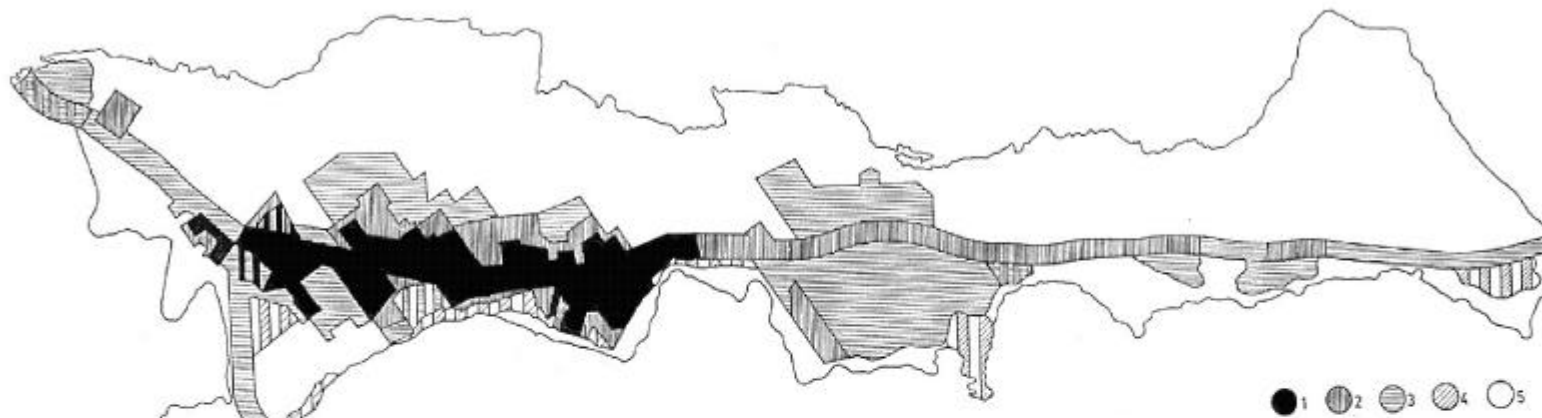


INTERFASES FINALES: ECOSISTEMA NATURAL, MEDIO FISICO CONSTRUIDO Y ASPECTOS FUNCIONALES DE LA SOCIEDAD



La zona 1 queda determinada como el área mejor servida y más alta de la costa, a excepción de La Guardia. Se localizan en ella los núcleos de concentración de residentes permanentes (La Guardia y Flacóbr); por otra parte, también registran altos valores los residentes de fin de semana. La zona agrupa la mayor cantidad y diversidad de equipamiento. Es un sitio alto, con pequeños bolsones de suelo bajo, transformado en gran medida por la implantación de espacios foráneos y las parquizaciones intersticiales del tejido residencial. Predominan en ella los usos residencial, recreativo (institucional), y el productivo primario aunque en franca disminución. Existen construcciones de media y buena calidad, exceptuando las concentraciones puntuales de ranchitos y viviendas precarias. Es el sector mejor servido de la costa y con muy buena accesibilidad. El valor del suelo es alto y medio-alto. Su estructura urbana toma a la ruta como columna vertebral junto a un ramaje importante de calles transversales y paralelas a la ruta que definen una retícula irregular, fuertemente consolidada en gran parte de su trazado. Se la percibe como un área residencial exclusiva, de fin de semana, con sectores agradables producto del justo equilibrio entre los sistemas natural y construido. Se destaca, en especial, el primer tramo de la ruta provincial N1.

La zona 2 se constituye como interfase entre la zona 1 y las restantes áreas. Su condición de media viene caracterizada por estar parcialmente servida con infraestructura, asentada en niveles medios y bajos de terrenos, con niveles aceptables de accesibilidad. En ella predominan residentes permanentes de medianos y escasos recursos, junto a áreas productivas primarias en grandes parcelas unitarias y suelos vacantes bajos. El trazado vial se encuentra parcialmente consolidado en sus sectores internos, poseyendo vinculación directa con la ruta únicamente a través de algunas calles perpendiculares a ésta. Las viviendas son de calidad media y bajas. El nivel de equipamiento es bajo, a excepción del barrio El Pozo, el club de campo Ubojay y un pequeño núcleo urbano, sede de la comuna de Arroyo Leyes. Se la percibe como un área de residentes permanentes (exceptuando al club), con un nivel intermedio de deterioro, dado a partir del impacto del agua surgente y de lluvia en las zonas bajas, y de algunas actividades productivas de escala familiar. El valor del suelo es medio y bajo.

El sector 3 es considerado como zona periférica dentro de la costa. Las áreas contiguas a la faja de la ruta se caracterizan por carecer prácticamente de infraestructura, ser suelos bajos parcialmente defendidos, con bajo valor y escasas construcciones, con predominancia de áreas vacantes. La excepción a esta situación la constituye el gran área inmediata al club de campo, que es productiva y alta. Por otra parte, los tramos de ruta que se ubican dentro de esta categoría son vulnerables al impacto de las inundaciones, no posibilitando la accesibilidad a las áreas contiguas.

En la zona 4 se encuentran los sectores más desprotegidos del impacto de las inundaciones con asentamientos de pobladores estables. Predominan las construcciones de mala calidad, en gran medida vacantes, con un precario sistema vial y bajo valor del suelo.

Por último, la zona 5 es inundable por excelencia, predominantemente natural, con escasa población. Es un lugar con abundantes bañados, lagunas y riachos, constituyéndose en la superficie de desborde del sistema hídrico que hace de borde al área de estudio. Las únicas transformaciones visibles son las de ex lotes productivos y la faja de algunos caminos perpendiculares a la ruta, que se van perdiendo en su interior.

Los sectores que tienen días rayados, representan zonas con combinación de situaciones.

Imagen "A"