; en esta área, además de acciones cautelares de manejo forestal,¹⁴ podría plantearse a largo plazo un proyecto emblemático compatible con su fragilidad ambiental

- la apertura pública y calificada del frente costero del Messidor, lo cual podría constituir un nuevo gesto simbólico de la Provincia, como en su momento lo constituyó la construcción sobre la costa del conjunto del Instituto de la Seguridad Social de la Provincia;

iii. la consagración al uso público del actual área costera municipal en el Mallín del Americano;

iv. una mayor apertura del frente público de Bahía Manzano desde la Ruta 231. Se trata de un área longitudinal de ancho reducido que ya es de dominio público, muy rica paisajísticamente, y que debería equiparse, mejorando sus asomadas, miradores y bajadas.

Estos ámbitos, de distinta naturaleza, operarían como "descompresores" de la accesibilidad pública a la costa.

d) Operaciones menores de calificación, a través de la construcción de un conjunto de "abras paisajísticas" públicas en puntos notables de la costa, como se ilustran en los esquemas adjuntos.

Estas abras paisajísticas se ubicarán gran parte en los puntos de encuentro de la Ruta N° 231 con la costa, fortaleciéndose puntos ya existentes, y abriéndose otros potenciales, con un valor contemplativo y de nodo espacial para la población local y para el turismo.

e) La profundización y regularización del uso preferencial a favor de privados de

las riberas públicas en las restantes áreas de acuerdo a contrapartidas.

Particularmente, se podrían exigir contrapartidas onerosas dentro de un sistema de concesiones, debiéndose revertir tales concesiones en la gestión y equipamiento de los espacios costeros habilitados explícitamente al uso público.

De esta manera, se contemplan distintas situaciones de hecho y la relevancia de acordar nuevas reglas que velen por la privacidad y la accesibilidad preferencial a la costa dentro del mercado turístico e inmobiliario.

f) La revisión de los criterios de emplazamiento de las nuevas construcciones costeras y de otros aprovechamientos prediales.

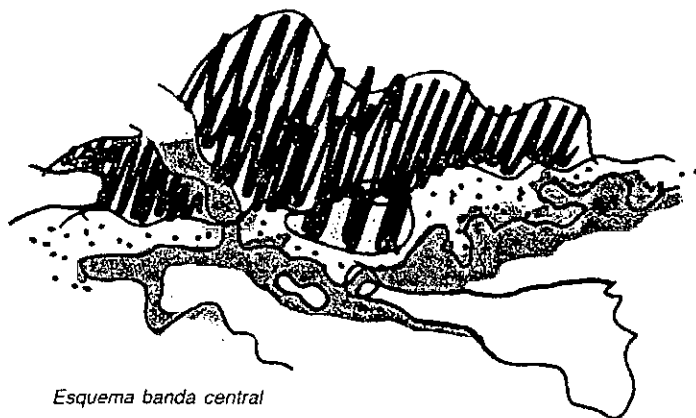
Tal como se ha señalado, el actual marco regulatorio local es inadecuado, a la vez que muy genérico frente a las múltiples situaciones de la fisiografía costera, sin perjuicio de constatarse presuntas incompatibilidades con el marco nacional argentino.

El establecimiento de retiros de edificación más amplios que los actuales se estima fundamental en gran parte de la costa, para asegurar un mejor comportamiento hidro-biológico, y para no hipotecar la continuidad del litoral. Como criterio estratégico, hay que jugar por el lado de la seguridad y de la prevención.

Se están estudiando los valores ajustados de retiros y de ocupaciones del suelo, no debiéndose incrementar los valores excesivos ya existentes.

Asimismo, en las nuevas subdivisiones de suelo, deberían exigirse tamaños mínimos de los lados prediales.

14- Frente al aparente riesgo que supone la presencia de especies colonizadoras en ese punto, tomando la preocupación señalada por el Sr. Carlos Almada de la Municipalidad de Villa La Angostura.



Esquema banda central

12

LA BANDA CENTRAL

ESPECIFICACIONES DESCRIPTIVAS

Esta banda es una banda intermedia entre la Banda Parque y la Banda Bosque.

Esta singularizada por varios atributos:

- se ubica a partir de los 900 metros sobre el nivel del mar;
- es un área fuertemente urbanizada, incluyendo el Centro (el Cruce), barrios centrales e intermedios, como Las Piedritas, el Barrio Norte, el Barrio Mallin, entre otros asentamientos;
- también comprende suelo rústico muy bien ubicado por su centralidad, y que se entiende potencialmente urbanizable;
- se organiza estructuralmente en torno a la Ruta N° 231;
- incluye el viejo *bypass* pensado para la Ruta N° 231 y el proyecto en curso del Parque Industrial;
- comprende algunos mallines y bosques perennes, en parte modificados por la urbanización.

Cabe advertir que esta área se designa como Banda Central dado el incipiente grado de conformación de la localidad, si bien probablemente a futuro se conformarán policentralidades, lo que habilitará otras conformaciones.¹⁵

ESTRATEGIA URBANÍSTICA

Esta Banda Central se fortalecerá como núcleo aglomerador de la futura La Angostura, y principal núcleo de población permanente y de servicios, lo cual pasará por:

a) Aceptar su rol polifuncional pero intensificando las especificidades de sus principales piezas emergentes, cabiendo algunos planes especiales, y algunas otras acciones.

Tal es el caso de:

- i. El Cruce como aldea central de baja altura,
- ii. Las Piedritas, como barrio central,
- iii. la calificación de barrios intermedios como el Once y Barrio Norte,
- iv. el barrio El Mallín, de residencia popular.

Una cuestión abierta a profundizar es el ordenamiento parcial del nuevo paisaje que se está generando, gestionándose sus "llenos" construidos y verdes.

b) Asumir su expansión interna, planificando especialmente aquellos desarrollos más críticos.

Particularmente, cabe planificar especialmente:

i. el *bypass* vial, que no debería reducirse a un problema vial sectorial, sino de previsión de enlaces y regulación de usos en un ámbito circundante mayor; respecto a esta obra, que puede llegar a ser traumática para la localidad, siendo un tema que exige mayor cooperación nacional, pues trasciende a La Angostura local;

ii. la definición de un Área Central de Servicios, constituido por el actual Parque Industrial y por las áreas contiguas.

La capacidad local para ordenar y operar consistentemente estas áreas es limitada, pero ello constituye uno de los desafíos abiertos.



15- En términos técnicos probablemente la Banda Central a futuro asumirá una organización en *archipiélago*, con áreas discontinuas.

LA BANDA BOSQUE

ESPECIFICACIONES DESCRIP- TIVAS

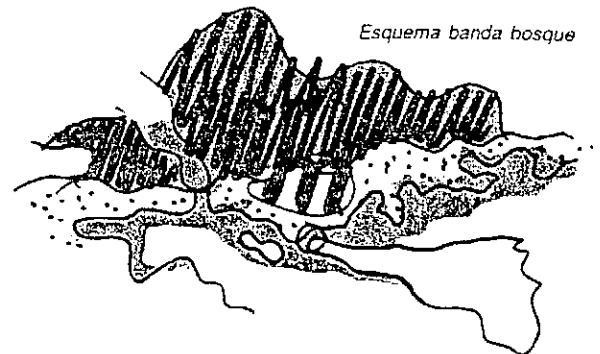
Esta banda se define por los siguientes atributos:

- su altimetría mayoritariamente mayor a 900 a 1.000 metros sobre el nivel del mar (una cuestión abierta es si no hay que tomar valores algo diferentes, si bien la delimitación primaria es la realizada in situ, tal como se grafica en los esquemas adjuntos);
- se tratan de áreas de faldeos, comprendiendo las partes bajas de los tres grandes cerros que mojonan Villa La Angostura: el Cerro Belvedere, el Cerro Inacayal y el Cerro Bayo;
- el predominio de un Bosque Caducifolio, con hegemonía de la lenga y soto bosque de escaso desarrollo con predominio de caña colihue.

ESTRATEGIA URBANÍSTICA

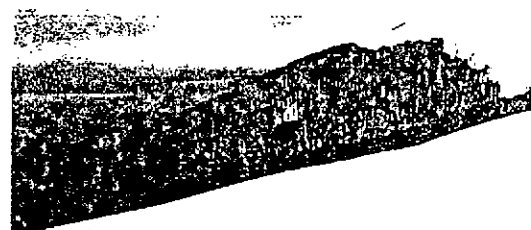
La estrategia urbanística para la gestión de la Banda Bosque pasa por:

- a) su protección explícita dado el valor ambiental y paisajístico de su bosque;
- b) se cautelarán expresamente las nacientes de cuencas y las tomas de agua;
- c) una normativa especial para las subdivisiones y la edificación en esta área, atendiendo la idea general propia de una



buena urbanización en montaña que pasa por reconocer distintas situaciones según las pendientes del terreno, admitiéndose aprovechamientos mayores en bandejas o mesetas intermedias con predominio de suelo de pendiente suave;

- d) admitir algunos nichos de baja urbanización con predios de gran porte, con regulaciones y prácticas de monitoreo que atiendan especialmente a las modalidades de apertura de la caminería vial, que suele ser una afectación realmente crítica y descuidada, si se la compara con las regulaciones en la edificación;
- e) la previsión de algún circuito vial de montaña, para el verano, con senderos y algunos miradores, que podría designarse como el "Circuito Chico" de Angostura, dada su gran aptitud paisajística, con múltiples episodios escénicos; ello podría fortalecer el menú de atractivos locales insuficientemente explotados. Parte de este circuito se podrá ubicar fuera del Ejido Municipal, siendo parte de las acciones conjuntas a implementar con Parques Nacionales.



14

OTRAS ÁREAS Y ENCLAVES EN UNA VISIÓN PROSPECTIVA

Las Bandas anteriores se focalizaron en los términos del Ejido Municipal. También, cabe pensar en un Área de Alta Montaña que se encuentra gran parte o en su totalidad fuera del Ejido Municipal, pues se ubica por encima de los 1.600 metros. Téngase presente que el centro de deportes de invierno del Cerro Bayo se encuentra en parte en esta área.

Pero, ¿puede concebirse Villa La Angostura sin la Península del Quetrihué, que opera como Banda de Altísima Especificidad?. O, ¿puede pensarse independiente del Lago Nahuel Huapi en el marco de un escenario de Villa La Angostura como cabecera microregional de una red de nodos muy calificados?. Obviamente, no. En este contexto, además de la Banda Costa, de la Banda Intermedia, y de la Banda Bosque, podría reconocerse el resto del territorio de Parques Nacionales como una "Banda Virtual", con la primacía de la preservación y de las actividades del turismo de aventura.

Ello habilitaría a largo plazo a concertar un modelo más complejo, con algunas imágenes seductoras:

- ¿una Villa Itinerante, playa artificial y equipamiento a la vez, a modo de una "balsa - folie", desplazándose sobre el Lago Nahuel Huapi, amarrando en distintos puntos, fuera y dentro del Ejido Municipal?;
- ¿otras nuevas villas dentro de Parques Nacionales?;

- ¿nuevos eventos que potencien la excepcional matriz natural de la Microregión de Angostura?.

Ello sugiere distintas imágenes, tal vez creativas pero serias en la generación de una organización y de un producto turístico más diversificado, complejo y calificado.

CUESTIONES ESPECÍFICAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE VILLA LA ANGOSTURA

15

¿ES POSIBLE LA PROSPECTIVA Y LA REGULACIÓN DEL CRECIMIENTO?

En el Capítulo 4 se plantearon distintos *escenarios prospectivos* respecto al futuro de Villa La Angostura. Tales escenarios se construyeron a partir de diferentes dimensiones, especialmente cualitativas. Su rol fue contrastar comportamientos y deseos sociales, anticipando problemas y oportunidades, más allá de reconocer su muy distinto grado de probabilidad.

En los mismos emergió el problema del crecimiento y su posible regulación. Ello habilita algunas interrogantes que emergieron frecuentemente en las reuniones con los operadores locales:

- a) ¿Es posible el "cierre" al crecimiento de la localidad?; concomitantemente, ¿cómo debería operar el Ordenamiento Territorial en ello?; y ¿cómo operaría la prospectiva al respecto?
- b) si ello fuese posible, ¿este "cierre" o restricción al crecimiento es compatible con el futuro desarrollo local?

¿ES POSIBLE EL "CIERRE" AL CRECIMIENTO DE LA LOCALIDAD?

El "cierre" al crecimiento de las localidades es muy difícil como problema local, especialmente en los países que no son del Primer Mundo.

En efecto, en Europa, en Estados Unidos, o Japón, se cuentan no sólo con recursos sino con fuertes tradiciones en la planificación no sólo territorial sino socio - económica, con instrumentos acordes, como:

- a) la no apertura de nuevo suelo (con distintos regímenes específicos);
- b) la fuerte inhibición de la construcción irregular;
- c) las restricciones a las nuevas licencias de servicios turísticos y comerciales;
- d) las políticas generalizadas de contención social.

Naturalmente, este no es el caso de localidades como Villa La Angostura, si bien pueden derivarse algunas contrastaciones.

Pero, para este caso, ¿cómo debería operar el Ordenamiento Territorial en ello?; ¿en qué puede incidir? El Ordenamiento Territorial y la gestión municipal de Villa La Angostura sólo pueden optimizar las condiciones del crecimiento, mitigando sus afectaciones y, eventualmente, a lo sumo entretenerlo, intentándolo hacerlo más consistente en el tiempo.

Por otra parte, además de los instrumentos ya citados, podría perfeccionarse el aliento a la condominialidad, como la Propiedad Horizontal, que, podría constituir un factor de rigidez inhibitor del crecimiento. Pero es un instrumento de riesgo, pues lo delicado es que su aplicación no genere efectos inversos a los deseados.

¿SON COMPATIBLES LAS RESTRICCIONES AL CRECIMIENTO CON EL FUTURO DESARROLLO LOCAL?

El desafío es crecer de acuerdo a cierta visión consensuada del desarrollo, lo cual no es fácil ni necesariamente posible, trascendiendo discursos técnicos y deseos sociales, como se observaba al tratar los escenarios.

Algunas restricciones al crecimiento pueden plantearse pero con modestia respecto a su efectividad. El desafío es no hipotecar el recurso territorial. Pero, ¿una gestión pública dura es realmente querida por su población, en momentos de fuerte ajuste?

A nivel municipal se han contratado estudios específicos sobre la problemática económica y social, lo cual podrá aportar nuevos elementos de cara al futuro.

Más allá de la cuestión del crecimiento, es evidente que el recurso territorial es limitado. Si bien no se ha accedido a series históricas razonablemente completas, algunos valores son significativos: 3.051 habitantes en 1991, un estimado actual de 8.000 habitantes (2000), y estimaciones primarias a nivel local de entre 20.000 a 25.000 habitantes en el 2010. Asimismo, para un Ejido de 8.000 ha., se estiman en 40% los solares ocupados para una cantidad de 5.000 parcelas? A su vez han variado los comportamientos del crecimiento de los turistas en tipo y oferta de productos.

Al respecto, aún reconociendo la dificultad de predecir los difíciles comportamientos de las localidades turísticas, estos valores son preocupantes por varias razones:

a) por anticipar un posible agotamiento del

producto turístico Villa La Angostura;

b) por suponer una demanda asociada de población permanente de sectores medios y bajos, con un mercado de suelo limitado y muy costoso.

Todo esto tiene sus implicancias a la hora del ordenamiento territorial y sus instrumentos.

Probablemente, lo sensato a largo plazo será crear cerca de Villa La Angostura, en la jurisdicción de Parques Nacionales, una nueva villa que la descomprima. Obviamente, se tratará de una decisión nacional, pero también Villa La Angostura, y su buen desarrollo, trasciende a la localidad y a la Provincia, considerando sus altas calidades.

17- Información básica proporcionada por la Secretaría del EMPLADE.

LO PÚBLICO Y LO PRIVADO EL DESAFÍO DE UNA ARTI- CULACIÓN MÁS COMPLEJA

La actual relación entre lo público y lo privado en el territorio de Villa La Angostura es problemática, situación que probablemente se intensificará.

EL NAHUEL HUAPI COMO EL NUEVO "LAGO ESCONDIDO"

Como ya se ha señalado, el abierto Lago Nahuel Huapi, el gran emblema de este Parque Nacional conocido internacionalmente, se ha convertido en un nuevo "Lago Escondido".

En la presente década la costa de lagos y ríos se ha disparado como un factor de localización de emprendimientos turísticos privados en concordancia con su gran valor ambiental y paisajístico, lo cual vale para muchas localidades cordilleranas y para otros centros turísticos internacionales con recursos fluviales, lacustres o marítimos calificados.

En el caso concreto de Villa La Angostura, la situación es extrema, pues dado su espectacular y extenso frente lacustre sobre el Lago Nahuel Huapi -cautelado como Parque Nacional, el *boom* reciente ha potenciado la localización de emprendimientos calificados sobre dicha costa a la vez que se ha inhibido una apropiación pública ya geográficamente dificultosa. En efecto, a la razonable ocupación y cierre de muchas parcelas -antes fácilmente atravesables- se han agregado múltiples episodios individuales de:

- malos accesos,
- alambradas o cercos que penetran en el agua,
- señalizaciones auténticas y equivocadas sobre la dominialidad privada,
- la presencia de construcciones privadas sobre la costa, personal de seguridad, etc.).

Más allá de situaciones extremas, estos elementos han derivado del legítimo resguardo de una privacidad de los segmentos muy calificados de residentes de segunda temporada y turistas en estos ámbitos. Estos segmentos constituyen un nicho de mercado diferencial de Villa La Angostura.

Todo ello genera problemas de urbanidad y de falta de amabilidad territorial.

Un ejemplo extremo de ello lo constituye el área contigua a un emprendimiento muy calificado como las Hosterías Las Balsas, donde se ha constatado la creciente obstrucción del espacio público a lo largo de estos dos últimos años, por la inadecuada señalización y la obstrucción, con forestación, pétreos y otros obstáculos, de la salida pública a la pequeña playa existente.

Esta situación de territorio "escondido" se ha extendido a los bosques de los cerros, obstruyéndose o inhibiéndose por sus propietarios el acceso a senderos y miradores naturales, algunos de los cuales habían estado consagrados a cierto uso público en el pasado, como por ejemplo el viejo mirador del Cerro Bayo al que se accede desde el lote pastoril 13.

HACIA UNA ARTICULACIÓN PÚBLICO - PRIVADA MÁS COMPLEJA

Todo ello exige una articulación público y privada más compleja.

En relación a la costa, se estima inconveniente una solución extrema de manejo en términos de su recuperación pública en clave democrática populista o la perpetuación del actual modelo apropiatorio de corte privatista relativamente irrestricto, que se valora en colapso.

El desafío es compatibilizar razonablemente varios elementos encontrados, como:

- a) la dominialidad pública sobre las riberas del Lago, con la citada cautela de Parque Nacional que marcó una voluntad política con un sentido colectivo;
- b) una mayor oferta pública efectiva de espacios costeros;
- c) la relevancia de muchos de los enclaves exclusivos sobre la costa, que forman parte de los segmentos altos de mercado a defender y a estimular.

En tal sentido, se entiende que es posible lograr un nuevo pacto político - social sobre la costa que compatibilice los anteriores términos encontrados. Ello podría pasar por reconocer el valor público de la costa como un patrimonio de la comunidad.

Una agenda al respecto comprende:

- a) una gestión efectiva de cuidado a la accesibilidad pública y de buena urbanidad

por parte de las autoridades de aplicación correspondientes en conjunto con los operadores turísticos involucrados;

- b) la oportunidad de estructurar un mejor aprovechamiento público de la costa en el área del Messidor, del Mallín del Americano y de parte del Lote pastoril 14 (Río Bonito), tal como se detalla más adelante, al tratar la regulación específica por piezas dentro de la Banda Parque;
- c) operaciones directas de expropiación en cooperación con la Provincia y la Nación de algunos puntos notables, como la costa del Río Correntoso y algunos miradores de montaña; naturalmente, reconociendo la actual situación de ajuste económico severo de la Rca. Argentina, tales actuaciones pueden ser no prioritarias, pero al menos deberían plantearse restricciones de dominio que habiliten su uso público futuro;
- d) abordar situaciones delicadas de articulación público - privada que se vienen arrastrando del pasado, como el Club Cumelen, que debería terminar de regularizarse como un "Club de Campo", cuestión a la que se volverá más adelante.

Naturalmente una nueva articulación público - privada se trata de un tema muy removedor que exige un manejo muy delicado para optimizar la situación a favor de todas las partes, de acuerdo a los criterios contemporáneos de buen gerenciamiento del territorio.

Ello supone una gestión que reconozca la complejidad de la situación, del territorio, sus actores y sus estrategias, operando de acuerdo a necesarias reglas de juego claras, transparentes y equitativas.



17

LA SUBDIVISIÓN DE UN SUELO ESCASO Y MUY CALIFICADO

El Ejido de Villa La Angostura, aunque parezca muy extenso, tiene obviamente topeada su dotación de suelo, pero con presiones sobre el mismo, como lo señalan los propios valores inmobiliarios.

En este contexto la modalidad, solidez y razonabilidad de la subdivisión del suelo, tanto urbano, como rural, es una cuestión fundamental.

Al respecto cabe detenerse en varios cuestiones claves, como:

- la clasificación del suelo, y
- los mínimos prediales mixtos para el suelo potencialmente urbanizable.

Asimismo, en los capítulos siguientes se profundiza en las relaciones entre la subdivisión del suelo y el manejo del bosque, y la subdivisión del suelo y la regulación de densidades.

EL PERFECCIONAMIENTO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo es un instrumento primario del ordenamiento territorial. En un mismo suelo pueden superponerse distintas clasificaciones, unas primarias, otras secundarias o complementarias.

Particularmente, en la gestión contemporánea de las áreas turísticas, la clasificación del suelo asume un valor especial, pues crecientemente el suelo rústico de los municipios de este tipo es apropiado para actividades turísticas, con efectos aparentemente contradictorios de posible fortalecimiento local y alto valor inmobiliario pero bajo aporte tributario al fisco. Por ello, la clasificación de suelo rural suele ser inadecuada para este tipo de áreas.

Se debería disponer de una primera clasificación del suelo que distinga *suelo urbanizable* y *suelo no urbanizable*. Por tanto, y como ya se ha señalado, en el actual modo de desarrollo de Villa La Angostura, el suelo clasificado como rural debería tener una clasificación que comprenda *suelo urbanizable* y *suelo no urbanizable*.

Sobre esta distinción a nivel normativo pueden superponerse otras clasificaciones, como la de *suelo de alta fragilidad*, *suelo de activación especial*, etc.

MÍNIMOS PREDIALES ÚNICOS O MIXTOS PARA EL SUELO POTENCIALMENTE URBANIZABLE

Dentro del *suelo potencialmente urbanizable* se recomienda perfeccionar los aprovechamientos actuales, recomendándose ajustar con los operadores locales la posible aplicación de:







- a) porcentajes de predios de distinto rangos de tamaño, a modo de un mix, dentro de las mismas bandas territoriales; ello se recomienda para el caso de las grandes áreas aún no fraccionadas; operativamente, se podrían jugar con rangos de áreas prediales mínimas; en las

áreas más frágiles, como las costas de lagos y ríos, o en otras zonas de alta fragilidad, se exigirían lotes más amplios;

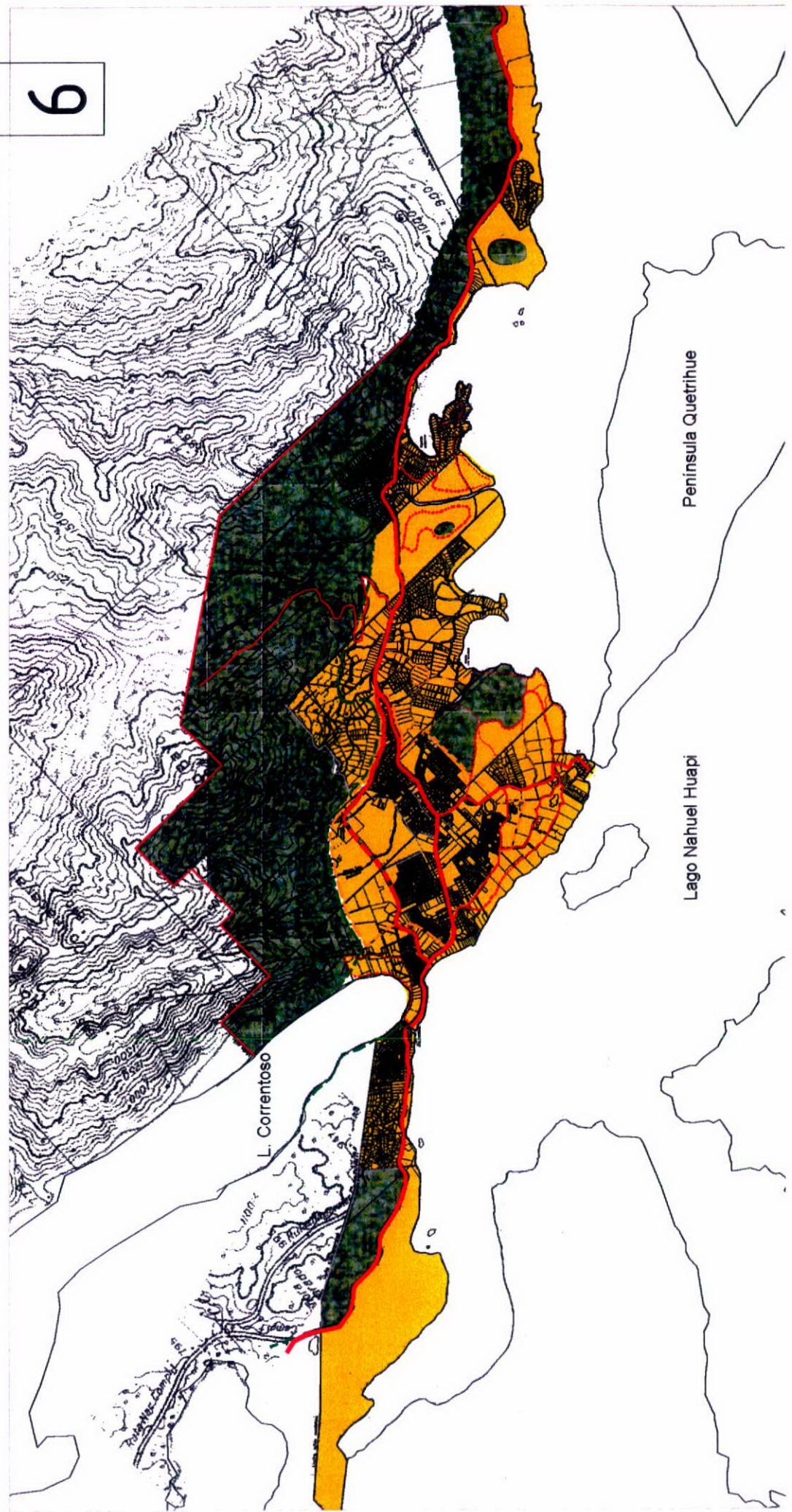
b) posibles porcentajes de mantenimiento de masas forestales macizas, que variarán dentro de las bandas correspondientes, que serán:

- muy alto en la Banda bosque;
- muy bajo en la Banda central;
bajo en la Banda bosque, pues cabe ser realista y exigir porcentajes bajos al tratarse de un área urbanizable, que se reconvierte de "bosque" a "parque".

Ello puede posibilitar ganar libertad de proyecto y de actuación de cara a una mayor atención y a sacarle más partido a la excepcional matriz paisajística del área. Asimismo, podría segmentar las ofertas del mercado local de suelo.

-  suelo urbanizable y urbanizado
-  suelo no urbanizable
-  viario existente
-  viario proyectado
-  límite banda bosque
-  límite banda intermedia

usos del suelo 6



18

LLENOS Y VACÍOS LA PRESERVACIÓN Y RECONVERSIÓN DEL BOSQUE Y LA APERTURA DE NUEVO SUELO

Como ya se ha señalado Villa La Angostura es un bosque antropizado dentro de un Parque Nacional. El bosque constituye una marca indudable, con su riqueza paisajística, cromática y ambiental. Sin embargo, es notorio que se ha producido un proceso de reconversión del bosque que se estima irreversible en esta área.

En este sentido, constituye una oportunidad para Villa La Angostura el logro de una mayor sintonización del manejo forestal y urbano. Esta sintonización importa no sólo en las regulaciones sino en la gestión efectiva público - privada, superando las múltiples restricciones existentes.

Naturalmente, con predios grandes tiende a conservarse más el bosque, pero tal disposición de suelo es acotada. También, el buen manejo del actual suelo rural de eventual futura urbanización constituye una oportunidad.

La gestión del bosque y la apertura de nuevo suelo urbanizable deberá estar asociada a las orientaciones de cada Banda territorial. Por tanto, como ya se ha señalado:

a) en la Banda Bosque se apostará a la preservación del mismo, admitiéndose reducidas acciones antrópicas en el suelo aún no abierto; su fundamento es el rol del bosque y su alta fragilidad ambiental; esta idea de gestión muy firme del bosque en

faldeos es de práctica en otras realidades internacionales de montaña, como en Japón, donde se es extremadamente cuidadoso en su manejo, a pesar de la consabida falta de suelo urbanizable;

b) en la Banda Parque se intentará lograr un proceso de reconversión del bosque que asuma su irreversibilidad, gestionándose la conservación / generación de macizos forestales y de "vacíos" o abras vacantes;

c) en la Banda Central se asumirá un proceso de manejo del bosque menos exigente que en el caso anterior.

En síntesis, el desafío es poder gestionar más armónicamente "llenos" forestales y "vacíos"

Globalmente, dentro de la Banda Parque se sugiere explorar distintas estrategias al respecto:

a) de flexibilización de las normas de edificación cuando se demuestre un mejor manejo del bosque; por ejemplo, en tal caso, podría admitirse la ocupación de



retiros laterales o posteriores, asociada a un mejor asoleamiento de las edificaciones y a un manejo más adecuado del bosque; en esta área, en los retiros frontales, se debe seguir siendo firmes pues estos refuerzan la urbanidad y el carácter de parque de esta área;

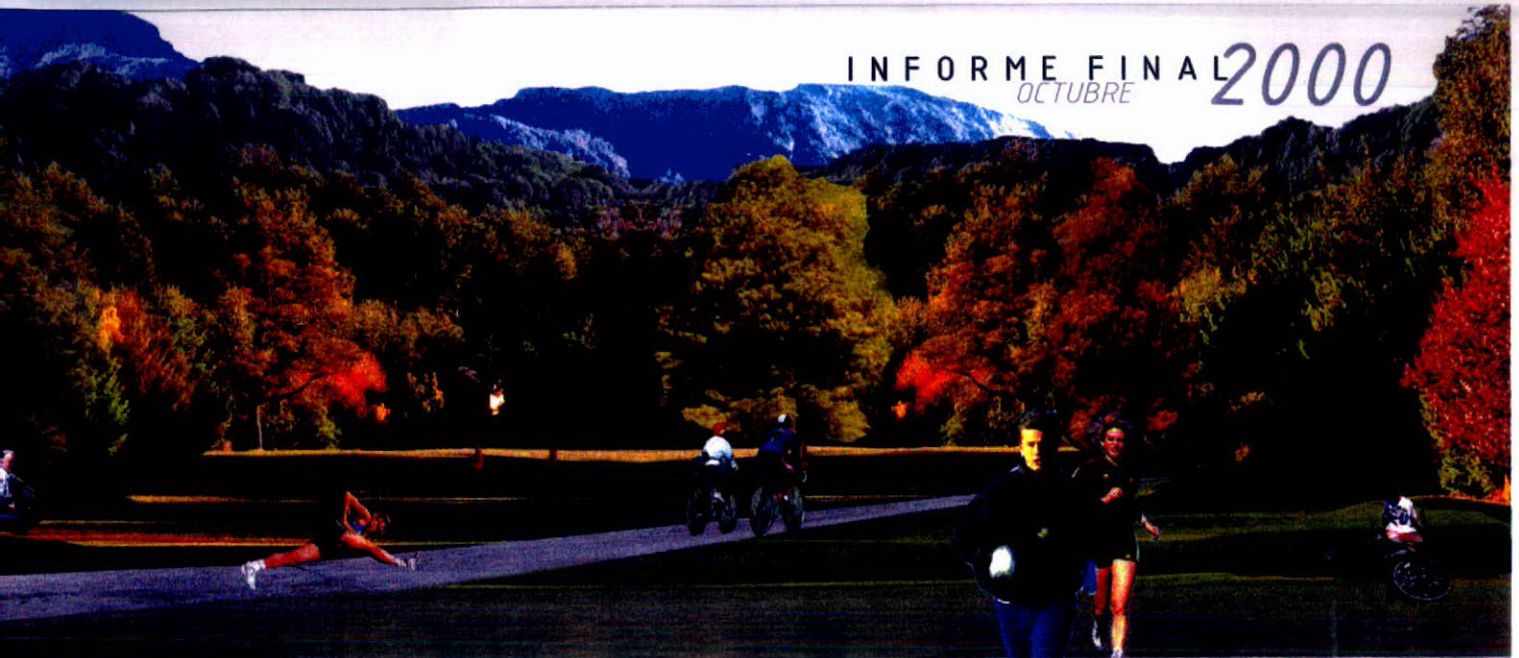
- b) de que las nuevas aperturas de suelo rural, la reconversión del bosque se asocie a un proyecto paisajístico;
- c) consecuentemente, en este último caso, podría exigirse también que la cesión de espacios públicos al Municipio responda a pautas como la de generación de un "vacío" concebido como un recurso paisajístico, condicionándose la aprobación de la correspondiente solicitud de fraccionamiento a dicho cumplimiento, si bien, de acuerdo al ordenamiento vigente, el porcentaje de área obtenible es acotado;
- d) de trabajarse con urbanizaciones cerradas, podrían exigirse pautas análogas para lograr "vacíos" en régimen condominial indiviso, afectándose dicho

espacio a actividades recreativas, equipamientos, etc.

Pero en todos los casos la dificultad es de gestión, considerando las restricciones instrumentales en los distintos niveles del Estado. Por otra parte, los mecanismos existentes a nivel internacional de canje o compensación de aprovechamientos de distinto tipo resulta de difícil aplicación en Villa La Angostura, con un predial tan grande, bajos aprovechamientos, alto costo del suelo, otras restricciones institucionales, etc.

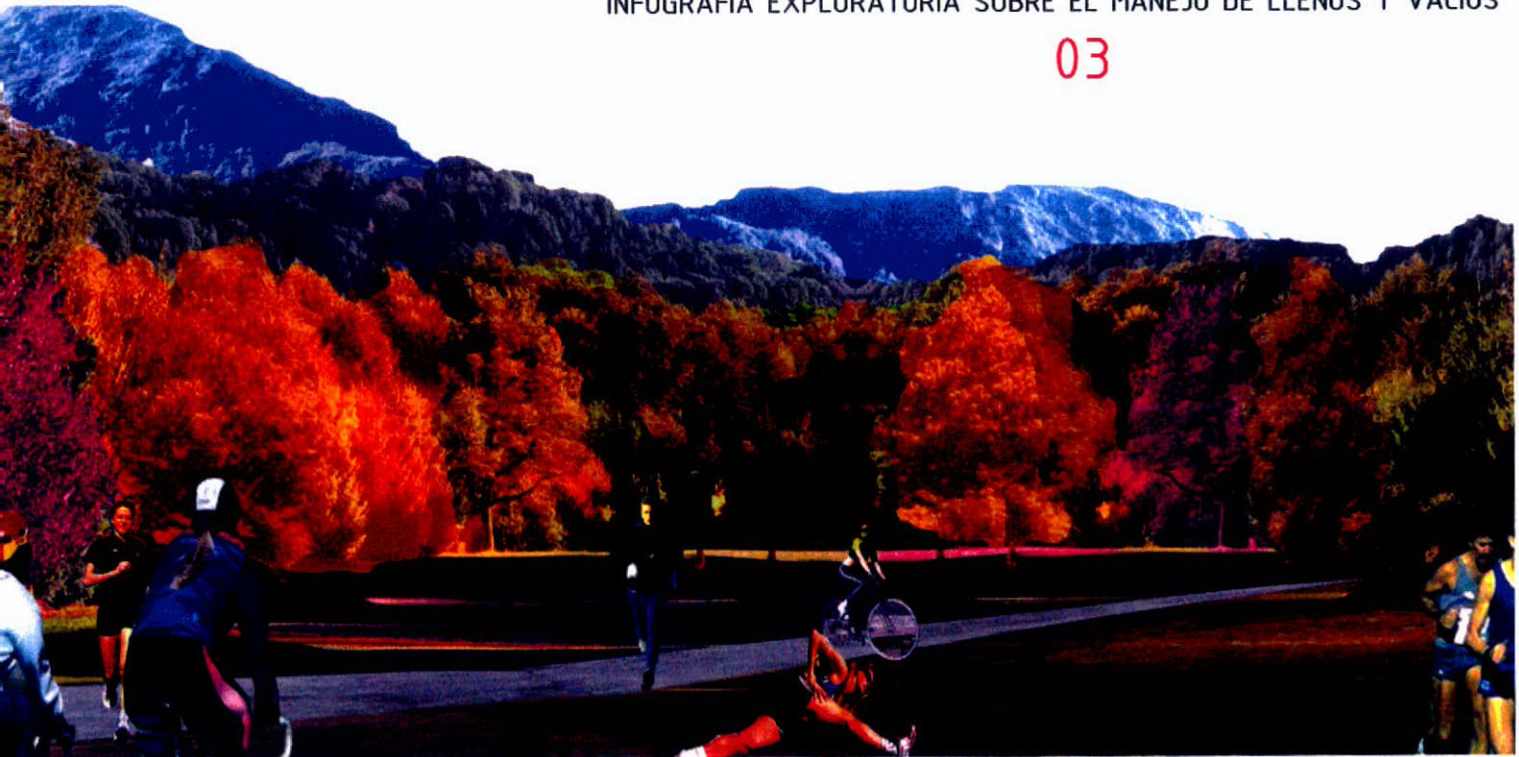
En este contexto podría implantarse un sistema de licencia o habilitación de un adecuado manejo del bosque, asociado el Municipio a otros organismos públicos o privados.





INFOGRAFIA EXPLORATORIA SOBRE EL MANEJO DE LLENOS Y VACIOS

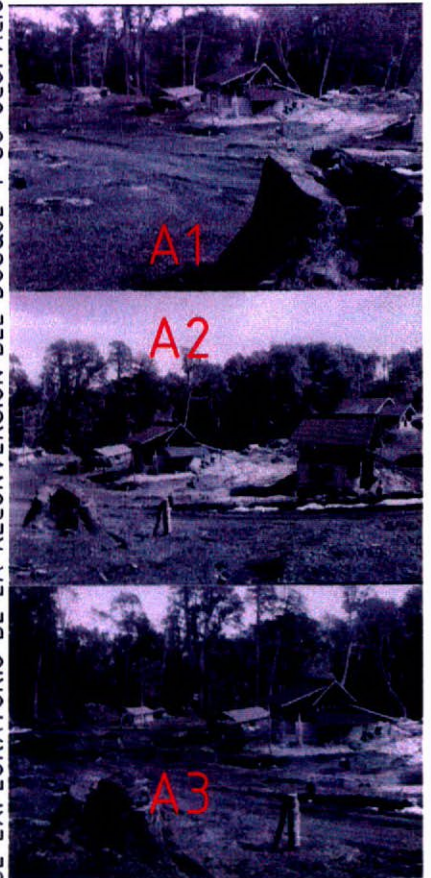
03



INFORME FINAL **2000**
OCTUBRE



FOTOMONTAJE EXPLORATORIO DE LA RECONVERSION DEL BOSQUE Y SU OCUPACION



19

LA REGULACIÓN DE DENSIDADES EL FACTOR K Y LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

La regulación de densidades y la modalidad y tamaños en la subdivisión del suelo constituyen dos problemas articulados.

Respecto a la regulación de densidades, en Villa La Angostura, además de los indicadores convencionales combinables del FOS, FOT, alturas, retiros y superficie mínima del predio, se utiliza el llamado factor "k".

Este factor "k" juega como reductor del número de unidades habitacionales por lote, lo cual ha operado como un buen elemento de control, el cual vale tanto en regímenes dominiales comunes como en Propiedad horizontal.

Asimismo, dicho factor puede ser perfeccionado:

- a) ajustándolo más a las directrices de planeamiento de cada zona (por ejemplo, más restrictivo en los predios frentistas a la costa de lago, o en la Banda parque en general);
- b) combinándolo con el factor pendiente;
- c) salvando algunos efectos perversos de funcionamiento.¹⁸

La regulación de las densidades y su ajuste a las directrices de planeamiento lleva a un problema de fondo que es: ¿cuánto

densificar para un uso razonable de un suelo finito?; y ¿cómo lograr menos rigideces de cara al futuro?.

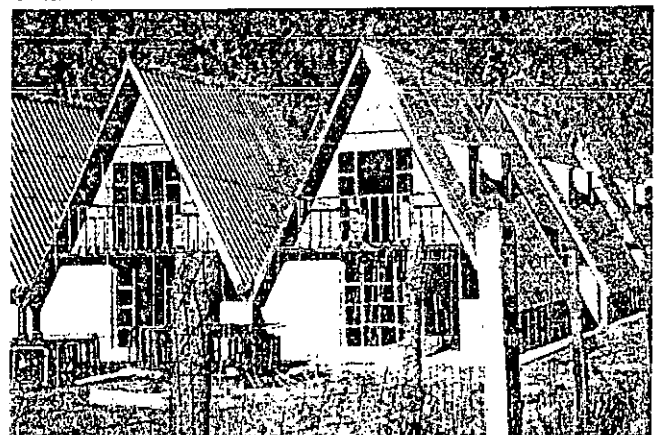
Estas interrogantes habilitan otras, que deberían ser trabajadas a nivel local:

- ¿no se está operando con una densidad muy baja en parte de la Banda Central?;
- consecuentemente, ¿no se está utilizando mal el suelo para el actual modo de desarrollo de la localidad?.

El problema de la regulación de las densidades debe articularse con dos factores importantes:

- a) de buen manejo ambiental, tanto en relación a la fragilidad de las áreas como en las modalidades de desarrollo de sus infraestructuras;
- b) la presión al cambio.

Asimismo, de acuerdo a lo señalado en otro de los capítulos, también podría jugarse con el tamaño de la manzana.



18- En este sentido parece razonable la propuesta de ajuste planteada por el Ing. De Orellana.

20

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En América Latina la implementación del planeamiento y de la ocupación del territorio no es paralela al planeamiento infraestructural y de los servicios. En Europa se haría el planeamiento urbanístico articuladamente con un plan de infraestructura vial, de abastecimiento de aguas, de saneamiento y drenajes, todo ello apoyado en estudios básicos inexistentes para esta localidad, sí bien varios de ellos se están procediendo en la actual agenda municipal.

El planeamiento urbanístico no es autónomo de esta problemática infraestructural y de servicios; tampoco, ninguno de estos elementos pueden quedar paralizados al no avanzarse en los otros, pues las demandas sociales avanzan. Pero las normas urbanísticas deberán ajustarse de resultar necesario al avanzar en otros estudios sectoriales de tipo ambiental e infraestructural.

Frente a esta situación, la presente consultoría urbanística asume un criterio preventivo al trabajar en áreas críticas como la Interfase costera, los mallines y las laderas, intentando mejorar la actual situación ambiental.

ORGANIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

En la agenda de la infraestructura vial debe mencionarse:

- a) el viejo proyecto de la circunvalación vial de la Ruta 231,
- b) un nuevo acceso paisajístico oeste,
- c) los circuitos en peine,
- d) los senderos peatonales.

Asimismo, cabría detenerse en la gestión específica de la Ruta 231.

La circunvalación vial de la Ruta 231

El proyectado *bypass* vial al Cruce, hoy día ya es una operación tardía para la localidad, pero necesaria y descompresora.

Esta circunvalación generará importantes afectaciones potenciales a los barrios del norte (Barrio Norte y Lomas del Correntoso).

Esta gran operación de cirugía de la localidad, que hoy día aún puede ser valorada conveniente desde el punto de vista vial, en un escenario tendencial puede derivar en un elemento degradador, a evitarse por una estricta regulación de usos.

Los circuitos en peine

Es conveniente afinar la actual vertebración de un municipio cuyo territorio se hace más complejo. En este sentido, adjuntamente se

ilustran algunas operaciones que se recomiendan preveer, algunas son públicas, otras son privadas, y operarán como macro-trazado vial oficial cuando se decida abrir nuevo suelo rural.

Al respecto se entiende conveniente abrir algunos circuitos. Son circuitos por su circularidad, pero se han llamado en peine por su conexión directa o indirecta, a través de vías secundarias, a puntos notables.

Particularmente se proponen preveer tres circuitos:

- a) uno en el área del Correntoso, articulando un recorrido sobre el río con ambos lagos y con algunas asomadas de montaña;
- b) uno que articule El Cruce, La Villa, El Messidor y el borde del Mallín del Americano;
- c) otro que articule el lote pastoril 14, pudiendo conformarse uno o más circuitos, de acuerdo a la estrategia del operador;

Asimismo, puede revisarse la idea de un circuito que integre un nuevo "acceso paisajístico" oeste.

Un nuevo acceso paisajístico oeste

Habida cuenta del crecimiento de la localidad, de las afectaciones a parte del "Acceso paisajístico" al oeste de la Villa, y considerando el suelo aún no fraccionado, se recomienda preveer un macro-trazado oficial de un camino a unos 200 metros de la costa - continuando el ya previsto.

Los senderos peatonales

Tanto en la costa como en la montaña deberían preverse y conformarse senderos peatonales mínimamente acondicionados, tanto en suelo público como privado, de acuerdo a lo que se convenga.

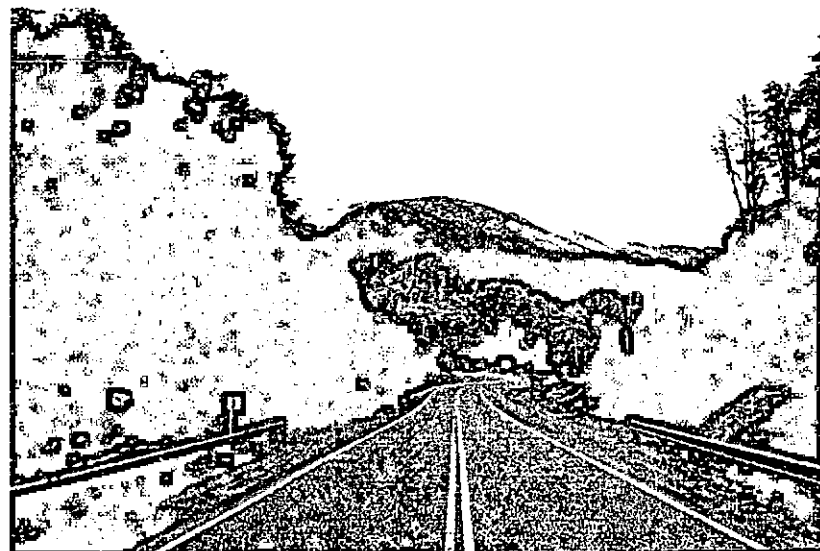
La gestión específica de la Ruta 231

La Ruta 231, con la Avda. de los Arrayanes como conectora del área central, es el gran vertebrador del Municipio, afirmándose su direccionalidad longitudinal.

De esta ruta se han "colgado" gran parte de los fraccionamientos, situación común en las organizaciones costeras donde no se han operado con ramblas costaneras como elemento de ordenación primaria.

Esta vía vertebradora de gran valor turístico juega en la práctica como tramo del Corredor Longitudinal del Pacífico, corredor chileno - argentino con flujos en expansión, con distintos problemas de compatibilización conflictual. Asimismo, en la agenda pública también se encuentra el proyecto del viejo *bypass* vial al Cruce.

La ruta y sus ámbitos frentistas constituyen una pieza conectiva fundamental que, en con-

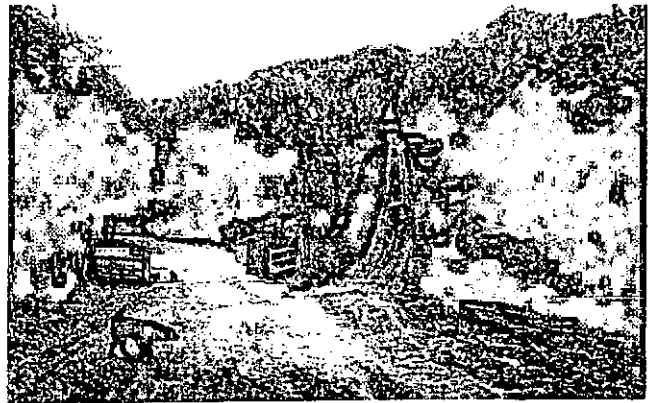


cordancia con los enfoques más recientes en urbanismo, exige una consideración especial.

Su manejo futuro debe reconocer no sólo su gran valor conectivo y de principal vertebrador del territorio municipal, sino también su rol de "entrada visible" o "ancla turística" del Municipio. Por otra parte, a diferencia de otras localidades, Villa La Angostura esta a tiempo de lograr un buen manejo, lo cual constituye una oportunidad que no debe soslayarse. Téngase presente que si estos corredores no se regulan especialmente, pueden degradarse por subdivisiones, usos erráticos y contaminación visual, situación que es de difícil reversibilidad.

En concordancia con la directriz general de actuación, el desafío es gestionar este corredor como una pieza calificadísima, de acuerdo a las siguientes orientaciones:

- a) su gestión como futura Avda. Parque;
- b) el reconocimiento de la especificidad de sus distintos ámbitos territoriales, como los siguientes:
 - la Avda. de los Arrayanes, asociada a su rol central;
 - al sur, de la salida del casco central hasta Puerto Manzano, con un perfil turístico - paisajístico;
 - el tramo costero de Bahía Manzano, con el mismo perfil;
 - de Bahía Manzano hasta el límite del Ejido Municipal, con el mismo perfil;
 - al norte, de El Cruce hasta aproximadamente la Hostería La Posada y la apertura al Lago Nahuel Huapi, con un rol polifuncional;



- de aproximadamente la Hostería La Posada hasta el Río Correntoso, con un perfil residencial y turístico - paisajístico;
- del Río Correntoso hasta el límite con el Ejido.

También se podrían considerar los tramos contiguos fuera del Ejido Municipal.

c) Consecuentemente, cada tramo exigiría regulaciones específicas, agendándose algunos temas relevantes, como:

- la regulación flexible de la localización por "producto urbanístico" u otros mecanismos de gestión de calidad;
- la problemática de las contracalzadas;
- los usos compatibles e incompatibles (como el obrador y planta bituminosa que existió en el pasado a la altura de Puerto Manzano).

De acuerdo a lo primariamente recorrido, y aún reconociendo que pudiesen haber habido expropiaciones, se estima necesario prever adecuadas contracalzadas y la articulación con el resto de la trama; esta revisión esta en concordancia con la relevancia de la obra y sus grandes impactos de distinto signo, no debiendo primar intereses menores.

Sobre esta operación que se arrastra en la agenda pública, y su gran impacto sobre la

localidad, se ha percibido una limitada conciencia social.

Además del ajuste de su trazado, la eventual apertura de este *bypass* también exige una regulación específica, tanto a nivel cautelar como con posterioridad a su habilitación; ello posibilitaría el asentamiento de usos complementarios de tipo urbano incompatibles con la calidad del resto del Corredor.

Asimismo, hay usos requeridos que se estiman incompatibles para ser localizados en el Ejido, como es el caso de una Playa de Carga (playa de camiones) que debería localizarse entre el límite sur del Ejido y el Río Limay, tal como aparentemente ya se planteó en el pasado.

Obviamente, esta y la anterior actuación deberían involucrar armónicamente al Municipio, a la Provincia y a la Nación.

Otras micro-operaciones viales

También podrán preverse otras micro-operaciones viales, como la recomendada próxima a Las Balsas, tal como se detalla más adelante.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se ha constatado lo problemático del mismo en verano. Se trata de una cuestión de la gestión político - económica relativamente autónoma del planeamiento urbanístico, si bien debe considerarse:

- no dejar urbanizar aguas arriba de las tomas,
- la necesidad de estudiar las fuentes a futuro para actuar con un ordenamiento concomitante,
- la difícil recuperación económica de las obras de infraestructura en este tipo de localidades.



CONTAMINACIÓN POR DESAGÜES CLOACALES Y SANEAMIENTO

Se presume una importante contaminación del suelo por efecto de los desagües cloacales, especialmente en los mallines, con situaciones críticas como en la Laguna Calafate ya eutroficada, y en algunos tramos del Lago Nahuel Huapi.

En este contexto, la construcción de una planta de saneamiento esta en la actual agenda municipal.

¿Cuáles pueden ser los nexos de esta realidad del saneamiento con el planeamiento urbanístico?

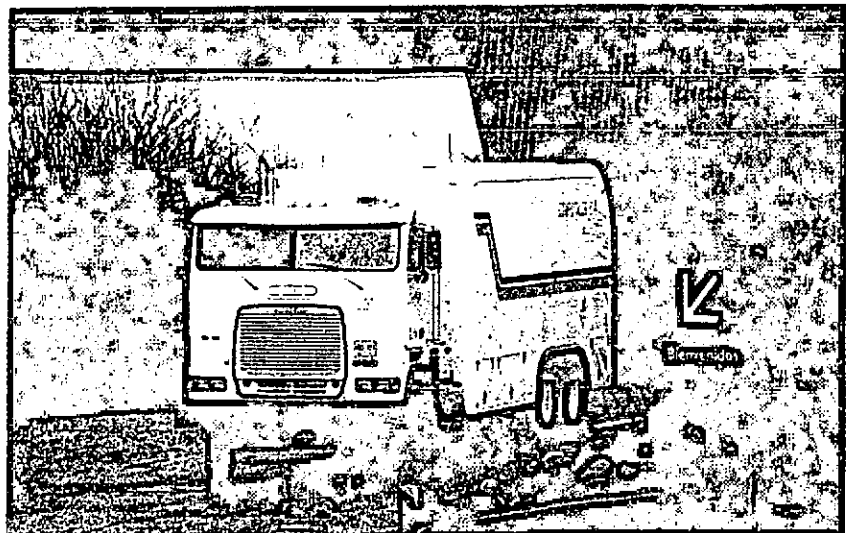
Son varios. En primer lugar, la necesaria conservación del recurso territorial. En segundo lugar, cuál puede ser la prospectiva del saneamiento a futuro en los ámbitos de urbanización disperso: ¿serán sistemas individuales?; ¿los estudios hidrogeológicos lo admitirán?; ¿cuáles deberían ser los tamaños mínimos compatibles?

Asimismo hay que pensar en un fortalecimiento institucional en esta materia, donde los riesgos son importantes.







Preventivamente, es relevante no afectar a las áreas *buffer* o de amortiguación, como la interfase costera y los mallines. Estas áreas también son importantes en la retención de la contaminación difusa.

RIESGOS DE CONTINGENCIA

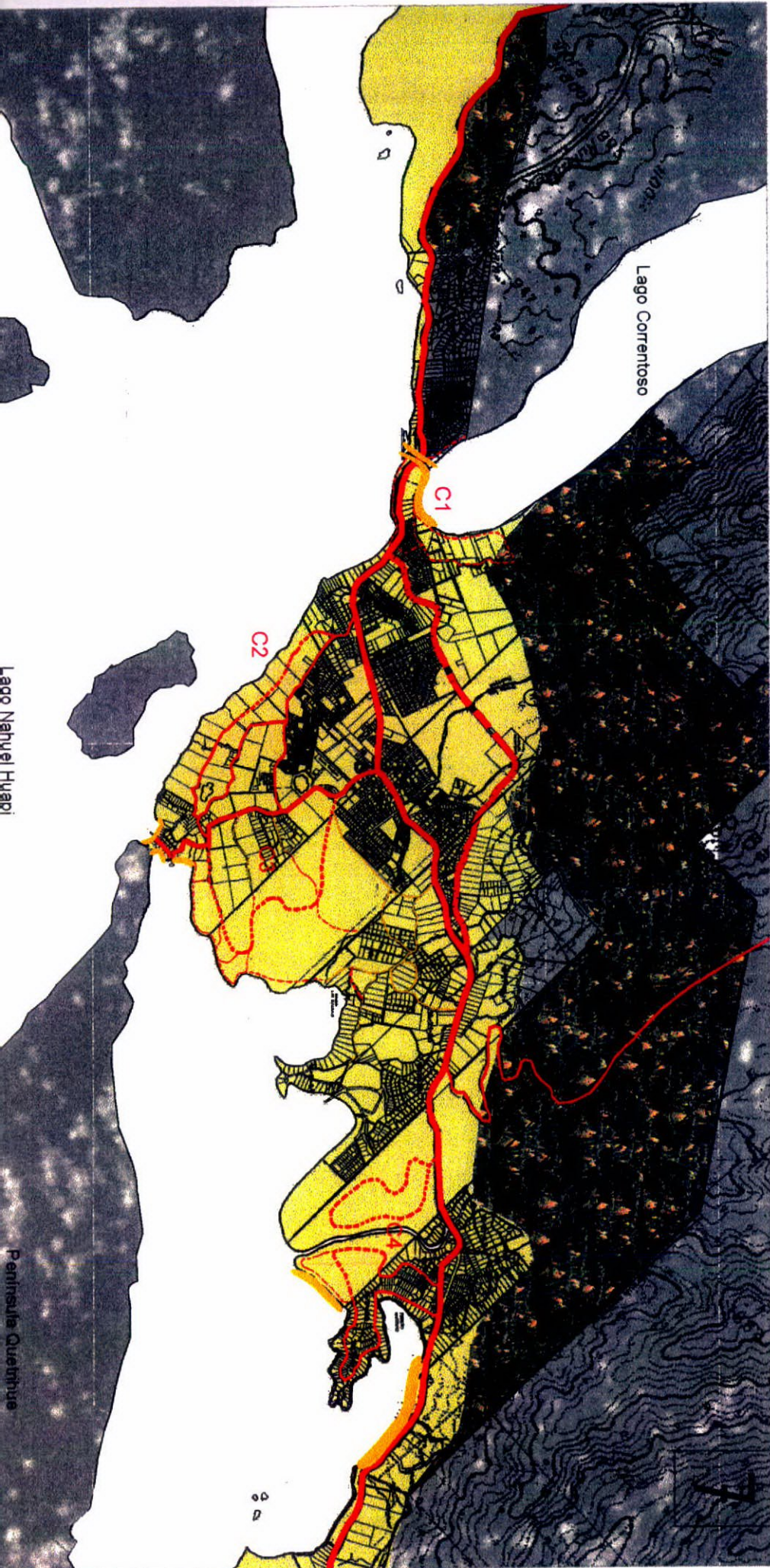
Las medidas anteriores son importantes pero aluden a afectaciones relativamente menores si se las compara con eventuales contaminaciones por situaciones de desastre contingente. Ello podría ocurrir por accidentes de camiones con productos tóxicos en la Ruta 231, que opera como un corredor vial internacional. Tales impactos podrían producir afectaciones irreversibles de alto impacto. En este contexto, para las situaciones de invierno, debería restringirse y controlarse su circulación en el pueblo, fortaleciéndose la necesidad de concretarse el *bypass* vial y de preveer un posible Parque de Servicios Viales o de cargas fuera del Ejido Municipal, hacia el área pre-estépica.



referencias

-  ruta nacional
-  viario existente
-  nuevas calles y caminos
-  viario secundario existente
-  nuevos senderos
-  C - circuitos paisajísticos

viario, aperturas públicas al lago



LA ZONIFICACIÓN Y REGULACIÓN PARTICULAR POR PIEZAS TERRITORIALES

SOBRE LA REGULACIÓN TERRITORIAL: MACROZONIFICACIÓN POR BANDAS Y EL MANEJO PARTICULAR POR PIEZAS TERRITORIALES

Para explicar las regulaciones específicas de cada subzona dentro de cada Banda, se presentará en el siguiente orden:

- el resumen de las directrices de cada Banda,
- la actual zonificación particular, con sus atributos relevantes (Área Comercial General, Residencial Turística, de Acceso Paisajístico, etc.),
- la zonificación propuesta, y
- las especificaciones por cada pieza singular.

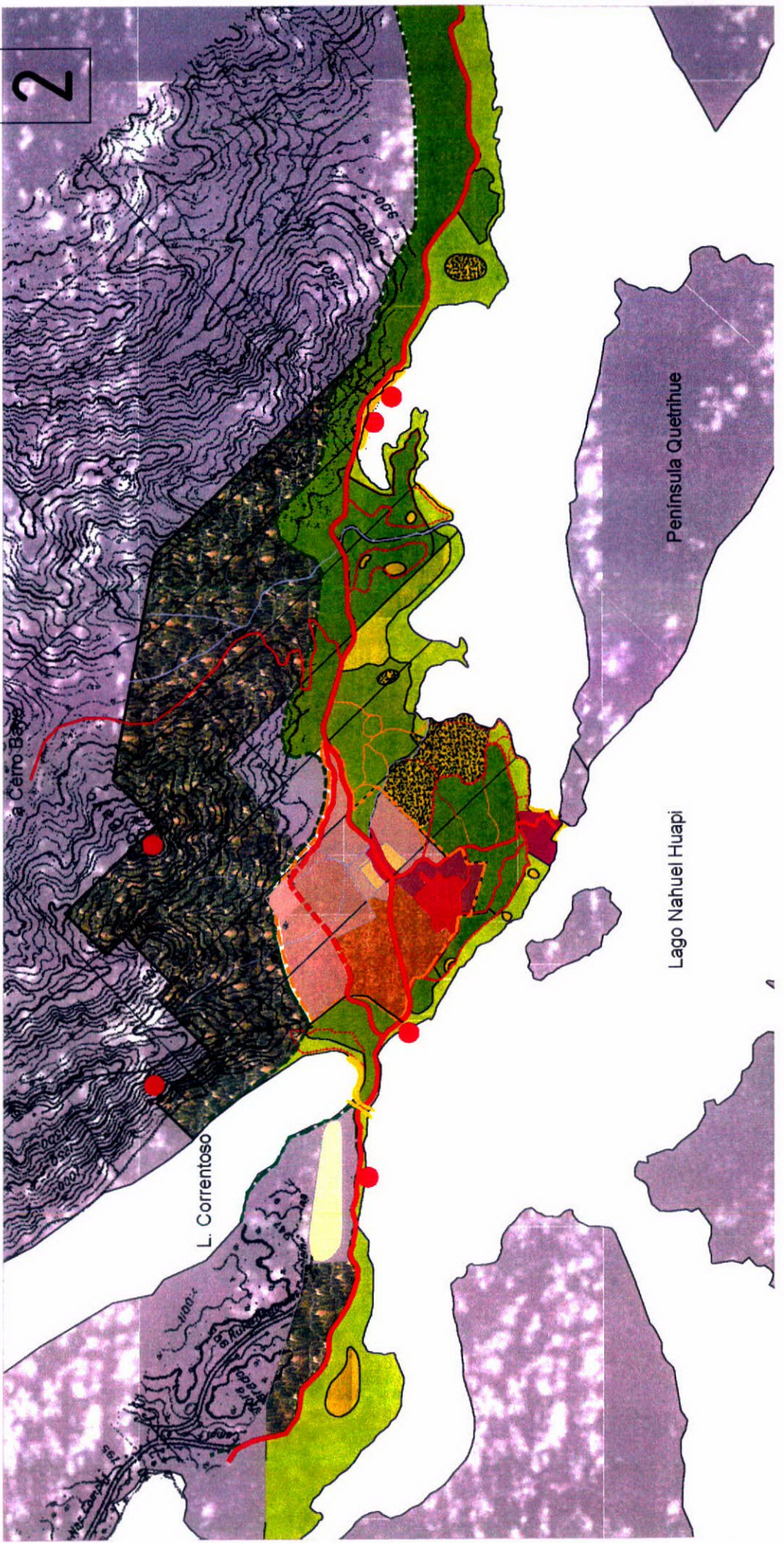
Cabe advertir que lo aquí planteado es tentativo y perfectible, y que deberá ser objeto de diálogos técnicos específicos con operadores fundamentales como el Colegio de Arquitectos y el Consejo de Ingeniería, Agrimensura y Geología, en todos aquellos aspectos que correspondiesen.

Referencias

- banda parque (área costera)
- banda parque (área interior)
- mallines no urbanizables
- banda central (lomas de Correntoso y áreas contiguas)
- banda central (las Piedritas y once)
- banda central (centro)
- banda central (área mix a urbanizar)
- banda central (av. Arrayanes)
- banda central (calafate-mallín)
- banda central
- la villa
- banda bosque (suelo no urbanizable)
- banda bosque (suelo urbanizado)

- área rehabilitación ambiental
- área pública
- área de servicios industriales
- viario existente
- viario proyectado
- límite banda bosque
- límite banda intermedia
- vacíos tentativos
- miradores

esquema sintético



LA BANDA PARQUE Y SU REGULACIÓN POR PIEZAS

RESUMEN DE LAS DIRECTRICES GENERALES DE LA BANDA PARQUE

En la Parte II se detallaron las siguientes directrices para la Banda Parque:

- a) intensificar su vocación o carácter de Área - Parque, con bajos aprovechamientos urbanísticos y emprendimientos calificados;
- b) el fortalecimiento paisajístico de las futuras aperturas de suelo, procediéndose a la exigencia de un porcentaje de áreas vacías unitarias, denominadas "vacíos flotantes o verdes" y a la constitución de circuitos paisajísticos en peine desde la Ruta N°231;
- c) el desarrollo de Planes Parciales de Rehabilitación Ambiental público-privados en Altos del Manzano;
- d) la regulación urbanística general con tamaños amplios de predios, bajas ocupaciones, fuerte cuidado de los usos y la gestión particularizada de las piezas con más especificidad.



Foto: Martín Escurra

LA ACTUAL ZONIFICACIÓN PARTICULAR

La Banda Parque actualmente engloba diferentes zonas del actual ordenamiento vigente:

- a) Equipamiento hotelero
- b) Reserva hotelera
- c) Acceso paisajístico
- d) Residencial turística
- e) Suelo rural, como el llamado Mallín del Americano, parte del lote pastoril 14 (Río Bonito), y parte del lote pastoril 22 en el extremo este del Ejido
- f) suelo provincial y municipal.

Como ya ha señalado, estas áreas cruzan la Banda Parque con distinto grado de relación con la extraordinaria geografía del sitio.

Particularmente, las áreas de Equipamiento hotelero, Acceso Paisajístico y Residencial turística poseen aprovechamientos análogos.

Como se expresará más adelante, algunas de estas figuras de ordenación deberían desaparecer, recomendándose su eliminación o su reconversión cuando ello se estime conveniente.

Área de Equipamiento hotelero

El Área de Equipamiento Hotelero tuvo un sentido al marcar una voluntad pública de regulación especial en relación a la costa, con algunas singularidades a anotar como:

- a) la suspensión de modificaciones del estado parcelario catastral¹⁹, lo cual constituye una medida muy fuerte, pero que fue razonable para mantener una dotación de suelo de primera calidad;
- b) factores de aprovechamiento urbanístico como el FOS y el FOT análogos a los del Área Residencial Turística pero admitiéndose una altura mayor de hasta 12 metros;
- c) hay áreas de la costa zonificadas como Acceso Paisajístico, con los mismos aprovechamientos que el Área Turística Residencial, lo cual no parece lo más razonable.

Área de Reserva hotelera

Esta zona se activaría cuando se consolide el 70% del Área de Equipamiento Hotelero, operando mientras tanto como Área Residencial Turística, caso de la primera fila de parcelas frentistas al lago en la Península Manzano. Ello constituye un contrasentido pues se es más permisivo en las divisiones prediales mínimas, si bien la altura permitida es más baja.

Acceso paisajístico

Su aplicación original respondió al espíritu del Plan Bouillon. Actualmente, opera instrumentalmente como Área Residencial Turística, siendo de aplicación los mismos indicadores.

Área Residencial turística

El Área Residencial Turística tenía a la segunda residencia no hotelera como atributo singular, con factores de aprovechamiento más bajos que los de las áreas residenciales permanentes, y con un predial mínimo de 4.500 m2.

Área rural

De acuerdo a la normativa vigente en esta área el uso será forestal y/o ganadero, admitiéndose uso residencial permanente, no alojamiento turístico, distinción que parece poco razonable dada la creciente apropiación turística del suelo rústico calificado.

19- Salvo los lotes 16.20.63 y 16.20.65 al oeste de la Villa.

LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Dentro de la Banda Parque deben reconocerse distintas zonificaciones.

1º. Debe distinguirse lo que es *suelo urbanizable* del que no debería serlo, del *suelo no urbanizable*, como ocurre con los grandes mallines, caso del Mallín del Americano.

2º Dentro del suelo urbanizable podría diferenciarse dos grandes situaciones.

a) el *Área costera*, en un sentido urbanístico del término,²⁰ que comprendería la primera fila de lotes frentistas hasta la primera calle ya trazada paralelamente o cuasi paralelamente a la costa, de existir las mismas; de no existir tales calles, podrá tomarse una distancia de aproximadamente 200 metros de la línea de ribera (valor tentativo a ser ajustado al afinarse la norma con los operadores locales, atendiendo al parcelario existente, a la configuración paisajística y a las directrices generales); esta Área costera supone toda una problemática específica de borde; dentro de esta área se encuentra la interfase costera - terrestre definida por 50 metros a partir de la línea de ribera;

b) el resto del área interior.

3º Asimismo, pueden reconocerse las subáreas urbanas con atributos singulares ya citadas, como:

- a) El Correntoso, en el límite de la banda,
- b) Epulafquen,
- c) La Villa
- d) las Balsas, aún poco definida,
- e) Cumelén y
- f) Puerto Manzano.

4º Consideración especial merecen las grandes superficies rurales aún no urbanizadas, como:

- a) el lote pastoril 11 (que comprende el Mallín del Americano);
- b) el lote pastoril 14 (Río Bonito);
- c) los lotes rústicos al este del Ejido, a partir del lote 22;
- d) el suelo al oeste del Ejido, desde el Río Correntoso hacia el Brazo Última Esperanza.

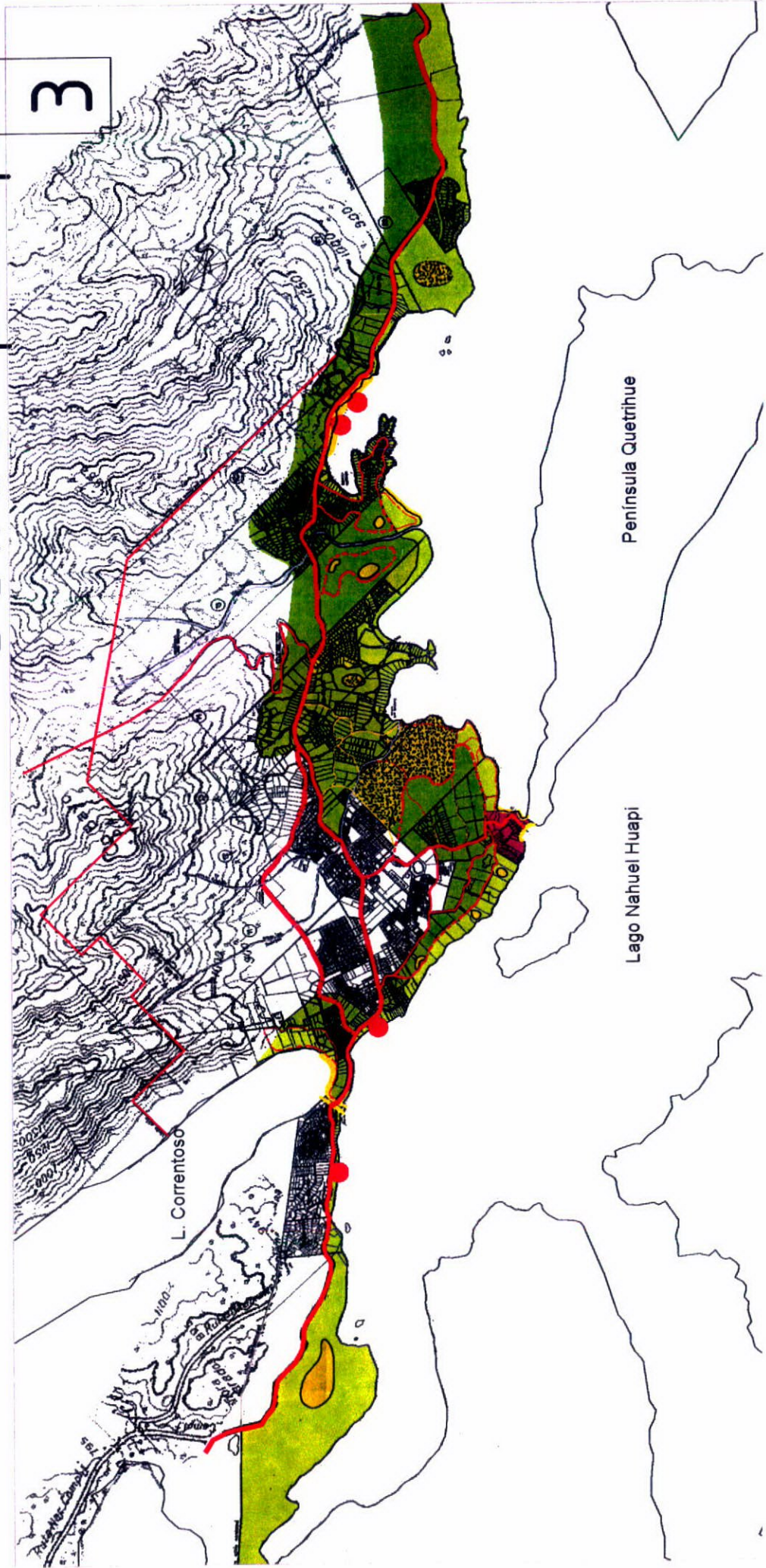
20- Que engloba la zona activa del frente lacustre, y sus restricciones inmediatas.

banda parque (área costera)
 banda parque (área interior)
 mallines no urbanizables

la villa
 banda bosque (suelo no urbanizable)
 banda bosque (suelo urbanizado)

área rehabilitación ambiental
 área pública
 viario existente
 viario proyectado
 límite banda bosque
 límite banda intermedia
 vacíos tentativos
 miradores

banda parque 3



SOBRE LAS NUEVAS REGULACIONES URBANÍSTICAS

Al respecto valen varias consideraciones y recomendaciones:

Del Área costera

El *Área costera*, con sus cerca de 200 metros de ancho, tiene una dotación acotada de nuevo suelo urbanizable a subdividir, siendo un suelo excepcional, con muy buenas vistas, el área más calificada de Villa La Angostura, lo cual exige un manejo también especial.

En concordancia con la directriz de toda la Banda Parque de tamaños amplios de predios, bajas ocupaciones "flotando" dentro del verde y fuerte cuidado de los usos, dentro de esta *Área costera* se podría jugar más selectivamente, exigiéndose:

- a) subdivisiones simples sólo en predios mayores a 1 o 2 hectáreas;
- b) seguir restringiendo subdivisiones parcelarias menores o en régimen de Propiedad Horizontal;
- c) la no admisión de Clubes de Campo, exceptuada la eventual regularización de Cumelen (que cruza el área), que es un tema que se tratará más adelante;

d) la revisión de los anchos y largos mínimos de las posibles subdivisiones futuras, para evitar las afectaciones adversas que producen las lonjas muy angostas;

e) FOS bajos como el actual, de un 15%, aplicado en las áreas de Equipamiento hotelero y Acceso paisajístico; podría llegar a ser más bajo, de hasta un 10%;

f) un FOT algo mayor al 25% actual para predios de cierto tamaño; hay que señalar que este valor de FOT se estima algo bajo, si bien se reconoce que el mismo puede asociarse a una legítima aspiración local de la regulación de las escalas; en tales términos puede ser discutible la pertinencia de su ampliación, pero por ello mismo se estima conveniente su agenda local; esta ampliación del FOT debería asociarse a predios grandes, por ejemplo, mayores a 1 hectárea.

g) Se deben revisar los criterios de emplazamiento de las nuevas construcciones costeras y de otros aprovechamientos prediales en la interfase terrestre - costera de 50 metros contigua a la línea de ribera. Tal como se ha señalado, el actual marco regulatorio local es inadecuado, a la vez que muy genérico frente a las múltiples situaciones de la fisiografía costera y de las masas boscosas contiguas, sin perjuicio de constatarse presuntas incompatibilidades con el marco nacional argentino.²¹ El establecimiento de retiros de edificación más amplios que los actuales se estima fundamental en gran parte de la

21- Al admitirse construcciones dentro del área de 20 a 35 metros de la línea de aguas máximas. Véase la Resolución 9/93.



costa, para asegurar un mejor comportamiento hidro-biológico, y para no hipotecar la continuidad del litoral. Como criterio estratégico, hay que jugar por el lado de la seguridad y de la prevención.



Del Área Parque interior

En esta Área Parque interior se recomienda:

- a) subdivisiones simples, con una gama de rangos de tamaño mínimo más compleja que la actual, tal como se trató en el Capítulo 17
- b) la posible implantación y reglamentación de figuras de urbanización cerrada más acotadas y blandas que las del Club de Campo,
- c) la exigencia y negociación de llenos y vacíos en el nuevo suelo a abrir, de acuerdo a lo señalado también en el Capítulo 18);
- d) la revisión de los anchos y largos mínimos de las posibles subdivisiones futuras, para evitar las afectaciones adversas que producen las lonjas muy angostas.

ESPECIFICACIONES POR PIEZAS SINGULARES

El Correntoso

Se ha incluido aquí El Correntoso sí bien esta en el límite de la Banda Parque, comprendiendo una parte en la Banda Bosque. Este ámbito, por su relevancia justifica tratarlo como punto específico.

El Río Correntoso constituye un emblema

internacional de Villa La Angostura; en efecto, este gran pesquero de truchas en el mítico río más corto del mundo, que une dos lagos muy calificados, fue una de las primeras marcas del sitio.

Hoy, si bien se ha hecho alguna obra de equipamiento (como la construcción de un puente de madera), el área presenta dificultades de accesibilidad y amenazas por la posible construcción de edificaciones en solares contiguos de los viejos fraccionamientos, algunos ubicados en parte de los actuales caminos de borde.

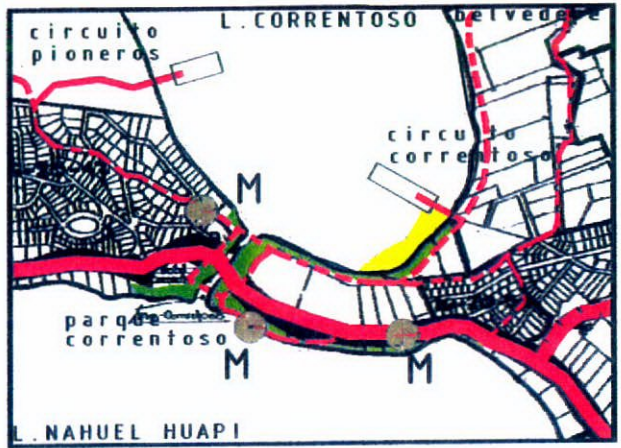
El Río Correntoso y su frente fluvial deben ser concebidos como una pieza unitaria que ponga en valor toda el área que opera como una "segunda angostura" (metafóricamente una angostura fluvial entre dos vacíos, en contraste con la Angostura auténtica entre dos llenos).

Esta área a largo plazo debe ser tratada como un Parque Urbano, lo cual debería involucrar apoyos no sólo locales sino provinciales y nacionales. En el corto plazo deben tomarse medidas cautelares urgentes que no hipotequen o rigidicen más su manejo (como la no autorización de construcciones en una área contigua ni afectaciones a la actual caminería existente).

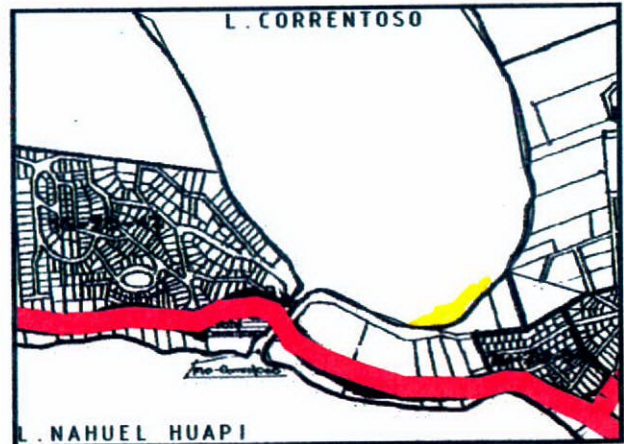
Esta área podría dar lugar a una *operación - estrella*, asociada a la pesca, al patrimonio histórico existente y a su relanzamiento como pequeña pieza urbana y turística. Desde el punto de vista instrumental, debería concebirse un proyecto arquitectónico - urbanístico concreto a la manera de un PERI.²²

22- P.E.R.I., sigla de Plan Especial de Rehabilitación Interna, figura de ordenación utilizada en España para las pequeñas actuaciones integrales de rehabilitación de un área.

ESTADO DESEADO
USO PUBLICO



SITUACION ACTUAL
USO PUBLICO



INFORME FINAL 2000
OCTUBRE

VIEW



EXPLORACION TENTATIVA PARQUE PÚBLICO DEL CORRENTOSO

Epulafquen

Se trata de un ámbito muy calificado de creciente especificidad.

A nivel urbanístico, y en concordancia con las directrices generales planteadas, el ajuste de su regulación podría pasar por:

- a) la posible *gestión de la calidad de las nuevas construcciones y apropiaciones prediales*, asociada a la preocupación planteada por distintos vecinos y otros actores locales; este mecanismo se recomienda más que las llamados "comisiones de estética", las cuales constituyen mecanismos delicados;
- b) la profundización de los usos compatibles y condicionados;
- c) el eventual reconocimiento de posibles subáreas para la localización preferencial de servicios locales.

Asimismo, la futura circunvalación vial afectará lateralmente a estos barrios. Pero, tal *bypass*, dentro de la Banda Parque debería ser tratado como un Ruta Parque, con una fuerte restricción de los usos no residenciales.

La Villa

La preservación y calificación de la Villa ha estado en anteriores agendas técnicas, caso del Plan Boullon. A partir del mismo, y sus implementaciones normativas, la villa esta zonificada como Acceso Paisajístico, con indicadores equiparables a los del Área Residencial Turística.

La Villa, por su misma ubicación en *cul de sac* respecto a la Ruta 231 y al Cruce, segu-

ramente operará más como un "enclave histórico" que como un área estratégica con capacidad de cambio del resto del territorio. Pero la excepcionalidad del sitio es extraordinaria, con la auténtica "angostura" a la Península de Quetrihue (metafóricamente "una península que quiere ser isla").

¿Cómo operar en la Villa?. Su agenda debe ser más reguladora y de calificación; respecto a esta última se recomienda:

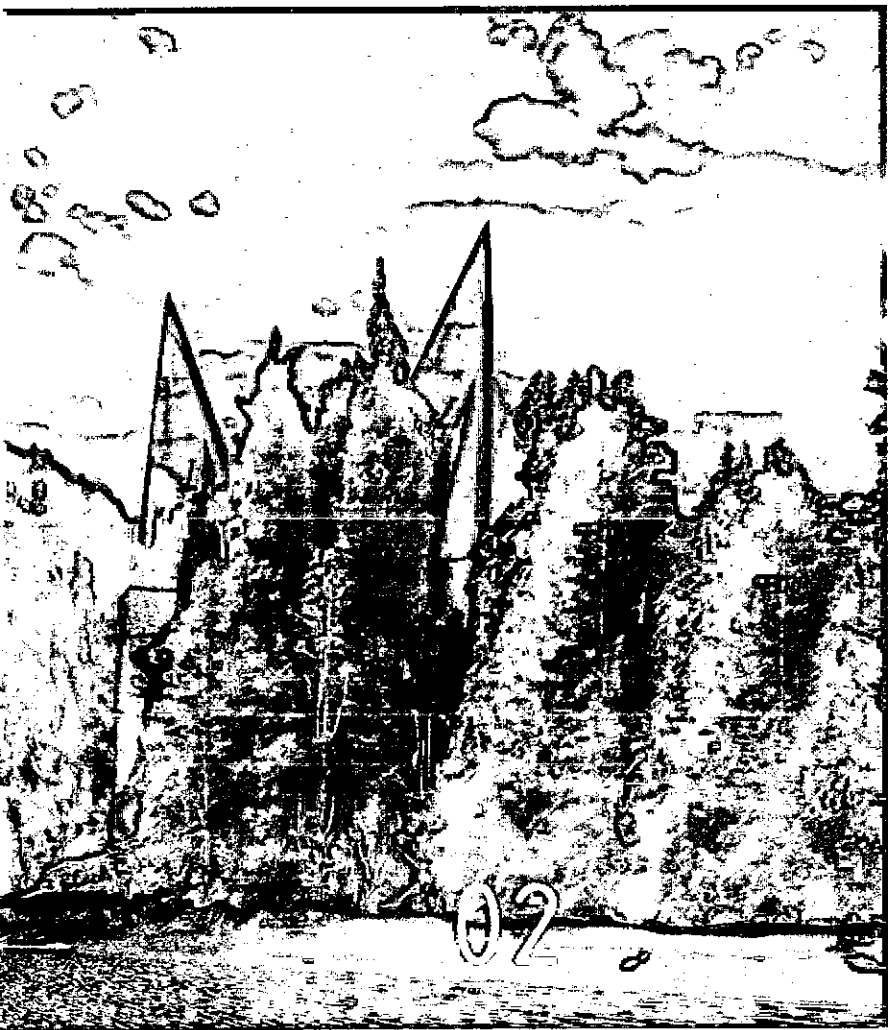
- a) una actuación de detalle según un Plan Parcial a la manera de un PERI;
- b) la calificación de la "Angostura", con algún episodio que "refresque" su imagen, como por ejemplo una "via de los botes", por encima del nivel de superficie, y algún equipamiento agregado.

Asimismo, la Villa tomaría otra valor de posición dentro del citado plan de crear a futuro un nuevo circuito vial, desde la Villa al Messidor y de ahí al lote 11 (conectando al Cruce cuando se abra dicho suelo); asimismo, es relevante el fortalecimiento previsto de la caminería vial al oeste de la Villa.

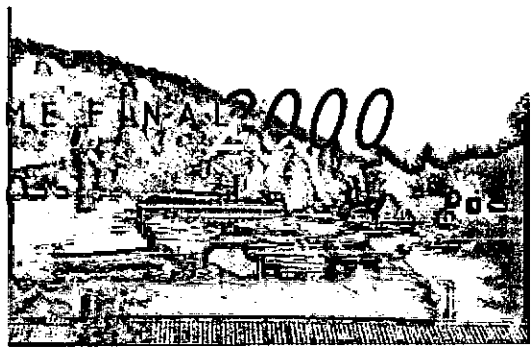


INFORME FINAL

2000



02



INFORAFIA EXPLORATORIA SOBRE LA CALIFIXCACION DE LA ANGOSTURA CON UNA "VIA DE LOS BOTES" ELEVADA



03

Las Balsas

La costa de la Bahía de las Balsas es una zona paisajísticamente extraordinaria, zonificada como Área de Reserva Hotelera, zona no activada con indicadores equiparables a los del Área Residencial Turística.

Es un ámbito que opera en *cul de sac* urbano, entre el Mallín del Americano y Cumelén.

Normativamente no se ve problemático, pero existen algunas oportunidades de calificación por actuaciones directas:

- a) de algún circuito peatonal hacia el oeste, como los que se esbozan en algunos de los fotomontajes adjuntos;
- b) frente a la conflictiva situación ya citada que se produce en el acceso público a la playa contigua a la Hostería Las Balsas, dentro de un modelo de articulación público - privada calificador y realista, se recomienda que dicho complejo concerte con los vecinos contiguos y con la Municipalidad una pequeña operación de reparcelamiento que esponje posteriormente a la hostería, desafectándose su calle pública posterior -que aparenta ser privada- y canjeándose por otro tramo próximo que de acceso a los vecinos afectados; dentro de este arreglo vial, se debería mantener con transparencia el acceso público a la playa.



Cumelén

En el caso de Villa La Angostura, Cumelén - o más precisamente parte del emprendimiento original- constituye un hito histórico, una de las grandes *operaciones - estrella* de la localidad, operando en la práctica como el primer y auténtico "Club de Campo" de la Argentina. Cumelén es un enclave con una gran potencialidad calificadora, cuya presencia y articulación con el resto de la Villa debería ser recíprocamente más amable.

Normativamente, Cumelén está zonada como Área Turística Residencial con sus correspondientes indicadores y usos admitidos más estrictos que la norma general.

Pero la cuestión fundamental es la regularización de su situación como enclave exclusivo, perfeccionándose la aplicación inconclusa del régimen especial de enclave cerrado o Club de Campo, con contrapartidas razonables por una posible desafectación y venta de calles públicas, o por el eventual uso

privado preferencial de la costa, recomendándose:

- a) el posible canje de espacio público contra espacio público en otros sitios notables de la localidad (no el canje por suelo vacante para vivienda social que tendría una racionalidad político social contingente pero que no es equiparable a lo propuesto);
- b) el mantenimiento de sus edificios y parque testimoniales, e incluso la posibilidad periódica de la visita abierta a los mismos (por ejemplo, el Día del Pionero y el Día del Patrimonio).

Asimismo, aseguradas ciertas reglas de juego más transparentes, sería deseable que Cumelén se mantenga y profundice como un ámbito turístico con nuevas innovaciones de calidad y de marca en su arquitectura, sus facilidades complementarias y en su gerenciamiento asociado.



VILLA LA ANGOSTURA

Puerto Manzano

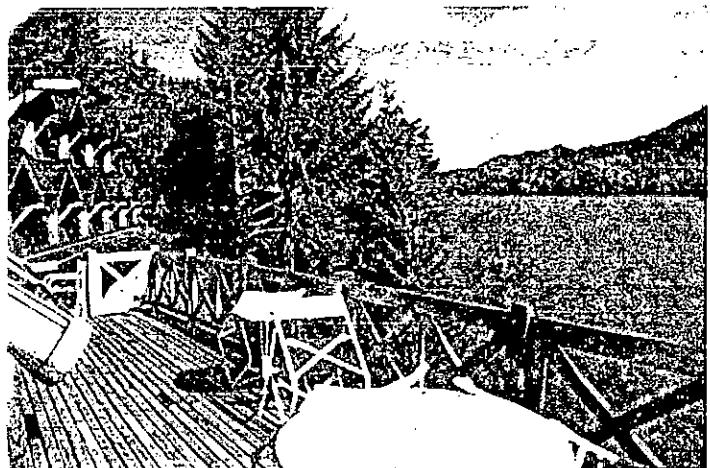
Esta zona juega como un ámbito de gran especificidad territorial, con tres partes bien definidas:

- a) la península propiamente dichas;
- b) el área comprendida entre esta y la Ruta 231;
- c) Altos del Manzano al norte de la ruta, con pendientes crecientes.

Desde un punto de vista normativo rigen los ordenadores del Área Residencial Turística (sí bien una parte es Área de Reserva hotelera, no activada como tal).

El ordenamiento territorial debería ajustarse y concertarse con la Junta Local del área, pero hay una agenda que parece razonable que es la diferenciación del ordenamiento según las tres subzonas anteriores:

- a) en la península propiamente dicha, se debería ser muy firmes en la restricción de usos, a los efectos que siga operando como un enclave boscoso que se adentra en el agua, sólo admitiéndose primera y segunda residencia;
- b) el área comprendida entre la península y la Ruta 231, podrá tener algunos otros usos complementarios, como el comercio local, siempre y cuando se mantengan las calidades logradas hasta ahora y sea demandado por la comunidad local;
- c) partes de Altos del Manzano, al norte de la ruta, justificaría un Plan Especial de Rehabilitación Ambiental, ante las dificultades de su antropización, y la necesidad de mitigar los impactos adversos ya producidos o potenciales; asimismo, debería incorporarse un indicador que considere la pendiente del terreno (podría jugar combinado con el factor k).



El suelo vacante y las áreas de futura nueva urbanización

Dentro de la Banda Parque existen aún grandes extensiones de suelo vacante susceptibles de ser urbanizadas, parte con frente a costa del lago y de ríos, como el Río Bonito, parte en suelos mallinosos, con distintas formaciones boscosas.

Las áreas de nueva urbanización podrían regularse más intencionadamente minimizándose algunas de las problemáticas ya señaladas.

Al respecto se recomienda:

a) considerando el actual stock de suelo fraccionado aprobado, no deberían autorizarse nuevos fraccionamientos hasta que no entren a regir nuevas reglas de juego y regulaciones más consistentes y sensibles a los atributos de las distintas áreas, en concordancia con las directrices propuestas; .

b) cabrían agendar cautelas en áreas muy frágiles como el Mallín del Americano, que se debería clasificar como *suelo no urbanizable*;

c) tal como se detalló en el Capítulo 18, de plantearse nuevas aperturas de suelo rural, se debería asociar a un proyecto paisajístico que responda a pautas como la de:

- generación de un "vacío", que podrá operar como espacio público a ser cedido al Municipio;
- cumplir con un macro-trazado vial oficial de interés público con variantes a ser normadas por el Municipio;
- operar con un mix de tamaños prediales.

Dentro de la Banda Parque cabe detenerse en las oportunidades de las distintas piezas, como:

- el lote pastoril 11,
- el lote pastoril 14,
- los lotes rústicos al este del Ejido, a partir del lote 22,
- el suelo al oeste del Ejido, desde el Río Correntoso hacia el Brazo Última Esperanza.

El lote pastoril 11

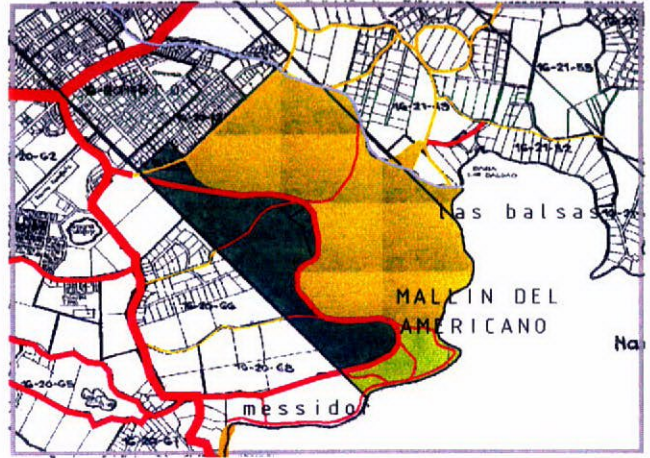
Este lote tiene dos grandes partes: el área boscosa al este, y el Mallín del Americano.

Respecto a su manejo se recomienda:

- a) proteger el mallín, que opera como un gran vacío, declarándolo *suelo no urbanizable*;
- b) admitir la futura urbanización en el resto del predio, condicionándolo al cumplimiento del macro-trazado oficial ya analizado al tratar las infraestructuras (Capítulo 20);
- c) acordar con los propietarios cuando corresponda, algunas micro-operaciones de senderos que habiliten conectar filtradamente a la Banda Parque.



ESTADO DESEADO LLENOS Y VACIOS



SITUACION ACTUAL LLENOS Y VACIOS





LP11



CIRCUITOS

El lote pastoril 14

Este lote tiene una gran potencialidad, no sólo por la presencia del Río Bonito sino por su extensión, por la calidad del suelo y por la existencia de una de las pocas playas de la localidad.

Caben las pautas generales ya señaladas en el sentido de que, si se planteasen nuevas aperturas de suelo rural, se requeriría un proyecto paisajístico que responda a pautas



b) eventuales ordenaciones del proceso de reconversión del bosque en clave paisajística, operando con distintos porcentajes de llenos y vacíos.



Foto: Martín Escurra

como la de:

- generación de un "vacío", que podrá operar como espacio público a ser cedido al Municipio en los porcentajes que corresponda;
- operar conservando macizos forestales;
- cumplir con un macro-trazado vial oficial de interés público con variantes a ser normadas por el Municipio.

Adjuntamente se presentan distintos croquis exploratorios de estudio que dan cuenta de:

- a) posibles macro-trazados oficiales de interés público, segmentando el tipo de vías, y conectándose de distinto modo con la Ruta 231 y Puerto Manzano.

Otros lotes

Los lotes rústicos al este del Ejido, a partir del lote 22, clasificados como suelo rural, y el suelo al oeste del Ejido, desde el Río Correntoso hacia el Brazo Última Esperanza, clasificado como Área de Reserva Hotelera (zonificación tal vez inadecuada para el desarrollo actual), deberían ser objetos de las pautas anteriores ya citadas.

Asimismo, cabría preguntarse si estos lotes no deberían calificarse como *suelo urbanizable diferido*, a modo de reserva a ser activada cuando se cumplan determinados requisitos de desarrollo del resto de la Villa.

INFORME FINAL 2000
OCTUBRE

INFORME GEOGRAFIA PROSPECTIVA SOBRE LOTE PASTORIL 14 (RIO BONITO)

PROSPECTIVA



INFORME FINAL **2000**
OCTUBRE
VERDE

A E R E A 1

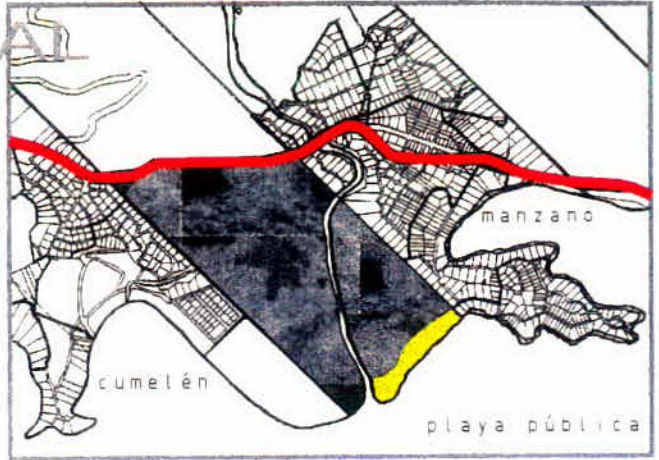
An aerial photograph showing a large, calm lake surrounded by dark, forested hills. The water reflects the sky, and the surrounding land is covered in dense vegetation. The text 'A E R E A 1' is overlaid in red capital letters in the center of the image.

MAGENES DE ESTUDIO SOBRE LA APERTURA DE SUELO A URBANIZAR

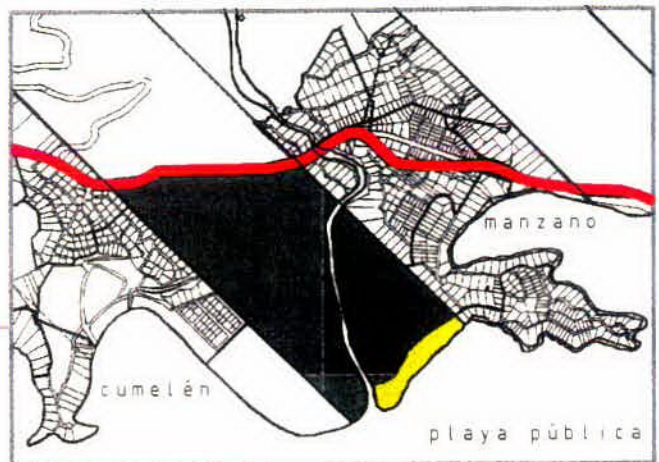
A E R E A 2

An aerial photograph of a golf course with several green fairways and sand traps. The surrounding landscape is hilly and appears to be a mix of natural terrain and developed areas. The text 'A E R E A 2' is overlaid in red capital letters in the center of the image.

ESTADO TENDENCIAL
LLENOS Y VACIOS

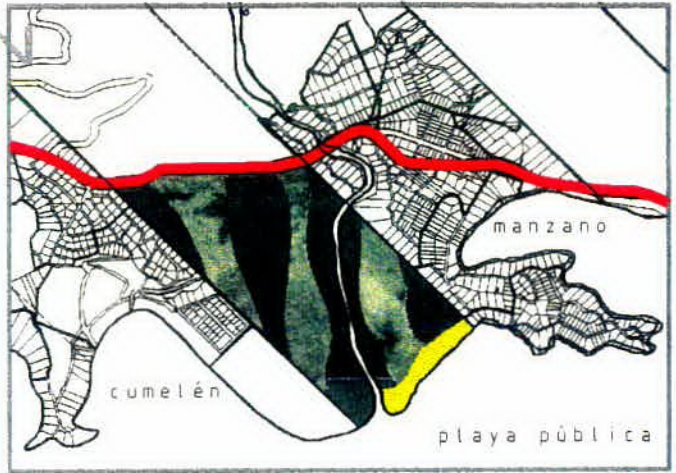


SITUACION ACTUAL
LLENOS Y VACIOS



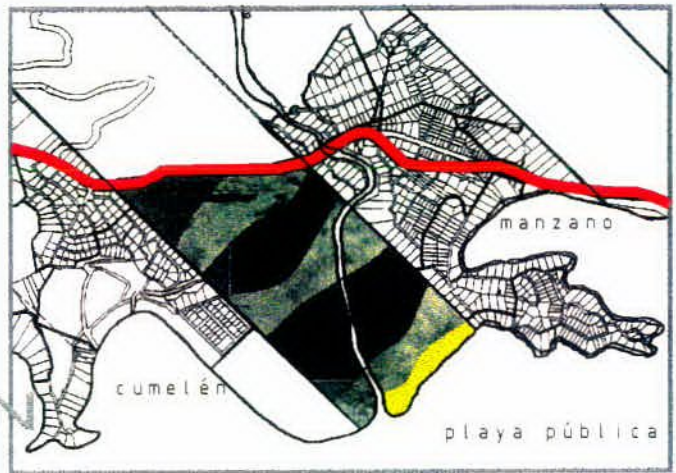
OPCION
LLENOS Y VACIOS

1



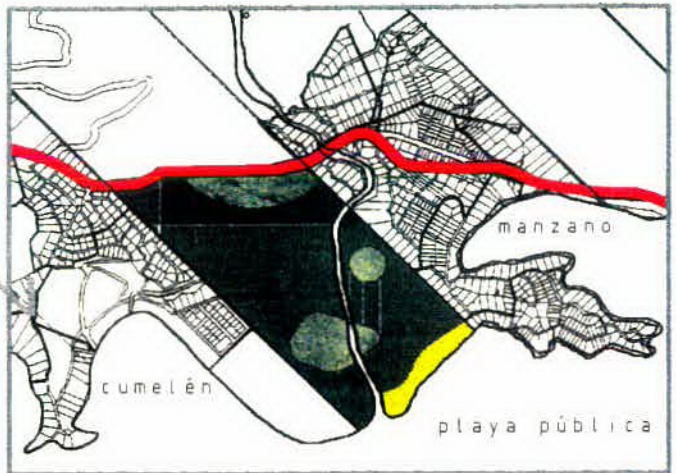
OPCION
LLENOS Y VACIOS

2

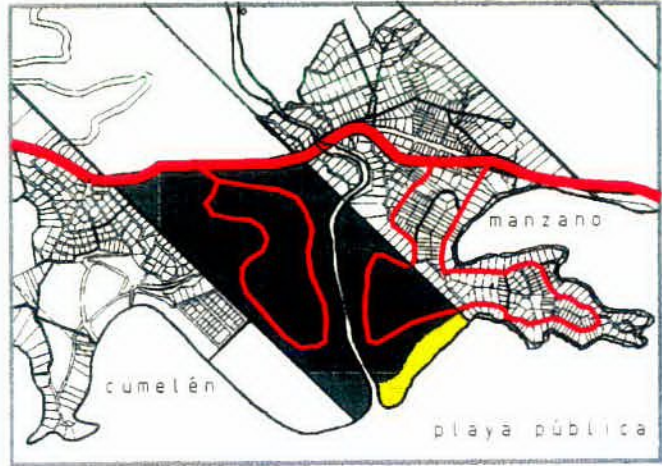


OPCION
LLENOS Y VACIOS

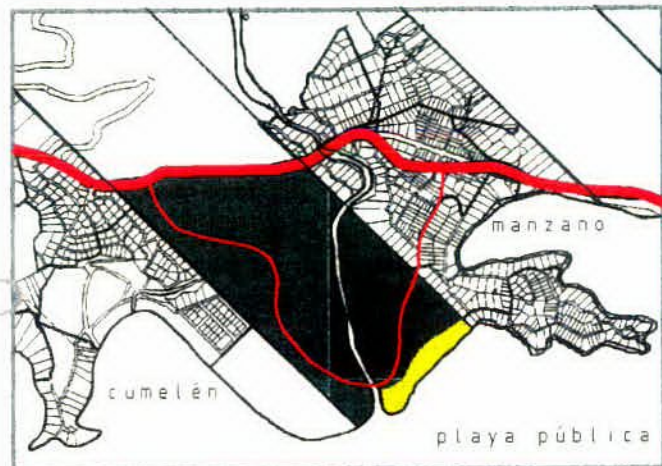
3



CIRCUITO DUAL
ACCESIBILIDAD



CIRCUITO UNICO
ACCESIBILIDAD





RIO BONITO, PUENTE DEL CIRCUITO PAISAJISTICO

LA BANDA CENTRAL Y SU REGULACIÓN POR PIEZAS

RESUMEN DE LAS DIRECTRICES GENERALES DE LA BANDA CENTRAL

Esta Banda central o intermedia se fortalecerá como núcleo aglomerador de la futura La Angostura, y principal núcleo de población permanente y de servicios, lo cual pasará por:

- a) Intensificar las especificidades de sus principales piezas emergentes, con normas diferenciadas de aprovechamientos y usos, pero pudiendo haber algunos planes especiales, y algunas otras acciones directas.
- b) Asumir su expansión interna, planificando especialmente aquellos desarrollos más críticos.

Asimismo, se desea instalar en el análisis local la posibilidad de operar con aprovechamientos algo mayores en algunas subzonas dentro de esta Banda Central, a los efectos de lograr un mejor uso del suelo en un contexto de gran escasez.



LA ACTUAL ZONIFICACIÓN PARTICULAR

La Banda Central engloba diferentes zonas del actual ordenamiento vigente:

- a) Comercial Particularizada
- b) Comercial General
- c) Residencial Permanente 1
- d) Residencial Permanente 2
- e) Residencial Permanente 3
- f) Residencial turística
- g) Acceso paisajístico



Estas figuras de ordenación deben ajustarse, recomendándose su mantenimiento parcial en algún caso, su eliminación en otros, o su reconversión por una nueva norma específica.

Área Comercial Particularizada

Esta zonificación refiere a los lotes frentistas a la Avda. Arrayanes, delimitación que parece muy razonable por constituir el Microcentro emblemático de Villa La Angostura.

Área Comercial General

Refiere al área del Centro, que opera como un área mixta, con predominio de comercio y servicios pero también con residencia. Su predial mínimo es de 500 m², con un Fos de 40%.

Área Residencial Permanente 1

Barrios que circunvalan al Centro, como el Barrio el 11 y Las Piedritas. Su mínimo predial es de 550 m².

En esta área han habido cambios normativos recientes, especialmente en materia de usos.

Área Residencial Permanente 2

Comprende mucho suelo aún no abierto, gran parte en el lote 11; aquí el tamaño mínimo del predio exigido ya es de 1.500 m².

Área Residencial Permanente 3

Se trata de un área menor contiguo al Barrio Norte, exigiéndose aquí predios de una superficie mínima de 2.500 m².

Área Residencial turística

El Área Residencial Turística tiene factores de aprovechamiento más bajos que los de las Áreas residenciales permanentes, y con un predial mínimo de 4.500 m². Comprende al Barrio Norte.



Área de Acceso paisajístico

Dentro de la Banda Central quedan algunos lotes con esta zonificación, equiparados a los indicadores del área Residencial Turística.

LA ZONIFICACIÓN TENTATIVA

Dentro de la Banda Central deben reconocerse distintas zonificaciones.

1°. Debe distinguirse lo que es *suelo urbanizable* del que no debería serlo, el *suelo no urbanizable*, como ocurre con la Laguna Calafate.

2° Asimismo, dentro del suelo urbanizable, pueden reconocerse algunas subáreas urbanas, como:

- La Avda. Arrayanes y El Centro
- Los "barrios residenciales permanentes": Las Piedritas y el Once y otros contiguos
- Otros barrios residenciales - turísticos intermedios
- Los barrios populares
- El Suelo aún no abierto (Área Residencial Permanente 2)

Estas piezas podrán ser objeto de otras denominaciones.

MAYORES APROVECHAMIENTOS COMO TEMA EMERGENTE

Dentro de gran parte de las subzonas de la Banda Central, la cuestión emergente es la conveniencia o no de aumentar los aprovechamientos urbanísticos, si bien manteniéndolos acordes con la imagen de Villa La Angostura como villa lacustre de montaña.

En este sentido, se entiende que ello es conveniente pues posibilitaría un mejor aprovechamiento de un suelo escaso, central, y caro.

El análisis y debate de este tema parece fundamental para el desarrollo urbanístico de la localidad.

ESPECIFICACIONES POR PIEZAS SINGULARES

La Avda. Arrayanes y El Centro

El Microcentro de la Avda. Arrayanes debe reconocer su perfil de aldea de baja altura inserta en la naturaleza, con permanentes visuales a los cerros, con sus amables construcciones de escala pequeña y mediana.

Particularmente El Cruce juega como el centro cívico real de la localidad (con la Municipalidad, la Terminal de Ómnibus, el ACA, la pertenencia al Microcentro, etc.), sin perjuicio de reconocer que existieron otras iniciativas como la de Estrada que ubicaba el Centro Cívico entre la Villa y el Cruce, proyecto que aunque se construyese hoy día probablemente no podría revertir la fuerza de la Avda. Arrayanes.

En términos generales los indicadores vigentes son razonables. Pero cabría perfeccionar:

- a) la posible inclusión de algunos elementos complementarios para que se ganen mayores libertades en el proyecto de arquitectura, obteniéndose mayor riqueza para la localidad; por ejemplo, que se admitan torretas algo más altas a cambio de dejar más retiro frontal, etc; u otros recursos; probablemente desde la singular arquitectura local pueden ser señalados por sus

autores estas oportunidades de enriquecimiento normativo.

- b) su compacidad, al menos en los niveles bajos, lo cual exige revisar la problemática de los agrupamientos y de las medianeras;
- c) la regulación de las grandes construcciones y equipamientos;
- d) Cabría preguntarse si en el Área Centro no debería levantarse más el FOS, a los efectos de asegurar un mejor aprovechamiento de un suelo muy acotado. Asimismo, podría bajarse la exigencia de alguno de los retiros, lo cual permitiría resolver mejor la instalación de algunos usos.

Los "barrios residenciales permanentes": Las Piedritas y el Once y otros contiguos

Con la actual presión y precio del suelo medio, como contracara a lo exigente que se es en la Banda Parque, también cabría estudiar un aumento del FOS, del 15%, 10 y 8% en cada una de las Áreas Residenciales 1, 2 y 3, respectivamente.

Elio es congruente con la condición de residencia permanente de su población.

Recientemente sus usos han sido ajustados, cabiendo su inclusión en un paquete más afinado que intensifique las vocaciones barriales.

Otros barrios residenciales - turísticos intermedios

En estas áreas, como el Barrio Norte o Lomas del Correntoso, se aplica la zonificación como Área Residencial Turística.

Son áreas en su mayoría de creciente coexistencia de la población permanente y de turistas. Respecto a sus indicadores y otras pautas:

- a) los tamaños prediales pueden ser aceptables; una cuestión abierta, ya analizada en el Capítulo 17, es la reducción del tamaño predial de eliminarse la división predial por Propiedad Horizontal;
- b) el ajuste de los usos compatibles y condicionados;
 - a) la definición de restricciones y servidumbres de vistas, asociadas al tipo de la forestación, pues de lo contrario se intensificarán algunas afectaciones ya constatables, como en Lomas del Correntoso;
- d) el reconocimiento de las especificidades de cada subárea.

Los barrios populares

Aquí se encuentran algunos barrios como El Mallín, el Calafate y áreas contiguas, en parte saturadas.

Particularmente, El Mallín presenta distintos déficit ambientales y habitacionales.

El manejo de los barrios populares es un tema prioritario que suele estar en las agendas políticas pero que es de difícil solución, debiéndose inscribir en políticas sociales más amplias. Aquí el problema principal no es lo regulatorio sino la capacidad social de asignar recursos y su buen gerenciamiento.

Desde el punto de vista arquitectónico - urbanístico, se estima que se debe revisar el paradigma de la casa dispersa en el suelo

popular. En efecto, habida cuenta del valor del suelo y de las legítimas demandas sociales, ¿no habría que explorar otras soluciones más compactas?; ¿el criterio de legitimación no debería ser más la habitabilidad y los servicios de la vivienda?.

c) respecto a los usos, variarán según que suelo se vaya abriendo; en el sector más especializado, de servicios, al norte del EPEN, una vez habilitado ese suelo puede ser conveniente volver a ser restrictivos con los usos molestos como los talleres en barrios tradicionales como Las Piedritas,

El Suelo aún no abierto (Área Residencial Permanente 2)

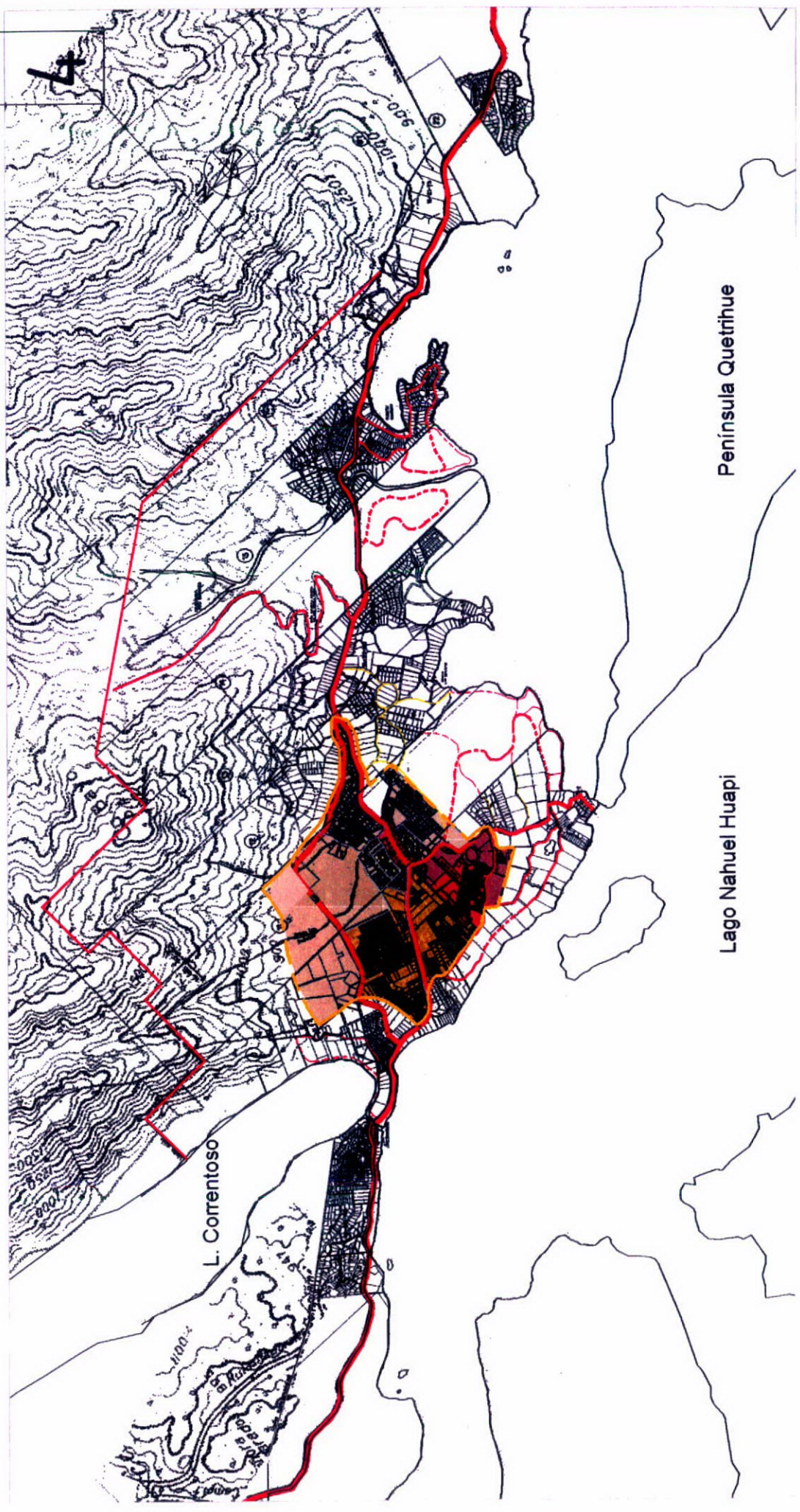
Este suelo vacante constituye una gran oportunidad para Villa La Angostura. Es un área compleja que probablemente con los años asumirá distintas vocaciones interiores: una primera expansión central, un ensanche residencial calificado asociado al Barrio Norte y un área más especializada asociada al Parque de Servicios Industriales.

Su futura gestión habilita distintas cuestiones:

- a) su fraccionamiento plantea un problema de organización vial; se podría exigir que incluya algunos macro-trazados ordenadores; en este sentido, la avenida - "bulvar" contigua al Arroyo Las Piedritas es un buen ejemplo de una pieza vial calificada, la cual podría ser extendida;
- b) el tamaño del amanzanado es otra cuestión importante, a igual que el del predial mínimo; particularmente, 1.500 m² parece demasiado para la ubicación de este suelo que es muy central, que va a estar muy bien conectado, y que es escaso; en la parte de este fraccionamiento contigua al Centro, podrían aplicarse los mismos valores que en el área actualmente zonificada como "comercial general"; por todo ello, podría también pensarse en un mix de tamaños prediales mínimos, de acuerdo a una estrategia con sentido público de buen manejo del suelo;

-  área de servicios industriales
-  banda central (lomas Correntoso y áreas contiguas)
-  banda central (las Piedritas y once)
-  banda central (centro)
-  banda central (área mix a urbanizar)
-  banda central (av. Arrayanes)
-  banda central (calafate-mallín)
-  banda central
-  la villa

banda central



LA BANDA BOSQUE Y SU REGULACIÓN POR PIEZAS



RESUMEN DE LAS DIRECTRICES GENERALES DE LA BANDA BOSQUE

En la Parte III se detallaron las siguientes directrices para la Banda Bosque:

- a) su protección explícita dado el valor ambiental y paisajístico de su bosque, de acuerdo a criterios internacionales ya mencionados;
- b) la cautela de las nacientes de cuencas y las tomas de agua;
- c) una normativa especial para las subdivisiones y la edificación en esta área, reconociendo distintas situaciones según las pendientes del terreno, admitiéndose aprovechamientos mayores en bandejas o mesetas intermedias con predominio de suelo de pendiente suave;
- d) admitir algunos nichos de baja urbanización con predios de gran porte, con regulaciones y prácticas de monitoreo que atiendan especialmente a reducir las afectaciones debidas a la apertura de la caminería vial,
- e) la previsión de algún circuito vial de montaña, para el verano, con senderos y algunos miradores, que podría designarse como el "Circuito Chico" de Angostura, siendo parte de las acciones conjuntas a implementar con Parques Nacionales.

LA ACTUAL ZONIFICACIÓN PARTICULAR

La Banda Bosque actualmente engloba diferentes zonas del actual ordenamiento vigente, como:

- a) Una pequeña subzona de Equipamiento hotelero sobre el Lago Correntoso;
- b) Residencial turística,
- c) Suelo rural, al norte de la mayoría de los lotes pastoriles, que constituye un importante porcentaje de esta banda,
- d) suelo provincial y municipal.

De esta zonificación particular cabe observar la existencia del Área Residencial Turística, con aprovechamientos análogos a los de esta zona en las áreas planas ya vistas. En efecto, están zonificados como Área Residencial Turística los siguientes fraccionamientos:

- a) los loteos al oeste del Río Correntoso, entre el Lago Correntoso y la ruta Nacional; particularmente, el viejo loteo de Villa Correntoso tiene solares muy pequeños, de entre 500 y 1500 m², constatándose importantes afectaciones al bosque;
- b) el loteo en grandes superficies al norte de Lomas del Correntoso, en el lote pastoril 9;
- c) el loteo al norte del Club Cumelén, en el lote pastoril 12.

LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA

La Banda Bosque, en casi su totalidad, debería ser *suelo no urbanizable*, por la alta fragilidad y calidades involucradas.

Sin embargo, considerando los señalados loteos ya existentes, debe distinguirse lo que es *suelo urbanizado o urbanizable* de los mismos, del resto que no debería serlo, que se clasifica como *suelo no urbanizable*.

Dentro del *suelo ya urbanizado o urbanizable* podrían distinguirse aquellos loteos abiertos de alto impacto, como los ubicados al oeste del Río Correntoso.

Sobre las nuevas regulaciones

Al respecto valen varias consideraciones y recomendaciones:

En el Suelo urbanizado o urbanizable:

En concordancia con la directriz de toda la Banda Bosque, se intentará compatibilizar el avance de la urbanización con el mantenimiento del Bosque. Para ello se recomienda:

- a) Desarrollar un Plan Especial de Rehabilitación Ambiental en los loteos abiertos de alto impacto; de cualquier manera queda la interrogante si es compatible la urbanización con la rehabilitación del bosque; en caso negativo, cabe pensar en su incorporación como áreas particularizadas de la Banda Parque;

- b) Suspender toda nueva división predial, incluida subdivisiones en Propiedad Horizontal.

- c) Estudiar el posible aliento de fusiones parcelarias que posibilite "compactar" o "agregar" las edificaciones en claros unitarios, disminuyéndose las afectaciones por los accesos viales a cada predio original.

- d) Ajustar los índices de aprovechamiento urbanístico, operando:

- con el FOS y FOT en los predios chicos de hasta cierto metraje;
- con un valor unitario de hasta tantos m² construidos, y hasta tanto número de construcciones por predio;
- con un factor "k" asociado a la pendiente del predio (factor "kp").

- e) La exigencia del mantenimiento de porcentajes de macizos forestales por cada predio, tal como se planteó en el capítulo sobre la preservación y reconversión del bosque y la apertura de nuevo suelo.

En el resto del Suelo no urbanizable:

Este suelo clasificado como rural debería mantenerse como tal, agregándose, cabe reiterarlo una vez más, su clasificación como *suelo no urbanizable*.

Respecto a su gestión cabe recomendar:

- a) la admisión sólo de grandes subdivisiones simples, en dimensiones que se deberán discutir oportunamente;
- b) la prohibición de subdivisiones prediales en régimen de Propiedad Horizontal;
- c) la revisión de los anchos y largos míni-

mos de las posibles subdivisiones futuras, para evitar las afectaciones adversas que producen las lonjas muy angostas, especialmente por el trazado de las caminerías interiores;

d) la edificación se admitirá asociándola a:

- las pendientes,
- al valor unitario de hasta tantos m² construidos, y hasta tanto número de construcciones por predio (se pueden proponer algunos valores tentativos a ser manejados en las instancias de negociación normativa con los operadores locales);
- la exigencia del aprovechamiento de claros y del mantenimiento de porcentajes muy altos de macizos forestales;

e) la apertura de caminos, públicos o privados, será objeto de aprobación municipal, recomendándose, revisar o explicitar los criterios para su aceptación, como:

- ancho mínimo
- pendientes máximas
- características de los taludes expuestos, etc.

Asimismo, se recomienda gestionar las siguientes actuaciones directas:

- a) el avance en los estudios de cuencas y fuentes de abastecimiento de agua potable, para definir las correspondientes tutelas hidro-biológicas;
- b) un plan de senderismo y miradores de montaña, a ser realizado con ayuda de otros niveles nacionales, realizándose las expropiaciones del caso o convenios de uso; téngase presente, que los principales sitios de interés en la montaña están o se acceden por suelo de dominio privado, cuyo valor inmobiliario será creciente,

aunque se mantenga como suelo no urbanizable; por otra parte, este plan debería articularse con Parques Nacionales, pues trasciende la jurisdicción municipal.

exploraciones fotográficas sobre nuevos senderos en el bosque



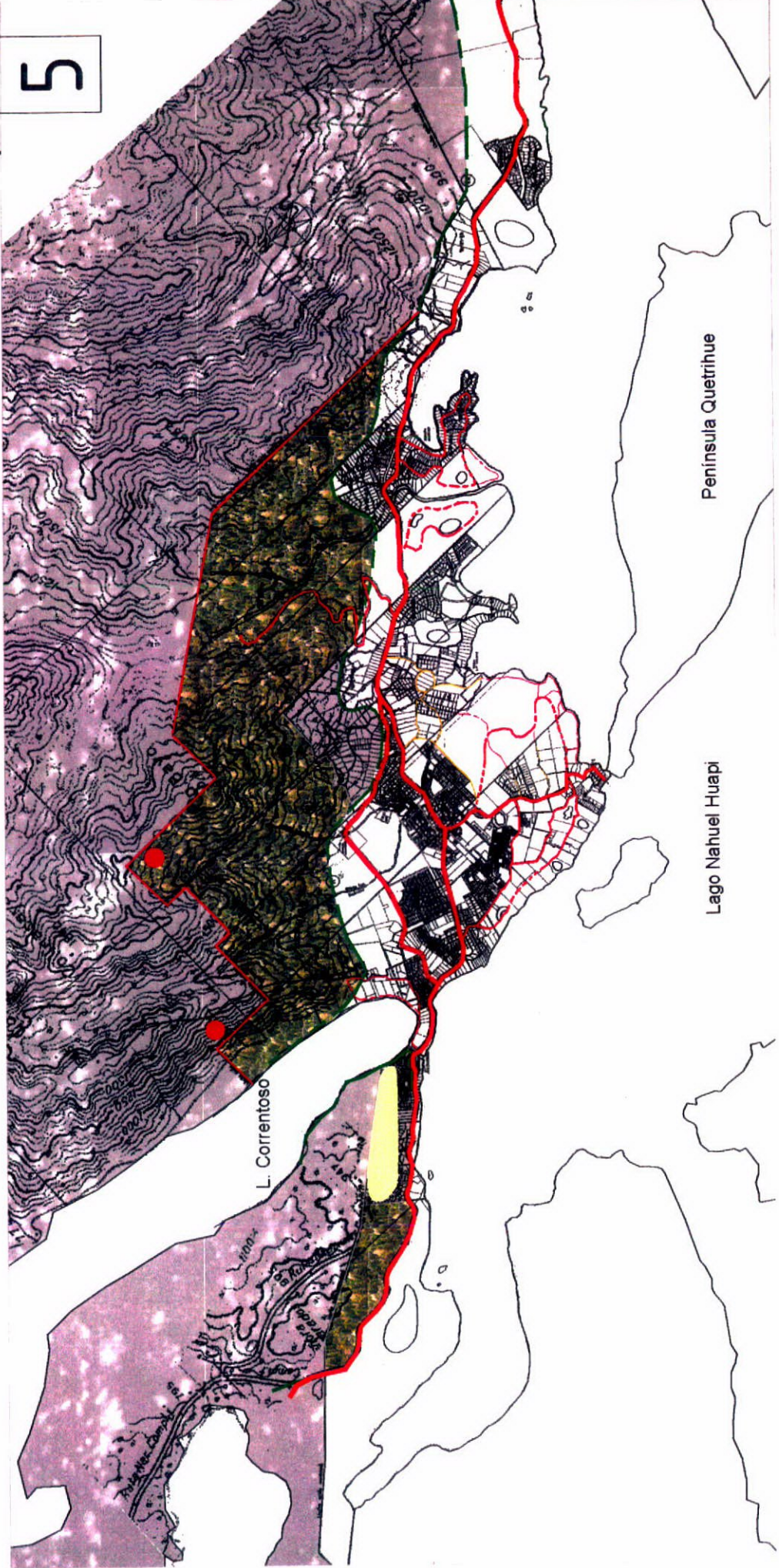
área rehabilitación ambiental

viario existente
viario proyectado
límite banda bosque

miradores

banda bosque (suelo no urbanizable)
banda bosque (suelo urbanizable)

banda bosque 5



Península Quetruhue

Lago Nahuel Huapi

L. Correntoso



HACIA UNA MEJORA DE LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

25

LOS DESAFÍOS DE LA GESTIÓN PÚBLICA DEL PLANEAMIENTO

En las secciones anteriores se ha desarrollado la propuesta estratégica para Villa La Angostura.

¿Pero no se trata de una agenda muy grande y ambiciosa para este Municipio, más aún considerando sus ya mencionadas debilidades de gestión, que son propias de otros muchos municipios turísticos de América Latina?

Efectivamente se trata de una agenda ambiciosa pero que se estima consistente y necesaria si se quiere avanzar a un escenario de desarrollo más calificado que el actual.

Naturalmente, ello exigirá varias cosas:

1º Pasar de los discursos del planeamiento a definir acuerdos políticos - sectoriales que habiliten prácticas más sólidas.

Ello supone lograr un clima político - social local donde han habido turbulencias. En caso afirmativo, sin perjuicio de las nuevas institucionalidades asesoras como el COMPLADE, podrán plantearse acuerdos político - sociales simples a figuras más sofisticadas como los llamados Acuerdos de Directrices o Pactos de Desarrollo Territorial, u otras figuras innovadoras, que en términos muy simples, se constituyan en referencia visible de los nuevos compromisos que se

asuman. La actual agenda de un Plan de Desarrollo Estratégico Local es auspicioso al respecto.

El desafío es lograr paralelamente avances concretos a nivel urbanístico, logrando suscribir nuevas regulaciones urbanísticas consensuadas por los principales operadores territoriales.

2º Profundizar la cooperación y involucramiento en distintas materias con la Provincia y la Nación, y con múltiples actores privados.

En efecto, al Municipio muchas problemáticas le exceden, más allá de la buena voluntad de su cuerpo político ejecutivo y legislativo y de su aparato de estado.

En tal sentido, se debe intensificar su fortalecimiento institucional, y los apoyos a nivel nacional. Ello es razonable pues, como ya se ha señalado, Villa La Angostura es un recurso de jerarquía internacional, emblema de la Rca. Argentina en su conjunto.

De la agenda que debería ser implementada a nivel nacional se encuentra:

- a) la apertura calificada del *bypass* vial de la Ruta N° 231, incluida las plataformas logísticas del Parque de Servicios dentro del Ejido, y un posible futuro proyecto de Parque de Servicios Vial, al este del Ejido;
- b) el Parque del Correntoso, una pequeña operación pensada a nivel nacional, que exigiría algunas expropiaciones menores;
- c) la profundización en la gestión costera, habida cuenta de su citada crisis;
- d) el fortalecimiento provincial para la generación de un sistema catastral

multifinalitario no genérico sino específico a la geografía del sitio y al valor inmobiliario efectivo en juego; cabe advertir que se estima necesario un nuevo sistema de tasas y cánones de base territorial (como el "pago de vistas"), pero deberá aplicarse progresivamente, sin abusar de los contribuyentes privados, que es una tentación ante las urgencias presupuestarias del Estado; por otra parte, se debería apostar a una mayor visualización del retorno local de las asignaciones presupuestales y de las recaudaciones públicas.

3º Una política calificada en la construcción de obras públicas, que apueste a mecanismos razonablemente exitosos como los Concursos de Arquitectura para lograr edificaciones de marca, dignas de la tradición local.

En la misma Villa La Angostura, en las obras recientes realizadas por el Estado, se constata la crisis de calidad en tales obras. Naturalmente, los llamados a Concursos de Arquitectura exigen una gran capacidad de gestión (de los tiempos y financiera) no simples para el Municipio, o para la Provincia, pero no por ello debe renunciarse a este instrumento. Más aún considerando la agenda que se abre.

En síntesis, todo ello supone una gestión que reconozca la complejidad de la situación y que opere de acuerdo a nuevas reglas de juego claras, transparentes y equitativas.

26

HACIA UNA NORMA URBANÍSTICA MÁS UNITARIA Y CONSISTENTE

De continuar siendo aceptado lo recomendado en esta asesoría, ello se podría concretar no sólo en la gestión de las operaciones directas ya citadas, sino en la formulación de una nueva norma legislativa unitaria en la materia.

En tal sentido, a la luz de las problemáticas planteadas, se estima inconveniente que se continúen aprobando normas urbanísticas aisladas a través de acuerdos contingentes cuando tales disposiciones trastocan cuestiones más generales.

Por el contrario, la convicción de este equipo técnico es de que el presente trabajo culmine con una instancia de análisis calmado y maduro entre los principales operadores territoriales, procediéndose al acuerdo y enriquecimiento en aquellos aspectos que se entiendan sustantivos.

Al respecto, esta futura norma no esta exenta de algunas claves de una disposición urbanística razonablemente consistente como:

- a) su politicidad, pues dicha norma debe reflejar claramente la voluntad política mayoritaria en esta materia;
- b) el entendimiento de la lógica de los principales operadores territoriales, pues la norma articula reglas de juego;
- c) su especificidad local, a la que se ha hecho múltiples referencias, incluyéndose la

real capacidad local para su gestión;

- d) la focalización estratégica en aquellos aspectos más sustantivos;
- e) su consistencia o congruencia multidimensional y sectorial,
- f) su tangibilidad normativa, tanto en referencia a los contenidos políticos como a sus implicancias inmobiliarias y arquitectónicas concretas.

del informe, se han explorado distintas hipótesis al respecto.

LA DIMENSIÓN TÁCTICA DEL ORDENAMIENTO TE- RRITORIAL

A lo largo de este trabajo se ha planteado una batería de directrices estratégicas y recomendaciones complementarias de cara al desarrollo urbanístico de Villa La Angostura.

Pero una cuestión abierta muy importante es su dimensión táctica. Ello abre múltiples interrogantes asociadas:

- ¿cuándo conviene abrir el suelo rural no fraccionado?;
- ¿qué sea el propietario o el mercado que lo decida?;
- ¿o deberá decidirlo el Municipio?.
- pero, sí se abriese gran parte del suelo a corto plazo, ¿no se hipoteca todo el recurso territorial?;

Sí se decidiese a no dejar abrir el suelo a corto plazo, es conveniente fundarlo y establecer figuras acordes, como las que se utilizan en otras legislaciones. Tal es el caso del instrumento del suelo de urbanización diferida o del *suelo de activación especial*.

Este problema táctico vale no sólo para la apertura de nuevo suelo sino también para el manejo del régimen predial de subdivisión en Propiedad Horizontal. ¿Conviene eliminar el factor k y trabajar con solares en propiedad simple?; sí es así, ¿cuándo y dónde hacerlo?. Como se habrá observado a lo largo

CONSIDERACIONES FINALES

REFLEXIONES FINALES

Por ello se estima relevante el impulso de la norma correspondiente, pues puede constituir un logro para toda la sociedad local.

A lo largo de esta asesoría se ha intentado avanzar en problemas de planeamiento estratégicamente seleccionados. Por tanto no se trató de formular un Plan unitario. Esta forma de operar en el planeamiento se entiende como posible. Actualmente hacer un Plan unitario o trabajar por problemas estratégicos seleccionados dentro de un marco reflexivo más global son dos modalidades válidas en sí mismas, con fortalezas y debilidades en cada caso. A su vez este trabajo se integra con otras iniciativas de estudios básicos y de planeamiento del desarrollo actualmente en curso, jugando todas ellas con cuasi-autonomía sectorial pero también con un desafío de sintonización.

La gestión local deberá alcanzar consensos sobre el desarrollo futuro, y que estos sean consistentes en sus implementaciones técnicas, políticas y administrativas, que, en el caso municipal, involucra las normas legislativas y las acciones del ejecutivo comunal, todo lo cual no es fácil, y trasciende su dimensión técnica por sus articulaciones con la sociedad civil. Esto supuso el manejo transversal de múltiples antecedentes, la articulación con diversos actores y una reducción de los focos primarios del trabajo, no profundizándose o tratándose de igual manera todos los temas.

Uno de las cuestiones alcanzadas que se estiman más fuertes es el reencuentro de la localidad con su geografía, lo cual es fundamental. Ello también constituye una oportunidad para la Argentina toda pues, como se ha señalado, se trata de un recurso excepcional, de los más calificados del mundo.

ANEXO I

PRINCIPALES ANTECEDENTES DOCUMENTALES Y BIBLIOGRÁFICOS

ANTECEDENTES LOCALES

ASOCIACIÓN DE PESCA CON MOSCA DEL NEUQUÉN - La pesca deportiva y la posibilidad de acceder a ella. Neuquén, Setiembre 1997.

ASOCIACIÓN QUETRIHUÉ (Benitez, H., Cocconi, J. et. alt.) - Carta Ambiental de Villa La Angostura, multicopiado, 1998.

BUSTILLO, Exequiel. El despertar de Bariloche. Buenos Aires. Editorial Sudamericana, 1968.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES - COPADE - FUNDACIÓN DE ESTUDIOS PATAGÓNICOS - Corredor de los Lagos del Sur de Neuquén. Consultores: BELAUSTEGUI, Silvina (Coord.). San Martín de los Andes, Junio 1999.

DELEGACIÓN DE BOSQUES, FAUNA Y PARQUES PROVINCIALES DE VILLA LA ANGOSTURA - Proyecto Bases para el manejo del recurso ictícola y mejoramiento de la pesca deportiva en el sistema del Lago Nahuel Huapi. (Estación de Captura, Reproducción y Repoblamiento Río Bonito). Villa La Angostura, sf, est. 1999.

MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA. Código Ambiental de la Municipalidad de Villa La Angostura. Villa La Angostura, Junio 1993.

MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA. Código Urbano y de Edificación de Villa La Angostura. Villa La Angostura, Febrero 2000.

MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA. Proyecto de Ordenanza N° 99. Villa La Angostura, Febrero 1979.

MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA. CONCEJO DELIBERANTE. Ordenanza N° 314/88 (Código Urbano y de Edificación de Villa La Angostura.) Villa La Angostura, Febrero 1988.

MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA. SECRETARÍA DEL ENTE MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO. Plan Estratégico de Desarrollo Municipal. Villa La Angostura, 2000.

MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA. SECRETARÍA MUNICIPAL DE TURISMO. Indicadores de Ocupación y Estadísticas. Abril del 2000. Villa La Angostura, Mayo 2000.

MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA. SECRETARÍA DE TURISMO Y CULTURA. Perfil turístico de Villa La Angostura. Villa La Angostura, Setiembre 1996.

NEYENS, Arlette - Pioneros de los Lagos Andinos. Neuquén, 1998.

PRIMO, Leonardo - Guía geológica del Parque Nacional Nahuel Huapi. Buenos Aires. Administración General de Parques Nacionales y Turismo, 1951.

PROVINCIA DEL NEUQUÉN. COMISIÓN DE ESTUDIO PARA EL PLAN DE DESARROLLO TURÍSTICO DE VILLA LA ANGOSTURA. Plan de Desarrollo Turístico de Villa La Angostura. Director: BOULLON, Roberto. Neuquén, Julio de 1987.

ANTECEDENTES REGIONALES

BANDIERI, S.; FAVARO, O. y MORINELLI, M.- Historia de Neuquén. Buenos Aires: Plus Ultra, 1992.

BERJMAN, Sonia y GUTIÉRREZ, Ramón.- La arquitectura en los Parques Nacionales. IAIHAU, Bs. As., 1988.

PROVINCIA DEL NEUQUÉN - Constitución. Neuquén. 1957.

PROVINCIA DEL NEUQUÉN - SECRETARIA DE ESTADO DEL COPADE - Neuquén 2.020 (Crisis y oportunidad). Documento Preliminar. Neuquén, 1997.

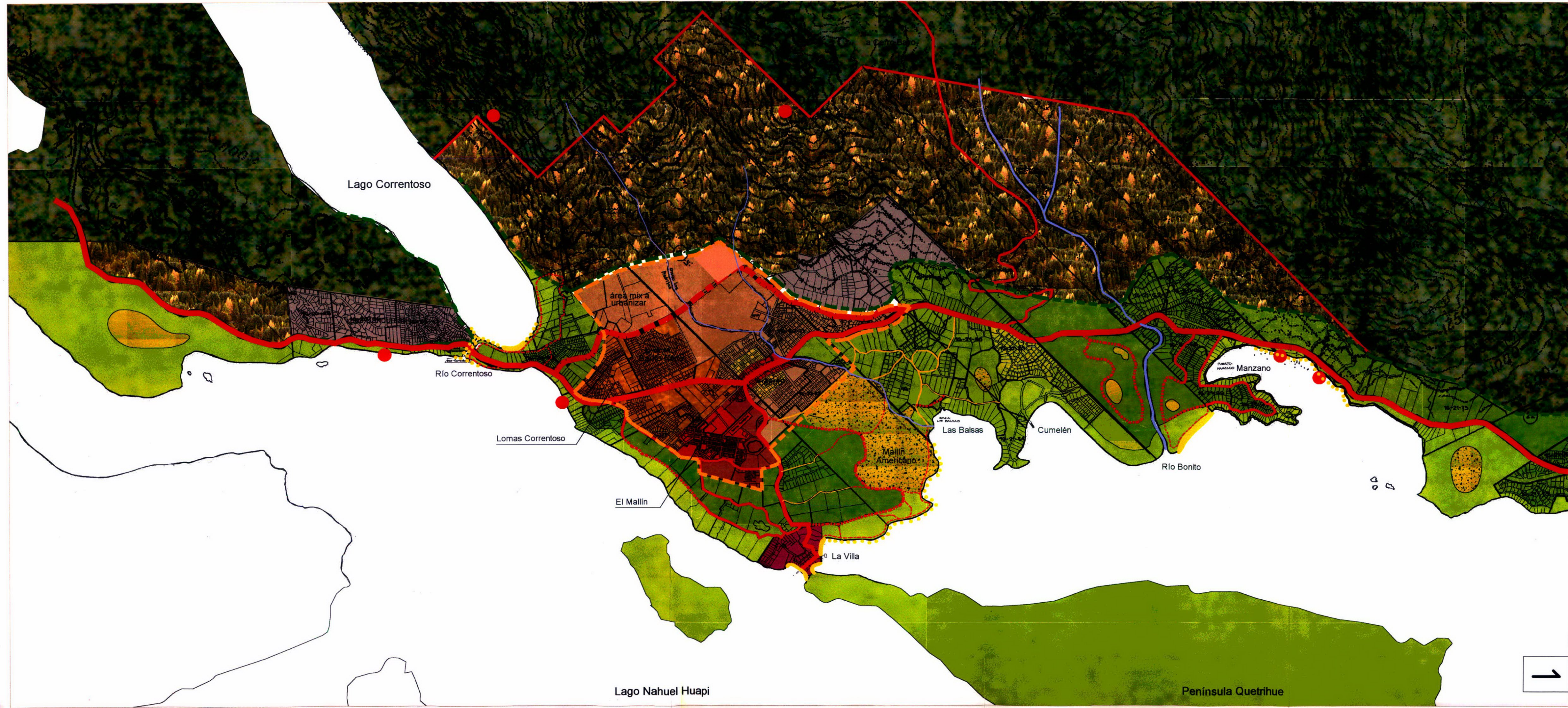
PROVINCIA DEL NEUQUÉN - Ley N° 53 (Ley Orgánica Municipal).

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.

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL COMAHUE. DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA - Neuquén. Una geografía abierta. Neuquén: 1995.

ANTECEDENTES INTERNACIONALES

- AA.VV. "Presente y futuro. Arquitectura en las ciudades". Barcelona: UIA, 1996.
- AA.VV. Nuevos territorios, nuevos paisajes. Barcelona: MACBA / ACTAR, 1997.
- AJUNTAMENT DE CALVIÀ. Avance del Plan General de Ordenación del Municipio de Calvià. Consultores LEIRA, E., QUERO, D. et al. Málaga: 1988.
- BORJA, Jordi y CASTELLS, Manuel. Local y global (La gestión de las ciudades en la era de la información). Madrid: Taurus, 1997.
- CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA. Gran Canaria (Una estrategia territorial). Avance Marzo 1990. Sociedad Consultora FOUR 4. Málaga: 1990.
- COSTA, Guim y GAUSA, Manuel. "13 fragmentos, 3 epílogos. Notas de urbanismo Contemporáneo 1989 - 1992", revista *Quaderns* Nº 198, Febrero 1993.
- GAUSA, Manuel et al. - Barcelona Metápolis. Barcelona: ACTAR, 1999.
- LUCAN, Jacques. - OMA - Rem Koolhaas. Paris: Electa Moniteur, 1990.
- OMA, KOOLHAAS, Rem y MAU, Bruce. S.M.L.XL. Rotterdam: 010 Publishers, 1995.
- THOM, René. Stabilité structurell et morphogénese. Paris: Inter Éditions SA, 1977.
- ZAERA, Alejandro. "La organización material del capitalismo avanzado", revista *Domino* Nº 2, 1998.



- referencias**
- banda parque (área costera)
 - banda parque (área interior)
 - mallines no urbanizables
 - banda central (Lomas Correntoso y áreas contiguas)
 - banda central (las Piedritas y once)
 - banda central (centro)
 - banda central (área mix a urbanizar)
 - banda central (av. Arrayanes)
 - banda central (calafate-mallín)
 - banda central
 - banda bosque (suelo no urbanizable)
 - banda bosque (suelo urbanizado)

- área rehabilitación ambiental
- área pública
- área de servicios industriales
- viario existente
- límite banda bosque
- límite banda intermedia
- vacíos tentativos
- miradores

Zoneamiento 1