

LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS PARA LAS DINÁMICAS DE CRECIMIENTO DE EL BOLSON Y PLAN DE SECTOR LOMA DEL MEDIO

EL BOLSON PROVINCIA DE RIO NEGRO

INFORME INTEGRADO. C1

DICIEMBRE 2015

Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y Plan de Sector Loma del Medio. El Bolsón. Provincia de Río Negro

Informe Final Integrado. Consultor 1

AUTORIDADES NACIONALES

Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública de la Nación

Arq. Graciela Oporto

Directora Nacional de Planificación Estratégica Territorial de la Nación

Arq. Marta Aguilar

AUTORIDADES PROVINCIALES

Secretaría de Planificación

Arq. Laura Perilli

AUTORIDADES MUNICIPALES

Intendente

Sr. Ricardo García

Secretaría de Gobierno

Sr. Mario Scandizzo

Secretaría de Planificación

Arq. Claudio Pazos

Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y Plan de Sector Loma del Medio. El Bolsón. Provincia de Río Negro

Informe Final Integrado. Consultor 1

EQUIPO DE TRABAJO

DIRECCIÓN LINEAMIENTOS PARA LAS DINÁMICAS DE CRECIMIENTO DE EL BOLSÓN Y PLAN DE SECTOR LOMA DEL MEDIO – PROVINCIA DE RÍO NEGRO

Dirección. (Municipalidad de El Bolsón)

Arq. Claudio Pazos

Coordinación Operativa. (Municipalidad de El Bolsón)

Arq. Natalia Zárate

Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública de la Nación
Coordinación Institucional

Arq. Alejo Balestri

EQUIPO TÉCNICO LINEAMIENTOS PARA LAS DINÁMICAS DE CRECIMIENTO DE EL BOLSÓN Y PLAN DE SECTOR LOMA DEL MEDIO – PROVINCIA DE RÍO NEGRO

Coordinador General

Arq. Carolina Zamponi

Consultor Ordenamiento Territorial

Arq. Luis Martín

Consultor Ambiente y Sociedad

Ing. Forestal Marcelo Perdomo

Consultor Legal Institucional

Dra. María Victoria Pizzorno

Consultor SIG

Lic. Cristina Massera

ASESORES

Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública de la Nación

Legal Institucional

Dra. María de los Ángeles Santos

Ambiente y Sociedad

Dra. Silvia Gonzáles

Lic. Carmen Penedo

Movilidad y Transporte

Arq. Carla Galeotta

Estrategia Integral de Comunicación.

Lic. Diego Vesciunas

Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y Plan de Sector Loma del Medio. El Bolsón. Provincia de Río Negro

Informe Final Integrado. Consultor 1

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	13
2. INTRODUCCIÓN	13
2.1 CONTEXTO INSTITUCIONAL	13
2.2 JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO	14
2.3 OBJETIVOS DEL PROYECTO	16
2.4 PRODUCTOS ESPERADOS	16
2.5 EQUIPO DE TRABAJO	17
2.6 CRONOGRAMAS	18
3. ACTIVIDADES PRELIMINARES	23
3.1 PROPUESTA METODOLÓGICA	23
3.1.1. Marco conceptual	23
3.1.2. Diagnóstico e identificación de procesos críticos. Modelo actual	25
3.1.2.1 Evaluación Estratégica del Antecedente en relación al sistema Territorial	26
3.1.3. Construcción del proyecto territorial deseado. Modelo deseado	29
3.1.4. Identificación de estrategias para superar procesos críticos	29
3.2 PROPUESTA METODOLÓGICA	32
3.2.1. Detalle de actividades, productos y responsables	32
3.2.2 Identificación de aportes a realizar desde el equipo técnico	46
3.3 REDACCIÓN DE ÍNDICE DE INFORMES	47
3.4 LISTADO DE CANALES DE INFORMACIÓN	49
3.5 REVISIÓN DE ANTECEDENTES	53
3.5.1 Mapeo preliminar de conflictos territoriales y actores	53
3.6 DEFINICIÓN DEL ALCANCE DEL PROYECTO	56
3.6.1 Microregión	57
3.6.1 Area de Interés	58
3.6.2. Recorte territorial	59
3.7 RECOPIACIÓN DE ANTECEDENTES	60
3.7.1. Creación de la base de datos del MEB	60
3.8 HIPÓTESIS A SER VERIFICADAS DURANTE EL PROCESO DE LA EVALUACIÓN ESTRATÉGICA DEL PLAN.	94
3.9 CARTOGRAFÍA	68
3.9.1 Metodología	68
3.9.2 Modelos aplicados	69
3.9.3 Identificación del problema.	73
3.9.4 Resultados preliminares	74
3. 9.5 Listado de base cartográfica	76
4. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA DE ANTECEDENTES	78
4.2 VALIDACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN	79
4.2 IDENTIFICACIÓN DE TEMÁTICAS NO ABORDADAS	89

4.2.1 Legislación aplicable en materia de ordenamiento territorial ambiental, urbano-rural	91
4.3 REFORMULACION DE NUDOS CRÍTICOS	94
5. AMPLIACIÓN DE LA ESCALA DE ANÁLISIS	94
5.1 SISTEMA DE CONECTIVIDADES DE LA COMARCA.	94
5.2 AERÓDROMO DE EL BOLSÓN	99
6. DINÁMICAS DE EXPANSIÓN	100
6.1 ANÁLISIS DEL TIEMPO 1	102
6.2 ANÁLISIS DEL TIEMPO 2	104
6.3 ANÁLISIS DEL TIEMPO 3	106
6.4 TENDENCIAS GENERALES DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN	109
7. LA CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE RIBERA DEL RÍO QUEMQUEMTREU	113
7.1 CONTEXTUALIZACIÓN HISTÓRICA	113
7.2 RELEVAMIENTO FÍSICO ESPACIAL	114
7.2.1 Trama Urbana	114
7.2.2. Ocupación y grado de completamiento de suelo	115
7.2.3 Tejido	116
7.2.4 Usos del Suelo	116
7.2.5 Infraestructura de Servicios	121
7.2.6 Equipamiento Urbano	125
7.3 SISTEMA DE CONECTIVIDAD ESTE- OESTE	127
7.4 CARACTERIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE CONFLICTOS AMBIENTALES	129
7.5 ACCIONES QUE PROPICIAN LA RECATEGORIZACIÓN DEL ÁREA DE RIBERA	132
7.6 OCUPACIÓN DE LÍNEAS DE RIBERA.	134
7.6.1 Propuestas de remediación	137
7.6.2 Legislación vigente relativa al recurso hídrico.	137
7.6.2.2 Código de Aguas – Ley provincial N° 2952 – Restricciones al dominio Servidumbres administrativas	137
7.6.2.1 Línea de ribera y de riesgo hídrico sobre el río Quemquemtreu- Resolución N° 1333 del año 2005 y Resolución N° 888 del año 2013- Restricciones al dominio	138
7.6.2.2 Decreto Provincial N° 1058/2005 – Reglamentación del art. 16 incs. g) e i) del Código de Aguas	138
8. EL RÍO QUEMQUEMTREU COMO EJE ESTRUCTURADOR DEL SISTEMA URBANO.	139
9. EL COMPROMISO DEL SUELO PARA EL EJIDO MUNICIPAL EN FUNCIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.	142
9.1 LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO.	142
9.2 NORMATIVA URBANÍSTICA RELATIVA A REGULACIÓN DE ZONAS Y USOS.	143
9.3 DEMANDA INSATISFECHA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.	145
9.4 DENSIDAD DE OCUPACIÓN EN LAS ÁREAS URBANAS	148
10. ROCESOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL	149
10.1 CARACTERIZACIÓN PRODUCTIVA	149
10.1.1 Áreas productivas de la zona de El Bolsón y las problemáticas Identificadas	150
10.1.2. Localización de las áreas productivas	151

10.1.3 Principales actividades productivas de la zona de El Bolsón	152
10.2 LOCALIZACIÓN DE CONFLICTOS AMBIENTALES	156
10.3 LOCALIZACIÓN DE SUBDIVISIONES DE SUELO	158
10.4 CASO DE ESTUDIO: MALLÍN AHOGADO	160
10.5 LEGISLACIÓN VIGENTE APLICABLE A ZONAS RURALES	165
10.5.1. Legislación aplicable en cuanto a Usos y Ocupación del Suelo	165
10.5.1.1 Ejido de El Bolsón – Ley N° 2338	165
10.5.1.2 Incumplimiento histórico de la Provincia de Río Negro con relación a la transferencia de tierras fiscales a favor del Municipio de El Bolsón	165
10.5.1.3 Constitución Provincial – Regulación del uso del suelo y del desarrollo urbano y rural entre la Provincia de Río Negro y los Municipios	167
10.5.1.4 Ley Provincial E N° 3483 – Régimen de Catastro Provincial Definición de parcelas y subparcelas	167
10.5.1.5 Carta Orgánica Municipal (COM) – Zonificación – Límites y Usos	168
10.5.1.6 Superficies mínimas establecidas por la Ordenanza N° 121/09 Regulación de los usos del suelo rural y subrural	172
10.5.1.7 Consorcios Parcelarios	174
10.5.2. Relativas al ordenamiento territorial y ambiental	174
10.5.2.1 Carta Orgánica Municipal	174
10.5.2.2 Ordenanza N° 121/09 – Regulación de los usos del suelo rural y subrural	175
10.5.2.3 Ordenanza N° 261/03. en relación a Áreas Naturales Protegidas (ANP) Municipales	176
10.5.3 Relativas al recurso hídrico	183
10.5.3.1 La importancia del estudio de los recursos hídricos y de la participación del Departamento Provincial de Aguas (DPA)	183
10.5.3.2 Relevamiento de mallines y acuíferos en el ejido de El Bolsón Evaluación de la zona donde se pretenda modificar el uso del suelo	183
10.5.3.3 Carta Orgánica Municipal – Régimen de aguas (arts. 200 al 204)	183
11. RESERVA FORESTAL LOMA DEL MEDIO.	
CASO DE ESTUDIO PARA LA PROPUESTA DE UN PLAN DE SECTOR	184
11.1 CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA OCUPADA	185
11.1.1 Procesos de ocupación de la Reserva según el Plan de Manejo	185
11.1.2 Descripción de la situación actual de ocupación	186
11.1.3 Descripción de la situación social	187
11.1.4 Caracterización ambiental del Sector.	188
11.1.5 Caracterización y localización de conflictos ambientales	192
11.2 ACCIONES A LLEVAR A CABO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN DE SECTOR	195
11.2.1 Estudios geomorfológicos de suelo (Secretaría de Asuntos Municipales)	195
11.2.2 Identificación, ponderación y determinación de restricciones y	

protecciones ambientales	195
11.2.3 Determinación de las áreas de mayor aptitud para la Urbanización	196
11.2.4 Estudios de escenarios alternativos	197
10.2.5 Recomendaciones para llevar adelante la desafectación del Sector del área de Reserva.	197
11.2.5.1 Legislación aplicable a la Reserva Forestal y antecedentes de Desafectación	197
11.2.5.2 La obligación del estado municipal a realizar un Estudio de Impacto Ambiental previo a la urbanización del sector (Ord. N° 261/03 y Ord. N° 126/11)	200
11.2.5.3 Recomendaciones para llevar adelante la desafectación del Sector del área de Reserva	200
11.2.5.4 Situación legal a tener en cuenta en el desarrollo del Plan de Sector.	203
11.3. OTRAS FUENTES A TENER EN CUENTA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN	203
11.3.1 Plan de manejo de la Reserva Forestal	203
12. CONSTRUCCIÓN DE LA EVALUACIÓN ESTRATÉGICA INTEGRADA DE ANTECEDENTES	205
12.1 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE PROBLEMAS SIMPLES.	205
12.2 DETERMINACIÓN DE POTENCIALIDADES Y LIMITACIONES DEL TERRITORIO.	209
12.2.1 Potencialidades y limitaciones de la dimensión de Ordenamiento territorial.	209
12.2.2 Potencialidades y limitaciones de la dimensión de Ambiental y Social.	212
12.2.3 Potencialidades y limitaciones de la dimensión de Legal e Institucional.	213
12.3 DINÁMICAS TERRITORIALES.	215
12.3.1 Procesos críticos.	215
12.3.2 Identificación de procesos críticos	215
12.3.3 Definición de los nodos críticos	216
12.4 LA ESTRATEGIA PARA SUPERAR NODOS CRÍTICOS	218
12.4.1 Definición del modelo actual	218
12.4.2 Definición del modelo deseado	220
12.4.3. Definición de Lineamientos Estratégicos	223
13. LA ESTRATEGIA TERRITORIAL.	224
13.1 PAUTAS O CRITERIOS A TENER EN CUENTA PARA LA DEFINICIÓN DE ESTRATEGIAS QUE ORDENEN Y CONDUZCAN LAS DINÁMICAS DE CRECIMIENTO DE EL BOLSÓN.	224
13.1.1 Criterios para la definición de áreas, zonas y distritos del éjido municipal.	224
13.1.2 Criterios para el completamiento y/o densificación de la zona urbana.	229
13.1.3 Criterios de asignación de usos e indicadores urbanos	234
13.1.4 Criterios para la subdivisión de suelo en áreas rurales.	238

13.2	CRITERIOS PARA LA PUESTA EN VALOR DEL RIO QUEQUEMTREU COMO EJE ESTRUCTURADOR DEL SISTEMA Y DESARROLLO URBANO	239
13.2.1	Desarrollo Urbano barrio Los Hornos	241
13.2.2	Contención hídrica barrio Terminal	241
13.3	CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO Y NATURAL.	242
13.4	CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN Y MANEJO DE ÁREAS NATURALES.	245
13.5	CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO.	246
13.6	PAUTAS PARA LA GESTIÓN DE LOS RSU.	248
13.7	PAUTAS PARA EL ORDENAMIENTO, REGULACIÓN Y CONTROL DEL TERRITORIO.	250
13.7.1	Gestión del territorio.	250
13.7.2	Pautas para el manejo del suelo.	250
14.	VINCULACIÓN ENTRE LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS, PROGRAMAS LÍNEAS DE ACCIÓN Y PROYECTOS ESPECÍFICOS	251
14.1	MATRIZ PROBLEMA – PROGRAMA.	252
14.2	DESCRIPCIÓN DE LINEAMIENTOS ESTRATÉGICO.	253
14.2.1.	Lineamiento estratégico I: Planificar políticas públicas hacia la gestión integral del hábitat y el desarrollo territorial.	253
14.2.1.1.	Relación entre nodo crítico y lineameinto estratégico.	253
14.2.1.2.	Relación entre procesos críticos y programas propuestos.	253
14.2.1.3.	Objetivos específicos de cada Programa.	255
14.2.1.4.	Descripción de cada Programa.	255
14.2.1.5.	Identificación de las Líneas de Acción de cada Programa.	257
14.2.1.6.	Relación entre problemas simples y proyectos específicos.	259
14.2.2.	Lineamiento Estratégico II: Fortalecimiento institucional y adecuación administrativa y normativa para la gestión del territorio.	269
14.2.2.1.	Relación entre nodo crítico y lineameinto estratégico.	269
14.2.2.2.	Relación entre procesos críticos y programas propuestos.	270
14.2.2.3.	Objetivos específicos de cada Programa.	270
14.2.2.4.	Descripción de cada Programa.	271
14.2.2.5.	Identificación de las Líneas de Acción de cada Programa.	271
14.2.2.6.	Relación entre problemas simples y proyectos específicos.	272
15.	PONDERACIÓN DE PROYECTOS ESPECÍFICOS	273
15.1.	PROYECTOS A CORTO PLAZO.	274
15.1.1	Proyectos priorotarios a corto plazo.	274
15.1.2	Proyectos no prioritarios a corto plazo	276
15.2.	Proyectos a mediano plazo.	277
15.2.1	Proyectos priorotarios a mediano plazo.	277
15.2.2	Proyectos no prioritarios a mediano plazo.	277
15.3.	Proyectos a largo plazo.	279
15.3.1	Proyectos prioritarios a largo plazo.	279
15.3.2	Proyectos no prioritarios a largo plazo.	279
16.	DESARROLLO DE LOS PROYECTOS ESPECÍFICOS	280

17. PLAN DE SECTOR LOMA DEL MEDIO.	344
17.1 ASPECTOS GENERALES	344
17.2 LOCALIZACION	345
17.3 CONDICIONAMIENTOS AMBIENTALES	346
17.3.1 Consideraciones generales a tener en cuenta	350
17.3.2 Poryectos específicos vinculados	351
17.4 CONECTIVIDAD.	352
17.4.1 Proyectos específicos vinculados	353
17.5 SISTEMA VIARIO DEL PLAN	355
17.5.1 Clasificación, diseño y jerarquización de vías.	355
17.6 AMANZANAMIETNO Y PARCELAMIENTO.	357
17.7 ESPACIOS VERDES Y ESPACIOS NATURALES SINGULARES	360
17.8 EQUIPAMIENTO URBANO, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	362
17.9 PROPUESTA DE GESTIÓN PARA EL PLAN DE SECTOR	364
17.9 APROBACIÓN DEL DEL PLAN DE SECTOR	365
18. INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES. IDE MEB	368
18.1 CONSIDERACIONES PRELIMINARES	368
18.2 OBJETIVOS	371
18.3 METODFOLOGÍA	372
18.4 RESULTADOS	379
18.5 CONSIDERACIONES FINALES	382
BIBLIOGRAFIA	385
ANEXO I. CUADRO RESUMEN. PROGRAMAS, LINEAS DE ACCIÓN Y PROYECTOS ESPECÍFICOS	389
ANEXO II. CONSIDERACIONES POSIBLES A TENER EN CUENTA EN EL DESARROLLO DEL PLAN	403
ANEXO III. CARTOGRAFIA	417

1. RESUMEN EJECUTIVO

Este Informe comprende los resultados de los trabajos realizados hasta el presente, en orden a describir las problemáticas socioterritoriales identificadas en los relevamientos del Componente 1, correspondiente a la Etapa Analítica (Análisis Estratégico de Antecedentes), así como también al Modelo de Territorio deseado que se define a través de los Componentes 2 y 3, correspondientes ambos a la Etapa Propositiva del Plan y referidos a la Construcción de los Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento del MEB y el desarrollo del anteproyecto del Plan de Sector Loma del Medio.

2. INTRODUCCIÓN

La Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública de la Nación (SSPTIP, Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios), ha financiado y brindado apoyo técnico para la formulación de los Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y Plan de Sector Loma del Medio, provincia de Río Negro, en el marco del Programa de Fortalecimiento Institucional que dicho organismo puso en marcha con financiamiento de la Corporación Andina de Fomento (CAF).

2.1 Contexto Institucional

Las transformaciones operadas en la última década en el campo de la Planificación y el Ordenamiento Territorial en nuestro país, más específicamente en lo que se refiere al nuevo rol asignado a todos los niveles del Estado en la materia, están configurando un nuevo mapa político institucional tendiente a dotar de racionalidad y equidad distributiva a la construcción del territorio.

En la esfera nacional, el hecho se manifiesta en el proceso liderado por el gobierno desde el año 2003 en el marco de la decidida apuesta a un proyecto de desarrollo con inclusión social, el cual está jalonado por una serie de hitos: en el año 2004 se creó la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, dependiente del Ministerio de Planificación, Inversión Pública y Servicios, cuyas misiones y funciones revelan la decisión de asumir la responsabilidad del Estado en la planificación del territorio; en el mismo año se definieron los lineamientos básicos de la Política Nacional de Planificación y Ordenamiento Territorial y se encaminó el desarrollo del Plan Estratégico Territorial (PET). Éste se realiza con la conducción del gobierno nacional, mediante la participación y consenso de todas las jurisdicciones federales, siendo su primer avance presentado por la presidenta Cristina Fernández de Kirchner en el año 2008.

A partir de ello comienza un proceso de consolidación institucional y técnica de lo realizado que se refleja en la constitución del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial, la redacción en su seno del Anteproyecto de Ley Nacional de Planificación y Ordenamiento Territorial y la producción del Avance II del PET, publicado

en el mes de Noviembre de 2011. Cabe mencionar por último, que el Programa de Fortalecimiento Institucional en el que se inscribe el presente proyecto, es un emergente de la mencionada dinámica de trabajo: en tanto da respuesta a las necesidades detectadas a lo largo del proceso de producción del PET y, en coincidencia con los miembros del COFEPLAN, como instrumento dirigido a instalar y consolidar la agenda de planificación territorial en la República Argentina.

La iniciativa propuesta se encuadra entre las elegibles para configurar la cartera a ejecutar dentro del componente "Apoyo a Proyectos de Planificación Urbano Ambiental". Llevar adelante esta nueva propuesta representa tanto una oportunidad como un desafío en relación a los objetivos del Programa de Fortalecimiento Institucional, en la medida que conjuga el propósito de ejecutar proyectos que brinden a los distintos niveles de gobierno herramientas adecuadas para mejorar la formulación de planes territoriales y el de socializar los resultados con otras provincias y regiones del país con problemáticas similares.

2.2 Justificación del proyecto

La Comarca Andina del Paralelo 42º, región conformada por una serie de localidades y parajes cordilleranos de las provincias de Río Negro (El Manso, El Foyel, Los Repollos, El Bolsón) y Chubut (Lago Puelo, El Hoyo, Puerto Patriada, Epuyén, El Maitén, Cholila), vinculadas entre sí por la Ruta Nacional 40 y otras rutas provinciales, tienen en El Bolsón su centro urbano y administrativo más importante.

Este centro urbano experimenta un rápido crecimiento a partir de la década de los años 70 cuando, en tan solo diez años casi consigue duplicar su población; continuando en la década siguiente con ese crecimiento demográfico explosivo (más del 150% en el período intercensal). Si bien el ritmo de crecimiento disminuye significativamente hacia fines de siglo, mantiene no obstante valores relativos elevados que, en la primera década del siglo XXI, vuelven a aumentar definiendo un nuevo impulso en las tendencias de crecimiento demográfico de la ciudad.

El Bolsón ocupa gran parte de un estrecho valle fértil que, en su desarrollo más plano, tiene apenas 2 km de ancho, extendiéndose en una longitud de 6 km, (distancia medida entre el borde norte del aeródromo y la calle del Paralelo 42º, límite sur del ejido municipal).

Dentro del extenso ejido municipal se pueden identificar distintos sectores de la ciudad y su entorno, en tanto grandes áreas que se distinguen por compartir un carácter similar en cuanto a sus respectivos procesos de ocupación (usos e intensidad de usos). Se trata de un área urbana y suburbana que ha superado ampliamente, y en tan sólo treinta años, la superficie prevista en el "plano fundacional" para la localidad y su zona de quintas:

1. El "pueblo"; el sector fundacional del trazado irregular con plazas y diagonales que remite al modelo de ciudad jardín con sus extensiones hacia el oeste (el borde del Quemquemtreu), el sur (en dirección de la calle del Paralelo 42º) y el norte (entre la Ruta Nacional 40 y el Río Quemquemtreu a lo largo del predio del aeródromo).
2. El borde del Quemquemtreu; área urbana de ocupación irregular en gran parte de su extensión a lo largo de ambas márgenes, con presencia de un significativo número de viviendas construidas precariamente.

3. Mallín Ahogado; área rural con matriz catastral conformada por pequeños y medianos productores, con distintos tipos de emprendimientos (establecimientos agrícola-ganaderos, emprendimientos turísticos, vivienda), y que se encuentra sometida a un lento y progresivo proceso de subdivisión de la tierra.
4. Cerro Amigo; área suburbana con uso dominante residencial y turístico.
5. Villa Tutirismo; área suburbana con uso dominante residencial y turístico.
6. Camino de Las Chacras y/o Los Nogales; desarrollo lineal de fincas con explotación agrícola-hortícola, nuevos desarrollos urbanos y construcciones irregulares.

A estos sectores se agregan en la actualidad las recientes áreas ocupadas entre los ríos Quemquemtreu y Azul.

La necesidad de ordenar esta ciudad que ha visto crecer varias veces su superficie original en tan poco tiempo aparece como una demanda creciente de su población. La “falta de planificación” es la clave para entender una serie de problemas por los cuales atraviesa la ciudad y que se entiende son los que deberían encontrar respuestas en un nuevo proyecto para ordenar su crecimiento.

El Municipio de El Bolsón cuenta con la AGENDA TERRITORIAL, documento cuya finalización y aprobación por el Ejecutivo Municipal data del año 2012, que fue formulado con activa participación ciudadana y verifica el respaldo de la comunidad en cuanto al diagnóstico de las dificultades que enfrenta la ciudad.

El Municipio, a través de esa Agenda Territorial plantea como idea central recuperar la autoridad pública en la gestión territorial, fortalecer capacidades institucionales, promover proyectos de intervención directa, actualizar instrumentos de gestión y ampliar espacios de participación, considerando como de urgente abordaje la forma que se ha dado la expansión del área urbana y su extensión, con presencia de notables vacíos de suelo ocioso, inadecuada provisión de servicios, baja calidad de espacios públicos y desaprovechamientos del Río Quemquemtreu como elemento singular.

Simultáneamente se verifica un sostenido proceso de ocupaciones irregulares de tierras sin condiciones de hábitat y creciente subdivisión del suelo rural, con destino a propuestas de inversión de gran magnitud y escala, con fuerte impacto ambiental, económico y social, que impacta negativamente en la producción rural sostenida por pequeños y medianos productores y una actividad turística que no se articula con el desarrollo local.

La metodología propuesta para llevar a cabo los Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y Plan de Sector Loma del Medio–Río Negro, para el Municipio de El Bolsón se inscriben en las nuevas tendencias que interpelan y han reformulado la concepción tradicional del planeamiento entendida en su faz normativa. Esta posición, que ha sido hegemónica durante un largo periodo, se ha ido permeando en las últimas dos décadas de una renovación de su forma de mirar los procesos territoriales, una re-adequación del discurso y una reformulación de los instrumentos de actuación.

En este sentido, la decisión de incorporar instancias de participación da respuesta a las necesidades de legitimarlo, abrir canales de validación de las decisiones técnicas y políticas y otorgarle sustentabilidad a través del anclaje del mismo en un proyecto de ciudad ejecutable a lo largo de las sucesivas gestiones.

Tomando como punto de partida lo producido por la Agenda Territorial 2012 y considerando estos aportes como base para el trabajo, se apuntará a la concurrencia del trabajo técnico a cargo del equipo y, las decisiones atravesados por una Estrategia Integral de Comunicación (EIC) que apunte a construir legitimidad institucional de las estrategias acordadas. Además, reforzará el concepto de interés general en la sociedad mediante la visión de conjunto, otorgando unidad y sostenibilidad a los proyectos urbanos, a la definición de zonas y a la normativa.

2.3 Objetivos del proyecto

El objetivo general de los Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y Plan de Sector Loma del Medio, es el de constituirse como una guía para la gestión del territorio del Municipio de El Bolsón. A diferencia de los “planes libro”, se construye a partir de la consolidación y estructuración de un diagnóstico, el análisis y la síntesis construidos por la racionalidad técnica, la voluntad política y la validación de la sociedad civil, y una propuesta clara que incluya documentos cartográficos, andamiaje normativo, herramientas e instrumentos de acción directa para la gestión de suelos.

Los objetivos principales de este plan son:

- Objetivo 1: aportar una visión organizada al proceso de ordenamiento del uso del suelo, identificando y delimitando las áreas urbanas y rurales y sus dinámicas de crecimiento (expansión, consolidación, densificación); dentro de éstas y en particular para el sector Loma del Medio, las áreas con mayor aptitud para la localización de viviendas, infraestructura, equipamiento comunitario, tratamiento y reciclaje de los residuos domiciliarios, entre otros temas.
- Objetivo 2: Abordar la problemática del territorio en términos de mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, de mejoramiento de las condiciones de vida de la población y de atención de la vulnerabilidad ambiental.
- Objetivo 3: Relevar y analizar el rango de acción de la instancia local en materia de planeamiento urbano con el fin de articular desde el Municipio y con la Provincia los instrumentos que permitan la regulación del territorio.

2.4 Resultados esperados

Para cada uno de estos objetivos señalados en el párrafo anterior se esperan los siguientes resultados:

- Objetivo 1 – Resultado 1: Confección de un mapa de usos de suelo (estado actual y deseado) del ejido municipal de El Bolsón y en particular para el sector de Loma del Medio. Documento final Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y documento final Plan de Sector Loma del Medio.
- Objetivo 2 – Resultado 2: Elaboración de una cartera de líneas de acción, programas y proyectos estratégicos (de infraestructura y equipamiento, de programas de regularización dominial, de programas de apoyo a población vulnerable, de mejoramiento del capital social, de promoción económica y productiva, entre otros) para ser implementados a nivel del ejido municipal, tanto en áreas urbanas como rurales. Articulación de estos proyectos estratégicos, con líneas de acción, programas y proyectos en ejecución o en agenda municipal. Ponderación y validación de Líneas de acción, Programas y Proyectos, consensuados con el equipo de la Secretaría de Planeamiento MEB.

- Objetivo 3 – Resultado 3: Elaboración, a nivel de lineamientos, de estrategias y temáticas de regulación urbana y ambiental con vistas a la redacción de los contenidos mínimos de normativa específica para la regulación de suelo.

2.5 Equipo de trabajo técnico

El equipo técnico está integrado por tres consultores locales y dos consultores patagónicos (Chubut y La Pampa)

Figura Nº 1. Identificación del equipo técnico

Nombre	Designación	Roles
Carolina Zamponi	C1	Coordinación técnica del proyecto.
Luis Martins	C2	Consultor Senior en Ordenamiento Territorial
Marcelo Perdomo	C3	Consultor Senior en Ambiente y Sociedad
Ma. Victoria Pizzorno	C4	Consultor Senior Legal e Institucional
Cristina Massera	C5	Consultor Senior en SIG

2.6 Cronogramas

2.6.1 Cronograma de proyecto

Hasta la fecha se encuentra en proceso de firma el convenio interministerial de intervención asociada. A continuación, el cronograma a desarrollar.

Figura Nº 2. Cronograma de proyecto del Convenio de Intervención Asociada

CONVENIO DE INTERVENCIÓN ASOCIADA. SAH. SAM. SSPTIP. MUNICIPIO DE EL BOLSÓN. INTA.																			
CRONOGRAMA DE ARTICULACIÓN DE ACCIONES Y ACTIVIDADES.											marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	sept.	Responsables	Condiciona a:
CONVENIO DE INTERVENCIÓN ASOCIADA ANTECEDENTE																			
		Gestiones para la desafectación (reserva forestal) de las tierras															Municipio INTA SAH	Municipio	
		Gestiones para la transferencia (al municipio) de las tierras															Municipio INTA SAH	Municipio	
TAREAS PRELIMINARES.																			
		Conformación Mesa de Coordinación Técnica Convenio de Intervención Asociada															Todos	Todos	
		Designación de representantes															Todos	Todos	
		Tareas relativas a la comunicación y sensibilización local (organización, cooperación, etc.)															Municipio SAH	Todos	
		Elaboración de TDRs para contrataciones y encomiendas															SAM SSPTIP	Municipio / SAH	

LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS MEB													
COMPONENTE 2	OBJETIVO: aportar una visión organizada al proceso de ordenamiento, de la ocupación y uso del suelo, identificando y delimitando las áreas urbanas y rurales y sus dinámicas de crecimiento (expansión, consolidación, densificación).	2.1. Formulación de Lineamientos Estratégicos; Criterios para las dinámicas de crecimiento (expansión, consolidación, densificación)										SSPTIP Municipio	SAH / SAM
		2.2. Contenidos mínimos para una normativa urbanística que materialicen procesos de regulación; Formulación de instrumentos y herramientas para la gestión del suelo y el ordenamiento territorial										SSPTIP Municipio	
		2.3. Análisis y propuesta organización funcional de la administración para la regulación del suelo; Análisis y propuesta reorganización Organigrama Municipal; Formulación de escenarios superadores										SSPTIP Municipio	
		2.4. Pautas de intervención en el mercado de suelos										SSPTIP Municipio	
		2.5. Plan de Regularización Dominial										Municipio INTA SAH	
		2.6. Elaboración Documento Final Lineamientos Estratégicos										SSPTIP Municipio	
PLAN DE SECTOR													
COMPONENTE 3	OBJETIVO: aportar una visión organizada al proceso de ordenamiento del Sector Loma del Medio, identificando las áreas con mayor aptitud para la localización de viviendas, infraestructura, equipamiento comunitario, tratamiento y reciclaje de los residuos domiciliarios, entre otros temas.	3.1. Elaboración de consensos políticos y técnicos										SSPTIP Municipio	SAH / SAM
		3.2. Desarrollo de Líneas de Acción, Programas y Proyectos; Tipos de amezanamientos; Lotes mínimos/máximos; Definición de vías principales y secundarias; Anchos de calles; Restricciones; Usos; Densidades										SSPTIP Municipio	SAH
		3.3. Elaboración de cartografía específica; Plano Loma del Medio integración trama urbana; Plano Loma del Medio										SSPTIP	SAH

	Espacio Público y Equipamientos (destino); Plano Loma del Medio nuevo parcelario																			Municipio
	3.4. Plano de Mensuras																			SAH
	3.5. Proyectos ejecutivos de infraestructuras de servicios básicos (planos y cartografía de las redes)																			SAM
																				SSPTIP
IMPLEMENTACIÓN PLAN DE SECTOR																				
	Aportes al fortalecimiento, seguimiento e implementación Plan de Sector Loma del Medio																			SAM
																				Municipio
	Tareas de comunicación y sensibilización local																			SAH
																				Municipio
	Tareas relativas a la relocalización de asentamientos																			SAH
																				SAH
OBRAS																				
3.6. Elaboración Documento Final Plan de Sector																				
	Mensuras y amojonamientos según resultados Plan de Sector																			Municipio
																				SAH
	Apertura de calles según resultados Plan de Sector																			SAH
	Obras extensión de redes de servicios																			SAH
	Obras de infraestructuras (accesibilidad)																			Municipio
																				SAH
																				Municipio

2.6.2 Cronograma de trabajo Consultores

El inicio formal de las actividades se produjo el día 15 de Marzo de 2015

Figura Nº 3. Cronograma de proyecto del Convenio de Intervención Asociada

		1		2		3		4		5		6	
		Mes											
		1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Senior en OT	6												
Semi Senior en OT	6												
Senior en Ambiente y Sociedad	6												
Senior Legal Institucional	6												
Senior en GIS	6												

Referencias

	Participación 4 meses
	Participación 6 meses

3. ACTIVIDADES PRELIMINARES

3.1 Propuesta metodológica

3.1.1. Marco Conceptual

La metodología propuesta se sustenta en el marco de referencia de una Planificación Estratégica de Ordenamiento Territorial Sustentable. Y considera básicamente dos subprocesos: el diagnóstico integrado del sistema territorial y el diseño de un modelo territorial deseado.

El ordenamiento territorial puede ser definido como una disciplina científica, una técnica administrativa y una política, concebida como un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio, según un concepto rector.

Es un proceso político, en la medida que involucra toma de decisiones concertadas de los factores sociales, económicos, políticos y técnicos, para la ocupación ordenada y uso sostenible del territorio. Asimismo, es un proceso técnico administrativo porque orienta la regulación y promoción de la localización y desarrollo de los asentamientos humanos, de las actividades económicas, sociales y el desarrollo físico espacial.

Además incluye una normativa, con fuerza de ley, que regula el uso del territorio, definiendo los usos posibles para las diversas áreas en que se ha dividido el territorio.

Son Atributos del Ordenamiento Territorial:

- **HOLÍSTICO E INTEGRAL:** la realidad territorial se considera y se estudia como un todo. Los componentes se analizan y se sintetizan integralmente teniendo en cuenta las relaciones que existen entre ellos.
- **SISTÉMICO:** el territorio es un espacio geográfico compuesto por los diferentes sistemas: Administrativo- Biofísico-Social-Económico-Funcional.
- **DEMOCRÁTICO:** requiere una activa organización y participación social para que el proceso de ordenamiento territorial sea auténtico, legítimo y realizable.
- **FLEXIBLE:** se ajusta a los cambios importantes del desarrollo territorial en armonía con los programas de gobierno y planes de desarrollo.
- **PROSPECTIVO:** visión del futuro deseado y concertado para actuar en el presente y alcanzar el modelo territorial municipal que se quiere.

Tal como lo explica Claudia Rodríguez Seeguer *“el concepto de ordenamiento territorial implica intrínsecamente la voluntad de conducir los elementos constitutivos de un territorio a espacio habitable a un orden determinado”*

De lo anterior emerge la necesidad de definir: una visión futura preconcebida del territorio y estrechamente ligada a la planificación estratégica, del conocimiento del funcionamiento de este y de la disposición de herramientas e instrumentos que sean capaces de orientar su desarrollo hacia el objetivo deseado.

En la Planificación Estratégica resulta fundamental no sólo tener una visión de futuro de largo plazo, sino también tener la capacidad para reaccionar frente a las oportunidades y amenazas que surgen de un contexto externo en permanente cambio.

A partir de lo anteriormente expuesto, emerge la importancia de desarrollar metodologías e instrumentos de ordenamiento territorial con un enfoque estratégico, cuya imagen objetivo de largo plazo sea la sustentabilidad.

Es, pues, precisamente a esto a lo que se refiere Vargas (2002) cuando señala que: *“El ordenamiento territorial no es otra cosa que identificar las potencialidades, limitaciones y riesgos de un territorio específico y, sobre esta base, distribuir los asentamientos y las actividades, para que en él se pueda garantizar la vida y el desarrollo en condiciones de sostenibilidad... (Es) la regulación de la utilización, ocupación y transformación del espacio, en función del bienestar colectivo actual y futuro, la prevención de desastres y el aprovechamiento sostenible de los recursos disponibles. Calidad de vida, prevención de desastres y sostenibilidad son precisamente sus objetivos”* (Vargas, 2002:32).

El proceso de la planificación estratégica puede ser organizado en cuatro momentos:

- EXPLICATIVO: cuando se indaga sobre las oportunidades y problemas que se enfrentan y se intentan explicar las causas.
- NORMATIVO: cuando se diseña cómo deber ser la realidad o la situación deseada.
- ESTRATÉGICO: cuando se pregunta acerca de cómo construir viabilidad a ese diseño normativo.
- TÁCTICO OPERACIONAL: cuando se programan las actividades. El cálculo que orienta los pasos que se darán día a día.

El proceso político contrasta intereses sectoriales y se desarrolla en instancias democráticas de debate a fin de alcanzar la cohesión social acerca de un modelo de desarrollo deseado, construyéndose básicamente sobre dos principios:

- Participación Social: los Planes de Ordenamiento Territorial deberán permitir la intervención de todos los actores involucrados a fin de priorizar metas y objetivos, detectar problemas y conflictos y establecer las acciones a seguir, logrando el máximo nivel de beneficio público posible, definiendo propósitos, objetivos y metas compartidas, que permitan alcanzar los objetivos fijados por los planes..
- Visión Estratégica: los Planes de Ordenamiento Territorial deberán superar situaciones coyunturales y brindar orientaciones de mediano y largo plazo, conforme a una estrategia de desarrollo sustentable.

En el marco del proyecto que nos convoca, la metodología aborda los siguientes pasos para la elaboración de Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolson y Plan de Sector Loma del Medio:

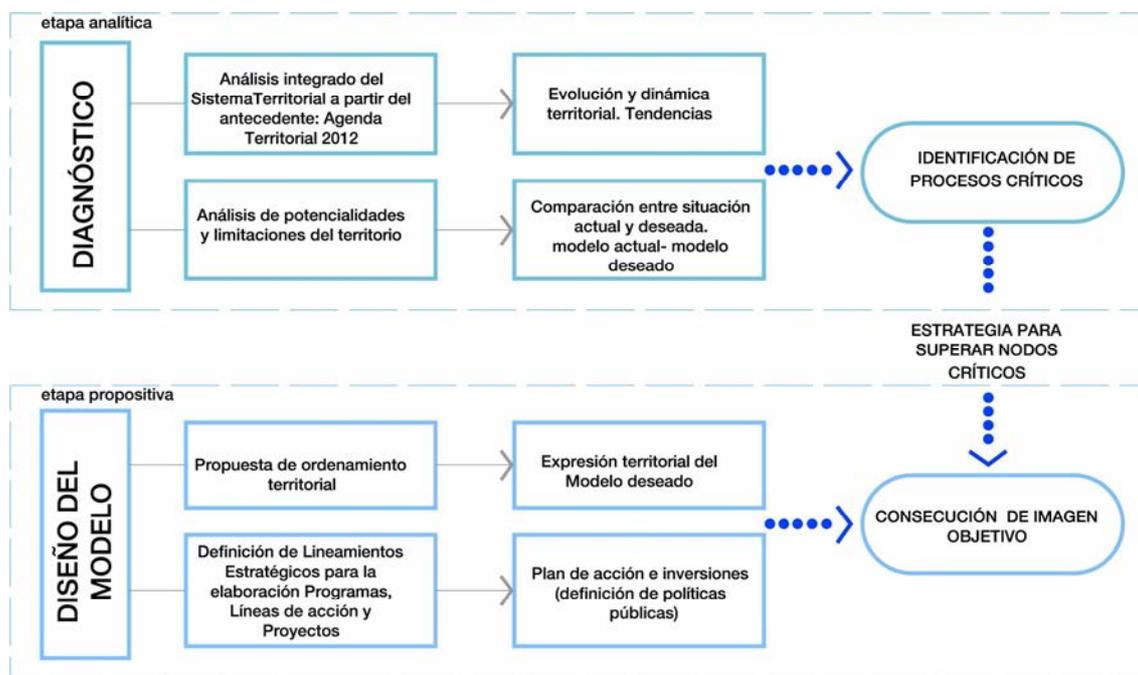
1. ETAPA ANALÍTICA:

- a. Diagnóstico e identificación de procesos críticos

2. ETAPA PROPOSITIVA

- b. Construcción del Modelo Territorial Deseado (M.D.)
- c. Identificación de estrategias para superar nodos críticos.

Figura Nº 4. Proceso para un ordenamiento territorial sustentable



Elaborado en base a Claudia Rodriguez SEEGER, Sonia Reyes Päckke; 2008

3.1.2. Diagnóstico e identificación de procesos críticos. Modelo Actual de territorio

En la etapa analítica se elaborará un diagnóstico a partir de la evaluación estratégica del antecedente: Agenda Territorial 2012.

El diagnóstico se construirá a partir de la explicación de la causalidad de los procesos que configuran la situación actual del territorio y las tendencias del sistema urbano.

En este sentido es muy importante tener en cuenta que el diagnóstico es una construcción, no un dato; es una asignación de significados, no un inventario y es una explicación del sistema urbano, no una descripción.

Por tanto es válido afirmar que el diagnóstico urbano no construye la realidad, sino que es una forma de entenderla.

En esta etapa se identifican las relaciones y los procesos que determinan la existencia de conflictos en el territorio así como también los procesos positivos en marcha. Es decir, se determinan las condiciones en que se encuentra el territorio y a qué causas obedecen.

Como objetivo de esta etapa analítica se consideran:

- Establecer criterios para definir áreas con aptitud territorial para el desarrollo sustentable considerando la multifuncionalidad del territorio.

- Identificar criterios para definir zonas críticas con base en las condiciones sociales, económico-productivas, institucionales, ambientales y de riesgo, asociadas con la presencia de amenazas naturales y antropogénicas.
- Determinar la relación funcional del territorio rural y de los asentamientos humanos con su entorno.
- Analizar el papel que desempeñan y deberían desempeñar los actores relevantes para el proceso de ordenamiento urbano.
- Evaluar el marco jurídico-administrativo necesario para la instrumentación del ordenamiento territorial

3.1.2.1 Evaluación estratégica del Antecedente en relación al sistema territorial.

La figura N° 5 muestra las dimensiones de análisis que tuvo en cuenta la Agenda Territorial para la formulación del diagnóstico, así como también las que se incorporarán al presente proyecto (temáticas no abordadas por el antecedente) y sus interrelaciones.

Figura Nº 5. Resumen del diagnóstico



Nota: en texto de color ocre se destacan las incorporaciones del presente trabajo relativas a las temáticas no abordadas por el Antecedente

En la misma se visualizan las tres dimensiones de análisis que abordó la Agenda: 1.territorial, 2.económica social y 3. institucional, así como también la incorporación de una cuarta dimensión: legal

Es así que la evaluación estratégica se construirá a partir de:

- la validación del diagnóstico del estado de situación que arrojó cada una de las dimensiones de análisis del antecedente
- la identificación e incorporación de temáticas no abordadas, necesarias para garantizar el análisis integral del territorio
- la reformulación de los nudos críticos que surjan de la nueva identificación de problemas simples para cada una de las dimensiones de análisis y su posterior complejización desde la mirada integral del territorio.

Para la construcción de la evaluación estratégica integrada se plantearán diferentes niveles de complejidad en relación a la etapa de análisis, lo cual permitirá el abordaje a la etapa propositiva.

Identificación y descripción de problemas

1. Nivel de complejidad básico: en este nivel se identificarán problemas simples con el objetivo de expresar la realidad del territorio en relación a las carencias, las acciones existentes y las situaciones de conflicto que se observen en el mismo.

Procesos críticos e identificación de procesos positivos en marcha

2. Nivel de complejidad medio: se determinarán los procesos críticos¹ que tienen lugar en el territorio a través de la interrelación de los problemas simples, la identificación de las potencialidades emergentes del proceso de desarrollo urbano y su comparación con las limitaciones actuales. Ver Figura N° 6.
El análisis de los procesos críticos se realizará de una manera integral, teniendo en cuenta la interrelación entre las diferentes dimensiones de análisis: territorial, ambiental, económica y social y legal administrativa.

Nodos Críticos

3. Nivel de complejidad medio alto: se determinarán “nodos críticos” o “problemas complejos”, entendidos como aquellas cuestiones que sintetizan la situación actual de la ciudad.

¹ Los procesos críticos reflejan con mayor grado de complejidad y abstracción las relaciones entre los problemas simples identificados, y se construyen a partir de hipótesis de causalidad sobre qué tipo de procesos se producen en el territorio.

Definición del Modelo Actual de territorio

4. Nivel de complejidad alto: constituye el último nivel de complejización, y surge de la relación entre problemas simples, procesos críticos y nodos críticos. Estas interrelaciones permiten la definición de la caracterización integral del territorio al que denominaremos Modelo Actual.

3.1.3 Construcción del proyecto territorial deseado. Modelo Deseado

La construcción de proyecto territorial deseado, entendiendo que este representa el nexo entre la realidad presente y el futuro propuesto, también surjirá de la interrelación de los diferentes niveles de complejidad abordados en la etapa analítica.

Modelo Deseado

La caracterización como totalidad compleja del territorio surge a partir del último nivel de complejidad de análisis. Así se define el Modelo Actual el cual permitirá pensar en la reconfiguración del territorio futuro a través de la definición de un Modelo Deseado a largo plazo.

3.1.4. Identificación de estrategias para superar procesos críticos

Lineamientos estratégicos

El tercer nivel de complejidad determina los “nodos críticos”. Los mismos conforman los ejes estructurales de los Lineamientos Estratégicos, los cuales definen políticas de estado que permitan la superación de los problemas complejos del territorio en el mediano o largo plazo.

Programas o Líneas de Acción

En el segundo nivel de complejidad será posible identificar procesos simples (repercuten sólo sobre un problema complejo) o procesos sinérgicos (repercuten en más de un problema complejo) con el objetivo de revertir estos procesos a través de la formulación de **Programas** a ejecutar en el mediano plazo.

Definición de proyectos específicos

Es así que del primer nivel de complejidad básico permitirá la resolución de problemas a través de la definición de Acciones o Proyectos Específicos que pueden desarrollarse en el corto plazo.

A fin de lograr interrelacionar los diferentes niveles de complejidad a tener en cuenta, las relaciones que se producen entre ellos, los resultados emergentes de cada nivel y las estrategias posibles para la superación de los problemas, procesos críticos o nodos críticos que se identifican en cada nivel de complejidad se construye el cuadro que se observa en la Figura N° 7.

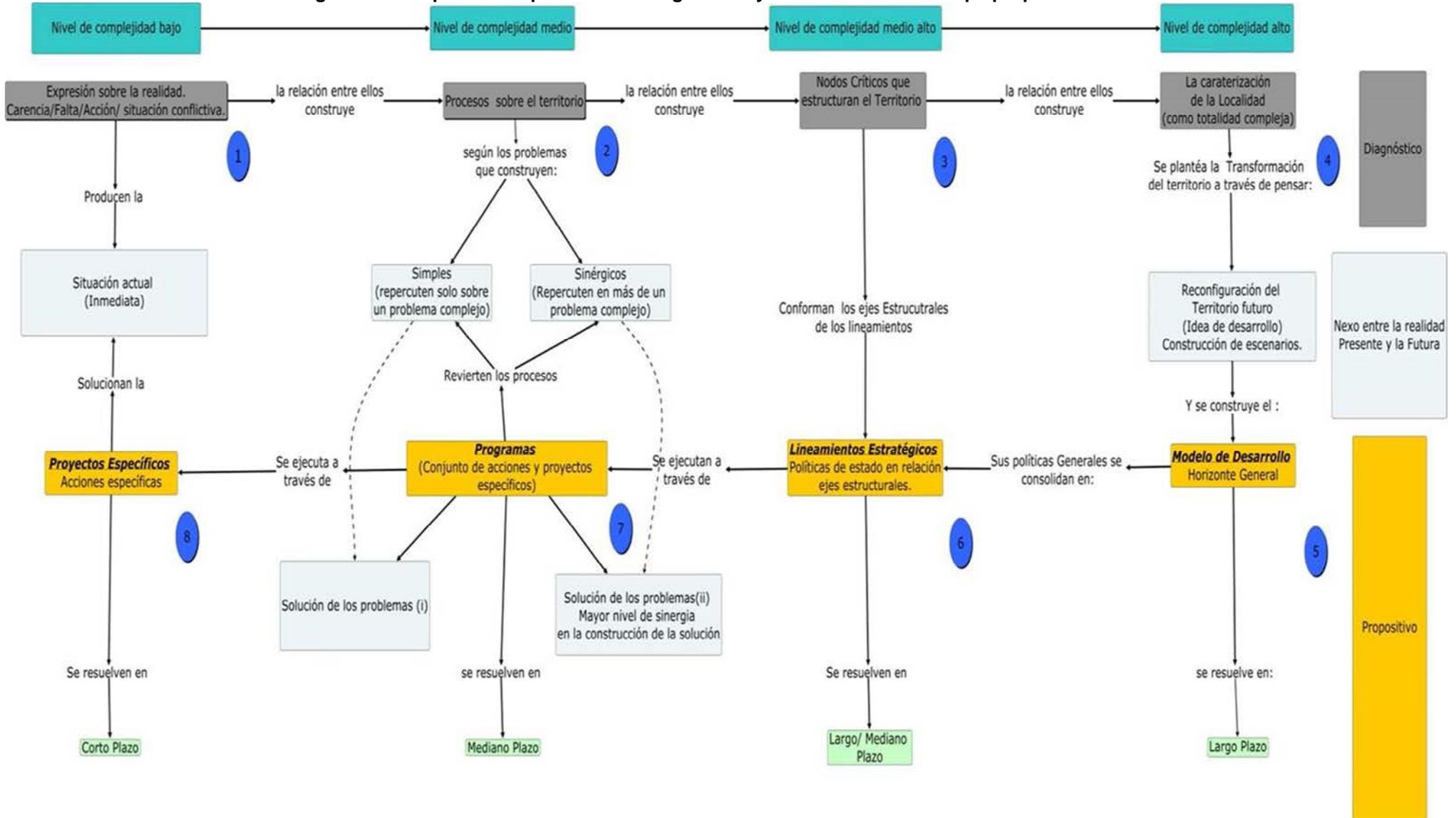
“ La calidad y capacidad explicativa del diagnóstico condiciona el proceso de planificación y da sentido a las propuestas” (Balestri 2014)

Figura N° 6. Cuadro de relación entre potencialidades, limitaciones y problemas simples

CATEGORIA	POTENCIALIDADES	LIMITACIONES	PROBLEMAS SIMPLES
CONECTIVIDAD ACCESIBILIDAD MOVILIDAD	➤	➤	✓
USO DEL SUELO (urbano y rural) VIVIENDA	➤	➤	✓
MEDIOAMBIENTE	➤	➤	✓
LEGAL	➤	➤	✓
INSTITUCIONAL	➤	➤	✓

PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL DE LA SUBSECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA INVERSIÓN PÚBLICA

Figura N° 7. Capacidad explicativa del diagnóstico y su relación con la etapa propositiva



PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL DE LA
SUBSECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA INVERSIÓN
PÚBLICA

3.2 Plan de actividades

En la siguiente tabla se detallan todas las actividades que forman parte del proyecto. Cada una de ellas tiene asociada y desagregada una serie de actividades a las que se a asignado un consultor responsable, a la vez que un producto esperado. El objetivo es tener una guía de actividades en donde claramente queden expresadas las tareas encomendadas a cada consultor, las articulaciones necesarias para llevarlas a cabo, los resultados o productos esperados de cada actividad y un posible cronograma de entregas.

3.2.1. Detalle de actividades, productos y responsables

PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL DE LA SUBSECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA INVERSIÓN PÚBLICA

Figura Nº 8: Actividades, productos y responsables

Etapas		Actividad	Tareas principales	Responsable Actividad	Articulación con	Productos	Consultor Responsable del producto	Articulación con	Fecha de entrega	
ETAPA ANALÍTICA	1. PRELIMINAR	1.1	Elaboración de la propuesta metodológica.	Elaborar la metodología general y validar la particular de cada Consultor.	C1	Todos	Metodología de trabajo.	C1	Todos	1/04/15
		1.2	Formulación de Plan de Actividades	Establecer las actividades a desarrollar y su interrelación cronológica.	C1	Todos	Plan de actividades	C1	Todos	1/04/15
		1.3	Redacción de índices de informes integrados	Consensuar entre el equipo técnico los contenidos a desarrollar en los 3 informes del Plan, sobre la base de la propuesta de la Coordinación Técnica	C1	Todos	Índice de Informes (versiones integradas 1, 2 y 3)	C1	Todos	1/04/15
		1.4	Listado de canales de información	Gestionar y formalizar los pedidos de información a las diferentes instituciones, de acuerdo a las necesidades particulares	MEB SSPTIP	Todos	Notas formales para la solicitud de información	MEB SSPTIP	Todos	1/04/15

				de cada consultoría.						
		1.5	Revisión de antecedentes: Agenda territorial 2012. Y mapeo preliminar de conflictos territoriales y actores	Identificar y sistematizar la información referente a los conflictos territoriales, especialmente a las dinámicas de crecimiento y a la problemática ambiental en el territorio a estudiar. Determinar los actores relevantes.	C1	Todos	Listado de problemas simples y complejos y actores relevantes.	C1	Todos	10/04/15
		1.6	Entrevistas con funcionarios y actores locales	Recopilar los pedidos de entrevistas por parte de los Consultores con autoridades y actores relevantes y organizar encuentros generales y particulares correspondientes.	C1	Todos	Listado de entrevistas a realizar. Sistematización de los resultados de las entrevistas realizadas	C1	Todos	10/04/15
		1.7	Definición del recorte territorial para la realización de la evaluación estratégica de antecedentes del área urbana y la interfase rural-urbana del municipio de El Bolsón en general, y en particular del Sector Loma del MEDIO	Definir el alcance territorial del estudio, considerando la planta urbana, el ejido municipal y su área de influencia.	C1	Todos	Alcance territorial del estudio.	C1	Todos	10/04/15

		1.8	Recopilación de antecedentes	Recopilar los antecedentes necesarios para generar una base de datos sistematizada construida de manera conjunta con MEB.	C2	Todos	Base Datos del MEB	C2	Secretaría de planificación de MEB	10/04/15
		1.9	Elaboración de hipótesis a ser verificadas en el desarrollo del análisis estratégico de antecedentes	Definir las hipótesis de trabajo del equipo, en función de la identificación preliminar de problemas.	C1	Todos	Hipótesis de trabajo	C1	Todos	10/04/15

Etapas		Actividad	Tareas principales	Responsable Actividad	Articulación con	Productos	Consultor Responsable del producto	Articulación con	Fecha de entrega
ETAPA ANALÍTICA	2. Evaluación estratégica de antecedentes: diagnóstico Agenda Territorial. INTA y resultados Estudios Geomorfológicos	2.1	Identificación y de en evaluación antecedentes planificación	Identificar el marco normativo legal aplicable al recorte territorial definido. MEB y Sector Loma del Medio, a nivel nacional, provincial y municipal y realizar un análisis crítico determinando específicamente: - autoridades de aplicación que deben ser parte necesaria -restricciones ambientales - restricciones dominiales. - regulación de fraccionamientos de suelo - condicionantes de la edificación	C2 C3 C4	---	Marco teórico para la planificación del territorio.	---	10/04/14
							Listado consolidado de antecedentes necesarios para la elaboración de la evaluación estratégica. Identificación de las competencias institucionales para la definición de estrategias de intervención Identificación de incumplimientos en la normativa actual, temas no regulados y de necesario tratamiento, etc.		

		2.2	Relevamiento y de sistematización información espacial físico	<p>Relevar , sistematizar y actualizar o completar la información de base de la Agenda Territorial relativa a las dimensiones:</p> <p>ambiental, productiva, económica, social, territorial, funcional, administrativa e institucional.</p> <p>Analizar los nodos críticos de la Agenda territorial</p> <p>Detectar la consolidación de procesos críticos</p> <p>Analizar potencialidades y limitaciones.</p> <p>Determinar la capacidad de uso del suelo</p> <p>Determinar la capacidad de soporte del suelo</p> <p>Identificar conflictos de uso</p>	C2 C3 C5	Todos	<p>Sistematización de información físico espacial del territorio.</p> <p>Identificación de procesos críticos</p> <p>Estudios Geomorfológicos de suelo (*)</p> <p>Determinación de restricciones y protecciones en función de la capacidad de soporte del suelo en el sector Loma del Medio</p>	C5 C2 SAM C3 C3	Todos	10/04/15
--	--	-----	---	--	----------------	-------	--	-----------------------------	-------	----------

		2.3	Elaboración de la base cartográfica	Elaborar la base cartográfica con la información obtenida, que darán sustento a los estudios elaborados en el Plan	C5	C2 y C3	<p>Puesta en marcha de un sistema de información geográfica como herramienta de gestión municipal</p> <p>Elaboración de base cartográfica para las áreas urbana, interfase y rural de MEB y en Sector Loma del Medio</p>	C5	Todos	10/04/15
		2.4	Problemática de la Dimensión territorial	<p>Identificar: tendencias y dinámicas demográficas, nivel de dotación de servicios, procesos de ocupación del territorio.</p> <p>Determinar los conflictos que impactan en el desarrollo armónico y sostenible del municipio.</p>	C2	C3, C4 y C5	<p>Caracterización del sistema urbano.</p> <p>Estado real de ocupación del Sector Loma del medio</p>	C2	Todos	10/04/15
		2.5	Información normativa legal con impacto territorial	Identificar las normas de ordenamiento del suelo y su fiscalidad.	C4	C2 C3	Sistematización de la información normativa legal de impacto en la dinámica territorial	C4	C2 C3	10/04/15

		2.6	Problemática de la dimensión Ambiental y Social	<p>Analizar y sistematizar información referida a aspectos geomorfológicos y topográficos, en particular, estabilidad de laderas y pendientes.</p> <p>Analizar y sistematizar antecedentes sobre la reserva forestal: plan de manejo, características de la reserva para la conservación/manejo sustentable del recurso forestal, existencia de planes de contingencia frente a incendios, característica de los suelos, etc.</p> <p>Analizar los resultados censales de los años 2012,2013,2014 del Sector Loma del Medio</p>	C3	C2 y C5	<p>Caracterización y localización de conflictos ambientales</p> <p>Identificación y ponderación de restricciones ambientales para la urbanización de una parte que se desafectará de la Reserva Forestal Loma del Medio</p> <p>Identificación y ponderación de restricciones ambientales frente a la necesidad de consolidar la integración de la futura urbanización a la existente en la actualidad.</p> <p>Sistematización de datos censales del Sector Loma del Medio</p>	C3	C2 y C5	10/04/15
		2.7	Sistematización y síntesis de las consultorías	<p>Identificación y jerarquización de la problemática local por parte del equipo técnico.</p> <p>Construcción de la imagen</p>	C1	Todos	Modelo Territorial Actual	C2	Todos	10/ 04/15

				comunitaria de ciudad						
		2.8	Evaluación y ajuste del proceso	Analizar el desenvolvimiento de las tareas del equipo y proceder a su redefinición, en caso de ser necesario	C1	Todos	Ratificación o redefinición de tareas, según corresponda.	C1	Todos	.../04/15
		2.9	Síntesis de la evaluación estratégica	Recopilar los informes parciales de los consultores y proceder a su consolidación.	C1	Todos	<p>Evaluación Estratégica Integrada:</p> <p>Ajustes y/o reformulación de aspectos metodológicos</p> <p>Reformulación de la evaluación estratégica que arrojó la Agenda Territorial en función de la incorporación y actualización de datos o antecedentes no contenidos en la Agenda del año 2012</p> <p>Reformulación de nodos críticos. En particular incluir la complejización de problemas del Sector Loma del Medio.</p> <p>Validación consensuada (técnicos, políticos y comunidad)</p>	C1	Todos	30/04/15

							Definición del modelo territorial actual			
PRESENTACION INFORME AVANCE 1										

Etapas		Actividad		Tareas principales	Responsable Actividad	Articulación con	Productos	Consultor Responsable del producto	Articulación con	Fecha de entrega
ETAPA PROPOSITIVA	3. Construcción de Lineamientos Estratégicos MEB	3.1	Análisis de oportunidades y escenarios	Formular el modelo deseado del territorio, con la identificación de alternativas para el uso y ocupación ordenada del territorio.	C1	Todos	Modelo deseado Territorial	C2	Todos	06/15
		3.2	Definición preliminar de lineamientos	Definir lineamientos preliminares de manera sistémica, con el aporte consensuado de cada una de las Consultorías del Plan	C1	Todos	Lineamientos para un modelo deseado de crecimiento y desarrollo.	C1	Todos	06/15
		3.3	Evaluación y ajuste del proceso.	Analizar los resultados obtenidos en el proceso de definición de lineamientos;	C1	Todos	Ratificación o redefinición de lineamientos propuestos, según	C1	Todos	06/15

				ver cómo interactúan con las conclusiones parciales de los Consultores y proceder a los ajustes necesarios.			corresponda.			
		3.4	Formulación final de lineamientos estratégicos	Se definirán los lineamientos estratégicos del PET, con participación comunitaria	C1	Todos	Propuesta de lineamientos estratégicos	C1	Todos	06/15
		3.5	Actualización y formulación de marco regulatorio	Identificar modificaciones necesarias al marco regulatorio vigente y proponer alternativas que contribuyan a la gestión municipal del suelo y el ordenamiento territorial.	C2	C3 y C4	Lineamientos para un sistema normativo de usos del suelo, edificabilidad y fiscalidad compatibles con el PET. Contenidos mínimos para una normativa urbanística que materialice procesos de regulación de usos	C2	C3 y C4	06/15
		3.6	Actualización y formulación de instrumentos normativos	Identificar y proponer instrumentos jurídicos (nuevo o modificados) que contribuyan al nuevo marco regulatorio propuesto.	C4	C2 y C3	Propuesta de definición, revisión y actualización de instrumentos tributarios y normativos de acción directa.	C4	C2 y C3	06/15

							Plan de Regularización Dominial (*)	Municipi o INTA SAH		
4. Formulación de un Modelo de Gestión, Implementación y Control del Plan	4.1	Propuesta de actualización de organigrama institucional	Analizar el Organigrama funcional de la administración local. Definir y proponer reformas a la administración local que contribuyan al mejor desenvolvimiento del gobierno local en relación al cumplimiento de las metas del plan.	C4	Todos	Propuesta de adopción de reformas a la organización y dinámica de la administración municipal para el mejor desenvolvimiento del plan. Propuesta de definición de funciones y misiones a cada una de las partes del organigrama municipal	C4	C2 y C3	06/15	
	4.2	Propuesta de creación de instancias de seguimiento, control y actualización del Plan	Definir y proponer instancias de seguimiento y control de la ejecución y eficacia del plan, así como su actualización, para su mejor desenvolvimiento.	SAM	Todos	Propuesta de adopción de instancias y directrices para el seguimiento, control y actualización del plan (tablero de control).	SAM	Todos	06/15	
	PRESENTACION INFORME AVANCE 2									

Etapas		Actividad	Tareas principales	Responsable Actividad	Articulación con	Productos	Consultor Responsable del producto	Articulación con	Fecha de entrega
ETAPA PROPOSITIVA	5. Formulación del Plan de Sector Loma del Medio	5.1	<p>Desarrollo de líneas de acción, Programas y proyectos consensuados entre políticos y técnicos del Plan</p>	<p>Definir la conectividad e integración del sector con el resto de la trama urbana del MEB: vías principales y secundarias.</p> <p>Definir la caracterización del tejido: tipos de amanzanamientos, lotes mínimos y máximos, anchos de calles, densidades.</p> <p>Definir parámetros urbanísticos: usos, FOT, FOS, altura reguladora, etc.</p> <p>Definir el alcance de las infraestructuras básicas: agua, cloaca, gas, electricidad, cordón cuneta, alumbrado público y RSU.</p> <p>Determinar cesiones obligatorias de calles, equipamientos comunitarios y espacios verdes.</p> <p>Definir la localización de la masa edificada en función de las restricciones y las protecciones fijadas en la etapa de evaluación estratégica</p>	C1 y C2	Todos	C2	Todos	07/15

		5.2	Recopilación y síntesis	<p>Recopilar y sistematizar la información obtenida de los Consultores para la construcción armónica del plan.</p> <p>Revisión de índice general</p>	C1	Todos	<p>Recopilación y sistematización de la información obtenida para la constitución del plan.</p> <p>Verificación de hipótesis del trabajo</p> <p>Verificación y chequeo de productos esperados</p>	C1	Todos	07/15
		5.3	Edición, revisión y publicación	<p>Editar y publicar el plan, con acuerdo de los actores instituciones involucrados.</p>	C1	Todos	<p>Consolidación definitiva y publicación del Documento Plan Estratégico Territorial</p>	C1	Todos	07/15
PRESENTACION INFORME AVANCE 3										

3.2.2 Identificación de aportes a realizar desde el equipo técnico

A continuación se presentan discriminados los productos según si son un aporte innovador del quipo técnico o si corresponden a una reformulación y adaptación de la información existente al objetivo del proyecto:

Figura Nº 9. Productos según nivel de aporte del equipo técnico

	Productos específicos	Aporte innovador	Reformulación de lo existente
01	Metodología genérica de trabajo.	X	
02	Plan de actividades	X	
03	Índice de Informes	X	
04	Solicitud de información.		X
05	Listado de problemas y actores relevantes.		X
06	Listado de entrevistas a realizar.	X	X
07	Alcance territorial del estudio.	X	
08	Hipótesis de trabajo	X	
09	Listado consolidado de antecedentes necesarios para la elaboración del diagnóstico.		X
10	Sistematización de información físico espacial del territorio.		X
	Base cartográfica de la información físico espacial y puesta en marcha de un sistema de información geográfica.	X	
12	Sistematización de información Económico-Productiva.	X	X
13	Sistematización de la información normativa legal de impacto en la dinámica territorial	X	X
14	Caracterización de la dinámica territorial existente.	X	
15	Expansión poblacional en T1, T2,T3.	X	
16	Caracterización y localización de conflictos ambientales y sociales que afectan al municipio.	X	
17	Ratificación o redefinición de tareas, según corresponda.	X	

18	Análisis diagnóstico estratégico Integrado.	X	
20	Lineamientos para un modelo deseado de crecimiento y desarrollo del territorio	X	
21	Ratificación o redefinición de lineamientos propuestos, según corresponda.	X	
	Lineamientos para un sistema normativo de usos del suelo, edificabilidad y fiscalidad compatibles con el PET.	X	
24	Propuesta de definición, revisión y actualización de instrumentos tributarios y normativos de acción directa.	X	
25	Plan de Regulación Dominial(*)	X	
26	Propuesta de adopción de instancias y directrices para el seguimiento, control y actualización del plan.	X	
27	Propuesta de adopción de reformas a la organización y dinámica de la administración municipal para el mejor desenvolvimiento del plan.	X	
28	Proyecto de Urbanización del Sector Loma del Medio	X	
29	Proyectos ejecutivos de Infraestructuras y Servicios Básicos del Sector Loma del Medio (*)	X	
30	Planos de mensura del Sector Loma del Medio(*)	X	
31	Recopilación y sistematización de la información obtenida para la constitución del plan.	X	
32	Consolidación definitiva y publicación del Documento Plan Estratégico Territorial El Bolsón y Plan Sector Loma del Medio.	X	

(*)Las tareas o acciones identificadas con un asterisco *, están sujetas al Convenio de Intervención Asociada, relativo al marco de articulación y cooperación con otras áreas del Estado Nacional, a saber: SAH, Jefatura de Gabinete de Ministros; SAM, Ministerio del Interior de la Nación.

3.3 Redacción de índices de informes

Para la redacción de índices de los informes desde la coordinación técnica se elaboró una propuesta base sobre la que cada consultor, durante las reuniones de trabajo, propuso temáticas a desarrollar. Se mencionan a continuación las temáticas generales a abordar durante el proyecto orientadas a obtener los productos esperados:

Producto 1. Evaluación estratégica de antecedentes.

Objetivos del Plan

Aspectos metodológicos

Hipótesis de trabajo

Validación del estado de situación de las diferentes dimensiones de análisis

- ✓ Análisis de datos cuantitativos de la Agenda Territorial
- ✓ Aporte de datos cualitativos
- ✓ Reformulación de “nudos críticos”

Ampliación de la escala de análisis

- ✓ Comarca andina del Paralelo 42
- ✓ Microcuenca del Puelo

Identificación de temática no abordada en el Antecedente

Caracterización general de las dinámicas de crecimiento de la localidad

Identificación de patrones de ocupación del suelo

Definición e identificación de ejes estructurantes del sistema urbano

Subdivisión de suelo en áreas rurales

Marco teórico provincial y municipal para la planificación del territorio

- ✓ Legislación ambiental
- ✓ Legislación urbanística. Normativas.
- ✓ Legislación catastral

Caracterización productiva.

Caracterización general de las áreas naturales protegidas

Caracterización y localización de conflictos ambientales

- ✓ Antropización de áreas naturales: reserva forestal Loma del Medio
- ✓ Capacidad de soporte y uso del suelo
- ✓ Líneas de ribera

Caracterización social del Sector Loma del Medio

Problemas simples

Limitaciones y Potencialidades del territorio

Procesos Críticos.

Formulación de nodos críticos

Modelo actual de territorio

Producto 2. Construcción de lineamientos Estratégicos del MEB.

Modelo deseado de territorio

Lineamientos estratégicos

Definición de Programas

Identificación de Líneas de Acción

Desarrollo de proyectos específicos

- ✓ Plan de regulación dominial tierras rivadas
- ✓ Plan de regulación dominial tierras fiscales
- ✓ Plan de Sector Loma del Medio
- ✓ Modelo de Gestión del Plan de Sector
- ✓ Sistema de Información Geográfica

Propuesta de actualización del Organigrama Institucional

Propuesta de definición de funciones y misiones

Propuestas de instancias para el seguimiento, control y actualización del Plan

3.4 Listado de canales de información

Se confeccionó un listado de canales de información que fueron la base para la determinación de las entrevistas que se llevaron a cabo durante el proceso de análisis estratégico de antecedentes.

Se presenta a continuación las necesidades de información a solicitar a las Instituciones y Organismos de investigación.

Figura N° 10. Información a solicitar para la elaboración de la evaluación estratégica

INSTITUCIÓN	CONTACTO	JUSTIFICACIÓN	TEMAS DE CONSULTA
INTA	Ing. Gustavo Basil Jefe del Campo Forestal Gral. San Martín	Responsabilidad del cuidado y manejo de la Reserva Forestal "Loma del Medio – Río Azul"	-Aspectos legales y de normativa sobre la creación de la Reserva -Antecedentes -Plan de Manejo -Gestión actual
INTA	Ing. Claudia Cobelo Jefa de la agencia de extensión El Bolsón	Definición del plan de manejo de la reserva forestal	-Aspectos generales de la situación social a partir de la ocupación de la Loma del Medio -estado de la causa judicial que tramita en el Juzgado Federal de San Carlos de Bariloche
UEP - BN	Ing. Agr. Fernando Salvaré Gerente Técnico UEP Provincia de Río Negro	Responsabilidad en la gestión de la Ley N° 26331 de Conservación de los Bosques Nativos	-Mapa de Ordenamiento Territorial de la Provincia para la Conservación y el manejo sustentable de los Bosques Nativos. -Criterios, pautas y restricciones de uso de las distintas categorías de conservación. -Protocolos de intervención -Estado aprobatorio y situación actual del Plan de Manejo de Loma del medio (presentado en el año 2013).
MEB	Sr. Ricardo García Intendente Municipal	Ejecutivo Municipal	- Transferencia de las tierras fiscales rurales a favor del municipio
MEB	Arqta. Ayelén Ceilan	Responsable de Obras y Servicios públicos	-Aspectos generales de la provisión de servicios en la localidad de El Bolsón -organización y logística
SFA	Ing. Dario Schauman Jefe SFA El Bolsón	Responsable de la administración provincial de los bosques en El	-Criterios para el uso de los bosques de acuerdo a sus características y situación

		Bolsón	<p>ambiental.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Restricciones y/o impedimentos para la intervención, fragmentación de áreas de bosque. -Mapas de Bosques Nativos de la Provincia de Río Negro
Dir. de Tierras de Río Negro		Responsable de Tierras en la zona de El Bolsón	<ul style="list-style-type: none"> -Situación actual de la tenencia de la tierra (base de datos catastral con información actualizada. -Gestión de la Provincia -Regularización de la tierra -Estado de la situación de las Comunidades Indígenas. - Base de datos con información actualizada de -Procedimientos para la subdivisión de la tierra
Legislatura de Río Negro	Legislador Cesar Miguel	Presidente de la comisión investigadora de venta de tierras fiscales	<ul style="list-style-type: none"> -situación de las investigaciones sobre transferencias de tierras fiscales en la zona cordillerana -Estado del trámite de traspaso a la municipalidad de El Bolsón de 32 hectáreas en zona rural.
SAyDS	Lic. Alenka Gherzetic Delegada de El Bolsón	Responsable del área ambiental en la zona de El Bolsón	<ul style="list-style-type: none"> -Criterios para el uso y la conservación de los Recursos Naturales en la Provincia y áreas naturales protegidas del Municipio del Bolsón. -Restricciones ambientales para los proyectos de fraccionamientos, emprendimientos productivos, turísticos ,infraestructura, etc -Gestión de la SAyDS en relación a la Evaluación de Impactos Ambientales de los proyectos urbanísticos, entre otros.
DPA	Ing. Alberto Dotti Área técnica DPA El Bolsón	Conocimiento y experiencia de la normativa y aspectos técnicos relacionados al	<ul style="list-style-type: none"> -Normativa aplicable -Incumbencia del DPA: cursos de agua permanentes, intermitentes, microcuencas,

		manejo de los recursos hídricos (ex Jefe del DPA)	líneas de ribera, mallines, etc. -Zonificaciones y restricciones de los cuerpos de agua.
DPA	Ing. Néstor Robert Subdelegado DPA El Bolsón	Responsable de la gestión del río Quemquemtreu	-Línea de Ribera y gestión hídrica de los cursos de agua en la zona de El Bolsón -provisión de agua en la zona rural
ACRA	Arq. Claudio Pazos Presidente	Localización geográfica de El Bolsón en la cuenca del río Azul	-Articulación de la gestión hídrica con la gestión territorial
TURISMO de Río Negro	Lic. Adriana del Agua	Responsable de la administración provincial de turismo en El Bolsón	-Puntos de interés turístico en la Reserva Forestal Loma del Medio -Huella Andina y afectación por las ocupaciones en la Reserva -Planificación a mediano plazo: destinos turísticos, productos, senderos, capacidad de carga, infraestructura, etc.
SPLIF	Ing. Marcelo Rey Área Técnica SPLIF	Conocimiento y experiencia de la normativa y aspectos técnicos relacionados a la prevención de Incendios y el Manejo de Bosques (ex Jefe del SFA)	-Criterios y restricciones de uso de áreas de "interfase" (urbano rural) en relación al riesgo de incendio - Planificación, necesidad de caminos de acceso a áreas, fuentes de agua, etc.
SPLIF	Tec. Jorge Cuevas Brigadista SPLIF. Río Negro	Experiencia de trabajo de muchos años en la Reserva Forestal "Loma del Medio – Río Azul"	-Antecedentes -Información previa del área ocupada (con bosque de ciprés afectado por un incendio en el año 1999) -Relevamiento del estado parcelario de la zona rural
UNIVERSIDAD de la Patagonia San Juan Bosco	Dr. Santiago Bondel Universidad de la Patagonia San Juan Bosco	Experiencia y conocimiento desarrollado en la comarca andina en relación a la dinámica social, demográfica y ambiental.	-Información de la zona de El Bolsón -Consulta a experto sobre las dinámicas naturales y culturales de la zona
INFORMANTE CLAVE	M.Sc. Bárbara Ardiles	Experiencia de trabajo de muchos años en el CODEMA, específicamente en el	-Antecedentes -Información sobre la gestión ambiental y turística de

		Área Natural Protegida Río Azul Lago Escondido (ANPRALE).	ANPRALE
INFORMANTE CLAVE	Oscar Silverman Arquitecto Graciela Namiot Ing. Forestal	Equipo técnico local que elaboró la Carta Ambiental de El Bolsón – Ordenanza N° 261/2003	- Antecedentes - Caracterización y localización de las ANP municipales
CEA3 Centro de Educación Agropecuaria	Sra. Miriam Buiguin Directora	Experiencia de trabajo comunitario en zonas rurales	- Antecedentes de relevamientos en zonas rurales
Hospital de área el Bolson	Sr. Jorge Barría Jefe de agente sanitario	Experiencia de trabajo desarrollado en zonas rurales	- Densidad poblacional - Caracterización social de la ruralidad

3.5 Revisión de antecedentes

La revisión del antecedente de la Agenda Territorial permite identificar y sistematizar la información referente a los conflictos territoriales, especialmente a las dinámicas de crecimiento y a la problemática ambiental del territorio a estudiar.

3.5.1. Mapeo preliminar de conflictos territoriales y actores

Además del antecedente, para la identificación preliminar de conflictos se toman como base:

- ✓ La reunión mantenida en fecha 06 03 15, convocada desde el municipio de Bolsón y abierta a la participación de algunos actores locales claves: INTA, Consejo Deliberante, Secretarías municipales, equipo técnico de trabajo del Plan, entre otros.
- ✓ La entrevista mantenida en fecha 16 05 15 con Fernando Salvaré, como representante de la autoridad de aplicación de la ley de Bosques: Unidad Ejecutora Provincial de manejo de Bosques Nativos.
- ✓ Los datos relativos al pre diagnóstico realizado por los consultores.
- ✓ Las reuniones mantenidas con el equipo técnico municipal.

En base a los conflictos preliminares detectados se identifican o relacionan posibles actores de referencia.

Figura N° 11. Conflictos preliminares

DIMENSION	CONFLICTOS PRELIMINARES	ACTORES DE REFERENCIA
ORDENAMIENTO TERRITORIAL	<ul style="list-style-type: none"> - - Modelo de ocupación extendido y de baja densidad <ul style="list-style-type: none"> ✓ Incapacidad estructural crónica para la dotación y mantenimiento de redes de servicio, equipamientos comunitarios y vialidad ✓ Segregación socio-territorial, con tramas viales discontinuas ✓ Grandes vacíos urbanos en la trama urbana de la ciudad ✓ Presencia de parcelas ociosas dentro de la trama urbana de la ciudad ✓ Conflicto de usos dentro de la trama urbana de la ciudad - Repetición de un patrón de ocupación de territorio caracterizado por la ocupación irregular o informal seguida por la presión para la convalidación de situaciones de hecho <ul style="list-style-type: none"> ✓ Viviendas con características de precariedad constructiva ✓ Usurpación de tierras públicas de calidad ambiental ✓ Densificación en sectores con serias limitantes ambientales ✓ Normativa urbanística desactualizada y permeable a los criterios de cada gestión de gobierno ✓ Ausencia de controles en el territorio ✓ Irregularidad dominial en parcelas y viviendas ✓ Informalidad que limita el acceso a servicios básicos o programas de mejoramientos y deteriora los ingresos por tasas - Escasa calidad de Espacios públicos <ul style="list-style-type: none"> ✓ Espacio público degradado ✓ Déficit de espacios públicos y equipamientos comunitarios a escala barrial por la desafectación de las reservas verdes y fiscales para el cambio de uso promovidas por el estado ✓ Espacios de fuerte identidad local (borde del río Quemquemtreu) infrautilizados 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Subsecretaría de Planificación Territorial y de la Inversión Pública SPTII 2. Secretaría Nacional de Acceso al Hábitat. SHA 3. Secretaría de asuntos municipales. Ministerio del Interior y Transporte. SAM. 4. Gobierno Municipal: <ol style="list-style-type: none"> a. Secretaría de Planificación b. Secretaría de Obras Públicas c. Oficina de Catastro d. Consejo Deliberante 5. Empresas prestatarias de servicios básicos: <ol style="list-style-type: none"> e. EDERSA f. CAMUZZI GAS DEL SUR g. ARSA h. MEB 6. INTA: <ol style="list-style-type: none"> i. Estación experimental Bariloche j. Agencia de extensión rural El Bolsón k. Campo forestal Las Golondrinas 7. Consejo de Planificación urbana local

AMBIENTAL Y SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> - Entorno natural y productivo amenazado ✓ Progresiva subdivisión del suelo rural ✓ Sustitución de usos productivo por uso residencial / turístico ✓ Decaimiento creciente de la producción rural tradicional. ✓ Presencia de un emprendimientos turísticos e inmobiliarios latente de gran magnitud (urbanización complementaria del Cerro perito Moreno) - Alto grado de antropización en áreas naturales protegidas ANP ✓ Tomas efectivas en la Reserva de la Loma del Medio ✓ Localización de viviendas en suelos no aptos desde el soporte físico natural. (pendientes escarpadas) - Alto grado de antropización en líneas de ribera -planicies de inundación ✓ Localización de viviendas en suelos no aptos desde el soporte físico natural (zonas inundables o anegables) ✓ corresponden a áreas delimitadas catastralmente como "dominio hídrico provincial" lo que imposibilita la actuación municipal ya que esta, no posee competencia jurisdiccional . - Desigualdades y desequilibrios sociales ✓ Deficits habitacional y dificultades de acceso al suelo servido de calidad ✓ Vulnerabilidad en algunas áreas residenciales de nueva creación ✓ Fuerte presión social para urbanizar sectores con alto valor paisajístico y ambiental. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. INTA: <ol style="list-style-type: none"> a. Estación experimental Bariloche b. Agencia de extensión rural El Bolsón c. Campo forestal Las Golondrinas 2. Unidad Ejecutora Provincial. Bosque Nativo 3. Servicio Forestal Andino. E.B. 4. SPLIF 5. Dir. de Tierras de Río Negro 6. SAyDS 7. Departamento Provincial del Agua 8. Turismo de Río Negro
---------------------------	--	---

LEGAL E INSTITUCIONAL	<ul style="list-style-type: none"> - Fragmentación normativa entre Carta Orgánica Municipal, Código Ambiental y Código de Planeamiento Urbano ✓ Dificultad para la vinculación de la zonificación y usos del CPU a la COM y CA - Existencia de una normativa de ordenamiento territorial de compleja lectura y sin sistematizar ✓ alto grado de situaciones irresueltas tanto en la ocupación de suelo, la edificación y control de usos - Inexistencia de una definición precisa relativa a la zonificación del éjido en el Código Urbano. ✓ Dificultad en la categorización de los usos - Debilidades en la gestión municipal del territorio. ✓ Inexistencia de planificación territorial ✓ Necesidad de actuar sobre la resolución de lo urgente ✓ Proceso de deterioro en la aplicación de políticas públicas municipales de gestión de suelo 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gobierno Municipal: <ol style="list-style-type: none"> a. Secretaría de Planificación b. Secretaría de Obras Públicas c. Oficina de Catastro d. Consejo Deliberante 2. Unidad Ejecutora Provincial. Bosque Nativo 3. INTA. Agencia de extensión rural El Bolson 4. Departamento Provincial del Agua 5. ACRA. Autoridad de cuenca del Río Azul
------------------------------	---	---

3.6 Definición del alcance del proyecto

Con el objetivo de establecer una mirada integral del territorio, la definición del alcance del proyecto se ha establecido a partir del reconocimiento de una unidad geográfico ambiental, dentro de la cual se localiza la ciudad de El Bolson.

Se proponen así, tres escalas de observación territorial, con diferentes grados de análisis para cada una de ellas:

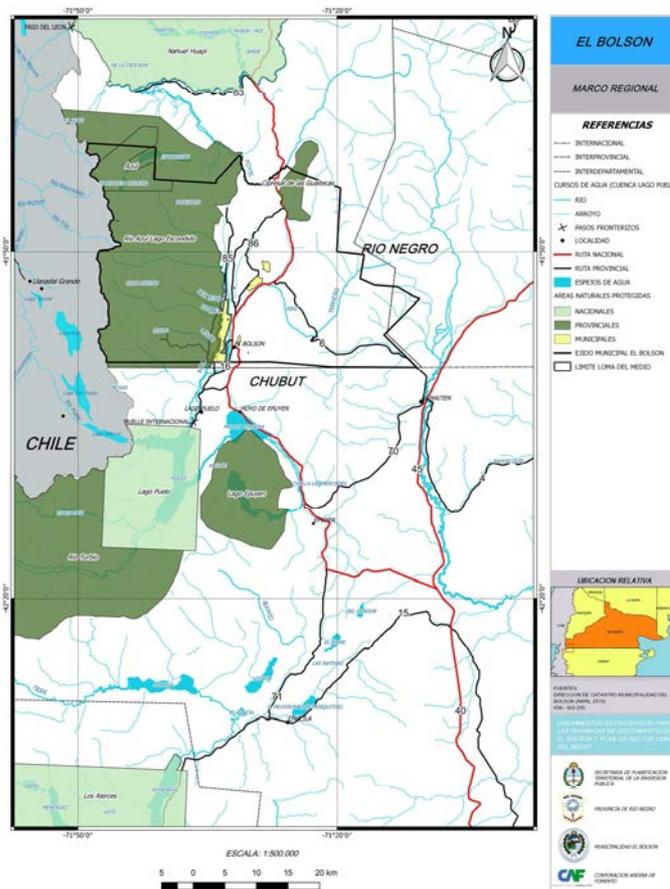
- Escala 1 a nivel regional, denominada MICROREGIÓN
- Escala 2 a nivel supra- local, denominada AREA DE INTERES
- Escala 3 a nivel local, denominada RECORTE TERRITORIAL

3.6.1 Microregión

La primer escala surge de considerar a El Bolsón como un centro urbano inserto en un sistema más amplio de localidades denominado “Comarca Andina del Paralelo 42º”, el cual se constituye como un conjunto de áreas urbanas y rurales interrelacionadas e interdependientes que trascienden los límites jurisdiccionales de dos provincias Argentinas, en este caso la de Río Negro y la de Chubut, e internacionales en la vigencia de vínculos históricos y tradicionales con la región de los Lagos en la República de Chile. En esta primera escala se analizan las características que definen e identifican a la unidad geográfico ambiental en la cual está inserta la localidad de El Bolsón:

- ✓ sistema de conectividades
- ✓ la cuenca hídrica del Lago Puelo
- ✓ las áreas naturales protegidas
- ✓ las relaciones sociales y económicas
- ✓ ... etc.

La escala de análisis se representa en 1:500.000 **Figura N° 12.**



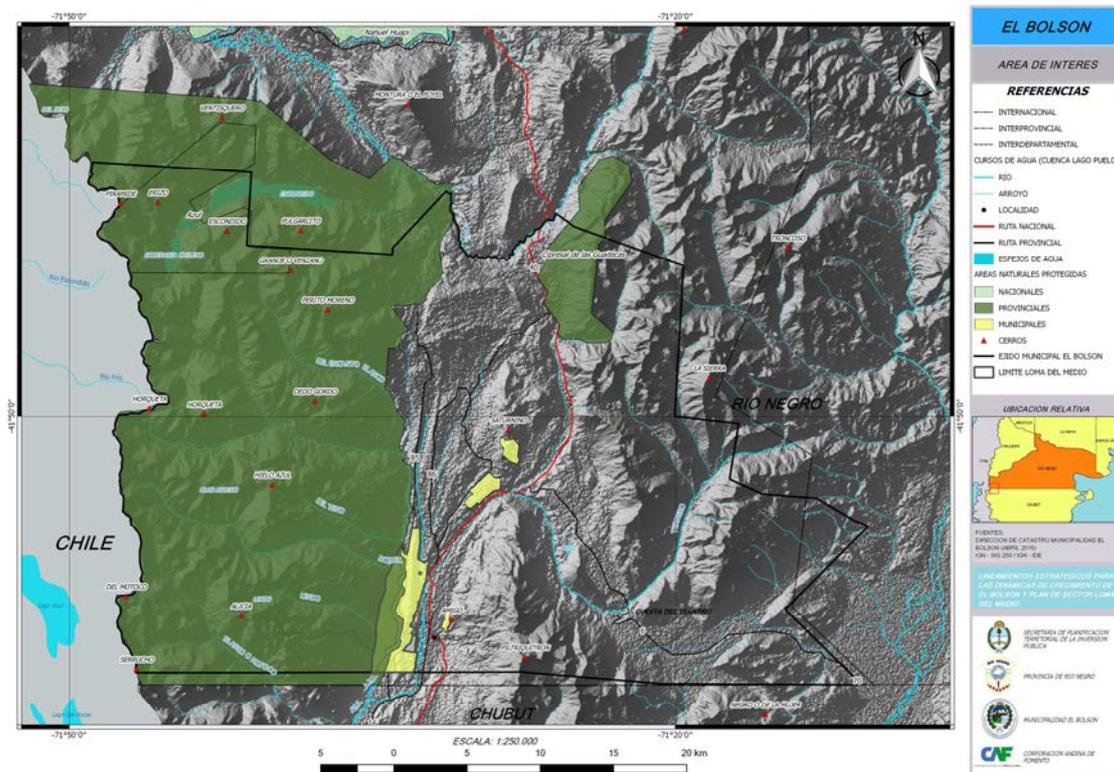
3.6.2 Area de Interes

La segunda escala responde a la necesidad de analizar cómo se ven afectadas las áreas rurales y/o protegidas del éjido municipal en relación a la presión que ejercen sobre las mismas los procesos de crecimiento de las áreas urbanas de El Bolsón.

En este sentido el objetivo es proponer lineamientos generales o recomendaciones para la planificación de áreas rurales en función de las problemáticas detectadas:

- ✓ Subdivisión de suelos rurales
- ✓ Unidad mínima económica productiva
- ✓ ...etc.

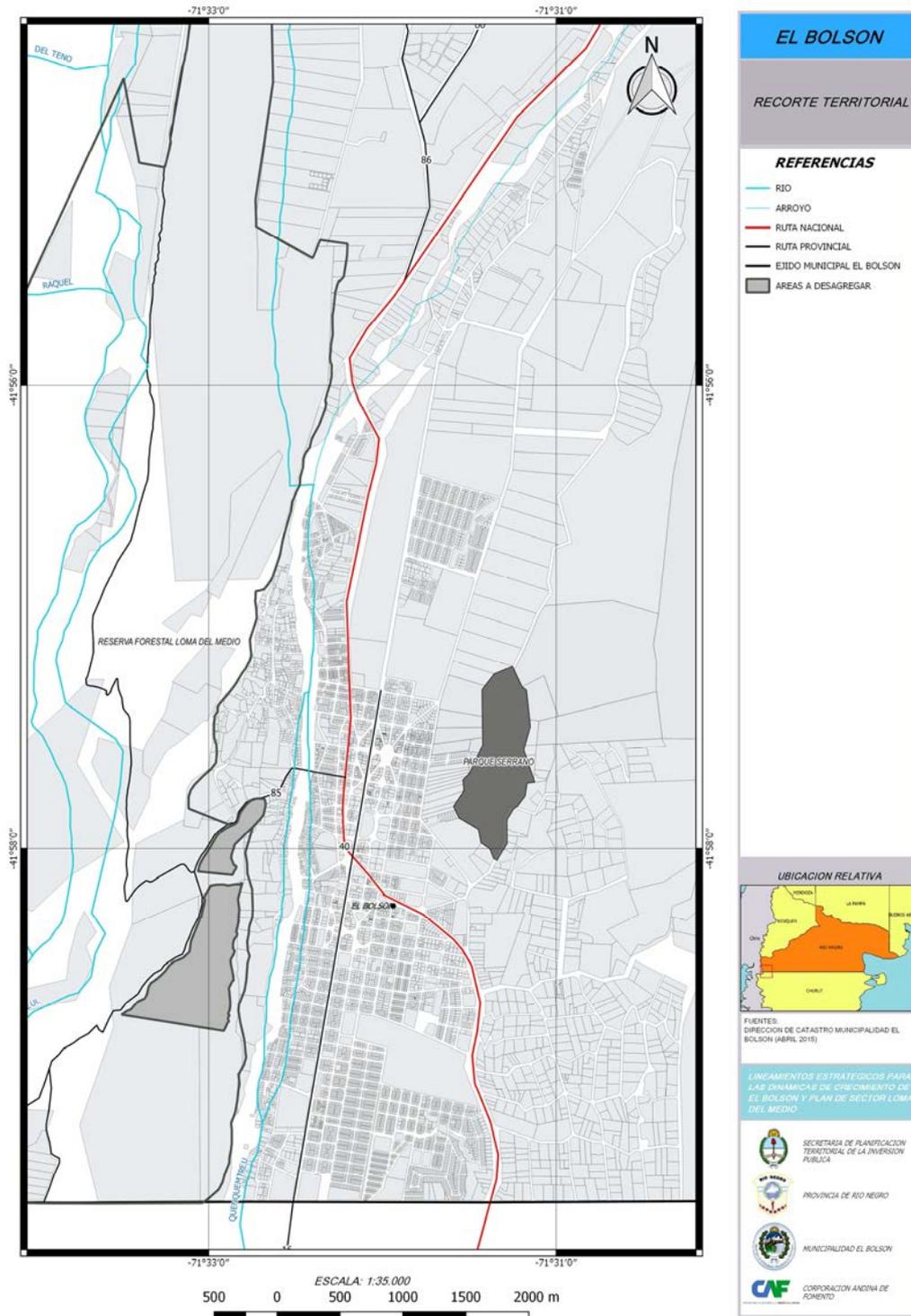
La escala de análisis se representa en 1:250.000. **Figura N° 13**



3.6.3 Recorte territorial

Partiendo de la consideración del objetivo general del proyecto, la tercera escala responde a un análisis más focalizado en la problemática local municipal, referida a las dinámicas de crecimiento y los patrones de ocupación que han tenido lugar en los últimos años, en áreas que podríamos denominar urbanas y de interfase urbano-rural.

Figura N° 14. Recorte territorial



El recorte territorial queda definido por las siguientes zonas o áreas que se describen a continuación:

- ✓ Área urbana: es el área en donde se localizan los asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias, las de producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios.
- ✓ Área suburbana: es el área adyacente al área urbana, destinada a emplazamientos residenciales temporales, con diferente conformación parcelaria al área urbana. Se caracteriza por el predominio del un fraccionamiento en macizos cuyas superficies son mayores a una y media hectárea (1,5 Has.) y no exceden a las diez hectáreas (10 Has.) Pueden destinarse a zonas de reserva para futura ampliación urbana o para zonas de usos específicos
- ✓ Área subrural (incluido el sector Loma del Medio): se refiere al área conformada por quintas o chacras, destinada al asiento de cultivos o criaderos de pequeña extensión, establecimientos frutihortícolas y vitícolas.
- ✓ Zona de transición: es la zona que define la Carta Orgánica Municipal como “el área de asentamiento de las poblaciones locales, con el uso del espacio más intenso y con diversos grados de antropización del ambiente, donde predominan las actividades agrícolas ganaderas y forestales, el turismo convencional y sus servicios asociados.”
- ✓ Áreas naturales protegidas: Corresponde al territorio que requiere algún grado de protección que permita garantizar la conservación de sus particularidades y riquezas medioambientales y culturales. No es urbanizable.
- ✓ Márgenes de la RN40: corresponde a la franja frentista de la RN40, a ambos lados de la ruta, considerada un eje de crecimiento espontáneo, en donde se localizan un gran número de edificaciones que se relacionan principalmente con el turismo.
- ✓ Márgenes del río Quemquemtreu: corresponde al sector de línea de ribera del río, con determinación de restricciones al dominio y a los usos del suelo, la cual se encuentra altamente antropizada.
- ✓ Márgenes del río Azul: corresponde al sector de línea de ribera del río, con determinación de restricciones al dominio y a los usos del suelo, la cual se halla sometida a la presión que le provoca el crecimiento urbano y empieza a dar indicios de posible antropización.

La escala de análisis se representa en 1:35.000

3.7 Recopilación de antecedentes

3.7.1. Creación de la base de datos del MEB

A fin de lograr sistematizar la recolección de antecedentes se propone la creación de una base de datos en la oficina técnica del municipio. La misma será gestionada y organizada por un técnico municipal responsable y estará a disposición de todo el

equipo técnico para que realicen las consultas necesarias durante el desarrollo del Plan.

Esta based de datos estará organizada en función de dos carpetas generales: antecedentes y productos. En una primera instancia servirá para sistematizar los datos con los que ya cuenta el municipio al inciio del Plan. Posteriormente se deberán incorporar aquellos datos que se gestionen con diferentes instituciones, asi como también de todos los antecedentes que el equipo técnico vaya consultado durante el desarrollo del trabajo.

A continuación se visualiza la estructura de organización de la base de datos, con la última actualización de la misma al momento de la redacción del presente informe.

❖ ANTECEDENTES

➤ INSTITUCIONALES

- SUBSECRETARIA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA INVERSIÓN PÚBLICA. SSPTIP
 - Plan de pasos fronterizos Argentina- Chile
- ARSA
- CAMUZZI
- DIRECCION GENERAL DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL DE LA PRN
- DPA
- EDERSA
- INTA
- MUNICIPALIDAD
 - AGENDA TERRITORIAL 2012
- SAH
- SAM
- SECRETARIA DE AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE
- SPLIF

- UEP DE BOSQUE NATIVO

- **LEGALES**

- LEGISLACION LOMA DEL MEDIO
 - Plan de manejo de la Reserva Forestal Loma del Medio
- LEGISLACION MUNICIPAL
- LEGISLACION PROVINCIAL
 - Propuesta de reformulación de la Ley de Bosques Nativos

- ❖ **PRODUCTOS**

- **AMBIENTAL SOCIAL**
 - **LEGAL E INSTITUCIONAL**
 - **SIG. CARTOGRAFIAS**
 - **URBANÍSTICO**

3.8 Elaboración de hipótesis a ser verificadas en el desarrollo del análisis estratégico de antecedentes

En base a la identificación preliminar de problemas simples se plantean las siguientes hipótesis a ser verificadas durante el desarrollo del análisis estratégico de antecedentes.

La formulación de hipótesis se basa también en el prediagnóstico del antecedente de la Agenada Territorial

1. La escala de análisis que define la Agenda constituye una mirada parcial del territorio. Garantizar una mirada integral implicará definir un recorte territorial de análisis que incluya el estudio de la unidad territorial de la Comarca Andina del paralelo 42º, en la cual la ciudad de El Bolsón se reconoce como su principal centro urbano y administrativo.
2. La ciudad de El Bolsón, en su proceso de expansión urbana, sigue patrones y dinámicas de crecimiento que tienden hacia un nuevo modelo de ciudad caracterizado por la dispersión y discontinuidad de sus tejidos, la segregación socio-territorial y la baja densidad.

Figura Nº 15. Densidad edilicia. (cartografía Agenda Territorial)

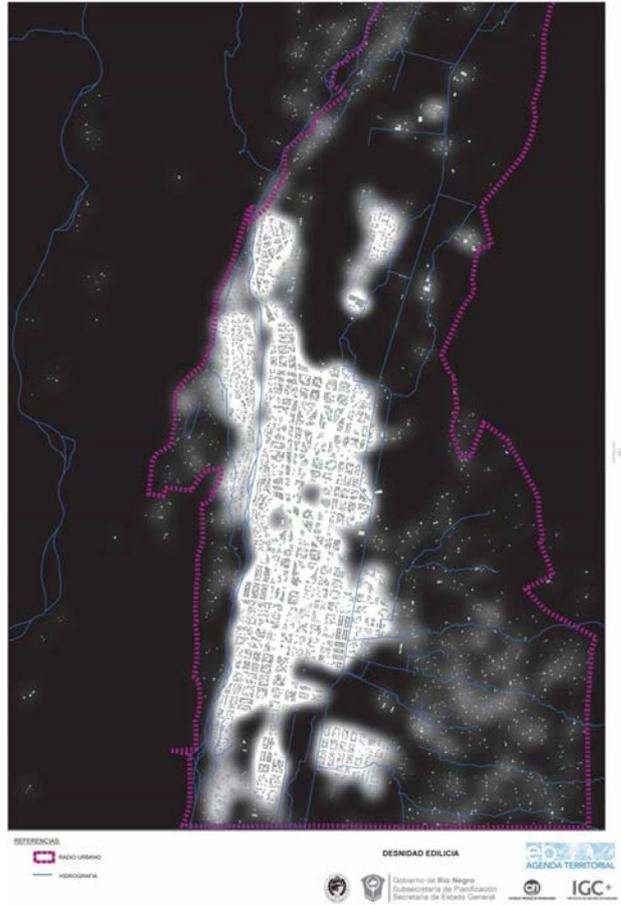


Figura Nº 16. Tejido casco fundacional

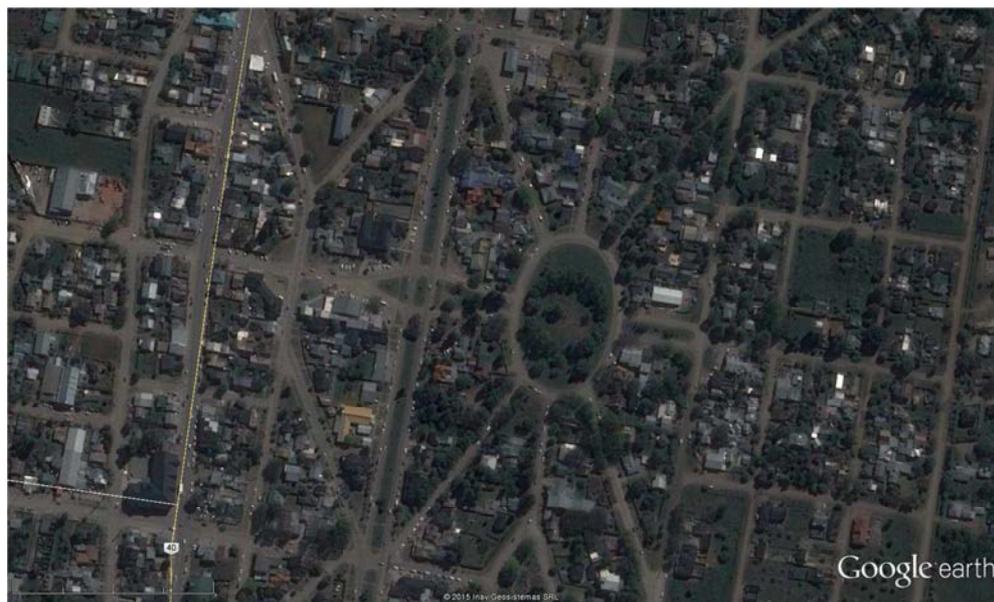
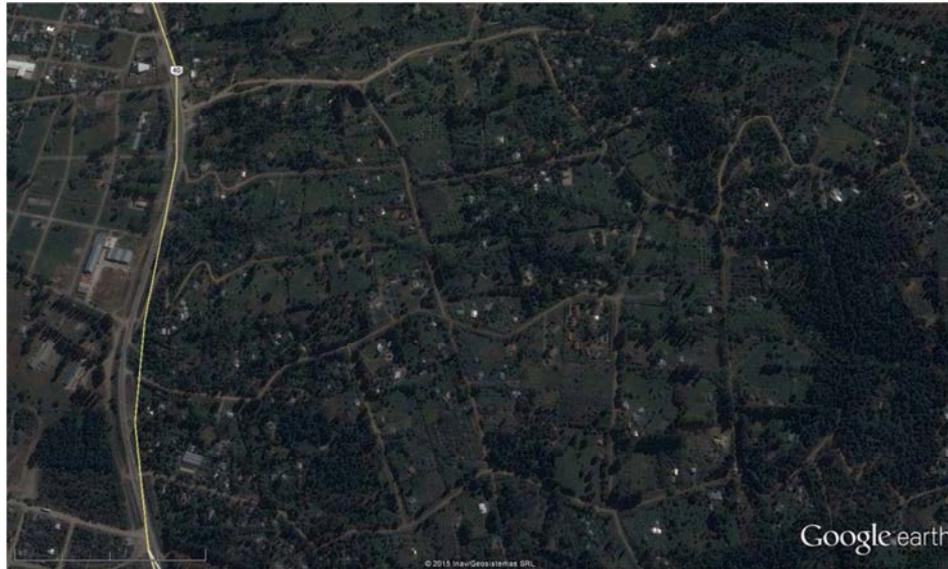
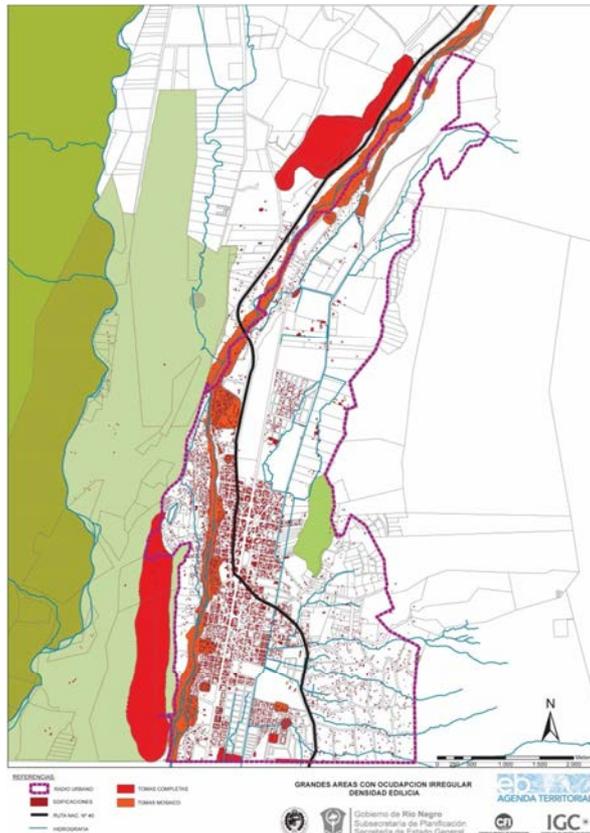


Figura Nº 17. Tejido nuevo. Cerro Amigo



3. La necesidad de acceder al suelo urbano no resuelta desde el estado a partir de una lógica estatal pasiva y retirada de la gestión territorial, devino en una conducta de ocupación irregular o informal de espacios comunitarios emblemáticos de alto valor ambiental o paisajístico, seguida por la presión para la convalidación de situaciones de hecho.

Figura Nº 18.
Áreas con ocupaciones irregulares.
Cartografía Agenda Territorial



4. El “modelo tendencial de “ocupación informal del suelo” ha generado las inequidades que se ponen de manifiesto en la situación socio-ambiental-urbana. Y esta situación es el emergente de la inexistencia de planificación urbana y políticas públicas de gestión de suelo y vivienda social.
5. En la ciudad se reconocen diferentes tejidos que sin embargo han sido conformados bajo un mismo patrón de ocupación irregular. Este hecho pone de manifiesto que la conducta de toma trasciende la caracterización socio-económica de quienes las llevan a cabo.

Figura N° 19.



Tejido tipo 1.

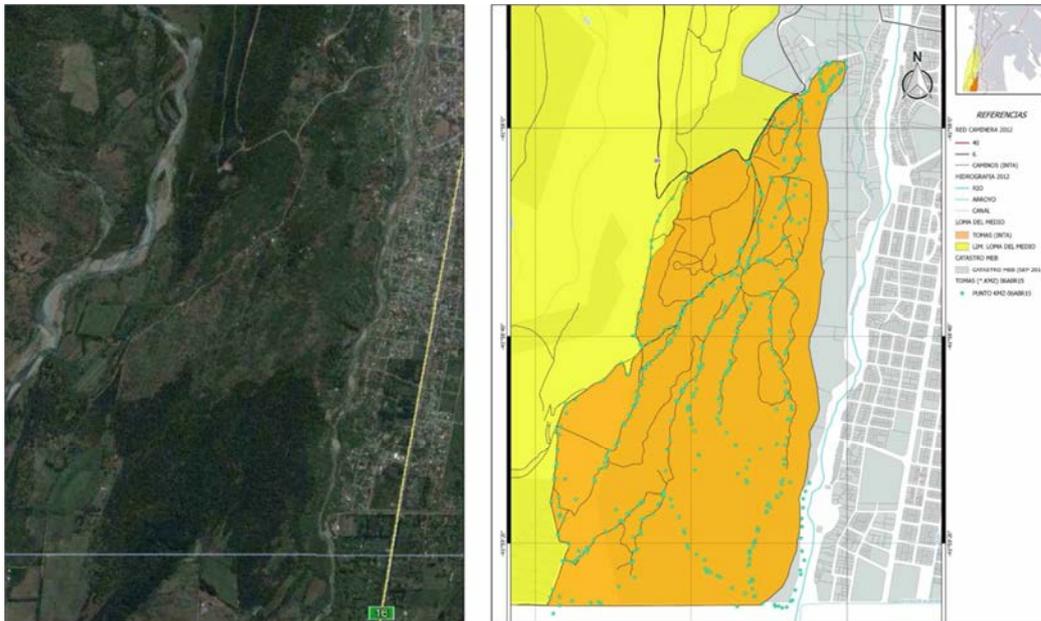
Patrón de ocupación: informal, en su inicio. A la fecha regularizado por el Plan Arraigo

Localización: Barrio Usina

Uso: Residencial

Características: presencia de tejido semi-compacto con grado medio de completamiento edilicio y muy baja cobertura de servicios básicos

Figura N° 20.



Tejido tipo 2.

Patrón de ocupación: informal

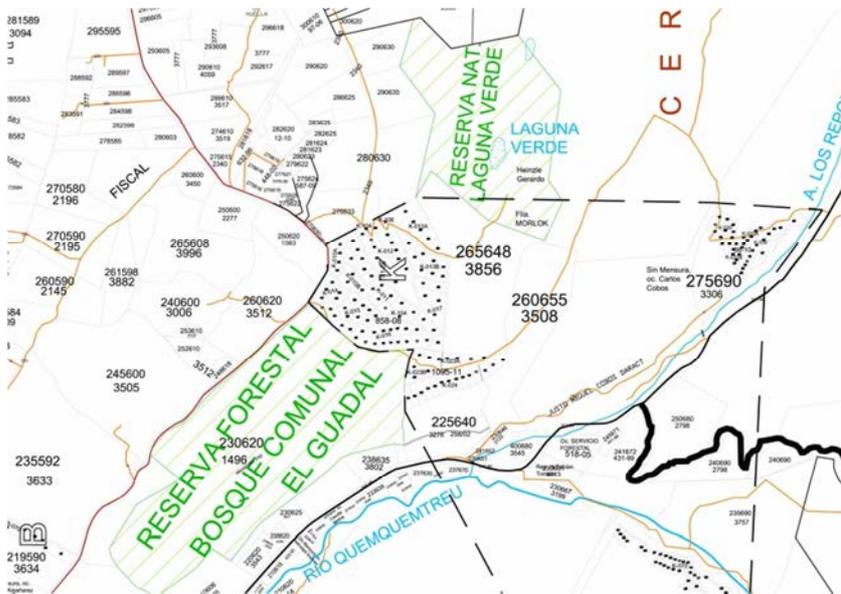
Localización: APN. Sector Loma del Medio

Uso: Residencial

Características: presencia de tejido difuso con muy bajo grado de completamiento edilicio e inexistente cobertura de servicios básicos

6. En el área urbana de la ciudad coexisten actividades productivas, relacionadas a características excepcionales del suelo soporte, que por su localización podrían generar conflictos de uso en relación a la categorización de “usos admitidos” en áreas urbanas: residenciales, comerciales, de equipamiento a escala barrial, etc.
7. El reconocimiento del Río Quemquemtreu como eje estructurador del sistema urbano, trascendiendo el mero rol de equipamiento y espacio público, permitirá la incorporación de una mirada más integral del territorio en su conjunto.
8. La subdivisión del suelo en áreas rurales evidencia un modelo tendencial de cambio de uso del suelo a residencial y residencial/turístico asociado a una demanda, producto de migraciones a nivel país, portadora de otras "lógicas".

Figura Nº 21. Subdivisión de la tierra. Area rural Mallin Ahogado



9. El avance de la ocupación informal, promovida y organizada desde algunas instancias estatales, locales y supra locales, respondiendo al problema de la carencia de suelo urbano como consecuencia de un estado local que nunca asumió la gestión territorial entre sus competencias, pone de manifiesto, tanto la imposibilidad de administración y gestión de las reservas por parte de las autoridades de resguardo de las mismas a través de planes de manejo tradicionales, como la necesidad del fortalecimiento institucional local para liderar la gestión del territorio.
10. Las afectaciones al entorno natural y productivo debido al avance de las urbanizaciones (subdivisión de la tierra, sustitución de usos, tomas informales, etc) que generan mayores riesgos ambientales y sociales evidencian la necesidad del fortalecimiento institucional de la gestión local para dotarla de normativa, e instrumentos y/o herramientas de aplicación efectiva que le permita liderar la gestión territorial para responder no solo a las nuevas demandas sino recuperar el atraso histórico vinculado a producción y acceso al suelo urbano servido
11. En el orden de lo Institucional se reconoce un proceso histórico de deterioro de las competencias institucionales que reduce la capacidad de control y gestión del territorio municipal.

12. Si bien la existencia de una Agenda Territorial implica en sí misma la “decisión del política” de sintetizar y priorizar las demandas sociales de modo ampliamente participativo a los efectos de generar las herramientas locales adecuadas para la gestión territorial, la aprobación de la misma únicamente por el Ejecutivo Municipal y el recorte territorial acotado definido para el análisis devienen en el hecho de considerar a la Agenda Territorial únicamente como un punto de partida para la definición de una herramienta de planificación estratégica y para la toma de decisiones de política pública.

3.9 Cartografía.

La generación de cartografía está relacionada con los requerimientos específicos de los diferentes consultores (Coordinador General, Ordenamiento Territorial, Ambiente y Sociedad) que analizaran los distintos aspectos a tener en cuenta para la formulación de Lineamientos estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El bolsón y plan de sector Loma del Medio.

3.9.1 Metodología

La metodología para lograr alcanzar el objetivo general, se sustenta en recursos orientados aplicaciones SIG que permita analizar y evaluar las diferentes variables generadas con estudios de campo, levantamiento con navegadores satelitales; complementada con información cartográfica, fotografías aéreas, imágenes satelitales y bibliográfica existente sobre la zona de estudio.

Trabajo de campo

El trabajo de campo también conocido como relevamiento, se ha convertido en un elemento esencial para las investigaciones ya que permite recolectar, verificar, comprobar, conocer, describir, entre otras, el área de estudio. Por ende resulta una metodología esencial de trabajo.

El relevamiento contemplará:

- Descripción general de sitio, posición y lugar.
- Ámbito geográfico (geomorfología, hidrografía, ambientes, recursos)
- Infraestructura y servicios públicos (energía eléctrica, agua corriente, red cloacal, red de gas, pavimento, alcantarillado, recolección de residuos, alumbrado público, otros)
- Infraestructura social (salud, educación, religión, turismo)
- Organizaciones sociales (comisión interna, sociedad de fomento, mutual, cooperativa, otro tipo de organización)
- Usos del suelo (residencial, institucional, industrial, espacios verdes, ganadería, agricultura)
- Conflictos ambientales

Trabajo de gabinete

Luego de las tareas de relevamiento de datos, se requiere del trabajo de gabinete para el procesamiento de los mismos. Mediante la tabulación de la información, es

posible disponer de los datos para trabajar con ellos, ordenados y verificados, se procede al análisis, elaboración e interpretación de la información.

En esta fase podemos distinguir tres tareas principales:

- 1) Clasificación de los datos mediante la codificación y tabulación de los mismos.
- 2) Análisis, elaboración e interpretación de la información.
- 3) Redacción del informe que contiene los resultados.

Las actividades a realizar en el gabinete son:

- Elaboración de informe.
- Aplicación de las herramientas SIG.
- Edición de mapas generales y temáticos.
- Búsqueda de información bibliográfica.
- Las tareas para diseñar el SIG son:
 - Integrar al SIG: cartas geográficas, fotografías aéreas, imágenes satelitales.
 - Georreferenciar datos de diferentes fuentes y formatos.
 - Diseñar la base de datos.
 - Diseñar las coberturas temáticas.
- Analizar las variables según objetivos determinados para crear los modelos territoriales.
- Diseñar la metodología de actualización de la información de manera sistémica.

Dinámica de la información

La integración de la información constituye la tarea imprescindible para desarrollar este proyecto. Se aplicará una metodología que asegure el flujo de la información: captura de datos, integración de datos, difusión de la información. Los medios de transmisión de información deberán considerar las condiciones de seguridad, codificación y evidencia de derecho de autor.

Acceso a la información

Requerimientos mínimos para acceder a la información producida en el SIG:

- ✓ Solicitud por escrito dirigida al Coordinador del equipo SIG, especificando que tipo de información requiere y justificando su uso.
- ✓ La solicitud deberá ser realizada con una semana de anterioridad
- ✓ Si la información va a ser objeto de copia, dejar un documento en el Área SIG y firmar libro de préstamo.

3.9.2 Modelos aplicados

En un SIG debemos considerar los modelos espacial y conceptual.

El modelo espacial

La definición de los objetos de terreno a representar en una base de datos geoespacial y la determinación de cuáles son los datos espaciales y temáticos relevantes,

dependen de un contexto determinado. En cada contexto diferente la representación de los objetos de terreno se basan en distinto tipo de abstracciones.

El relevamiento a realizar puede ser reflejado en un modelo conceptual de base de datos del tipo Objeto-Orientado, en el cual los objetos se agrupan en clases. Una clase se puede definir como un grupo, conjunto o tipo, marcado por atributos comunes o un atributo común; una división es una distinción o clasificación de grupos basada en la calidad, grado de competencia o condición. En el contexto del análisis y diseño orientado a objetos, una clase representa un conjunto de objetos que comparten una estructura y un comportamiento común.

Este tipo de modelo maneja cinco tipos de abstracciones o relaciones posibles entre clases para representar los objetos de terreno: *clasificación, agregación, asociaciones, relaciones funcionales y topología*. Cada objeto en el sistema opera como modelo de un "agente" abstracto que puede realizar un trabajo, informar y cambiar su estado, y "comunicarse" con otros objetos en el sistema sin revelar cómo se implementan estas características. Los procesos, las funciones o los métodos pueden también ser abstraídos y, cuando lo están, se demanda una variedad de técnicas para ampliar una abstracción.

En este caso se utilizarán estas abstracciones para la formulación del modelo conceptual. Un modelo de bases de datos relacionales (basado en el modelo conceptual) constituirá el modelo lógico y el soporte informático al modelo conceptual de tipo objeto-orientado.

La metodología de Objeto-Orientado en su versión actual UML (Lenguaje unificado de modelización, "unified modeling language" en inglés) define las relaciones entre los objetos en el espacio. UML establece relaciones jerárquicas. Estas relaciones pueden ser:

- *Agregación*: los objetos de una jerarquía inferior son parte de la superior. Es una relación entre objetos básicos y objetos compuestos. La agregación denota una jerarquía todo/parte, con la capacidad de ir desde el todo (también llamado el agregado) hasta sus partes.
- *Clasificación*: los objetos de jerarquía inferior se agrupan en una clase que integra o "generaliza" a las clases más detalladas.
- *Asociación*: Una asociación es una conexión entre clases. Significa que los objetos de dos clases tendrán un vínculo bidireccional en común, el cual puede interpretarse como "para cada X existe un Y".

El Modelo conceptual y las coberturas propuestas

Las áreas temáticas del modelo

Las áreas temáticas reflejan distintos aspectos del territorio a relevar. Estas áreas apuntan a reflejar el medio físico natural, la realidad sociodemográfica y económica del municipio.

De este modo, el municipio El Bolsón recibirá como producto del relevamiento un SIG multipropósito que será insumo relevante para el ordenamiento territorial.

Estas áreas temáticas estarán compuestas por un conjunto de coberturas digitales. La existencia de las clases de objetos espaciales que estas coberturas representan tiene directa relación con el contexto local y regional del municipio El Bolsón.

Las coberturas digitales serán presentadas a continuación en las distintas áreas temáticas conceptualizadas para describir la información relevada.

Referencias espaciales

Toda referencia espacial en los campos que describan ubicación, como así también la de la información gráfica en los proyectos, estará referida de la siguiente manera:

- ✓ Sistema de Coordenadas Geográficas (latitud y longitud), y Sistema de Coordenadas planas, Faja 1.
- ✓ Sistema de Referencia. Se adopta el Marco de Referencia Geodésico Nacional, denominado POSGAR 94 (Posiciones Geodésicas Argentinas), que materializa al Sistema de Referencia WGS84 (World Geodetic System 1984) en el país. Fue adoptado por el Instituto Geográfico Militar en mayo de 1997 en reemplazo del antiguo sistema local Campo Inchauspe 69, siendo, a partir de su adopción el sistema oficial del Estado Argentino. Tiene como elipsoide de referencia al WGS 84.

Descripción de la información geográfica

La información geoespacial se integra en formato vectorial y raster. Los parámetros del Sistema de Referencia Espacial son:

Proyección Gauss Krugger (Transverse Mercator)

POSGAR 94

Elipsoide de Referencia: WGS84

Datum: WGS84

Meridiano Central: 72° O

Origen de latitudes 90° S

Falso Este 1500000 m

Falso Norte 0 m

Factor de Escala del Meridiano Central: 1

Formato	Extensión de archivos	Descriptivo
Shapefile (xx sería el código de un territorio)	xx.shp + xx.dbf + xx.shx + xx.prj	shape + archivo de base de datos + shape index + archivo de proyección
Metadatos	xx.txt	Texto plano

Información complementaria

Para la edición de la cartografía se deberá reflejar la siguiente información

- Escala
- Leyenda
- Fecha, autor
- Título
- Orientación
- Logos institucionales

Coberturas

A partir de la definición del área de estudio o área de interés, se desarrollan las distintas clases que componen las áreas temáticas definidas. Estas clases constituyen coberturas digitales con su respectiva componente espacial y su base de datos asociada (tal como se estructura en el formato *shape*).

El modelo conceptual general incluye coberturas extraídas de las IDE (Infraestructura de Datos Espaciales) de IGN, INTA, Secretaría de Energía, CONAE, publicadas en la web. Ellas son:

- Límites provinciales
- Cursos de agua
- Cuerpos de agua
- Centros poblados
- Red Vial
- Ejidos urbanos
- Infraestructura rural
- Parques Nacionales y Parques Provinciales
- Áreas protegidas
- Cuencas hídricas
- Usos y coberturas de suelo
- Curvas de nivel

Metadatos Geoespaciales

La importancia de los metadatos consiste en que describen, contextualizan y categorizan. A su vez los metadatos espaciales o geográficos poseen un componente espacial. La producción de datos debe adoptar una estandarización del metadato aprobada, para facilitar la interoperabilidad. Compartir e intercambiar información y servicios, a favor de colaborar entre distintas organizaciones y mejorar la coordinación.

En lo que respecta a la información geográfica y los SIG la normalización y estandarización son relevantes por dos aspectos fundamentales:

a) la información pasa a ser más dinámica,

b) a partir de la cumbre de Naciones Unidas celebrada en Río de Janeiro (1992), la información geográfica recibe el nombre de infraestructura básica, considerándola una herramienta fundamental para la toma de decisiones promoviendo su disponibilidad global en forma de las infraestructuras de datos espaciales (IDE).

El primer antecedente relevante sobre la definición de metadatos geoespaciales se desarrolla por el Federal Geographic Data Committee de los Estados Unidos (FGDC) en 1992. Más tarde el Congreso norteamericano aprueba la creación de catálogos de

metadatos geoespaciales, siendo en 1998 la presentación del primer estándar de metadatos de información geográfica. Es recién en el año 2003 la aprobación del estándar de metadatos de información geográfica ISO (Organización Internacional para la Normalización) 19115, por el Comité Técnico ISO/TC. Se convierte el metadato en un soporte tangible. *“Los metadatos son datos sobre los datos; esto es, datos que se emplean para describir los datos con el objeto de entenderlos y usarlos mejor...”* (Espinosa, 2013:53)

En este sentido se propone integrar la información bajo plataforma IDE (Infraestructura de datos espaciales) que está desarrollando la Provincia de Río Negro.

3.9.3 Identificación del problema.

El problema para integrar la información radica en la incompatibilidad de datos. La información está dispersa y en distintos formatos incluídas en las diferentes secretarías de la Municipalidad de El Bolsón. Esto se refiere a planos en distintos estados, formatos diversos, falta de un catálogo que describa la información disponible, ausencia de normas y estándares.

La fuente que nos brinda la Dirección de Catastro de la Municipalidad de El Bolsón es en formato digital, en archivos CAD .dwg, en formato papel, en coberturas temáticas en formato shape, sin datos o sin metadatos y fuentes precisas.

Los datos brindados por MEB son inconsistentes en fuente y diferentes proyecciones y sistemas de referencia.

Los datos brindados por INTA sobre el espacio geográfico Loma del Medio, son consistentes, en formato shape, estructurados, ordenados con sistemas de referencia y proyecciones estables, con sus metadatos correspondientes

Las coberturas de base que permitirán elaborar la cartografía para el diagnóstico son:

1. Argentina por división provincial
2. Río Negro por departamento
3. Caminos
4. Localidades
5. Cursos de agua
6. Espejos de agua
7. Límites
8. Ubicación relativa y absoluta
9. Curvas de nivel
10. Ejidos urbanos
11. Infraestructura rural
12. Infraestructura urbana
13. Áreas protegidas
14. Usos del suelo

Las coberturas correspondiente al área de estudio que permiten generar información con mayor nivel de detalle son:

1. Ejido El Bolsón: zonificación
2. Parcelas - Manzanas
3. Callejero
4. Infraestructura: salud, educación, museos, cultura, comercios, administrativo
5. Economía social. Asociativismo
6. Servicios públicos: cloacas, electricidad, gas, agua potable.
7. Espacios verdes
8. Residuos sólidos urbanos.
9. Reservas naturales
10. Usos del suelo
11. Población.
12. Viviendas
13. Línea de ribera
14. Expansión urbana

Para integrar los datos relevados en campo y la información cedida por Secretaría de Planeamiento y Catastro de Municipalidad El Bolsón y la información cedida por el INTA sobre Loma del Medio, debemos realizar corrección topológica, diseñar, estructurar y completar la base de datos, generar nuevas coberturas a partir de normativas, consultar información sobre geodatos de organismos nacionales (Recursos hídricos, Ministerio de Educación, Ministerio de Ambiente, IGN, INTA, Secretaría de Energía), entre otras tantas tareas.

Por lo antes mencionado, es fundamental tener en cuenta la consistencia de los datos, confiabilidad, metadato, fuente.

3.9.4 Resultados preliminares

En la mayoría de los sectores municipales, los SIG pueden ser utilizados como un instrumento de ayuda a la gestión política y toma de decisiones sobre regulación en el uso del suelo.

Cartografía automatizada

Se recomienda a las entidades municipales implementar el componente SIG para la construcción y mantenimiento de planos digitales de cartografía temática. Dichos planos son útiles para tomar decisiones en resoluciones de problemas de índole geoespacial con versiones actualizadas periódicamente, ya que los mismos son dinámicos y modifican los cambios producidos en territorio de manera permanente.

En infraestructuras

Algunos de los primeros SIG fueron utilizados para el desarrollo, mantenimiento y gestión de redes de electricidad, gas, agua, teléfonos, alcantarillados, etc. Ello permite almacenar información alfanumérica de servicios, ya que se encuentra relacionada a las distintas representaciones gráficas de los mismos. Estos sistemas almacenan información relativa a la conectividad de los elementos representados gráficamente, con el fin de permitir realizar análisis de redes. La elaboración de mapas, así como la posibilidad de elaborar otro diferente tipo de consulta, ya sea gráfica o alfanumérica, son las funciones más comunes para estos sistemas, también son utilizados en trabajos de ingeniería, inventarios, planificación de redes, gestión de mantenimiento, etc.

Gestión territorial

Estas aplicaciones son dirigidas a la gestión de entidades territoriales. Permiten un rápido acceso a la información gráfica y alfanumérica, y suministran herramientas para el análisis espacial de la información. Facilitan labores de mantenimiento de infraestructuras, mobiliario urbano, etc., y generan una optimización en los trabajos de mantenimiento de empresas de servicios. Tienen la facilidad de elaborar documentos con información gráfica y alfanumérica.

Ambiente

Son aplicaciones implementadas por los municipios ya que facilitan la evaluación del impacto ambiental en la ejecución de proyectos. Integrados con sistemas de adquisición de datos, permiten el análisis en tiempo real de la concentración de contaminantes para tomar las precauciones y medidas del caso. Facilitan una ayuda fundamental en trabajos tales como repoblaciones forestales, planificación de explotaciones agrícolas, estudios de representatividad caracterización de ecosistemas, estudios de fragmentación, estudios de especies, etc.

Equipamiento social

Son dirigidas a la gestión de servicios de impacto social, tales como servicios sanitarios, centros escolares, hospitales, etc. Suministran información sobre los centros ya existentes en una determinada zona y ayudan en la planificación en cuanto a la localización de nuevos centros. Un buen diseño y una buena implementación de estos SIG aumentan la productividad al optimizar recursos, ya que permiten asignar de forma adecuada y precisa los centros a los usuarios y cubrir de forma eficiente la totalidad de la zona de influencia.

Tráfico

Utilizados para modelar la conducta del tráfico determinando modelos de circulación por una vía en función de las condiciones de tráfico y longitud. Asignando un coste a los nodos (o puntos) en los que puede existir un semáforo, se puede obtener información muy útil relacionada con análisis de redes.

Demografía

Se evidencian en este tipo de SIG un conjunto diverso de aplicaciones cuyo vínculo es la utilización de las variadas características demográficas, y en concreto su distribución espacial, para la toma de decisiones. Algunas de estas aplicaciones pueden ser: el análisis para la implantación de negocios o servicios públicos, zonificación electoral, etc. El origen de los datos suele ser los censos poblacionales

elaborados por alguna entidad este grupo de aplicaciones no obligan a una elevada precisión, y en general, manejan escalas pequeñas.

3.9.5 Listado de base cartográfica

CARTOGRAFIA PARA DEFINIR EL ALCANCE DEL PROYECTO

1. Plano base sin topografía esc. 1/ 500.000 . Región
2. Plano base sin topografía esc. 1 /250.000 Área de Interés
3. Plano base sin topografía esc. 1 /35.000 Recorte Territorial
4. Plano de usos y zonificación del Código de Planeamiento Urbano MEB esc 1/35.000.
5. Plano de la línea de ribera del Quemquemtreu y superposición de la localización de viviendas sobre la planicie de inundación MEB esc 1/35.000.
6. Plano catastral, con indicación de parcelas fiscales provinciales y municipales.
7. Plano de conectividad.
8. Plano de identificación de procesos críticos de ocupación de suelo en área urbana.
9. Plano de identificación de procesos críticos de ocupación de suelo en área suburbana.

CARTOGRAFIA PARA LA DIMENSIÓN LEGAL E INSTITUCIONAL

10. Zonificación de la carta orgánica municipal zonas de Transición, zona Núcleo y zona de Amortiguación.
11. Zonificación del Código ambiental: definición de ANPS.

CARTOGRAFIA PARA LA DIMENSIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

LOMA DEL MEDIO

- A. Plano base con curvas de nivel equidistancia 10 m Esc. 1/35.000
- B. Plano base con curvas de nivel equidistancia 2 m Esc. 1/35.000
- C. Plano base con curvas de nivel equidistancia 2 m Esc. 1/15.000 para urbanización del Sector.
- D. Plano con superficie del Sector para la urbanización.
- E. Plano Alerce Pitra Coihue Sector para la urbanización.
- F. Plano Conservación Sector para la urbanización.
- G. Plano Incendio y Restauración Sector para la urbanización.
- H. Plano Paisajes Sector para la urbanización.

- I. Plano Pendientes Sector para la urbanización.
- J. Plano Usos y Coberturas Sector para la urbanización.
- K. Plano de zonificación según aptitudes para la urbanización

CARTOGRAFIA LOMA DEL MEDIO - INTA

Nueve (9) planos. Fuente: INTA Bariloche.

El proceso de desarrollo de un Sistema de Información Geográfica aplicado al Municipio de El Bolsón, provincia de Río Negro, se refleja en el siguiente cuadro. Los resultados permitirán, junto a la capacitación en la acción del personal, lograr alcanzar los objetivos planteados y ser un insumo para el apoyo a la toma de decisiones.

TEMAS	TAREA	RESULTADO
Datos necesarios para desarrollar el sistema de información geográfica	Integrar diferentes formatos (papel, cad, excell, otros) y distintos archivos.	Base de datos con información sistematiza
Infraestructura de datos espaciales	Recopilar, unificar y sistematizar datos existentes en distintos niveles, formatos y escalas.	Diseño de códigos y nomencladores estándares de datos espaciales
Actualización de datos geográficos	Desarrollar y aplicar metodología de actualización de datos que permita la transferencia de la información geográfica	Interoperatividad de datos georreferenciados
Mantenimiento del SIG Municipio El Bolsón	Capacitar al personal en la acción de manera permanente y sistemática, con distintos niveles de avance en el uso y desarrollo de funciones de análisis SIG.	Decisión institucional de compartir datos geográficos con otras instituciones y la comunidad para generar resultados de calidad, confiabilidad, transferencia de información que apoye al proceso de toma de decisiones.

4. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA DE ANTECEDENTES

El Municipio de El Bolsón cuenta con una AGENDA TERRITORIAL, cuya finalización y aprobación por el Ejecutivo Municipal data del año 2012.

La Agenda fue concebida con el objetivo central de recuperar la autoridad pública en la gestión territorial que había estado ausente por más de una década, fortalecer capacidades institucionales, promover proyectos de intervención directa, actualizar instrumentos de gestión y ampliar espacios de participación.

Este instrumento, construido a partir de un importante trabajo de participación ciudadana, integral y multidisciplinario, concebido como una herramienta de gestión urbanística, tendiente a focalizar y acotar en tiempo y espacio la actuación de los actores públicos y privados en el territorio, no ha arrojado hasta la fecha resultado alguno que se haya sentido como progreso social.

En este sentido, los conflictos territoriales de urgente abordaje que planteó la Agenda hace tres años siguen instalados en el territorio y dan cuenta de las debilidades existentes desde el sector público para abordar problemáticas complejas.

Ante este escenario actual se toma la iniciativa de formular Lineamientos Estratégicos para las Dinámicas de Crecimiento de El Bolsón y Plan de Sector Loma del Medio tomando como punto de partida el antecedente de la Agenda Territorial 2012.

La evaluación estratégica del antecedente tiene como objetivo la determinación de una visión integral del territorio que permita definir: la evolución de las dinámicas tendenciales del crecimiento de El Bolsón, las potencialidades y limitaciones del territorio, así como también la identificación de los procesos críticos, cuya ponderación y conocimiento permitirá definir estrategias para superar las problemáticas actuales y planificar el ordenamiento de la ciudad.

Para llevarla a cabo se propone lo siguiente, a partir de las cuatro dimensiones que se definen en la metodología de trabajo:

- ✓ validación del estado de situación que arrojó cada una de las dimensiones de análisis de la Agenda
- ✓ Identificación de dimensiones de análisis no abordadas por la Agenda
- ✓ identificación de temáticas no abordadas, necesarias para garantizar el análisis integral del territorio
- ✓ reformulación de los nudos críticos de la Agenda.

En términos generales la Agenda ha desarrollado una importante cantidad de datos cuantitativos, que aportan consistencia a la validación de los Nudos que posteriormente formula. En cambio carece de técnicas cualitativas de producción de datos primarios aplicadas a los referentes claves del territorio estudiado.

En el presente trabajo se pretende lograr una aportación al diagnóstico del antecedente a través de la triangulación de datos cuantitativos y cualitativos para la

obtención de un análisis multidimensional que permita la identificación, evaluación, y análisis de los elementos territoriales tangibles e intangibles, siempre considerando el territorio como un conjunto de sistemas y subsistemas que interactúan en un espacio geográfico que es complejo y en permanente transformación.

4.1 Validación de estado de situación.

La Agenda plantea como objetivo un escenario deseado y define el perfil de territorio que se propone construir en los próximos años como expresión colectiva de los talleres comunitarios, las entrevistas personales y opiniones especializadas en los que se basaron los resultados obtenidos.

“Territorio que protege sus recursos naturales, conjuga la actividad turística y productiva con su entorno rural, consolida y completa el área urbana para un uso más eficiente de las infraestructuras instaladas y construye una imagen singular con la mejora de su espacio público y una renovada estrategia habitacional”

En su estructura general plantea un estado de situación a través de tres dimensiones de observación que estructuran la elaboración de una serie de “nudos críticos” mediante los cuales se establecen, para el abordaje de las problemáticas detectadas, cinco líneas de acción que se desarrollan en tres espacios o territorios donde se elabora una cartera de 10 proyectos de intervención.

A continuación se definen, en función de las tres dimensiones de análisis que trabajó, el estado de situación para cada dimensión, las líneas de acción que se fijaron en el territorio y los proyectos propuestos para cada línea de acción.

Figura N° 22. Síntesis del estado de situación según el antecedente

DIAGNOSTICO	ESTADO DE SITUACION	LINEAS DE ACTUACION	TERRITORIO	PROYECTOS
DIMENSION TERRITORIAL AMBIENTAL	ENTORNO NATURAL AMENAZADO POR EL DESARROLLO URBANO Y ECONOMICO	L1: ENTORNO RURAL Y COMARCAL	TERRITORIO RURAL	INFRAESTRUCTURAS PARA LA PRODUCCION
	MODELO DE OCUPACION TERRITORIAL EXTENDIDO Y DE BAJA DENSIDAD ESCASA CALIDAD DE LOS ESPACIOS PUBLICOS	L2: INTEGRACION URBANA ESPACIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS		ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL CENTRO INVERNAL
DIMENSION ECONOMICO SOCIAL	PRESENCIA DE ENCLAVES CON SITUACIONES DEFICITARIAS EN LAS CONDICIONES DEL HABITAT	L3: CONTROL DE LA EXPANSION INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDAS	TERRITORIO URBANO	CONSTRUCCION DE ESPACIOS PUBLICOS SINGULARES
	PRODUCCION RURAL DE TRADICION POCO SUSTENTABLE PARA PEQUEÑOS Y MEDIANOS PRODUCTORES			REORDENAMIENTO VIAL INTERIOR MEJORAMIENTO BARRIAL
DIMENSION INSTITUCIONAL	TENSION ENTRE EL MODELO DE PRODUCCION RURAL Y LA ACTIVIDAD TURISTICA QUE NO CONSIGUEN ARTICULARSE EN UN TIPO DE DESARROLLO LOCAL SUSTENTABLE	L4: CONSTRUCCION SUSTENTABLE	TERRITORIO ORGANIZACIONAL	COMPLETAMIENTO DE VACIOS URBANOS
	DIFICULTADES PARA ACCEDER A LA VIVIENDA QUE SUELE RESOLVERSE CON UNA CONDUCTA DE "INTRUSION" Y "TOMA" COMO PRACTICA INSTALADA			OFICINA DE PROYECTOS ESTRATEGICOS
	DIVERSIDAD CULTURAL COMO ATRIBUTO DE VALOR QUE CONVIVE CON CIERTA VISION DE INSULARIDAD Y FRAGMENTACION	L5: GESTION MUNICIPAL		REDISEÑO DE PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE GESTION URBANISTICA
	ACCIONAR DE LOS ACTORES ESTATALES Y SOCIALES CON PUNTALES ESPACIOS DE TRABAJO CONJUNTO MAS VINCULADOS A LA DELIBERACION QUE A LA DECISION CONJUNTA			
	DEBILES CAPACIDADES INSTALADAS PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS Y TRAMITACIONES URBANAS AGILES DE CALIDAD Y ADAPTADAS A LAS NECESIDADES CIUDADANAS			
	ESCALA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS ECONOMICOS FINANCIEROS PARA LA EJECUCION Y MANTENIMIENTO DE OBRAS URBANAS			
	PROCESO HISTORICO DE DETERIORO DE LAS COMPETENCIAS INSTITUCIONALES QUE CONDICIONA EL EJERCICIO DE LA AUTORIDAD TERRITORIAL Y PLANTEA INTERROGANTES SOBRE EL LIDERAZGO COMARCAL			

La validación del estado de situación se llevará a cabo a partir de los nudos críticos que plantea la Agenda, pues estos nudos o problemas complejos son los que sintetizan la situación actual del territorio.

Para la dimensión territorial la Agenda define el siguiente estado de situación:

- **El modelo de ocupación territorial extendido y de baja densidad.**

- Ciudad de desarrollo lineal

- Problemas con la Ruta 40 que atraviesa la ciudad / tránsito de camiones
 - Quemquemtreu límite urbano hasta los años 80 y luego ocupado irregularmente

- Extensa y baja densidad

- Pocas vías pavimentadas que limita la conectividad interna y el servicio de transporte
 - Pocas aceras y dificultad para movilidad peatón
 - Conversión de quintas en lotes dentro del área fundacional
 - Nuevos lotes urbanos hacia el sur, suburbano hacia el faldeo de la montaña y ocupaciones (regulares e irregulares) del quemquemtreu
 - Áreas interiores sin ocupar

- **Escasa calidad del espacio público**

- Ingresos a la localidad no caracterizados
 - Extensa periferia semi ocupada
 - Escasos espacios públicos
 - La Plaza pagano es el espacio público más significativo
 - La ruta 40 no cumple ningún rol en cuanto espacio publico
 - El Quemquemtreu con bordes ocupados, se valora mucho el sector parquizado

- **Presencia de enclaves con situaciones deficitarias en las condiciones del hábitat**

- Barrios marginados de servicios e infraestructura: Los Hornos, Loma del Medio, Usina (oeste del quemquemtreu) y Barrio Lujan
 - Estos barrios periféricos presentan carencias y déficit como distintivo dominante
 - Pueden terminar convertidos en bolsones de exclusión con profundización del proceso de segregación residencial y segregación urbana.

La Agenda Territorial desarrolló una extensa cartografía, que aparece como anexo al presente documento, la cual permitió analizar:

- El estado actual de la expansión urbana
- La ocupación de la masa edificada del suelo
- El alcance de las infraestructuras en los diferentes sectores de la ciudad
- La localización de los equipamientos comunitarios
- La localización de los espacios verdes urbanos y sus áreas de influencia
- Las ocupaciones informales de suelo

También sistematizó datos relativos a variables demográficas y superficies de suelo vacante.

El análisis del relevamiento físico espacial del territorio junto con la obtención de datos cuantitativos en relación a la cantidad de personas que habitan el territorio de El Bolsón obtenidos del antecedente nos permite validar el estado de situación que define la agenda.

Esta validación se sustenta desde la comprobación de:

- un modelo de ciudad lineal a lo largo del valle fértil que reconoce la presencia de tres grandes ejes longitudinales que revisten un carácter estructural: el Río Quemquemtreu, la Ruta Nacional 40 y el Boulevard de la Av. San Martín. Estos son los únicos componentes de la organización físico-funcional de la ciudad que orientaron y condicionaron su crecimiento y proceso expansivo a partir de su primera planta urbana o plano “fundacional”
- La existencia de un número significativo de parcelas vacantes de uso (baldías) dentro del tejido urbano, las cuales representan el 11 % de la superficie total de parcelas urbanas de El Bolsón.
- El reconocimiento de la presencia de grandes áreas indivisas en el interior de la ciudad, muchas de las cuales se encuentran ya en proceso de subdivisión, mientras que otras se mantienen a la expectativa como reserva de valor.
- El reconocimiento de una superficie vacante con posibilidad de albergar a 8.648 habitantes, número que duplica y más la cantidad neta del crecimiento demográfico de El Bolsón para el período censal 2001-2010 (4.190 habitantes)
- La existencia de una superficie de espacios verdes que, en función del mapeo de sus radios de influencia, no llega a cubrir a todos los sectores de la planta urbana de la ciudad
- La degradación del espacio público que se observa en todos los sectores de la ciudad
- La baja cobertura de infraestructuras relativas a red vial y cloacas fuera del casco fundacional de la ciudad, según el relevamiento cartográfico del antecedente.

No obstante para la correcta valoración de la dimensión territorial se hace necesario el análisis de otras variables que no han sido tenidas en cuenta por el antecedente, cuya incorporación permitirá la correcta caracterización del sistema urbano en su conjunto (estructura y dinámica territorial) tales como:

- ✓ Caracterización de la localización geográfica que amplía la escala de análisis
- ✓ Accesibilidad y conectividad territorial
- ✓ Patrones de ocupación de suelo
- ✓ Potencialidades de ejes estructurantes urbanos
- ✓ Potencialidades de espacios públicos existentes

✓ Estructura catastral rural

Para la dimensión ambiental la Agenda define el siguiente estado de situación:

• **El entorno natural está amenazado por el desarrollo urbano y económico.**

Con impacto de las ocupaciones irregulares y tomas de tierra, uso descontrolado de leña

Entorno natural de alto valor ambiental

- Alto valor paisajístico y ecológico reconocido tanto por provincia y municipio
- Áreas protegidas provinciales y nacionales
- Reserva de Biosfera Andino Norpatagonica

Donde aparecen emprendimientos de gran impacto

- Desarrollo del cerro Perito Moreno con impactos económicos y ambientales

Un medio rural amenazado

- Progresiva subdivisión
- Baja rentabilidad de actividades productivas, mayor beneficio económico por loteo que por producción,

En la agenda quedan expresados los desequilibrios urbanos y ambientales generados principalmente debido a la falta de planificación. Se menciona la existencia de áreas protegidas importantes para la protección de los ecosistemas y el paisaje, pero no se menciona que la mera existencia de las mismas no garantizan la conservación del patrimonio natural. En algunos casos las áreas protegidas no cuentan con Planes de Manejo, como el Área Protegida Rio Azul – Lago Escondido, y la Reserva Forestal Los Repollos (ambos citados en la Agenda). Además, están las áreas que cuentan con Planes de Manejo que no se implementan y/o se implementan de modo ineficaz, como el Área Natural protegida Cipresal de las Guaitecas y la Reserva Forestal Loma del Medio – Rio Azul (también citadas en la agenda). Tampoco se incluyen en la Agenda las áreas protegidas municipales que, de acuerdo con el Código Ambiental de EL Bolsón (Ordenanza N° 261 / 2003), deberían estar sujetas a un régimen especial de manejo y destinadas a cumplir un rol de protección de distintos valores naturales y/o culturales

Un aspecto de vital importancia para la zona de El Bolsón que no ha sido abordado por la Agenda Territorial es el que concierne a la dinámica y el manejo del agua. Existen áreas de gran sensibilidad, especialmente las cabeceras de cuenca, zonas de recarga, y humedales (caso de Mallín Ahogado) donde el agua es captada por la superficie y los ecosistemas terrestres, que se encuentran bajo distintos tipos e intensidades de uso. Estas áreas son importantes para la regulación hídrica y la producción de agua de calidad para toda la población de El Bolsón, y en la actualidad carecen de pautas de manejo adecuadas.

En la Agenda se menciona el impacto que producen las ocupaciones irregulares y tomas de tierra sobre el medio ambiente. En este sentido, se considera oportuno ampliar el análisis a la existencia de determinados “patrones” de ocupación del

territorio, y plantear que el mismo fenómeno se produce por distintas vías o mecanismos. Por un lado, los procesos de “toma” de tierras por parte de aquellos sectores que no tienen posibilidades de comprar un lote a precio de mercado, y por el otro, de los parcelamientos y fraccionamientos que realizan algunos agentes inmobiliarios, vinculados a la especulación inmobiliaria por los altos precios de la tierra. De cualquier modo, muchas veces se construye en terrenos que no son aptos, se produce una fuerte fragmentación del ambiente ocupado, y /o se superan los niveles aceptables de ocupación del lugar. Además, se urbanizan áreas sin cobertura de servicios o donde es muy difícil la prestación de los mismos resultando en altos costos para el municipio.

Tampoco se aborda la problemática de los incendios forestales en la zona de interfase. El patrón de uso del territorio no solo produce impactos por degradación y/o fragmentación, sino que también aumenta fuertemente el riesgo de incendio en las áreas ocupadas. De este modo aumenta la vulnerabilidad de las áreas, y se requiere mayor organización por parte de las instituciones y la comunidad para la realización de tareas de prevención, la apertura de caminos y la identificación de fuentes de agua para el combate de los eventuales incendios.

En relación a los espacios públicos, la Agenda expresa con claridad las serias deficiencias que presenta El Bolsón, que no solo cuenta con muy pocos espacios públicos sino que los mismos son de baja calidad y se encuentran en mal estado de mantenimiento.

Como conclusión podemos decir que si bien la afirmación precedente en relación a la amenaza del entorno natural es válida, no es menos cierto que no solo el desarrollo urbano y económico representan una amenaza para estos espacios.

Debido a la alta antropización de algunas zonas de valor ambiental y natural, la valoración de esta dimensión en el caso que nos ocupa requiere tener en cuenta el factor de “vulnerabilidad” ambiental y social en relación a la determinación de:

- ✓ Capacidad y uso del soporte del suelo
- ✓ Restricciones y protecciones ambientales

Para la dimensión económico-social la Agenda define el siguiente estado de situación:

- **Producción rural de tradición poco sustentable para pequeños y medianos productores.**
 - Saber hacer con bajo uso de químicos pero con débil encadenamiento de valor agregado y muy sensible a variables externas
 - Los pequeños productores son expulsados de su territorio para desarrollar actividades extra prediales
 - Venta de tierra por el alto valor inmobiliario
 - El desalojo de sectores de tradición rural genera asentamientos humanos de alto riesgo ambiental y social
 - Disminuye la población rural y aumenta la población urbana
 - Disminuye la actividad agro silvo pastoril y se incrementan nuevas formas de ingresos (agricultura intensiva, horticultura, etc.)

- **Tensiones entre el modelo de producción rural y la actividad turística que no consiguen articularse en un tipo de desarrollo local sustentable.**
 - El turismo aparece como una actividad fundamental para el Bolsón
 - Incertidumbre sobre el perfil turístico a escala y calidad que no permite que la economía quiebre la estacionalidad (70% de ingresos entre diciembre y marzo)

- **Dificultades para acceder a la vivienda, que suelen resolverse con una conducta de “intrusión” y “toma” como práctica instalada.:**
 - Consecuencia de la falta de posibilidades de acceder a una vivienda digna
 - Las tomas no siempre son realizadas por “familias que lo necesitan” (Indignación de los habitantes de El Bolsón)
 - Papel protector y muchas veces animador de las tomas por parte de estado local (el estado municipal es responsable ,por acción u omisión, del “descontrol “)
 - Existen más de 50 tomas, de diferente consolidación y cantidad de personas.

- **Diversidad cultural como atributo de valor, que convive con cierta visión de insularidad y fragmentación.**
 - La diversidad cultural: múltiples pertenencias migratorias y pueblos originarios.
 - Ambivalencia de la importancia de la heterogeneidad y las diferencias culturales.
 - La heterogeneidad social dificulta los acuerdos / proyectos para el futuro
 - La ausencia de una identidad colectiva como obstáculo, y/o desafío colectivo para la construcción de una ciudad equilibrada, sostenible e inclusiva.
 - Representantes barriales y poca participación vecinal
 - Comunidades mapuches luchan por el reconocimiento de sus derechos ancestrales

En la Agenda se plantea que la diversidad cultural existente en El Bolsón y las múltiples pertenencias migratorias si bien constituyen un atributo de valor, también resulta un desvalor por la fragmentación debido a dichas diferencias. En este sentido, resulta difícil generar una identidad colectiva para la construcción de una ciudad equilibrada, sostenible e inclusiva. La heterogeneidad social dificulta los acuerdos y la definición de proyectos para el futuro. Un ejemplo es el proyecto para el Desarrollo del Cerro Perito Moreno (mencionado en la dimensión territorial – ambiental como emprendimiento de gran impacto) el cual es apoyado por una parte de la población y criticado por otro sector.

Por otro lado, se plantea la existencia de tensiones entre el modelo de producción rural y la actividad turística por las dificultades de articularse en un tipo de desarrollo local sustentable. En este sentido, se considera más apropiado pensar que existen grandes posibilidades futuras para la articulación de ambas actividades, y la posibilidad de lograr sinergias para beneficio mutuo.

También se incluye la lucha de las Comunidades Mapuches por el reconocimiento de sus derechos ancestrales. Sin dudas esta problemática deberá ser abordada de manera urgente, realizando una valoración razonable sobre los derechos reclamados históricamente por las comunidades y, de este modo, disminuir la conflictividad existente en el territorio.

Las desigualdades que se presentan en la ciudad, entre sus distintos barrios, y de la zona urbana con las áreas rurales son expresadas en la Agenda territorial. El área central de El Bolsón, aun con deficiencias, se presenta más consolidada, con cobertura básica de infraestructura y servicios, mientras que el entorno se aparece disperso y con grandes falencias. Una gran parte de las calles aun no cuentan con pavimento, y las únicas existentes hasta el momento se encuentran en el centro. Solo la ruta Nacional N° 40 atraviesa completamente el área urbana y parcialmente lo hace la Av. San Martín. Los barrios periféricos presentan calles de ripio o de tierra. Además, existen distintos barrios que no cuentan con red de gas natural, tales como los Barrio Lujan y Cerro Amigo, siendo muy incipiente en los barrios Usina, Loma del Medio y Los Hornos. La red cloacal se encuentra menos extendida aun, ya que no solo no llega a los barrios mencionados, sino que tampoco lo hace en los barrios Arrayanes, Villa Turismo, Loma del Medio, Usina y Los Hornos.

También se expresa claramente la problemática relacionada a la existencia de asentamientos irregulares en la costa del río Quemquemtreu (expresados en la agenda como bordes ocupados), los cuales presentan importantes carencias, y situaciones deficitarias en las condiciones del hábitat formando parte de los bolsones de exclusión y de segregación urbana. Por encontrarse en zona de ribera, estos barrios presentan alta vulnerabilidad ante procesos de crecida del río, pudiendo ser afectados por severas inundaciones.

En relación al medio rural, la Agenda expone las dificultades para lograr el desarrollo productivo. Se plantea que la capacidad y el saber hacer con bajo uso de químicos de los pequeños productores, se encuentran con un débil encadenamiento de valor agregado y resulta muy sensible a variables del mercado. Por otro lado, el precio de la tierra también afecta a las áreas rurales y a la producción del campo. Ante la presión del mercado inmobiliario muchos productores terminan vendiendo sus tierras, y se verifica una subdivisión progresiva por el alto valor inmobiliario de las tierras.

En el presente trabajo se valida el estado de situación definido en la Agenda Territorial. No obstante se cree necesario el análisis de otras cuestiones que están imbricadas en las problemáticas sociales que la agenda ha determinado.

En relación a la localización de viviendas dentro de la zona inundable del Río Quemquemtreu es imprescindible contar con estudios que aborden esta problemática de manera integral y con enfoque de manejo de cuenca hidrográfica. Este aspecto es significativo ya que las características de la cuenca y los cambios que se producen en la misma tienen impacto sobre el régimen hídrico, y modifican los pulsos de crecida de los cursos de agua.

El análisis integral de la problemática relativa a las cuestiones productivas deberá tener en cuenta la hipótesis relativa a la debilidad del estado para asegurar la

producción de alimentos en las áreas rurales. En este sentido será necesario analizar el rol fundamental que debe cumplir el Estado a fin de:

- ✓ fortalecer y garantizar la producción primaria, especialmente de los alimentos de alta calidad que generan los pequeños productores.
- ✓ La definición del uso del suelo
- ✓ La regulación del mercado inmobiliario

Para la dimensión Institucional la Agenda define el siguiente estado de situación:

- **Accionar de los actores estatales y sociales, con puntuales espacios de trabajo conjunto, más vinculados a la deliberación que a la decisión conjunta.**
 - Accionar desarticulado/ fragmentado entre los actores estatales y sociales que se evidencia en la conformación del territorio.
 - Municipio con escasa coordinación y comunicación interna y externa que redundan en el accionar sobre el territorio
 - Expectativa y predisposición de los actores locales para el accionar conjunto municipio-sociedad que no se verifica como una práctica lograda y eficaz.

- **Débiles capacidades instaladas para la prestación de servicios y tramitaciones urbanas ágiles, de calidad y adaptadas a las necesidades ciudadanas**
 - Dificultades para brindar servicios urbanos de calidad a la población y responder a sus necesidades.
 - Area central consolidada que presenta una cobertura básica y un entorno disperso y extendido que presenta grandes falencias, fundamentalmente en pavimentos, red cloacal, equipamientos sociales y espacios públicos.
 - los servicios de recolección, tratamiento y disposición final de residuos son percibidos por los actores locales como deficitarios y necesitados de una resolución satisfactoria.
 - Inexistencia de procedimientos administrativos normalizados que contribuyen a una percepción de poca transparencia en el accionar del estado municipal.
 - El organigrama municipal organizado en torno a funciones dificulta la posibilidad de actuar coordinadamente en las prestaciones de trámites y servicios urbanos
 - Como dinámica instalada de trabajo prevalece la resolución caso a caso de las situaciones que se presentan de modo individual.
 - Escasas capacidades técnicas del personal para proyectar, ejecutar y evaluar acciones como mecánica de trabajo planificado de obras y servicios.

La Agenda Territorial focalizó su análisis en la determinación del estado de situación del aspecto Institucional, dejando de lado la dimensión Legal.

En relación al **aspecto Institucional** se validan las determinaciones que se han hecho desde la agenda, a partir de reuniones y charlas mantenidas entre el equipo técnico que desarrolla el Plan y diferentes referentes Municipales.

La agenda caracteriza el estado de situación Institucional como altamente deteriorado a partir de la debilitación del rol del Estado que se traduce en la falta de normativa actualizada, de acciones planificadas y de controles, que se han ido profundizando en los últimos años. Ante esta situación la ciudadanía demanda la recuperación de la autoridad territorial del Municipio puesto que la relacionan directamente con el crecimiento anárquico de la ciudad.

A su vez el estado Municipal se reconoce como una organización simple, estructurada en torno a un modelo tradicional de gestión, tabicado y centrado en la gestión de expedientes, que ha padecido este proceso de deterioro.

Con respecto a la Dimensión Legal, no abordada desde la Agenda Territorial, entendemos que las dificultades que atraviesa el municipio en relación al ordenamiento territorial así como también a la fiscalidad, se han de resolver empoderando al Municipio desde la definición de normativa aplicable que permita:

- una planificación acorde a las necesidades actuales de la ciudad según un modelo deseado de territorio
- acompañar el accionar de las políticas públicas direccionadas a la gestión del suelo municipal.
- **Escasa disposición de recursos económico – financieros para la ejecución y el mantenimiento de obras urbanas.**
 - Mínima disponibilidad de recursos económicos, de infraestructura y equipamiento del municipio
 - Muy bajo índice de cobrabilidad en la ciudad de las Tasas y Servicios Urbanos.
 - Muy bajo nivel presupuestario para la gestión municipal
- **Proceso histórico de deterioro de las competencias institucionales que condiciona el ejercicio de la autoridad territorial y plantea interrogantes sobre el liderazgo comarcal.**
 - Limitaciones para abordar la cuestión territorial desde una perspectiva planificada sostenida por normas, capacidad de control y responsabilidad ciudadana.
 - Imagen degradada de las capacidades municipales para asumir el rol de autoridad territorial
 - Incipiente posicionamiento del Bolsón como nodo comarcal de servicios que impone acrecentar las capacidades para liderar una actuación coordinada en el territorio ampliado.
 - Desactualización y desarticulación de la normativa urbanística

- Escasa tradición de gestiones planificadas
- Inexistente capacidad de control sobre el territorio municipal
- Desconfianza ciudadana sobre el accionar estatal

La Agenda Territorial focalizó su análisis en la determinación del estado de situación del aspecto Institucional del Municipio, dejando de lado la dimensión Legal. Este hecho de no vinculación entre lo legal y lo institucional es lo que determina la incorrecta interpretación en relación a la capacidad de gestión de un estado municipal.

En relación al aspecto Institucional se validan las determinaciones que se han hecho desde la agenda, a partir de reuniones y charlas mantenidas entre el equipo técnico que desarrolla el Plan y diferentes referentes Municipales.

La agenda caracteriza el estado de situación Institucional como altamente deteriorado a partir de la debilitación del rol del Estado que se traduce en la falta de normativa actualizada, de acciones planificadas y de controles, que se han ido profundizando en los últimos años. Ante esta situación la ciudadanía demanda la recuperación de la autoridad territorial del Municipio puesto que la relacionan directamente con el crecimiento anárquico de la ciudad.

A su vez el estado Municipal se reconoce como una organización simple, estructurada en torno a un modelo tradicional de gestión, tabicado y centrado en la gestión de expedientes, que ha padecido este proceso de deterioro.

Con respecto a la Dimensión Legal, no abordada desde la Agenda Territorial, entendemos que las dificultades que atraviesa el municipio en relación al ordenamiento territorial así como también a la fiscalidad, se han de resolver empoderando al Municipio desde la definición de normativa aplicable que permita:

- una planificación acorde a las necesidades actuales de la ciudad según un modelo deseado de territorio
- acompañar el accionar de las políticas públicas direccionadas a la gestión del suelo municipal.

4.2 Identificación de temáticas no abordadas.

En el contexto de una planificación estratégica del territorio el análisis integral del sistema territorial es la condición necesaria para garantizar el diseño de un modelo de territorio deseado.

En este contexto se hace necesario el abordaje de temáticas no desarrolladas en el antecedente, que como ya hemos visto en el aparatado anterior, son necesarias para definir con mayor precisión la caracterización del modelo actual de territorio.

En el trabajo realizado por cada consultor en relación a las diferentes dimensiones de análisis se identificaron y desarrollaron los temas de necesaria incorporación.

El sistema territorial urbano-rural se define como el conjunto de componentes dinámicos que existen en la ciudad y el campo y las interrelaciones que se dan entre estos componentes.

En el presente informe se describen de manera integrada las nuevas temáticas propuestas por los consultores, pues será necesario interrelacionar el aspecto formal analizado en la dimensión territorial con los aspectos económicos, sociales y ambientales y legales a fin de poder precisar políticas de planificación acorde a las problemáticas y necesidades locales.

Cabe aclarar que el caso particular del Plan de Sector Loma del Medio, que incorpora el presente trabajo, constituye uno de los ejes centrales a analizar. En este sentido es explícita la decisión del Ejecutivo Municipal en relación a la urgencia de tratamiento y resolución de la desafectación de aproximadamente 60 has. de la Reserva Forestal Loma del Medio para ser incorporadas al suelo urbano de la localidad.

Como punto de partida se tiene en cuenta la ampliación de la escala de análisis a partir del reconocimiento de que el territorio en cuestión es parte integrante de una microrregión que le da identidad y características propias.

En el área urbana se propone analizar la presencia del Río Quemquemtreu en relación a su potencialidad para convertirse, como elemento singular, en uno de los ejes estructurantes de la ciudad. Además el estudio del área ribereña se presenta como un área específica de la ciudad, cuyo análisis permitirá identificar patrones críticos de la ocupación del suelo urbano en el marco de la expansión de la ciudad hacia el Oeste del río, proceso en el cual se inscribe la ocupación de la Loma del Medio.

También resulta imprescindible abordar la caracterización de los conflictos ambientales relacionados con la línea de ribera, la capacidad de soporte del suelo, los tratamientos de efluentes cloacales, la gestión de los residuos sólidos urbanos (RSU), la contaminación y el chatarrerismo en los barrios ribereños, la localización del cementerio a la vera del Quemquemtreu y otros procesos de contaminación difusa o pasivos ambientales que se localizan en el área urbana de la ciudad.

En un plano normativo, y en relación directa con el Código de Planeamiento Urbano, el análisis de los parámetros urbanos de cada zona permitirá proponer redefiniciones que posibiliten completar y densificar zonas a fin de lograr un modelo de ciudad compacta. Se deberá incorporar también el estudio de la legislación del recurso hídrico a fin de definir restricciones al dominio que garanticen áreas seguras para la localización de edificaciones en los barrios de ribera.

En área rural se identifican procesos críticos de ocupación del suelo. El análisis del caso de Mallín Ahogado en este área permitirá encontrar interrelaciones entre lo que sucede en la ciudad y en el campo, con el objeto de observar el territorio de manera integral.

Se deberá determinar para estas áreas como afecta la ocupación del territorio al cambio de uso de suelo y su implicancia en relación a la vulnerabilidad ambiental y social que este patrón de ocupación puede traer aparejado.

Se analizarán procesos de subdivisión de suelos, cambios de uso, afectación de la ruralidad y de la productividad tradicional a partir del cambio de uso del suelo, etc.

En relación a la normativa vigente aplicable a zonas rurales se desarrollarán los siguientes ítems: recursos hídricos, áreas naturales protegidas, restricciones

ambientales, competencias institucionales e interjurisdiccionales, procedimientos para subdivisiones de suelo, tierras fiscales, entre otras.

En relación al caso específico Loma del Medio que incorpora el presente trabajo, el análisis de este caso de estudio nos permitirá abordar un patrón de ocupación definido por la ocupación irregular que incluye espacios de alto valor ambiental y paisajístico, el cual se ha constituido en una práctica común en el municipio de El Bolsón. Una primera aproximación al territorio establecido para el plan de sector permitirá situarnos con mayor detalle en la temática del área a intervenir.

El estudio del impacto que provoca la antropización de áreas naturales protegidas en el medioambiente y en la sociedad sentarán las bases para la identificación, ponderación y determinación de restricciones y protecciones ambientales.

En relación a la incorporación de esta área de reserva forestal antropizada al suelo urbano de la ciudad, se propondrán recomendaciones para llevar adelante la desafectación del Sector del área de Reserva.

4.2.1 Legislación aplicable en materia de ordenamiento territorial ambiental, urbano-rural

Además de lo expuesto anteriormente, el **abordaje de la dimensión legal** que propone el presente trabajo, el cual no había sido tenido en cuenta en la Agenda territorial hace referencia al relevamiento y sistematización de la legislación nacional, provincial y municipal aplicable en materia de ordenamiento territorial ambiental urbano rural aplicable al área de interés: MEB y Sector Loma del Medio

La identificación del marco normativo tiene por objeto:

- La determinación de las autoridades de aplicación de la norma para la regulación y gestión del territorio
- La definición de cómo se regula el fraccionamientos de suelo
- La identificación de los condicionantes de la edificación y el compromiso actual del suelo desde la norma vigente.
- La definición de restricciones ambientales, principalmente para el Plan del Sector
- La definición de restricciones al dominio, principalmente en las márgenes del Río Quemquemtreu.

Este análisis crítico permitirá identificar, entre otras cosas:

- Las competencias Institucionales para la definición de estrategias de intervención territorial
- Incumplimientos en la normativa actual
- Temas no regulados y de necesario tratamiento.

A continuación aparecen listadas, toda la legislación relevada, con injerencia en el territorio, la cual será objeto de análisis en los diferentes capítulos del presente informe.

Marco jurídico nacional

- **Ley 25.688:** establece el “Régimen de *Gestión Ambiental de Aguas*”
- **Resolución N° 236/12:** del COFEMA (Consejo Federal de Medio Ambiente), referida a la protección ambiental de los bosques nativos

Marco jurídico provincial

En el siguiente listado aparecen las leyes provinciales relevadas, con injerencia en el territorio, las cuales se analizarán con posterioridad en el presente capítulo.

- **Constitución de la Provincia de Río Negro.**
- **Ley N° 2338.** Determinación del Ejido Municipal de El Bolsón
- **Ley Provincial E N° 3483 .** Régimen Catastral
- **Ley provincial N ° 2952.** Código de Aguas. Restricciones al dominio. Servidumbres administrativas.
- **Decreto Provincial N° 1058/2005** , mediante el cual se reglamenta el Art. 16, Incs. g) e i), del Código de Aguas, Ley N° 2952.
- **Resolución N° 1333 del año 2005:** relativa a la definición de parámetros relativos a la restricción al dominio en la línea de ribera. Area Urbana
- **Resolución N° 888 del año 2013:** complementaria de la anterior y relativa a la definición de parámetros relativos a la restricción al dominio en la línea de ribera. Area Suburbana
- **Ley provincial N° 2669:** Sistema Provincial de Áreas Naturales.
- **Ley provincial N° 4552:** de protección ambiental de bosques nativos

Marco jurídico municipal

El siguiente listado refleja la normativa municipal relativa al ordenamiento territorial ambiental, aplicable en el Ejido de El Bolsón.

- **Carta Orgánica Municipal (COM)**
- **Código de Planeamiento Urbano**
- **Código Ambiental**
- **Ordenanza N° 112/77:** relativa a la recuperación racional de la zona de ribera incluyendo la apertura de una avenida costanera sobre el río Quemquemtreu, con límite norte en la calle Pueyrredón y límite sur, en la calle Las Heras.
- **Ordenanza N° 108/92:** regula la venta y administración de la tierra fiscal y de propiedad privada del municipio (art. 1°).

- **Ordenanza N° 100/96:** regula la entrega de los certificados de ocupación, los que pueden ser transferidos sin previa autorización del Concejo Deliberante (art. 4º).
- **Ordenanza N° 043/04:** relativa a la suspensión de solicitudes de tierra fiscal
- **Ordenanza N° 093/04:** de declaración de emergencia habitacional en el ejido de El Bolsón.-
- **Ordenanza N° 159/07:** relativa a la creación de la Secretaría de Tierras y Viviendas, la que a la fecha no funciona.
- **Ordenanza N° 017/07:** modifica el art. 10º de la Ordenanza N° 108/92 en cuanto al orden de prioridad de las adjudicaciones de tierras fiscales y de propiedad privada municipal.
- **Ordenanza N° 127/07:** relativa a la normativa territorial de aplicación para los barrios de Villa Turismo y Cerro Amigo
- **Ordenanza N° 039/08:** la cual fija el precio del metro cuadrado de tierra por barrio en función del nivel de infraestructura del sector y de la distancia al centro. Además ordena que se proceda a la adjudicación con relación a quienes posean certificado de ocupación, otorgado por resolución del Concejo Deliberante.-
- **Ordenanza N° 117/09:** modifica los valores de las unidades fiscales estableciéndolos -para todo el ejido-, en 25UF por m2 contemplando situaciones de descuentos (art. 3º).
- **Ordenanza N° 128/11:** estipula que para el caso de transferencia de los derechos de ocupación, cada una de las partes deberá abonar el 25% del valor establecido por la Ordenanza N° 039/08, sobre la totalidad de la parcela afectada.
- **Ordenanza N° /14:** relativa a la suspensión de Consorcios Parcelarios.
- **Ordenanza N° 121/09:** relativa a la regulación de los usos del suelo rural y subrural
- **Ordenanza N° 261/03:** relativas al Sistema Municipal de Areas Naturales Protegidas

4.3 Reformulación de los nudos críticos de la Agenda

La reformulación de los nudos críticos del antecedente requiere el análisis previo de los temas no abordados por la Agenda 2012.

Este tema se desarrollará más adelante, en el Capítulo 12 correspondiente a la construcción de la evaluación estratégica integrada del antecedente

5. Ampliación de la escala de análisis

La localidad de El Bolsón como centro urbano se inserta en un sistema más amplio de localidades denominado "Comarca Andina del Paralelo 42°".

Este sistema se articula mediante un sistema de valles cordilleranos y se define en los límites de la cuenca hídrica del Lago Puelo, que concatenada a distintos lagos chilenos desemboca en el océano Pacífico a través del estuario de Reloncaví.

La geografía y el clima sumado a las relaciones sociales y económicas han determinado históricamente las características del sistema territorial desde tiempos en los que no existían los límites políticos, y varias de estas características subsisten aun hoy dándole forma y unidad territorial.

Las localidades de la comarca Andina del paralelo 42° no pueden concebirse en si mismas si no es en la relación con las otras, con lo cual toda intervención antrópica dentro de sus límites afecta de manera directa a toda la región.

Así como, en esta unidad geográfico ambiental, los límites políticos y jurisdiccionales son uno de los elementos que fomentan la fragmentación del sistema territorial, desde la dimensión de lo físico y construido uno de los elementos que actualmente define y consolida su unidad es el **sistema de conectividades**.

5.1 Sistema de conectividades de la Comarca.

En un contexto regional, la Comarca Andina del Paralelo 42° se comunica a través de un sistema de conectividades que se compone de una compleja red de articulaciones viales, peatonales y lacustres por donde se vinculan diariamente relaciones sociales y productivas que hacen a la identidad de la región.

Ruta Nacional N° 40:

Es la principal vía de comunicación que atraviesa la Comarca Andina del Paralelo 42°, aproximadamente entre los kilómetros 1870 a la altura de la localidad de Epuén (CH) y el kilómetro 1915 a la altura de la localidad de El Bolsón (RN), incluyendo a la altura del kilómetro 1900 la localidad de El Hoyo (CH). Desde estos puntos extremos La Comarca .

Andina se comunica de manera directa, hacia el norte distante unos 120km San Carlos de Bariloche (RN) y hacia el sur a unos 150km de distancia la localidad de Esquel (CH).

Se trata de una ruta pavimentada a mediados de la década de 1990, por la cual transitan no solo el tráfico de personas y mercaderías nacionales sino que es también

una muy importante vía de comunicación utilizada diariamente por gran cantidad de ómnibus y camiones de carga chilenos que ingresan al país por el Paso Internacional Cardenal Samore, en la provincia de Neuquén, y tienen como destino localidades y puertos continentales en el extremo sur del país vecino.

En El Bolsón esta ruta atraviesa el interior de la planta urbana, con lo cual las distintas características de viajes: locales, regionales, de larga distancia nacional o internacional confluyen sobre un mismo plano y generan más de un inconveniente al tránsito de la ciudad. Uno de los nudos problemáticos se produce en el centro mismo de la ciudad, en el cruce de la ruta nacional N° 40 y la Avenida San Martín, lugar en el que durante horas pico, principalmente en temporada turística, se producen demoras y largas filas de vehículos. Para este problema Vialidad Nacional ha diseñado, he incluido en el presupuesto, la construcción de un derivador para articular el nudo vial, lo cual se ha presentado a la comunidad en audiencia pública entendiendo que la obra acarrea una importante restructuración urbana en el centro de la localidad.

La ruta nacional N° 40 como eje principal se complementa con una red de carreteras provinciales que conforman un circuito de tránsito regional que articula las relaciones entre las distintas localidades y parajes que componen la Comarca Andina del Paralelo 42°.

Ruta Provincial N° 16 (CH):

La ruta Provincial N°16 es un eje pavimentado que conecta de manera directa a la localidad de El Bolsón (RN) con la localidad de Lago Puelo (CH) distantes unos 11km y desde allí, en un breve recorrido de 4km, culmina en el muelle internacional del Parque Nacional Lago Puelo.

Entre las localidades de El Bolsón y Lago Puelo se encuentra un sector consolidado como distrito de equipamiento industrial y comercial denominado “Cerro Radal” en el cual se destaca el nudo vial de la “Rotonda de Maderera”, del cual se desprenden dos carreteras pavimentadas que vinculan este punto, por un lado hacia el este con la ruta Nacional N° 40 y por otro hacia el sur como camino alternativo para llegar a la localidad de Lago Puelo.

Este sistema constituye el circuito vial más importante hacia el interior de la Comarca Andina ya que vincula de manera directa a través de corredores altamente densificados, en un radio de 15 kilómetros, las localidades de El Bolsón (RN), Lago Puelo (CH) y El Hoyo (CH), reforzando sobre esta zona la centralidad de sistema de referencias territoriales y consolidando en El Bolsón el rol de cabecera, como la ciudad más poblada del conjunto y centro en el cual se concentran la mayor cantidad de comercios y servicios.

Entre las localidades mas importantes se registra la existencia de parajes menores que han caracterizado el recorrido como puntos de referencia, generalmente en los cruces de caminos, donde se han ido consolidando instalaciones comerciales y de servicios, aunque durante los últimos 10 años es realmente significativa la gran cantidad de construcciones que han ido surgiendo sobre los bordes de la ruta transformando el paisaje como un continuo construido, alternando principalmente complejos turísticos e instalaciones comerciales.

Rutas Provinciales N° 70 y N° 71 (CH):

Desde el eje principal de la ruta nacional N°40, en la provincia de Chubut a la altura de la localidad de Epuyén, se desprenden dos carreteras pavimentadas que conectan la Comarca Andina con las localidades de El Maitén y de Cholila.

Hacia el Este, distante unos 35 kilómetros, por ruta provincial N° 70 se llega a El Maitén, y desde allí por caminos de ripio se conecta la región con la meseta patagónica de las provincias de Río Negro y de Chubut. Hacia el sur, por ruta provincial N° 71 se llega a Cholila, y desde allí por caminos de ripio se conecta la región con el Parque Nacional Los Alerces y con la localidad de Trevelin (CH)

Estos ejes pavimentados conforman la red secundaria más importante de la región siendo parte de los circuitos alternativos al eje principal de la ruta nacional N°40.

Rutas Provinciales N° 85 y N° 86 (RN):

Desde El Bolsón, sobre la traza de las rutas provinciales N° 85 y N° 86 se desarrollan sendos caminos de ripio consolidado que comunican al centro urbano con la zona rural de Mallín Ahogado, y se constituyen como circuito alternativo con vinculación a la ruta nacional N°40, a la altura del paraje Los Repollos. Cruzando el río Quemquemtrey y atravesando la Loma del Medio, la ruta provincial N° 85 gira hacia el norte, recorre el valle del río Azul y finaliza en la base del Centro de Esquí del Cerro Perito Moreno. Paralelamente, por el lado Este de la Loma del Medio la ruta provincial N° 86 finaliza en el cruce con la nacional N° 40.

Durante su recorrido las trazas de estas dos rutas provinciales se interconectan entre sí, confluyendo en una vasta red de caminos vecinales subsidiarios del denominado Circuito de Mallín Ahogado. A través de este circuito se articula la conectividad del área rural con el centro urbano y el resto de la región.

En relación a la ruta provincial N° 85, en el tramo de recorrido que limita al Oeste con la Loma del Medio, se observan construcciones irregulares casi pegadas a la traza provincial.

Esta traza representa una importante vía de acceso del área determinada para el "plan de sector". Mediante un tratamiento adecuado que incluya la determinación del ancho de vía y los puntos de conexión con los viarios ya existentes de la localidad entre otras cosas, será posible situar a la Loma del Medio como una parte integrante de la ciudad.

Ruta provincial N°6 (RN):

Desde ruta nacional N° 40, a la altura del acceso norte a El Bolsón, hacia el Este se desprende la ruta provincial N°6. Se trata de un camino de ripio consolidado que recorre el paraje Cuesta del Ternero y comunica con la localidad de El Maitén.

Otros caminos vecinales:

Desde El Bolsón por ruta provincial N° 85, sobre la Loma del Medio hacia el sur se desprende un camino de ripio que finaliza en el Camping Costa del Río Azul, donde se encuentra instalada una pasarela peatonal que comunica con el Área Natural Protegida Río Azul Lago Escondido. Promediando este recorrido, adentrándose en la provincia de Chubut, por otro camino se recorre el denominado paraje Entre Ríos finalizando en la ruta provincial N° 16, constituyéndose este como circuito alternativo entre las localidades de El Bolsón y Lago Puelo.

Este circuito de caminos vecinales se ha constituido como una importante vía de comunicación del área determinada para el "plan de sector" y permite situar a la Loma del Medio ya no simplemente como apéndice de la localidad de El Bolsón, sino como

espacio intermedio entre centros urbanos más densamente poblados, en este caso El Bolsón y Lago Puelo; y como situación de interface previo a adentrarse en el escenario natural constituido por el valle del río azul.

Existen otra gran cantidad de caminos vecinales, en su totalidad de ripio, algunos de estos consolidados y otros abiertos simplemente sobre el suelo rocoso de la cordillera, que aun sin grandes mantenimientos complementan al interior de la Comarca Andina del Paralelo 42° una red de circuitos alternativos con las principales vías. Estos han surgido alternativamente por distintos motivos, por la actividad turística con la necesidad de llegada a puntos de interés, por la explotación maderera con la necesidad de habilitar zonas de explotación de bosque nativo y nuevas forestaciones, o por la actividad agrícola productiva. Entre ellos podemos nombrar : en El Bolsón camino al Cerro Piltriquitron, camino a Cabeza del Indio, camino a la Cascada Escondida y camino a la Rinconada de Nahuel Pan; en El Hoyo, camino a Puerto Patriada , camino al Desemboque , etc.

Comunicación peatonal y paso lacustre con la Republica de Chile:

La Comarca Andina del paralelo 42° se encuentra comunicada con el vecino país a través de un Paso internacional habilitado en el parque Nacional Lago Puelo. De manera peatonal, bordeando un sistema de lagos, se comunica esta región con las localidades chilenas de Llanada Grande y Segundo Corral, desde aquí por carretera se alcanza la localidad de Cochamó a orillas del estuario de Reloncaví y el océano pacífico en la localidad Puerto Montt, capital de la región chilena de Los Lagos.

Por su condición geográfica que hace que esta gran cuenca hídrica desemboque en el océano Pacífico, este paso binacional es uno de los más bajos en toda la frontera. El sendero peatonal que no reviste grandes obstáculos se ha utilizado tradicionalmente como una vía de comunicación y en la actualidad es muy utilizado con fines turísticos.

Mediante acuerdos entre los dos países, con esta finalidad se han consensuado obras con el objeto de potenciar turísticamente el recorrido transformándolo en un paso vial-lacustre. El objetivo implica la realización de obras viales y la instalación de un sistema de transbordadores que permitan articular la travesía entre los lagos, valles y ríos que le dan forma a la cuenca. Parte fundamental de esta obra es el recientemente inaugurado muelle Internacional en el Parque Nacional Lago Puelo, como extremo final de la ruta provincial N° 16.

A este muelle, en la actualidad confluyen distintos circuitos lacustres que comunican otros parajes de la Comarca Andina sin acceso vehicular, tales como El Turbio, en el extremo sur del Lago Puelo y Los Hitos, hacia el oeste sobre el límite internacional.

De lo expuesto anteriormente podemos concluir que el **sistema de conectividades** presente **en una microrregión** pueden construir y definir socialmente a la unidad territorial de la Comarca en función de sus potencialidades. O bien quitarle jerarquía y unidad a causa de sus limitaciones.

Paso Internacional El León.

A mitad de trayecto entre El Bolsón y San Carlos de Bariloche, en el paraje Villegas, desde la ruta nacional N° 40, hacia el Oeste se desprende la ruta provincial N°83 a través de la cual se recorre el paraje El Manso y culmina en el paso internacional de El León. Esta carretera de ripio que se desarrolla a la vera del río Manso, límite sur del parque nacional Nahuel Huapi, se encuentra priorizada en la estrategia de la

integración binacional como corredor bioceánico con cabeceras en los puertos de San Antonio Oeste, provincia de río negro y Puerto Montt, en Chile.

POTENCIALIDADES

Dentro de las potencialidades observadas la pavimentación de la ex ruta Nacional N° 258, actual Ruta Nacional N° 40, principal eje vial de la Comarca Andina del Paralelo 42° significó la consolidación del crecimiento demográfico y económico de la región. No solo el turismo, sino el tráfico de mercancías nacionales e internacionales que utilizan esta vía de comunicación permiten que la Comarca Andina se constituya en un creciente nodo de referencia regional, potenciando la oferta de servicios, promoviendo la actividad comercial y estimulando la productiva.

La situación estratégica de los pasos internacionales también puede constituirse en una potencialidad para el territorio, puesto que constituye una oportunidad para el desarrollo de la región. En este sentido consolidar los vínculos preexistentes entre dos países que en este sector constituyen una misma unidad ambiental no debe ser visto simplemente como una posibilidad de aprovechamiento turístico para la región sino que ha de estructurarse en una mirada más amplia de integración binacional, con el foco puesto en la coordinación de acciones concernientes a garantizar la sustentabilidad de la cuenca. Será necesario incluir la mirada social para la validación del emprendimiento.

La Ruta provincial N° 16, caracterizada por un continuo construido, alternando principalmente complejos turísticos e instalaciones comerciales, puede considerarse como potencial corredor turístico y comercial entre las localidades de El Bolsón y Lago Puelo, contribuyendo a las relaciones humanas y a la economía de la microrregión.

El mejoramiento de las redes de vinculación secundaria, de las cuales en la actualidad se presentan pavimentadas solo algunas rutas provinciales de Chubut, constituye una potencialidad a ser valorada, ya que la consolidación de estas vías lleva implícita la posibilidad de un desarrollo más equitativo del territorio, que hoy se encuentra condicionado por la escasez de infraestructuras, lo que genera congestiones en las existentes y reproduce centralidades que atentan contra un desarrollo integral de la región.

Los caminos vecinales y los caminos que llevan a los distintos puntos de interés turístico constituyen una importante red de circulación para la economía no formal en relación a la producción familiar de pequeños y medianos productores que alternan la producción agropecuaria con la prestación de servicios turísticos, la cual debe ser potenciada y puesta en valor como trama vial de circuitos rurales que pueden articularse entre sí, evitando la centralidad que refuerzan la congestión de los centros urbanos.

En relación al Plan de Sector, mientras que la traza de la ruta provincial N° 85 podría considerarse la “espiná” que estructurará la urbanización del sector, la red de caminos vecinales garantizarán las comunicaciones entre La Loma y otros centros urbanos como Lago Puelo.

LIMITACIONES

Las limitaciones identificadas hacen referencia a la caracterización de los usos actuales de la **Ruta Nacional 40** y del estado deficitario de las redes de vinculación secundaria.

Caracterizada en la situación de corredor, la ruta nacional N°40 atraviese la planta urbana en El Bolsón, y también en otras localidades más pequeñas de la comarca, generando distintos grados de dificultades en el tránsito vehicular, principalmente por la circulación de camiones de gran porte. Es preciso establecer diferentes planos para la circulación de las distintas categorías de viaje, ya sea nacional e internacional, regional, o local, pudiendo de esta manera potenciar y hacer eficiente la red de caminos existentes. Desde hace años se piensa en la construcción de una avenida de circunvalación; otras opciones plantean la posibilidad del desvío del tránsito pesado por la localidad de El Maitén. Los costos y beneficios de cada alternativa constituyen una cuestión a ser evaluada con mayor profundidad.

5.2 Aeródromo de El Bolsón

El aeródromo de El Bolsón merece una mención aparte, ya que constituye una potencialidad de conectividad que al momento de la confección de este informe se encuentra inutilizada para el transporte de mercancías y pasajeros.

El aeroclub data de la década de 1950, y la pista tal como la conocemos actualmente fue asfaltada a finales de la década de 1980. Durante algunos años operaron las líneas aéreas LADE del Estado nacional y SAPSE del Estado provincial.

El aeródromo ha sido un tema de intenso debate en la localidad. Con el objetivo de urbanizar las hoy céntricas tierras del aeropuerto, en 2009 se realizó una consulta popular para promover su traslado. El resultado arrojó un 80% de votos negativos para la iniciativa que implicaba la especulación inmobiliaria privada sobre 74 hectáreas de suelo público urbanizable. Si bien actualmente el debate se centra en relación a la presión inmobiliaria sobre estas tierras, no deja de ser menos importante la discusión relativa a los nuevos usos que se podrían asignar a esta área, teniendo en cuenta la conveniencia o dificultad que acarrea el hecho de la operatividad de un aeropuerto que está localizado en la trama urbana de una ciudad.

El equipamiento aéreo ha redituado a la comunidad de El Bolsón la posibilidad de salidas de emergencias, en el caso de por ejemplo vuelos sanitarios en tiempos en los que la ruta de ripio por el cañadón de La Mosca no garantizaba un camino seguro hacia San Carlos de Bariloche en épocas invernales, y en la actualidad es altamente valorado como herramienta imprescindible para la operación aérea en casos de incendios forestales.

Al no contar con instalaciones e instrumental adecuado la pista no se ha consolidado como destino comercial y la presión urbana sobre el predio es una constante. Si bien en la actualidad la ubicación del aeródromo no es la más adecuada para el desarrollo armónico de la ciudad, la disyuntiva siempre ha estado dada por la determinación posible de un futuro emplazamiento. En este sentido la valoración ciudadana del patrimonio que significa la infraestructura de la pista no es un hecho menor en relación a su permanencia.

En la actualidad el Gobierno Municipal ha llevado adelante distintas acciones que tienden a la consolidación del aeropuerto. Se ha desarrollado un proyecto para la instalación de una terminal aérea comercial, junto a una terminal terrestre para Ómnibus de larga distancia, en el interior del predio. Esto se articula con una serie de obras viales en el acceso Norte de El Bolsón, como estrategia conjunta para el

mejoramiento de las infraestructuras de transporte de la localidad. Ambos proyectos se encuentran en etapa de análisis para el presupuesto nacional.

El desarrollo del transporte aéreo de pasajeros como posibilidad intermedia e interconectada con los aeropuertos internacionales de Bariloche y Esquel constituye una potencialidad a ser valorada para El Bolsón en el marco del desarrollo turístico de la Comarca Andina del Paralelo 42°.

6. Dinámicas de expansión

El fenómeno de crecimiento urbano permite abordar el conjunto de dimensiones (sociales, ambientales, económicas, normativas e institucionales) que gravitan en el proceso de urbanización y observar de manera contundente , en las propias áreas de expansión, los conflictos que esta lógica trae aparejados.

Cuando se habla de la expansión urbana se hace referencia a la localización de los asentamientos humanos en un territorio determinado.

Para el análisis de la dinámica de expansión de El Bolsón se vinculan variables demográficas y variables de crecimiento histórico de la mancha urbana en tres cortes temporales coincidentes con los censos nacionales 1991, 2001 y 2010.

En cuanto a las variables demográficas, como datos cuantitativos se tienen en cuenta los siguientes datos obtenidos del antecedente:

Figura N° 23.

EL BOLSÓN. Crecimiento demográfico. Años 1960 – 2001

Elaboración propia con datos del INDEC y de la Dirección Provincial de Estadísticas y Censos de Río Negro

1960	2.607	
1970	2.678	3 %
1980	5.001	87 %
1991	12.598	152 %
2001	15.537	23 %
2010	19.727	27 %

La lectura de la Figura N° 23 indica que es a partir de la década de los años setenta cuando empieza a producirse un significativo aumento de la población, produciéndose el crecimiento demográfico explosivo (más del 150 % en el período intercensal) en la década siguiente.

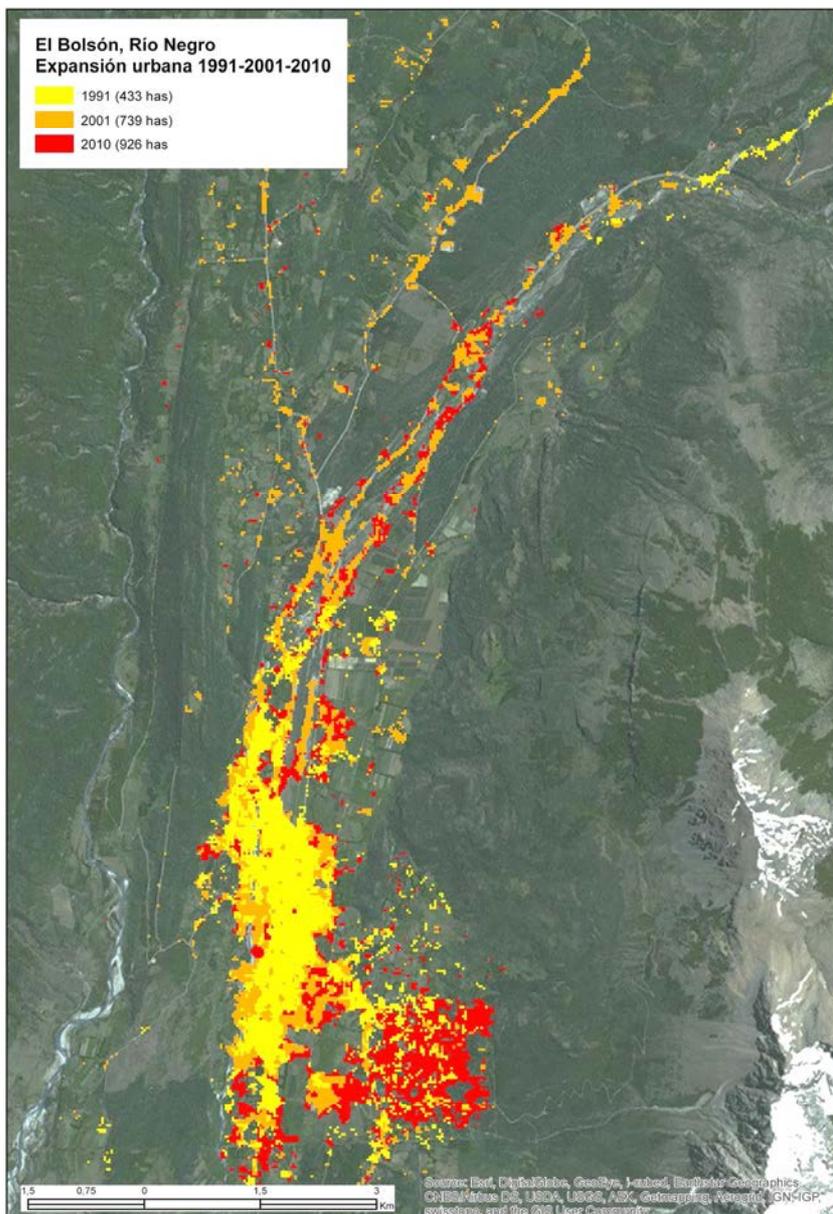
En las dos últimas décadas el ritmo de crecimiento poblacional disminuye significativamente.

El crecimiento histórico de la mancha urbana se trabaja a partir de la observación de imágenes satelitales. Estas imágenes corresponden a los satélites Landsat 5 y 7 , que tienen una resolución espacial de 1 pixel: 30 x 30 metros. El pixel es la unidad de medida mínima de una imagen digital ráster. Para el procesamiento de las imágenes se utilizó el programa ERDAS y se efectuó una clasificación del tipo supervisada a fin

de identificar cuatro clases de cobertura: suelo urbano, suelo desnudo, vegetación y agua.

Con la información obtenida se confeccionó la siguiente cartografía en donde se observa el crecimiento de la mancha urbana en tres cortes temporales a fin de poder asociar la expansión a la variación poblacional.

Figura N° 24. Expansión urbana en tres tiempos



TIEMPO 1 1991			TIEMPO 2 2001			TIEMPO 3 2010		
Sup.	Población	Densidad	Sup.	Población	Densidad	Sup.	Población	Densidad
(has)	(hab.)	(hab/ha.)	(has)	(hab.)	(hab/ha.)	(has)	(hab.)	(hab/ha.)
433	12598	29.90	739	15537	21,02	926	19727	21,30

Los datos cuantitativos determinan que la expansión urbana no es el emergente directo del incremento poblacional: el crecimiento de la mancha urbana en las dos últimas décadas provoca una marcada tendencia de disminución de la densidad poblacional

6.1 Análisis del Tiempo 1

En este período el plano “fundacional” se fue completando y consolidando.

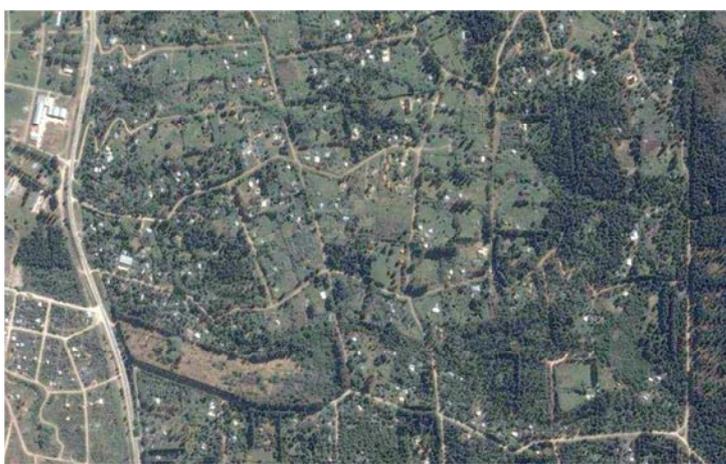
La expansión se produce sobre todo hacia el Este de la ciudad, convirtiendo a esta zona de quintas tradicionales en nuevas áreas del tejido residencial. Surgen así, a partir de loteos de carácter suburbano, los barrios de los faldeos de la montaña Piltriquitrón.

Hacia el Sur comienza incipientemente la habilitación de suelo a través de nuevos loteos de carácter urbano.

Hacia el Norte, la expansión se ve limitada por la presencia de una gran pieza de equipamiento: el aeródromo local

Caracterización de tejidos de expansión en Tiempo 1

Figura Nº 25. Tejido de expansión hacia el Este



1. Localización: Barrio Villa Turismo

2. Patrón de ocupación: loteo formal suburbano de muy baja densidad
3. Zonificación: AR2 (Arterial res 2). R2 (Residencial 2)
4. Uso: residencial
5. Infraestructura y servicios: suministro de agua potable y gas natural.

Figura Nº 26. Tejido de expansión hacia el Sur



1. Localización: Barrio San Francisco
2. Patrón de ocupación: loteo formal urbano de baja densidad
3. Zonificación: R3 (Residencial 3)
4. Uso: residencial
5. Infraestructura y servicios: suministro de agua potable, cloaca y gas natural en todo el barrio. Red vial y cordón cuneta solo en lotes frentistas de la Av. san Martín. Equipamiento Educativo

Figura Nº 27. Tejido de expansión hacia el Oeste (margen Oeste del río)



1. Localización: Barrio Usina
2. Patrón de ocupación: ocupación irregular de baja densidad regularizado bajo el Programa Arraigo a partir del año 1.997.
3. Zonificación: PA-A2 (Subrivereña). Ordenanzas 112/77, 100/92,150/07.
4. Uso: residencial
5. Infraestructura y servicios: suministro de agua potable. Equipamiento Educativo y Recreativos y Servicios Públicos

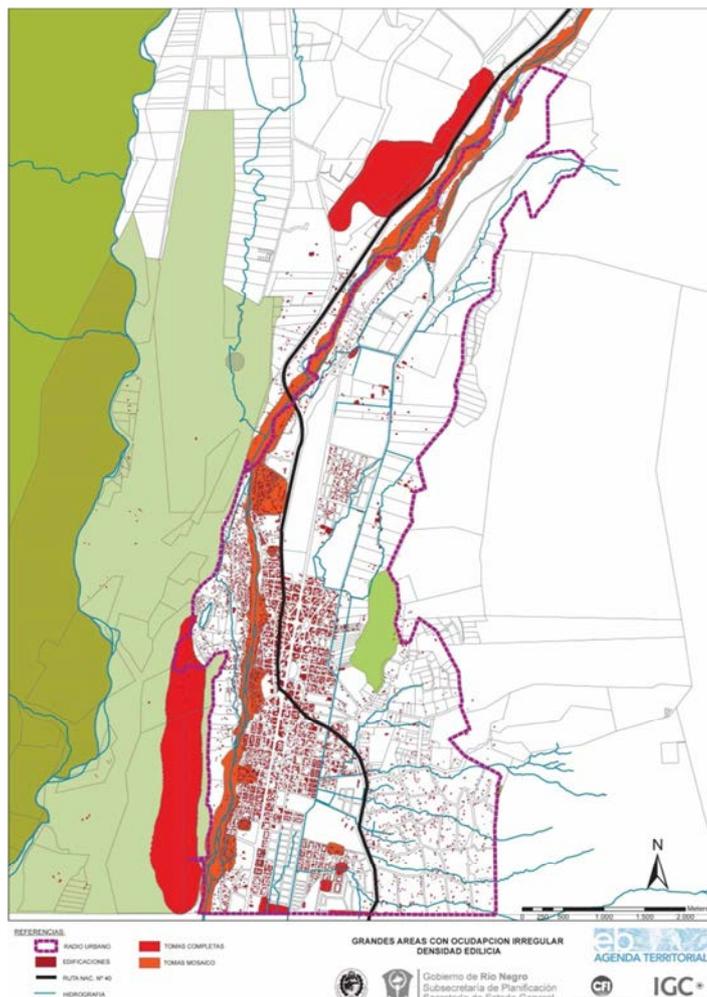
6.2 Análisis del Tiempo 2

En este período la expansión se observa principalmente hacia el Norte y hacia el Oeste del casco fundacional

Mientras que hacia el norte las edificaciones se localizan en función de la existencia de una traza vehicular asociada al sistema de caminos del área productiva de Mallín Ahogado, hacia el Oeste comienzan a ser ocupados de manera regular o irregular los bordes del Río Quemquemtreu, generando la conformación de los barrios ribereños.

La siguiente figura muestra la localización de ocupaciones informales que se dan principalmente hacia el Oeste de la ciudad.

Figura Nº 28. Localización ocupaciones informales. Fuente Agenda Territorial



Hacia el Norte la expansión se produce en relación a las Ruta Nacional 40, a la Ruta Provincial 86 y al anillo de caminos vecinales o rurales que cierra el circuito de Mallín Ahogado. Es en este período que empiezan a conformarse incipientes corredores asociados al sistema de conectividad Comarcal.

Caracterización de los tejidos de expansión en Tiempo 2

Figura Nº 29. Tejido de expansión hacia el Oeste (margen Este del Río)



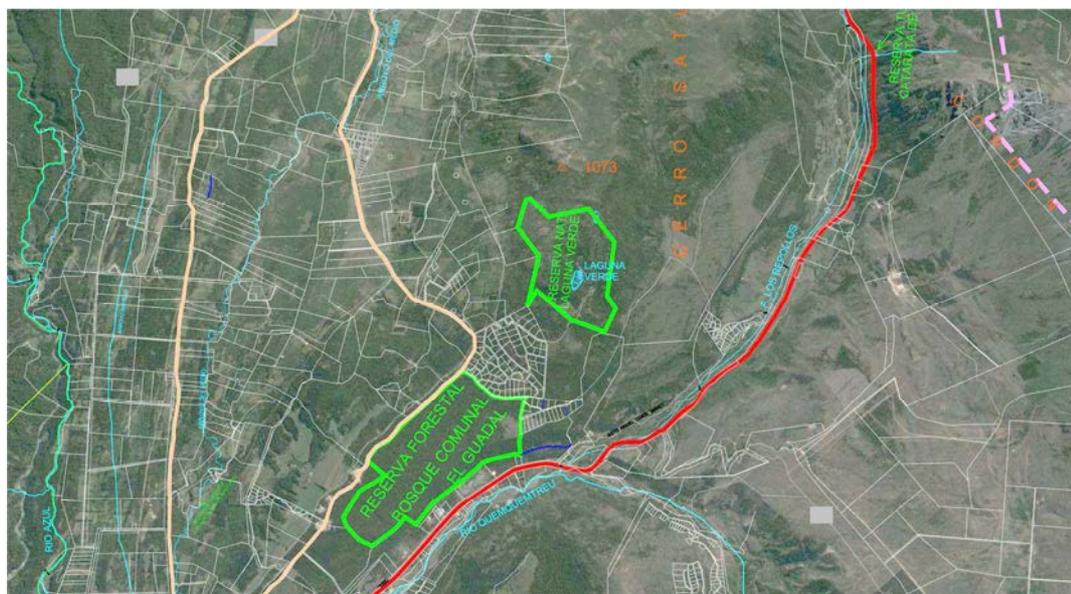
1. Localización: Barrio Terminal
2. Patrón de ocupación: ocupación informal, de baja densidad.
3. Zonificación: PA-A2 (Sub ribereña) Las parcelas frentistas al río no tienen zonificación asignada.
4. Uso: residencial
5. Infraestructura y servicios: suministro de agua potable. Equipamiento Educativo

Figura Nº 30. Tejido de expansión hacia el Norte



1. Localización: Barrio Arrayanes
2. Patrón de ocupación: loteo formal urbano, de baja densidad.
3. Zonificación: R1 (Residencial)
4. Uso: residencial
5. Infraestructura y servicios: suministro de agua potable y gas natural. Espacios verdes

Figura N° 31. Subdivisión de suelo rural.



1. Localización: Sector Mallín Ahogado
2. Patrón de ocupación: loteo formal rural, de muy baja densidad.
3. Zonificación: sin zonificación en COU.
4. Uso: productivo y turístico-residencial.

6.3 Análisis del Tiempo 3

El último período de expansión analizado se caracteriza por la consolidación de dos tendencias que se habían producido en los períodos anteriores: los loteos de carácter suburbano en los barrios de los faldeos de la montaña Piltriquitrón y la conformación de corredores comerciales, de servicio o turísticos hacia el Norte y hacia el Sur de la ciudad.

En la última fase de expansión es importante señalar que en el año 2011 se produjo la ocupación irregular de suelo de la reserva Forestal Loma del Medio, localizada hacia el Oeste de la ciudad, entre los ríos Quemquemtrey y Azul, la cual será objeto de un estudio particularizado del presente trabajo.

Caracterización de los tejidos de expansión en Tiempo 3

Figura Nº 32. Tejido de expansión hacia el Oeste



1. Localización: Cerro Amigo
2. Patrón de ocupación: loteo formal suburbano, de muy baja densidad.
3. Zonificación: R2 y R4 (Residencial 2 y 4)
4. Uso: residencial
5. Infraestructura y servicios: red de gas de forma parcial

Figura Nº 33. Tejido de expansión hacia el Norte



6. Localización: Barrio Luján
7. Patrón de ocupación: loteo formal suburbano, de muy baja densidad. con irregularidades en relación a la subdivisión de parcelas .
8. Zonificación: Q.(Quintas)
9. Uso: productivo, residencial
10. Infraestructura y servicios: sin infraestructura y equipamientos

Figura N° 34. Tejido de expansión hacia el Oeste (reserva forestal)



1. Localización: ANP. Reserva foresta Loma del Medio
2. Patrón de ocupación: ocupación informal, de muy baja densidad.
3. Zonificación: sin zonificación
4. Uso: reserva natural
5. Infraestructura y servicios: inexistentes

CONCLUSIONES

- La caracterización de los tejidos de expansión permite la identificación de dos patrones diferenciados de ocupación de suelo: el correspondiente al loteo formal llevado a cabo por desarrolladores privados, y la ocupación informal de suelo.

Es importante señalar que muchas áreas en donde se produjeron procesos de ocupación informal de suelo que habían sido regularizados a través de programas específicos (por ejemplo el barrio Usina a través del Plan Arraigo) hoy en día vuelven a tener un alto grado de ocupación informal . Así mismo persisten otras irregularidades producto de las subdivisión de parcelas formales que por aplicación directa de la norma vigente no admiten subdivisión alguna (por ejemplo en el Barrio Lujan).

- Las áreas de expansión localizadas dentro de la conformación actual de la trama urbana de la ciudad se caracterizan por la presencia de tejido semi-compacto, con una densidad variable entre media a baja, y una cobertura insatisfecha de infraestructura y servicios básicos.
- Las áreas de expansión localizadas fuera de la conformación actual de la trama urbana de la ciudad se caracterizan por la presencia de tejido abierto, con una densidad de población muy baja, y una cobertura inexistente de infraestructura y

servicios básicos. En estas áreas generalmente la expansión se da por la dispersión de la masa construída y es producto de la existencia de infraestructuras existentes y la accesibilidad al territorio.

- El área de expansión localizada en la Reserva Forestal Loma del Medio se caracteriza por la presencia de un tejido muy disperso, aunque suficiente para determinar un alto grado de antropización en esta área natural protegida.
- En el área urbana la densificación de los tejidos permitirá la posibilidad de consolidar las diferentes áreas de expansión con el objetivo de promover una ciudad compacta con muy bajo consumo de suelo. En este sentido, la asignación de parámetros urbanísticos en función de las diferentes zonificaciones propuestas en el Código de Ordenamiento Urbano posibilitarán llevar a cabo estos procesos simultáneos de densificación y consolidación que se producen en la ciudad.
- El completamiento de los grandes vacíos de suelo también se visualizan como áreas potenciales para la expansión urbana.

6.4 Tendencias generales del proceso de urbanización

La vinculación de variables demográficas y variables de crecimiento histórico de la mancha urbana determinan que en el caso que nos ocupa la expansión urbana no es el emergente directo del incremento poblacional.

La observación de la mancha urbana y el análisis de los tejidos determina que en el desarrollo de la ciudad conviven tres procesos simultáneos: densificación, consolidación y expansión.

Si bien es dificultoso establecer límites identificables para cada proceso es posible hacer la siguiente asociación:

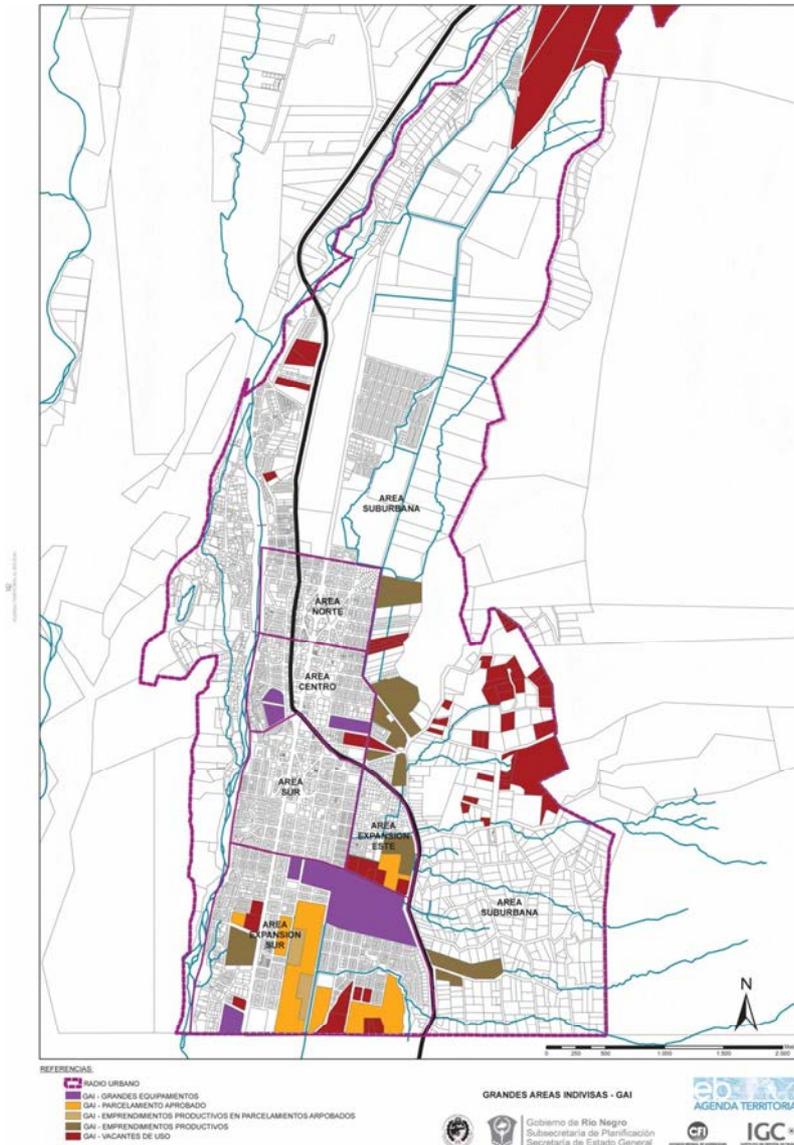
- ✓ el casco urbano tradicional lentamente se ha ido densificando
- ✓ los barrios ribereños del Oeste de la ciudad y los que se desarrollaron durante el Tiempo 1 hacia el Norte y Sur se encuentran en un proceso de consolidación
- ✓ Las áreas ubicadas al Oeste del Río Quemquentreu son las que se hallan sometidas al proceso de expansión urbana de la ciudad.
- ✓ Las áreas ubicadas hacia el Norte de la ciudad se encuentran en un proceso de expansión por dispersión.

La incorporación de tierras al área urbana de la ciudad, independientemente del patrón de ocupación con el cual se ha llevado a cabo, sólo ha habilitado suelo para uso residencial de baja densidad.

La expansión urbana genera grandes vacíos intersticiales. En algunos casos estos vacíos son producto de una gran cantidad de lotes vacantes dentro de la trama urbana. En otros, están asociados a grandes piezas de equipamiento y a áreas indivisas sin asignación de usos o emprendimientos productivos que aún se desarrollan en el

interior de la trama de la ciudad. La existencia de grandes vacíos urbanos crea condiciones para la segregación socio-espacial de la población.

Figura N° 35. Vacíos urbanos. Fuente Agenda territorial



Los grandes vacíos urbanos que existen en la planta urbana de la ciudad pueden considerarse una potencialidad en relación a la posibilidad de habilitar suelo residencial que evite la expansión hacia otras áreas del territorio.

El impacto que provocan los procesos de expansión está relacionado con:

- la antropización de áreas naturales que determinan en la mayoría de los casos un cambio de uso de suelo.
- Los procesos de contaminación difusa
- Los pasivos ambientales

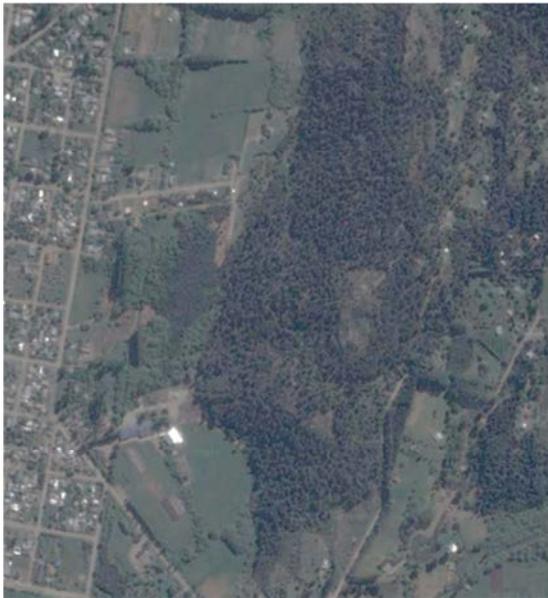
Antropización de Áreas Naturales no Protegidas

Se verifican distintos procesos de antropización en áreas de alto valor ambiental y paisajístico que han sido subdivididas bajo la figura de loteo formal suburbano.

Se pueden mencionar entre las principales problemáticas de los nuevos loteos las siguientes:

- a) Uso recreativo y senderos: Senderos espontaneos para recorridas a pie o caballo de distintos lugares, apertura de circuitos para motocicletas, etc. en el Cerro Amigo (Figura 36).

Figura 36: “Cerro amigo” en la ciudad y con presión de uso turístico



- b) fragmentación y degradación de los ecosistemas por subdivisiones de suelo.

**Figura 37: Sector del Barrio Villa Turismo.
Fraccionamientos y pérdida de cobertura de bosques**

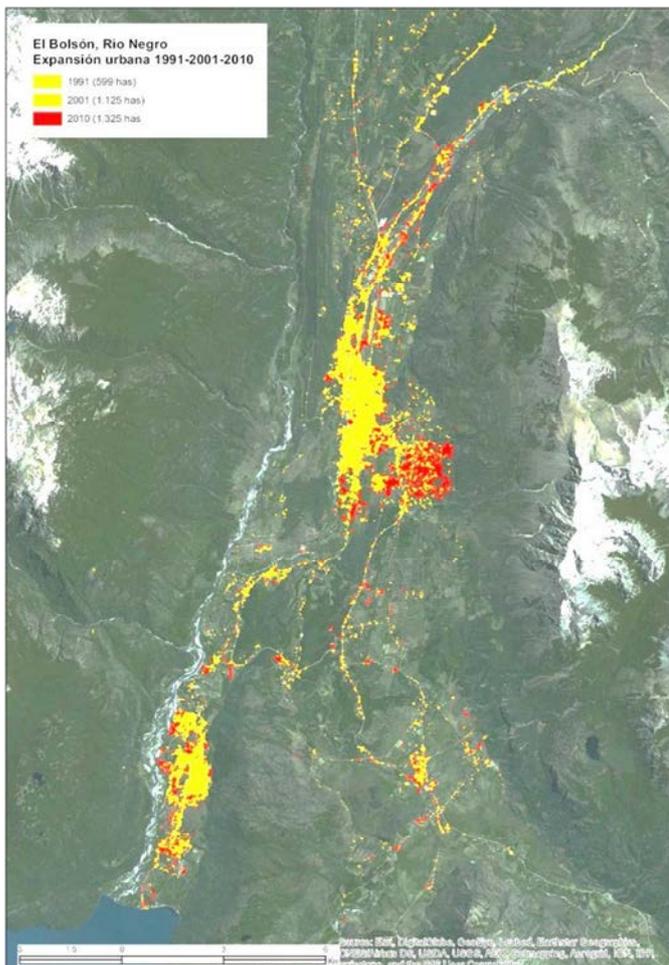


- Procesos de contaminación difusa
De napas freáticas por perforaciones y efluentes domiciliarios

- Pasivos ambientales
Escombros y chatarra abandonada
Canteras abandonadas

En un contexto regional las dinámicas de crecimiento urbano observadas en T2 y T3, en donde la localización de la expansión se relaciona directamente con la consolidación de corredores asociados al sistema de conectividad Comarcal, cabe destacar la importancia que empiezan a tomar la definición de pequeños núcleos comerciales, de servicio o turísticos que se emplazan siempre a la vera de una traza vehicular a modo de interconexión entre la localidad de El Bolsón, Lago Puelo y El Hoyo.

Figura N° 38. Expansión urbana a nivel regional



La ausencia de políticas públicas de planificación territorial ha generado una dinámica de expansión que se caracteriza por un alto consumo de suelo, a través de diferentes patrones de ocupación (procesos formales e informales), provocando:

- ✓ demanda insatisfecha de servicios e infraestructuras
- ✓ impactos medioambientales
- ✓ Segregación socio espacial
- ✓ Vulnerabilidad
- ✓ consumo de suelo de alto valor natural
- ✓ creación de áreas sujetas a expectativas de valor del suelo
- ✓ presión social para urbanizar áreas de alto valor ambiental

La consolidación de los barrios ribereños de El Bolsón que tuvo lugar a partir de la expansión hacia el Oeste de la ciudad, se presenta ahora como una oportunidad a efectos de potenciar la creación de un nuevo eje estructurador del sistema urbano a partir de la consideración del río como elemento singular y vertebrador entre las áreas consolidadas y las de nueva creación.

7. La caracterización del área de ribera del Río Quemquemtreu

Con el objetivo de determinar las potencialidades del río como elemento estructurante en la nueva conformación de ciudad y profundizar el análisis de las dinámicas de expansión hacia el Oeste del Río, proceso en el cual se inscribe la ocupación Loma del Medio, se propone el estudio del área ribereña como un área específica dentro de la ciudad

7.1 Contextualización histórica

El trazado urbano de El Bolsón en la década de 1930 determinó el casco fundacional inspirado en la tipología neoclásica de la ciudad jardín como escenario formal que tuvo al río Quemquemtreu como elemento lateral.

La relación histórica de El Bolsón con el río fue distante, estableciéndose un borde urbano en la actual av. Sarmiento, traza interior a la ciudad de la Ruta Nacional N° 40. Desde allí, en primera instancia se instalaron algunas chacras y equipamientos estatales, como La Escuela Hogar (1942), que tuvieron sus dependencias principales sobre el borde urbano y los fondos sobre la costa del río.

El puente vehicular de la actual calle Azcuénaga comunicó el casco urbano con el Oeste del río favoreciendo el desarrollo de la actividad maderera. En 1948 el Estado Nacional crea la Reserva Forestal Loma del Medio y se establece al curso de agua como límite de separación entre el área urbana y el escenario natural.

Sobre la margen Este la ciudad fue acercándose paulatinamente al río. La actual calle Almirante Brown constituyó un nuevo borde urbano que aún hoy, siendo esta calle interior de la trama urbana, mantiene en su traza vestigios de aquella relación zigzagueante con la costa del río.

Hacia la década de 1980, la explosión demográfica transformó a El Bolsón de manera vertiginosa, en menos de 10 años creció de 5000 a 12.000 habitantes. Enmarcado en este proceso fueron surgiendo y consolidándose los actuales barrios ribereños hacia ambas márgenes del río Quemquemtreu.

Figura Nº 39. El Bolsón 1.973. Fuente Agenda Territorial



7.2 Relevamiento físico espacial

7.2.1 Trama Urbana

En la trama urbana de El Bolsón se reconoce el trazado fundacional como representación física de la planificación original del pueblo. Los elementos constitutivos de esta unidad formal son el Boulevard y un sistema de plazas articuladas por un recorrido de diagonales.

Con el Boulevard como eje estructurador de la planta urbana, El Bolsón se desarrolla principalmente hacia el sur, reproduciendo la manzana como célula básica y actuando

como límites naturales las laderas del cerro Piltriquitrón y el curso de río Quemquemtreu.

El río Quemquemtreu atraviesa la ciudad de Norte a Sur describiendo dos secciones fundamentales. La primera desde su nacimiento en la confluencia del río Ternero y el arroyo los repollos hasta el puente de la ruta nacional N°40 de carácter suburbano, recrea situaciones naturales del río atravesando el barrio Luján; la segunda desde el puente hasta el límite interprovincial, con carácter de ribera urbana registra una gran presión demográfica sobre el curso de agua.

La ribera urbana de El bolsón se desarrolla a lo largo de aproximadamente 6 kilómetros de áreas pobladas hacia ambos márgenes atravesando gran cantidad de barrios consolidados con niveles medios de densificación. A lo largo de los barrios ribereños se evidencia la disociación con la trama original, el acceso a la costa restringido, la imposibilidad de un recorrido continuo de la margen mediante vía pública costanera, así como no se registra la existencia de espacios públicos programados observándose grandes superficies residenciales sin plazas.

Sobre la margen Este desde la calle Brown y su continuación en la calle Cacique Linares hacia el río la trama urbana se desdibuja y pierde continuidad. Se observan sectores en los cuales tanto las manzanas, como los lotes y el ancho de calles no responden a las medidas mínimas establecidas en el Código de Planeamiento Urbano. Se reconocen distintas situaciones en la relación entre el río y la ciudad, aunque el denominador común es que la falta de regulación del uso del suelo determinó que el crecimiento consolidase un borde urbano ocupando la planicie inundable.

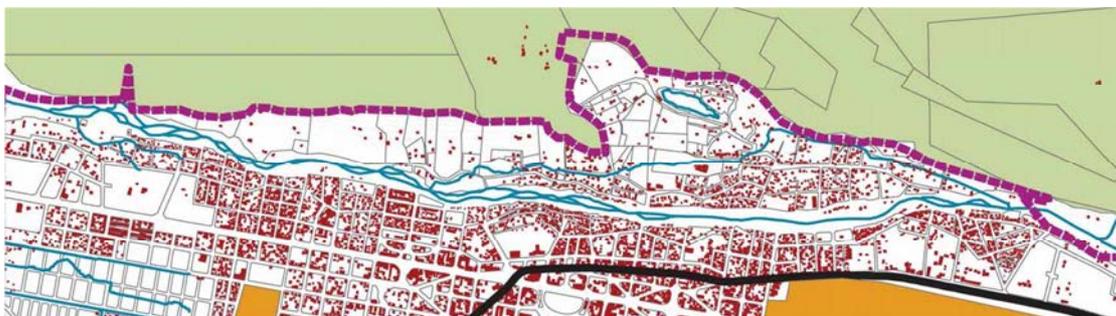
Hacia el Oeste del río se reconoce una trama irregular y discontinua, a través de la cual la mancha urbana se extiende sobre la ladera de la Loma del Medio. Existen una gran cantidad de parcelas de superficies menores a las reglamentarias y en varias manzanas se encuentran lotes interiores sin salida directa a la vía pública, lo cual se realiza por callejones y servidumbres de paso. Se reconocen dos situaciones costeras diferenciadas a través de la cual en un sector existe la posibilidad de tránsito continuo a través de una calle costanera, en tanto que hacia los extremos el recorrido se realiza mediante una traza interior en la cual se encuentran parcelas con frente hacia la calle y fondos sobre la costa del río.

El río en sí mismo actúa como límite físico para la continuidad de la trama urbana. Ambas riberas aparecen tan fragmentadas con sus respectivos entornos así como lo están entre ellas con el curso de agua como elemento de división. En este marco la conectividad está dada por 2 puentes vehiculares y 2 pasarelas peatonales, cuyas características serán analizadas más adelante.

7.2.2. Ocupación y grado de completamiento de suelo

Si analizamos la ocupación del suelo en relación a la masa edificada, se observa que la margen Este del río, aunque con diferentes grados de completamiento, se encuentra totalmente ocupada. Por el contrario, en la margen Oeste, el tramo más comprometido en relación a la ocupación se localiza entre la pasarela del Barrio San José y se extiende hacia el sur del puente vehicular de la calle Azcuénaga. En este tramo el completamiento edilicio es alto, mientras que en el resto de la margen Oeste se observan muy pocas edificaciones, muchas de ellas ya sobre las laderas de la Loma del Medio.

Figura N° 40. Completamiento de la masa edificada. Fuente Agenda Territorial



7.2.3 Tejido

La tipología parcelaria y la ocupación del suelo del área de ribera definen un tejido caracterizado por grandes contrastes en ambos márgenes del Río. Mientras que en la margen Este el tejido se caracteriza por ser compacto y semi-compacto, en el margen Oeste se observa un tejido abierto centralizado entre la pasarela del Barrio San José y el puente vehicular de la calle Azcuénaga, convirtiéndose en disperso en el resto del territorio.

Los barrios localizados en la margen Este del río son, de norte a sur:

- Luján
- San José
- Obrero
- Costanera Norte
- Costanera Centro
- Costanera Sur
- 36 y 38 Viviendas
- Ampliación Irigoyen
- Industrial Norte
- Valle Nuevo

Los barrios localizados en la margen Oeste del río son, de norte a sur:

- Usina
- Lomas del Medio
- Los hornos

7.2.4 Usos del Suelo

Según la normativa vigente los Usos existentes en el área ribereña son principalmente residenciales, con distintos tipos de indicadores y restricciones según su ubicación. Sobre la margen Este, en los extremos norte y sur se determinan usos industriales, mientras que se registra una extensa franja del borde urbano sin uso establecido. Sobre la margen Oeste se establece la categoría Suburbana, la cual fue incorporada a partir de la regularización dominial de las tierras realizada mediante el Programa Arraigo. En sectores puntuales se permite el uso Comercial Institucional.

- Categorías existentes, según como Código de Planeamiento Urbano:

Residencial 1(R1):

Usos: Los indicados en el Apend. 1. Básicamente los usos son residenciales y comerciales, hay algunos usos de servicios pero condicionados o que requieren estudio de factibilidad por parte del PE.

Dimensiones de parcelas: En las urbanizaciones o en las manzanas sin subdividir, frente mínimo 15m. y superficie mínima 375m. En manzanas ya subdivididas, frente mínimo de 12m. y superficie mínima de 300m².

Superficies edificables y alturas: Factor de ocupación 50. Altura máxima 6m. hasta el arranque del techo y 9m. hasta la cumbre del mismo. Las únicas construcciones que podrán superar las alturas máximas fijadas, serán las chimeneas y los tanques de agua.

Retiros: Un mínimo de 3m. de la L.M. Las parcelas con frente a la Ruta Nacional 258, deberá dejar un retiro de 10m. a partir de la L.M. Esta L.M. es la que corresponde luego de descontar de la parcela, la superficie afectada por el ensanche de la Ruta Nacional 258.

Salientes de la L.M.: No se prevén.

Residencial 1A (R1A):

Tiene los mismos parámetros que R1, con la diferencia de que exceptúa del retiro de 3m de la LM a las construcciones destinadas al uso comercial.

Residencial 3 (R3):

Usos: Los indicados en el Apend. 1. Básicamente los usos son residenciales y comerciales, hay algunos usos de servicios e industriales pero condicionados o que requieren estudio de factibilidad por parte del PE.

Dimensiones de parcelas: Superficie mínima 300m². y un frente mínimo de 12m.

Superficies edificables y alturas: Factor de ocupación, 70m. Altura máxima, 6m. hasta el arranque del techo y 9m hasta la cumbre del mismo. Las únicas construcciones que podrán superar las alturas máximas fijadas, serán las chimeneas y los tanques de agua.

Retiros: Un mínimo de 2m. de la L.M.

Salientes de la L.M.: No se prevén.

Comercial Institucional (C):

Usos: Los indicados en el Apend. 1. Básicamente los usos son administrativos, comerciales, culturales, de servicio y transporte. El uso residencial está condicionado, al igual que algunos usos industriales.

Dimensiones de Parcelas: Superficie mínima 300m²., frente mínimo de 12m.

Superficies edificables y alturas: Factor de ocupación del suelo, 70. Altura máxima: 11m hasta el arranque del techo y 14m. hasta la cumbrera del mismo. Las únicas construcciones que podrán superar las alturas máximas fijadas, serán las chimeneas y tanques de agua.

Retiros: No se prevén.

Salientes de la L.M.: a) Cuerpos salientes: a partir de los 3m. de altura sobre la cota de parcela se permitirá una saliente máxima de 1m. para fachadas. b) Marquesinas: a partir de los 3m. de altura sobre la cota de parcela se permitirá una saliente máxima de 1,50. Para marquesinas. c) Balcones: a partir de los 3m. de altura sobre la cota de parcela, se permitirá una saliente máxima de 1,20m. para balcones.

Industrial 1 (I1):

Usos: Los indicados en el Apend. 1. Esta zona admite la mayor diversidad de uso industrial (respecto a R2) pero son la de menor impacto. El uso residencial es únicamente complementario del uso Industrial.

Dimensiones de las parcelas: Superficie mínima 300m². frente mínimo 12m.

Superficies edificables y alturas: Factor de ocupación 80. Altura máxima 9m. hasta el arranque del techo y 12m. hasta la cumbrera del mismo. Las únicas construcciones que podrán superar las alturas máximas fijadas, serán las chimeneas y los tanques de agua. El Departamento Ejecutivo permitirá superar estas alturas en casos especiales.

Retiros: No se prevén.

Salientes de la L.M.: a) Cuerpos salientes: no se prevén. b) Marquesinas: a partir de los 3m. de altura sobre la cota de parcelas, se permitirá una saliente máxima de 1m. para marquesinas. c) Balcones: a partir de los 3m. de altura sobre la cota de parcela, se permitirá una saliente máxima de 1m. para balcones.

Industrial 2 (I2):

Usos: Los indicados en el Apend. 1. Esta zona admite una menor diversidad de uso industrial (respecto a I1) pero son la de mayor impacto (mataderos, prod.lacteos, prod.marinos, aserraderos, ind.de bebidas, ind.de papel, curtiembres, prod.derivados de petróleo y carbón, hornos, prod.metalurgica, fabricación y elaboración de vidrio, cemento, cal y piedra). El uso residencial es únicamente complementario del uso Industrial.

Dimensiones de parcelas: Superficie mínima 375m². y frente mínimo de 15m.

Superficies edificables y alturas: Factor de ocupación 80. Altura máxima 9m. hasta el arranque del techo y 12m. hasta la cumbrera del mismo. Las únicas construcciones

que podrán superar las alturas máximas fijadas, serán las chimeneas y los tanques de agua. El Departamento Ejecutivo permitirá superar estas alturas en casos especiales.

Retiros: No se prevén.

Salientes de la L.M.: a) Cuerpos salientes: no se prevén b) Marquesinas: a partir de los 3m. de altura sobre la cota de parcela, se permitirá una saliente máxima de 1m. para marquesinas. c) Balcones: a partir de los 3m. de altura sobre la cota de parcela, se permitirá una saliente máxima de 1m. para balcones.

- Categorías existentes, según Ordenanza N° 028/98 "programa Arraigo".

Suburbana ribereña con restricciones (PA-A1):

Usos: Residencial. Complementario: Culto y Comercio diario

Restricción: Hasta tanto de expida el DPA y se realicen las obras de encauce y protección de la ribera, se prohíben las subdivisiones, construcciones de todo tipo o nuevas ocupaciones en esta zona.

Dimensiones de parcelas: Existen lotes de menos de 250m², sin frente mínimo, con limitaciones en indicadores urbanísticos. Superficie mínima permitida 350 m², frente mínimo 15m.

Superficies edificables y alturas: Factor de ocupación 30. Altura máxima 6m. hasta el arranque del techo y 9m. hasta la cumbre del mismo. Las únicas construcciones que podrán superar las alturas máximas fijadas, serán las chimeneas y los tanques de agua.

Retiros: de frente 3m.

Salientes de la L.M.: no se prevén

Suburbana ribereña (PA-A2):

Usos: Residencial. Complementario: Culto y Comercio diario

Dimensiones de parcelas: Existen lotes de menos de 250m², sin frente mínimo, con limitaciones en indicadores urbanísticos. Superficie mínima permitida 350 m², frente mínimo 15m.

Superficies edificables y alturas: Factor de ocupación 30. Altura máxima 6m. hasta el arranque del techo y 9m. hasta la cumbre del mismo. Las únicas construcciones que podrán superar las alturas máximas fijadas, serán las chimeneas y los tanques de agua.

Retiros: de frente 3m.

Salientes de la L.M.: no se prevén

Suburbana con Bosque (PA-B):

Usos: Residencial. Complementario: Culto, Comercio diario y Servicios

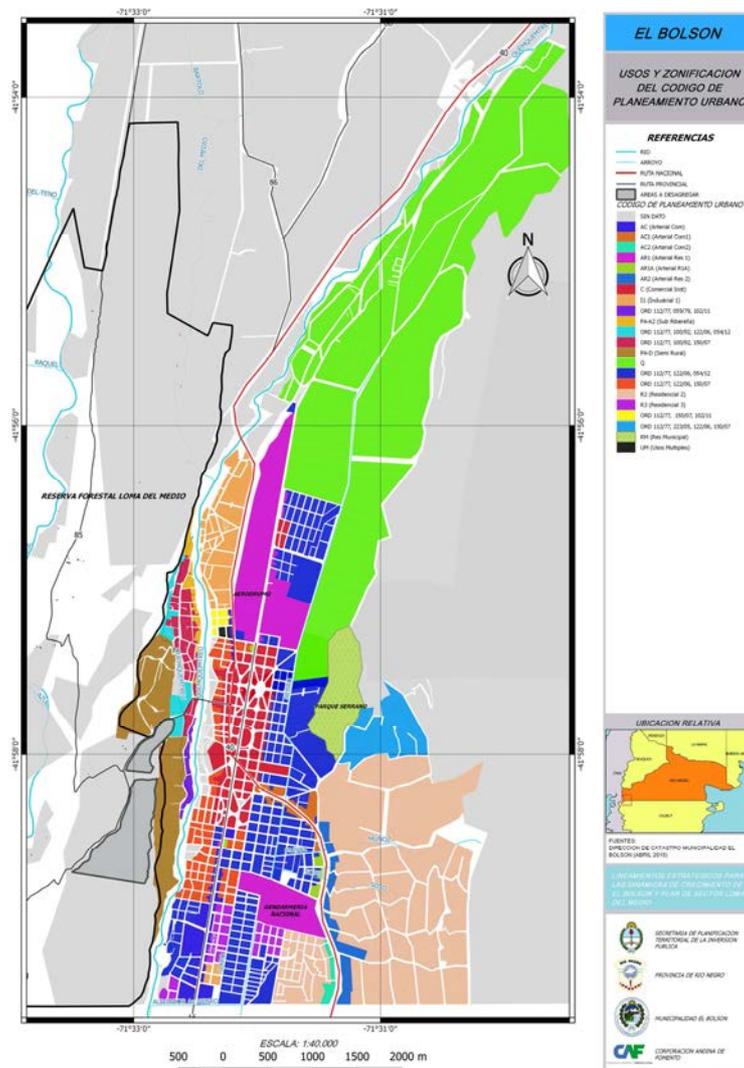
Dimensiones de parcelas: Existen lotes de menos de 250m², sin frente mínimo, con limitaciones en indicadores urbanísticos. Superficie mínima permitida 2500 m², frente mínimo 30m.

Superficies edificables y alturas: Factor de ocupación 15. Altura máxima 6m. hasta el arranque del techo y 9m. hasta la cumbre del mismo. Las únicas construcciones que podrán superar las alturas máximas fijadas, serán las chimeneas y los tanques de agua.

Retiros: perimetral 5m.

Salientes de la L.M.: no se prevén

Figura Nº 41. Zonificación vigente COU



CONCLUSIONES

- Desde la fundación de El Bolsón el río fue tomado como un elemento lateral de la unidad formal sin que se estableciese una estrategia urbana en relación al elemento natural. Esto determinó un borde irregular sobre los límites de la planicie inundable. Sin embargo este sector, debido a las debilidades del estado en cuanto a la gestión del territorio, se fue consolidando de manera espontánea como expansión directa del casco original, sin ser acompañado con mejoras en la provisión de servicios e infraestructuras.
- Reproduciendo esta misma lógica, debido al crecimiento demográfico suscitado hacia la década de 1980, la ciudad se desarrolló hacia el sur a través del eje constituido por la continuación del bulevar de la Av. San Martín, estableciendo como borde urbano hacia el río la situación residual respecto de la ocupación de las áreas más planas y altas del valle.
- La expansión hacia las áreas ribereñas se realizó sobre la base de la ocupación informal de tierras fiscales, sin zonificación según código y sin parámetros urbanísticos. Por esta razón se han determinado distintas situaciones conflictivas en relación al ordenamiento territorial, principalmente respecto al libre acceso a las costas y el riesgo hídrico.
- Hacia el Oeste la reserva forestal y la situación geográfica condicionaron la dinámica de poblamiento, la cual se fue desarrollando desde el único puente existente como elemento de referencia y sin una trama uniforme sobre las laderas de la Loma del Medio.
- En el área ribereña el uso principal es el residencial. Existe también según Código la localización de un distrito Industrial sobre el cual avanzó el uso residencial provocando posibles conflictos de uso por la incompatibilidad que representa la convivencia de ambos usos.
- La existencia de una gran superficie sin parámetros urbanísticos establecidos redundaba en una falta de jerarquización del uso para residencia consolidando la costa del río como espacio urbano residual y degradado ambientalmente.

7.2.5 Infraestructura de Servicios

Agua Potable:

La potabilización de agua se realiza en una planta del Departamento Provincial de Aguas (DPA) ubicada en el norte de la ciudad, mientras que la distribución del servicio se encuentra privatizada y administrada por la empresa ARSA. Al igual que en toda el área urbana, la red de agua potable alcanza una gran cobertura del área ribereña hacia ambos márgenes del río. Igualmente existen sectores informales que no cuentan con servicios domiciliarios y se encuentran abastecidos con canillas públicas. *(plano de coberturas disponible en la base de datos de la MEB)*

Desagües Cloacales:

La planta de tratamiento de Efluentes cloacales, administrada por la empresa ARSA, se encuentra ubicada en el extremo sur de la ciudad, casi en el límite interprovincial. La cobertura del sistema cloacal en el área urbana es relativamente escasa, más de la mitad de la demanda se evacua mediante sistemas estáticos. En los sectores ribereños la cobertura de este servicio, al momento de ser confeccionado este informe, es casi inexistente. En el año 2014 fue presentado por el DPA un proyecto para cubrir las actuales y futuras necesidades de disposición de líquidos cloacales de la ciudad de El Bolsón. El objetivo es resolver los tres problemas principales que hoy sobrelleva el actual sistema de disposición: la falta capacidad de tratamiento de la planta depuradora de los líquidos cloacales, la limitación en la capacidad de conducción de los líquidos y la falta de redes colectoras de desagües cloacales en las zonas de potencial expansión urbana. La infraestructura se ha diseñado para un horizonte de 20 años teniendo en cuenta un vuelco cloacal de 200 litros por habitante/día que servirá para abastecer una población de aproximadamente 40.000 habitantes. Las obras están previstas de ser iniciadas en el año 2016. *(plano de coberturas actuales y proyecto ejecutivo del Plan Director de Desagües disponible en la base de datos de la MEB)*

Desagües Pluviales

El área urbana no cuenta con un sistema de desagües pluviales por lo cual el agua de lluvia corre por calles y cunetas siguiendo los circuitos naturales de escurrimiento hacia el lecho del río. Durante la época de mayores precipitaciones, en el área ribereña esta condición genera habitualmente inundaciones y anegamientos de distinta intensidad.

Energía eléctrica:

La ciudad de El Bolsón se encuentra abastecida principalmente por generación eléctrica a través de la quema de combustibles fósiles. La usina, administrada por la empresa EDERSA se encuentra ubicada en el área ribereña de la margen Oeste. La red de distribución alcanza una gran cobertura del área urbana, lo cual se verifica también en los barrios ribereños. En el año 2015 fue terminada la obra de vinculación eléctrica de El Bolsón con el Interconectado Nacional. Esta obra, que aún no se encuentra en funcionamiento, depende de obras comprometidas por el gobierno de la provincia de Chubut en la estación transformadora El Coihue, ubicada en la intersección de la ruta nacional N°40 y la ruta provincial N° 70. El tendido urbano de alta tensión recorre la planta urbana y la margen Oeste del río Quemquemtreu hasta llegar a la usina, a través de un recorrido subterráneo propuesto por la comunidad en audiencia pública. *(plano de redes domiciliarias y tendidos de alta tensión disponible en la base de datos de la MEB)*

Alumbrado Público:

Salvo en la avenida San Martín y en la traza interior de la ciudad de la ruta nacional N°40 (avenida Sarmiento y avenida Belgrano), la ciudad no cuenta con alumbrado público programado. Las calles de los distintos barrios, ya sean urbanos o suburbanos, se iluminan a partir de la provisión de luminarias por parte de los vecinos, las cuales

son colocadas y mantenidas, según pedidos particulares, por la municipalidad. *(la MEB no dispone de planos indicativos de las ubicaciones de las luminarias públicas)*

Gas Natural:

La distribución de este servicio la efectúa la empresa Camuzzi Gas del Sur. El fluido llega a la localidad a través del gasoducto cordillerano por la traza de la ruta Nacional N°40 hasta una estación reductora de presión ubicada al este de la ciudad. La red de gas natural alcanza una superficie muy importante de cobertura del área urbana, condición similar a la que se verifica en los barrios ribereños, principalmente sobre la margen este. En el sector Oeste del río, si bien existían provisiones de servicios puntuales en edificios públicos, en el año 2013 se concretó una primera etapa de la red domiciliaria para los barrios del oeste del río. La vinculación este – Oeste fue realizada por dos cruces subfluviales, ubicados en las inmediaciones del puente de la calle Francisco de Asís y la pasarela de la calle Viamonte, que generan un anillado desde el cual se desprende la red domiciliaria. Al momento de la confección de este informe se encuentra en obra la ampliación del gasoducto por lo cual la empresa prestataria no está realizando conexiones domiciliarias en el ámbito de la ciudad. *(plano de redes domiciliarias disponible en la base de datos de la MEB)*

Telecomunicaciones:

La provisión telefónica y de internet está administrada por la cooperativa Coopetel, la cual presta el servicio mediante una red troncal de fibra óptica y la distribución domiciliaria mediante la tecnología de par de cobre, con la provisión mayorista y salida hacia afuera de la ciudad a cargo de la empresa Telefónica de Argentina. Al momento de la confección de este informe la tecnología y el plantel se encuentran al máximo de su capacidad, por lo cual se está planificada la construcción de una red domiciliaria de fibra óptica que permitirá la provisión de distintos servicios de telecomunicaciones, como lo son telefonía, internet y televisión, a través del mismo conducto. En los barrios del área ribereña la cobertura de la cooperativa es similar a la del resto del área urbana. En el marco del plan nacional Argentina Conectada, por la traza de la ruta nacional N°40, El Bolsón contará con una vinculación a la red troncal. El punto de vinculación ya se encuentra construido sobre el acceso sur de la ciudad.

Cordón Cuneta:

En el área urbana, fuera del casco fundacional, es casi nula la existencia de cordón cuneta. Solo en el sector del barrio Esperanza, el cual fue alcanzado por el plan de mejoras barriales PROMEBA hace aproximadamente 5 años atrás, y recientemente mediante la nueva obra de asfaltos en los barrios Andén y Las Quintas, se registran algunas cuadras con esta infraestructura. En términos generales, en El Bolsón, de las manzanas existentes no supera el 5% las que cuentan con Cordón Cuneta. Situación similar se registra en los barrios ribereños, donde el único sector que cuenta con esta infraestructura son los barrios 36 y 38 viviendas, correspondientes a planes de vivienda construidos por la provincia en la década de 1980. *(plano indicativo disponible en la base de datos de la MEB)*

Pavimento:

Hasta entrada la década de 1990 El Bolsón no contó con calles asfaltadas por fuera del casco fundacional. Con la pavimentación de la ruta nacional N° 258, actual ruta nacional N° 40 que atraviesa la planta urbana y la extensión del pavimento en el bulevar de la avenida San Martín hasta el paralelo la ciudad contó con dos ejes pavimentados que estructurarnos la circulación interior de la ciudad. Luego de esto, por más de 15 años no se realizaron extensiones de esta red, más allá de algunas cuadras sueltas que no han tenido impacto significativo en la circulación. En la actualidad se encuentra en ejecución un programa de asfalto de aproximadamente 50 cuadras, próximo a inaugurarse; y se encuentra prevista una segunda etapa de una extensión similar a realizarse a partir del año 2016. En términos generales, incluyendo esta nueva obra, el bolsón no supera el 5% de cuadras pavimentadas en la planta urbana. En particular en el área ribereña no se registran calles asfaltadas que permitan que el sector se incorpore a los circuitos de tránsito de la ciudad. Solo se observan asfaltadas las calles Azcuénaga y Francisco de Asís, como accesos a los puentes vehiculares, que no se continúan en el sector oeste de la ciudad. *(plano indicativo disponible en la base de datos de la MEB)*

Trasporte Público:

El transporte público en El Bolsón se encuentra distribuido en tres categorías principales: servicio interurbano, servicio urbano y servicio rural. La cabecera de estos viajes se ubica en Plaza Pagano, en el centro de la localidad y todos los servicios recorren la avenida San Martín para luego direccionarse a sus respectivos destinos.

El servicio interurbano comprende principalmente tres recorridos. Desde el Bolsón a Lago Puelo, uno por cerro radial por ruta nacional N° 40 y otro directo por ruta provincial 16, con intervalos de 1 hora; tres veces por día estos servicios se extienden hasta las localidades de El Maitén y Cholila. El servicio a El Hoyo y Epuén se realiza por ruta nacional N°40 con 8 recorridos diarios concentrados en los horarios de la mañana, mediodía y tarde.

El servicio urbano atiende los barrios periféricos con destinos principales en barrio Esperanza, bario Lujan y barrio Usina, con intervalos de 1 hora.

El servicio a la zona rural tiene como principal destino Mallín Ahogado y recorre el circuito tres veces por día, a la mañana, al mediodía y a la tarde. Asimismo otro recorrido se desprende del circuito y empalma la ruta provincial 85 hasta el paraje Encanto Blanco, con una frecuencia de dos viajes diarios. *(informe de recorridos y horarios disponible en la base de datos de la MEB)*

Recolección de residuos sólidos urbanos:

La municipalidad de El Bolsón cuenta con una planta de tratamientos de residuos sólidos urbanos, como destino final de las aproximadamente 20 toneladas de residuos diarios que se generan en la localidad. La infraestructura, construida a través de un programa de la Secretaria de Turismo de la Nación, se encuentra ubicada sobre la ruta nacional N° 40, en las inmediaciones del paraje Los Repollos a unos 14 km de la localidad.

En esta planta se encuentra instalada una cinta para la separación de los residuos y una prensa para el reciclado de los elementos, principalmente cartón y plásticos. Desde su puesta en funcionamiento en el año 2009, la municipalidad, con el acompañamiento de distintas instituciones y organizaciones comunitarias, ha intentado

la puesta en marcha de programas para la separación en origen, lo cual no se ha podido implementar satisfactoriamente hasta el momento. Como contrapartida, en la localidad se encuentra muy difundida la práctica de los compost domiciliarios, por lo cual un gran porcentaje de los residuos de cada vivienda, si bien no se encuentra separado en origen, corresponde solamente a material inorgánico.

En cuanto al servicio de recolección de residuos, los recorridos se realizan con camiones volcadores que depositan el material en el patio del corralón municipal, ubicado en la zona ribereña del barrio Obrero, donde luego se cargan en un camión con tráiler para transportarlos hasta la planta de tratamiento de residuos. Esta práctica, que se realiza por cuestiones económicas de los viajes hasta la planta de tratamiento, genera en el corralón, ubicado en plena planta urbana, un sector de alta contaminación ambiental.

En el área urbana la recolección se realiza con un mínimo de dos veces por semana, incluyendo el área ribereña de la ciudad. En los sectores suburbanos la recolección se realiza con una periodicidad de una vez a la semana. Una vez por semana también se realizan recorridos especiales en comercios, supermercados y lubricentros. En las áreas rurales que no cuentan con el servicio de recolección. *(días y horarios de circuitos por barrio disponible en la base de datos de la MEB)*

CONCLUSIONES

- El área ribereña si bien se encuentra relativamente cercana al centro de la ciudad es uno de los sectores con más deficiencias en la cobertura y prestación de servicios.
- La falta de regularización dominial de algunos sectores es uno de los principales inconvenientes para la posibilidad de conexión y acceso a servicios públicos.
- La inexistencia de cloacas en el sector ribereño genera contaminación de las aguas.
- La inexistencia de pluviales en toda la ciudad repercute principalmente en los barrios ribereños que se ven anegados por el escurrimiento superficial del agua de lluvia.
- En los barrios ribereños no existen calles asfaltadas, lo que excluye a estos sectores de los circuitos de tránsito habituales de la ciudad y dificulta la extensión de las redes de transporte público. La nueva etapa de la obra de asfalto se constituye como una posibilidad para corregir esta situación.

7.2.6 Equipamiento Urbano

Administración:

La administración pública nacional, provincial y municipal se encuentra concentrada en el centro de la ciudad.

Educación:

La ciudad de El Bolsón cuenta con establecimientos educativos en todos los niveles de la educación formal. En el área ribereña, tanto al este como al oeste del río se encuentran jardines maternos y de nivel inicial, así como también escuelas primarias. En relación a colegios secundarios, sobre el sector Este del área ribereña en 2011 se inauguró el nuevo edificio del CEM N°48, mientras que en el sector Oeste no se encuentran edificios.

Deportes:

La ciudad cuenta con 3 instalaciones públicas deportivas principales, el polideportivo, el Gimnasio y el Estadio, las cuales se encuentran en el radio céntrico de la ciudad. Existe también como equipamiento un gimnasio polideportivo privado, y pequeñas instalaciones pertenecientes a clubes de barrio. Si bien el polideportivo municipal se encuentra cercano al sector céntrico del área ribereña, a lo largo de todos los barrios ribereños no existen instalaciones deportivas. En la escala barrial, supliendo la ausencia, aparecen las “canchitas” de fútbol, mas como experiencia de organización comunitaria que como equipamiento consolidado.

Salud:

El Hospital de Área El Bolsón se encuentra en el centro de la ciudad. La atención descentralizada se realiza a través de una red de centros de atención primaria. En el área ribereña existen 4 centros de salud. Sobre la margen oeste en barrio usina, y en el Centro Integrador Comunitario en barrio primavera. Sobre la margen Este al Norte en barrio San José y al Sur en barrio Irigoyen.

Centros comunitarios:

Los Centros Comunitarios son espacios administrados por la Municipalidad y espacio natural de la organización popular y comunitaria. Los barrios ribereños en su mayoría cuentan con instalaciones para estos centros. Sobre la margen Este en el barrio Irigoyen, en el barrio Terminal, en el barrio Obrero y en el Barrio San José. Sobre la margen Oeste en el barrio Usina, en el Barrio primavera y en el barrio loma del Medio. En las instalaciones de varios de estos centros comunitarios también se desarrollan las actividades de los centros de salud, y jardines maternos.

Esparcimiento:

La gran mayoría de las plazas de El Bolsón corresponden a las planificadas en el trazado original. Por fuera de plano fundacional casi no se registran espacios públicos consolidados y son pocos los espacios reservados para tal fin. Sobre el área ribereña no existen plazas, y la costa del río se encuentra mayormente degradada ambientalmente y olvidada desde el punto de vista urbano. Existe aún en el imaginario, como hecho lamentable, la desaparición del “Balneario Municipal” durante la década de 1990, ubicado a pocas cuadras del centro de la ciudad. Como hecho distintivo, incluido en el proyecto de recuperación de la ribera auspiciado por el DPA en el año 2003, en el sector aledaño al nuevo puente de la calle Francisco de Asís se ha consolidado la primera etapa de un parque lineal, de aproximadamente 4 cuadras, sobre ambos márgenes. Durante los fines de semana en este sitio se desarrolla una feria popular y autogestiva.

CONCLUSIONES

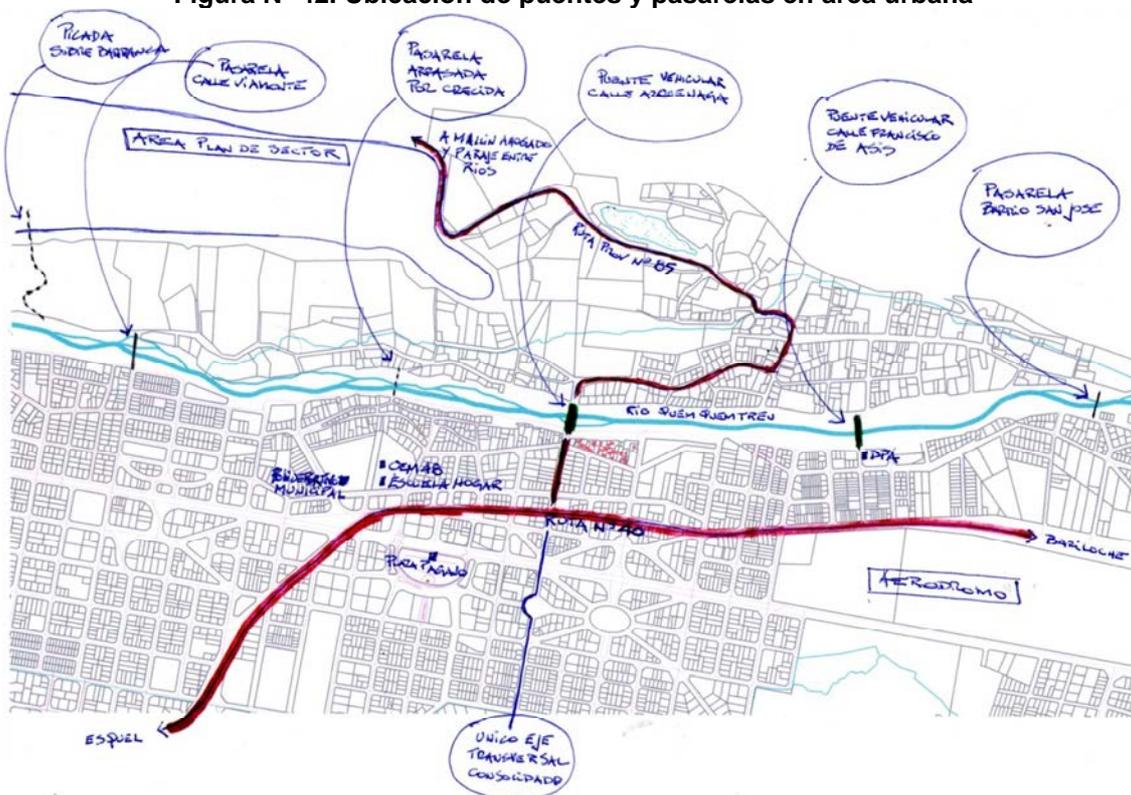
- La mayoría del equipamiento urbano se encuentran en el centro de la ciudad lo que implica importantes traslados para los usuarios.
- Al igual que la situación referida a provisión de servicios, el área ribereña se uno de los sectores más postergados en relación a la distribución de equipamientos.
- Los centros comunitarios se encuentran sobre explotados, albergando en sus instalaciones múltiples prestaciones, servicios y actividades.
- A lo largo de casi toda la ribera urbana, la costa del río se encuentra desaprovechada como espacio de esparcimiento público. En este sentido, la única experiencia de consolidación de un parque costero fue rápidamente apropiada por la comunidad en la confirmación de la necesidad existente de consolidar este tipo de espacios en el sector de los barrios ribereños.

7.3 Sistema de conectividad Este- Oeste

La conectividad entre ambos márgenes del Río se establece a través de una infraestructura de puentes y pasarelas vehiculares y peatonales, las cuales se describen a continuación.

En la imagen siguiente se observa la localización de estos “pasos” en el área urbana de la ciudad.

Figura Nº 42. Ubicación de puentes y pasarelas en área urbana



Puente vehicular sobre calle Azcuénaga:

Se trata de un puente vehicular de una sola trocha, que se utiliza en ambas manos de circulación. La estructura y la calzada son de H°A°. Cuenta con una pequeña senda peatonal en uno de los laterales del puente que se separa de la calzada vehicular por un cordón, sin baranda intermedia. Este puente fue el primer equipamiento para cruzar el río, y hasta el año 2009 el único vehicular. Vincula el área céntrica de la ciudad con los barrios Los Hornos, Usina Y Loma del Medio.

Puente vehicular sobre calle Francisco de Asís:

Se trata de un puente vehicular de doble trocha, que se utiliza en ambas manos de circulación. La estructura y la calzada son de H°A°. Cuenta con senda peatonal en ambos laterales del puente, separadas de la calzada vehicular por una baranda metálica. Esta infraestructura que al momento es la más moderna y adecuada para la conectividad vehicular ESTE-OESTE comunica el barrio Usina con el acceso norte a la localidad sobre Ruta Nacional N°40. Su construcción fue parte constitutiva del proyecto general de recuperación, consolidación de la ribera del Río Quemquemtreu desarrollado por el Departamento Provincial de Aguas, luego de las crecidas extraordinarias de los años 2002 y 2004; y ha reemplazado en el sector un precario cruce peatonal realizado a modo de pasarela colgante.

Pasarela peatonal sobre calle Viamonte:

Se trata de una pasarela colgante para tránsito peatonal. La estructura es metálica, con cables de acero y tablero de tránsito de madera. Por su ubicación se constituye en uno de los cruces peatonales ESTE-OESTE más importantes del área urbana, conectando al barrio Los Hornos con el barrio Costanera Sur, próximo al centro comercial de la localidad. La actual pasarela, que salva la mayor distancia entre apoyos sobre el río, ha reemplazado anteriores infraestructuras, de madera y de H°A°, que han sido alternativa e históricamente arrasadas por el agua; adquiere una importancia estratégica para el presente trabajo en cuanto a que durante el último tiempo se ha consolidado el tránsito peatonal desde y hacia el área del plan de sector, complementándose con una picada abierta sobre la barranca de la reserva Loma del Medio, siendo esta última un sendero por el que se transita sobre tierras privadas.

Pasarela peatonal barrio San José:

Se trata de una pasarela colgante para tránsito peatonal. La estructura es metálica, con cables de acero y tablero de tránsito metálico. Por su ubicación vincula al barrio Usina con el barrio San José, que se encuentra en el sector norte de la ciudad. La actual pasarela ha reemplazado una anterior pasarela de madera, conocida como pasarela de Vargas, en alusión al poblador ubicado sobre la margen OESTE, quien ha promovido su realización.

Otros cruces:

Alternativamente existen otros cruces al río realizados de manera espontánea por los pobladores, principalmente en la época de verano, cuando el cauce se encuentra en su mínimo caudal. Estos cruces generalmente son montados sobre pilotes de piedra bocha, con tablonces de madera, en varios tramos. El más significativo de estos se realiza a la altura de la calle Don Bosco, vinculando el sector sur del barrio Los Hornos, sector de camping que mantienen una gran afluencia de público durante el verano, con el barrio Irigoyen.

Vinculaciones perdidas:

Por efectos de la crecida extraordinaria registrada en el año 2002 distintas pasarelas existentes sufrieron consecuencias que limitaron o interrumpieron vinculaciones barriales con el centro de la localidad. Algunos de estos puentes no han sido reconstruidos. Por su ubicación la más importante de estas vinculaciones correspondió a una pasarela ubicada sobre la calle Los Coihues en el barrio Los Hornos cruzando a la altura de la calle Pellegrini, próxima al centro de la localidad.

CONCLUSIONES

- Los dos cruces vehiculares están concentrados con respecto a su localización.
- El cruce vehicular de la calle Azcuénaga se considera una infraestructura deficitaria debido a que es el más utilizado por la población por su localización en la planta urbana y sólo tiene una trocha que imposibilita la fluidez vehicular entre ambos márgenes del río.
- El puente vehicular de la calle Francisco de Asís atiende a una situación de demanda puntual de la población oeste y no se articula con ningún eje transversal en la planta urbana.
- El sistema de conectividades no se encuentra articulado en una situación integral de ejes transversales a la planta urbana.
- En términos generales los cruces están constituidos por las estructuras y no cuentan con obras complementarias que faciliten la accesibilidad y jerarquicen al equipamiento. En este sentido tanto los puentes como las pasarelas se encuentran desaprovechados como elementos ordenadores de la longitudinalidad del río.
- Hacia el sur de la ciudad solo existe un cruce en la calle Viamonte, que solo es peatonal, localizado frente al área de la loma, que no tienen continuidad o vinculación con una vía segura hacia la zona del plan de sector.
- Habría que estudiar la demanda de cruces en sectores donde existieron pasarelas peatonales que fueron derribadas por las crecidas del río y no han sido reconstruidas, así como también la posibilidad relocalizar aquellos senderos cuya traza actual discurre por tierras privadas para evitar los conflictos vecinales que hoy se generan principalmente sobre los vecinos de Loma del Medio y los de Barrio Los Hornos

7.4 Caracterización y localización de conflictos ambientales

- Líneas de ribera

El Departamento Provincial de Aguas (DPA) es la autoridad del agua en la Provincia encargada de definir las líneas de ribera, como así también de establecer restricciones al uso en zonas inundables del dominio privado.

El objetivo de definir un límite es el de prevenir emergencias hídricas, delimitando zonas de riesgo frente a inundaciones, aluviones y crecidas. Conocer la línea de ribera puede evitar a la población padecer serios problemas y peligros innecesarios.

Lamentablemente, el crecimiento urbano de El Bolsón le ha dado la espalda al Río Quemquemtreu y a los sectores aledaños, y estas zonas han sido ocupadas de manera irregular. Esta transgresión sobre la zona ribereña del Río acarrea riesgos tanto humanos como ambientales.

La problemáticas de las ocupaciones irregulares de las riberas del Quemquemtreu, las recurrentes inundaciones con evacuación de personas y la alta vulnerabilidad de estos sectores ha estado en el foco de distintos proyectos tendientes a la regularización del espacio ribereño.

Si bien se han logrado avances con la relocalización de viviendas y la recuperación de los espacios públicos, aún existen sectores de ocupación irregular (ver Figura 43 y 44), los cuales presentan construcciones precarias, falta de los servicios básicos y malas condiciones sanitarias.

Además, la zona ribereña presenta basurales en distintos sectores, como así también depósitos de chatarra clandestinos. Evidentemente existe contaminación de las aguas y suelos de la ribera, aunque no se cuenta con relevamientos ni monitoreos sistemáticos por parte de la Secretaría de Medio Ambiente de la Municipalidad.

Figura 43: Barrio Terminal. Línea de ribera (color rojo) sobre el plano catastral (izq) y ampliación en imagen (der)



Figura 44: Sector del Barrio Industrial Norte. Línea de ribera (color rojo) sobre el plano catastral (izq) y ampliación en imagen (der)



- Contaminación y Chatarrerismo

Se arrojan residuos en las proximidades y márgenes del río provocando problemas ambientales (contaminación del agua), suciedad, creación de focos infecciosos por la proliferación de plagas, etc.

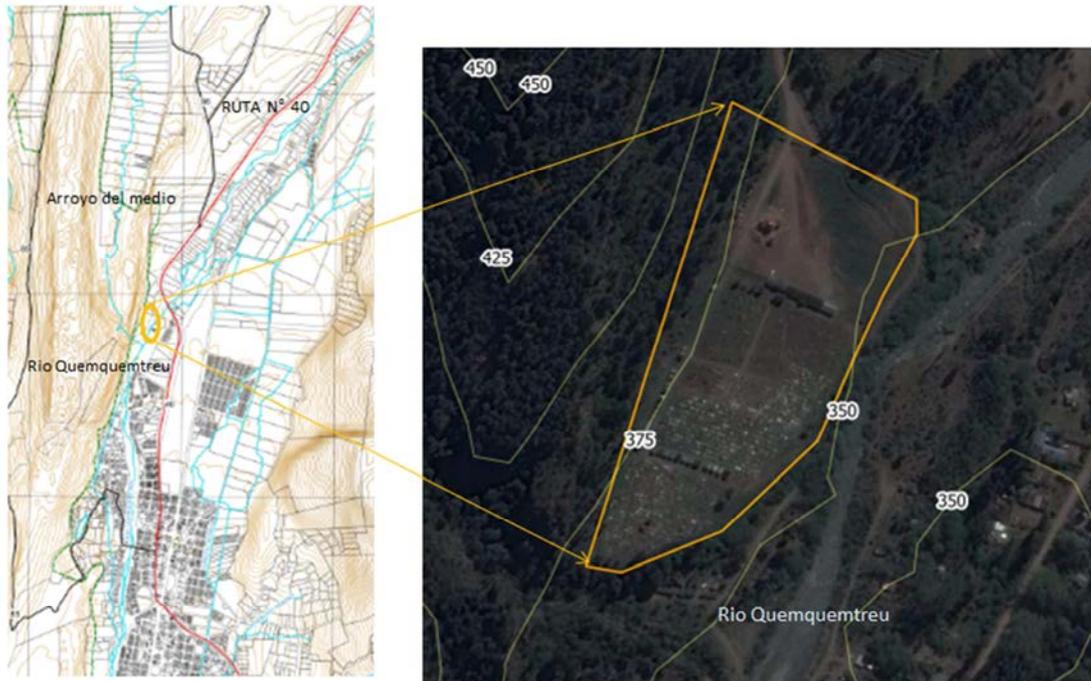
El tema de la Chatarra es una de las situaciones que presentan dificultades para la gestión y el control. Existen distintos sitios donde se acumula chatarra, siendo los principales algunos sitios naturales como la costa de río Quemquemtreu, banquina de caminos, descampados.

- Cementerio

Es evidente la problemática que presenta el cementerio, en virtud de su ubicación geográfica. El mismo se encuentra al pie de una loma y en las proximidades del Río Quemquemtreu (Figura 45) Por infiltración y escurrimiento de lixiviados (líquidos generados en la descomposición físico-química de los cadáveres) se produce la contaminación del río representando un peligro potencial para el medio ambiente y la salud de las personas.

Los problemas de medio ambiente y salud son frecuentes en los cementerios. Los problemas comienzan en la superficie con la proliferación de vectores de enfermedades animales y permanecen en la clandestinidad con la contaminación del agua subterránea.

Figura 45: Mapa de El Bolsón con un recorte de imagen del área del cementerio. Los números corresponden a las curvas de nivel (equidistancia 25m)



CONCLUSIONES

- En relación al territorio la consolidación de los barrios de ribera a partir de la repetición de un patrón de ocupación irregular producto de las dificultades que ha tenido el estado municipal en relación a la gestión de estos suelos han provocado impactos no deseados en el medio ambiente. Los conflictos ambientales por tanto están relacionados con la falta de regulación de usos en la ribera del río.
- En términos sociales las edificaciones en terrenos no aptos, la superación de los niveles aceptables de ocupación del lugar, la fuerte fragmentación territorial y la inexistencia de infraestructuras caracterizan como altamente vulnerable el área de ribera.

7.5 Acciones que propician la recategorización del área de ribera

En términos generales la falta de servicios, infraestructuras y equipamientos, la dificultad para la regulación dominial de los lotes, la debilidad de la norma urbanística en algunas áreas y sobre todo la ocupación de las líneas de ribera relacionadas principalmente con el libre acceso a las costas y el riesgo hídrico, siguen siendo la principal problemática a abordar a fin de revertir la caracterización de esta área.

Si bien el Estado municipal ha hecho grandes esfuerzos para abordar la problemática existente en las áreas de ribera, un tema pendiente aunque presente en la agenda de planificación municipal es el relativo a la ocupación de las líneas de ribera. Debido a la importancia del tratamiento de este tema se define un subtítulo específico dentro de este capítulo para el análisis correspondiente.

En cuanto a la regularización dominial de tierras así como también al mejoramiento de las condiciones del hábitat el Estado Municipal ha venido realizando gestiones desde hace ya unos años, a través de programas sociales como lo son el “Arraigo” y el “Mas Cerca, Más Municipio, Mejor País, Más Patria”

La expansión urbana y la ocupación del sector oeste del río Quemquemtreu significaron la desafectación de un sector de la reserva forestal, el Instituto Nacional Forestal mediante un convenio firmado en 1985 cede a la municipalidad de El Bolsón 195 hectáreas, parte del denominado rodal 57.

Con el paso del tiempo lo que fue en principio una trama de carácter rural, comenzó a densificarse, generando las subdivisiones que establecieron las situaciones que se observan en la actualidad.

Producto de varios conflictos sociales en relación a la ocupación de las tierras fiscales, en el año 1992 a través de un Recurso de Amparo se determina la situación de no innovar. A partir de ese momento comienzan las gestiones de los vecinos, ante el Estado Nacional, para la incorporación del sector en el programa “Arraigo”, para la regularización dominial de los predios.

Con la finalidad de implementar el programa en el año 1996 se crea la Unidad Ejecutora Provincial, que por razones de distancia con la capital delega la responsabilidad en una unidad Ejecutora Local con representantes de la Legislatura, Consejo Deliberante, Instituto Provincial de Planificación y Promoción de la Vivienda y representantes de los barrios los Hornos, usina y Loma del Medio.

En diciembre de ese año la Unidad ejecutora Local firma un Convenio con el Colegio de Arquitectos para la elaboración de los “Códigos de Planeamiento y Edificación” de los tres barrios.

Tras la realización de un Diagnostico del área, en diciembre de 1997 se realiza la entrega, por parte del colegio de arquitectos, del “marco regulador para la integración de estos barrios al resto del pueblo y su incorporación al planeamiento integral del mismo” lo que finalmente quedó aprobado al año siguiente como anexo de la Ordenanza 028/98 que incorpora el área a la administración municipal. (*Diagnostico, Códigos y planos anexos disponibles en la base de datos de la MEB*)

A cargo de la Comisión Nacional de Tierras Fiscales, la realización de mensuras y entrega de Títulos de Propiedad, si bien se encuentra casi culminada, continúa hasta la actualidad.

Figura Nº 46 Plano Diagnostico “Programa Arraigo” 1997: fuente Colegio de Arquitectos



En relación al mejoramiento de las condiciones del hábitat, en el marco del programa “Mas Cerca, Más Municipio, Mejor País, Más Patria” el gobierno municipal ha tramitado distintos proyectos para el sector costero y para los barrios ribereños.

Los proyectos contemplan: la jerarquización de las calles principales de los Usina y Primavera, con la realización de cordón cuneta en las avenidas Los Cipreses, Libertad y De los Niños; la construcción de veredas, la parquización y arbolado público, equipamiento urbano y alumbrado sobre la costanera, sobre ambas márgenes del río, desde el puente de la calle Francisco de Asís 200 m hacia el sur; y la extensión de la red cloacal en este mismo sector sobre la margen Este. (*memorias descriptivas y planos de proyecto disponible en la base de datos de la MEB*)

En relación a las infraestructuras el cruce del Río representa un desafío a abordar a fin de remediar situaciones de segregación social (vivir al otro lado del río) que permitan consolidar la apropiación de este espacio de ribera como parte integrante del espacio urbano de la ciudad y la puesta en valor del Río como uno de los ejes estructurantes de la ciudad.

En este sentido se deberán estudiar propuestas que permitan:

- ✓ descentralizar el cruce vehicular del río en función de las demandas reales del flujo vehicular
- ✓ generar cruces peatonales que, además de atender a la demanda real de la población, se articulen con ejes transversales de la planta urbana.
- ✓ dotar al área de ribera de infraestructura de calidad que permitan no sólo facilitar la accesibilidad a ambas márgenes del río, sino también ordenarla y jerarquizarla en el sentido longitudinal del río.

Estas acciones permitirán construir un sistema de conectividad articulado en una situación integral de ejes transversales y longitudinales que aporten a la estructuración de la planta urbana

CONCLUSIONES

- Si bien la implementación de los Planes o Programas “Arraigo “ y “Mas Cerca, Más Municipio, Mejor País, Más Patria” han contribuido a la recategorización de los barrios de ribera , puesto que han otorgado seguridad jurídica (regulación dominial de la parcela) y mejores condiciones de habitabilidad a las personas que lo habitan, a través de los mismos no se ha podido frenar el avance de las ocupaciones irregulares sobre la rivera del Río.
- Las nuevas ocupaciones informales sobre zonas regularizadas denotan que la implementación de los Planes y Programas solucionaron los efectos de un patrón de ocupación de suelo pero no las causas que dieron lugar a este proceso de ocupación que estuvo ligado a un “clientelismo político”.
- La necesidad de presencia del Estado municipal en relación a la regulación del suelo , ya no como instancia declamatoria sino como un accionar directo , real y eficaz implica sin lugar a dudas el fortalecimiento Institucional local en relación al diseño, implementación y control de políticas públicas.

7.6 Ocupación de líneas de ribera.

Es fácilmente comprobable en el territorio que los barrios de ribera se localizan sobrepasando los límites de la planicie inundable del río Quemquemtreu.

Los ríos de montaña se presentan con caudales muy cambiantes y lo que por momentos puede observarse como un cauce tranquilo que discurre entre meandros, en ciertas circunstancias, por efectos de alta torrencialidad verifican una diferencia muy marcada entre sus caudales medios y altos, ocupando una gran planicie de inundación donde cualquier instalación permanente se encuentra en riesgo hídrico. En El Bolsón, la edificación de las planicies inundables ha generado recurrentemente distintas emergencias sociales y sanitarias. Las crecidas extraordinarias de los años 2002 y 2004 significaron necesidad de un cambio en las políticas urbanas y ambientales en relación con el río Quemquemtreu.

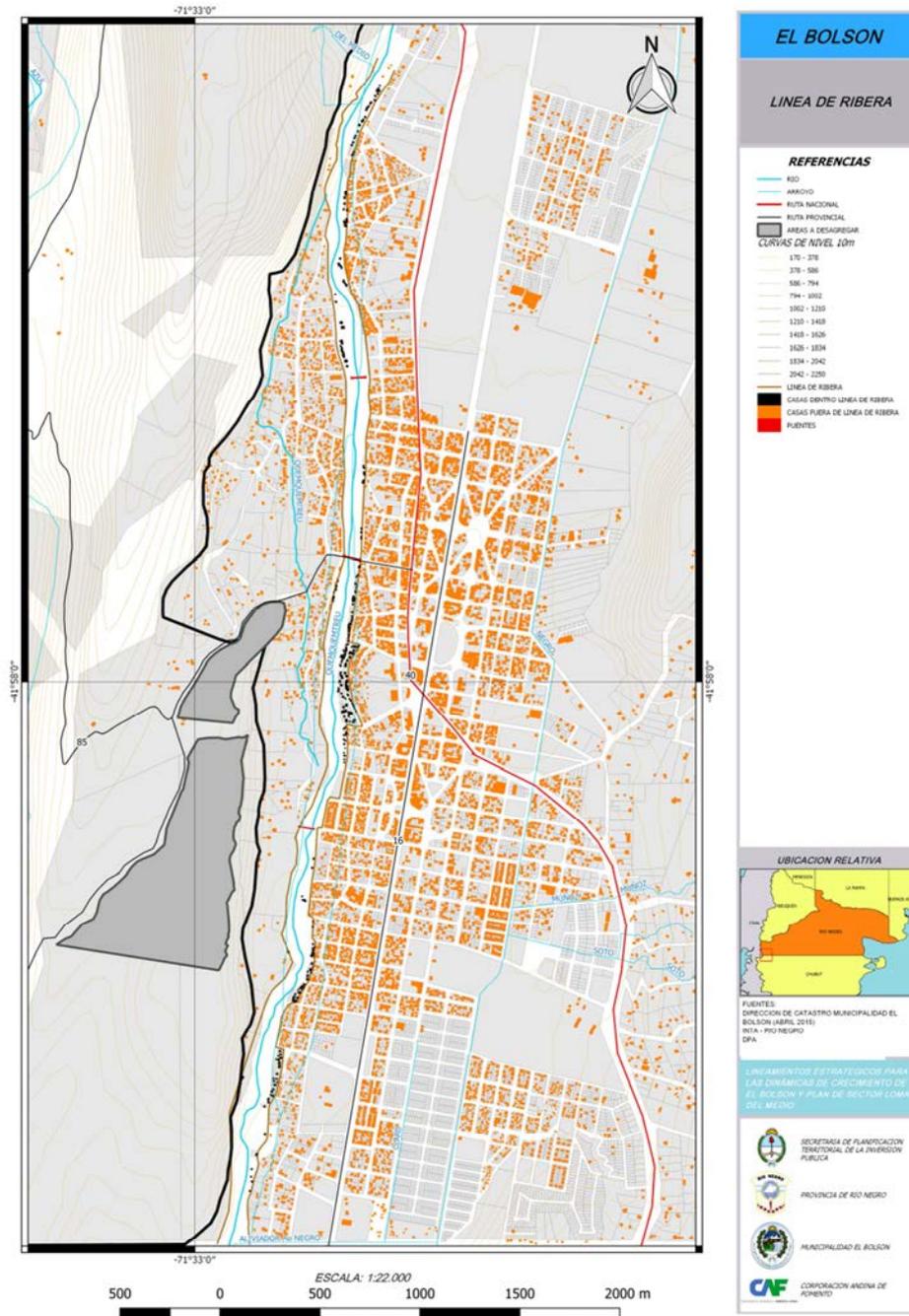
Desde el año 2003 el DPA instrumentó la puesta en marcha de un proyecto de regularización de las márgenes del río. El objetivo principal fue la consolidación de una línea de ribera para el deslinde del dominio público y privado, y el establecimiento de una cota de inundación como límite para la instalación de edificaciones. La implementación del proyecto contempló la relocalización de viviendas existentes, la estabilización de las márgenes, la construcción de un puente y la consolidación de un parque sobre la ribera.

En el marco del Código Provincial de Aguas, en el año 2005 el DPA publicó la primera resolución sobre Línea de Ribera para el Río Quemquemtreu, la cual estuvo referida al área urbana que estamos analizando, y surge de modelar un caudal mínimo de 151 m³/seg con tiempo de recurrencia 25 años. En la actualidad el organismo ha avanzado con la realización de mensuras y en la margen Este también con la demarcación física a través de la colocación de mojones (*ver Resolución DPA 1333-2005 en el próximo subtítulo*)

En el año 2013 el DPA publicó una segunda resolución de línea de ribera, complementaria a la anterior que comprende el sector suburbano, río arriba hacia el norte de la ciudad. Esta resolución es más completa y contempla otros aspectos en relación a la percepción social del riesgo hídrico. En principio la determinación de la Línea de Ribera es similar a la resolución en el área urbana, pero incorpora otros parámetros con caudales y recurrencias mayores, que establecen restricciones al uso del suelo dentro del dominio privado, en las superficies delimitadas por la “franja de evacuación de crecidas” y la “franja de inundación”. (*ver Resolución DPA 888-2013 en el próximo subtítulo*)

Figura N° 47 Ocupación de la línea de ribera





En el sector urbano, sobre ambos márgenes se registran edificaciones por debajo de la línea lo que evidencia distintos grados de vulnerabilidad social en relación a la calidad urbana, vinculadas a la Inseguridad jurídica y a la imposibilidad de conexión a servicios.

7.6.1 Propuestas de remediación

Las situaciones pre existentes relativas al alto grado de completamiento edilicio de algunas zonas, que han avanzado más allá del límite que establece la línea de ribera, genera situaciones conflictivas que merecen ser analizadas en un marco interinstitucional más amplio, generando acciones coordinadas entre distintos estamentos del estado para arribar a soluciones posibles, garantizando en todo momento la transparencia de los procesos que deberán llevarse a cabo.

A partir de la existencia de una situación de hecho que acarrea implicancias de emergencias sociales y sanitarias, se propone el establecimiento de la línea de ribera como parámetro para formalizar la relación entre el río y la ciudad a partir del dato técnico de una determinada cota de inundabilidad que será necesario redefinir.

Puesto que si bien en la actualidad, existen diferentes resoluciones definidas por el DPA en el año 2005 (área urbana) y en el año 2013 (área suburbana) relativas a la resolución de línea de ribera, la determinación de las variables definidas en estas resoluciones no se consideran suficientes para ser utilizadas como herramienta de planificación en relación a posibles restricciones en el uso del suelo. A partir de la identificación de esta situación se propone la actualización y/o completamiento de las resoluciones existentes.

Una vez restablecida la línea de ribera será necesario la definición de un modelo teórico de gestión a fin de remediar, mitigar y reordenar estas áreas localizadas especialmente en los barrios: Usina, San jose, terminal, Costanera Centro, Costanera Norte, Ampliación Irigoyen e Industrial Norte. Atendiendo a que muchas veces la puesta en marcha de un Modelo de estas características implica necesariamente capacidades financieras que probablemente el municipio no pueda afrontar a corto y mediano plazo se propone tener en cuenta la organización social de estos barrios, a fin de lograr concientización en relación al cuidado del espacio público colectivo, así como también la ejecución de pequeña obra pública que físicamente determine la no ocupación de las áreas anegables.

7.6.2 Legislación vigente relativa al recurso hídrico.

7.6.2.2 Código de Aguas – Ley provincial N ° 2952 – Restricciones al dominio – Servidumbres administrativas

Al respecto, el art. 196 del Código de Aguas, explicita claramente los casos en los que existe la necesidad de constituir estas servidumbres administrativas, al prescribir que:- “Se impondrá servidumbre administrativa cuando sea necesario para la realización de estudios, obras, ordenamiento de cuencas; la protección y conservación de aguas, tierras, edificios, poblaciones y obras; el control de inundaciones; el avenamiento y desecación de pantanos o tierras anegadizas cuando resulte de interés público; como también para garantizar el ejercicio del derecho de uso común y libre acceso a las aguas y sus costas y para permitir el ejercicio regular de derechos privativos sobre aguas públicas otorgados regularmente y no sea posible o conveniente el uso de bienes públicos”.

En la práctica, estas servidumbres administrativas se han constituido en el caso de venta de tierras fiscales provinciales emplazadas en la cuenca del río Azul, y son mencionadas en los títulos de propiedad extendidos por el gobierno de la Provincia de Río Negro. La constitución de este derecho real se fundamenta en el ordenamiento de la cuenca del río Azul, la protección y conservación del agua de los diversos afluentes del mismo, de las tierras y poblaciones circundantes, y para garantizar el ejercicio del derecho de uso común del agua.

7.6.2.1 Línea de ribera y de riesgo hídrico sobre el río Quemquemtreu- Resolución Nº 1333 del año 2005 y Resolución Nº 888 del año 2013 – Restricciones al dominio

Por la Resolución Nº 1333 del año 2005, solo se definió la línea de ribera y la de riesgo hídrico sobre el río Quemquemtreu en la zona urbana y por la Resolución Nº 888 del año 2013, se la definió en la zona que va desde la confluencia del arroyo Pedregoso con el arroyo Los Repollos y hasta el arroyo del Medio, en la zona no urbana.-

Observamos que en la resolución del año 2005, solo se define la línea de ribera; motivo por el cual y según los dichos del Ing. Daniel A. Petri² el Departamento Provincial de Aguas tiene un viejo proyecto para actualizarla y considera que sería oportuno hacerlo en el ámbito de este proyecto en marcha para El Bolsón; atendiendo a los trabajos de planificación que se están llevando a cabo con el municipio. Además se mostró dispuesto a aportar en otros temas que lo preocupan, como son los loteos y los usos del suelo.

Y continuando con la información recabada a través del contacto que esta consultoría realizó con el funcionario del DPA, manifestó que “el nuevo proyecto de esta resolución urbana plantearía la coincidencia de la línea de ribera con la de evacuación de crecidas e incorporaría un artículo con un texto igual o parecido al siguiente:-

" Recomendar la adopción, como cota mínima de fundación de las futuras edificaciones del área urbana de El Bolsón, los niveles del río que surgen de modelar un caudal asociado a un tiempo de recurrencia de 50 años (ver Tabla y Planos Anexos), fomentando para ello el trabajo en conjunto con el Municipio de El Bolsón para que, a partir de la entrada en vigencia de la presente Resolución, puedan reflejar en los Códigos o Reglamentaciones que regulen el uso del suelo contiguo, por encima de la Línea de Ribera, criterios conducentes al cumplimiento de esta restricción de uso."

Finalmente, el Ing. Petri expresó que “las resoluciones que abordan la línea de ribera y riesgo hídrico del otro tramo del Quemquemtreu son más modernas y su redacción es más clara y completa. Además el comportamiento del Quemquemtreu aguas arriba del puente de la ruta 40 es diferente al del tramo urbano y por ende se pueden separar la línea de ribera de la de riesgo hídrico”.

7.6.2.2 Decreto Provincial Nº 1058/2005 – Reglamentación del art. 16 incs. g) e i) del Código de Aguas

² Intendente General de Recursos Hídricos del Departamento Provincial de Aguas de la Provincia de Río Negro.-

Pautas técnicas para la delimitación de la línea de ribera fluvial, lacustre y marítima:- en el Anexo I del decreto reglamentario y en su capítulo I, se establecen las pautas técnicas para la delimitación de la línea de ribera fluvial, lacustre y marítima y sus líneas conexas tales como la de “evacuación de crecidas” y la “de inundación”.

Determinación de la crecida media ordinaria:- “El Departamento Provincial de Aguas, determinará la crecida media ordinaria conforme a criterios hidrológicos, hidráulicos, geomorfológicos y estadísticos, evaluados a la luz de un serio y actualizado estudio” (art. 3).

Notificación de la ubicación de la línea de ribera y conexas y a la Dirección General de Catastro e Información Territorial:- “El Departamento Provincial de Aguas procederá a notificar mediante edictos, la aprobación de las resoluciones que recojan la información relativa a la ubicación de la línea de ribera y conexas. Asimismo notificará tales actos administrativos a la Dirección General de Catastro e Información Territorial, a efectos de que la misma deje constancia en los certificados que expida, la afectación de los inmuebles por la línea de ribera o conexas” (art. 5).

Modificación del estado parcelario de un inmueble – Deslinde entre el dominio público y el privado:- “Cada vez que se establezca o modifique el estado parcelario de un inmueble, en las respectivas operaciones de mensura, deberá practicarse deslinde entre el dominio público y el privado y dejarse constancia de las líneas conexas en los planos de mensura correspondientes, de acuerdo a las instrucciones que el Departamento Provincial de Aguas imparta en cada caso y en función de los procedimientos y criterios previstos en los artículos 3° y 4° del presente” (art. 6).

Determinación conjunta de las líneas conexas de “evacuación de crecidas” y “de inundación”:- “Conjuntamente con la fijación de la línea de ribera, y cuando técnicamente sea posible se procederá a determinar las líneas conexas de “evacuación de crecidas” y “de inundación” en cursos fluviales, y las equivalentes a estas en cuerpos de agua lacustres o marítimos” (art. 7).

Demarcación de las áreas de riesgo o protección juzgadas pertinentes:- “A los fines previstos en el Artículo 16°, inc. i), del Código de Aguas, el Departamento Provincial de Aguas procederá, en ejercicio de las facultades que le son propias, a demarcar las áreas de riesgo o protección que juzgue pertinentes” (art. 11).

8. El Río Quemquemtreu como eje estructurador del sistema urbano.

La caracterización de los barrios de ribera permite afirmar que el río constituyó un borde natural que históricamente ha favorecido la segregación social y urbana de la población, “del otro lado del río”. La ciudad formal creció sobre el eje artificial de la avenida y la ciudad informal se expandió sobre las planicies inundables hasta alcanzar la reserva forestal, consolidando al sector ribereño como un área residual del desarrollo urbano.

La Línea de Ribera es el primer parámetro urbanístico para formalizar una nueva relación de la ciudad con el río, pero la preexistencia de gran cantidad de barrios consolidados, incluso la regularización dominial llevada adelante por el Estado en

sectores de riesgo, ponen de manifiesto la necesidad de un trabajo interinstitucional e interdisciplinario para abordar la cuestión.

A lo largo de los 6 kilómetros de costa urbana el río describe una franja de espacio público constituida por el curso de agua y sus planicies inundables hacia ambos márgenes.

Ya ha sido descripta la situación de antropización y la presión demográfica sobre el curso de agua, que se encuentra degradado ambientalmente y caracterizado en la situación de segregación socio urbana como situación residual de la urbanización de las áreas más altas y planas del valle.

En este escenario es importante destacar que en el imaginario colectivo de El Bolsón existe la idea de la necesidad de establecer una relación distinta entre la ciudad y el río. El proyecto de “La Costanera” data de la década de 1970, y los habitantes recuerdan con cierta nostalgia la existencia, no hace tantos años atrás, de espacios de esparcimiento y acceso al río, como por ejemplo el Balneario Municipal que se encontraba ubicado sobre la calle Castelli.

También se destacan distintas experiencias y acciones de organizaciones barriales que llevan adelante iniciativas de recuperación y conservación de la costa del río, sobre distintas superficies de la planicie de inundación que se encuentran en situación de accesibilidad, y desocupadas, como forma de consolidar espacios de esparcimiento, que aun mediante simples equipamiento, a veces incluso precarios, dan testimonio, como ejemplos positivos de organización comunitaria, y la necesidad social de este tipo de equipamientos, en los que se cuentan habitualmente, “la placita” “la canchita” “la playita” “el pozón” como sitios de surgimiento espontáneo en la construcción de la ciudad.

En la Ordenanza Nº 112/77 relativa al Código de Planeamiento Urbano, bajo el título “Medidas Complementarias que deben acompañar el Código de Planeamiento Urbano”, se lee en la número 2) “Recuperación racional de la zona de ribera incluyendo la apertura de una avenida costanera sobre el río Quemquemtrey, con límite norte en la calle Pueyrredón y límite sur, en la calle Las Heras”.

Aún y así la falta de planificación y gestión de los últimos años en relación a la conformación de los barrios ribereños a ambos márgenes del río Quemquemtrey determina en la actualidad la existencia de conflictos que se traducen en términos de presión social para un estado que no logra solucionar y/o abordar la compleja problemática territorial.

Es preciso repensar la ciudad a partir de un nuevo eje estructurador de su sistema urbano, en este caso un eje que no actúe como barrera y elemento de división de dos espacios territoriales, sino que articule ambos márgenes como espacio territorial de una misma ciudad y de un mismo sistema de interrelaciones, trascendiendo el mero rol de equipamiento y proyectándose como elemento simbólico de gran transcendencia en la configuración de identidad.

La incorporación de los barrios ribereños a la conformación de la trama urbana de la ciudad, la mitigación de los conflictos ambientales y la delimitación de la expansión sobre las áreas naturales protegidas se presentan como un oportunidad para revertir la situación de vulnerabilidad que caracteriza al área ribereña.

Reconocer al río como un eje estructurador del sistema urbano significa diseñar un espacio singular, que permita la apropiación y creación de nuevos espacios públicos de calidad así como también la articulación y vinculación entre las áreas urbanas consolidadas y los nuevos barrios emplazados hacia el Oeste de la ciudad.

En este sentido se hará necesaria la asociación del río con un sistema viario de ejes transversales jerarquizados que permitan la vinculación entre el Oeste y el Este de la ciudad a fin de evitar la situación de borde que actualmente genera la segregación socio-espacial del área. Estos ejes deberán consolidarse como elementos ordenadores de la ciudad, que desarrollen otras tensiones y que fortalezca la trama urbana actual aportando equilibrio en materia de distribución de servicios y de acceso equitativo a la ciudad.

Además, estos sistemas de conectividad transversal permitirán resolver la articulación y el acceso desde la ciudad consolidada con la nueva pieza de suelo urbano que significará la urbanización de las 64 has, del Plan del Sector.

El tratamiento y diseño de las márgenes del río deberá resolver la problemática relativa a la ocupación actual de las líneas de ribera, los conflictos ambientales, así como también la puesta en valor del espacio público garantizando que el mismo sea consolidado como espacio colectivo y social.

Las extensas áreas residenciales que componen los barrios ribereños que en la actualidad no cuentan con espacios públicos de recreación en su trama tendrán la oportunidad de revertir la situación de “escasa calidad y cantidad” de estos espacios.

La ribera del Río como un parque público y corredor biológico que articula áreas naturales del entorno, pensado como parte integrante de una red jerarquizada de espacios públicos diseñados para la ciudad constituye una potencialidad a ser explotada desde el proyecto.

La posibilidad de recuperación y relocalización del antiguo balneario municipal, la reformulación de aquellas zonas que en la actualidad representan de alguna manera el “espacio público barrial” cuidado por los vecinos, la puesta en valor del espacio público actualmente perdido y/o degradado que había sido construido desde un proceso histórico de conformación de ciudad tal como los antiguos bulevares o el sistema de plazas encadenadas en un recorrido de calles diagonales, favorecerá la concientización social del usos colectivo de estos espacios.

CONCLUSIONES

- Pensar a la Comarca desde la cuenca y a El Bolsón desde el río adquiere un correlato lógico que colabora y fomenta la incorporación de una mirada más integral del territorio en su conjunto, así como negarlo ha constituido la negación de la complejidad de la problemática.
- En este sentido el río no constituye solamente una potencialidad hacia el abordaje de la deficiencia y escases de espacios públicos, aunque seguramente su puesta en valor como parque lineal aportaría grandes beneficios a una gran cantidad de barrios que se beneficiarían de manera directa con el mejoramiento de su calidad de vida, es importante también establecer una nueva forma de relación de El Bolsón con el curso de agua. Mientras la ciudad siga siendo concebida de manera fragmentada hacia un lado y otro del Quemquemtreu difícilmente el río se constituya en un elemento de valor.

9. El compromiso del suelo para el ejido municipal en función de la normativa urbanística vigente.

En capítulos anteriores hemos analizado como se han producido las dinámicas de expansión en el territorio y cuales han sido las tendencias generales del proceso de urbanización.

Estos procesos de urbanización se han llevado a cabo bajo la ausencia de políticas públicas de planificación territorial, generando así una dinámica de expansión que, además de caracterizarse por un alto consumo de suelo condicionan y comprometen el territorio en relación a los usos y actividades que en él se desarrollan.

Aun existiendo un Código de Planeamiento Urbano vigente con anterioridad a los períodos de mayor expansión, el mismo se considera únicamente un elemento declamatorio de intenciones sobre el territorio. Entre otras cosas, porque en la actualidad el mismo se encuentra desactualizado, en tanto que fue concebido para un pueblo de 5000 habitantes y hoy El Bolsón supera los 20.000 habitantes

En relación a cómo se ha visto comprometido el suelo en función de los nuevos usos producto de la expansión del territorio podemos citar:

- ✓ Inexistencia de una clara zonificación territorial en relación a la nueva superficie de conformación del ejido.
- ✓ Inexistencia de normativa urbanística en algunas áreas de jurisdicción municipal
- ✓ Posibles conflictos de uso en diferentes áreas de la ciudad.
- ✓ Demanda insatisfecha de servicios e infraestructuras
- ✓ Áreas urbanas con muy baja densidad de ocupación.

A continuación se analizará como, desde la normativa urbanística se pueden abordar estas situaciones que comprometen el suelo y condicionan el uso del territorio.

9.1 La zonificación del territorio.

La zonificación del territorio urbano se constituye en una división operativa del mismo que proporciona las áreas que cada uso del suelo debe tener según la intensidad de las actividades a desarrollar, es decir, que se hace una distinción entre las cualidades funcionales que tiene cada uso del suelo, de modo que estas sean consideradas de manera espacialmente separada.

De esta manera, la zonificación identifica y clasifica zonas que poseen características homogéneas al interior de cada una de ellas y diferenciadas con relación a las otras.

En el caso que nos ocupa la zonificación del ejido municipal está definida por tres normativas de aplicación vigente: La Carta Orgánica Municipal, el Código de Planeamiento Urbano, el Código Ambiental.

La zonificación de la Carta Orgánica Municipal (COM) considera al ejido Municipal como unidad de conservación, ordena su territorio de acuerdo a la siguiente zonificación y asigna usos para cada caso:

- Zonas Núcleo
- Zonas de Amortiguación
- Zona de Transición

El Código de Planeamiento Urbano responde a la Carta Orgánica Municipal, ya que la Zona de Transición de la misma, en la que se permiten los asentamientos humanos, es la que se rige por las prescripciones de este cuerpo normativo. Fuera de esta definición de zona el Código no realiza ninguna otra caracterización. Por tanto no define áreas urbanas, de interfase y/o rurales.

El Código Ambiental define, en su Capítulo III Art. 74 la siguiente clasificación para el suelo no urbano del municipio según las condiciones naturales y de uso antrópico:

- Áreas de Producción Sostenible (PS)
- Áreas de Recuperación (R)
- Área de Riesgo (ZR)
- Áreas Naturales Protegidas de Uso Sostenible (NP)
- Áreas de Reserva Nacionales y Provinciales (RN y RP)

En la actualidad este artículo del Código Ambiental se encuentra derogado. No obstante las áreas protegidas naturales provinciales y municipales (ANP) se encuentran definidas en la Ley provincial N° 2669 y en la Ordenanza 261/03 respectivamente.

CONCLUSIONES

- En términos generales la manera en la que co-existen estas normativas, la derogación de alguna de ellas y la falta de definición de áreas desde el Código de Planeamiento Urbano propician la existencia de un marco normativo disperso, superpuesto o confuso entre la regulación urbanística y la regulación ambiental.
- En este sentido es muy significativa la importancia que adquiere la de la definición de áreas a partir del CPU que relacionen usos de suelo compatibles con las características medioambientales y el soporte de suelo del lugar. . Por tanto se propone la adopción de criterios que permitan la definición de las áreas dentro del ejido municipal.

9.2 Normativa urbanística relativa a regulación de zonas y usos.

El Código de Planeamiento urbano clasifica y regula diferentes distritos (áreas homogéneas) a los que denomina “zona”. Habitualmente, esta regulación debe aplicarse a todas las áreas de jurisdicción municipal puesto que está relacionada con:

- los usos admitidos en las distintas zonas
- la determinación del tipo de tejido que se quiere lograr en cada una de ellas en función de la asignación de diferentes parámetros urbanísticos: FOT, FOS, altura reguladora, densidades, unidades de edificación por parcela, retiros, etc.

El Código de Planeamiento urbano de El Bolsón data de 1977, momento en el cual el pueblo comenzó a percibir los cambios en la fisonomía urbana, propios del crecimiento y la explosión demográfica.

En estos años el Código estaba referido al ejido de El Bolsón, que en aquel entonces el mismo correspondía a la actual zona urbanizada, pero en el año 1989 la Legislatura de Río Negro determina la ampliación del ejido municipal a la delimitación actual.

Esta ampliación del ejido municipal (que implica su ámbito de jurisdicción) explica por qué en la actualidad la zonificación existente solo se aplica a la actual área urbana dejando de alguna manera “desregulado” en términos urbanísticos y no ambientales el resto del ejido correspondientes a áreas no urbanizadas y/o rurales. (ver regulación de suelo rural en el punto 10.5 Legislación vigente aplicable a zonas rurales)

La ampliación del ejido condicionó así la desactualización del Código al dejar fuera áreas que no habían sido tenidas en cuenta en la zonificación primitiva. Y producto de esta desactualización algunos indicadores o parámetros urbanísticos comenzaron a ser confusos y a dificultar su interpretación. Nuevas normativas, a modo de ordenanzas “sueltas”, comenzaron a ser promulgadas para nuevos sectores de la ciudad que se expandía, por lo cual la situación se fue agravando mediante la sumatorias de normativas superpuestas que lejos de colaborar con el planeamiento entorpecieron la gestión territorial.

Actualmente existen distintos sectores, dentro de la conformación urbana de la ciudad, que no se encuentran formalmente incorporados a la zonificación que regula el Código de Planeamiento.

Tal es el caso de los barrios ribereños Terminal, Costanera Centro, Costanera Norte y Costanera Sur o el barrio Villa Anden al Este de la ciudad.

Existen también otros sectores que aún estando zonificados han ido transformando sus usos de industriales a residenciales con la consiguiente posibilidad de generar incompatibilidades o conflictos de uso.

CONCLUSIONES

- Actualmente el Código de Planeamiento Urbano se considera una norma de cumplimiento dudoso. Puesto que en la práctica, el accionar privado de hecho, ha desplazado a la normativa vigente como uso y costumbre, y las excepciones se han convertido en práctica común.
- Además el Código de Planeamiento se constituye de un cuerpo normativo heterogéneo, con modificaciones que han derivado en la superposición de normativas contradictorias que dificultan la aplicación.
- Se plantea así la necesidad de actualizar el Código de Planeamiento Urbano a fin de regular y gestionar el suelo de todo el ejido.
- En la actualización de la norma se propone, en lo relativo a zonificación y usos, las siguientes incorporaciones:
 - nuevas zonas en función de las nuevas demandas detectadas por el municipio (zonas industriales, semi industriales y corredores de servicio o turísticos asociados a la traza viaria, por ejemplo)
 - diferentes categorizaciones de usos a fin de determinar con claridad cuáles son los usos admitidos y cuáles son los usos no admitidos en todo el ejido municipal.

- La definición criterios de clasificación de usos y actividades (por ejemplo por rubros genéricos) mucho más amplia que el que actualmente contiene el Código a fin de lograr redactar un nomenclador de usos de suelo que contenga todos los usos necesarios en función de las nuevas demandas a la vez que fije de manera clara y precisa los usos admitidos en cada distrito o zona .

9.3 Demanda insatisfecha de infraestructura y servicios.

La Agenda Territorial relevó los servicios básicos, las infraestructuras y los equipamientos en toda el área urbana de la ciudad.

Se entiende por servicios básicos los relativos a agua potable, cloaca, gas, electricidad y alumbrado público.

Se entiende por infraestructura la cobertura de cordón cuneta y viales.

De entiende por equipamientos a todos aquellos edificios destinados a un uso comunitario como pueden ser hospitales, escuelas, institutos secundarios, etc.

El resultado indica que el casco fundacional o las áreas centrales son las áreas con mayor cobertura de infraestructura, equipamientos y servicios.

También se observa que existen barrios completos dentro de la conformación de la trama urbana de la ciudad que tienen un déficit total de infraestructura, equipamientos y servicios. Tal es el caso de los barrios San Francisco, Alta Esperanza, Buena Vista y Villa Andén.

En otros en cambio, como Villa Turismo, Cerro Amigo o los barrios ribereños del río Quemquemtrey , el déficit de infraestructura, equipamientos y servicios se da de manera parcial.

Si bien la conformación de estos nuevos barrios en muchos casos surge de la ocupación informal del suelo, en otros son producto del loteo formal llevado a cabo por desarrolladores privados.

La informalidad implica de alguna manera inexistencia de infraestructura y servicios, pero la formalidad en cambio, debería garantizarlos.

En relación a los espacios verdes de uso público el relevamiento llevado a cabo por la agenda territorial determina una escasa cantidad y calidad de los mismos .

Según el Código vigente “Todo fraccionamiento de parcelas cuyo destino sea la creación, ampliación y/o modificación de áreas para uso urbano” (art. 4).

Los procedimientos para llevar a cabo la aprobación de fraccionamientos de suelo definen las siguientes obligaciones a llevar a cabo por los desarrolladores privados:

- **Donaciones con destino a Espacio Verde de Uso Público y a Reserva para el Equipamiento Comunitario (art. 39).**

En toda Urbanización se donará no menos del ocho por ciento (8%) con destino a Espacio Verde de Uso Público y no menos del cuatro por ciento (4%) con destino a Reserva para el Equipamiento Comunitario. Cuando la superficie de la Reserva para el Equipamiento Comunitario sea inferior a la de la Parcela mínima exigida para la zona, deberá unificársela con la correspondiente a Espacio Verde de Uso Público y cederla

para ese fin. La Municipalidad podrá, si lo estimara más conveniente, determinar que sea cedida para Reserva para Equipamiento Comunitario. Si la sumatoria de ambas superficies fuera inferior a la de la parcela mínima de la zona, la cesión será correspondiente a la Parcela mínima.

- **Construcción de obras mínimas a cargo del propietario:** el art. 42 exige las siguientes:

“a) Viales: régimen de nivelación, apertura de calles y desagües necesarios para el acceso permanente con vehículos comunes de transporte, a cada una de las nuevas parcelas, desde ruta, camino general o centro urbano existentes más próximos.

b) Red de distribución de energía eléctrica domiciliar e iluminación pública.

c) Desagües pluviales y saneamiento, que evite anegamientos; y desagües cloacales de acuerdo a las características del lugar.

d) Red de provisión y de almacenamiento de agua: comprendiendo agua potable, agua de riego y contra incendios.

e) Forestación de las calles de la nueva urbanización según Ordenanza de “Arbolado Público”.

f) Certificado de No Inundabilidad expedido por el Departamento Provincial de Agua, que afecta al conjunto en General.

g) Aprovechamiento de Sistema Sanitario (sistemas colectivos e individuales).-

h) Aprovechamiento de Red de Distribución de Gas”.

- **Garantía para la ejecución de las obras mínimas exigibles**

El art. 43 estipula que “La Municipalidad trabaará la venta como garantía al propietario de las parcelas creadas hasta un 30% de la superficie del total de la urbanización hasta tanto se ejecuten en su totalidad las obras exigidas en el Art. 42 de este Código y sus respectivos incisos, siendo el propietario de la urbanización o subdivisión el único responsable del proyecto y ejecución de las obras previstas en el artículo que antecede. Transcurridos los dos (2) años sin que se hayan ejecutado estas obras, la Municipalidad podrá disponer para su venta la garantía tomada, destinándose el producto de esta venta a la realización de las Obras demandadas en el artículo 42 del presente Código”.

- **Procedimiento de aprobación para los fraccionamientos y urbanizaciones (arts. 44 a 51)**

Art. 44: “Todo interesado en efectuar una subdivisión dentro del ámbito del Ejido Municipal, deberá presentar una solicitud con el sellado que corresponda, donde consignará los datos catastrales del inmueble a subdividir y el plano de la mensura original que cumplimente las exigencias legales provinciales en dos copias, acompañada de la presentación de un informe ambiental. Toda la documentación será firmada por un profesional habilitado al efecto por el Consejo de Profesionales de Ingeniería Agronómica, Colegio de Arquitectos de Río Negro y Consejo de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos”.

Art. 45: “El Departamento Ejecutivo fiscalizará el cumplimiento de las exigencias de este Código, la calidad técnica de la documentación presentada, y en su caso, el plan de ejecución de obras de infraestructura propuesto, visando en caso de ser satisfactorio, la subdivisión respectiva”.

Art. 46: “Notificado de la visación a que hace referencia el Artículo 44, el interesado, en su caso, deberá efectuar una presentación formal ofreciendo en donación a la Municipalidad , las áreas destinadas a calles y/o espacios verdes de uso público y reserva para equipamiento comunitario, y constituirá la garantía mencionada en el Artículo 43.- Cuando correspondiera la realización de obras de infraestructura, el interesado deberá presentar, también los proyectos respectivos, firmados por un profesional habilitado al efecto por el Consejo de Profesionales de Ingeniería Agronómica, el Colegio de Arquitectos de Río Negro y el Consejo de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos”.

Art. 47: “Para la visación Municipal de la nueva Urbanización, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Presentación de factibilidad de: el SPLIF, Servicio Forestal Andino, Departamento Provincial de Aguas y las Empresas prestadoras de los servicios de agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica y gas natural, y anteproyecto de relevamiento de Bomberos Voluntarios.-

b) Presentación de anteproyecto de Urbanización firmado por un profesional con incumbencia en Planeamiento Urbano, el cual deberá ser visado por el Departamento Ejecutivo con Dictamen previo del Consejo de Planificación Territorial – Ambiental.-

c) Presentación del Proyecto Definitivo para la respectiva visación, de la siguiente documentación técnica:

c1) Planos y memorias descriptivas del sistema y la red de distribución eléctrica para el alumbrado para las respectivas bajadas domiciliarias.- Deberá consignarse la fuente de abastecimiento eléctrico (servicio público o generación privada).

c2) Planos y memorias descriptiva del sistema de distribución de agua potable, incluyendo distribución en las fracciones o Parcelas, fuente de aprovisionamiento y/o alimentación (servicio público o pozos propios) elementos y/o sistemas de potabilización y lugares de almacenamiento (cisternas y tanques).

c3) Planos y memorias descriptivas del sistema de la red de aguas no tratadas para riego y almacenamiento y distribución de aguas contra incendios.

c4) Plano y memoria descriptiva del sistema sanitario cloacal individual y del sistema colectivo o comunitario, incluyendo: sistema de evaluación y conducción de aguas servidas y excretas (aguas grises y aguas negras), sistema de tratamiento de efluentes y destino final de líquidos tratados y barros.

c5) Memoria descriptiva y Proyecto técnico de las Obras de remediación o prevención para el caso de inundabilidad total o parcial del conjunto de las fracciones propuestas, debiendo representarse la protección de los aspectos ambientales previstos en el presente punto.

c6) Planos y memoria descriptiva de la red de distribución de gas.

d) Para la presentación final de cada uno de los ítems precedentemente mencionados se deberá entregar los Proyectos Ejecutivos debidamente refrendados por los entes competentes”.

CONCLUSIONES

- Las dinámicas de expansión producidas en las últimas décadas, independientemente del patrón de ocupación mediante el cual se llevaron a cabo, han generado grandes áreas con muy baja cobertura de infraestructura y servicios.
- La existencia de normativa relativa a las obligaciones de hacer de los desarrolladores privados, en relación al tendido de infraestructura, servicios, equipamientos y espacios verdes públicos para el caso de nuevos loteos no garantiza la real ejecución de los mismos.
- La presencia del estado en relación al Monitoreo y Control de los loteos en curso es fundamental para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de hacer y ceder contraídas por el sector privado desarrollador de loteos.

9.4 Densidad de ocupación en las áreas urbanas

La densidad de ocupación (cantidad de personas por m²) en las áreas urbanas viene determinada por la definición de este parámetro para cada zona según el Código de Planeamiento Urbano, como así también por la cantidad de vacíos urbanos que puedan existir en la planta urbana consolidada.

En relación al Código los parámetros actuales determinan una muy baja densidad de población que además es homogénea a todas las áreas. Este hecho sumado a la gran cantidad de vacíos urbanos existentes en la localidad condicionan de manera directa la baja densidad existente.

CONCLUSIONES

- Para revertir la baja densidad de ocupación existente en toda el área urbana de la ciudad que permita absorber las demandas reales de suelo para usos residencial en los próximos años se propone la definición de criterios para el completamiento y/o densificación de las áreas urbanas consolidadas.
- En la etapa propositiva del trabajo se desarrollarán algunos de los parámetros a tener en cuenta en el proceso de completamiento y/o densificación de las áreas consolidadas, teniendo en cuenta que la misma se produce en función de:
 - la ocupación de terrenos ociosos
 - la densidad poblacional
 - la dotación de servicios e infraestructuras
 - el acceso equilibrado al suelo urbano de calidad

Los parámetros a desarrollar tienen que ver con:

- Construir dentro del tejido urbano con el objetivo de eliminar terrenos baldíos
- Determinar las variaciones en el tejido del área urbana en función las características adecuadas para cada zona.
- Priorizar el alcance de las infraestructuras a toda el área urbana con el objetivo de mejorar las condiciones actuales de habitabilidad que garanticen mayores posibilidades de localización de viviendas.
- El desarrollo y materialización de las infraestructuras viarias también contribuirán a la consolidación del núcleo consolidado

- Incorporar diferentes usos predominantes en las distintas zonas del área urbana a fin de crear tejido mixtos que permitan el menor desplazamiento posible de la población.
- Atribuir nuevos valores de usos a edificios existentes al generar una actividad “moderna” en ellos

10. Procesos de Ocupación del Suelo rural

Según la carta orgánica de El Bolsón el ejido se divide en tres zonas: Núcleo, Amortiguación y Transición, esta última se establece como área para los asentamientos humanos. La superficie de la zona de transición equivale aproximadamente al 25% de la superficie total del ejido municipal. En este sector, si bien se reconocen áreas urbanas, suburbanas y rurales, esta zonificación no está determinada por ninguna normativa de planeamiento.

Durante los últimos se viene observando como la urbanización avanza sobre el suelo rural propiciando la subdivisión del suelo y provocando un paulatino cambio de uso.

Con el objetivo de identificar posibles procesos críticos de ocupación de suelo en áreas rurales y entendiendo que la mirada del territorio debe hacerse de forma integral se propone:

- Analizar la caracterización productiva de El Bolsón
- Identificar y caracterizar conflictos ambientales
- Localizar en el territorio subdivisiones de suelo rural aprobadas
- Definir como caso de estudio el área de Mallín Ahogado
- Conocer la normativa vigente aplicable a zonas rurales

10.1 Caracterización productiva

En términos generales, la región se caracteriza por presentar distintas actividades productivas. La actividad agro-silvo-pastoril ha perdido fuerza frente a nuevas formas de ingreso (Bondel 2008, citado por Agenda Territorial 2012), destacándose actividades como agricultura intensiva (frutas finas y hortalizas), horticultura familiar con soportes para generar micro climas, ganadería extensiva (vacunos y ovinos), actividad forestal y una apicultura en crecimiento.

De acuerdo al INTA (Cobelo, 2009) la producción ganadera se limita a pequeñas superficies, generalmente destinada al consumo propio y venta de excedentes en circuitos informales. Y en zonas donde se tiene acceso a las antiguas veranadas, persiste el sistema trashumante tradicional, para el ganado bovino. Además, Cardozo (2014) señala que en las últimas décadas esta producción se encuentra en relativo retroceso por el crecimiento de otras actividades, en particular el turismo y el comercio inmobiliario

La visualización del turismo como el negocio más importante y dinamizador de la región por parte de los actores políticos y sociales favorece el cambio de uso de la tierra, desde el agropecuario y forestal hacia el urbanístico (Cobelo, 2009).

A pesar de la creciente urbanización, la impronta agraria en la cordillera es aún muy fuerte. Sin embargo, el contexto actual de fuerte presión inmobiliaria e incremento del

valor de la tierra es una de las principales problemáticas que hace que las rentabilidades de las actividades productivas tradicionales no puedan competir con este mercado (Cardozo 2014).

El INTA identifica tres tipos de productores que realizan actividades intensivas: a) los antiguos pobladores, que en general realizan actividades ganaderas destinadas al mercado local y al autoconsumo, algunos de los cuales producen también fruta fina. b) los nuevos productores, de origen extra agropecuario, que constituyen un gran porcentaje de los productores de berries y en menor medida se dedican a la horticultura, y c) productores de origen extra agropecuario pero con muchos años de residencia en la zona que constituyen aproximadamente el 50% de los fruticultores. A estos tipos se les suma la agricultura familiar, cuyos excedentes se comercializan en circuitos informales, tales como el intercambio entre vecinos, ferias locales en Mallín Ahogado, El Bolsón, El Hoyo (Cobelo, 2009)

10.1.1 Áreas productivas de la zona de El Bolsón y las problemáticas identificadas

En la Caracterización del territorio de la AER El Bolsón que realiza el INTA (Cobelo, 2009) se identifican las principales áreas productivas de El Bolsón y algunas de las problemáticas asociadas al sistema y los procesos productivos.

Las áreas productivas:

- Valles y áreas desmontadas con riego donde se realiza agroturismo y producción de frutales menores en pequeña escala, producción de avena y alfalfa para corte en menor medida. Los pobladores tradicionales realizan ganadería para autoconsumo o venta de pequeños excedentes. Zona de chacras de El Bolsón y sus alrededores.
- Las laderas con bosques nativos en un estado de degradación creciente (por tala clandestina, ganadería, y apertura para la urbanización). Los pobladores más antiguos realizan ganadería extensiva, extracción de madera, helechos, hongos y frutos de mosqueta (especie exótica) y maqui (especie nativa), hongos de ciprés y pino. Los pobladores neorrurales han ido en aumento especialmente en los últimos años, asociados al agroturismo (producción en pequeñas huertas, cabalgatas, organización de paseos guiados, etc.), complementada con ingresos extraprediales.
- Las áreas boscosas cercanas a El Bolsón que son objeto de una urbanización desordenada, y una intensa fragmentación de la tierra y de los bosques. Realizan turismo de montaña y la explotación de campings agrestes, hostels, refugios, cabalgatas, visitas guiadas, etc. Los pobladores más antiguos realizan ganadería vacuna extensiva, y la explotación maderera de los bosques nativos, así como la venta de otros productos forestales no madereros.
- La zona de la transición bosque/estepa, donde la urbanización creciente especialmente en los valles se superpone con ñirantales y pastizales.. Las principales actividades forestales se vinculan con la extracción de leña. Se realiza agricultura para autoconsumo y para la producción de pequeños lotes de pasturas o verdeos, destinados a la alimentación de ganado propio – pequeñas majadas cercanas a las casas, bovinos en los montes.

Las problemáticas:

- Existe una atomización de establecimientos productivos, que se presenta con fragmentación de bosques nativos, una mayor carga en las áreas ganaderas, y un interés creciente por la realización de actividades intensivas en pequeña escala que requieren cierto nivel de capitalización.
- Algunos de los pobladores tradicionales persisten como productores realizando actividades de autoconsumo con base ganadera con escasa aplicación de pautas de manejo del rodeo y del forraje, y en muchos casos viven de la venta gradual de parcelas de tierra o realizando actividades extraprediales.
- Los nuevos habitantes de zonas rurales cercanas a la zona urbana (nuevos productores), se dedican al turismo, a las producciones comerciales intensivas en pequeña escala, a la autoproducción de alimentos y al comercio, y muchas veces hacen uso de los recursos naturales de tipo extractivo o mediante el reemplazo de la vegetación.
- Existe una ineficiente planificación del espacio, de la utilización y extracción de recursos naturales (agua, bosques), y de los residuos.
- Las Instituciones se encuentran debilitadas debido al accionar de los agentes sociales locales y a decisiones tomadas en otras esferas.
- Los planteos productivos y comerciales resultan poco eficientes, y las actividades extractivas (especialmente madera) son parte importante de los ingresos de muchos pobladores.
- Hay una insuficiente asistencia técnica en producciones intensivas, y carencia de trabajadores calificados para las tareas rurales y agroindustriales
- El crecimiento del turismo rural, turismo aventura y agroturismo se han dado en condiciones de escasa regulación lo cual incrementa la degradación del ambiente local por fragmentación de bosques por urbanizaciones, apertura de picadas y caminos, contaminación de aguas, sobreutilización de agua para riego de jardines.
- Las comunidades indígenas tienen problemáticas propias. En general con pequeñas superficies en sectores de valles (con sistemas precarios y poco eficientes de irrigación), bosques en laderas y pedregales. Se presentan diferentes situaciones de consolidación de estas Comunidades en la Comarca, desde aquellas cuya tenencia de la tierra está regularizada y delimitada hasta aquellas que se encuentran en conflicto por la recuperación de sus territorios ancestrales. Cada comunidad tiene a su vez especificidades, pero un factor común es el hecho de que entre sus integrantes prevalecen los ingresos extraprediales (trabajos regulares, temporarios o planes sociales), aunque también obtienen ingresos del apeo de madera, de la producción de pasto y de la producción ganadera y agrícola para autoconsumo.

10.1.2. Localización de las áreas productivas

Realizando un análisis interpretativo de esta información es posible determinar la ubicación geográfica de las áreas productivas. En el siguiente cuadro y en la figura 1 se presenta la información, la cual implica cierto grado de simplificación (dado

que en general las áreas no son “puras”), pero implica una síntesis importante que permite caracterizar con mayor profundidad el territorio bajo estudio.

Las áreas productivas (Cobelo, 2009)

Valles y áreas desmontadas

Las laderas con bosques nativos

Las áreas boscosas cercanas a El Bolsón

La zona de la transición bosque/estepa

Localización

Zona de Chacras y sus alrededores

Cerro Amigo y Villa Turismo

Mallín ahogado y Los Repollos

Cuesta del Ternero

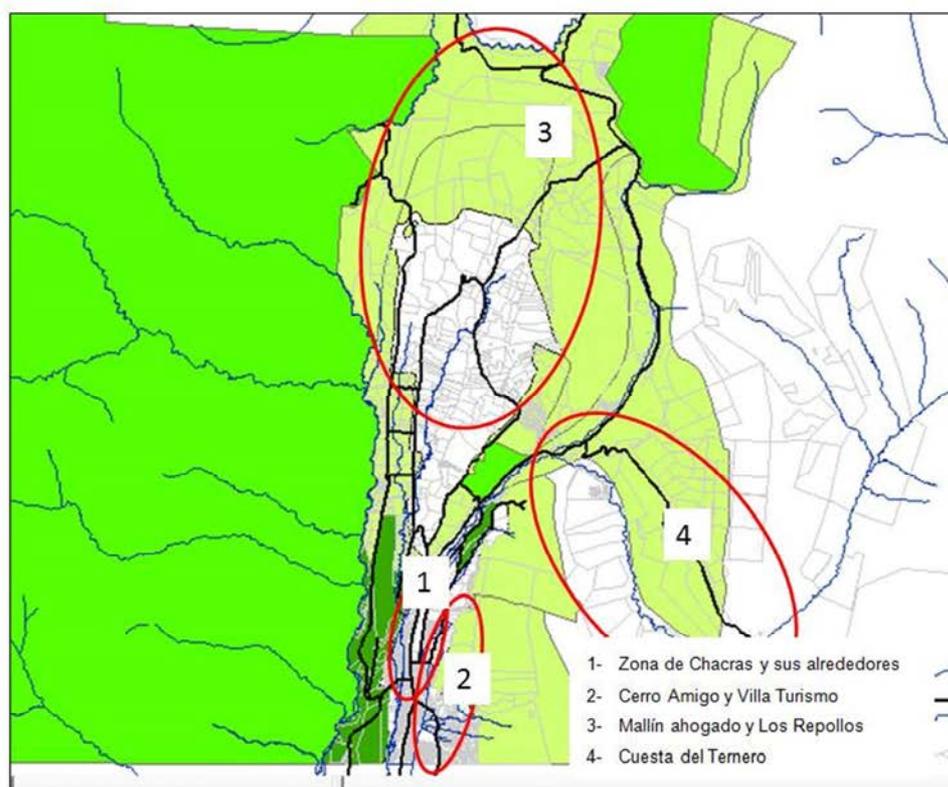


Figura 48: Localización de las áreas productivas de la zona de El Bolsón (mapa esquemático)

10.1.3 Principales actividades productivas de la zona de El Bolsón

Fruta fina

Se considera como *fruta fina* no solamente a frambuesas, grosellas, arándanos, moras, y otros berries (frutales menores) sino también a cerezas y guindas (frutales mayores) y frutillas (hortícola) (Cobelo 2009).

La producción involucra 192 hectáreas en la Comarca, lo que representa el 4,8% de la superficie total y se realiza en pequeñas superficies (0,43 y 0,74ha). El 50% de los productores poseen galpón de empaque, y el 38% poseen cámaras de frío (Agenda Territorial 2012). De acuerdo a datos de 2003, de los 240 productores de fruta fina de la Comarca, sólo el 37% se dedican exclusivamente a la actividad (Cardozo, 2014).

Debido a las características ecológicas del área, la producción de fruta tiene buena aptitud como materia prima para elaborar productos agroindustriales. En la Comarca se elaboran diversos productos: Dulces, mermeladas, jaleas y confituras; Conservas naturales; Licores y aguardientes; Salsas Dulces y agridulces (Cobelo 2009).

Una parte muy importante de la fruta producida es elaborada en la misma región. La participación del congelado para venta como tal, incluso en el mercado externo, es de alrededor del 20 % de la fruta que se elabora, correspondiéndole el resto a los productos envasados. La venta de fruta para consumo fresco tiene una baja participación relativa en los mercados principalmente debido a los problemas de logística que presenta la zona Cobelo, 2009).

El sector genera cerca de 100 empleos permanentes alrededor de 43.800 jornales transitorios, relacionados principalmente con la cosecha (IICA, 2012, citado por Cardozo, 2014).

Producción de Lúpulo

En la Comarca se realiza el 60% de la producción nacional, con una superficie sembrada de 125 ha (3% de la superficie total) distribuidas en 8 productores (Agenda Territorial 2012).

Una característica particular de este cultivo es que requiere un alto grado de inversión en infraestructura (galpones, maquinarias específicas como cosechadora estática, secaderos, prensa, etc.), indispensable para el acondicionamiento final del producto y que no tienen un uso alternativo. Esta característica limita la expansión en pequeñas superficies y se consideran viables solamente los emprendimientos mayores a 10 ha (Cardozo, 2014).

El lúpulo tiene un proceso productivo altamente concentrado, con un único comprador en Argentina. Por ello, la producción está condicionada por los requerimientos de esa sola empresa que pauta cuáles son las variedades más aptas y cuáles aquellas que no presentan valor comercial. De este modo, los productores deben aceptar los lineamientos exigidos si no quiere quedar al margen del mercado, desde el cambio de variedades sembradas (según conveniencia de la transnacional) hasta una disminución importante en el precio de venta.

En busca de mejorar la rentabilidad del sector, el gobierno provincial lleva adelante un Plan de Reconversión del Lúpulo con el cual se fomenta la orientación de la producción al mercado existente

El Lúpulo seguirá siendo un cultivo identificador de El Bolsón y la zona. Es sinónimo de buena cerveza y tal vez por esto, en los últimos años, han nacido fábricas artesanales de cerveza casera que están adquiriendo buenos réditos económicos por su elaboración.

El gasto de lúpulo de estas fábricas es mínimo (0,6 gramos de lúpulo/litro). En la comarca existen 8 cervecerías artesanales, una sola en condiciones de exportar; los actores del sector reconocen un gran potencial de este rubro, pero también reconocen gran desafíos que enfrentar como la alta informalidad de la actividad (que atenta

contra la calidad), débiles estrategias de comercialización, provisión monopólica de los envases, dificultades de acceder a equipamiento necesario para dar un salto de escala en la producción.

La producción de lúpulo requiere aproximadamente 150 jornales por hectárea de mano de obra. En la Comarca Andina totaliza 18.000 jornales anuales en la producción de lúpulo (Cardozo, 2014).

La producción hortícola

La horticultura a escala familiar es generalizada, y es parte de la cotidianeidad productiva.

Estimaciones de INTA indican que la superficie cultivada con hortalizas en la Comarca – para venta exclusivamente- se aproxima a 100 ha, distribuidas en cerca de 50 productores. Las superficies cultivadas en general varían entre 0,5 y 2 hectáreas, salvo algunos pocos horticultores que poseen superficies de 5 a 10 hectáreas. La mayoría de los productores hortícolas de la Comarca Andina realizan su producción con reducida aplicación de productos químicos, mientras que existen alrededor de 12 productores que poseen certificación orgánica (INTA, 2008, citado por Agenda Territorial 2012).

Es una actividad que no aporta en volumen a las producciones “emblema” de la Comarca, pero parte de la imagen productiva de la zona. Se destina principalmente al consumo local, cuyo pico de demanda se encuentra entre los meses de enero y febrero.

La actividad ganadera

Los pobladores más antiguos son los que se dedican fundamentalmente a la ganadería extensiva. El sistema de pastoreo tradicional del ganado bovino consiste en el uso de pastizales de áreas bajas y mallines durante los meses más fríos, y de bosques en áreas altas (veranadas) entre los meses de noviembre y mayo. De acuerdo a Cobelo (2009) cada vez más se intensifica el pastoreo continuo en estas tierras. Esto ocurre por la creciente subdivisión de las áreas boscosas y la consecuente disminución de la superficie de acceso común para el pastoreo. También por el aumento de los asentamientos humanos y el mayor interés inmobiliario sobre estas tierras. Estos factores contribuyen a una mayor intensidad de uso ganadero en las áreas remanentes para el pastoreo, lo cual profundiza los procesos de degradación de recursos forrajeros y forestales e intensifica conflictos entre pobladores, especialmente cuando se combinan situaciones de establecimientos con alambrados perimetrales y áreas de pastos comunes.

La producción ovina tiene como principal objetivo el autoconsumo y la venta de corderos en circuitos informales de la zona. En algunos sectores –Cuesta del Ternero, Cerro Radal, Los Repollos, Pampa de Mallín Ahogado, El Hoyo, Epuyen también hay producción de lana para hilado artesanal, a escala familiar.

Los equinos tienen creciente participación en el circuito local, no sólo por las actividades tradicionales de trabajo y entretenimiento (carreras), sino porque estas últimas, agregando las cabalgatas, se han incrementado considerablemente debido al flujo turístico. La realización de cabalgatas ha sido una actividad en la que se insertaron muchos pobladores rurales o urbanos de origen rural.

En El Bolsón hay un matadero privado que faena animales propios y de terceros provenientes de engordes de El Maitén, de El Foyel (unos 300 novillos al año), totalizando una faena mensual de 900 cabezas de ganado bovino (ovino y porcino tienen mayor estacionalidad, se concentran en las fiestas). Sin embargo, gran parte

del consumo local (incluido el de los sectores vinculados con el turismo) de productos cárneos proviene de faenas realizadas en los establecimientos rurales y del mercado informal.

El sector forestal

La actividad forestal es una de las actividades económicas vinculada a los orígenes de la colonización de la Patagonia occidental que tuvo su mayor desarrollo en los años 60 y 70; pero no logró desarrollarse, y actualmente no alcanza a abastecer la demanda local de madera para la construcción (Agenda territorial, 2012).

La mayor parte de los pobladores de áreas boscosas realizan como actividad forestal el aprovechamiento del bosque nativo –madera o leña- de sus establecimientos o de establecimientos de la zona. La extracción de madera y leña también es relevante como ingreso extra-predial, ya que la realización de obrajes para terceros es una actividad bastante difundida, especialmente en las familias con hijos varones, jóvenes y con escaso nivel educativo (Cobelo 2009).

En relación a las plantaciones forestales, se puede decir que por falta de manejo y aplicación de prácticas silvícolas apropiadas, muchas de las áreas que podrían ser aprovechadas actualmente resultan de escasa calidad de madera y presentan bajo rendimiento. El atraso tecnológico existente posibilita el ingreso a los mercados locales de maderas extra regionales (principalmente de Chile y la Mesopotamia) (Agenda territorial, 2012).

El movimiento comercial de la madera está concentrado en un pequeño grupo de aserraderos. Pero la actividad industrial no se limita a los aserraderos, sino que incluye un gran número de carpinterías y proveedores informales de materia prima, la mayoría de las cuales son microempresas familiares con normas de trabajo y seguridad muy precarias, que utilizan la principalmente madera obtenida en forma clandestina.

Otro circuito importante de la madera local es el de la producción de artesanías. Los artesanos utilizan madera de ciprés, lenga, radial, ñire, alerce, maitén, etc. para elaborar distintos artículos. La madera es obtenida de su propiedad, de áreas naturales protegidas, reservas forestales o áreas del estado sin ocupación de privados, ya que la compra legal significaría un aumento considerable en los costos (Cobelo 2009).

Apicultura

Si bien existe un importante número de productores hay una serie de factores que hacen difícil el desarrollo intensivo de la actividad. Entre estos factores se encuentran: altos costos de inversión inicial, bajos rindes por colmenas en comparación a otras zonas del país, bajos precios de mercado y vulnerabilidad del entorno del colmenar (clima, flora etc.).

La comercialización se hace en su gran mayoría por canales informales y no resulta una actividad que genere beneficios económicos significativos (Agenda territorial, 2012).

Actividad artesanal

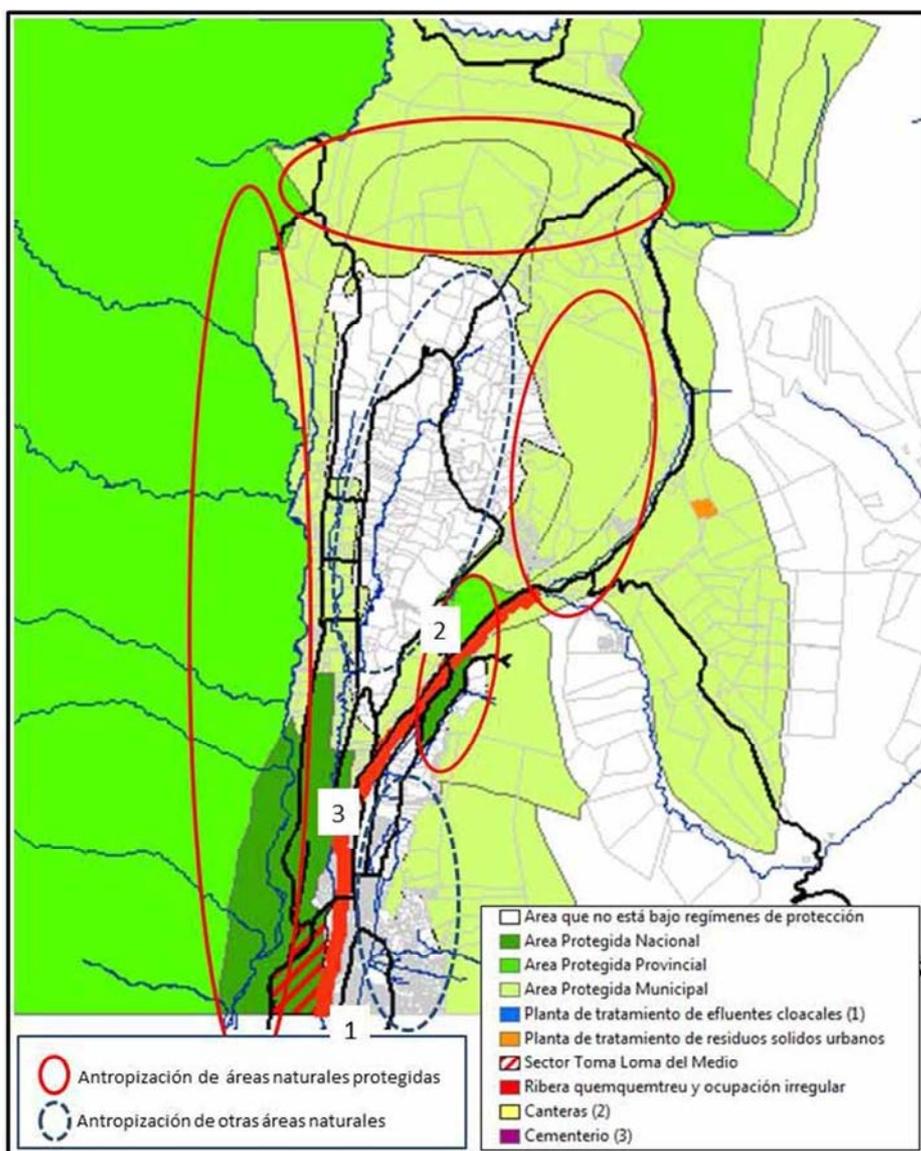
Esta actividad se encuentra estrechamente vinculada al estilo de vida comarcal y a la llegada de artistas y artesanos en los años 60 y 70. Los productos principales se obtienen del trabajo de la madera, de cerámica, lanas y elaborados de frutas y verduras. La comercialización se realiza principalmente en la Feria Regional ubicada en la Plaza central de El Bolsón. Para algunos artesanos esta actividad es su principal

y único ingreso, pero para la mayoría la comercialización en la Feria es un complemento para sus economías

10.2 Localización y caracterización de conflictos ambientales

En la figura N° 49 se localizan dentro de éjido las diferentes caracterizaciones de conflictos ambientales, principalmente en las áreas rurales.

Figura N° 49. Localización de conflictos ambientales



- Apertura de Canteras

Su administración corresponde a la Dirección de Minería de la Provincia de Río Negro. En la zona existen varias canteras abiertas, pero actualmente solo se encuentran

habilitadas por dicha dirección tres canteras. Las mismas se encuentran en el sector sureste de Mallín ahogado, en la zona de la Reserva El Guadal, a pocos metros de la ruta nacional N° 40.

De acuerdo a la información recabada con informantes claves los volúmenes de áridos que se extraen al año se encuentran en el orden de los 15000m³.

En los próximos años la actividad relacionada a las canteras y extracción de áridos estará concentrada en un predio de la provincia de Río Negro ubicada en la zona de Los Repollos, cercano a la Planta de Tratamiento de Residuos.

Figura N° 50. Localización de conflictos ambientales



- Cultivos

Los cultivos considerados en este análisis son los siguientes: Lúpulo, fruta fina y hortícolas, los cuales se ubican principalmente en la zona de Mallín ahogado y del Camino de los Nogales.

De acuerdo a las consultas realizadas en el INTA, si bien se emplean ciertos productos agroquímicos en todos estos cultivos, se considera que su impacto sobre el ambiente es de escasa importancia. De todos modos, no existen valoraciones o relevamientos en este sentido, por lo que se considera necesario prestar mayor atención sobre este aspecto, especialmente en sectores próximos a cursos de agua o cercanos al área urbana.

- Peligros naturales

Incendios Forestales:

La importante cobertura boscosa y natural de la zona de El Bolsón y la Comarca Andina es afectada frecuentemente por la ocurrencia de Incendios Forestales. Los mismos se producen en los meses de verano, cuando aumenta el riesgo de incendio debido a las altas temperaturas y la disminución de la humedad de los materiales combustibles.

El incremento de la población y la presencia de turistas y visitantes en la comarca tienen una incidencia importante en la ocurrencia de los incendios. Afortunadamente,

en los últimos años se han fortalecido los servicios de prevención y lucha contra incendios, por lo cual la detección y combate de los mismos se realiza con mayor eficacia y profesionalismo.

- Procesos de contaminación difusa

De napas freáticas por perforaciones y efluentes domiciliarios

Del agua y de los suelos por uso de agroquímicos

Del aire por distintas emisiones y quemas

10.3 Localización de subdivisiones de suelo en áreas rurales

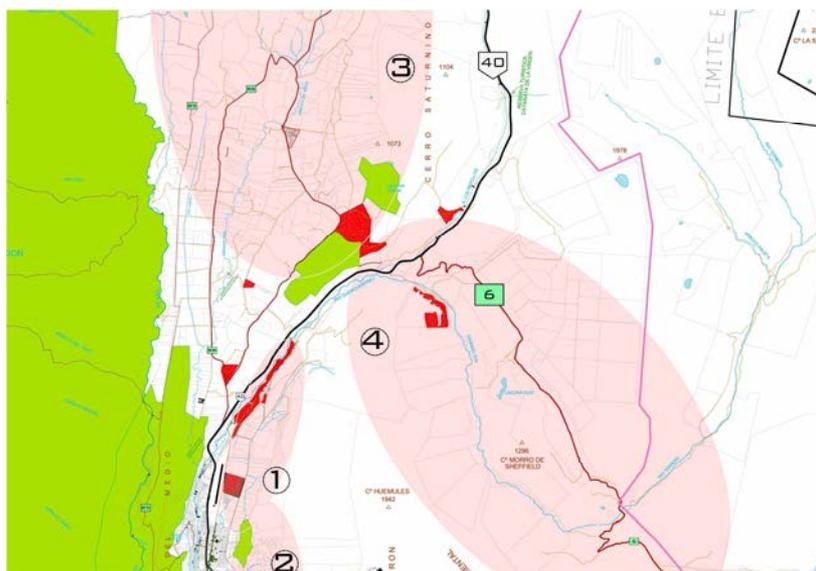
En la figura N° 51 se localizan áreas en donde se observa la redefinición del catastro original producto de la subdivisión de las unidades productivas que generan lotes de diversos tamaños y superficies.

Estas subdivisiones de suelo se llevan a cabo mediante la aplicación de la **ordenanza 121/09**, que regula el fraccionamiento en suelo rural.

Ubicados sobre el camino principal del circuito de Mallín Ahogado (ÁREA PRODUCTIVA 3, zonas boscosas cercanas a El Bolsón), a veces entre áreas protegidas (ver punto 10.4.2.3) se desarrollan hacia el interior de lotes rurales, una serie de parcelamientos a modo de urbanizaciones satélite con destino residencial de interés turístico, concebidos bajo la figura de condominio. Sobre un terreno escarpado se desarrolla la apertura de calles generando una serie de macizos irregulares que contienen lotes de diversas superficies, observándose un patrón medio de terrenos de 1 hectárea aproximadamente.

Cercano a estos fraccionamientos urbanizados recientemente, sobre la ruta provincial N° 6, en el paraje Cuesta del Ternero (AREA PRODUCTIVA 4, ZONA DE TRANSICIÓN BOSQUE/ESTEPA) se observan lotes rurales de 40 a 90 hectáreas donde ya se comienzan a registrar indicios de interés inmobiliario por el sector.

Figura 51: Localización de subdivisiones de suelo aprobadas



Hemos visto también (ver Capítulo 6 Dinámicas de expansión), como se ha ido ocupando suelo productivo en las últimas décadas en áreas que actualmente se las considera urbanas o de interfase (AREAS PRODUCTIVAS 1 valles y áreas desmontadas y AREAS PRODUCTIVAS 2, laderas con bosques nativos).

Aplicando esta misma lógica de ocupación, surge la posibilidad de que este fenómeno se extienda sobre gran parte del área rural.

Por tanto es muy importante considerar el impacto por antropización que pueden provocar las subdivisiones de suelo , puesto que conllevan cambios de uso en las áreas productivas o naturales

En este sentido las áreas que no se encuentran protegidas bajo la figura de Reserva o Área protegida, resultan mucho más vulnerables ante la presión social. De este modo, los fraccionamientos de tierras con fines inmobiliarios y las subdivisiones prediales producen la fragmentación y degradación de los ecosistemas.

**Figura 52: Sector de Mallin Ahogado (al norte de la Reserva Provincial El Guadal)
Loteo con fragmentación y degradación del bosque**



Ante esta posibilidad es importante señalar que en el área rural en donde se visualizan y localizan subdivisiones de suelo con cambio de uso se ha identificado las siguientes Areas Naturales Protegidas Municipales:

- ✓ bajo la categoría de Reserva Natural:

NP 5. Reserva Natural Arroyo El Ternero: se designa la Reserva Natural Arroyo El Ternero a los efectos de proteger los valores naturales y las obras de ingeniería presentes en la misma, conservar la provisión de agua y facilitar la realización de

actividades productivas, recreativas y educativas bajo estricto control en la zona de laderas y productivas controladas en el valle.

NP 6. Reserva Natural Cumbres del Mallín Ahogado: se designa la Reserva Natural Cumbres de Mallín Ahogado a los efectos de proteger los valores naturales presentes en la misma, asegurar y conservar la provisión de agua a Mallín Ahogado y facilitar la realización de actividades productivas, recreativas y educativas controladas.

✓ bajo la categoría de Refugio de vida Silvestre:

NP 9. Refugio de Vida Silvestre Mallín Ahogado: se designa el Refugio de Vida Silvestre Mallín Ahogado a los efectos de proteger los valores naturales presentes en el mismo, en especial la avifauna, conservar el paisaje y facilitar la realización de actividades recreativas y educativas controladas.

✓ bajo la categoría de Reserva de Uso Múltiple:

NP 11. Reserva de Uso Múltiple Mallín Ahogado: se designa la Reserva de Uso Múltiple Río Azul a los efectos de proteger los valores naturales y culturales presentes en la misma, conservar la provisión de agua, mejorar prácticas productivas y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas controladas.

NP 12. Reserva de Uso Múltiple Río Azul: se designa la Reserva de Uso Múltiple Mallín Ahogado a los efectos de proteger los valores naturales y culturales presentes en la misma, conservar la provisión de agua, mejorar prácticas productivas y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas controladas.

NP 13. Reserva de Uso Múltiple Puertas de El Mallín Ahogado: se designa la Reserva de Uso Múltiple Los Repollos-Arroyo El Ternero a los efectos de proteger los valores naturales y culturales presentes en la misma, conservar la provisión de agua, mejorar prácticas productivas y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas controladas.

NP 14. Reserva de Uso Múltiple Los Repollos/Arroyo El Ternero: se designa la Reserva de Uso Múltiple Puertas de El Mallín a los efectos de proteger los valores naturales y culturales presentes en la misma, conservar la provisión de agua, mejorar prácticas productivas, proteger el paisaje y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas controladas.

✓ bajo la categoría de Reserva de Educación Ambiental:

NP 16. Reserva de Educación Ambiental Catarata de Mallín Ahogado: se designa la Reserva de Educación Ambiental Catarata de Mallín Ahogado a los efectos de proteger los valores naturales y culturales presentes en la misma, mejorar prácticas productivas, conservar los suelos y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas ambientales controladas.

10.4 Caso de estudio: Mallín Ahogado

El área rural se desarrolla principalmente en el **sector de Mallín Ahogado**, como elemento planificado para la producción agrícola, durante la primera década del establecimiento del Estado provincial, acaecida a partir de 1958.

Mallín Ahogado es un territorio de aproximadamente 1500 hectáreas, originalmente boscoso, identificado como *el espacio rural circundante al Bolsón con su propio perfil productivo y con formas de organización del trabajo que se conservan hasta la actualidad y que lo definen como rural ante el avance constante de la urbanización*

(Mendes, 2010, citado por Cardozo, 2014).

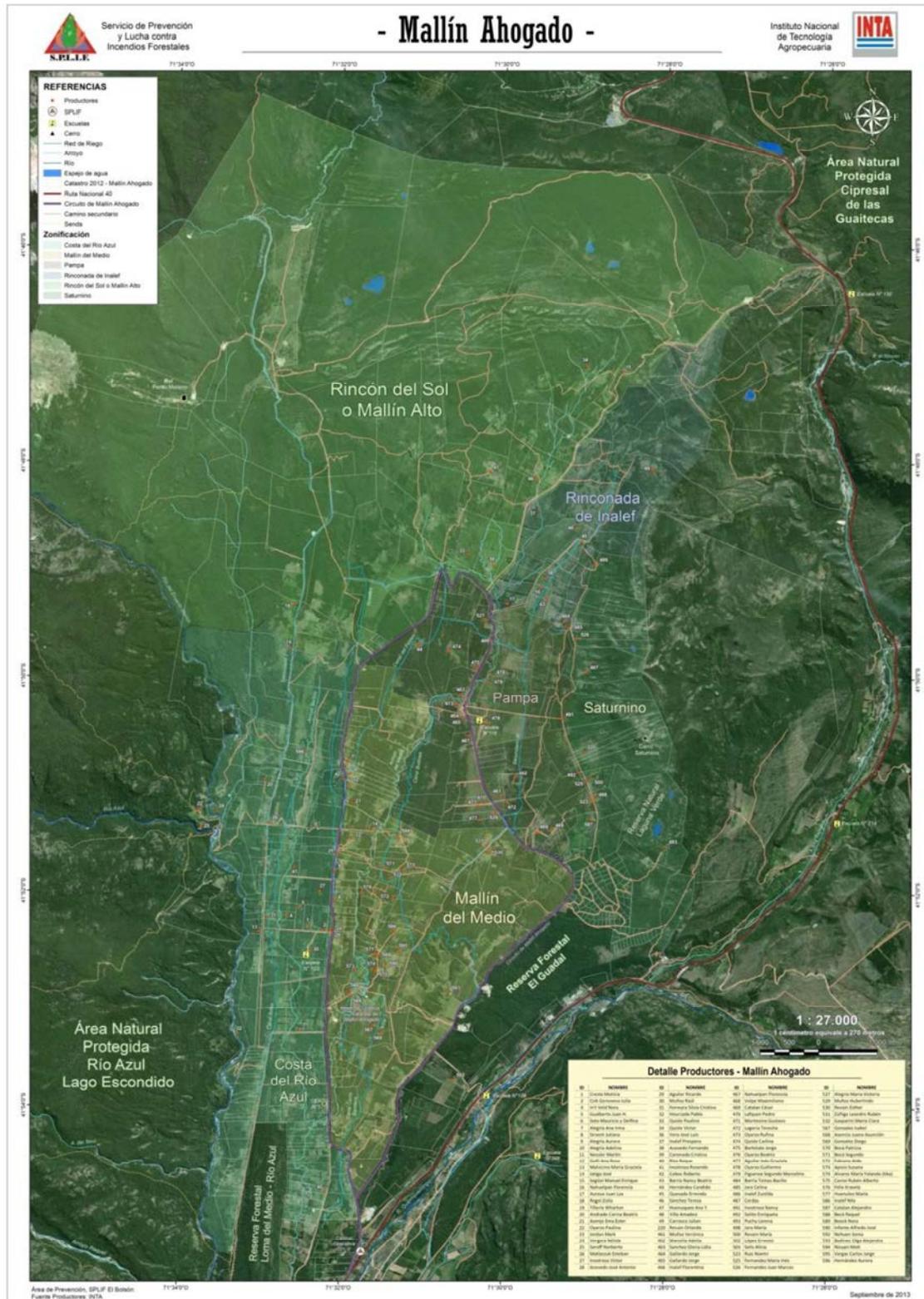
Los primeros asentamientos identificados históricamente en el paraje fueron de procedencia chilena, y su principal actividad productiva era la ganadería integrada a los arreos provenientes de las estancias del sur (Leleque, Tecka) hacia Chile. Otras actividades realizadas eran la producción de forraje para alimentar el ganado en el invierno, la horticultura para autoconsumo y cereales que se llevaban al Valle Nuevo (antigua denominación de El Bolsón) para ser molidos (Cardozo, 2014).

Cuando se realizó la mensura de la zona de Mallín Ahogado (año 1939) fueron establecidos distintas extensiones de lotes de acuerdo a la producción y los cursos de agua existentes en la zona. De este modo, se definió un proyecto productivo que planteó un ordenamiento de las tierras con el propósito de limitar las pretensiones de los pobladores, administrar las extensiones de acuerdo con su condición hídrica y al tipo de producción, y disponer de tierras fiscales para futuros destinatarios (Mendes, 2010, citado por Cardozo, 2014). Así, la "Pampa del Mallín" con deficiencias de agua presenta parcelas de 25ha y dedicación principal a la ganadería; la "Villa Rural" (zona situada en cercanías del Cerro Bandera, camino a la Cascada Escondida) cuenta con parcelamientos de 8 a 10 ha dedicadas exclusivamente a la agricultura; y la "costa del Río Azul" con parcelas de alrededor de 20 ha dedicada igualmente a la agricultura.

Este territorio se divide en varios sectores: La Pampa de Mallín, Mallín del Medio, Mallín Alto, la Costa del Río Azul y los Repollos (Figura 53). Está atravesado por el Río Azul y los arroyos Del Medio, el Bartolo y el Pedregoso. Posee fuertes pendientes en su relieve y dificultades para el acceso al agua en gran parte de su extensión. La mayor parte de la superficie presenta cobertura boscosa, con dominancia general de ciprés de la cordillera, y aparición de ñirantales y bosques mixtos de ciprés-cohiue hacia la costa del río Azul. Únicamente en la zona de La Pampa predominan los pastizales naturales.

En el paraje existen alrededor de 220 productores con base ganadera, chacras frutícolas y otras de lúpulo. En cuanto a los productores ganaderos no se puede definir una estrategia productiva dominante en relación a la especie animal y escala productiva (Cardozo, 2014). Los suelos de la zona son de mediana fertilidad, pero aptos para producciones agrícolas intensivas. La limitante más importante que se puede encontrar es gran cantidad de sectores con napas freáticas elevadas que se mantienen en invierno y primavera restringiendo el óptimo desarrollo de cultivos sensibles a la asfixia radicular (frambuesa, cereza, alfalfa y otros) (INTA, 2008, citado por Cardozo, 2014).

Figura 53: Sectores de la zona de Mallín Ahogado. Fuente: Cardozo (2014)



Hoy en día, de la planificación original se observan grandes macizos con una distribución parcelaria de 4 chacras de 20 hectáreas promedio, consolidados mediante la instalación de infraestructuras viales perimetrales y riego a través de arroyos naturales o canales construidos.

En el plano de catastro rural se observa una constante subdivisión de las unidades productivas con la generación de lotes de diversos tamaños y superficies. Se destaca la convivencia de lotes desde 25 hectáreas hasta de 3000 m². Por otro lado, Incluso sin parcelamiento aprobado, en la práctica se reconoce un alto factor de ocupación registrándose más de una unidad funcional dentro de la unidad productiva.

El proceso de subdivisión del suelo se da aparejado a un paulatino cambio de usos. La unidad productiva pierde valor frente a lo paisajístico y se potencian el uso turístico y residencial.

En el marco de esta dinámica, desde hace algunos años han comenzado a aparecer parcelamientos bajo la figura de PH generando urbanizaciones hacia el interior de predios rurales.

En la zona rural, los parámetros para la subdivisión de la tierra están establecidos en la ordenanza 121/09. (ver punto 9.4.1.6). En términos generales se determinan 2 categorías: parcelas con superficie mínima de 20 hectáreas, las que no tienen requerimiento de servicios, y parcelas por debajo de esta superficie con la necesidad de determinación de la aptitud agrícola para establecer el tipo de parcelamiento. Las áreas con aptitud agrícola están sujetas a la posibilidad de parcelamiento mínimo de 5 hectáreas, mientras las que no poseen esta capacidad pueden ser subdivididas en superficies menores con destino de uso turístico y residencial.

La subdivisión de tierra en suelos rurales con destino turístico y residencial, deberá garantizar la disponibilidad de agua para consumo humano y riego. (ver punto 10.4.2.2).

La certificación de la aptitud agrícola, como elemento disparador para la posibilidad de subdividir la tierra está dada por la realización de un estudio de impacto ambiental (ver punto 10.4.2.1), que debe ser aprobado por el ejecutivo municipal, finalizando el trámite con la promulgación de una ordenanza que contenga los requerimientos, restricciones y parámetros urbanísticos para la aprobación de la mensura.

CONCLUSIONES

- La ciudad avanza sobre la zona rural casi exclusivamente sobre la lógica de la subdivisión de la tierra. Estas subdivisiones llevan aparejado el paulatino cambio de usos del suelo que genera :
 - La antropización de áreas naturales y productivas
 - un aumento en la demanda de servicios que ponen en jaque las infraestructuras instaladas
- Esta dinámica se desarrolla sin un procedimiento con una visión planificada en el avance de la mancha urbana, sino que se deja librado a “criterios de oportunidad”, y “certificaciones de carácter subjetivo”, que generan la consolidación de parcelamientos y urbanizaciones a modo de islas dentro del territorio rural.
- Muchas veces la existencia de tierra fiscal de dominio provincial en áreas rurales que no han sido transferidas a dominio municipal imposibilita al municipio, por una cuestión jurisdiccional, la posibilidad de gestión del territorio rural.

- Este hecho denota la importancia de la transferencia de tierras fiscales a favor del municipio de El Bolsón (ver punto 10.4.1.2)
- La provisión de agua para riego, administrada por el DPA, comienza a ser una problemática específica debido al cambio de usos de suelo y la necesidad de garantizar el agua para consumo humano.
- En una mirada general se observa como resultado del proceso de antropización del área de transición, un área urbana que contiene grandes vacíos con suelo vacante en contraposición a un área rural salpicada de pequeños sectores urbanizados.
- La subdivisión de suelo rural que implica el incremento poblacional en áreas productivas determinan la degradación progresiva y la fragmentación de áreas las áreas naturales que cumplen un rol importante como soporte de actividades productivas y provisión de servicios ambientales, provocando mayores riesgos ambientales y sociales puesto que conllevan la pérdida de calidad ambiental y la afectación del conjunto de las actividades humanas.

RECOMENDACIONES

- En relación a las subdivisiones de suelo rural y subrural en la zona de Transición, se hace necesario encontrar mecanismos de articulación entre las áreas pertinentes municipales y provinciales en el proceso de aprobación de los loteos y el Departamento Provincial de Aguas. El objetivo es garantizar el cumplimiento de la Ordenanza 121/09 que regula el uso del suelo rural y subrural, admitiendo subdivisiones de cuatro hectáreas con destino turístico y residencial, siempre y cuando se garantice disponibilidad de agua para consumo humano y riego, requisito indispensable para obtener el permiso del Departamento Provincial de Aguas, exigido en el art. 6 de la ordenanza precitada.
- Así mismo se hace necesario definir la caracterización del área en relación a los usos y destinos que se le quieran otorgar a estas tierras: productivo y turístico-residencial de muy baja densidad.
- La caracterización del territorio implica la revisión y/o reformulación de la Ordenanza 121/09 a partir de la necesidad de definir indicadores urbanísticos tales como parcelas mínimas, usos principales, usos complementarios, factores de ocupación, tipos de edificaciones, retiros, densidades admitidas, etc que hagan posible la definición del tejido deseado así como también la preservación del paisaje rural en las zonas que así lo requieran.
- La reformulación de la Ordenanza relativa a Consorcios Parcelarios también aplica para la gestión del suelo rural. (ver punto 10.4.1.7)
- En función de la afirmación municipal en relación a la demanda real de suelo subrural para usos residencial, pensar en la posibilidad de potenciar la subcentralidad existente de Pampa de Mallín a partir de la conformación de áreas homogéneas dentro de un paisaje rural puede significar la posibilidad de habilitar un uso residencial de muy baja densidad apartado del área urbana de la ciudad.

10.5 Legislación vigente aplicable a zonas rurales

10.5.1. Legislación aplicable en cuanto a Usos y Ocupación del Suelo

10.5.1.1 Ejido de El Bolsón – Ley Nº 2338

La ley Nº 2338 del año 1989 amplió la superficie del ejido delimitándolo en base al polígono descrito en el art. 2º.

Por lo tanto, a partir de la definitiva determinación de la superficie del ejido, la ley Nº 459 del año 1965 quedó derogada por el art. 4º de la norma precitada.

La superficie informada por la Dirección General de Catastro Provincial es de 135.575 ha. y la informada por el área de Catastro Municipal es de 131.805 ha.

10.5.1.2 Incumplimiento histórico de la Provincia de Río Negro con relación a la transferencia de tierras fiscales a favor del Municipio de El Bolsón

El art. 21 de las “Disposiciones Complementarias y Transitorias del Régimen Municipal” de la Constitución de la Provincia de Río Negro, prescribe que “El Poder Ejecutivo regularizará la situación jurídica del conjunto de las tierras fiscales rurales en un plazo no mayor de seis años a partir de la fecha de sanción de la presente Constitución. Vencido ese plazo todas las tierras fiscales no regularizadas pasarán al dominio del Municipio que correspondan. Los municipios que no estén en condiciones de regularizar la situación de las tierras fiscales pertenecientes a su ejido, podrán firmar convenios con la Provincia a efectos que ésta continúe con el trámite correspondiente. La Provincia otorgará los títulos de propiedad de las tierras fiscales que sean solicitadas por los municipios para obras de interés municipal o ampliación de sus plantas urbanas. Se priorizará la titularización de las tierras ocupadas por los indígenas, comunidades o familias que las trabajan, sin perjuicio de las nuevas extensiones que se les asignen”.

Es así como hablamos de incumplimiento histórico, por cuanto estando vigente la Constitución Provincial desde el año 1988, el plazo de seis años referido en la norma citada, caducó en el año 1994.

A mayor abundamiento, en el año 2011, a través de la Ordenanza Nº 92, y por el art. 1º de la misma, el municipio emplazó a la Provincia de Río Negro “a abstenerse de pretender el cobro de pastaje u otros derechos en tierras fiscales municipales por resultar ello actos propios de la administración municipal que no delegamos en la Provincia, otorgándole a la misma un plazo de 30 días hábiles para la remisión de los expedientes en trámite dentro del ejido de El Bolsón”. Asimismo y por el art. 2º se dispuso comunicar a los vecinos que no tenían obligación alguna de abonarle a la Provincia de Río Negro, derecho o canon de ninguna índole por el uso o posesión de tierras fiscales municipales; y finalmente por el art. 3º se estipuló poner en conocimiento “de las autoridades y a la ciudadanía toda, la decisión indeclinable del Cuerpo Legislativo de ocurrir a la Justicia de ser necesario, para obtener el respeto a la soberanía municipal”.

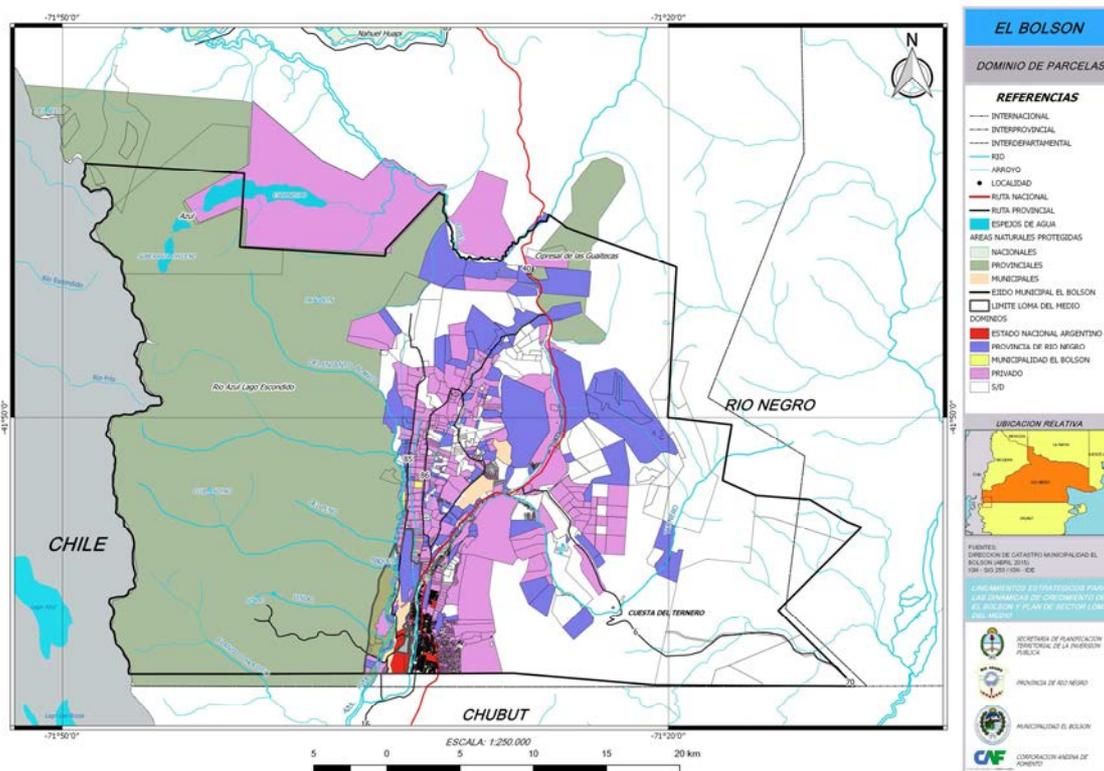
Con relación a este tema, en fecha 28 de Mayo de 2015, en una entrevista mantenida con el Sr. Intendente Ricardo García, se informó que las tierras en cuestión se encuentran ubicadas al oeste del puente de acceso norte a la localidad y se extienden hasta la localidad de El Foyel; superficie que junto con las 240 ha ubicadas en Mallín Ahogado, representarían un total de 12.000 ha de tierras fiscales rurales aún no transferidas por la Provincia a favor del municipio.

En cuanto a las 240 ha de Mallín Ahogado, manifestó que durante su administración se realizaron procesos de pre-adjudicación, los que finalmente no continuaron debido a que las personas pre-adjudicadas transfirieron estas tierras a otras habitantes de la zona, con el fin de vivir en el pueblo, lo que en la mayoría de estos casos, así sucedió.

A ello agregó que en el año 2013, siendo Ministro de la Producción el Sr. Juan Manuel Pichetto, ambas jurisdicciones comenzaron a delinear el proceso de traspaso de las tierras, el que quedó trunco ante la renuncia del ministro mencionado.

Finalmente, esta consultoría no cuenta al momento del cierre de este primer informe, con la información precisa relativa a la cantidad de tierras fiscales aún no transferidas por la provincia a favor del municipio.

Figura 54: Caracterización dominial de tierras



10.5.1.3 Constitución Provincial – Regulación del uso del suelo y del desarrollo urbano y rural entre la Provincia de Río Negro y los Municipios

En materia de ordenamiento territorial, el art. 74 prescribe que “La Provincia con los municipios ordena el uso del suelo y regula el desarrollo urbano y rural, mediante las siguientes pautas:

- 1.- La utilización del suelo debe ser compatible con las necesidades generales de la comunidad.
- 2.- La ocupación del territorio debe ajustarse a proyectos que respondan a los objetivos, políticas y estrategias de la planificación democrática y participativa de la comunidad, en el marco de la integración regional y patagónica.
- 3.- Las funciones fundamentales que deben cumplir las áreas urbanas para una mejor calidad de vida determinan la intensidad del uso y ocupación del suelo, distribución de la edificación, reglamentación de la subdivisión y determinación de las áreas libres.
- 4.- El cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística mediante la intervención en el mercado de tierras y la captación del incremento del valor originado por planes u obras del Estado”.

Y en cuanto al régimen de tierras, el art. 75 estipula que “La Provincia considera la tierra como instrumento de producción que debe estar en manos de quien la trabaja, evitando la especulación, el desarraigo y la concentración de la propiedad.

“Es legítima la propiedad privada del suelo y constituye un derecho para todos los habitantes acceder a ella. Propende a mantener la unidad productiva óptima, la ejecución de planes de colonización, el asentamiento de familias campesinas, con apoyo crediticio y técnico, y de fomento.

“La ley establece las condiciones de su manejo como recurso renovable, desalienta la explotación irracional, así como la especulación en su tenencia libre de mejoras, a través de impuestos generales.

“En materia agraria la Provincia expropia los latifundios inexplorados o explotados irracionalmente y las tierras sin derecho a aguas que con motivo de obras que realice el Estado puedan beneficiarse”.

10.5.1.4 Ley Provincial E Nº 3483 – Régimen de Catastro Provincial – Definición de parcelas y subparcelas³

- Definición a los efectos de la determinación y registración del estado parcelario

El art. 4º dispone que “La parcela es la unidad de registración catastral, entendiéndose por tal a la cosa inmueble, de extensión territorial continua,

³ Ley Provincial E Nº 3483 – Promulgada el 29/12/2000 por Dec. Nº 1884 publicado en el B.O.Prov. Nº 3848, pag. 8.-

determinada por un polígono cerrado de límites, perteneciente a un propietario o varios en condominio, o la poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura registrado en el organismo catastral”.

Y el art. 8º establece que “Denominase sub-parcela a la cosa inmueble determinada, incluida en una parcela y registrada por el organismo catastral en relación con derechos reales distintos al dominio y al condominio. El organismo catastral relacionará las parcelas y las sub-parcelas asentando las notas referenciales correspondientes”.

Finalmente, el art. 9º estipula que “Las unidades de dominio exclusivo resultantes de los planos de mensura y división bajo el régimen de la Propiedad Horizontal serán consideradas como sub-parcelas y, a los fines registrales darán origen a los respectivos folios parcelarios”.

- **Definiciones con carácter general**

El art. 51 dispone que “A los efectos de esta ley se considera con carácter general:

- a) Parcelas Urbanas: las ubicadas en ciudades, pueblos, villas u otros lugares que sean asientos de población destinadas a actividades residenciales, comerciales, culturales, administrativas, recreativas y productivas.
- b) Parcelas Suburbanas: las destinadas a emplazamientos residenciales temporarios, las que corresponden a zona de reserva e industrial y aquéllas de uso específico fuera de la zona urbana.
- c) Parcelas Sub-rurales: las que comprenden asiento de cultivos o criaderos de pequeña extensión, establecimientos frutihortícolas y vitícolas, agrupados generalmente en quintas o chacras.
- d) Parcelas Rurales: las que comprenden explotaciones agrícola-ganaderas de carácter extensivo o mineras de cualquier naturaleza.

10.5.1.5 Carta Orgánica Municipal (COM) – Zonificación – Límites y Usos

Conforme con el art. 167⁴ de la COM, la zonificación contenida en la misma responde al hecho de encontrarse el territorio del ejido de El Bolsón inserto en el área de la

⁴ Art. 167 de la COM – “Política de Conservación”:- El Municipio adopta los criterios del documento de Reserva de Biosfera, conforme la Resolución 28C/2.4 de la Conferencia General de la UNESCO – Estrategia de Sevilla (Noviembre de 1995), como principio general para la conservación de su territorio.

Primera Reserva Municipal Binacional de Biósfera de la UNESCO, aplicándose en consecuencia las normas de Sevilla al respecto.

Se trata de una zonificación que no solo se ajusta a las pautas de la Constitución Provincial en esta materia, sino que avanza en pos del erario público en cuanto resguarda a los picos de los cerros y zonas aledañas como de dominio público, siendo estos espacios de vital importancia para la vida en general, ya que en ellos se concentran las aguas que luego percolarán en las cuencas.

Es importante resaltar que la reforma de la COM fue promovida por la Provincia de Río Negro, la que nada objetó cuando lo actuado fue publicado en el Boletín Oficial.

Por lo demás, se entiende que no existe en la normativa local, tanto en la COM como en el Código Ambiental con sus zonas de reserva, ninguna contraposición con las pautas del art. 74 de la Constitución Provincial.

De manera tal que los convencionales constituyentes de la COM vigente desde el año 2006, elaboraron la zonificación del ejido de El Bolsón, teniendo en cuenta lo prescripto por el art. 74 de la Constitución Provincial, en concordancia con el art. 229 que regula las atribuciones de los municipios, y que en su inc. 12) determina que entre las facultades y deberes que éstos poseen, se encuentra la de organizar y reglamentar el uso del suelo de acuerdo a los principios de la Constitución Provincial.

Es así como en la ley fundamental local, se zonificó al ejido de El Bolsón, de la siguiente manera:-

- **Zonificación**

Art. 168º: “El ejido Municipal, como unidad de conservación, ordena su territorio de acuerdo a la siguiente zonificación, caracterización, límites y usos, conforme a los pertinentes planes de manejo que se formulen, en Zonas Núcleo, Zonas de Amortiguación y Zona de Transición”.-

- **Zonas Núcleo**

Art. 169º: “Las Zonas Núcleo contienen especies y sistemas ecológicos de valores especiales o representativos. Ofrecen protección estricta, preferentemente de cabeceras de cuenca y/o sitios de alto interés ecológico. El dominio de la tierra es público”.

- **Límites**

Art. 170º: “Se denominan Zonas Núcleo a las delimitadas de la siguiente manera:

- 1) Dentro de la denominada “Área Natural Protegida Río Azul- Lago Escondido”, la comprendida entre el límite con la República de Chile al Oeste; al Este la línea ideal del límite altitudinal inferior del bosque de Lengua, partiendo desde el paralelo 42º hacia el Norte, circundando por dicho límite altitudinal, el cañadón del río Azul y de allí hasta el río Encanto Blanco. A partir de este río, por la cota altitudinal de los 1.700 m.s.n.m. hasta el límite norte del ejido municipal.

2) En el macizo del Cerro Piltriquitrón, corresponde al área ubicada a mayor altitud del límite altitudinal superior de los títulos de propiedad existentes o el área ubicada a mayor altitud de los 1.300 m.s.n.m.

3) El área del Sistema Cordón Serrucho Norte-Cordón Serrucho Sur-Nacientes del río Ternero, ubicada a mayor altitud de la cota de los 1.200 m.s.n.m.”.

- Usos

Art. 171º: “Las actividades a desarrollar serán exclusivamente científicas, educativas y ecoturísticas de bajo impacto. No se podrán autorizar ni realizar urbanizaciones ni asentamientos poblacionales, excepto refugios de montaña adecuados a las necesidades comunitarias”.

- Zonas de Amortiguación

Art. 172º: “Se denominan Zonas de Amortiguación a las que contienen especies y sistemas ecológicos de valores especiales o representativos, cabeceras de cuenca, bosques protectores y paisajísticos. Poseen población rural establecida y actividades agrícola-ganaderas y forestales. La tierra es de dominio público o privado”.

- Límites

Art. 173º: “Las Zonas de Amortiguación se delimitan de la siguiente manera:

- 1) Dentro del “Área Natural Protegida Río Azul-Lago Escondido”, con los siguientes límites: al Oeste la Zona Núcleo de la misma, de la cual es colindante; al Este, el límite Este del Área Natural Protegida Río Azul- Lago Escondido; al Sur, el paralelo 42 y al Norte el ejido Municipal.
- 2) El área del macizo del Cerro Piltriquitrón, ubicada entre la cota de los 750 m.s.n.m y la cota de los 1.300 m.s.n.m., o el límite altitudinal superior de los títulos de propiedad existentes.
- 3) El área del Sistema Cordón Serrucho Norte-Cordón Serrucho Sur-Nacientes del río Ternero, ubicada entre la cota de los 1.000 m.s.n.m. y hasta la Zona Núcleo”.

- Usos

Art.174º: “Podrán desarrollarse dentro de las Zonas de Amortiguación actividades que no atenten contra los objetivos de las Zonas Núcleo y aseguren su protección. Científicas educativas. Turísticas de bajo impacto y rurales. No se permite la urbanización. Son áreas no residenciales. Las subdivisiones estarán condicionadas al desarrollo sustentable de las superficies y a su capacidad de soporte”.

- Zona de Transición

Art. 175º: “Se denomina Zona de Transición al área de asentamiento de las poblaciones locales, con el uso del espacio más intenso y con diversos grados de antropización del ambiente, donde predominan las actividades agrícolas ganaderas y forestales, el turismo convencional y sus servicios asociados”.

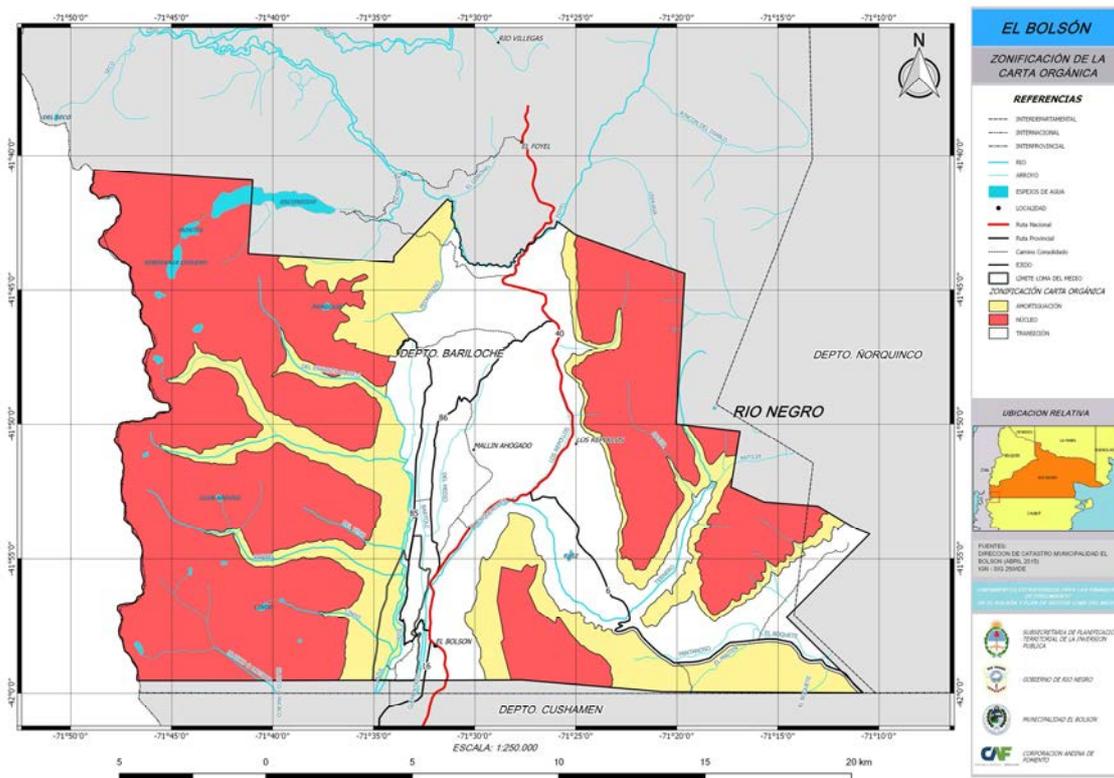
- Límite

Art. 176º: “La Zona de Transición comprende la superficie del Ejido Municipal de El Bolsón, que excluye a las áreas consignadas como Zonas Núcleo y Zonas de Amortiguación”.

- Usos

Art. 177º: “Contempla el desarrollo de asentamientos humanos sostenibles, el uso regulado y sustentable de los recursos naturales, del territorio y de las actividades turísticas. Sujetos a la reglamentación que a tal efecto se dicte, de acuerdo a los principios de esta Carta Orgánica”.

Figura 55: Zonificación de la COM



- Tierras fiscales – Venta – Reconocimiento del derecho de las comunidades preexistentes – Protección de los intereses difusos de la comunidad con relación a los bienes inmuebles comunes

Por el art. 193 de la Carta Orgánica Municipal, se establece que “Los bienes inmuebles del dominio privado del Estado están constituidos por: a) Las tierras con destino especial, b) Las tierras fiscales, excluidas las consideradas de dominio público. c) Las tierras de propiedad privada del municipio”.

En cuanto a las **tierras fiscales**, este plexo normativo **regula su venta y condiciones**. Al respecto dice el art. 196 “La tierra fiscal puede ser vendida a personas físicas o jurídicas en forma y condiciones que reglamente la ordenanza privilegiando a los ocupantes que así lo acrediten, considerando la antigüedad de la ocupación, la calidad de las mejoras y/o explotaciones, a precio accesible, con plazos

e intereses que le permitan al adquirente afrontar el valor de la tierra y el costo de la mensura. La entrega del pertinente título de propiedad se efectuará en modo sencillo y expeditivo, con el debido respeto al derecho sucesorio. Quedan excluidas del presente artículo las personas físicas o jurídicas cuyo objeto sea comercial”.

Y el art. 197, que establece las condiciones de la venta, se refiere a la **unidad parcelaria rural** y estipula que “El precio de venta de cada unidad parcelaria rural, se determinará computando fundamentalmente, además de lo prescripto en el Artículo 196, lo siguiente: a) sus características naturales; b) su ubicación; c) su aptitud y capacidad productiva agrícola, ganadera ó forestal; d) la aptitud y el uso turístico — recreativo; e) el uso residencial; f) el grado de conservación: para las zonas de amortiguación, se deberá establecer un valor diferencial promocional, en función al grado de conservación que determine el plan de manejo correspondiente”.

Además y en **materia de tierras en el ámbito municipal**, por el art. 198 de la carta fundamental local, “**se reconoce el derecho de las comunidades preexistentes a la posesión de la tierra que ocupan**, debiendo el Estado, a través de la Autoridad Ambiental y con la intervención de las comunidades, proceder a la delimitación física de las mismas a los efectos de la obtención de los títulos comunitarios y/o particulares”.

En cuanto a la **protección de la tierra identificada como bien del dominio público**, el art. 199 prescribe que “El Gobierno Municipal, protegiendo los intereses difusos de la comunidad sobre los bienes inmuebles descriptos, con excepción de la tierra fiscal ya adjudicada en venta, debe promover sin demora, acciones judiciales ante la comprobación o denuncia de actos depredatorios y ocupaciones ilegales que los afecten”.

10.5.1.6 Superficies mínimas establecidas por la Ordenanza N° 121/09 – Regulación de los usos del suelo rural y subrural⁵

Limitaciones y Zonificación

El art. 2º fija las limitaciones y determina la zonificación del área rural y subrural, de acuerdo a lo determinado en la Carta Orgánica Municipal; haciéndolo en tres zonas:

“ZONA I: En las Zonas Núcleo se prohíbe el fraccionamiento en parcelas ó subparcelas.

ZONA II: En las Zonas de Amortiguación, los fraccionamientos en parcelas ó subparcelas estarán sujetos a Estudio Ambiental previo, a fin de la determinación de la capacidad de soporte del área a intervenir y del desarrollo sustentable de las superficies resultantes. No se permite la urbanización. Son áreas no residenciales. Se autoriza el uso productivo y turístico de bajo impacto.

ZONA III: En la Zona de Transición que corresponde al área rural y subrural de uso múltiple del ejido municipal, se permiten los asentamientos humanos sostenibles en

⁵ Esta ordenanza adopta la definición de parcela y subparcela de la ley provincial E N° 3483, arts. 4º, 8º y 9º. (Ver pag. 16 y 17 del presente informe).-

carácter de actividades turísticas, productivas y residenciales. Se deberá cumplimentar:

III A) Superficie mínima de parcela, sin requerimientos de servicios: 20 has.

III B) Parcelas ó sub-parcelas inferiores a 20 has”.

Y el art. 3º continúa estipulando que:-

“III B) i: Con Aptitud Agrícola: Se prohíbe la subdivisión del suelo con destino residencial en las áreas con aptitud agrícola. En forma previa a toda subdivisión a realizarse en el área rural y subrural del ejido municipal, se deberá identificar y delimitar catastralmente a través del estudio ambiental correspondiente, las áreas con aptitud agrícola, cualquiera sea su superficie. En caso de que dicha superficie supere las 5 has, se establece la misma como el área mínima de cada parcela ó subparcela a subdividir. Se permiten exclusivamente en estas áreas realizar construcciones destinadas al proceso productivo y a las actividades vinculadas al agroturismo”.

Procedimiento de aprobación de las urbanizaciones en la zona rural y subrural, dentro de la Zona de Transición.

Ahora bien, obsérvese que además el art. 3º precitado, regula el procedimiento de aprobación de las urbanizaciones en el área rural y subrural del ejido. Al respecto el apartado III B) ii, refiriéndose a las tierras existentes en dicha zona dispone: “Sin Aptitud Agrícola y con uso residencial rural o turístico

a) Toda subdivisión a realizarse en el área rural y subrural de la Zona de Transición, que involucre superficies de parcelas o sub-parcelas inferiores a las 4 has con destino a un uso turístico o residencial rural y subrural, deberá, luego de contar con la autorización del Dto. Ejecutivo, obtener el dictado de una Ordenanza que contenga: a) las obligaciones ambientales, b) de los servicios a construir, c) de los usos del suelo, d) del tamaño de las parcelas y sub-parcelas e) de los parámetros urbanísticos y f) de los porcentajes de ocupación del suelo (Área de Implantación y Factor de Ocupación del suelo). Solo con la Ordenanza la mensura de urbanización podrá ésta considerarse aprobada, debiendo incorporarse en la carátula de la Mensura los números de resolución del Poder Ejecutivo autorizando el visado con sello de Provisorio y el de Ordenanza aprobando la urbanización, incorporándose entonces un sello definitivo.

b) La Ordenanza que establezca las restricciones que las autoridades administrativas han determinado para las respectivas subdivisiones, deberán ser transcriptas íntegramente en los títulos de propiedad, para su inscripción en el registro de la propiedad inmueble, como restricciones al dominio.

c) En todos los casos del inciso a), se deberán acreditar los servicios y condiciones mínimas establecidas en la Ordenanza N° 126/07. La reglamentación determinará las superficies destinadas a espacios verdes y para uso comunitario.

d) Se prohíben las subdivisiones de parcelas ó sub-parcelas con pendientes superiores al 25 %”.

10.5.1.7 Consorcios Parcelarios

La Ordenanza N° /14, suspendió “por el término de un año, o hasta tanto se establezca la reglamentación Municipal en la materia, la aceptación para su estudio y análisis en todo el ejido Municipal de El Bolsón de los proyectos de parcelamiento en la modalidad de "Consortio Parcelario" (art. 1º).

Este tema deberá ser regulado, y con relación al mismo, la ley provincial N° 3086 autoriza la creación y transferencia de parcelas por el Régimen de Consortio Parcelario (art. 1); estableciendo que dicho régimen podrá aplicarse sobre un área territorial continua, siempre que se cumplan determinadas condiciones y exigencias mínimas entre las que menciona que “la afectación al Régimen de Consortio Parcelario y destino del mismo, cuente con la conformidad de la autoridad territorial correspondiente. Entiéndese por autoridad territorial, el municipio respectivo o, en su defecto la provincia, de no existir para el caso jurisdicción municipal” (art. 2 inc. b).

En el caso del Municipio de El Bolsón, éste deberá conforme con lo prescripto por el art. 3 de la ley provincial, definir los consorcios parcelarios cuyo funcionamiento autorizará y reglamentar “los aspectos inherentes a localización, indicadores urbanísticos, pautas arquitectónicas, dimensiones mínimas de parcelas, calles y espacios verdes, infr, infraestructura de servicios y equipamiento comunitario a requerirse, otras exigencias que considere necesarias, como así también la determinación de las formas instrumentales que se requerirán para garantizar el cumplimiento de las exigencias que se establezcan”.

10.5.2. Relativas al ordenamiento territorial y ambiental

10.5.2.1 Carta Orgánica Municipal

- Política de ordenamiento ambiental urbano y rural

La política de ordenamiento ambiental urbano rural del ejido de El Bolsón, expresada en el art. 179 de la CO-MEB, establece restricciones ambientales en cuanto a los asentamientos humanos en la zona rural, a saber:

“Inc. c) En la planificación y desarrollo de los asentamientos humanos en el área rural, se deberá asegurar la disponibilidad y protección de los recursos acuíferos, el respeto de las áreas productivas agropecuarias y forestales, los insumos a utilizar, el mantenimiento y recomposición del bosque nativo, el control de efluentes, el recurso paisajístico, la estabilidad de los faldeos y la protección de las unidades de conservación establecidas”; mientras que el inc. d) prescribe:- “La transformación y ocupación del espacio, requerirá el previo estudio y ejecución de las medidas preventivas de impacto ambiental y de recomposición de las unidades alteradas actuales y futuras”.

- Exigencia de Estudios de Impacto Ambiental

El art. 182 estipula que “El Municipio exigirá la elaboración de Estudios de Impacto Ambiental en el grado que establezca la reglamentación y en forma previa a toda actividad humana que pueda alterar factores ambientales dentro de su territorio, correspondientes a los proyectos, programas o emprendimientos que pretendan realizar los particulares y/o el Estado, los que deberán ser registrados”.

- **Servidumbre Ecológica**

El art. 187 de la CO-MEB, dispone que “El Consejo Deliberante a propuesta de la Autoridad Ambiental, con el acuerdo del Consejo Ambiental podrá constituir servidumbres ecológicas administrativas a los particulares, cuyo objeto sea el uso ambiental público”.-

- **Ordenanza N° 261/03 – Procedimiento de evaluación de impacto ambiental (arts. 118 a 148)**

10.5.2.2 Ordenanza N° 121/09 – Regulación de los usos del suelo rural y subrural

- **Subdivisión en parcelas y subparcelas – Estudio Ambiental – Declaración de Impacto Ambiental**

“Toda subdivisión en parcelas ó sub-parcelas de un predio dentro del área rural del ejido municipal deberá adjuntar un Estudio Ambiental previo con los parámetros mínimos establecidos en los incisos c) y d) del artículo 179º y el inciso “c” del artículo 181⁶ de la Carta Orgánica Municipal, a los efectos de la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental establecida en el Código Ambiental (Ordenanza N ° 261/03)” (art.4º).

- **Obligación de presentar un plan de manejo del bosque – Cobertura arbórea no inferior al 60% del área total de cada nueva parcela o sub-parcela**

“Las subdivisiones en parcelas ó sub-parcelas deberán incorporar en el estudio ambiental correspondiente, la obligación de presentar un plan de manejo del bosque que permita asegurar su manejo sostenible, enriquecimiento y restauración, de acuerdo al inciso “c” del artículo 181º de la Carta Orgánica Municipal, asegurando el mantenimiento de una cobertura arbórea que no podrá ser inferior al 60 % del área total de cada nueva parcela ó sub-parcela” (art. 5º).

⁶ Art. 181 de la CO-MEB – Política Forestal:- “La Política Forestal deberá desarrollarse de acuerdo a los siguientes principios:- (...) inc. c) La Protección contra Incendios Forestales tendrá como objetivo estratégico la prevención y la reducción de las superficies afectadas. Deberá determinarse espacial y temporalmente la ocurrencia en forma anticipada. Se establecerán las áreas prioritarias y las prioridades de protección. La asignación de recursos para el combate deberá priorizar el ataque inicial.

- **Prohibición de subdividir ante la falta de prueba de la disponibilidad de agua para riego o consumo humano**

“Se prohíbe toda nueva subdivisión en parcela ó sub-parcelas, que no pueda acreditar la disponibilidad de agua, sea para riego o para uso humano residencial, con excepción de aquellos predios de uso exclusivamente de manejo o recuperación forestal. Deberá identificarse la fuente de agua y tener asignado un caudal. El permiso se otorgará a través del Departamento Provincial de Aguas (DPA)” (art. 6º).

10.5.2.3 Ordenanza Nº 261/03. en relación a Áreas Naturales Protegidas (ANP) Municipales

Sistema Municipal de Areas Naturales Protegidas: existe en el ejido de El Bolsón, el Sistema Municipal de Areas Naturales Protegidas, (SIMANP), mencionado en el art. 91 de la normativa que analizamos en este subítem.-

Actividades compatibles con la conservación de sus ambientes (art. 87):- “Las Áreas Naturales Protegidas permitirán y promoverán las siguientes actividades compatibles con la conservación de sus ambientes:

- a. investigación y monitoreo
- b. educación y cultura
- c. recreación y turismo
- d. recuperación
- e. control, vigilancia y seguridad
- f. producción”.-

Planeamiento específico de cada Area Natural Protegida – Evaluación de Impacto Ambiental - Plan de Manejo - Subdivisiones:- el planeamiento específico se concretará en un Plan de Manejo propio según lo que se establece en el Título IV, Capítulo II, Sección 4 (art. 88).-

Ahora bien, “Hasta tanto el Municipio establezca los planes de manejo indicados en el artículo precedente, toda actividad que se pretenda desarrollar en las Áreas Naturales Protegidas quedará sujeta a Evaluación de Impacto Ambiental y su aprobación respectiva según lo establecido en el Título IV de las Disposiciones Orgánicas y Procedimentales y en el Título VI de las Disposiciones Transitorias” (art. 89).-

Finalmente y hasta que se efectivice “el Plan de Manejo, la subdivisión en todas las Áreas Naturales Protegidas requerirá la aprobación del Honorable Concejo Deliberante con mayoría especial” (art. 90).-

Categorías de Areas Naturales Protegidas para el ámbito territorial del Municipio de El Bolsón (art. 93): estas son:-

- “Reserva Natural
- Refugio de Vida Silvestre
- Reserva de Uso Múltiple

- Reserva de Educación Ambiental
- Reserva Cultural-Natural

Esta categorización podrá modificarse según lo que establezcan los Planes de Manejo, con la introducción de otras categorías presentes en la Ley Provincial de Área Naturales Protegidas y/o la homologación a que se hace referencia en el artículo 89”.-

Definición, delimitación, designación, actividades aptas y prohibidas de las ANP en sus distintas categorías

Reserva Natural Art. 95: “Se define como Reserva Natural a las áreas relativamente extensas que protegen comunidades o porciones de ecosistemas representativos de la región o de especial importancia, especies raras o en peligro de extinción, sitios de interés paisajístico o de belleza escénica, con relativamente poca intervención del hombre o resultado de una acción pasada estabilizada. El objetivo es regular los recursos genéticos, sistemas ambientales, cuencas y acrecentar la biodiversidad”.-

Art. 96: “Las áreas de Reserva Natural que se delimitan en el Municipio de El Bolsón son las denominadas como NP 1 a NP 8 (Natural Protegida 1 a 8) según puede observarse en el Anexo Gráfico N° 1, cuyas designaciones y finalidades específicas se describen a continuación:

NP 1. Reserva Natural Piltriquitrón: se designa la Reserva Natural Piltriquitrón a los efectos de proteger los valores naturales extraordinarios del Cerro Piltriquitrón, conservar la provisión de agua y facilitar la realización de actividades recreativas y educativas controladas.

NP 2. Reserva Natural Cerro Amigo: se designa la Reserva Natural Cerro Amigo a los efectos de proteger los valores naturales presentes en la misma, conservar la provisión de agua y facilitar la realización de actividades recreativas y educativas controladas.

NP 3. Reserva Natural Piltriquitrón Este: se designa la Reserva Natural_Piltriquitrón Este a los efectos de proteger los valores naturales y las obras de ingeniería presentes en la misma, conservar la provisión de agua y facilitar la realización de actividades recreativas y educativas controladas.

NP 4. Reserva Natural Cerro Alegre y Cordón Serrucho: se designa la Reserva Natural_Cerro Alegre y Cordón Serrucho a los efectos de proteger los valores naturales, los bosques de Ciprés de las Guaitecas presentes en la misma, conservar la provisión de agua y facilitar la realización de actividades recreativas y educativas controladas.

NP 5. Reserva Natural Arroyo El Ternero: se designa la Reserva Natural Arroyo El Ternero a los efectos de proteger los valores naturales y las obras de ingeniería presentes en la misma, conservar la provisión de agua y facilitar la realización de actividades productivas, recreativas y educativas bajo estricto control en la zona de laderas y productivas controladas en el valle.

NP 6. Reserva Natural Cumbres del Mallín Ahogado: se designa la Reserva

Natural Cumbre de Mallín Ahogado a los efectos de proteger los valores naturales presentes en la misma, asegurar y conservar la provisión de agua a Mallín Ahogado y facilitar la realización de actividades productivas, recreativas y educativas controladas.

NP 7. Reserva Natural Lago Escondido: se designa la Reserva Natural Lago Escondido a los efectos de proteger los valores naturales y paisajísticos presentes en la misma, conservar la provisión de agua y facilitar la realización de actividades recreativas y educativas controladas.

NP 8. Reserva Natural Cerro Saturnino-Laguna Verde: se designa la Reserva Natural Cerro Saturnino a los efectos de proteger los valores naturales presentes en la misma, conservar la provisión de agua y el paisaje y facilitar la realización de actividades recreativas y educativas controladas”.

Art. 97: “Todas las áreas de Reserva Natural establecidas en el artículo precedente son aptas para el desarrollo de actividades de investigación, monitoreo, interpretación y educación ambiental en sectores controlados”.

Art. 98: “Está prohibido en todas las áreas de Reserva Natural:

- a. El desarrollo de actividades cinegéticas o de uso consuntivo de flora y fauna.
- b. Las actividades agrícola-ganaderas, industriales y extractivas no controladas.
- c. La introducción de especies animales y vegetales aún en las áreas destinadas a educación e interpretación ambiental.
- d. Los asentamientos humanos y la construcción de viviendas, a excepción de los necesarios para el funcionamiento de la Reserva.
- e. La concesión, arrendamiento y enajenación de tierras en caso de que sean propiedad del Estado.
- f. La recolección de material para estudios científicos, a excepción de los que fueren necesarios cuando los requerimientos de investigación así lo exigieren y con la autorización correspondiente del ÓRGANO TÉCNICO DE APLICACIÓN.
- g. Toda alteración que pueda afectar el funcionamiento del sitio y de los sistemas ambientales que contiene”.

Refugio de Vida Silvestre

Art. 99: “Se define como Refugio de Vida Silvestre a las áreas que permiten la supervivencia y desarrollo de poblaciones de fauna migratoria o residente de significación. Se busca la supervivencia de poblaciones silvestres o asilvestradas, sitios de nidificación y de tránsito”.

Art. 100: “El Refugio de Vida Silvestre que se delimita para el Municipio de El Bolsón es el denominado NP 9 y 10 (Natural Protegida) según puede observarse en el Anexo Gráfico N° 1, cuya designación y finalidad específica se describe a continuación.

NP 9. Refugio de Vida Silvestre Mallín Ahogado: se designa el Refugio de Vida Silvestre Mallín Ahogado a los efectos de proteger los valores naturales presentes en el mismo, en especial la avifauna, conservar el paisaje y facilitar la realización de actividades recreativas y educativas controladas.

NP 10. Refugio de Vida Silvestre Laguna de los Juncos: se designa el Refugio de Vida Silvestre Laguna de los Juncos a los efectos de proteger los valores naturales presentes en el mismo, en especial la avifauna, conservar el paisaje y facilitar la

realización de actividades recreativas y educativas controladas”.

Art. 101: “El Refugio de Vida Silvestre es apto para realizar acciones para mejorar el hábitat y desarrollar actividades científicas, educativas y recreativas controladas”.

Art. 102: “Está prohibido en el Refugio de Vida Silvestre:

- a. La extracción de plantas y animales y la alteración del medio sin autorización ni plan de actividades establecidas por el ÓRGANO TÉCNICO DE APLICACIÓN.
- b. El desarrollo de actividades cinegéticas o de uso consuntivo de flora y fauna.
- c. Las actividades agrícola-ganaderas, industriales y extractivas de toda índole.
- d. La introducción de especies animales y vegetales.
- e. Los asentamientos humanos y la construcción de viviendas, a excepción de los necesarios para el funcionamiento de la Reserva.
- f. La concesión, arrendamiento y enajenación de tierras en caso de que sean propiedad del Estado.
- g. La recolección de material para estudios científicos, a excepción de los que fueren necesarios cuando las necesidades de investigación así lo exigieren y fueren debidamente autorizados por el ÓRGANO TÉCNICO DE APLICACIÓN.
- h. Toda alteración que pueda afectar el funcionamiento del sitio de los sistemas ambientales que contiene”.

Reserva de Uso Múltiple

Art. 103: “Se define como Reserva de Uso Múltiple a las áreas seminaturales o naturales que mantienen un sistema en dinámico equilibrio natural y cultural con sistemas de aprovechamiento y conservación. Protege cuencas de provisión de aguas, pastizales ganaderos, sitios de caza, especies medicinales y mantiene áreas de uso restringido de los recursos. El objetivo es proveer de modo sostenido madera, medicina, agua, alimento, forraje y otros recursos”.

Art. 10 : “Las áreas de Reserva de Uso Múltiple que se delimitan en el Municipio de El Bolsón son las denominadas como NP 11 a NP 14 (Naturales Protegidas) según puede observarse en el Anexo Gráfico N° 1, cuyas designaciones y finalidades específicas se describen a continuación.

NP 11. Reserva de Uso Múltiple Mallín Ahogado: se designa la Reserva de Uso Múltiple Río Azul a los efectos de proteger los valores naturales y culturales presentes en la misma, conservar la provisión de agua, mejorar prácticas productivas y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas controladas.

NP 12. Reserva de Uso Múltiple Río Azul: se designa la Reserva de Uso Múltiple Mallín Ahogado a los efectos de proteger los valores naturales y culturales presentes en la misma, conservar la provisión de agua, mejorar prácticas productivas y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas controladas.

NP 13. Reserva de Uso Múltiple Puertas de El Mallín Ahogado: se designa la Reserva de Uso Múltiple Los Repollos-Arroyo El Ternero a los efectos de proteger los valores naturales y culturales presentes en la misma, conservar la provisión de agua,

mejorar prácticas productivas y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas controladas.

NP 14. Reserva de Uso Múltiple Los Repollos/Arroyo El Ternero: se designa la Reserva de Uso Múltiple Puertas de El Mallín a los efectos de proteger los valores naturales y culturales presentes en la misma, conservar la provisión de agua, mejorar prácticas productivas, proteger el paisaje y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas controladas”.

Art. 104: “La Reserva de Uso Múltiple es apta para desarrollar actividades de investigación, monitoreo, educación y recreación ambiental. Permiten el uso múltiple y sostenible de los recursos”.

Art. 105: “Está prohibido en las áreas de Reserva de Uso Múltiple:

- a. La extracción de plantas y animales y las alteraciones del ambiente sin previa autorización y Evaluación de Impacto Ambiental según lo establecido en el artículo 86.
- b. El desarrollo de actividades cinegéticas o de uso consuntivo de flora y fauna sin previa autorización y Evaluación de Impacto Ambiental.
- c. La introducción de especies animales y vegetales sin previa autorización y Evaluación de Impacto Ambiental.
- d. Los asentamientos humanos y la construcción de viviendas, a excepción de los necesarios para el uso de los recursos.
- e. Toda alteración que pueda afectar el funcionamiento del sitio y de los sistemas ambientales que contiene”.

Reserva de Educación Ambiental

Art. 106: “Se define como Reserva de Educación Ambiental a las áreas que presentan contrastes marcados entre lo natural y antrópico (humano), distintos modos de uso o tolerancias, puntos de vista panorámicos, gradientes o distintas intensidades de uso. Son Áreas no riesgosas y accesibles a todos los niveles de la población”.

Art. 107: “La Reserva de Educación Ambiental que se delimita para el Municipio de El Bolsón es la denominada como NP 15 a NP18 (Natural Protegida) según puede observarse en el Anexo Gráfico N° 1, cuya designación y finalidad específica se describen a continuación.

NP 15. Reserva de Educación Ambiental Cascada Escondida: se designa la Reserva de Educación Ambiental Cascada Escondida a los efectos de proteger los valores naturales y culturales presentes en la misma, mejorar prácticas productivas, conservar los suelos y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas ambientales controladas.

NP 16. Reserva de Educación Ambiental Catarata de Mallín Ahogado: se designa la Reserva de Educación Ambiental Catarata de Mallín Ahogado a los efectos de proteger los valores naturales y culturales presentes en la misma, mejorar prácticas productivas, conservar los suelos y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas ambientales controladas.

NP 17. Reserva de Educación Ambiental Cascada de La Virgen: se designa la Reserva de Educación Ambiental Cascada de La Virgen a los efectos de proteger los

valores naturales y culturales presentes en la misma, mejorar prácticas productivas, conservar los suelos y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas ambientales controladas.

NP 18. Reserva de Educación Ambiental Doctor Venzano: se designa la Reserva de Educación Ambiental Doctor Venzano a los efectos de proteger los valores naturales y culturales presentes en la misma, mejorar prácticas productivas, conservar los suelos y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas ambientales controladas”.

Art. 108: “La Reserva de Educación Ambiental es apta para desarrollar actividades de educación e interpretación ambiental en ambientes naturales o seminaturales”.

Art. 109: “Está prohibido en la Reserva de Educación Ambiental:

- a. El desarrollo de actividades educativas, recreativas y turísticas y el uso de técnicas de percepción y educación no sostenibles y sin una Evaluación de Impacto Ambiental.
- b. Actividades que deterioren los sistemas en uso.
- c. La introducción de especies animales y vegetales que deterioren el equilibrio de las comunidades en aprovechamiento.
- d. Los asentamientos humanos y la construcción de viviendas, a excepción de los necesarios para el funcionamiento de la Reserva.
- e. Toda alteración que pueda afectar el funcionamiento del sitio y de los sistemas ambientales que contiene”.

Reserva Cultural-Natural

Art. 110: “Se define como Reserva Cultural-Natural a las áreas que contienen rasgos históricos, arqueológicos, antropológicos, o culturales de importancia. El objetivo es proteger y preservar valores culturales y naturales producto de una relación sociedad-naturaleza pasada y/o actual”.

Art. 111: “Las áreas de Reserva Cultural-Natural que se delimitan para el Municipio de El Bolsón son las denominadas NP 19 y NP 20 (Naturales Protegidas) según puede observarse en el Anexo Gráfico N° 1, cuyas designaciones y finalidades específicas se describen a continuación.

NP 19. Reserva Cultural-Natural Nahuelpan: se designa la Reserva Cultural-Natural Nahuelpan a los efectos de proteger los valores culturales y naturales presentes en la misma, conservar la provisión de agua, mejorar prácticas productivas, recuperar los suelos y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas controladas.

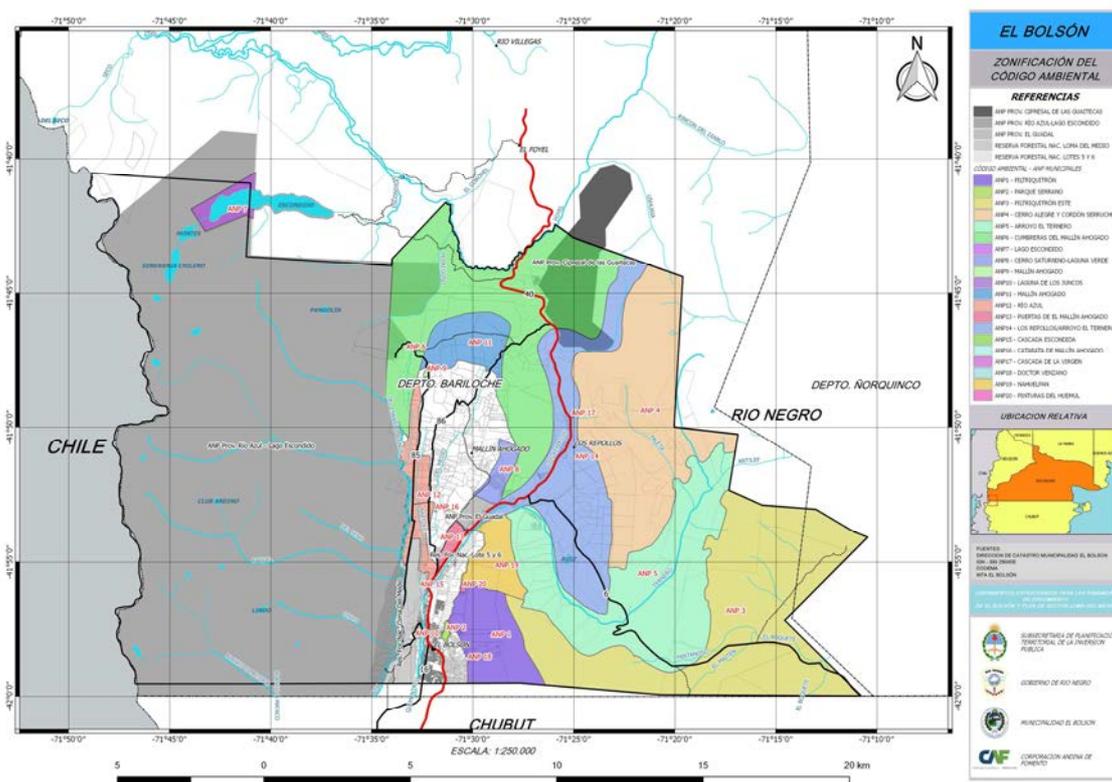
NP 20. Reserva Cultural-Natural Pinturas del Huemul: se designa la Reserva Cultural-Natural Pinturas del Huemul a los efectos de proteger los valores culturales y naturales presentes en la misma, conservar la provisión de agua, mejorar prácticas productivas, recuperar los suelos y facilitar la realización de actividades turísticas, recreativas y educativas controladas”.

Art. 112: “Las áreas de Reserva Cultural-Natural son aptas para desarrollar actividades de investigación, monitoreo y educación ambiental”.

Art. 113: “Está prohibido en las áreas de Reserva Cultural-Natural:

- El empleo de técnicas de percepción y educación y modalidades de uso no sostenibles y sin una Evaluación de Impacto Ambiental.
- Actividades que deterioren el entorno y la identidad de los sistemas en uso.
- La introducción de especies animales y vegetales que deterioren el equilibrio y puedan provocar cambios en la identidad del sistema ambiental.
- Los asentamientos humanos y la construcción de viviendas a excepción de los necesarios para el funcionamiento de la Reserva.
- Toda alteración que pueda afectar el funcionamiento del sitio y de los sistemas ambientales que contiene”.

Figura 56: localización ANP municipales. Codigo Ambiental



10.5.3 Relativas al recurso hídrico

10.5.3.1 La importancia del estudio de los recursos hídricos y de la participación del Departamento Provincial de Aguas (DPA)

En los considerandos de la Ordenanza N° 121/09 que regula los usos del suelo en la zona rural y subrural, se hace mención a la protección de los recursos acuíferos.

Y en el mismo cuerpo legal, dada la importancia que los recursos hídricos poseen con relación a sus usos, destinados ya sea al consumo humano o al riego, “se prohíbe toda nueva subdivisión en parcela ó subparcelas, que no pueda acreditar la disponibilidad de agua, sea para riego o para uso humano residencial, con excepción de aquellos predios de uso exclusivamente de manejo o recuperación forestal. Deberá identificarse la fuente de agua y tener asignado un caudal. El permiso se otorgará a través del Departamento Provincial de Aguas (DPA) (art. 6°).

El organismo del estado provincial citado en la norma precedente, no tuvo en la agenda territorial, la participación que se considera debió tener, por cuanto tal como lo expresa el principio rector N° 5 de la política hídrica nacional, referido a la articulación de la gestión hídrica con la gestión ambiental, “Las múltiples actividades que se desarrollan en un territorio (agricultura, ganadería, explotación forestal, minería, urbanización, industria) afectan de una u otra forma sus recursos hídricos. De ello se desprende la necesidad de imponer prácticas sustentables en todas las actividades que se desarrollen en las cuencas hídricas. Al mismo tiempo exige que el sector hídrico participe en la gestión territorial de las mismas, interviniendo en las decisiones sobre el uso del territorio e imponiendo medidas mitigatorias y restricciones al uso del suelo cuando pudiera conducir a impactos inaceptables en los recursos hídricos, especialmente aquéllos relacionados con la calidad de las aguas, la función hidráulica de los cauces y los ecosistemas acuáticos.

10.5.3.2 Relevamiento de mallines y acuíferos en el ejido de El Bolsón – Evaluación de la zona donde se pretenda modificar el uso del suelo

Esta consultoría le preguntó al Ing. Petri si el DPA ha realizado un relevamiento de los mallines y acuíferos existentes en el ejido de El Bolsón, a lo que respondió “sobre este punto yo no recuerdo que tengamos un estudio o relevamiento específico, si hemos opinado sobre diferentes sectores de El Bolsón, donde había mallines en zonas que luego se urbanizaron. Pero seguramente Robert o Martín Nini se acuerdan mejor que yo cuáles fueron, de todas formas si hablamos del ejido urbano se haría muy difícil hoy contar con un inventario de este tipo por el gran nivel de intervención existente. Quizás lo más adecuado es evaluar puntualmente una zona cuando se quiera analizar una modificación de uso de suelo”.

10.5.3.3 Carta Orgánica Municipal – Régimen de aguas (arts. 200 al 204)

El título VII) de este plexo normativo, legisla sobre el régimen de las aguas en el ejido de El Bolsón y lo hace en los artículos 200 a 204, a saber:

Artículo 200º: “El agua es un derecho humano, tiene un valor social y no puede ser considerada como mercancía. El Estado debe garantizar a los habitantes la prestación del servicio de agua potable, el que debe cumplir los principios de ser asequible,

11. Reserva Forestal Loma del Medio. Caso de estudio para la propuesta de un plan de Sector

La Reserva Forestal “Loma del Medio - Río Azul”, administrada por INTA a través del Servicio Forestal Andino-SFA-, se localiza al Oeste de la planta urbana de la ciudad de Bolsón. Es una unidad de manejo forestal gestionada bajo el concepto de uso múltiple. Los principales usos de la misma son: Manejo Forestal, Uso Recreativo - Turístico, Investigación, Amortiguamiento del Área Protegida Provincial y provisión de bienes a los habitantes vecinos (INTA, 2013).

En los últimos años, el proceso de expansión de la ciudad hacia el Oeste del río Quemquemtreu significó la toma y posterior antropización de un sector de la Reserva.

La primera desafectación de la reserva forestal producto de la expansión urbana y la ocupación irregular del sector oeste del río Quemquemtreu data del año 1.985. En este año el Instituto Nacional Forestal cede a la municipalidad de El Bolsón mediante un convenio 195 hectáreas, parte del denominado rodal 57.

Esta primera expansión urbana sobre la reserva generó en sus inicios una trama de carácter rural, que con el paso del tiempo se transformó en las subdivisiones que establecieron las situaciones que se observan en la actualidad en el barrio Loma del Medio. La regulación dominial de estas tierras se produjo, como ya hemos visto al analizar la recategorización de las áreas de ribera, a través del Programa Arraigo que comenzó a desarrollarse en el año 1.996.

A partir del año 2011 se produce una nueva expansión sobre la reserva forestal ocupándose poblacionalmente una superficie aproximada de 300 has, de las 2.500 totales de la Reserva.

El alto grado de antropización que presenta el sector y la problemática asociada que esta situación conlleva, sobre todo en relación a la vulnerabilidad de las personas que habitan el área y a la presión sobre el resto de la reserva forestal, ha provocado la necesidad inmediata de toma de decisiones sobre el territorio que se traduzcan en políticas públicas de gestión de suelo capaces de remediar conflictos y evitar posibles acciones similares futuras.

En este contexto, el gobierno municipal de El Bolsón junto con la Secretaría de Acceso al Hábitat (SAH), la Secretaría de Asuntos Municipales (SAM) y el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), mediante la firma de un Convenio de Intervención Asociada se comprometen a llevar adelante la desafectación de un polígono de 64 has de la Reserva Forestal destinado a la generación de suelo urbano de calidad que permita la relocalización de familias en condiciones de igualdad y habitabilidad y ponga en valor el derecho al hábitat de las personas.

Para lograr este objetivo se propone llevar a cabo un Plan de Sector que implica el desarrollo de un proyecto de urbanización para el polígono de 64 has definido en común acuerdo entre las partes firmantes del Convenio.

Por sus condiciones topográficas y ambientales el Sector a intervenir será objeto de los estudios característicos que permitan determinar la capacidad de soporte del suelo para establecer los parámetros correspondientes a sus nuevos usos residenciales.

Se deberá estudiar también una propuesta de conectividad que garantice la inclusión del sector al resto de la planta urbana de la ciudad.

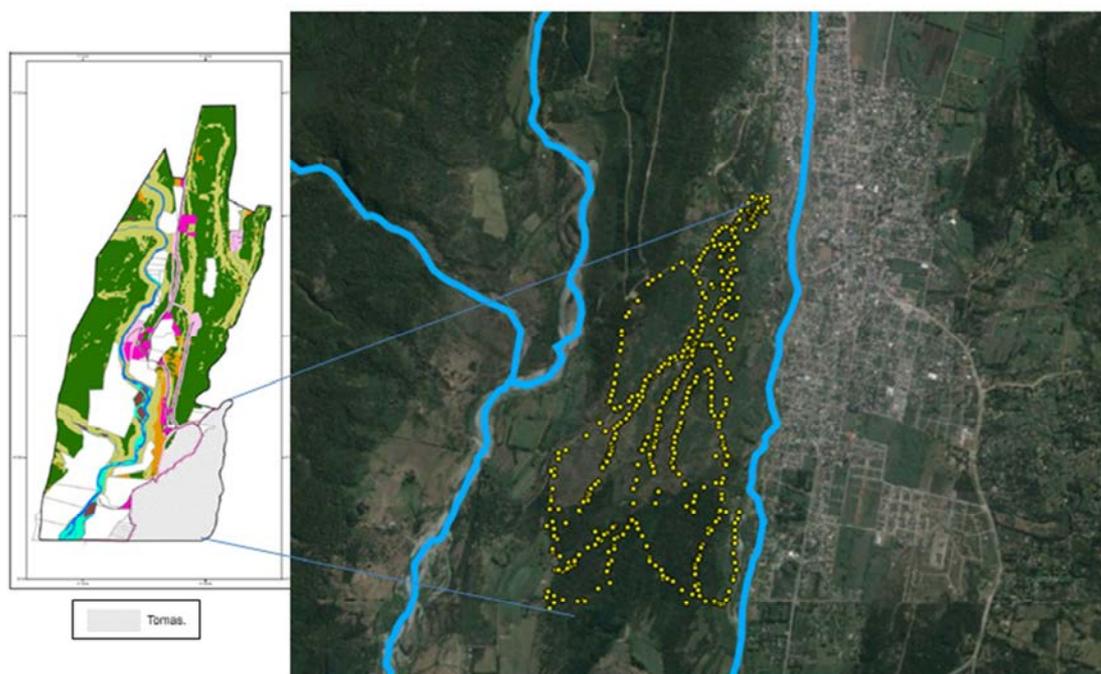
Actualmente el sector se vincula con el centro de la ciudad a través del mismo sistema de conectividades que utilizan los barrios Los Hornos y Usina. Hacia el Oeste, en la continuidad de la ruta provincial N°85, el sector se vincula de manera directa con el valle del río azul (paraje entre ríos/mallín ahogado)

11.1 Caracterización del área ocupada

11.1.1 Procesos de ocupación de la Reserva según el Plan de Manejo

De acuerdo al Plan de Manejo (INTA, 2013), la toma ilegal de tierras en la Reserva fue iniciada a mediados de octubre de 2011. En el Mapa de Zonificación predial el área ocupada fue definida como “zona de toma” y no se definieron objetivos de manejo ni actividades para dicho sector. En la figura siguiente se presenta una composición esquemática que relaciona el mapa de zonificación (tomado del Plan de Manejo) con un recorte de imagen y la ubicación de los puntos del relevamiento de las tomas.

**Figura 57: Mapa de la Reserva Forestal y el área ocupada
(Tomado de INTA 2013 y modificado)**

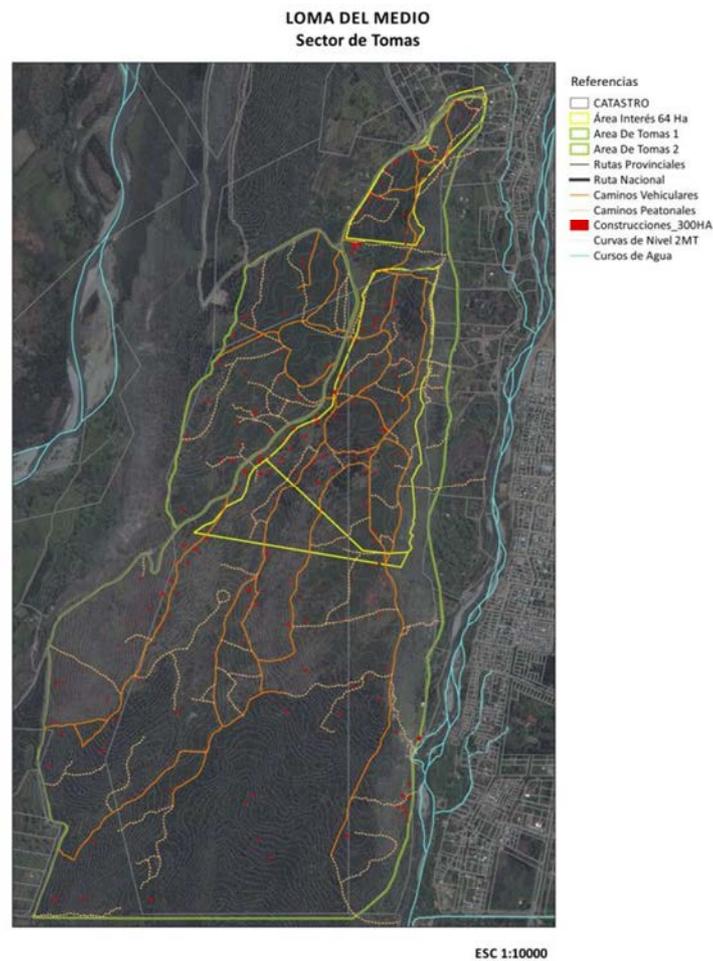


Según se expresa en el mismo documento de planificación, los ocupantes esgrimieron distintas razones para realizar la ocupación. En algunos casos expresaron la necesidad de proteger el área, ya que el bosque estaba mal cuidado porque no estaba limpio. En otros casos, la necesidad de obtener un lugar donde vivir y que les habían indicado que podían ocupar, y que luego se les habilitaría el lugar con servicios. Y finalmente, algunos vieron la oportunidad de hacerse de un lote cercano al pueblo y con una buena vista.

11.1.2 Descripción de la situación actual de ocupación

Desde el relevamiento físico del territorio a través de imágenes satelitales se observa, hacia el interior del Sector, la consolidación de caminos vehiculares y peatonales en condiciones de precariedad que originalmente habían sido destinados al manejo de la reserva forestal. Sobre estos caminos-senderos se dispone un tejido irregular de construcciones aisladas, alternado con masas boscosas, que muchas veces se localizan en pendientes que se caracterizan por su condición de escarpadas.

Figura 58: Mapa del estado actual de ocupación



11.1.3 Descripción de la situación social

Obtención de los datos:

Se cuenta con los datos de los censos realizados oportunamente por la Federación Tierra y Vivienda (Luego Comisión Nacional de Tierra para el Hábitat Social y actualmente Subsecretaría Nacional de Acceso al Hábitat) en conjunto con el Municipio de El Bolsón, y contaron con el apoyo del INTA

Fueron realizados tres censos para determinar la cantidad de personas presentes en el área. El primero fue realizado en año 2012, y los otros durante el año 2013. La metodología utilizada no se encuentra descripta y la base de datos de cada uno de los censos presenta diferencias en las variables descriptas. Por esta razón no es posible realizar análisis de cambios y dinámicas de las ocupaciones en base a estos datos.

Fragilidad de la información:

En virtud de características del área ocupada han existido distintas limitaciones para la obtención de los datos. Por ejemplo, la existencia de lugares ocultos o de difícil acceso para personas que no conocen el lugar, presencia de viviendas en construcción sin personas que puedan aportar información, y la dinámica de cambios de sitios demarcados.

El proceso de relevamiento censal ha sido cuestionado por referentes barriales (Reunión del grupo de trabajo con referentes barriales, realizada el día 14 de mayo de 2015). Entre las principales críticas se encuentran: a) muchas personas se presentaban en el lote para el momento del relevamiento pero no se encontraba efectivamente en el lugar, b) algunos sectores o caminos por donde no entraban los encuestadores, c) solamente se relevaba a la gente q estaba en ese momento, y había mucha gente q por no encontrarse en ese momento no era registrada.

Cálculo estimativo del número de personas:

Los censos del año 2012 registraron 291 áreas demarcadas, con 60 casas construidas con distinto grado de avance, y un número de personas de 277. En el año 2013 fueron realizados dos censos (abril y diciembre), verificándose incorporación de nuevas áreas demarcadas y ocupadas, como así también la ocupación de la tierra demarcada el año anterior. De acuerdo a los datos censales se han presentado distintos movimientos migratorios los cuales dificultan el análisis. Con cierto grado de simplificación se puede decir que en el 2013 se incorporan 66 nuevas áreas demarcadas en el registro sumando un total de 357 unidades. En este año se contabilizaron 69 casas en construcción y 94 habitadas con 302 personas.

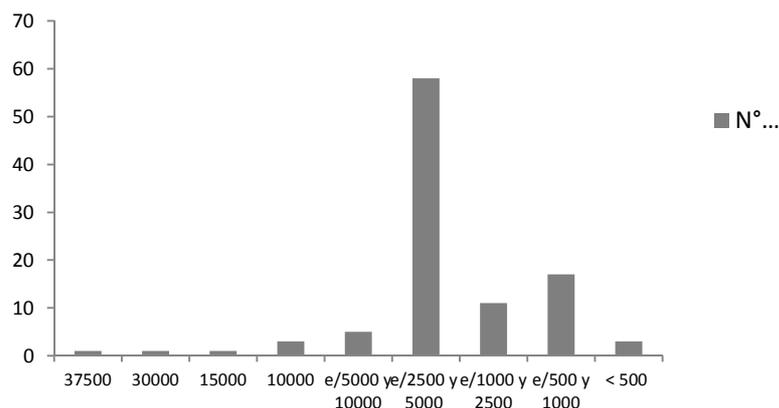
No se cuenta con datos sobre el crecimiento de la población, ni con información certera de los ingresos y egresos de personas de los sitios ocupados, aunque se presume que existe un importante dinamismo.

De acuerdo a la información recabada a través de entrevistas realizadas a los referentes barriales, el número de familias en los sectores que ellos representan asciende a 400 (porción del área total ocupada). Proyectando los datos al área total, y teniendo en cuenta la superficie restante, y la densidad de ocupación de dicha superficie, se estima que existirían cerca de 600 familias.

Superficie de las áreas ocupadas

A partir del análisis de los registros (censo del año 2012) fue realizada una clasificación de los predios según clase de tamaño. Se puede observar que la mayoría de los terrenos corresponden a la clase de 2500 a 5000m², y en menor medida lotes entre 500 y 1000m², entre 1000 y 2500m². Existen pocos casos de lotes de 1ha o mayores, aunque en términos de superficie resultan significativos. En la figura siguiente se observa la distribución.

Figura 59: Distribución de áreas ocupadas según tamaño



Infraestructura

Como característica general, los barrios fueron estableciendo un orden con el avance de las ocupaciones de los terrenos. El acceso a los barrios conformados es dificultoso, en algunos casos por la topografía y en otros por anegamiento de terreno en época invernal.

Dado su carácter de Reserva Forestal la zona carece de infraestructura y/o instalaciones que permitan brindar los servicios básicos. No cuenta con distribución de gas, luz, electricidad (salvo instalaciones precarias), red cloacal, y mucho menos con una previsión o planteo de drenajes pluviales. No existe o es muy precaria la organización y mantenimiento de los espacios públicos.

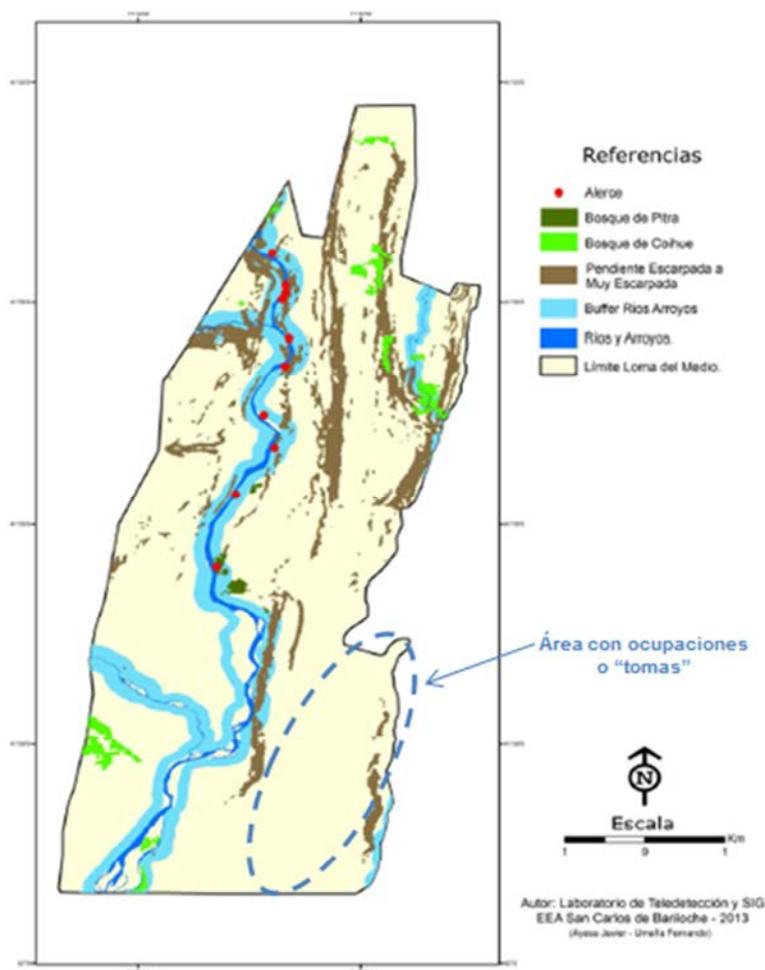
11.1.4 Caracterización ambiental del Sector

Ambientes y Especies de Alto Valor de Conservación

En el Plan de Manejo de la Reserva Forestal fueron identificados los siguientes ambientes de alto valor para la conservación: a) los humedales (cursos y márgenes de arroyos y ríos), b) los bosques de Pitra (*Myrceugenia exsucca*); c) sitios con Alerce (*Fitzroya cupresoides*) y c) Bosques de Coihue (*Nothofagus dombeyi*). El caso del Coihue se relaciona con la conservación del *Campephilus magellanicus* (carpintero gigante) que es una especie vulnerable. De acuerdo a Rusch y Lantschner (2007) citadas en el Plan de Manejo, el efecto de los incendios forestales del pasado causaron una retracción de la superficie histórica de las poblaciones de la especie en la región, y estos bosques juegan un rol único para el logro de la conectividad Este-Oeste para las especies que nidifican en troncos de diámetros grandes. En base a estos elementos especiales, conjuntamente con los sitios que presentan pendientes de terreno escarpada o muy escarpada (ver Figura), fueron definidas las áreas destinadas a conservación.

El sector ocupado no cuenta con sitios reconocidos como de alto valor de conservación en el Plan de Manejo. Aunque hay que destacar que algunos sectores ocupados presentan pendientes elevadas o se encuentran muy próximos a sitios de estas características.

Figura 60: Mapa de áreas destinadas a conservación

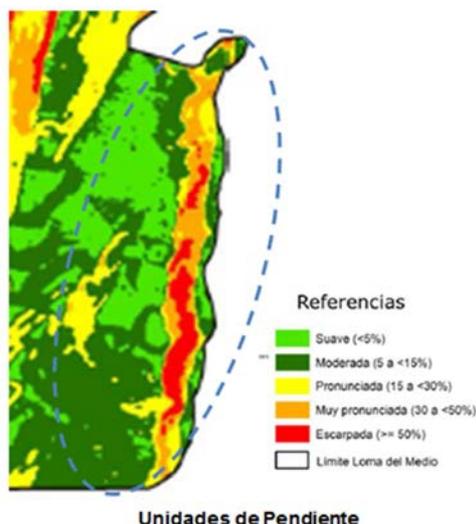


Fisiografía

Exposición y Altitud: El sector forma parte de la zona sur de la formación Loma del Medio la cual corre en dirección Norte-Sur. La altitud en los sectores ocupados oscila entre los 270 y 370 msnm. Hacia el sur las altitudes decrecen progresivamente hasta la finalización de la loma en el Paraje Entre Ríos en la provincia de Chubut. Por ello, las exposiciones dominantes son Sur, sureste y suroeste.

Pendiente: En general las pendientes son moderadas (entre 5 y 15%), y hacia el este se encuentra la zona del barranco con pendientes más elevadas, que llegan hasta el 50%, o incluso en algunos sitios son escarpadas con más del 50%.

Figura 61: Pendiente del terreno en la zona ocupada

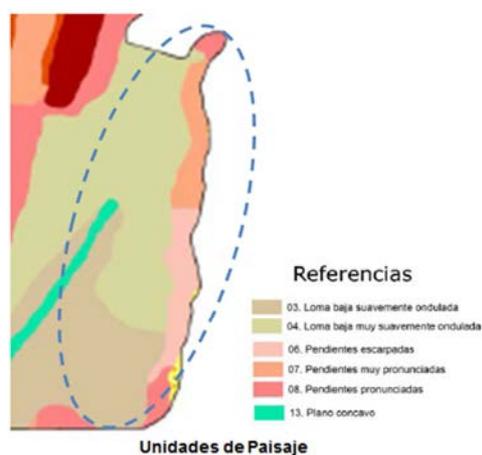


Hidrografía: Los ríos principales de la zona son el Azul y Quemquemtreu, que se unen hacia el Sudoeste de El Bolsón desembocando en el Lago Puelo. La zona de influencia de las tomas no presentan cursos de agua importantes, pero sí un pequeño curso intermitente, el cual depende del nivel de lluvias, y que descarga sus aguas hacia el sur (sector del poblador Cárdenas). Este curso drena lentamente el agua de las lluvias que se acumulan en los sectores cercanos. Incluso en el centro del área ocupada aparece una zona plana inundable la cual aporta también al curso mencionado y finalmente aporta a los productores aguas abajo. Por otro lado, en la zona norte de las ocupaciones existe una pequeña laguna cuyo nivel de agua también está fuertemente influido por las lluvias.

Paisajes y suelos:

El relieve regional está formado por cordones montañosos y valles con una fuerte orientación norte-sur de origen tectónico y remodelado posteriormente por la acción glaciaria cuaternaria. En particular, el área de trabajo se encuentra en un paisaje de erosión-deposición de origen glaciario y localmente la distribución de suelos está condicionada por tres principales unidades de paisajes que son: lomas, pendientes, y planos.

Figura 62: Paisajes en la zona ocupada



Lomas

Presentan formas convexas y se distribuyen en los sectores relativamente más altos, dominan suelos moderadamente profundos (50 a 80 cm), de textura franco arenosa fina, bien provistos de materia orgánica (6 a 8%), con un nulo a leve déficit hídrico estival (Hapludandos típicos).

Loma baja suavemente ondulada: Hapludandos típicos, Udivitrandes típicos fase suavemente ondulada.

Loma baja muy suavemente ondulada: Hapludandos típicos, Hapludandos ácuicos fase muy suavemente ondulada.

Pendientes

Asociadas colateralmente a las lomas. Predominan suelos moderadamente profundos a profundos (60 a 120cm), de textura franco arenosa fina, bien drenados, bien provistos de materia orgánica, con nulo a leve déficit hídrico estival (Hapludandos típico) asociados en algunos sectores a suelos similares pero más húmedos y con un mayor contenido (8 a 12%) de materia orgánica (Fulvudandos típicos).

Pendientes escarpadas: Hapludandos líticos, Hapludandos típicos y afloramientos rocosos, fase escarpada.

Pendientes muy pronunciadas: Hapludandos típicos, Fulvudandos típicos fase por pendiente muy pronunciada.

Pendientes pronunciadas: Hapludandos típicos, Fulvudandos típicos fase por pendiente pronunciada

Planos

Dominan los suelos moderadamente profundos (50 a 80 cm), de textura franco arenosa fina, bien provistos de materia orgánica, con un nulo a leve déficit hídrico estival (Hapludandos típicos).

Plano cóncavo: Hapludandos ácuicos, Hapludandos típicos

Vegetación

- *Bosques de ciprés*

El estrato arbóreo es dominado por *Austrocedrus chilensis* (ciprés), siendo frecuente *Lomatia hirsuta* (radal) y *Maytenus boaria* (maiten). El sotobosque generalmente está constituido por las siguientes especies: *Gaultheria poepigi* (chaura); *Aristotelia chilensis* (maqui), *Schinus patagonicus* (laura), *Berberis buxifolia* (michai) y *Lomatia hirsuta* (radal) y *Embothrium coccineum* (notro).

Algunos bosques de ciprés se presentan abiertos y con presencia de arbustales, y otros sitios presentan cobertura de *Rosa rubiginosa* (mosqueta)

- *Áreas post fuego*

Corresponde a la zona quemada en el incendio de enero del año 1999. En el estrato arbóreo existen cipreses aislados sobrevivientes (de aprox. 60 cm de dap). Se encuentran especies invasoras, siendo la principal *Betula* spp- abedul- y en menor medida *Pinus contorta* –pino murrayana- y *Juniperus communis* – enebro-.

El estrato arbustivo, de 3 m de altura, presenta coberturas bajas (20%) y está compuesto por especies como *Buddleja globosa*, *B. buxifolia*, *L. hirsuta*, *A. chilensis*, *R. rubiginosa*, y regeneración de ciprés. También *N. antarctica*, (ñire), *Discaria chacaya* (chacay), *Diostea juncea* (retamo), *Escallonia virgata* (chapel), *E. coccineum* (notro), *Fabiana imbricata* (palo piche) y *Baccharis salicifolia*.

- *Matorrales mixtos*

Son matorrales con mosqueta y matorrales con pastizales, de acuerdo a las variaciones según el grado de apertura del arbustal y el nivel de invasión de *R. rubiginosa*. Las especies dominantes son *Fabiana imbricata* (palo piche), *Discaria chacaya*, *R. rubiginosa*; *B. buxifolia*, *L. hirsuta*, *S. patagonicus*. *M. boaria* (maitén), *Discaria chacaya*. En forma aislada, cipreses jóvenes (inferiores a 25 cm de dap).

Se considera que estas estructuras podrían corresponder a bosques de ciprés degradados (posiblemente incendiados) en los cuales los individuos semilleros remanentes fueron escasos o nulos.

11.1.5 Caracterización y localización de conflictos ambientales

Ocupación de áreas de Reserva

Un grupo de personas (beneficio propio) por distintos motivos (necesidad, especulación, etc.) ocuparon y se apropiaron de un espacio de valor para la provisión de servicios ambientales (beneficios para toda la sociedad).

Antropización de áreas naturales

La proximidad a sitios de bosque y la necesidad de espacio y materiales para la construcción, calefacción, y otros usos, impactan sobre la estructura e integridad de los bosques. Se produce fragmentación, degradación y pérdida de hábitat (Figura 13).

Figura 63: Imagen y foto aérea del sector de toma



Riesgo incendio forestal

El área presenta alta vulnerabilidad a un eventual incendio forestal, existiendo una alta probabilidad de transformarse en un incendio de interface, con alto riesgo de sufrir pérdidas materiales y vidas humanas.

Figura 64: Mapa de riesgo de incendio presentado en el Plan de Manejo (INTA)

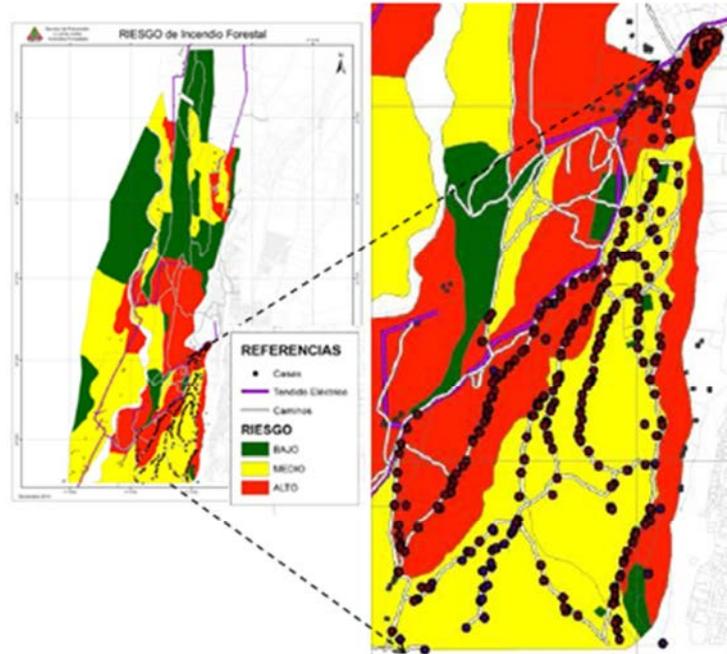
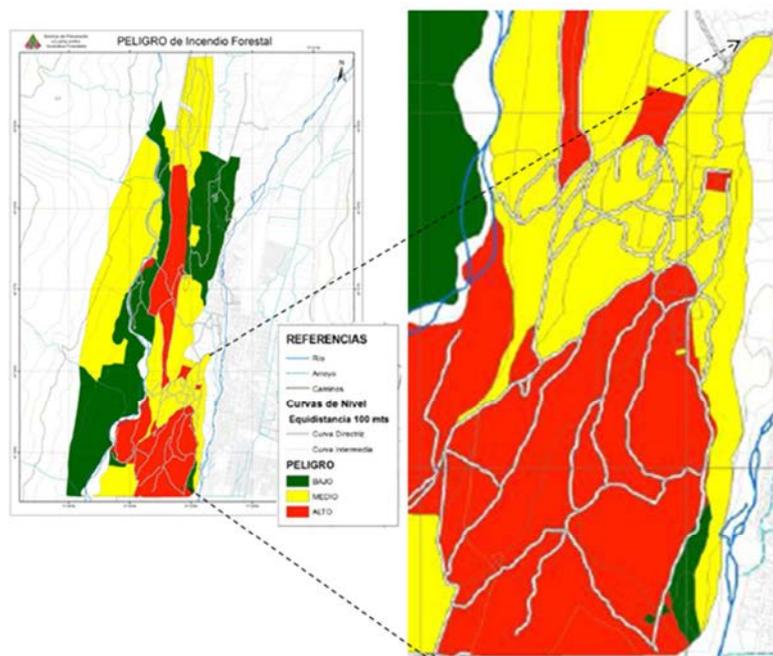


Figura 65: Mapa de peligro de incendio presentado en el Plan de Manejo (INTA)



Modificación del régimen hídrico

Se producen modificaciones en el drenaje, posible inundación y cambios con distintos impactos por la canalización. El desvío o modificación de los escurrimientos y/o los pequeños cursos existentes en el área ocupada, pueden tener efecto en otros sitios aguas abajo, pudiendo incluso provocar impactos negativos en áreas de producción de predios externos a la Reserva.

Degradación y contaminación del suelo

Hay pérdida de suelo por remoción, se modifica la estructura y la permeabilidad, se compactan los suelos, y se produce la contaminación por deposición de residuos sólidos y líquidos.

Contaminación del agua

Las actividades domésticas, y los residuos arrojados en distintos sectores del terreno, provocan la contaminación del agua. Este proceso presenta variaciones de acuerdo a la época del año y el nivel de humedad existente en el lugar.

Disposición de residuos

Dado que el lugar no cuenta con el servicio de recolección de residuos, se presentan serios problemas por acumulación de los mismos. Si bien es probable que algunas de las familias presentes en el lugar realicen su propio transporte se presume que una parte importante de los residuos seguramente sea enterrado o quemado.

Efluentes:

El área no cuenta con red cloacal, por este motivo el tratamiento de los efluentes debe realizarse a nivel domiciliarios. Difícilmente existan casos donde se realice algún tipo de tratamiento de los efluentes antes de ser vertidos al suelo.

Figura 66: Foto aérea con detalle del área natural afectada



11.2 Acciones a llevar a cabo para el desarrollo del Plan de Sector

Las propuestas relativas al desarrollo del Plan de Sector implican llevar a cabo tareas conjuntas entre las partes firmantes del Convenio de Intervención Asociada, así como también por parte de los técnicos profesionales de la Subsecretaría de Planificación e Inversión Pública de Nación.

A fin de lograr el desarrollo de un proyecto de urbanización que garantice condiciones de habitabilidad y acceso al hábitat para las personas y un territorio sostenible para toda la comunidad de El Bolsón se llevarán a cabo las siguientes acciones o tareas:

- ✓ Estudios de suelo, en base al cual se estudiarán la determinación de restricciones en relación a la localización de viviendas.
- ✓ Identificación, ponderación y determinación de restricciones y protecciones ambientales
- ✓ Determinación de las áreas de mayor aptitud para la Urbanización
- ✓ Estudio de escenarios alternativos, partiendo de diferentes hipótesis.
- ✓ Recomendaciones para llevar adelante la desafectación del Sector del área de Reserva

11.2.1 Estudios geomorfológicos de suelo (Secretaría de Asuntos Municipales)

Estos estudios están planificados para ser desarrollados próximamente. Con estos estudios se podrá disponer de mayores fundamentos para el establecimiento de restricciones, como así también para definir la necesidad de obras de infraestructura que deberán llevarse a cabo en cada uno de los sitios. Estos estudios permitirán cumplir con los siguientes objetivos específicos: determinar la profundidad y permeabilidad de los suelos; identificar la presencia de estratos impermeables cerca de la superficie del suelo; describir el perfil de escurrimiento superficial y sub-superficial; determinar áreas con riesgo de deslizamiento de suelo e identificar posibles fuentes de agua subterránea para consumo

11.2.2 Identificación, ponderación y determinación de restricciones y protecciones ambientales

La zona ocupada presenta en general baja aptitud para la urbanización, siendo más apropiada para el uso turístico y recreativo, y para la provisión de servicios ambientales. De todos modos, se asume la existencia de la ocupación del área y la necesidad de avanzar en un proceso tendiente a ordenarlas, y en este sentido se definen un conjunto de criterios ambientales para establecer restricciones al uso y así minimizar los peligros potenciales.

Pendiente del terreno

Evitar pendientes inestables o con fenómenos de deslizamientos de suelo. Estos procesos en general están relacionados al nivel de pendiente, el tipo de suelo, el grado de perturbación antrópica, y la reducción de la cobertura de la vegetación. También se deben considerar los efectos que podrían provocar los sismos en la zona.

Cuando la capa de suelo permeable o con capacidad de infiltración es relativamente delgada, el drenaje encuentra un límite (especialmente de arcilla) que acumula el agua de manera subsuperficial o superficial y puede quitar sustentación al suelo. Por otro lado, cuando los suelos son desprovistos de cobertura vegetal, dejan de estar protegidos y se erosionan rápidamente.

Un proceso de urbanización provocaría una mayor disminución de la cobertura natural y mayor ocupación e impermeabilización del terreno.

Inundabilidad del terreno

Evitar áreas inundables o donde el drenaje del exceso de agua resulte dificultoso. Diversos factores pueden influir en este proceso, tales como la geomorfología, los suelos, pendiente, vegetación y la red de drenaje. Las inundaciones se producen luego de fuertes lluvias o por la acumulación de agua a lo largo del invierno.

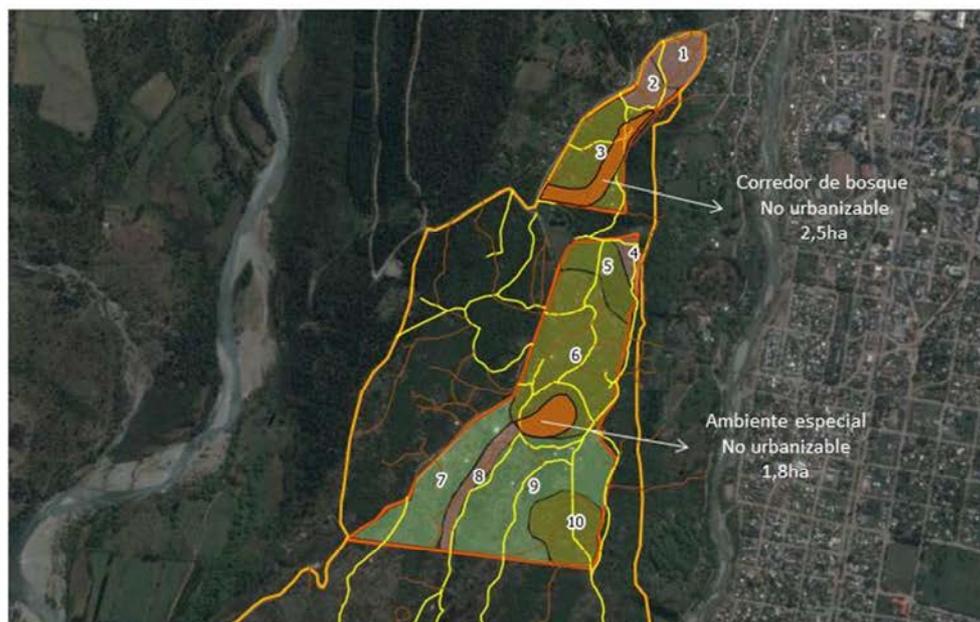
Cobertura de bosque

Evitar áreas que presentan cobertura compacta de bosque y que tengan cierta continuidad espacial. Deben considerarse en cada sector los aspectos concretos en el establecimiento de pautas ya que existe una gran variabilidad ambiental en el área. .

11.2.3 Determinación de las áreas de mayor aptitud para la Urbanización

Las áreas de mayor aptitud surgen de la superposición del área total a desafectar con las áreas que presentan las siguientes restricciones ambientales: pendiente mayor a 25°; terreno inundable, y cobertura de bosque.

Figura 67: Zonificación según aptitud del terreno para la urbanización



Id	Descripción	Superficie (ha)	Urbanización	Restricción
1	Laguna y sectores aledaños de bosque	2,4	No	Area inundable / humedal
2	Faldeo pendiente moderada y matorral	1,6	No	Pendiente del terreno
3	Plano con bosque de cipres	4,7	Posible	
4	Faldeo pendiente moderada y bosque	0,9	No	Pendiente del terreno
5	Area plana con bosque de pino (exótico)	3,2	Restricción	Inundable en invierno
6	Area muy plana con matorral	13,3	Restricción	Inundable en invierno
7	Loma con matorral	7,6	Posible	
8	Curso intermitente / area de drenaje	2,2	No	Curso de agua
9	Loma con matorral	13,6	Posible	
10	Plano inundable con matorral	4,8	Restricción	Inundable en invierno

11.2.4 Estudios de escenarios alternativos

Para este estudio se trabajará en base a las siguientes hipótesis:

- **Un escenario de referencia**, teniendo en cuenta el estado de ocupación actual y el relevamiento de caminos existente. Correspondería a la caracterización del territorio antropizado teniendo en cuenta tendencias históricas y actuales de ocupación.
- **Un escenario contrastado normativo**, el cual correspondería a una situación o imagen ideal futura en relación a subdivisión de suelo y localización de viviendas y equipamientos comunitarios en función de un soporte físico de suelo óptimo y el máximo respeto de las condiciones ambientales del territorio
- **Un escenario alternativo**, el cual mejora la situación del escenario de referencia en el sentido del escenario contrastado, pero que sin embargo responde a una imagen objetivo viable en términos económicos, sociales, técnico y políticos.

Los ensayos y/o resultados de cada escenario serán objeto del Informe 2 correspondiente a la “ Etapa Propositiva” de este trabajo.

11.2.5 Recomendaciones para llevar adelante la desafectación del Sector del área de Reserva.

Previo a la determinación de recomendaciones para llevar adelante la desafectación de las 64 has de la Reserva Forestal Loma del Medio para ser reclasificadas como suelo urbanizable, con el objetivo de incorporar esta área a la planta urbana de la localidad de El Bolsón, se cree necesario el estudio de la legislación aplicable para el desarrollo del Plan de Sector.

11.2.5.1 Legislación aplicable a la Reserva Forestal y antecedentes de desafectación

Decreto Nacional Nº 20.195/1948; por el que se declara a la Loma del Medio como reserva forestal.

Ley Nº 13.273. Defensa, Mejoramiento y Ampliación de Bosques (Sancionada el 25.09.1948 y promulgada el 30.09.1948). Entre sus estipulaciones encontramos la referida a los bosques ubicados en zonas de seguridad respecto de los que se aplican sus disposiciones (art. 6). Además hace una clasificación de los bosques y en la misma define a los bosques protectores como “aquellos que por su ubicación sirvieran, conjunta o separadamente para: a) Fines de defensa nacional; b) Proteger el suelo, caminos, las costas marítimas, riberas fluviales y orillas de lagos, lagunas, islas y prevenir la erosión de las planicies y terrenos en declive; c) Proteger y regularizar el régimen de las aguas; d) Fijar médanos y dunas; e) Asegurar condiciones de salubridad pública; f) Defensa contra la acción de los elementos, vientos, aludes e inundaciones; g) Albergue y protección de especies de la flora y fauna cuya existencia se declare necesaria” (art. 8).

Ley Nº 757. Ley Forestal de la Provincia de Río Negro (sancionada y promulgada el 18.08.1972). Por su art. 1º se declara de interés provincial la defensa, mejoramiento, ampliación y aprovechamiento de la riqueza forestal. El ejercicio de los derechos sobre los bosques y tierras forestales de propiedad pública o privada, sus frutos y sus

productos, queda sometido a las disposiciones de la presente Ley y las de la Ley Nacional N° 13.273.-

Ley N° 4552 de la Provincia de Río Negro (Sancionada: 08/07/2010 - Promulgada: 12/07/2010 - Decreto: 488/2010 Boletín Oficial: 22/07/2010 - Número: 4848) establece tres categorías de protección ambiental de los bosques nativos de la Provincia de Río Negro en base a criterios de zonificación que admiten determinados usos del suelo. Estas categorías están expresadas en un mapa de tres colores: rojo que se traduce en el mayor nivel de conservación, amarillo en un nivel medio de conservación y verde en un bajo nivel de conservación.-

Con relación al color amarillo, la ley prescribe que se trata de sectores de mediano valor de conservación que pueden estar degradados pero, que a juicio de la Autoridad de Aplicación Jurisdiccional con la implementación de actividades de restauración, pueden tener un valor alto de conservación y que podrán ser sometidos a los siguientes usos: aprovechamiento sostenible, turismo de bajo impacto, recolección e investigación científica..-

Y los criterios de zonificación son los siguientes:- a) Parcelas con sustento jurídico designadas como Reservas Forestales; b) Areas con permisos de aprovechamiento forestal en vigencia, emitidos por autoridad competente con anterioridad a la sanción de la presente Ley; c) Areas que por su estado de conservación, localización o tamaño de parcela, sean susceptibles de futuros planes de manejo sostenible; d) Zonas de transición o elementos especiales que por su localización deban ser incluidos en esta categoría; e) Áreas de alto valor de conservación asociadas a una población rural y con usos actuales potencialmente impactantes; f) Areas de pastizales con árboles dispersos, en la región noreste de la zonificación aprobada por la presente.- (art. 4).-

Actualmente, la reserva forestal Loma del Medio se encuentra pintada con el color amarillo en el mapa vigente de los bosques nativos de la Provincia de Río Negro; pero en la revisión de los criterios de zonificación exigidos por la misma ley, cuyo tratamiento es inminente en la legislatura provincial, el área de la reserva forestal Loma del Medio, se encuentra en blanco, cuyo alcance es la no aplicación de la ley 4552 a dicho sector.

Carta Orgánica Municipal de El Bolsón (CO.MEB) . Sancionada y promulgada el 15 de agosto del año 2006, art. 21. El art. 178 estipula que “El Municipio de El Bolsón establece las siguientes Reservas: a) Son Reservas Forestales, con destino a la protección del medio ambiente, recreativas y paisajísticas, las masas boscosas de la “Loma del Medio” y sus áreas anexas, el “Bosque Comunal El Guadal” y el “Cipresal de las Guaytecas”. Son áreas no urbanizables. Las áreas alteradas se recomponen a masas boscosas puras de bosque nativo”.-

Y en el art. 16 de las “Cláusulas Complementarias y Transitorias”, se estableció que “En el plazo de un año, el Municipio de El Bolsón deberá requerir del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), un Plan de Manejo, remediación y puesta en valor de la Reserva Natural de la Loma del Medio de acuerdo a los principios ambientales establecidos por esta Carta Orgánica”.-

Acta Compromiso de Intervención Asociada de fecha 28 de Mayo del año 2012

No obstante la legislación vigente, la propuesta de urbanización del sector Loma del Medio claramente comenzó a ser plasmada en el Acta Compromiso de Intervención

Asociada suscripta el día 28 de Mayo del año 2012; entre el Intendente Sr. Alfredo Ricardo García, el Arq. Rubén Pascolini, Presidente de la Comisión Nacional de Tierras, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros y el Ing. Héctor M. Espina, Secretario Legal y Técnico del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA); por la que comprometieron sus mayores esfuerzos a fin de solucionar las intrusiones en la reserva forestal Loma del Medio, que –y así lo expresaron textualmente en el art. 3º del acta- “ponen en riesgo su propia existencia, y con ello, su finalidad ambiental, forestal, paisajística y turística que consideran fundamental preservar en beneficio de la comunidad local y de toda la región”.

Allí también expresaron su voluntad de abordar políticas tendientes a disminuir el déficit habitacional existente en los sectores populares de la comunidad de El Bolsón.

Convenio de Intervención Asociada de fecha 15 de Septiembre del año 2014

Posteriormente, las mismas partes suscribieron el 15 de Septiembre del año 2014, otro convenio de intervención asociada por el que se fijaron como objetivo primordial, promover conjuntamente el desarrollo urbano y la regularización dominial de las parcelas resultantes de la urbanización propuesta en dos lotes de 50 ha. y de 8 ha., respectivamente.

Asimismo, y como otro de los objetivos del convenio que comentamos, la Municipalidad y el INTA en forma conjunta y contando con la participación del Ministerio de Turismo de la Nación; a través de programas tales como “Huella Andina” de la Reserva Forestal Loma del Medio, se comprometieron a promover un Plan de Gestión y Conservación de manera de lograr que la zona no urbanizable (en la que se encuentra excluido el polígono que se proyecta urbanizar) de la Reserva Forestal Loma del Medio se transforme en una Reserva Forestal de Usos Múltiples.-

Considero importante manifestar que por la cláusula octava de este convenio, una vez definido el espacio de intervención social, las partes acordaron realizar una presentación conjunta ante el juez del juicio de desalojo; a fin de que ordene y ejecute la restitución al INTA de la posesión plena y libre de ocupaciones “de hecho” de las superficies no afectadas al proyecto.

Convenio de Intervención Asociada de Febrero del año 2015

Finalmente, en el mes de Febrero del presente año, se firmó un tercer Convenio de Interevención Asociada, entre la Secretaría Nacional de Acceso al Hábitat (ex Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social “Padre Carlos Mujica”) de la Jefatura de Gabinete de Ministros, la Secretaría de Asuntos Municipales dependiente del Ministerio del Interior y Transporte de la Nación, la Subsecretaria de Planificación Territorial de la Inversión Pública del Ministerio de Planificación Federal. Inversión Pública y Servicios; habiendo tomado conocimiento del mismo la Municipalidad de El Bolsón y el INTA. En este acuerdo las partes se fijaron como objetivo generar una propuesta urbanística para la localidad de El Bolsón, promoviendo el desarrollo urbano, la regularización dominial de la superficie de intervención, ajustada al Plan de Sector que se formule y de modo compatible con los conceptos de sustentabilidad ambiental, de derecho a la ciudad y con un espíritu inclusivo.

Por la cláusula cuarta de este convenio, la Municipalidad de El Bolsón deberá validar el plano de mensura que se ajustará al Plan de Sector de Loma del Medio que deberá formular la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública; como asimismo deberá disponer en forma conjunta con la Secretaría Nacional de Acceso al

Hábitat, de los recursos humanos necesarios para la realización de censos y relevamientos y para promover la organización social del sector.

11.2.5.2 La obligación del estado municipal a realizar un Estudio de Impacto Ambiental previo a la urbanización del sector (Ord. N° 261/03 y Ord. N° 126/11)

El art. 118 de la Ordenanza N° 261/03 (Código Ambiental) le exige al gobierno municipal en forma previa a comenzar con la urbanización del sector Loma del Medio, realizar un estudio de impacto ambiental, a fin de evaluar los efectos negativos que se pudieran ocasionar en la salud de la población y al ambiente.-

Consecuentemente el estado municipal deberá dar cumplimiento al procedimiento técnico administrativo de evaluación de impacto ambiental contenido en las art.s 119 a 148 del Código Ambiental.-

Se trata de una obligación doblemente exigida por el Código Ambiental, ya que la futura urbanización se ubicará dentro de la reserva forestal "Loma del Medio", establecida como tal por el art. 178 de la Carta Orgánica Municipal, referido supra. Y en este caso específico, el art. 89 del Código Ambiental, determina que hasta tanto el poder ejecutivo local establezca un plan de manejo para el resto de la reserva, el proyecto de urbanización quedará sujeto a una Evaluación de Impacto Ambiental y a su aprobación respectiva según las disposiciones del Código Ambiental.-

El Concejo Deliberante debe aprobar las subdivisiones que se realicen en las Áreas Naturales Protegidas:- así lo dispone el art. 90 del Código Ambiental que reza "Hasta tanto se efectivice el Plan de Manejo, la subdivisión en todas las Áreas Naturales Protegidas requerirá la aprobación del Honorable Concejo Deliberante con mayoría especial. Por lo tanto para el caso que las subdivisiones que se formalicen en el sector Loma del Medio, sean previas al plan de manejo del área, las mismas deberán ser aprobadas por el poder legislativo local, con mayoría especial.-

Asimismo y atendiendo a los preceptos de la Ordenanza N° 126/11, el estado municipal deberá cumplir, en cuanto a la presentación del estudio de impacto ambiental, con los términos de referencia indicados en el art. 3° Anexo III.

11.2.5.3 Recomendaciones para llevar adelante la desafectación del Sector del área de Reserva

➤ Transferencia de las tierras nacionales al dominio público del estado municipal

La Carta Orgánica Municipal regula el régimen de tierras del ejido de El Bolsón, enumerando los bienes pertenecientes al dominio público y al dominio privado del estado municipal.-

Al respecto, transcribo el art.191 sobre Dominio, el 192 sobre Bienes del dominio público y el 193 sobre los Bienes del dominio privado del estado municipal:-

- Dominio

Artículo 191 – “Las tierras sitas en ejido de El Bolsón pueden ser del dominio de los particulares o del dominio del Estado. Estas pueden ser del dominio privado del Estado o del dominio público del mismo”.-

- **Bienes del dominio público**

Artículo 192 – “Son bienes del dominio público del Estado:

- a) Las calles, plazas, caminos, canales, puentes y toda obra pública construida por el estado municipal para utilidad o comodidad común.
- b) Los documentos oficiales de los poderes del Estado y los Organismos creados por esta Carta Orgánica.
- c) Las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos de interés científico.
- d) Las reservas naturales denominadas Catarata Escondida, de Mallin Ahogado, de la Virgen y reservas del Cerro Amigo, y las Zonas Núcleo establecidas por esta Carta Orgánica.
- e) Los campings Los Alerces, Río Azul y de La Alegría”.

- **Bienes del dominio privado**

Artículo 193 – “Los bienes inmuebles del dominio privado del Estado están constituidos por:

- a) Las tierras con destino especial
- b) Las tierras fiscales, excluidas las consideradas de dominio público.
- c) Las tierras de propiedad privada del municipio”.

Atendiendo a estas disposiciones, considero que las tierras que sean donadas por el Estado Nacional a través del INTA a favor del Municipio del El Bolsón, deben incorporarse como bienes del dominio privado del Estado Municipal, ya que dentro de esta categoría se encuentran las tierras fiscales, excluidas las consideradas del dominio público del estado; las que conforme con lo estipulado en el art. 196, pueden ser vendidas “a personas físicas o jurídicas en forma y condiciones que reglamente la ordenanza privilegiando a los ocupantes que así lo acrediten, considerando la antigüedad de la ocupación, la calidad de las mejoras y/o explotaciones, a precio accesible, con plazos e intereses que le permitan al adquirente afrontar el valor de la tierra y el costo de la mensura. La entrega del pertinente título de propiedad se efectuará en modo sencillo y expeditivo, con el debido respeto al derecho sucesorio. Quedan excluidas del presente artículo las personas físicas o jurídicas cuyo objeto sea comercial”.

➤ **Modificación de la Carta Orgánica Municipal**

La Reserva Forestal Loma del Medio, no quedará alcanzada por la ley provincial N° 4552 de protección ambiental de bosques nativos, si el nuevo mapa de zonificación de esta normativa, es aprobado en la legislatura provincial. Mapa que fue expuesto al

grupo de expertos de este proyecto en marcha, Lic. Fernando Salvaré a cargo de la Unidad Ejecutora Provincial de Protección de Bosques Nativos.-

No obstante ello, recomiendo que a los efectos de contar con un texto ordenado de la Carta Orgánica Municipal, y siendo que el sector a urbanizar ocupará una superficie de 64 ha.; quedando el resto de la reserva forestal que asciende a 236 ha como ecosistema a preservar; el art. 178 inc. a) de la Carta Orgánica Municipal, por el que se estableció que la Loma del Medio es una reserva forestal, sea enmendado en los términos del art. 209 de la COM; o modificado en los términos de los arts. 207 y 208 del plexo normativo referido.-

Consecuentemente, el proyecto de urbanización del Plan de Sector Loma del Medio podrá concretar el objetivo de los convenios suscriptos a los que me referí supra, a fin de solucionar el problema de la vivienda única y permanente a muchas de las familias que habitan en El Bolsón.-

Y el municipio, como autoridad ambiental autónoma conforme ello surge de lo prescripto por el art. 183 de la COM, estará facultado para manejar el área con los criterios de la política de ordenamiento ambiental enumerados en el art. 179 del mismo cuerpo normativo.-

➤ **Condicionamientos, limitaciones y restricciones aplicables al Plan de Sector.**

Urbanísticas: el sector a intervenir se encuentra antropizado, motivo por el cual y ante la decisión del Poder Ejecutivo local de incorporarlo a la planta urbana del ejido, la normativa municipal en materia de planeamiento urbano deberá adecuarse a las características morfológicas y ambientales del área en cuestión, a partir de las cuales se elaborará legislación específica.-

No obstante ello, considero que deberá tenerse en cuenta como legislación referente, la Ordenanza N° 126/07 modificatoria del Código de Planeamiento Urbano del año 1977, con relación al concepto de urbanización, trama vial, trazado de manzanas y calles, mensura y amojonamiento, todo lo que se encuentra mencionado en la página 21 y ss. de este informe.-

Asimismo y con relación al procedimiento de aprobación de los fraccionamientos y/o urbanizaciones, se cuenta con lo legislado en el CPU vigente, tal como lo referí en las páginas 22 y 23, a las que me remito.-

En lo que hace a las dimensiones mínimas de las parcelas en el área residencial referidas en los artículos 63 a 66 del Código de Planeamiento Urbano (CPU), y con relación al FOT y al FOS, igualmente contemplados en la norma citada; éstos serán factores que se merituarán conforme sea el resultado que arroje el estudio de soporte del suelo y las planialtimetrías, a cargo de la Secretaría de Asuntos Municipales, dependiente del Ministerio del Interior y Transporte de la Nación.- (remitirse a la página 27).-

Ambientales: Línea de ribera y conexas:- aplicación del Decreto Provincial N° 1058/2005 (reglamentación del art. 16 incs. g) e i) del Código de Aguas, por el que cada vez que se establezca o modifique el estado parcelario de un inmueble, deberá practicarse en las operaciones de mensura, el deslinde entre el dominio público y el

privado; debiendo determinarse en forma conjunta las líneas conexas de “evacuación de crecidas” y “de inundación” (remitirse a las páginas 47/48).-

Reserva forestal de Usos Múltiples:- en el Convenio de Intervención Asociada de Septiembre del año 2014, el INTA y la Municipalidad de El Bolsón, se comprometieron a transformar la superficie de la reserva no afectada a la urbanización, en una reserva forestal de usos múltiples (remitirse a la página 15). En este co manejo, y desde la legislación municipal vigente, deberá aplicarse el art. 103 del Código Ambiental citado en la página 54 de este informe; siempre que el resultado del estudio de soporte del suelo y las planialtimetrías solicitados por el Área de Riesgo Ambiental Nacional; del polígono a ser urbanizado, permitan las actividades descriptas en la norma.

11.2.5.4 Situación legal a tener en cuenta en el desarrollo del Plan de Sector.

En el Convenio de Intervención Asociada de Septiembre del año 2014, las partes firmantes (ex Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social “Padre Carlos Mujica” actual Secretaría Nacional de Acceso al Hábitat, el INTA y el Municipio de El Bolsón), se comprometieron a presentarse –con posterioridad a la delimitación del espacio social que será urbanizado-, en forma conjunta en el juicio de desalojo que el INTA inició con motivo de las intrusiones en Loma del Medio, ante el Juzgado Federal de la ciudad de San Carlos de Bariloche, a los efectos de solicitarle al juez, la restitución al INTA de la propiedad plena y libre de ocupantes “de hecho” del resto de la reserva. Consecuentemente, y para el caso que las partes mantengan su posición al respecto; las personas que actualmente residen en las tierras que quedarán fuera del polígono a intervenir en Loma del Medio, cuya superficie es de 64 ha.; serán desalojadas por orden del juez de la causa.

11.3 Otras fuentes a tener en cuenta para el desarrollo del Plan

11.3.1 Plan de manejo de la Reserva Forestal

En el Plan de Manejo se definen los objetivos de manejo de la Reserva Forestal y se plantean los siguientes usos y proyectos:

- Uso del Recurso Forestal
- Aprovechamiento de Productos No Madereros y Servicios
- Uso Recreativo Turístico y Educación e Interpretación
- Conservación, Restauración y Recuperación
- Investigación
- Relaciones con la comunidad
- Programa de Monitoreo y Control

Dentro de cada uno de estos ítems se detallan distintos proyectos y/o propuestas para ser desarrolladas en los próximos años. Entre estos existen lineamientos que vinculan las actividades de la Reserva con aspectos sociales o la relación con los vecinos: a) Dentro de uso del Recurso Forestal se plantea como objetivo “establecer una relación armónica y sustentable con el recurso leñero y las comunidades vecinas, y su manejo para uso con fines sociales”; b) En Aprovechamiento de Productos No Madereros y Servicios se plantea “facilitar el uso sustentable de los PFM para la población local”, mencionando los siguientes casos: Hongo de ciprés (Morchella spp) y Helecho (Rumhora adiantiformis); c) En lo concerniente a Conservación, Restauración y

Recuperación, existe un Proyecto denominado “conservación y vecinos” que busca aumentar la valoración que los vecinos hacen de los recursos de valor en sus áreas de uso, así también con la reducción de actividades no autorizadas, tales como usurpación de tierras, corte ilegal de leña y madera, etc.

Pero un aspecto que vale la pena destacar particularmente es la existencia de un Proyecto denominado “Relaciones con la comunidad” (dentro del Item “Relaciones con la comunidad”), el cual propone generar una nueva institucionalidad pública para el manejo de Reserva Forestal con objetivo de uso múltiple, y que permita gestionar recursos económicos para invertirlos in situ. En esta institucionalidad se deberían contemplar la intervención del INTA, conjuntamente con el municipio y la provincia. De manera preliminar, se plantean algunas acciones que podrían llevarse a cabo tales como: manejo forestal, mantenimiento de accesos para los pobladores, y espacios para la recreación de habitantes y turistas.

El tema prevención de incendios es de relevancia para ser considerado en la zona a urbanizar, como así también en las áreas circundantes. En el Plan de Manejo está planteado como objetivo, y se propone eliminar aquellos elementos que promuevan la difusión del fuego, y proveer elementos de control para el combate rápido. Focalizar sobre los tendidos eléctricos, posibilidad de instalar tanques de agua, mantenimiento de caminos para que sean transitables todo el año.

Por otro lado, se presentan algunos proyectos interesantes que de algún modo condicionan a las áreas urbanizadas y a los bordes de la misma, pero que también podrían integrarse como propuestas a ser incorporadas al sector con el objetivo de fortalecer la concientización de la gente. Así, en el ítem Uso Recreativo Turístico y Educación e Interpretación, se plantea entre otros objetivos, el de promover la práctica de actividades de bajo impacto de modo complementario al desarrollo turístico local y regional. Proponer acciones que acerquen al visitante a los valores naturales y culturales de la Reserva. Y se prevén las siguientes actividades: contemplación paisajística, bicicleta, senderismo, observación de aves, cabalgatas, actividades interpretativas y culturales.

Se proponen distintos proyectos tales como: a) Implementar campaña de concientización “mantengamos limpias las AP de la comarca”, minimizando los residuos en las áreas de reserva. Se plantea coordinar plan de acción con el municipio y otras AP, con campañas radiales, etc., y revisar las Ordenanzas que puedan aplicarse en la Reserva; b) Oferta complementaria a los refugios: identificar potenciales atractivos y actividades que contemplen la actividad de trekking a los refugios que ofrece EL Bolsón y acordes a los objetivos de la Reserva; c) Promoción al posicionamiento de la Reserva Forestal como atractivo complementario local, con un trabajo conjunto con el Municipio, homologando criterios en materia de manejo del uso turístico y recreativo; Revisando circuitos administrativos para habilitación de prestadores, mejoras de la información en oficina de turismo, etc.

Dentro de Conservación, Restauración y Recuperación, se presenta un proyecto de Conectividad dentro de la Reserva, con el fin de mantener y mejorar la conectividad para la biodiversidad mediante la conexión de las áreas de conservación y la continuidad del estrato arbustivo en áreas manejadas. Este proyecto puede ser de importancia tanto para el área a urbanizar como para el área de borde donde se busque conservar superficies boscosas, o donde se planifique su recuperación. La continuidad de áreas para cumplir con objetivos de conectividad biológica para la conservación, indudablemente podrá adquirir importancia para el cumplimiento de otros fines (estético, recreación de bajo impacto, etc.) a la futura urbanización que se desarrolle en el área.

Por otro lado, el proyecto Restauración del quemado y de los matorrales a bosque de ciprés, mediante regeneración natural, plantación y/o exclusión de ganado, y la reducción de áreas con invasión de especies exóticas (pino, pseudotsuga, rosa mosqueta, murra, etc.), se relaciona directamente con la posibilidad de continuar o retomar el proceso de restauración de áreas afectadas por el incendio del año 1999 (Perdomo et al 2007). Estas actividades de recuperación fueron iniciadas el mismo año de ocurrencia del incendio, pero debido la problemática de la toma de tierras debió interrumpirse y actualmente se encuentran degradadas por la acción antrópica.

12. Construcción de la Evaluación Estratégica Integrada de Antecedentes

12.1 Identificación y descripción de problemas simples.

Llamaremos “problemas simples” a todos aquellos que conforman el primer grado de complejización en relación a la evaluación estratégica del antecedente llevado a cabo en el Plan.

Reflejan la expresión simple sobre la realidad y se refieren a una **validación del estado de situación**, una **descripción del estado actual del territorio**, siempre reflejando con el menor grado de complejidad los problemas existentes.

A partir de un listado inicial de problemas ⁷, se amplió el análisis a partir de:

- ✓ El trabajo desempeñado por cada Consultor, en relación a la evaluación estratégica de antecedentes y a la incorporación del análisis de la temática no abordada en la Agenda Territorial 2012, correspondiente a las diferentes dimensiones: Ordenamiento Territorial, Ambiental y Social y Legal e Institucional.
- ✓ Las entrevistas a Actores Claves llevadas a cabo por cada Consultor.
- ✓ Las entrevistas a Actores de Referencia llevadas a cabo por cada Consultor.

⁷ Para la identificación preliminar de conflictos, consignados en el punto 3.5.1. Mapeo preliminar de conflictos territoriales y Actores del presente Informe, se tomaron como base:

- ✓ La Agenda Territorial, aprobada en el año 2012 por el Ejecutivo Municipal
- ✓ La reunión mantenida en fecha 06 03 15, convocada desde el municipio de Bolsón y abierta a la participación de algunos actores locales claves: INTA, Consejo Deliberante, Secretarías municipales, equipo técnico de trabajo del Plan, entre otros.
- ✓ La entrevista mantenida en fecha 16 05 15 con Fernando Salvaré, como representante de la autoridad de aplicación de la ley de Bosques: Unidad Ejecutora Provincial de manejo de Bosques Nativos.
- ✓ Los datos relativos al pre- diagnóstico estratégico de antecedentes realizado por los consultores.

Se enumeran a continuación, de manera articulada, 55 problemas relevados y sintetizados, sin jerarquizar:

1. Existencia de un vía rápida, de flujo intenso y caracterizada en la situación de corredor (RN40) que atraviesa el área urbana.
2. Estado deficitario de la red de vinculación secundaria interprovincial, y de los caminos vecinales y rurales.
3. Baja conectividad interior, producto de la fragmentación territorial y de la falta de infraestructuras (puentes peatonales y vehiculares para el cruce del rio Quemquemtreu).
4. Baja cobertura y mal estado de pavimentos, cordones cuenta, veredas y vías peatonales fuera del radio del casco fundacional.
5. Existen construcciones localizadas dentro de la restricción al dominio del trazado de la ruta Provincial Nº 85 , cuando la misma atraviesa el Sector Loma del Medio
6. Dinámica de crecimiento espontáneo, expansivo y disperso.
7. Crecimiento urbano con reglas que no responden al espíritu de la legislación que el Municipio previó.
8. Tejidos con baja densidad de ocupación en todo el área urbana de la ciudad
9. Ocupación de suelo informal para usos residencial, sobre la base de tierras fiscales sin asignación de parámetros urbanísticos. (suelo no urbano)
10. Existencia de grandes vacíos urbanos sin asignación de usos.
11. Existencia de lotes vacantes u ociosos que se mantienen como reserva de valor en el interior de la trama urbana.
12. Deficits habitacional y dificultades de acceso al suelo servido de calidad
13. Desaprovechamiento del Rio Quemquemtreu y su espacio público como eje estructurador del desarrollo urbano.
14. Consolidación espontánea del área ribereña del Rio Quemquemtreu.
15. Ocupación de las planicies de inundación del área ribereña del Rio Quemquemtreu.
16. Condiciones de precariedad, desigualdad y vulnerabilidad en algunas áreas residenciales de nueva creación (barrios ribereños)
17. Degradación del paisaje ribereño y desaprovechamiento de su potencial espacio público por presencia de residuos, escombros y chatarra abandonada.
18. Barreras físicas y naturales para la integración de nuevas áreas residenciales al núcleo urbano de la ciudad. (trama viaria discontinua, Río, topografía)

19. Desequilibrios y deficiencias en la cobertura de servicios, equipamientos, infraestructura y espacios verdes en las nuevas áreas residenciales de la ciudad.
20. Ocupación informales de suelo para uso residencial en áreas no aptas para la localización de viviendas (topografía, escorrentía de arroyos, áreas anegables, ...etc)
21. Dificultad para la regularización dominial en algunos sectores de la ciudad.
22. Escasa cantidad y calidad de espacio público
23. Progresiva degradación y pérdida del espacio público que había sido construido desde un proceso histórico de conformación de ciudad.
24. Subdivisiones de suelo en área rurales, para uso turístico-residencial, bajo la figura de condominios.
25. Cambios de uso y cobertura en suelos rurales.
26. Dificultad para la provisión de agua para riego en zonas rurales por la necesidad de garantizar agua para el consumo humano debido al cambio de uso productivo a turístico - residencial.
27. Existencia de un mercado inmobiliario desregulado que provoca una dinámica de mercado que beneficia a unos pocos y dificulta el acceso al suelo a la gran mayoría de la población que no puede “pagar los precios del mercado”
28. Existencia de un mercado informal de suelo.
29. Proyectos de inversión a gran escala con fuerte impacto ambiental, social y económico.
30. Áreas protegidas nacionales, provinciales y municipales con problemas de gestión (sin Planes de Manejo; con Planes que no se implementan; con implementación poco efectiva)
31. Degradación progresiva y fragmentación de áreas naturales que no se encuentran dentro de áreas protegidas
32. Problemática de inundaciones en invierno y falta de agua en verano, producto de los impactos que provoca la antropización sobre las funciones de regulación de los bosques y la vegetación
33. Fuerte presión social para urbanizar sectores con alto valor paisajístico y ambiental.
34. Alto grado de antropización en áreas protegidas y/o de alto valor ambiental

35. Ineficiencia en el manejo del recurso hídrico (mallines, zonas de recarga, escurrimiento superficial y subterráneo)
36. Disminución de la población rural debido a la venta de tierras productivas en función de su alta rentabilidad producto del cambio de uso.
37. Falta de identidad colectiva local debido a la fragmentación social.
38. Conflictos de tenencia de tierras entre las comunidades Mapuches.
39. Dificultad para integrar la actividad turística a la producción rural y su articulación para el desarrollo local.
40. Decaimiento creciente de la producción rural tradicional.
41. Déficits de intervención del Estado municipal a través de políticas públicas que impulsen el desarrollo económico-productivo rural y frenen la subdivisión de suelo rural.
42. Deficiencias de infraestructura, de recursos humanos y económicos del estado municipal para asegurar la conservación de los recursos naturales y garantizar el sostenimiento de las áreas productiva.
43. Debilidades del sector público municipal para el abordaje de la compleja problemática territorial local
44. Debilidades municipales para la incorporación de actores interjurisdiccionales con injerencia en el territorio, para una gestión coordinada.
45. Ausencia de previsión desde la planificación territorial de suelo disponible para urbanizar que genera el accionar desde lo urgente ante la necesidad de suelo residencial.
46. Naturalización de la gestión del suelo desde la excepción a la norma a partir de un hecho fáctico que es necesario remediar
47. Naturalización social del tipo de patrón de ocupación o consumo de suelo, caracterizado por la conducta de ocupación irregular o toma
48. Proceso histórico de deterioro de políticas públicas en el Municipio
49. Existencia de una Agenda Territorial desde el año 2012 que sólo fue validada por el Ejecutivo Municipal. El HCD MEB nunca aprobó la Agenda.
50. No se visualizan resultados emergente de la Agenda Territorial 2012 en cuestiones relacionadas con la problemática social-habitacional-territorial.
51. Existencia de una normativa de ordenamiento territorial de compleja lectura, sin sistematizar y desarticulada respecto al Código Ambiental.
52. Los procedimientos de gestión e instrumentos urbanísticos se encuentran sin regulación

53. Existencia de importantes superficies de dominio provincial, cuyo trámite de transferencia al municipio se encuentra demorado.
54. Imposibilidad de regular adecuadamente los usos y la ocupación del suelo por carencia en la regulación de instrumentos de gestión territorial y Ambiental.
55. Existencia de un alto grado de situaciones irresueltas tanto en la ocupación de suelo, la edificación y control de usos.
 - Existencia de parcelas con superficies menores a las mínimas establecidas por Código
 - Existencia de lotes sin salida a la vía pública
 - Existencias de “conflictos de uso” por la incompatibilidad de Uso Residencial con Industrial en algunas áreas de la ciudad, en donde el uso residencial avanzó sobre zonas que el Código establece como Industrial (I1 I2)
 - ...

12.2 Determinación de potencialidades y limitaciones del territorio.

A partir del análisis llevado a cabo para formular la evaluación estratégica del antecedente pueden identificarse **potencialidades emergentes** del proceso de desarrollo urbano del territorio analizado y compararlas con sus **limitaciones actuales**.

A continuación se desarrollan las **interrelaciones entre los problemas simples relevados con las potencialidades y las limitaciones** territoriales. El objetivo es poder llegar a definir un **grado de complejización mayor** que permita la identificación de los **“procesos críticos”**⁸.

En los cuadros siguientes aparece la determinación de potencialidades, limitaciones y problemas simples definidos para cada dimensión de análisis.

12.2.1 Potencialidades y limitaciones de la dimensión de Ordenamiento territorial.

⁸ Los procesos críticos reflejan con mayor grado de complejidad y abstracción las relaciones entre los problemas simples identificados, y se construyen a partir de hipótesis de causalidad sobre qué tipo de procesos se producen en el territorio.

TE GO RIA	POTENCIALIDADES	LIMITACIONES	PROBLEMAS SIMPLES
CONECTIVIDAD ACCESIBILIDAD MOVILIDAD	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Localización geográfica estratégica de la ciudad debido a su entorno natural y la situación referencial en el marco de la Comarca Andina del Paralelo 42° consolidan la posibilidad del establecimiento del sistema urbano rural como nodo regional y reafirma el rol de El Bolsón como cabecera del mismo, combinando la oferta turística, de comercio y de servicios. ➤ Existencia de una importante red vial de carácter nacional y regional, el paso binacional lacustre y la infraestructura aeroportuaria constituyen importantes infraestructuras de conectividades a través de transporte público a escala nacional e internacional ➤ Existencia de una trama vial jerarquizada en el casco fundacional de la ciudad 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fragmentación territorial acentuada por los límites administrativos atenta sobre la idea de unidad, impide una gestión del territorio coordinada y proyecta la debilidad institucional para combinar la acción antrópica y el cuidado del medioambiente en el marco de sustentabilidad del territorio. ➤ Caracterización de la ruta nacional N°40 como corredor internacional y vía rápida. ➤ Marco regulatorio ambiental en el que se da la integración binacional. ➤ Carencias tecnológicas del aeródromo de El Bolsón ➤ Discontinuidades de la trama vial por la existencia de grandes áreas indivisas dentro de la ciudad, la presencia del río Quemquemtreu y la topografía. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vía rápida, de flujo intenso y caracterizada en la situación de corredor (RN40) que atraviesa el área urbana. ✓ Estado deficitario de la red de vinculación secundaria interprovincial, y de los caminos vecinales y rurales. ✓ Baja conectividad interior, producto de la fragmentación territorial y de la falta de infraestructuras (puentes peatonales y vehiculares para el cruce del río Quemquemtreu). ✓ Baja cobertura y mal estado de pavimentos, cordones cuenta, veredas y vías peatonales fuera del radio del casco fundacional. ✓ Ocupación del área de restricción al dominio del trazado de la ruta Provincial N° 85

<p style="text-align: center;">USO DEL SUELO (urbano y rural)</p> <p style="text-align: center;">VIVIENDA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Disponibilidad de suelo vacante en el área urbana de la ciudad que permiten planificar una ciudad más compacta y eficiente en la distribución de servicios ➤ Posibilidad de establecer una nueva estrategia habitacional a partir de la participación del Estado en la creación y gestión de suelo urbano a partir de la incorporación de tierras de su ejido a la administración municipal. ➤ Disponibilidad de suelo con posibilidades de recuperación y valorización para ser utilizado como espacio público en las márgenes urbanas del río Quemquemtreu . ➤ Existencia de un elemento geográfico significativo (río) que aporta a la estructuración urbana de la ciudad ➤ Disponibilidad de suelo productivo, con beneficio de riego e infraestructuras instaladas 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Existencia de grandes vacíos urbanos con suelo ocioso en el marco de la especulación y la fragmentación del tejido urbano. ➤ Ciudad linealmente extensa, de baja densidad y marcada dispersión. ➤ Territorio de montaña, en donde el soporte físico de suelo y la topografía define y acota la ocupación del territorio ➤ Debilidad institucional para establecer una estrategia coordinada entre los actores públicos y los actores privados. ➤ Insuficientes políticas de redistribución de plusvalías urbanas para una gestión más equitativa del territorio. ➤ Escasa coordinación entre distintos estamentos del Estado municipal, provincial y nacional con un objetivo manifiesto, para establecer acciones conjuntas ➤ Falta de concientización social en virtud de la afirmación de que el espacio público es colectivo y social ➤ Situaciones de conflictividad social en relación a la tenencia de la tierra en las áreas ribereñas ➤ Ocupación de las planicies inundables del río, que impiden en muchos casos el libre acceso a la costa. ➤ Cambios en la matriz productiva ➤ Cambios en el uso del suelo ➤ Inexistencia de políticas de usos del suelo que preserven áreas para el uso productivo ➤ Existencia de un mercado de suelo desregulado y un mercado informal de suelo 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dinámica de crecimiento espontáneo, expansivo y disperso ✓ Tejidos con baja densidad de ocupación en el área urbana de la ciudad ✓ Existencia de grandes vacíos urbanos sin asignación de usos. ✓ Existencia de lotes vacantes u ociosos que se mantienen como reserva de valor en el interior de la trama urbana. ✓ Desaprovechamiento del Río Quemquemtreu y su espacio público como eje estructurador del desarrollo urbano. ✓ Ocupación informales de suelo para uso residencial en áreas no aptas para la localización de viviendas (topografía, escorrentía de arroyos, áreas anegables, ...etc) ✓ Existencia de un mercado inmobiliario desregulado ✓ Existencia de un mercado informal de suelo ✓ Deficits habitacional y dificultades de acceso al suelo servido de calidad ✓ Consolidación espontánea del área ribereña del Río Quemquemtreu. ✓ Ocupación de las planicies de inundación del área ribereña del Río. ✓ Condiciones de precariedad, desigualdad y vulnerabilidad en algunas áreas residenciales (barrios ribereños) ✓ Existencias de "conflictos de uso" ✓ Degradación del paisaje ribereño por presencia de residuos, escombros y chatarra abandonado. ✓ Barreras físicas y naturales para la integración de nuevas áreas residenciales al núcleo urbano de la ciudad. ✓ Desequilibrios y deficiencias en la cobertura de servicios, equipamientos, infraestructura y espacios verdes. ✓ Dificultad para la regularización dominial en algunos sectores de la ciudad. ✓ Escasa cantidad y calidad de espacio público. ✓ Progresiva degradación y pérdida del espacio público que había sido construido desde un proceso histórico de conformación de ciudad. ✓ Subdivisiones de suelo en áreas rurales ✓ Cambios de uso y cobertura en suelos rurales. ✓ Proyectos de inversión a gran escala con fuerte impacto ambiental, social y económico.
---	--	---	---

12.2.2 Potencialidades y limitaciones de la dimensión de Ambiental y Social.

CATEGORÍA	POTENCIALIDADES	LIMITACIONES	PROBLEMAS SIMPLES
MEDIOAMBIENTE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Disponibilidad de una gran riqueza natural y paisajística. ➤ Existencia de áreas de reserva forestal y de áreas protegidas. ➤ Localización estratégica de El Bolsón en relación a la existencia de una cuencas hidrográfica y agua de calidad para el consumo de la población y para riego ➤ Conciencia ambiental de la población ➤ Existencia de organizaciones (ONG) e iniciativas populares en defensa del ambiente 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Existencia de áreas de alto valor ambiental y/o reservas ocupadas por asentamientos humanos ➤ Inexistencia de planes de Manejo de las Reservas ➤ Debilidad institucional para el establecimiento relativo al Control y Fiscalización de las áreas naturales ➤ Restricción topográfica para el crecimiento urbano ➤ Normativa de Ordenamiento territorial desarticulada respecto al Código ambiental. ➤ Marco regulatorio ambiental en el que se da la integración binacional. ➤ Escaso manejo y gestión del agua ➤ Diversidad cultural 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dificultad para la provisión de agua para riego en zonas rurales por la necesidad de garantizar agua para el consumo humano debido al cambio de uso productivo a turístico - residencial. ✓ Áreas protegidas nacionales, provinciales y municipales con problemas de gestión (sin Planes de Manejo; con Planes que no se implementan; con implementación poco efectiva) ✓ Degradación progresiva y fragmentación de áreas naturales que no se encuentran dentro de áreas protegidas ✓ Problemática de inundaciones en invierno y falta de agua en verano, producto de los impactos que provoca la antropización sobre las funciones de regulación de los bosques y la vegetación ✓ Fuerte presión social para urbanizar sectores con alto valor paisajístico y ambiental. ✓ Alto grado de antropización en áreas protegidas y/o de alto valor ambiental ✓ Ineficiencia en el manejo del recurso hídrico (mallines, zonas de recarga, escurrimiento superficial y subterráneo) ✓ Falta de identidad colectiva local debido a la fragmentación social. ✓ Deficiencias de infraestructura, de recursos humanos y económicos del estado municipal para asegurar la conservación de los recursos naturales y garantizar el sostenimiento de las áreas productiva

PRODUCTIVIDAD LOCAL	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Altas tasas de crecimiento poblacional que generar una constante actividad económica. ➤ Disponibilidad de suelo productivo, con beneficio de riego e infraestructuras instaladas 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cambios en la matriz productiva ➤ Cambios en el uso y en la cobertura del suelo rural ➤ Inexistencia de políticas de usos del suelo que preserven áreas para el uso productivo ➤ Existencia de desarrollo de emprendimientos inmobiliarios en áreas productivas. ➤ Insuficientes políticas públicas que impulsen el desarrollo económico-productivo rural 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Disminución de la población rural debido a la venta de tierras productivas en función de su alta rentabilidad producto del cambio de uso ✓ Subdivisiones de suelo en áreas rurales, bajo la figura de Condominios para uso residencial ✓ Presión inmobiliaria sobre suelos productivos ✓ Decaimiento creciente de la producción rural tradicional ✓ Dificultad para integrar la actividad turística a la producción rural y su articulación para el desarrollo local.
----------------------------	---	---	---

12.2.3 Potencialidades y limitaciones de la dimensión de Legal e Institucional.

CAT E GO	POTENCIALIDADES	LIMITACIONES	PROBLEMAS SIMPLES
LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Existencia de Legislación Provincial con incidencia territorial y ambiental. (recurso hídrico, reserva forestal, ANP provinciales) ➤ Vigencia de un Código de Planificación Urbana ➤ Existencia de un Código Ambiental ➤ Vigencia de normativa municipal (Carta Orgánica Municipal) que delimita ANP y jerarquiza áreas en función del valor ambiental ➤ Existencia de la Agenda Territorial 2012 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fragmentación normativa entre la Carta Orgánica Municipal, el Código Ambiental y el Código de Planeamiento Urbano ➤ Inexistencia de una zonificación precisa en el CPU que permita el reconocimiento de la delimitación de un área urbana, un área de futura expansión urbana y un área rural dentro del ejido municipal. ➤ Desde la norma vigente se verifican dificultades para la categorización de usos en algunos distritos de la ciudad ➤ Inexistencia de asignación de parámetros urbanísticos en algunas áreas de los barrios ribereños . ➤ La Agenda 2012 no fue a probada por el HCD MEB 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Crecimiento urbano con reglas que no responden al espíritu de la legislación que el Municipio previó. ✓ Existencia de una normativa de ordenamiento territorial de compleja lectura, sin sistematizar y desarticulada respecto al Código Ambiental. ✓ Los procedimientos de gestión e instrumentos urbanísticos se encuentran sin regulación ✓ Imposibilidad de regular adecuadamente los usos y la ocupación del suelo por carencia en la regulación de instrumentos de gestión territorial y Ambiental. ✓ Existencia de un alto grado de situaciones irresueltas tanto en la ocupación de suelo, la edificación y control de usos. ✓ No se visualizan resultados emergentes de la AT en relación a la problemática social-habitacional- territorial.

INSTITUCIONAL	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Proactividad del gobierno local en relación a la toma de decisiones de políticas públicas de gestión de suelo ➤ Predisposición municipal para adoptar las transformaciones necesarias en el orden de lo Institucional que permitan la gestión del territorio en función de las necesidades actuales ➤ Disponibilidad comunitaria en relación a la participación ciudadana ➤ Existencia de la Agenda Territorial 2012 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Debilidad institucional para establecer una estrategia coordinada entre los actores públicos y los actores privados. ➤ Ausencia de políticas de redistribución de plusvalías urbanas para una gestión más equitativa del territorio. ➤ Escasa coordinación entre distintos estamentos del Estado municipal, provincial y nacional con un objetivo manifiesto, para establecer acciones conjuntas ➤ Dificultades del Estado Municipal para llevar a cabo las competencias Institucionales e interjurisdiccionales atribuidas por la Constitución Provincial, en lo que hace al ordenamiento territorial y ambiental del éjido. ➤ Ausencia de políticas de usos del suelo que preserven áreas para el uso productivo ➤ Débiles capacidades técnicas y de RRHH para afrontar los cambios de políticas urbanísticas y mejorar el control operativo y de gestión. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Existencia de importantes superficies de dominio provincial, cuyo trámite de transferencia al municipio se encuentra demorado. ✓ Proceso histórico de deterioro de políticas públicas en el Municipio ✓ Debilidades municipales para la incorporación de actores interjurisdiccionales con injerencia en el territorio, para una gestión coordinada. ✓ Ausencia de previsión desde la planificación territorial de suelo disponible para urbanizar que genera el accionar desde lo urgente ante la necesidad de suelo residencial. ✓ Naturalización de la gestión del suelo desde la excepción a la norma a partir de un hecho fáctico que es necesario remediar ✓ Naturalización social del tipo de patrón de ocupación o consumo de suelo, caracterizado por la conducta de ocupación irregular o toma ✓ La AT solo fue aprobada por el Ejecutivo Municipal
----------------------	---	---	---

12.3 Dinámicas territoriales.

12.3.1 Procesos críticos.

El segundo de los niveles de proceso lógico de análisis refleja con mayor grado de complejidad y abstracción las relaciones entre los distintos problemas simples reconocidos. Esta complejización da lugar a la identificación de procesos críticos que se enuncian a continuación.

12.3.2 Identificación de procesos críticos

Estos procesos fueron revisados y validados en el Taller de trabajo del equipo técnico del 18 de Junio de 2015.

En el cuadro siguiente los procesos críticos se vinculan con algunos conceptos claves involucrados en cada proceso.

PROCESOS	Conceptos claves involucrados
<p>LAS DINÁMICAS DE CRECIMIENTO URBANO A PARTIR DE LA NATURALIZACIÓN SOCIAL DE UN PATRÓN DE OCUPACIÓN CARACTERIZADO POR LA INFORMALIDAD, INDEPENDIEMENTE DE LAS CONDICIONES SOCIALES DE QUIENES LAS LLEVEN A CABO, HA DADO LUGAR A LA CONSOLIDACIÓN DE PROCESOS CRÍTICOS DE SUBDIVISIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO</p>	<p>Patrón de ocupación de suelo Conflictos ambientales Interfase urbano-rural Mercado inmobiliario desregulado Mercado informal de suelo Políticas de gestión de suelo</p>
<p>LA PROGRESIVA DEGRADACIÓN Y PÉRDIDA DEL ESPACIO PÚBLICO QUE HABÍA SIDO CONSTRUÍDO DESDE UN PROCESO HISTÓRICO DE CONFORMACIÓN DE CIUDAD, Y LA FALTA DE CONCIENTIZACIÓN SOCIAL EN VIRTUD DE LA AFIRAMCIÓN DE QUE EL ESPACIO PÚBLICO ES COLECTIVO Y SOCIAL PROPICIAN UNA CIUDAD CON ESCASA CALIDAD Y CANTIDAD DE ESPACIOS PÚBLICOS</p>	<p>Expansión urbana Conflictos ambientales Conciencia de espacio público colectivo y social Eje estructurador del Río Quemquemtreu Cohesión social Identidad local</p>
<p>EI MODELO ACTUAL DE CIUDAD DIFUSA Y DE CRECIMIETNO ESPONTÁNEO GENERA CONDICIONES DEFICITARIAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS</p>	<p>Expansión urbana Servicios e infraestructuras Conectividad Movilidad</p>
<p>LA OCUPACIÓN INFORMAL DE SUELO PARA USO RESIDENCIAL EN ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS O DE ALTO VALOR NATURAL GENERAN EL DETERIORO DEL PATRIMONIO AMBIENTAL, VULNERABILIDAD Y EXCLUSIÓN SOCIAL.</p>	<p>Patrón de ocupación de suelo Conflictos ambientales Interfase urbano-rural Mercado informal de suelo Políticas de gestión de suelo Normativa ambiental</p>
	<p>Mercado inmobiliario desregulado</p>

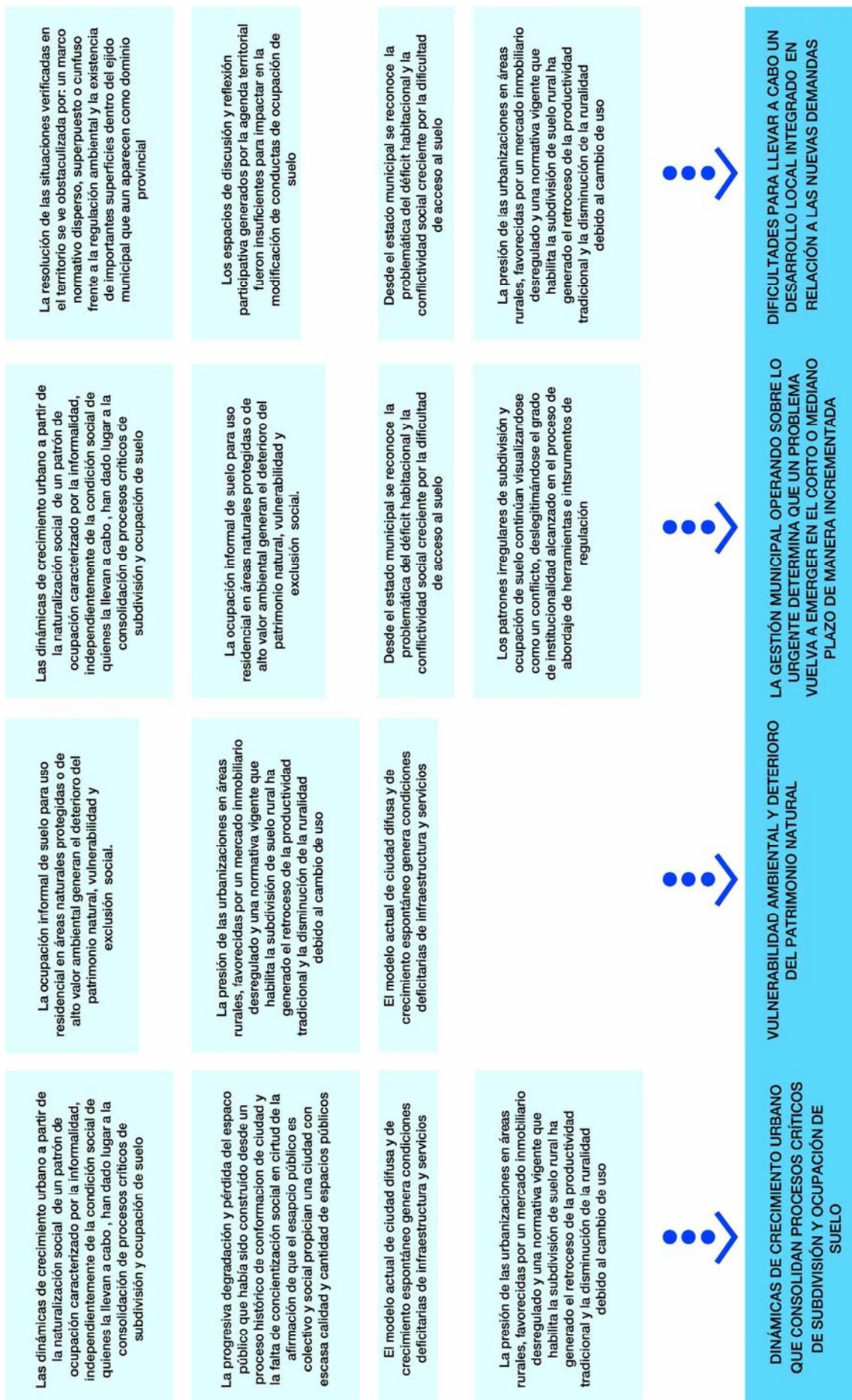
<p>LA PRESIÓN DE LAS URBANIZACIONES EN ÁREAS RURALES FAVORECIDAS POR UN MERCADO INMOBILIARIO DESREGULADO Y UNA NORMATIVA VIGENTE QUE HABILITA LA SUBDIVISIÓN DE SUELO RURAL HA GENERADO EL RETROCESO DE LA PRODUCTIVIDAD TRADICIONAL Y LA DISMINUCIÓN DE LA POBLACIÓN RURAL DEBIDO AL CAMBIO DE USO</p>	<p>Políticas de gestión de suelo Matriz productiva Desarrollo humano Gestión de política económica</p>
<p>LOS ESPACIOS DE DISCUSIÓN Y REFLEXIÓN PARTICIPATIVA GENERADOS POR LA AGENDA TERRITORIAL FUERON INSUFICIENTES PARA IMPACTAR EN LA MODIFICACIÓN DE CONDUCTAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</p>	<p>Agenda Territorial 2012 Participación ciudadana Políticas de gestión de suelo <i>Problemática territorial compleja</i></p>
<p>LA RESOLUCIÓN DE LAS SITUACIONES VERIFICADAS EN EL TERRITORIO SE VE OBSTACULIZADA POR: UN MARCO NORMATIVO DISPERSO, SUPERPUESTO O CONFUSO FRENTE A LA REGULACIÓN AMBIENTAL Y LA EXISTENCIA DE IMPORTANTES SUPERFICIES DENTRO DEL EJIDO MUNICIPAL QUE AUN PERMANECEN COMO DOMINIO PROVINCIAL</p>	<p>Políticas de gestión de suelo Tierras fiscales Código de Planeamiento Urbano Código Ambiental Carta Orgánica Municipal</p>
<p>LOS PATRONES IRREGULARES DE SUBDIVISIÓN Y OCUPACIÓN DE SUELO CONTINÚAN VISUALIZANDOSE COMO UN CONFLICTO, DESLEGITIMÁNDOSE EL GRADO DE INSTITUCIONALIDAD ALCANZADO EN EL PROCESO DE ABORDAJE DE HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN</p>	<p>Conflicto social Conflicto ambiental Necesidad y Urgencia de la toma de decisión política</p>

12.3.4 Definición de los nodos críticos

El último de los niveles de proceso lógico de análisis es la construcción de “nodos críticos” o “problemas complejos”, entendidos como aquellas cuestiones que sintetizan la situación actual de la ciudad. En este punto se comprueba que el proceso lógico de análisis seguido permite reconocer y analizar la problemática de El Bolsón de forma sistemática y ordenada.

Los nodos críticos expresan una posición sobre la realidad, definiendo cuales son los procesos que estructuran el territorio y la relación entre ellos. Podríamos considerar que estos nodos críticos son los grandes problemas a tratar desde la construcción de lineamientos estratégicos.

En el cuadro siguiente se enuncian los cuatro nodos críticos que se han formulado y se los identifica en relación a los procesos críticos que los estructuran y justifican.



12.4 LA ESTRATEGIA PARA SUPERAR NODOS CRÍTICOS

12.4.1 Definición del modelo actual de territorio

Los procesos críticos que han tenido lugar en El Bolsón en las últimas décadas determinan la caracterización territorial del sujeto del Plan.

Para la visualización del modelo actual del territorio se ha decidido la construcción de mapas en dos escalas diferenciadas.

La escala mayor (Figura N° 67) muestra el modelo actual del territorio a escala del ejido municipal.

En menor escala (Figura N° 68) se mapea el modelo actual del área urbana consolidada y su entorno inmediato.

Figura N° 67: Modelo actual. Escala 1

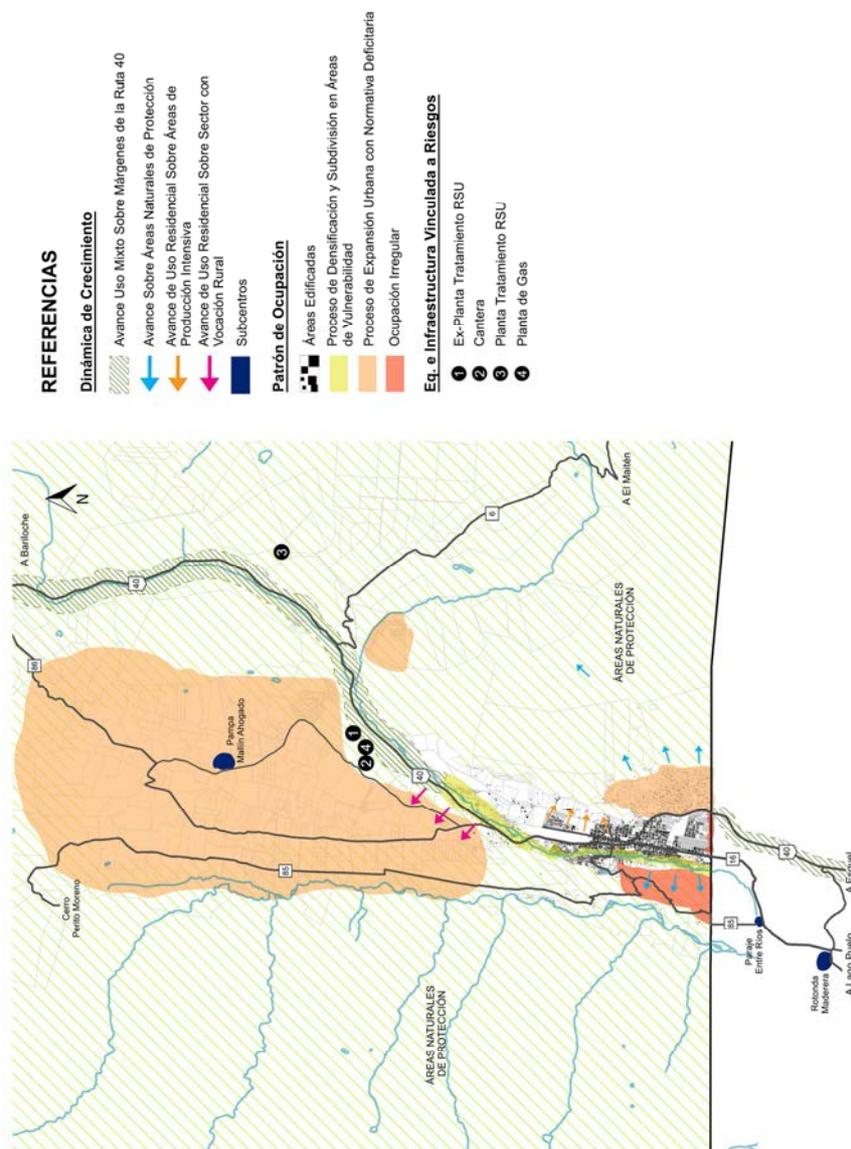
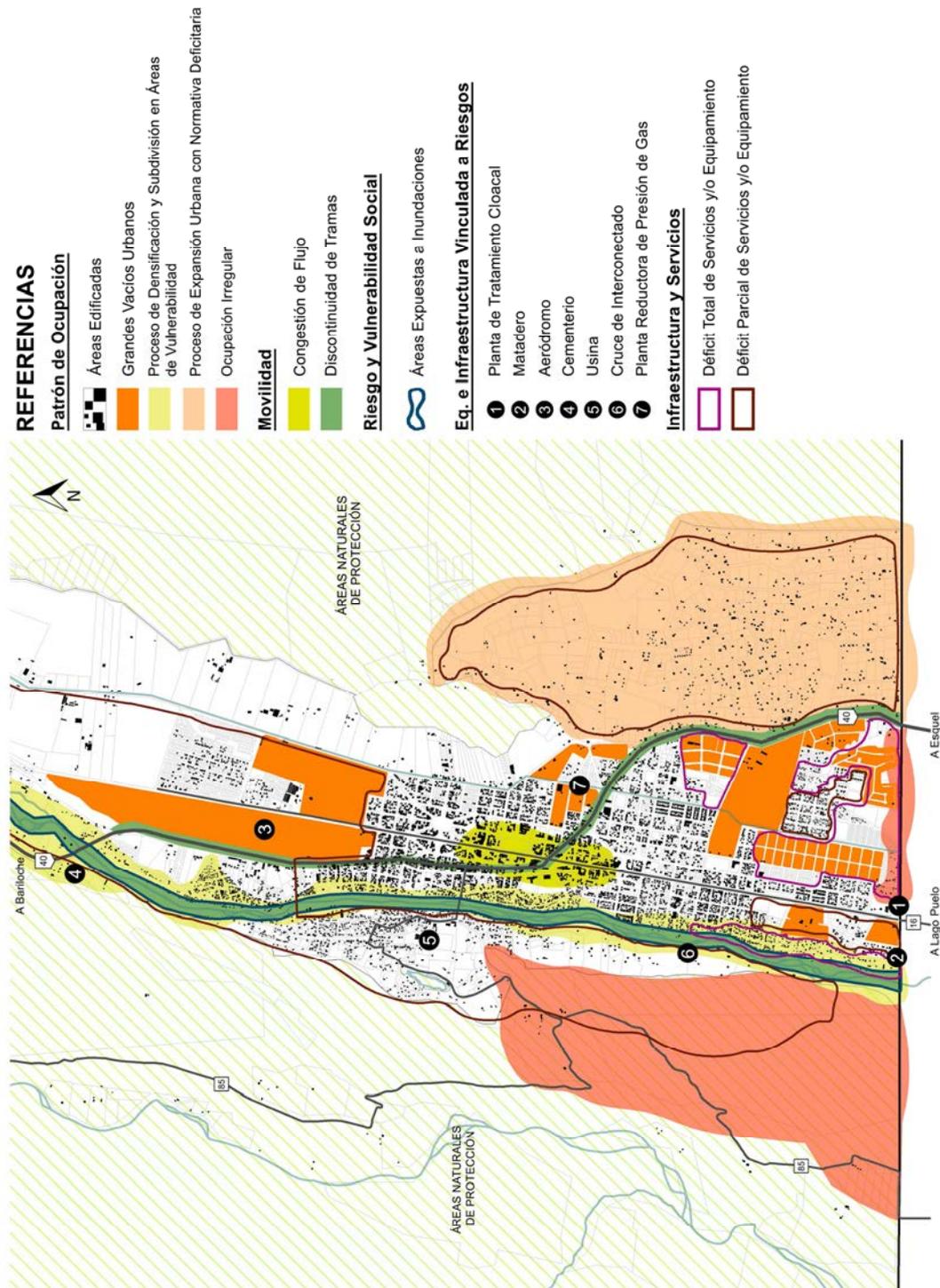


Figura N° 68: Modelo actual. Escala 2



12.4.2. Definición del modelo deseado de territorio

En el modelo Deseado del Territorio confluyen los objetivos, los lineamientos estratégicos, y los criterios de ocupación y uso del suelo, coherentes con la estructuración territorial propuesta. El mismo indica cuál y cómo será la forma en la que, de aquí en más, tendrá que ocuparse el territorio para asegurar su desarrollo sustentable.

Asimismo, el Modelo Deseado del Territorio es el núcleo del Plan Estratégico Territorial, pues apunta hacia la integración sociourbana de El Bolsón, actuando en post de superar la fragmentación socioterritorial producto, entre otras cosas, del modelo de ocupación actual de territorio, así como también los déficits que caracterizan al modelo actual.

Entre otros, los objetivos generales de este modelo son:

1. Inducir un desarrollo socio-territorial equilibrado, integrado y equitativo
2. Conducir el proceso de crecimiento urbano, procurando el ordenamiento territorial de acuerdo a las condiciones socio-ambientales
3. Contener y conducir la expansión urbana creando condiciones adecuadas para su integración socio-urbana
4. Propiciar políticas públicas relativas a la gestión integral del hábitat.
5. Generar las condiciones de acceso al suelo urbano de calidad.
6. Mejorar y optimizar las condiciones de movilidad y de accesibilidad
7. Resolver o atenuar los conflictos urbano-ambientales, ordenando y encauzando las tendencias de completamiento y de expansión urbana.
8. Propiciar la capacidad de financiamiento de las políticas de suelo locales.
9. Preservar y proteger el suelo de uso productivo afirmando el valor económico y paisajístico y la identidad local.
10. Fortalecer las capacidades municipales para la gestión territorial

Como objetivos particulares del modelo se plantean los que se describen a continuación:

11. Crear áreas que permitan la clasificación del territorio en función de usos y actividades compatibles.
12. Crear y/ consolidar áreas urbanizadas compactas con dotación de servicios
13. Crear y/o consolidar áreas residenciales de baja densidad con dotación de servicios
14. Recuperar vacíos urbanos para definir nuevos usos
15. Superar la fragmentación social y espacial
16. Definir áreas de oportunidad como estrategia de desarrollo local
17. Definir áreas de intervención como estrategia de inclusión local

18. Definir el Plan de Sector Loma del Medio
19. Proteger el valor patrimonial del territorio
20. Proteger el valor ambiental del territorio
21. Intervenir en las áreas naturales degradadas
22. Proteger el carácter productivo del suelo rural

Para la visualización del modelo deseado del territorio se ha decidido la construcción de mapas en dos escalas diferenciadas. .

La escala mayor , Figura N° 69 muestra el modelo deseado del territorio a escala del ejido municipal.

En menor escala, , Figura N° 70 se mapea el modelo deseado del área urbana y la interfase urbano-rural.

Figura N° 69: Modelo Deseado. Escala 1

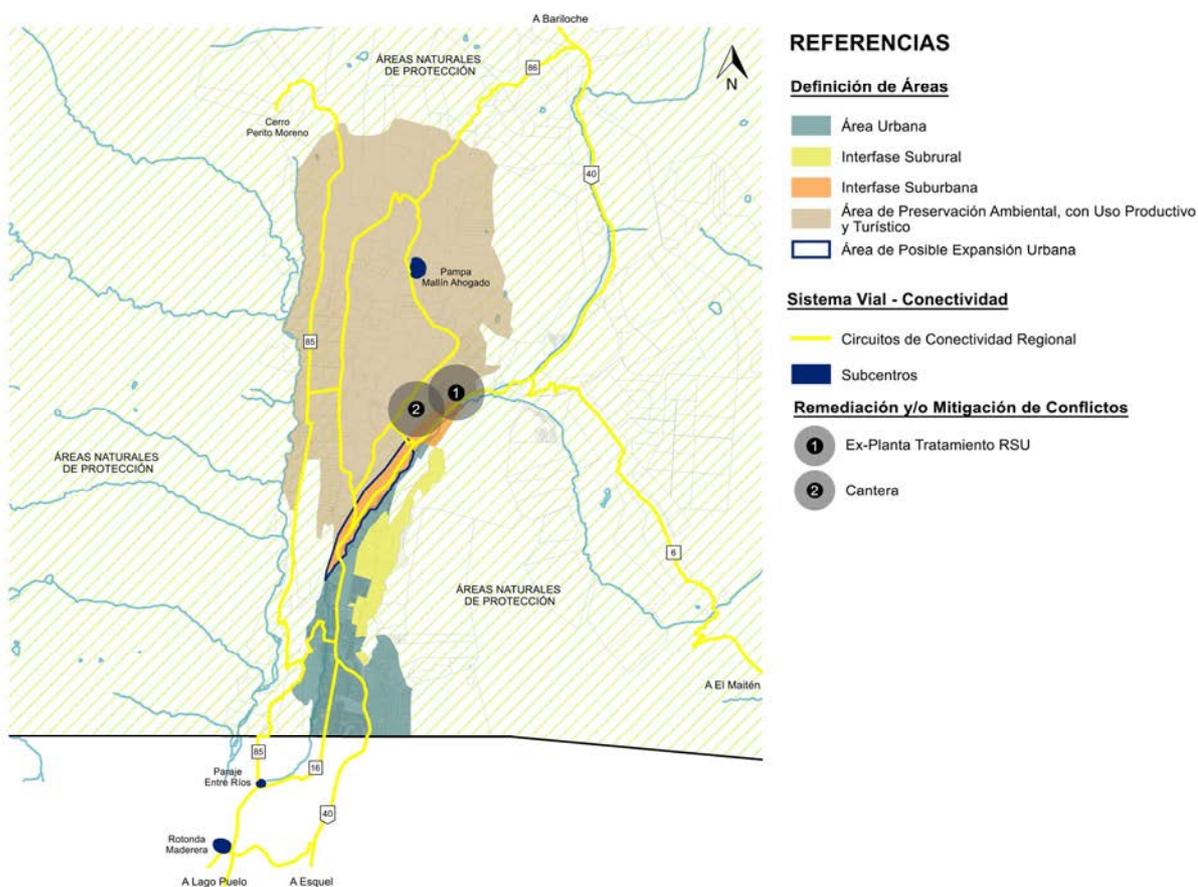
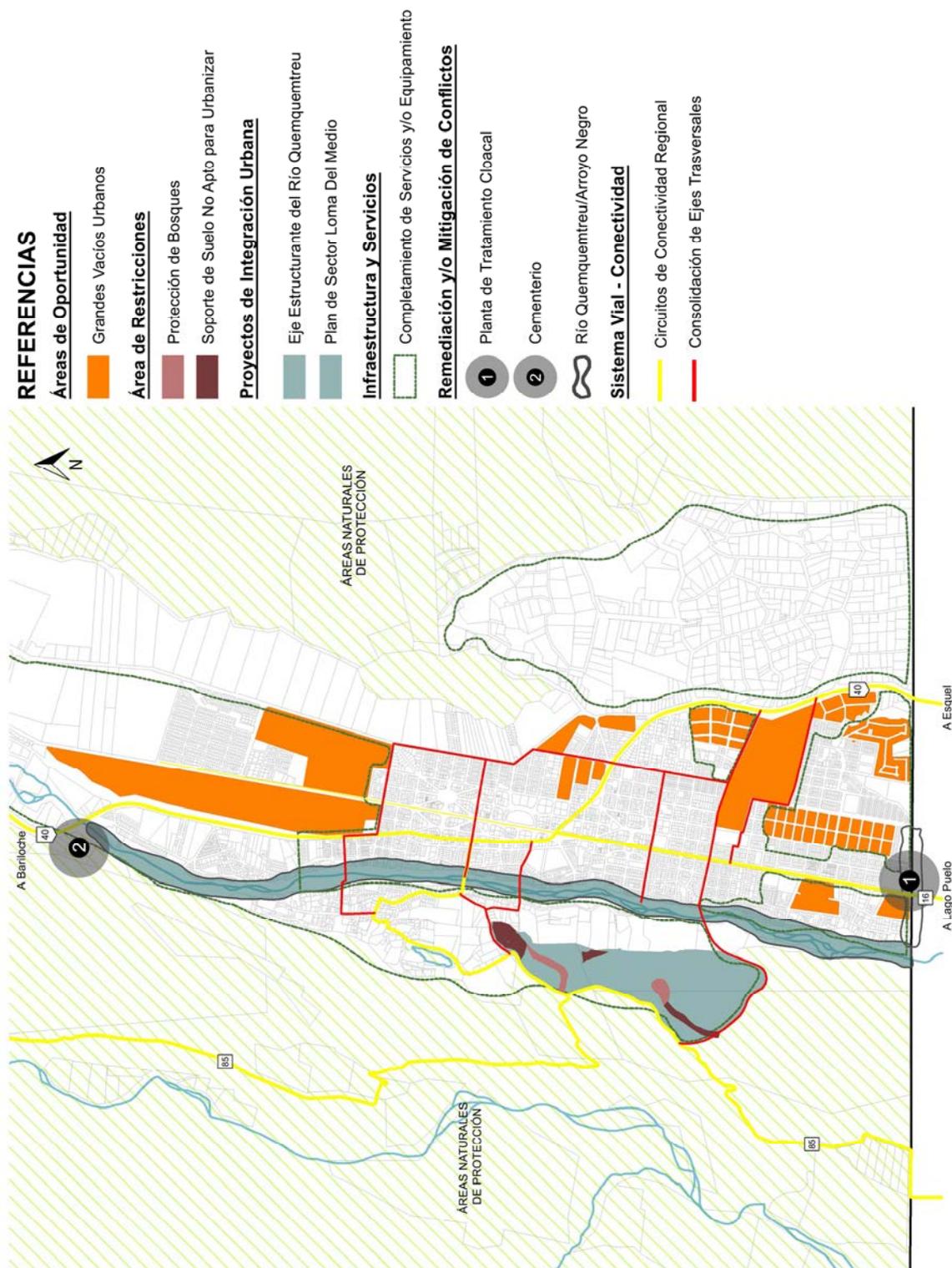


Figura N° 70: Modelo Deseado. Escala 2



12.4.3. Definición de lineamientos estratégicos

La **superación de nodos críticos** implica de alguna manera la **activación de políticas públicas municipales y/o provinciales** que posibiliten el despliegue de las potencialidades del territorio y permitan transformar el modelo territorial actual en el modelo deseado.

Como estrategia para lograr este objetivo se plantea un **lineamiento estratégico** que responden a cada uno de los nodos crítico identificados.

Nodo Crítico 1 , 2 y 3	Lineamiento Estratégico I
<p>23. Dinámica de crecimiento urbano que consolidan procesos críticos de subdivisión y ocupación de suelo.</p> <p>24. Vulnerabilidad ambiental y deterioro del patrimonio natural</p> <p>25. La gestión municipal operando sobre lo urgente determina que un problema vuelva a emerger en el corto o mediano plazo de manera incrementada</p>	<p>Planificar políticas públicas hacia la gestión del Hábitat y el desarrollo territorial.</p>

Nodo Crítico 4	Lineamiento Estratégico III
<p>Dificultades para llevar a cabo un desarrollo local integrado en relación a las nuevas demandas</p>	<p>Fortalecimiento institucional y adecuación normativa para la gestión del territorio</p>

13. La estrategia territorial

13.1 Pautas o criterios a tener en cuenta para la definición de estrategias que ordenen y conduzcan las dinámicas de crecimiento de El Bolsón.

En términos generales El Bolsón se ha desarrollado linealmente sobre la longitudinalidad del valle, aunque durante los últimos 20 años la expansión de la ciudad ha configurado también nuevas áreas urbanizadas sobre las laderas del cerro Piltriquitron y hacia el Oeste del río Quemquemtreu.

Las dinámicas de crecimiento mediante las que se han ido consolidando estas nuevas áreas ocupadas han transformado el desarrollo de la ciudad en una nueva conformación del territorio difuso, en donde se verifican procesos críticos de subdivisión y ocupación de suelo así como también vulnerabilidad ambiental y deterioro del patrimonio natural.

Estas dinámicas de crecimiento urbano han tenido lugar, principalmente por la inexistencia de políticas públicas de gestión de suelo, en donde el Estado municipal sólo ha estado presente operando sobre lo urgente sin posibilidad de dar una solución integral para la gestión del hábitat y el desarrollo territorial local.

A continuación se proponen criterio o pautas a tener en cuenta para la definición de estrategias que ordenen y conduzcan las dinámicas de crecimiento de El Bolsón en función de los procesos críticos detectados en el territorio.

13.1.1 Criterios para la definición de áreas, zonas y distritos del éjido municipal

El objetivo de esta clasificación del territorio deberá responder a la necesidad de ordenar en forma general los distintos usos que en este se desarrollen.

Conceptualmente la clasificación se define a través de AREAS, ZONAS Y DISTRITOS.

Se denomina AREA al ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio. Es posible que las diferentes áreas puedan dividirse en ZONAS definidas y caracterizadas por la condición de homogeneidad que existe en cada una de ellas.

Por último las diferentes zonas admiten una subclasificación en DISTRITOS para cada zona propuesta. Esta última subdivisión del territorio tiene por objeto la asignación de parámetros urbanísticos que definan sobre todo tipologías de tejidos.

En lo referente a los criterios para la definición de áreas del ejido municipal se deberá tener en cuenta:

- ✓ la estructuración general del territorio que defina áreas urbanas, de expansión, rurales y de protección.
- ✓ el reconocimiento de áreas existentes con características homogéneas.
- ✓ La necesidad de garantizar la integración de un marco normativo a efectos urbanísticos y ambientales.

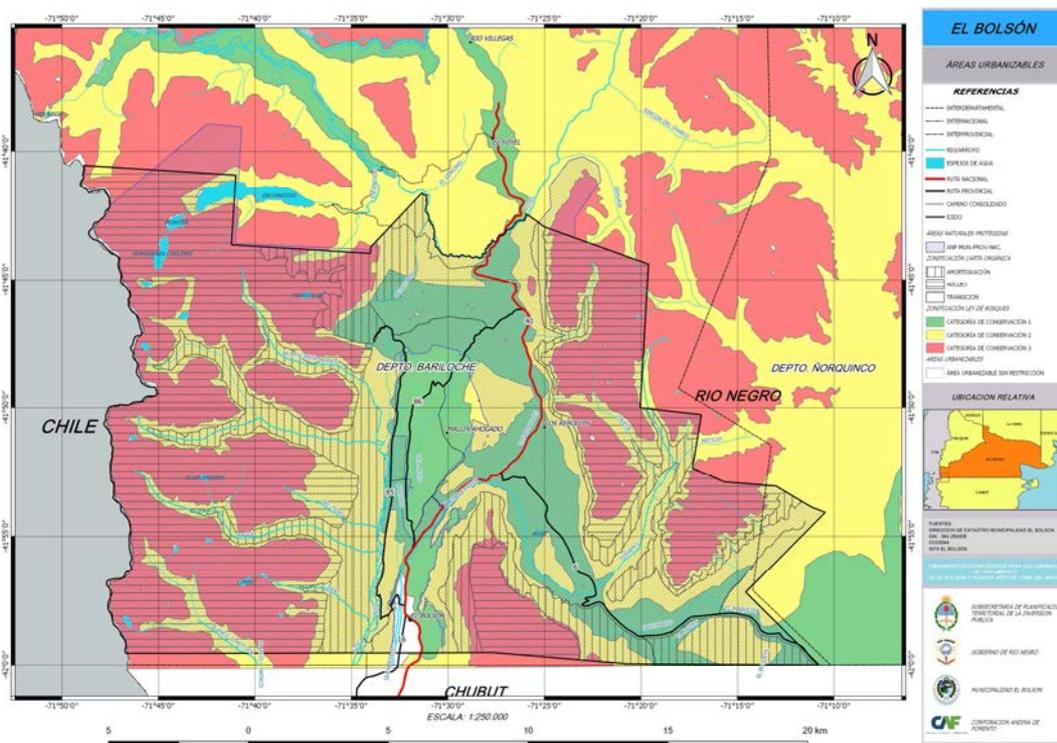
Como primera aproximación posible de clasificación territorial se propone, atendiendo a las definiciones que se citan en el anteproyecto de la Ley de Ordenamiento Territorial de Río Negro, la definición de las siguientes ÁREAS:

- ✓ **Área urbana:** Se entiende por Área Urbana la destinada a asentamientos humanos intensivos y, con ello, a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producciones compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se construya.

En el territorio analizado el área urbana se caracteriza por tener los mayores porcentajes en cobertura de servicios.

- ✓ **Área Suburbana:** Se entiende por Área Suburbana, aquella circundante o adyacente al Área Urbana y, que relacionada funcionalmente con la misma, constituye la transición entre ésta y las áreas rurales y/o de expansión urbana. En las Áreas Suburbanas se determinarán con precisión los sectores reservados a las futuras expansiones del Área Urbana. En dichos sectores, su habilitación urbana se llevará a cabo en los plazos y condiciones establecidos por los planes de ordenamiento municipal, de acuerdo a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación de servicios básicos, infraestructura y equipamiento urbanos.

Figura N°71: Áreas Urbanizables



Podemos decir que en el territorio que nos ocupa el suelo suburbano define su identidad territorial en su carácter transicional y en su clara diferenciación en la estructura parcelaria y en lo funcional. Esta transición provoca la coexistencia alternada en un mismo espacio de usos urbanos y rurales. En esta interfase entre lo urbano y lo rural se alternan o disminuyen los servicios presentes en el suelo Urbano .

- ✓ **Área Rural:** Se entiende por Área Rural, aquella destinada al emplazamiento de usos agrícolas, forestal, ganadero, turístico y otros. En el Área Rural las intervenciones deberán ser compatibles con los mencionados destinos con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales y ambientales en función de sus valores agrícolas, ecológicos, patrimoniales y paisajístico⁹
Las intervenciones en dicho espacio territorial deberán ser compatibles con los mencionados destinos.

Para su mejor regulación y gestión, el Área Rural tendrá en cuenta la irrigación o no de la zona.

La delimitación del área rural de el éjido municipal de El Bolsón tiene en cuenta no solo el relevamiento de usos dominantes relativos a la vida del campo y a sus labores, sino muy especialmente a la localización de zonas que por sus valores naturales, agropecuarios, paisajísticos o forestales, deben ser preservados de la dinámica urban y de la antropización. Es el área donde predominan los ecosistemas naturales.

- ✓ **Área de Protección Ambiental y/o Patrimonial:** Se entiende por Área de Protección Ambiental y/o Patrimonial a aquella que por sus especiales características biofísicas, ambientales, socioculturales o por presentar factores de riesgo, deben ser objeto de medidas específicas de protección. De tal forma, no es un suelo apto para recibir actividades urbanas ó suburbanas de ningún tipo, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento¹⁰.

La delimitación de esta área tiene en cuenta:

- La delimitación de las ANP provinciales
- La zonificación de la Carta Orgánica Municipal
- La delimitación de las ANP municipales según la clasificación del Capítulo III Art. 74 del Código Ambiental local.
- La zonificación de la Ley de Bosques vigente.
- Aquellas áreas identificadas en este trabajo como “ áreas de necesidad de protección ambiental”

⁹ Se corresponde con las parcelas Subrurales y Rurales de la Ley N° 3484 (art. 51) de Catastro

¹⁰ Si bien la provincia tiene su propio Sistema de Áreas Protegidas Naturales (Ley n° 2669) SE PROMUEVE LA ADOPCION DE áreas de Protección y/o Cultura municipales.

Figura N°72: Superposición zonificación de la COM y El Código ambiental

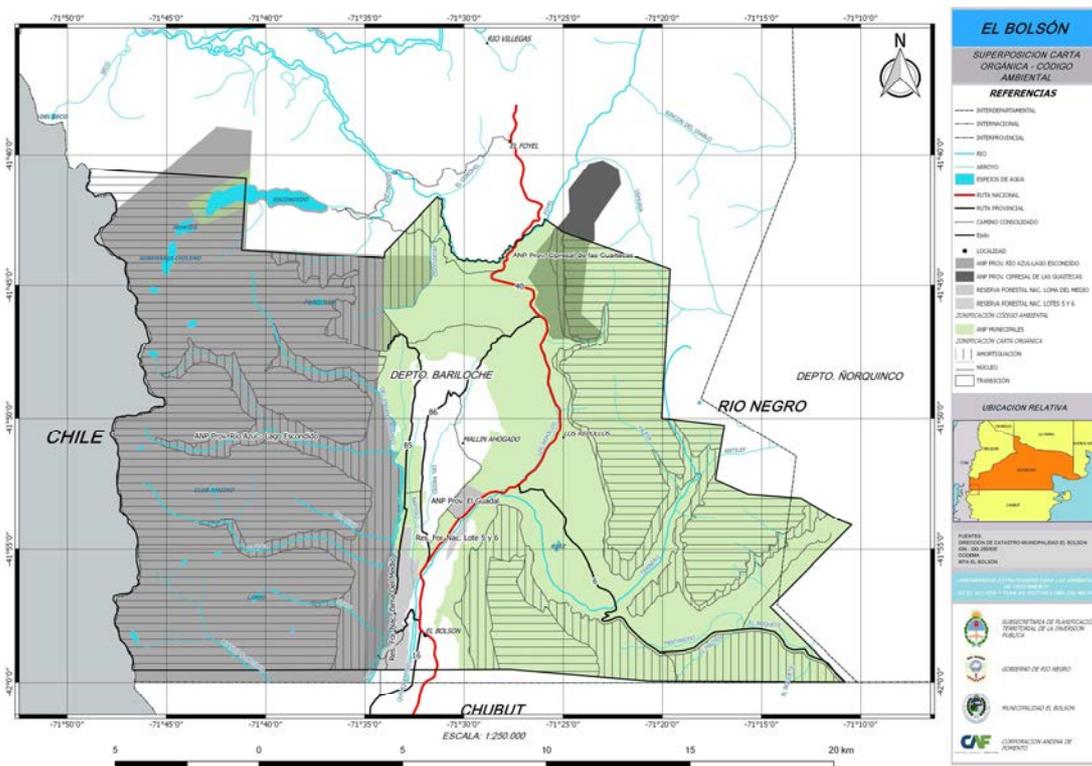


Figura N°73: Superposición ANP y propuesta de zonificación para la Ley de Bosques

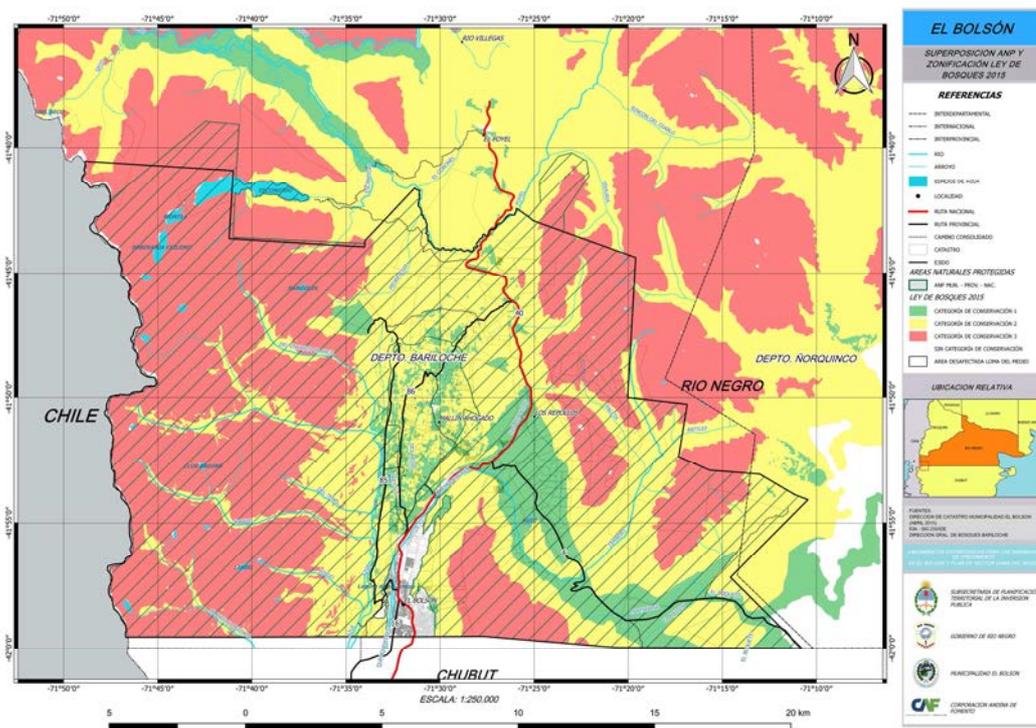
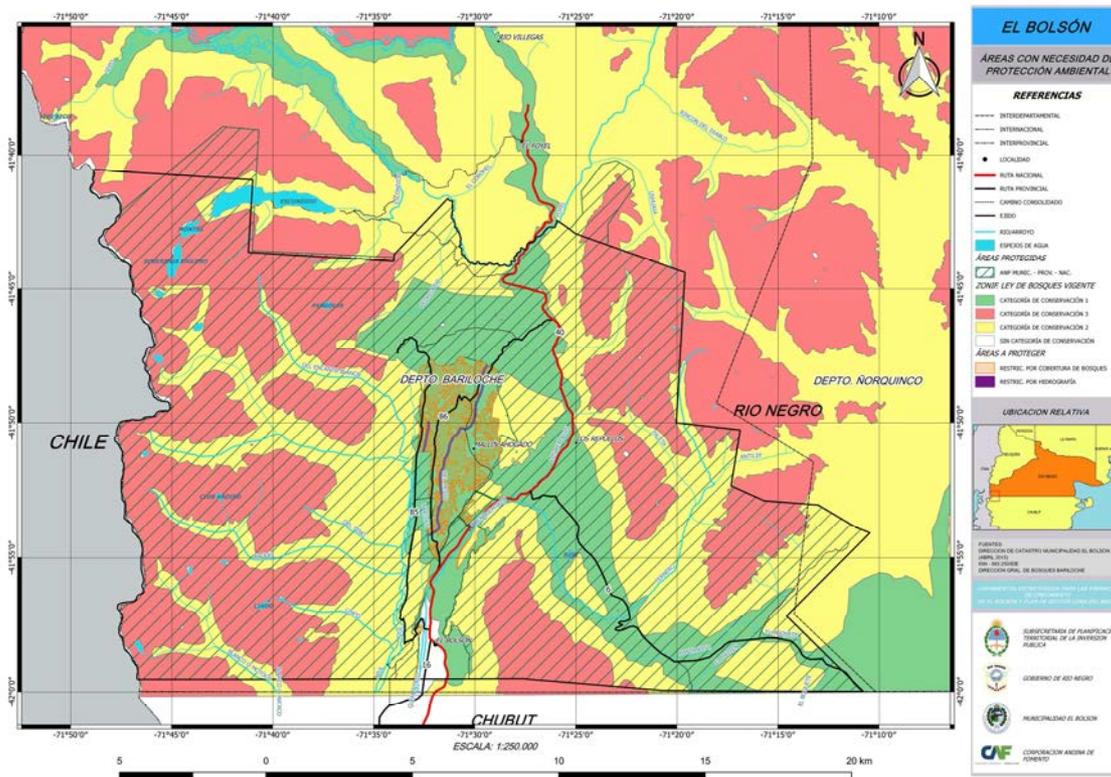


Figura N° 74: Áreas con necesidad de protección ambiental



En relación a la ZONIFICACIÓN el anteproyecto de ley propone que las Áreas Urbanas, Suburbanas y Rurales se dividan en Zonas de Regulación General y en Zonas Especiales:

- ✓ **Zonas de Regulación General:** son sectores del territorio con características homogéneas en cuanto a sus aspectos socio – económicos, paisajísticos y ambientales, en cuanto a los usos y ocupación del suelo, en cuanto al patrimonio urbano – arquitectónico y, en particular, en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial local.
- ✓ **Zonas Especiales:** Las Zonas Especiales son sectores del territorio que exigen un régimen urbanístico específico en virtud de sus particularidades de uso y ocupación del suelo, de sus características locacionales, de sus valores ambientales y en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial local.

En la medida que las Zonas Especiales son sectores que requieren un tratamiento, un régimen normativo y una gestión singular, sus parámetros se establecerán por medio de la elaboración de un plan especial, un plan sectorial y/o un proyecto urbano de acuerdo a las figuras creadas en esta ley y los planes municipales.

Para estas zonas, las normas municipales fijarán los parámetros generales y especiales en materia de usos, ocupación del suelo, edificabilidad, parcelamiento y cargas públicas específicas a partir de los cuales posteriormente se elaborarán dichos planes y proyectos.

Al interior de estas zonas podrán establecerse DISTRITOS a partir de las categorías o sub- categorías que determinen los correspondientes estudios específicos y la previsión en ellas de actividades compatibles.

13.1.2 Criterios para el completamiento y/o densificación de la zona urbana.

Los criterios de completamiento y densificación urbana se basan en un mejor aprovechamiento del suelo urbano existente y de la capacidad urbana instalada, a través del énfasis en la consolidación del tejido urbano, la renovación de áreas intermedias, el mejoramiento de la movilidad urbana, el completamiento de los servicios básicos y el acceso a la tierra y la vivienda de sectores socio-económicos medios y bajos.

De acuerdo a ello, los criterios también son los de promoción de la densificación sobre la base de la cobertura de servicios básicos y de la estructura de conectividad ya existente y futura, mejorando las condiciones de sustentabilidad y habitabilidad urbana con una visión de la planificación fundamentada en la búsqueda del máximo aprovechamiento de las oportunidades que ofrece la ciudad actual.

Los criterios propuestos para el completamiento del área urbana se fundamentan en orientar “hacia adentro” la construcción futura de la ciudad, limitando la expansión urbana hacia las zonas rurales y de alto valor ambiental y paisajístico, buscando una mejor distribución de la población en el territorio.

En este sentido movilización de suelo ocioso y la utilización de los grandes vacíos urbanos en general resultan fundamentales para consolidar el completamiento.

Densificación y consolidación de áreas

En relación a la selección de las Áreas a densificar y a consolidar estarán determinados por sus:

Posibilidades, considerando niveles actuales y previstos de cobertura de infraestructura, condiciones de accesibilidad vial y transporte público, cercanía a equipamientos comunitarios, así como superficie y calidad del espacio público.

Potencialidades: factibilidad de extensión de redes de infraestructura, particularidades del trazado, grado de ocupación, niveles de renovación y características del entorno natural.

Aspectos Estructurales del Territorio: vinculación con nodos de referencia urbana, presencia de singularidades de la trama urbana, vías de ferrocarril, cauces de agua, subdivisión del suelo y preexistencias formales y tejido.

Características culturales e históricas: considerando patrimonio natural, urbanístico y arquitectónico, y teniendo en cuenta la identidad colectiva de cada sector.

Los criterios generales propuestos para la densificación y posterior consolidación de áreas pueden resumirse en:

- Re-densificar las áreas subutilizadas e intervenir prioritariamente los sectores en proceso de deterioro .
- Equilibrar el proceso de re-densificación espontánea, en los sectores donde se presentan concentraciones críticas de población, mediante intervenciones orientadas a reestructurar la dotación de áreas libres y equipamientos, y parámetros de control estrictos respecto a la construcción de nuevas viviendas.
- Consolidar la tendencia de crecimiento de las zonas que tienen potencial de re-densificación, generando, con los nuevos completamientos, las dotaciones adicionales que se requieran.
- Desestimular la densificación de los sectores con mayores distancias a los principales sistemas de movilidad, con infraestructura vial y prestación de servicios deficiente, evitando los mayores costos económicos y ambientales que implican la dotación y el mantenimiento de estos desarrollos.

La determinación de las variaciones **en el tejido** del área urbana en función las características adecuadas para cada zonas también contribuyen de manera particular a la densificación de las áreas.

A tal fin se deberán estudiar:

- los **parámetros urbanísticos** que definen la caracterización del tejido en función de la edificación. (inserción, altura reguladora y retiros)

Como dato se observa que otros códigos de ciudades con escala similar a la de Sarmiento determinan, para el uso residencial de vivienda unifamiliar una altura máxima de dos plantas. Para viviendas plurifamiliares varía en función de la localización de las mismas. En cuanto a los retiros, en la zona centro no se contemplan retiros desde la línea municipal, sólo en el fondo de parcelas. En las demás zonas se admite un retiro mínimo de 3 mts, retiros laterales en algunos casos y siempre retiros de fondo de parcela.

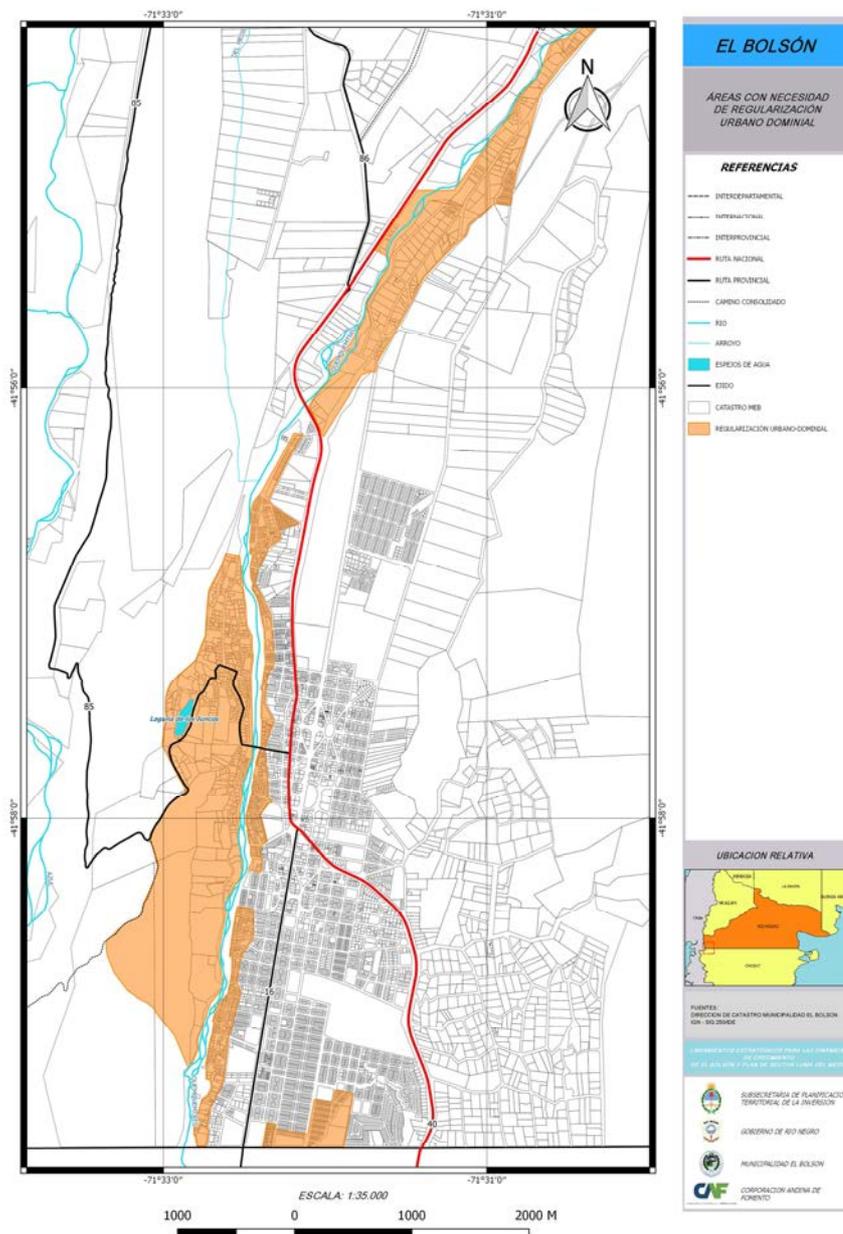
- los **parámetros urbanísticos** que definen la caracterización del tejido en función de la densidad buscada. (FOS, FOT, CAS, dimensiones de la parcela)

Como dato se observa que otros códigos de ciudades con escala similar a la de Sarmiento determinan, para el uso residencial de mediana densidad un FOS: 60 % en parcelas de hasta 300 m² y un FOT: 1.20 a 1.60 %. En muchos casos el CAS se determina en un 30 %. En ningún caso limitan el número de viviendas por parcela.

Definición de áreas de intervención

En la etapa del diagnóstico el estudio de las dinámicas de crecimiento urbano de la localidad y de las tendencias generales del proceso de urbanización determinaron la existencia de áreas, sobre en la ribera del Río Quemquemtreu, en donde los procesos de expansión en ausencia de políticas públicas de planificación territorial han provocado un alto consumo de suelo caracterizado por la demanda insatisfecha de servicios e infraestructuras, impactos medioambientales, segregación socio espacial, vulnerabilidad, consumo de suelo de alto valor natural, creación de áreas sujetas a expectativas de valor del suelo, presión social para urbanizar áreas de alto valor ambiental.

Figura Nº 75: Áreas de intervención



En este sentido, la definición de las áreas de intervención del Plan se presentan como una oportunidad para revertir las consecuencias negativas de este proceso de expansión mediante la definición de estrategias de inclusión social a través del ordenamiento territorial.

La áreas de intervención refieren prioritariamente a sectores urbanos en proceso de deterioro, degradación, conflictos o riesgos socio urbanos, generalmente postergados y en situación de informalidad en cuanto a la tenencia de la tierra, en los cuales es preciso la intervención del Estado incorporando inversiones en infraestructura que

tiendan al ordenamiento territorial con el objeto de incorporar estas áreas a la trama urbana de la ciudad formal.

En este sentido las áreas de intervención tienden a una acción más completa e integral de la actuación del Estado en el territorio urbano, interpretando que las acciones meramente referidas a la regularización dominial, si bien no dejan de ser positivas dando inicio a un proceso de incorporación de estos sectores a la ciudad formal, en la práctica ha quedado comprobado que muchas veces no es suficiente, y es necesario junto a la regularización las acciones tendientes a la regularización urbanística con el objeto de equilibrar el proceso de densificación espontánea, en los sectores donde se presentan concentraciones críticas de población, mediante intervenciones orientadas a reestructurar la dotación de áreas libres, equipamientos, y parámetros de control estrictos respecto a la construcción de nuevas viviendas.

Las acciones de regularización urbanística comprenden obras de infraestructura relacionadas con la apertura y rectificación de calles, conectividad, incorporación de espacios públicos y recreativos, servicios, e incorporación de obras que mitiguen y revertan los procesos de degradación socio ambiental. De manera complementaria desarrollar acciones de promoción y subsidio de mejoras habitacionales hacia el interior de cada lote.

Movilización de suelo ocioso

En relación a la movilización de suelo ocioso se plantea la incorporación y/o formulación de Instrumentos de Intervención Directa tales como:

- Formulación de Proyectos urbanos Especiales
- Creación de Distritos de Urbanización Especial (DUE) o de urbanización prioritaria (DUP)
- Declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamientos
- Declaración de edificación necesaria
- Declaración de Zonas Especiales de Interés Social

También es posible movilizar suelo a través de la incorporación de Instrumentos Tributarios tales como la formulación de Normativa de Ordenamiento Territorial de cargas y beneficios sobre ociosidad.

Utilización de los grandes vacíos urbanos

A través de la definición de AREAS DE OPORTUNIDAD (ver **Programa D. Integración socio urbanística y reducción del déficit habitacional, Línea de Acción D3. Establecer áreas de oportunidad para el desarrollo urbano. Proyectos D.3.a, D.3.b. y D.3.c.**), ligadas a estrategias de desarrollo urbano, se propone el completamiento de los grandes vacíos urbanos de la ciudad, promoviendo desarrollos integrales de alta calidad urbana. Los mismos podrán llevarse a cabo mediante la incorporación de Instrumentos de Actuación tales como convenios urbanísticos público privados con el fin de articular iniciativas en pos de la promoción del desarrollo urbano. El objetivo debería ser producir la sinergia entre los distintos actores para lograr potenciar las inversiones y sus resultados sobre el territorio.

Figura N° 76: Vacíos Urbanos y suburbanos

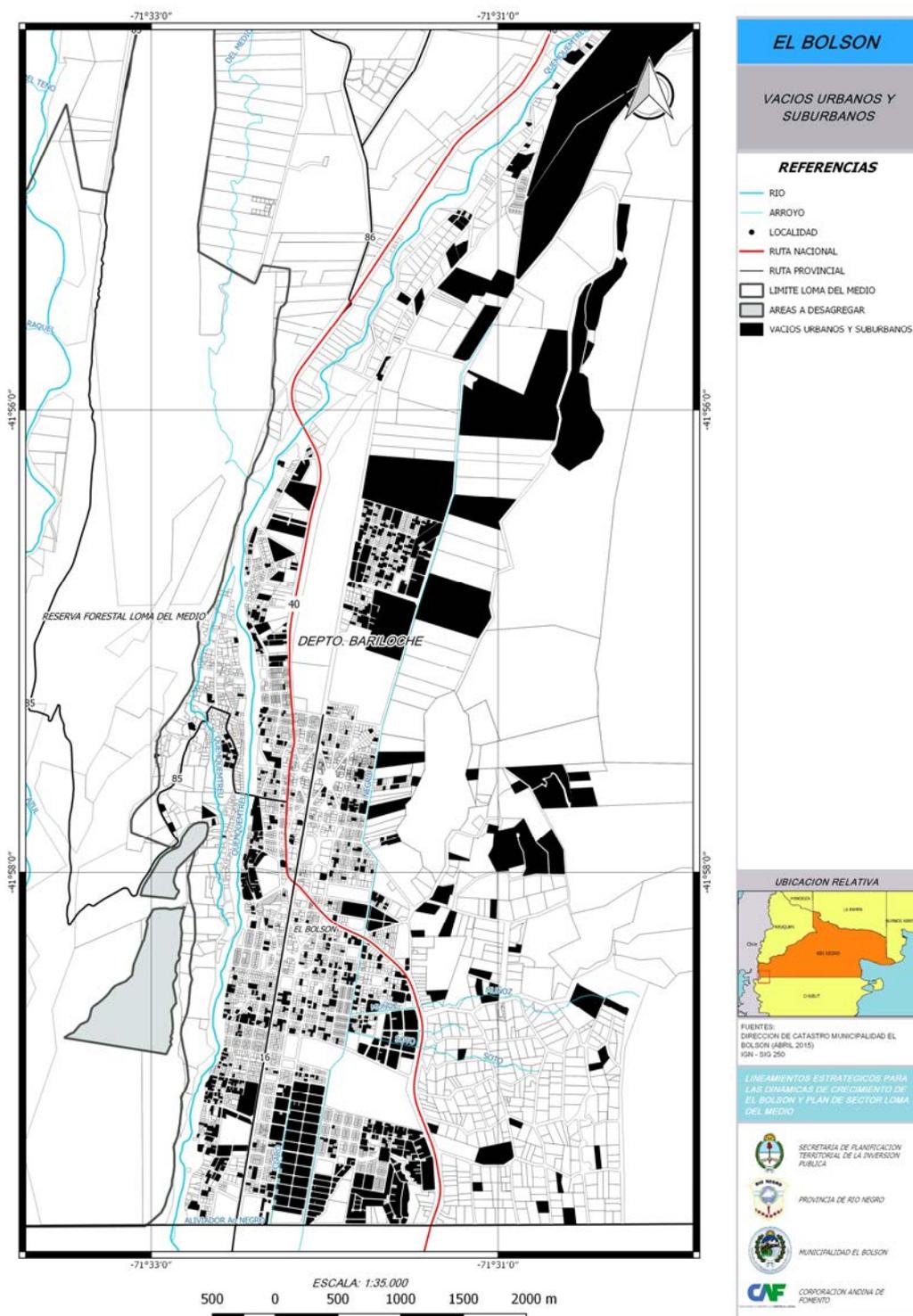
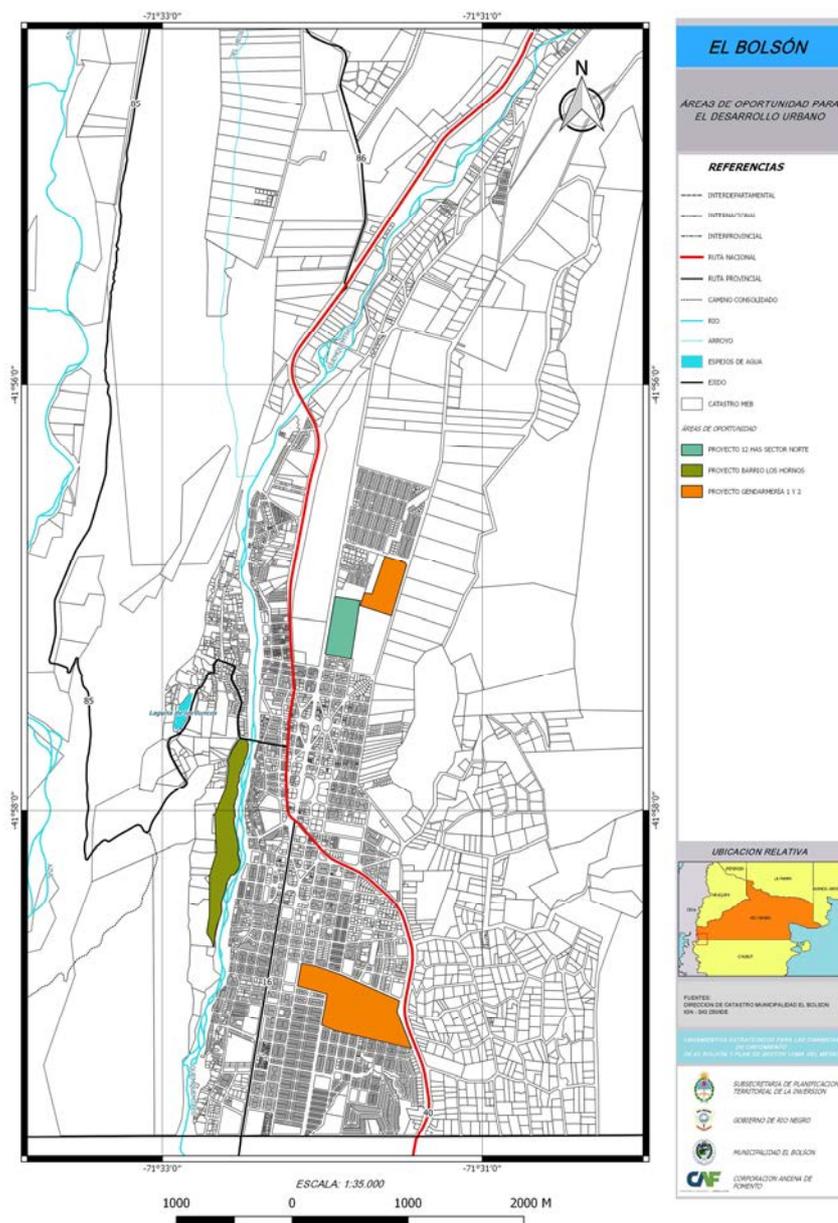


Figura Nº 77: Areas de Oportunidad



13.1.3 Criterios de asignación de usos e indicadores urbanos.

La asignación de usos e indicadores urbanos deberá realizarse sobre la base de una zonificación propuesta y la subclasificación de la misma en los diferentes distritos posibles.

En relación a los criterios para la definición de usos e indicadores urbanos de cada zona se deberá tener en cuenta:

- La **caracterización del tejido** que se pretende adoptar en cada zona.
- La asignación de **diferentes usos** a las parcelas o unidades territoriales de cada distrito
- Las distintas **categorizaciones de usos** aplicables a la zonificación del territorio.
- Los requerimientos mínimos de infraestructura y servicios esenciales para cada zona.
- La redacción del nomenclador de usos del municipio.

En lo relativo a la **caracterización del tejido urbano** se deberán tener en cuenta los aspectos relativos al terreno como así también a la edificación.

La definición de **indicadores urbanos** deberá incluir parámetros relativos a:

- FOS: Factor de ocupación de suelo
- FOT: Factor de ocupación total
- CAS: Coeficiente de absorción
- Densidad de población: determinada en hab/km² y/o por unidad funcional por parcela
- Dimensiones de la parcela: frente mínimo y superficie mínima.

En relación a la **edificación** se deberán definir los siguientes parámetros:

- Inserción: edificio de perímetro libre o entre medianeras
- Altura reguladora: se definirá la altura máxima
- Retiros: de frente, lateral y fondo.
- Estacionamiento: plazas mínimas según usos
- Carga y descarga: m² mínimos según usos

Con respecto a los usos se deberá tener en cuenta el posible emplazamiento simultáneo de varios de ellos en una misma zona en orden de compatibilizar los efectos y sinergias de unos y otros.

Además se deberán establecer diferentes categorías de usos que refuercen lo dicho en el párrafo anterior.

Una primera aproximación a una categorización de usos de suelo podría ser la que se propone a continuación:

- ✓ USOS ADMITIDOS
 - Usos conforme
 - Usos Compatibles
 - Usos condicionados
- ✓ USOS NO ADMITIDOS
 - Usos prohibidos
 - Usos no conforme
 - Usos no previstos

La definición de cada categorización es la que se describe a continuación:

Usos Conformes

Serán considerados así todos aquellos usos y actividades permitidos en el Ejido con las condicionantes correspondientes que prescriba el Código Urbano Ambiental y que se encuentren expresamente indicados en la Planilla de usos según Zonas en cada una de los Distritos asignados.

Cuando el uso esté permitido, el propietario/tenedor del inmueble podrá solicitar la radicación o habilitación de ese uso y/o la aprobación de planos de obra con destino conforme a ese uso para edificación nueva, ampliaciones o remodelaciones que las normas de ocupación del suelo le permitan.

Usos Compatibles

Serán considerados así todos aquellos usos y actividades que pueden complementarse con otros sin crear inconvenientes a su entorno, pero que, en virtud de su funcionamiento, deberán tener cualidades vinculadas al lugar donde se instalen y por lo cual deberán contar con características propias que deberán previamente ser evaluadas.

La autorización de este uso requerirá de un estudio particularizado, el cual deberá ser evaluado por la Autoridad de Aplicación, quien emitirá opinión fundada sobre su factibilidad, en base a las condiciones y procedimientos establecidos en el Código Urbano Ambiental

Usos Condicionados

Serán considerados así aquellos usos que se encuentran expresamente indicados en la planilla de Usos Admitidos destinados a una actividad que presenta inconvenientes para su radicación en la Zona, pero que, sobre la base del cumplimiento de prescripciones o requisitos específicos, que se determinarán reglamentariamente para cada caso/rubro o actividad, pueden llegar a ser localizados en determinadas Distritos. Su autorización exigirá que el solicitante presente un estudio particularizado y estará sujeta a estudios específicos de impacto y a restricciones para su funcionamiento de tipo urbanísticas, grado de molestia y ambientales específicas, el cual será evaluado por la Autoridad de Aplicación.

Ésta misma emitirá opinión fundada sobre su factibilidad de radicación, en base a las condiciones y procedimientos establecidos en éste Código.

Se tendrá en cuenta en estos casos, que las especiales características de la actividad y la localización no generen molestias considerables al entorno, además de las medidas a implementar para la disminución y compensación de externalidad generada por la actividad. Los locales bailables o con música son ejemplos de este tipo de uso.

Uso Prohibidos

Serán considerados así todos aquellos usos o actividades cuyo desarrollo se consideran incompatibles con los admitidos en las Distritos del partido que se trate, en consideración a sus características generales asociadas con el grado de molestia que representan para la zona, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisito de tipo urbanístico establecido para cada caso por producir un impacto urbano ambiental negativo.

También se considerarán Usos Prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la norma observando el sentido general del PET y el Código Urbano Ambiental. Su prohibición se fundará en el grado de peligrosidad,

incomodidad y / o resulte un impacto urbano y ambiental negativo para el Ejido. Serán Usos prohibidos para todo el ejido las centrales nucleares, plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares, fábricas y almacenamiento de material explosivo bélico. Así mismo se considerarán usos prohibidos a todos aquellos que por normativa provincial o nacional así lo consideren.

En los casos de obras nuevas correspondientes a usos prohibidos por la norma, pero que cuenten con plano de obra aprobado con menos de dos años de anterioridad a la fecha de promulgación de la misma, el criterio a adoptar quedará a estudio de la Autoridad de Aplicación y del HCD.

Uso No Conforme

Serán considerados así a aquellos usos o actividades preexistentes con anterioridad a la vigencia de la norma que no pueden encuadrarse en la presente como Usos conformes en las Planillas de Usos Admitidos para la Distrito donde se localicen, encuadrándose como un uso prohibido.

Usos No Previstos

Son todos aquellos usos que no figurarán en la PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS, y que no puedan asimilarse a estos y no se encuentren prohibidos expresamente para cada Distrito en particular de la norma. La solicitud de localización de un uso no consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse. Requerirán de un estudio y evaluación particularizado de la Autoridad de Aplicación y será autorizado, o rechazada, mediante Decreto del DEM. Oportunamente, la Autoridad de Aplicación instrumentará la incorporación de aquellos cuya autorización se decrete en la Planilla Usos referida.

Otros conceptos a tener en cuenta en la categorización de usos es el relativo a la proporción que cada uso aplica en las parcelas o a los Distritos en que se clasifica el territorio. En tal caso la clasificación de usos conformes se podrá subcategorizar en:

USOS PREDOMINANTES: Son aquellos que caracterizan a la Zona donde se implantan. Son los usos a desarrollar con las máximas posibilidades y que cuentan con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios. Referido a una parcela, es el que lo caracteriza, conforme la especificación dada por la Ficha de Distrito en el que se localice la misma.

USOS EXCLUSIVOS: Es aquel uso que se implanta de manera excluyente en una zona y la caracteriza. Los Distritos así clasificados no admitirán ningún otro uso de los clasificados en este Capítulo.

Sin embargo, una parcela con uso coincidente con el uso exclusivo de la zona puede contener un uso distinto si está destinado a satisfacer actividades necesarias o imprescindibles para el funcionamiento del uso exclusivo. Son ejemplos: la vivienda del casero en usos industriales o depósitos; las instalaciones de servicio requeridas por las viviendas (subestación transformadora en área residencial exclusiva o el taller, oficina o comercio de superficie menor a los 20 m² anexo a la vivienda y utilizado por el propietario de la misma (estos usos complementarios podrán alcanzar la superficie máxima de 40 m² conforme al grado de molestia según estudio de la Autoridad de Aplicación).

Se fija para estos usos complementarios del uso exclusivo un régimen especial para efectuar su ampliación o cualquier tipo de modificación, debiendo la Autoridad de

Aplicación dictaminar en cada caso, mediante resolución fundada, sobre la factibilidad de su autorización.

USOS COMPLEMENTARIOS: Son aquellos asociados a los usos predominantes en una Zona, que satisfacen funciones necesarias para el pleno desarrollo de los primeros. Deben figurar como tales en la PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS.

En lo relativo al **nomencldador de usos** se deberán tener en cuenta todos los usos y/o actividades que ya se desarrollan en todo el éjido municipal , así como también aquellos nuevos usos necesarios en función de las nuevas actividades de desarrollo local que en la actualidad signifiquen una demanada insatisfecha.

Este nomenclador deberá tener en cuenta un **criterio de clasificación de usos** o actividades por rubros genéricos, dentro de los cuales se podrán desagregar los distintos rubros más o menos específicos con la descripción de los conceptos esenciales para cada uno de ellos.

Además se deberán **designar usos complementarios y obligatorios** relativos a Estacionamiento Y Carga y Descarga.

13.1.4 Criterios para la subdivisión de suelo en áreas rurales

En función de la necesidad de reformular la normativa vigente relativa a la Ordenanza 121/09 que regula el uso del suelo rural y subrural se hace necesaria la definición de criterios para el tratamiento de las subdivisiones de suelo en estas áreas.

Los mismos deberán responder a los temas relacionados con:

- Las posibles localizaciones
- La definición de los usos
- Las condiciones para la subdivisión
- La legislación relativa al establecimiento de criterios urbanísticos
- Las tramitaciones administrativas

En relación a las posibles localizaciones la Carta Orgánica Municipal establece que las subdivisiones de suelo rural y subrural solo podrán realizarse en la zona que esta norma denomina de "Transición".

No obstante esta zonificación, los criterios para la subdivisión de suelo rural en relación a las posibles localizaciones deberán tener en cuenta, entre otras cosas, el componente ambiental y las posibilidades de alcance de infraestructuras y servicios.

Garantizar la disponibilidad de agua para el consumo humano y el riego es condición sine qua non para la aprobación de nuevos loteos. Por tanto, se hace imprescindible el impulso de la articulación permanente entre el MEB y el DPA mediante la suscripción de convenios asociados a efectos de la aprobación de nuevos fraccionamientos de suelo.

En cuanto a los usos, la nueva norma deberá definir no solo usos admitidos sino también usos prohibidos. Estos últimos deberán significaran un avance en relación a la normativa actual que solo asigna y especifica uso productivo y turístico residencial.

En referencia a las **condiciones para la subdivisión**, las mismas tendrán que ver directamente con la localización y la provisión de las infraestructuras básicas.

La nueva normativa deberá definir cuales son las infraestructuras básicas requeridas al propietario del suelo.

A modo de recomendación se describen aquellas que deberían considerarse como obligaciones de hacer para el desarrollador de suelo:

- Red de energía eléctrica y alumbrado público
- Trazado y/o apertura de calles
- Agua potable
- Gas natural

También deberán tenerse en cuenta las obligaciones ambientales que deberá llevar a cabo el desarrollador. En este sentido las subdivisiones de suelo rural deberán estar vinculadas a las posibles localizaciones en función de las distintas categorizaciones y/o caracterizaciones de áreas naturales.

En relación al **establecimiento de criterios urbanísticos** específicos para los nuevos loteos se deberá tener en cuenta la definición desde la norma de:

- superficies mínimas, tamaño de las parcelas
- usos principales
- usos complementarios
- FOS
- FOT
- Tipos de edificación
- Densidades admitidas
- ...etc

La definición de parámetros urbanísticos se plantea con el objetivo de posibilitar la definición del tejido deseado a fin de preservar el paisaje rural en las zonas que así lo requieran.

Por último será necesaria la definición de las áreas dentro del Ejido municipal en donde se admitan proyectos de parcelamiento en la modalidad de "Consortio Parcelario".

Las tramitaciones administrativas necesarias para la aprobación de nuevos loteos deberán quedar establecidas en una Ordenanza que determine los procedimientos mediante los cuales se llevará a cabo el trámite de nuevos loteos. Se plantea la redacción de un "Reglamento Municipal de Aprobación de nuevos loteos en áreas rurales y subrurales" se plantea con el objetivo de orientar la definición de procedimientos administrativos para la gestión del territorio.

13.2 Criterios para la puesta en valor del Rio Quequemtreu como eje estructurador del sistema y desarrollo urbano

El área ribereña urbana de El Bolsón es uno de los sectores socialmente más postergados de la localidad. Ya fue descrito en el Informe N°1 como históricamente los procesos de ocupación del suelo se desarrollaron linealmente sobre las tierras más

altas del valle, con eje sobre la avenidas San Martín, derivando las situaciones residuales al sector ribereño aledaño, sobre la margen Este del río Quemquemtreu. Esta dinámica fue asimismo lo que derivó en la ocupación de la margen Oeste, hasta ese momento parte de la Reserva Forestal Loma del Medio.

Los altos niveles de degradación ambiental y riesgo hídrico son elementos que se encuentran presentes en la percepción social del río, lo que conduce a una coincidencia casi unánime sobre la importancia que tiene el desarrollo del espacio público ribereño como espacio natural, y la estabilización de la planicie inundable para la mitigación del riesgo hídrico.

El Objetivo de recuperar la Costanera Urbana de El Bolsón viene de larga data, incluso el proyecto se encuentra enunciado en el actual Código de Planeamiento Urbano. La contradicción radica en otra percepción que deriva en una coincidencia casi absoluta de los habitantes de El Bolsón: lograr la recuperación del río es una tarea tan ambiciosa y compleja que resulta casi imposible.

Si bien, luego de las inundaciones extraordinarias de los años 2002 y 2004 se han registrado experiencias de recuperación y consolidación de espacio público que han resultado altamente positivas; y a estas se han sumado acciones de demarcación de Línea de Ribera, la situación general no se ha modificado sustancialmente. Como contrapartida, en sectores puntuales las situaciones de riesgo y precariedad, han empeorado dejando al descubierto los conflictos sociales que surgen de la informalidad urbanística y dominial, de manera recurrente.

Construir espacios públicos programados a lo largo del río es una acción que demanda grandes esfuerzos y recursos del Estado. Más allá de que esta sea una acción positiva que hay que fomentar, por sí sola no es una acción que alcance para abarcar integralmente la problemática del río. Una estrategia más amplia sobre el territorio ribereño debe involucrar no solo la recuperación del espacio público, sino principalmente el mejoramiento urbano de los barrios afectados, incorporando a los propietarios y ocupantes del sector en las dinámicas de las transformaciones del área, haciéndolos partícipes de los costos y beneficios colectivos de la intervención.

La intervención estatal sobre el sector puede darse de diversas maneras. Generando normas específicas que posibiliten la subdivisión y la apertura de calles, estableciendo concretamente inversiones en infraestructuras, posibilitando relocalizaciones puntuales para situaciones críticas y/o generando tejido urbano con regulaciones urbanísticas y dominiales. La contrapartida corresponde a la contribución por mejoras y el derecho municipal a la participación sobre la renta diferencial, que para el caso debe ser reinvertida dentro de la misma propuesta.

En este caso la propuesta consiste en la configuración de un sistema articulado para la vinculación Este Oeste de la ciudad, estableciendo un nuevo polo de desarrollo urbano en el área ribereña aledaña a los barrios Los Hornos y Terminal, con la puesta en valor del espacio público costero y el cambio en los parámetros urbanísticos para la movilización de suelo urbano.

La dinámica de crecimiento espontáneo, sumada a la escasa conectividad entre ambas márgenes del río han configurado un límite concreto para la segregación urbana. De no ser atendida esta situación deficitaria será muy complejo vincular y contener la dinámica de expansión hacia el Oeste en detrimento de ambiente natural.

El concepto de intervenir urbanísticamente, ya sea como oportunidad para el desarrollo o con el objeto de generar inclusión social atiende principalmente a la

necesidad de evitar la consolidación de guetos urbanos y/o espacios subsidiarios a la ciudad formal. El objetivo es interpretar al curso del río Quemquemtreu como un nuevo eje de estructuración del crecimiento urbano de la localidad, condición necesaria para garantizar un correcto anexamiento de las tierras de Loma del Medio a la planta urbana de El Bolsón.

13.2.1 Desarrollo Urbano barrio Los Hornos

El barrio Los Hornos, sobre la margen Oeste del río corresponde a la primera etapa del “Plan Arraigo”, donde más allá de las condiciones urbanísticas deficitarias, la mayoría de los solares existentes se encuentran regularizados dominialmente.

El sector puede identificarse como un **Área de Oportunidad para el Desarrollo Urbano**.

La dinámica de crecimiento poblacional del barrio ha generado una fuerte demanda de subdivisiones menores a las establecidas actualmente, situación que, de no ser atendida de manera planificada se desarrolla espontáneamente generando patologías en las tipologías urbanas, solares sin salida directa a vía pública, pseudo-servidumbres de paso con anchos que no permiten el tránsito de vehículos de emergencia, dificultad para la distribución de servicios, y demás cuestiones que luego de establecidas implican un esfuerzo mayor por parte del Estado para lograr corregirlas.

La apertura de una calle sobre el borde Oeste del barrio Los Hornos, como continuación de la Av. Libertad, permitirá el desarrollo urbanístico del sector, creando nuevos lotes en el marco de la generación de tejido urbano y permitiendo que, a través de la captación de recursos provenientes de estas transformaciones puedan ser financiadas parte de las obras correspondientes al mejoramiento barrial. En este caso la propuesta de desarrollo urbanístico constituye un principio de ordenamiento territorial, planificado desde el sector público, y articulado con los lineamientos estratégicos a escala general.

El proyecto urbano, el cambio en las condiciones de los indicadores urbanísticos y las transformaciones en lo físico permitirán incluir al barrio en los circuitos de conectividad Este-Oeste, incentivar el desarrollo comercial a escala barrial y consolidar la oferta residencial de manera saludable. En este marco la jerarquización de la propuesta de Espacio Público puede caracterizarse como el motor de una estrategia de desarrollo urbanístico que haga viable el crecimiento urbano en términos ambientales y también económicos.

13.2.2 Contención hídrica barrio Terminal

El barrio Terminal, sobre la margen Este del río, corresponde a un sector de ocupaciones informales, en condiciones de precariedad dominial y con deficitarias condiciones urbanísticas. Asimismo es uno de los sectores críticos en cuanto a la ocupación de planicies inundables, registrándose altos niveles de riesgo hídrico sobre un área altamente densificada.

El sector corresponde a un **Área de Intervención Urbana para la Inclusión Social**.

Sobre el sector céntrico se encuentra el puente de la calle Azcuénaga, el cual aun siendo en la actualidad una de las principales infraestructuras vehicular para cruzar el río, es de una sola trocha y permite la circulación de una sola mano a la vez. La posibilidad de ampliar este puente para permitir el tránsito en doble mano, previendo el incremento del flujo vehicular debido al aumento de la población en el sector Oeste, se encuentra limitada por la traza de la propia calle.

La realización de un nuevo puente a la altura de la calle Pellegrini implica una intervención urbanística que permitirá atender con una sola obra la posibilidad de solución a distintos problemas existentes: se completa el circuito de tránsito vehicular en ambos sentidos sin congestionar la calle Azcuénaga, se promueven otros circuitos de tránsito y desarrollo en el barrio Los Hornos rompiendo la linealidad de la calle Eusebio Barría, y se recupera el tránsito peatonal desde el barrio Los Hornos, y Loma del Medio, a través de un cruce muy cercano al centro cívico y comercial de la ciudad.

Asimismo, mediante la construcción de esta infraestructura vial se puede dotar al área de una nueva obra de contención hídrica que permita mitigar el riesgo de inundaciones en el barrio Terminal, generando mejores condiciones de hábitat y la inclusión de un gran número de vecinos y vecinas a la ciudad formal.

La propuesta implica una acción completa y coordinada por el Estado, estableciendo normativa específica, posibilitando la titularidad de la tierra a quienes acrediten los requisitos, abriendo y rectificando calles, posibilitando relocalizaciones puntuales de situaciones críticas desde lo social y/o ambiental, construyendo infraestructura y extendiendo servicios.

13.3 Criterios para la protección y puesta en valor del espacio público urbano y natural.

El Espacio Público (EP) es uno de los principales atributos que permite medir la calidad de vida de una ciudad. La cantidad y calidad del EP, el estado del mismo, así como el adecuado uso y aprovechamiento que se le dé, reflejan la capacidad que tienen las personas que habitan en la ciudad de vivir colectivamente y progresar como comunidad, sin caer en visiones individualistas y oportunistas.

En El Bolsón, en el marco del crecimiento acelerado y desordenado que viene experimentando la ciudad, lamentablemente el EP se encuentra en un estado crítico. Por lo cual, es necesario diseñar y poner en marcha estrategias integrales y sostenibles de recuperación y mejoramiento del mismo.

Se requiere elaborar políticas tendientes al fortalecimiento del equilibrio territorial, planes de obras públicas a fin de integrar espacios territoriales y lograr un aprovechamiento eficiente de los recursos naturales. En la medida que el EP se piense como un sistema, se gestione mediante la participación activa de agentes público-privados y se construya como un elemento articulador y cohesionador de actividades urbanas; también su administración y sostenibilidad tendrán mayores posibilidades de garantizarse en un mediano y largo plazo.

Recuperar y mejorar el sistema de EP implica:

- Contribuir a la conservación de recursos naturales y ecosistema, lo cual reduce los niveles de contaminación y crea un medio ambiente saludable.

- Contribuir a la preservación de la memoria histórica y la conservación del patrimonio cultural.
- Generar equidad en el desarrollo de los habitantes.
- Generar identidad en la comunidad.
- Generar seguridad a los ciudadanos.

Desde una visión ambiental, las funciones que deberían cumplir los espacios públicos son:

- a) una función social:** ofrecer espacios para el contacto con la naturaleza, indispensable para el desarrollo de los niños y el equilibrio de los adultos. Áreas destinadas recreación, la realización de actividades deportivas, el juego, la contemplación, y la participación en actividades al aire libre. El uso cultural, la celebración de fiestas patrias, fiestas populares /regionales, los conciertos, encuentro políticos, etc. El uso educacional del espacio público y la vinculación de las escuelas primarias y secundarias.
- b) Una función urbanística y paisajística:** el EP es estructurador de la forma urbana y produce una discontinuidad necesaria para la oxigenación de la masa construida. También cumple un rol estético, embellecedor de corredores viales y conjuntos habitacionales. La eliminación de contaminación visual en zonas de uso mixto comercial, industrial y residencial, además de generar barreras al ruido como resultado de la función refractante de la vegetación.
- c) Una función ecológica:** la vegetación juega un rol irremplazable, es hábitat de la fauna y actúa como reguladora del microclima urbano, fija el óxido de carbono y el polvo contenido en el aire, tiene un importante rol en la depuración microbiana y la regulación térmica y puede contribuir a la regulación hídrica. Los árboles disminuyen la velocidad del viento y pueden servir de pantalla sonora.

Criterios a considerar:

- Pensar la ciudad desde sus espacios públicos, como principio colectivo y recuperar el protagonismo y liderazgo de la MEB en la regularización y gestión de los mismos.
- Pensar el EP como el soporte de la estructura urbana, estableciendo su preponderancia sobre el espacio privado y acrecentando su rol como continente integrador, estructurante y ordenador de la ciudad.
- Establecer políticas específicas revalorizando su importancia y singularidad, elaborando normativa simplificada, sistematizada, integrada y permanentemente actualizada y fortaleciendo la gestión técnica.
- Recuperar el valor de la diversidad de usos para el espacio público revalorizando y ordenando el comercio informal, los puestos callejeros, y otras actividades sociales y culturales que compiten por el terreno y la vía pública con la función circulatoria.

- Buscar la integración en relación a la circulación, señalización, accesibilidad y discapacidad, arbolado, tratamiento de bordes y fachadas, mobiliario, etc.
- Diseñar los EP considerando las distintas estaciones del año, buscando capturar la mayor cantidad de sol durante los periodos fríos (a través de la ordenación, la orientación y la distancia entre las edificaciones), y generar la protección contra el sobrecalentamiento en los periodos de calor (estudio cuidadoso de las sombras, el uso y la adecuada ubicación de arbolado de hoja caduca y elementos artificiales).
- Buscar la consolidación de bordes como áreas de encuentro y transición entre la zona urbana y el medio natural. Se prefiere una delimitación gradual, mediante un conjunto de cuñas verdes de espacios naturales que se interpenetran con los espacios urbanos.
- Procurar la vinculación de los espacios naturales con corredores verdes (por ej el bulevar de la calle San Martín, la costa del rio Quemquemtreu) permitiendo a los peatones y ciclistas comunicar los distintos sectores de la ciudad por senderos verdes, atravesar el área urbana y acceder a las áreas naturales del entorno. Conectar con los recorridos paisajísticos y naturales que relacionan la ciudad con el entorno natural.
- Procurar la vinculación de los espacios abiertos y áreas verdes con los espacios cubiertos y abiertos donde se realizan de prácticas deportivas (Gimnasio municipal, pileta cubierta, pista de atletismo, etc.) .
- Favorecer los recorridos a pie permitiendo mayor contacto entre los vecinos. El espacio del peatón no debe ser un espacio residual (que deja el automóvil), sino prioridad de diseño del espacio público, tal como debe ser en una ciudad sostenible y vital.
- Destinar mayor superficie de la vía pública a peatones, las bicicletas y la vegetación, y buscar la priorización de la movilidad peatonal y en bicicleta. Desincentivar el uso del automóvil para los trayectos cortos, alejando los espacios de estacionamiento.
- Diseñar y gestionar el espacio público para que exista disponibilidad para el peaton o ciclista de recorridos para moverse, generando una diversidad de caminos en los parques, sendas, aceras con actividad comercial y de servicios.
- El uso de la bicicleta como medio de transporte en la ciudad y como instrumento de ocio y de vida sana. A través de recorridos de carácter recreativo en bicicleta que enlazan todos los espacios verdes de la actuación y proponen conexiones con los espacios naturales del entorno.
- Pensar en el estacionamiento de bicicletas a los lugares de origen y destino de los desplazamientos. Buscar lugares cerrados y resguardados donde la gente pueda dejar sus bicicletas, o estacionamientos vigilados en algunos sitios clave.

- Fortalecer el sentido de pertenencia hacia el río Quemquemtreu como recurso paisajístico y turístico para la ciudad. Desarrollo del balneario público con acceso libre y gratuito para toda la comunidad (aspectos de contaminación vinculados).
- Desarrollo del Parque Urbano Loma del Medio para orientar el aprovechamiento como zona recreativa.
- Vinculación de las escuelas primarias y secundarias con el uso intensivo y organizado de los espacios públicos, como extensión y complemento de los programas educativos escolares (ej. Jardín botánico “Cascada Escondida”).
- Mantener áreas naturales con capacidad de infiltración (permeables) y evitar la impermeabilización de la superficie con los efectos indeseables de las escorrentías o flujo superficial de agua.
- Prever la reforestación con criterios funcionales, ecológicos y paisajísticos.
- Minimizar los movimientos de tierra y respetar las formas del terreno y la topografía.
- Preservar la cubierta vegetal y favorecer el uso de especies autóctonas y xerófitas
- Vincular las escuelas con senderos y áreas verdes, que permitan conectar con el resto de los espacios públicos

Para el Plan de Sector: Plantear categorías donde se expresen de modo manifiesto el “gradiente de contacto” de lo urbano con lo natural y rural:

- a) sectores naturales donde se busca preservar al máximo las condiciones naturales del terreno. Son accesibles solamente a través de senderos a pie, bicicleta o en caballo.
- b) sectores en contacto con la edificación, de carácter urbano, con elementos de arbolado urbano y jardinería, definidos en función del uso del espacio público y su efecto microclimático (sombra en verano y protección contra las heladas y viento en invierno) y como complemento del mobiliario urbano y belleza visual.
- c) sectores intermedios que presentan características semi naturales, con áreas remanentes de los ecosistemas naturales (arbolado, arbustivos y de superficie

13.4 Criterios para la protección y manejo de áreas naturales.

De acuerdo a la Carta Orgánica de El Bolsón, el Municipio ejerce las facultades otorgadas por la Constitución Provincial en su carácter de autoridad ambiental dentro de su ejido municipal. El Gobierno Municipal protege los recursos naturales y el óptimo estado de sanidad del medio ambiente, y preserva a perpetuidad la herencia natural y asegurar la calidad de vida en un ambiente sano y equilibrado.

Por otro lado, el Código Ambiental declara de Interés Municipal el uso sostenible de los recursos naturales existentes en el Ejido Municipal de El Bolsón, y define que todo

manejo de los recursos naturales se realizará siguiendo un enfoque sistémico y buscará su desarrollo armónico en sus aspectos naturales, sociales y económicos.

Estos documentos normativos definen principios, criterios y pautas para la conservación y uso sustentable de los recursos naturales. De todos modos, es preciso definir algunos aspectos que deben tenerse en cuenta, tanto para la profundización de alguno de los criterios, y especialmente para la puesta en práctica y el desarrollo operativo y de la gestión municipal.

Los principales aspectos a considerar son los siguientes:

- Revalorar la clasificación realizada mediante la Carta Orgánica de El Bolsón donde se clasifica las áreas de acuerdo a su importancia para la conservación, como así también el Código ambiental que establece distintas ANP.
- Formalizar la existencia de las ANP y elaborar los planes de manejo correspondientes con el fin de proteger las áreas naturales de mayor fragilidad (áreas de captación de las cuencas hidrográficas, mayores altitudes y pendientes, cobertura de bosques).
- Promover el desarrollo de Planes de Manejo en el marco de la Ley de Bosque Nativo (Ley N° 26331) en las áreas que no se encuentran protegidas bajo ninguna figura en ANP
- Promover la articulación de la MEB con la administración provincial (SFA, DPA, SAyDS) para la gestión de áreas naturales y/o rurales
- Generar acuerdos y protocolos de gestión de las áreas de bosques remanentes (o no alcanzados por la Ley de Bosque Nativo) con el fin de lograr una gestión armónica que permita el desarrollo razonable de la urbanización, asegurando al mismo tiempo la protección de las áreas ambientalmente frágiles, que presentan cobertura de bosques o con valores o funciones importantes para la sociedad.
- Generar proyectos que permitan articular con otras instituciones que vienen desarrollando actividades y que tienen responsabilidad en la gestión del territorio (INTA, SFA, Mesa de Producción local)
- Promover la diversificación de la producción con el fin de lograr un mejor aprovechamiento de los recursos naturales en un marco de sustentabilidad
- Articular y elaborar proyectos para el desarrollo de turismo rural, como así también para el turismo activo sostenible conjuntamente con la Sec. de Turismo.

13.5 Criterios para la protección del recurso hídrico.

El agua es un recurso limitado y ofrece una multiplicidad de usos que no siempre son compatibles entre sí. Algunos usos de la tierra utilizan agua pero no realizan una extracción de su ciclo natural, otros usos extraen el agua durante periodos de tiempo que pueden ser más o menos prolongados.

La cuenca hidrográfica es la unidad natural para organizar adecuadamente las actividades de manejo y controlar los efectos sobre el ambiente. La cuenca es un área delineada topográficamente que es drenada por un sistema de cauces..

La cuenca del Rio Azul conjuntamente con otras unidades hídricas (Epuyen y El turbio), constituyen la gran cuenca del Lago Puelo. Los principales cursos de agua de la cuenca del Azul son el rio Azul y el Quemquemtreu. Este último se origina en la zona norte de El Bolsón, por la confluencia del Arroyo Los Repollos con el Rio Ternero y atraviesa la zona urbana. Además, el Quemquemtreu recibe las aguas del el Arroyo del Medio y El Bartolo, los cuales se originan en la zona norte del Mallín con aporte de pequeños cursos de agua y distintos humedales. También recibe las aguas del Arroyo Negro -canalizado en gran parte de su recorrido-, el cual recibe las aguas de los arroyos de montaña de la Rinconada de Nahuelpan (zona norte), como así también, de los arroyos de la zona de Villa Turismo en el faldeo de cerro Piltriquitrón (zona sur).

Existe una fuerte vinculación entre las actividades humanas, las modalidades de uso de la tierra y los procesos productivos, sociales y culturales que se desarrollan en los sectores más altos (o aguas arriba) de la cuenca (Mallín ahogado, Rinconada y Villa Turismo) con la dinámica de los cursos de agua en las áreas de menor altitud (ej. El Quemquemtreu en el área urbana).

Para propósitos de planificación y gestión, la cuenca es una unidad de respuesta hidrológica, una unidad físico biológica y una unidad socioeconómica. Si las actividades o proyectos se desarrollan de manera aislada, sin considerar los criterios y multiplicidad de interacciones que se presentan en la cuenca hidrográfica, los mismos solo podrán tener un carácter temporario o provisorio.

Los principales criterios identificados para la protección del recurso hídrico son los siguientes:

- 1- Mantenimiento de la capacidad de regulación hídrica
- 2- Conservación de la cobertura vegetal en la zona de alta cuenca
- 3- Regulación de la provisión de agua para satisfacer usos múltiples
- 4- Armonización de los componentes ambientales y urbanísticos
- 5- Mantenimiento de la calidad del agua

1- Mantenimiento de la capacidad de regulación hídrica de la cuenca

- Mantener o aumentar la cobertura de la vegetación
- Conservar los humedales
- Restringir el uso de las márgenes de ríos, arroyos y cursos de agua (zona de manejo de cauces)
- Reducir la impermeabilización de suelo favoreciendo el proceso de infiltración
- Evitar o revertir procesos de erosión
- Favorecer el drenaje natural evitando la obstrucción de los cursos de agua

2- Conservación de la cobertura vegetal en la zona de alta cuenca

- Maximizar la superficie con cobertura de bosque
- Mantener la dinámica natural de los humedales o mallines
- Proteger las nacientes y pequeños cursos de agua
- Evitar la erosión de faldeos y tierras de cultivo
- Rehabilitar de los sectores afectados.

3- Regulación de la provisión de agua para satisfacer usos múltiples

- Determinar los niveles sustentables de uso del agua que permita la conservación de los sistemas naturales
- Agua para consumo humano
- Aprovechamiento de agua para riego y la producción rural

4- Mantenimiento la calidad del agua

- Evitar la contaminación en áreas rurales por uso de agroquímicos, aguas residuales, excrementos de animales, etc.
- Mejorar la gestión ganadera para evitar el acceso y pisoteo de los cursos de agua por el ganado
- Realizar el tratamiento de efluentes en áreas de acceso público de refugios, campings o áreas naturales
- Evitar la contaminación de los cursos de agua por presencia de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos.
- Desarrollar la infraestructura de cloacas para toda el área urbana
- Controlar las perforaciones domiciliarias para bombeo de agua

13.6 Pautas para la gestión de los RSU

El tratamiento de los Residuos Sólidos Urbanos que se generan en una ciudad debe ser abordado dentro de la planificación estratégica del territorio.

Actualmente El Bolsón cuenta con una planta de tratamiento en la zona norte de la ciudad (Los Repollos). Pero la definición de una zonas que admita la localización de una planta de tratamiento de RSU no es la única acción a realizar. Por el contrario laa gestión implica la definición de un Plan de Acción.

En este Plan, entre otras cosas, se deberá:

- establecer objetivos de corto, mediano y largo plazo
- realizar un análisis técnico y económico de las distintas alternativas para la gestión de los residuos en general, y para el funcionamiento de planta de tratamiento de RSU en particular a fin de garantizar la sostenibilidad económica del servicio

- definir en detalle las distintas actividades y los responsables de llevarlas a cabo.
- identificar la necesidad de recursos humanos, los costos asociados a la gestión y fuentes de financiamiento de la misma.

Por otro lado, se considera importante avanzar hacia la articulación de políticas y normativa con el fin de regionalizar o integrar la gestión de los residuos entre municipios de la comarca procurando un uso más eficiente de los recursos, la disminución del impacto ambiental y la aplicación de economías de escala regional.

Habrá que tener en cuenta también que los residuos no son sólo desechos, sino que pueden constituir insumos para la ciudad si son bien tratados y aprovechados.

Para ello se requiere:

- Planificar la disposición final de los residuos previendo su tratamiento previo, evitando ocasionar impactos negativos en términos de contaminación, transmisión de enfermedades y deterioro paisajístico.
- Desarrollar y ejecutar programas de sensibilización comunitaria en materia de RSU tendientes al adecuado manejo privado de los mismos, a la eliminación de basurales a cielo abierto y a la limpieza de la ciudad
- Incorporar equipamientos y tecnologías (plantas de separación y reciclaje, vehículos destinados a la recolección, etc.).
- Revisar el modelo de gestión actual de este servicio en orden a reformularlo en función de la necesidad de nuevas capacidades de la planta de tratamiento actual.
- Revisar el marco regulatorio y establecer una normativa clara. Determinar las responsabilidades municipales y provinciales. Establecer las competencias de Medio Ambiente y del área de Salud.
- Reglamentar prácticas de reciclado que no aún no se han formalizado: residuos de la construcción, chatarrería y equipos eléctricos y electrónicos (RAEEs).
- Apoyo a políticas que impulsen la reducción, la reutilización y el reciclado
- Responsabilidad extendida de los productores
- Considerar las diferencias existentes entre la zona urbana y rural. Definir mecanismos de disposición y recolección diferentes en función de las características y naturaleza de estos ambientes. Para el área rural identificar soluciones a medida, de baja tecnología, innovadoras, con alta participación de la población, de muy bajo costo y acompañadas de un fuerte apoyo educativo dirigido a los habitantes.
- Mejorar la capacidad de aplicación, control y monitoreo.

13.7 Pautas para el Ordenamiento, Regulación y Control del territorio.

13.7.1 Gestión del territorio

A continuación se enumeran algunas pautas a tener en cuenta al momento de definir la gestión territorial que permita superar los nodos críticos del municipio, a la vez que garantizar el cumplimiento de los objetivos del PET

- Garantizar la oferta de suelo urbanizado para los sectores de menores recursos económicos y para los sectores medios.
- Asegurar un uso racional y sustentable del suelo y desarrollar mecanismos que permitan combatir las dinámicas de crecimiento urbano a partir de la naturalización social de un patrón de ocupación caracterizado por la informalidad, independientemente de las condiciones sociales de quienes lo llevan a cabo.
- Facilitar el acceso a la tierra, la vivienda y los inmuebles a todos los habitantes.
- Garantizar que el suelo cumpla una función social.
- Garantizar seguridad jurídica y suelo urbano de calidad a todos los habitantes.
- Promover la consolidación del tejido urbano con la finalidad de garantizar un mejor aprovechamiento de la infraestructura y los servicios
- Promover el cuidado de las áreas protegidas, así como también la incorporación de protecciones en aquellas áreas naturales que tengan valores paisajísticos y/o ambientales.
- Promover la movilización del suelo y de los inmuebles ociosos o subutilizados.
- Recuperar por parte del Estado la valorización producida por la actuación pública, ya sea que se trate de decisiones urbanísticas o bien por la realización de obras públicas.
- Promover la democratización de la gestión de la ciudad favoreciendo la participación de la población y de las asociaciones representativas de la comunidad
- Garantizar el libre acceso de todos los ciudadanos a la información urbanística, la que será de carácter público. A partir de la Utilización de sistema de Información Geográfica pueden ponerse a disposición visores WEB referidos al sistema urbano.

13.7.2 Pautas para el manejo del suelo

El manejo del suelo es una herramienta fundamental para el desarrollo socio-económico del municipio en dirección a un proceso sustentable. Los diferentes instrumentos de gestión y regulación urbanística son esenciales en la gestión del suelo en la medida que inciden directamente en la construcción y configuración del territorio.

En este sentido, el Estado, como agente orientador del desarrollo, debe emprender decididamente nuevas formas de intervención sobre el territorio que sean el soporte estructural de un nuevo modelo territorial más justo y solidario

Para el manejo del suelo resulta propicio valerse de instrumentos de gestión, que podrían clasificarse como:

- Instrumentos de intervención
- Instrumentos tributarios y de financiación
- Instrumentos de actuación y administración
- Instrumentos operativos

En el cuadro relativo a PROGRAMAS, LÍNEAS DE ACCIÓN Y PROYECTOS se definen los posibles instrumentos con los que puede contar un municipio a fin de intervenir directamente en la construcción y configuración del territorio.

Ellos son:

LL.1.b. Instrumentos de Intervención directa (asociados con líneas de acción D3 , D4 Y D5)

- Proyectos urbanos Especiales
- Distritos de Urbanización Especial (DUE)
- Distritos de urbanización prioritaria (DUP)
- Declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamientos
- Declaración de edificación necesaria.
- Declaración de Áreas Interés Social . (AIS)

LL.1.c Instrumentos de actuación y administración: (asociados con líneas de acción N1

- banco de tierras

LL.1.d Instrumentos Tributarios:

(asociados con el proyecto B.1.b)

- Normativa de ordenamiento territorial de cargas y beneficios sobre ociosidad.

LL.1.d Instrumentos de Financiación:(asociados con líneas de acción N1)

- Compensaciones urbanísticas
- Sesiones urbanísticas obligatorias
- Contribución por mejoras
- Derecho municipal de participación en la renta diferencial urbana y rural de las iniciativas privadas
- Captación de suelo por posesiones ventiañales.

14. VINCULACIÓN DE LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS CON PROGRAMAS, LINEAS DE ACCIÓN Y PROYECTOS ESPECÍFICOS.

La estrategia para reconfigurar el territorio de El Bolson, de modo de transformar el modelo actual del territorio y llegar al modelo territorial deseado, se compone de **2 LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS** que responden a cada uno de los **Nodos Críticos** identificados en el diagnóstico

Cada Lineamiento está constituido por una serie de **PROGRAMAS** de actuación que responden a s **Objetivos Estratégicos Generales y Particulares**. A partir de estos Programas se despliegan una serie de **Líneas de Acción** desarrolladas, en la mayoría de los casos, con Proyectos específicos.

Los **PROYECTOS**, como especificación de los Programas, implican acciones concretas que impactarán en la realidad cotidiana de manera positiva, eliminando o transformando las situaciones problemáticas identificadas. Es así que a medida que se materialicen dichos proyectos se hará posible gestionar la ciudad propuesta en el modelo territorial deseado. La materialización de los proyectos además dará como resultado paulatinamente una mejora en las condiciones territoriales y por ende en la calidad de vida de la población.

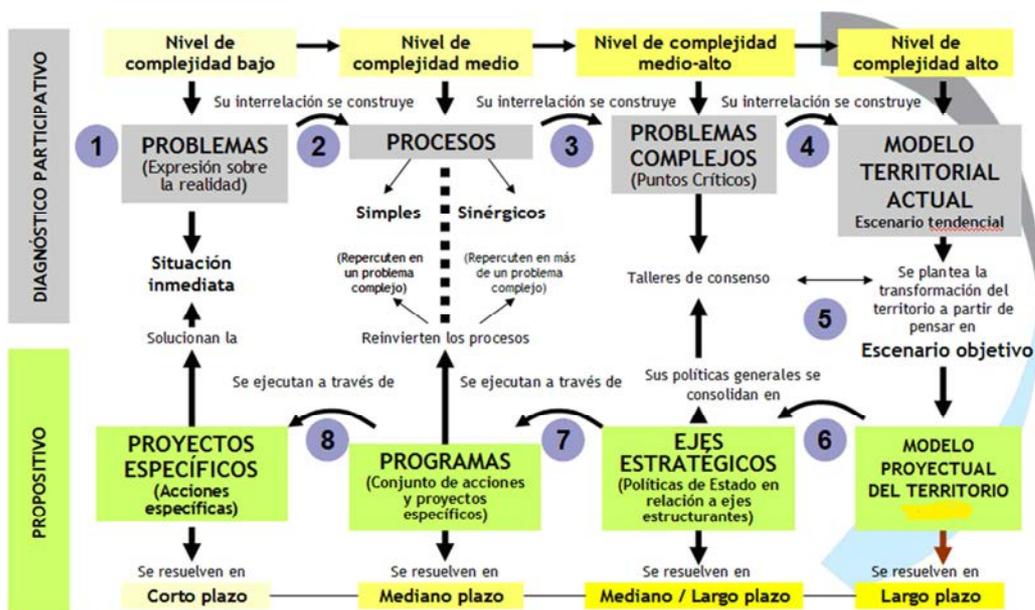
Todas estas herramientas orientan la gestión de la ciudad, planificando la obra pública y encuadrando la iniciativa privada. De este modo, la administración local dará continuidad a los Lineamientos Estratégicos a partir de Programas y Proyectos que, más allá de las circunstancias coyunturales, posibilitarán no sólo una gestión pública y privada con criterios de eficiencia y eficacia preestablecidos, sino que también permitirán potenciar, reformular, o reencauzar, según los casos, las iniciativas en marcha.

14.1 Matriz problema – programa

La Matriz “problema-programa” es una de las herramientas que se desprende de la Planificación estratégica y su enfoque se concentra en temas críticos prioritarios, posibilitando la corroboración del encadenamiento lógico del Plan. De esta manera, los PROGRAMAS se convierten en indicadores de las áreas prioritarias de intervención y dan respuesta a los Procesos Críticos descritos en el Art. 3.3.1 del Informe 1 mientras que los PROYECTOS dan respuesta a los Problemas simples evidenciados en el Diagnóstico.

He aquí el esquema:

Figura N° 78. Capacidad explicativa del diagnóstico y su relación con la etapa propositiva



14.2 Descripción de lineamientos estratégico

Los lineamientos estratégicos posibilitan la superación de los nodos críticos detectados en la etapa del diagnóstico. Como ya hemos comentado, básicamente se trata de la activación de políticas públicas municipales y/o provinciales que posibiliten el despliegue de las potencialidades del territorio y permitan transformar el modelo territorial actual en el modelo deseado.

14.2.1 Lineamiento estratégico I: PLANIFICAR POLÍTICAS PÚBLICAS HACIA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL HÁBITAT Y EL DESARROLLO TERRITORIAL.

El primer lineamiento estratégico responde a impulsar políticas públicas que promuevan condiciones de equidad para el acceso al hábitat.

14.2.1.1 Relación entre nodo crítico y lineamiento estratégico

A continuación se enumeran los nodos críticos con los que se relaciona a este lineamiento estratégico.

Nodo Crítico 1 , 2 y 3	Lineamiento Estratégico I
<ol style="list-style-type: none"> 1. Dinámica de crecimiento urbano que consolidan procesos críticos de subdivisión y ocupación de suelo. 2. Vulnerabilidad ambiental y deterioro del patrimonio natural 3. La gestión municipal operando sobre lo urgente determina que un problema vuelva a emerger en el corto o mediano plazo de manera incrementada 	<p style="text-align: center;">Planificar políticas públicas hacia la gestión del Hábitat y el desarrollo territorial.</p>

14.2.1.2. Relación entre procesos críticos y programas propuestos

Para este lineamiento estratégico se plantean diferentes PROGRAMAS de acción orientados a la superación de los procesos críticos identificados en la etapa diagnóstica.

El siguiente cuadro asigna a cada proceso crítico identificado el PROGRAMA PROPUESTO correspondiente

PROCESOS CRÍTICOS	PROGRAMAS
<p>LAS DINÁMICAS DE CRECIMIENTO URBANO A PARTIR DE LA NATURALIZACIÓN SOCIAL DE UN PATRÓN DE OCUPACIÓN CARACTERIZADO POR LA INFORMALIDAD, INDEPENDIENTEMENTE DE LAS CONDICIONES SOCIALES DE QUIENES LAS LLEVEN A CABO, HA DADO LUGAR A LA CONSOLIDACIÓN DE PROCESOS CRÍTICOS DE SUBDIVISIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO</p>	<p>A. Ordenamiento, Gestión Monitoreo y Control del territorio D. Integración sociourbanística y reducción del déficit habitacional G. Cogestión interjurisdiccional con entes estatales y privados</p>
<p>LA PROGRESIVA DEGRADACIÓN Y PÉRDIDA DEL ESPACIO PÚBLICO QUE HABÍA SIDO CONSTRUÍDO DESDE UN PROCESO HISTÓRICO DE CONFORMACIÓN DE CIUDAD, Y LA FALTA DE CONCIENTIZACIÓN SOCIAL EN VIRTUD DE LA AFIRAMCIÓN DE QUE EL ESPACIO PÚBLICO ES COLECTIVO Y SOCIAL PROPICIAN UNA CIUDAD CON ESCASA CALIDAD Y CANTIDAD DE ESPACIOS PÚBLICOS</p>	<p>F. Obras y servicios públicos para la gestión urbano-ambiental. J. Programa de protección y puesta en valor del espacio público urbano y natural</p>
<p>EI MODELO ACTUAL DE CIUDAD DIFUSA Y DE CRECIMIETNO ESPONTÁNEO GENERA CONDICIONES DEFICITARIAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS</p>	<p>B. Movilizacion de suelo ocioso E. Reestructuración vial y conectividad. F.Obras y servicios públicos para la gestión urbano-ambienta</p>
<p>LA OCUPACIÓN INFORMAL DE SUELO PARA USO RESIDENCIAL EN ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS O DE ALTO VALOR NATURAL GENERAN EL DETERIORO DEL PATRIMONIO AMBIENTAL, VULNERABILIDAD Y EXCLUSIÓN SOCIAL.</p>	<p>G.Cogestión interjurisdiccional con entes estatales y privados. I. Programa de protección, promoción y fortalecimiento del patrimonio natural J. Programa de protección y puesta en valor del espacio público urbano y natural</p>
<p>LA PRESIÓN DE LAS URBANIZACIONES EN ÁREAS RURALES FAVORECIDAS POR UN MERCADO INMOBILIARIO DESREGULADO Y UNA NORMATIVA VIGENTE QUE HABILITA LA SUBDIVISIÓN DE SUELO RURAL HA GENERADO EL RETROCESO DE LA PRODUCTIVIDADTRADICIONAL Y LA DISMINUCIÓN DE LA POBLACIÓN RURAL DEBIDO AL CAMBIO DE USO</p>	<p>C.. Subdivisión del suelo rural H. Programa de protección del ambiente y producción diversificada de bienes y servicios ambientales G.Cogestión interjurisdiccional con entes estatales y privados</p>

14.2.1.3. Objetivos específicos de cada Programa

Los objetivos específicos planteados para cada uno de los programas propuestos son los que se describen a continuación:

Para los programas A,B,C y D

- Planificar suelo urbano
- Revertir el crecimiento urbano desordenado
- Definir, estructurar , consolidar y completar el área urbana
- Integrar las áreas urbanizadas de los barrios de ribera con la trama urbana fundacional
- Revertir el patrón de ocupación de usos de suelo caracterizado por las acciones de hecho
- Instalar una renovada estrategia habitacional
- Proteger el carácter productivo del suelo rural

Para los programas E y F

- Alcanzar universalidad en la provisión de servicios públicos

Para el programas G

- Impulsar políticas de cogestión entre los distintos niveles del Estado.
- Proteger los recursos naturales del territorio, conjugando la actividad turística y productiva en su entorno rural

Para los programas H e I

- Fortalecer los mecanismos de protección de las áreas naturales
- Proteger los recursos naturales del territorio, conjugando la actividad turística y productiva en su entorno rural.
- Poner en valor el patrimonio natural existente

Para el programa J

- Proteger el patrimonio histórico y el paisaje urbano
- Poner en valor y jerarquizar el espacio público local
- Intervenir las áreas naturales degradadas

14.2.1.4. Descripción de cada Programa

A. Ordenamiento, Gestión Monitoreo y Control del territorio

Corresponde a la necesidad de poner en valor el rol del Estado Municipal y asumir el protagonismo de conducir la gestión, el desarrollo, monitoreo y control del territorio; específicamente dentro del ejido y creando acuerdos y marcos referenciales para establecer políticas conjuntas con los municipios vecinos de la provincia de Chubut.

B. Movilización de Suelo Ocioso

Corresponde a la necesidad de consolidar el completamiento de algunas áreas de la ciudad a fin de mejorar el aprovechamiento del suelo urbano existente y de la capacidad urbana instalada, evitando la expansión urbana hacia las zonas rurales y de alto valor ambiental y paisajístico y buscando una mejor distribución de la población en el territorio.

C. Subdivisión de suelo rural

Corresponde a la necesidad de fortalecer las capacidades municipales, estableciendo a través de una mirada estratégica, criterios para la subdivisión de suelo rural en el marco del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

D. Integración socio urbanística y reducción del déficit habitacional

Corresponde a la necesidad de crear las condiciones para dinamizar el completamiento de los grandes vacíos urbanos, para la progresiva incorporación planificada de suelo urbano de calidad articulando una planificada respuesta a la demanda habitacional y de equipamientos urbanos a escala institucional y comunitaria.

E. Restructuración vial y conectividad

Corresponde a la necesidad de impulsar obras que completen y modernicen la infraestructura vial, tanto a escala urbana como regional. En este sentido paralelamente impulsar la planificación y desarrollo de proyectos integrales de tráfico urbano y transporte público.

F. Obras y servicios públicos para la gestión urbano ambiental

Corresponde a la necesidad de desarrollar una estrategia integral para atender la deficiencia local en relación a infraestructuras urbanas estructurales y la implementación de programas de servicios públicos para la gestión urbano ambiental; aprovechando y eficientizando la infraestructura instalada, tendiendo a la universalización en la provisión de servicios e infraestructuras.

G. Cogestión interjurisdiccional público – privada.

Corresponde a la necesidad de lograr un modelo de gestión dinámico en el marco de un espacio territorial en el que conviven distintas jurisdicciones administrativas. En este sentido el recurso hídrico y el bosque nativo aparecen como los bienes comunes más importantes a conservar y gestionar en el marco de un modelo de ciudad que combina las áreas urbanas altamente densificadas con las áreas rurales intermedias a modo de un continuo que se desarrolla en ambas provincias.

H. Programa de protección, promoción y fortalecimiento del patrimonio natural

Corresponde a la necesidad de proteger el patrimonio natural, planteando otras alternativas a las ya existentes que posibiliten la ampliación de protecciones en aquellas áreas naturales que así lo requieran.

I. Programa de protección del ambiente y producción diversificada de bienes y servicios ambientales

Corresponde a la necesidad de proteger la productividad local tradicional de las áreas rurales a través de la definición de restricciones en relación a los usos que puedan darse en áreas consideradas de especial valor ambiental y paisajístico.

J. Programa de Protección y Puesta en Valor del espacio público urbano y natural

Corresponde a la necesidad de planificar, proyectar, desarrollar, consolidar y mantener el espacio público recreativo de la ciudad. En este sentido atender a la remediación sobre áreas ambientalmente degradadas, incorporando la creación de nuevos espacios públicos singulares tanto a escala urbana como barrial.

14.2.1.5. Identificación de las Líneas de Acción de cada Programa.

En función de los objetivos particulares trazados para cada programa es posible establecer las líneas de acción que permitan planificar, priorizar, ejecutar y evaluar los proyectos específicos que se establezcan para la implementación del presente plan de ordenamiento territorial.

A continuación se relacionan los diferentes programas con las LINEAS DE ACCIÓN propuestas.

A. Ordenamiento, Gestión Monitoreo y Control del territorio

Línea de acción A.1

Conducir la gestión, desarrollo, monitoreo y control del territorio a través de políticas públicas de gestión de suelo y desarrollo sostenible.

B. Movilización de Suelo Ocioso

Línea de acción B.1.

Impulsar el completamiento de vacíos urbanos

C. Subdivisión de suelo rural

Línea de acción C.1.

Fortalecer la capacidad de intervención municipal del abordaje de esta problemática local.

D. Integración socio urbanística y reducción del déficit habitacional

Línea de Acción D1.

Potenciar la intervención en el mejoramiento de barrios y viviendas precarias

Línea de Acción D2.

Impulsar la incorporación planificada de suelo urbano de calidad destinado al uso residencial y equipamientos comunitarios

Línea de Acción D3.

Establecer áreas de oportunidad para el desarrollo urbano

Línea de Acción D4.

Determinar áreas de intervención urbanística para la inclusión social

Línea de Acción D5.

Incorporar el suelo ocupado con estándares urbanos y de seguridad jurídica.

E. Reestructuración vial y conectividad

Línea de acción E1

Impulsar obras que completen la infraestructura viaria existente

Línea de acción E2

Impulsar obras que mejoren la conectividad local de la ciudad

Línea de acción E3

Impulsar la refuncionalización de las vías a través de la clasificación diseño y jerarquización

Línea de acción E4

Impulsar el mejoramiento del transporte público y la movilidad local.

F. Obras y servicios públicos para la gestión urbano ambiental

Línea de acción F1.

Mejoramiento en el tratamiento de efluentes líquidos

Línea de acción F2.

Optimización de la gestión integral de RSU: sistema de recolección, tratamiento y disposición.

G. Cogestión interjurisdiccional público – privada.

Línea de acción G1.

Fortalecer las capacidad de protección y regulación del Recurso Hídrico

Línea de acción G2.

Impulsar, mediante la Formulación y suscripción de convenios asociados la articulación permanente entre MEB y los organismos competentes en la superficie de intervención del Sector Loma del Medio(manejo compartido)

Línea de acción G3.

Impulsar mediante la Formulación y suscripción de convenios asociados el manejo compartido de las AP entre el MEB y las comunidades originarias

Línea de acción G4.

Fortalecer las capacidades de articulación con los demás municipios de la Comarca Andina del Paralelo 42

H. Programa de protección, promoción y fortalecimiento del patrimonio natural

Línea de acción H1.

Fortalecer la producción diversificada de bienes y servicios del medio rural

Línea de acción H2.

Impulsar una normativa que defina restricciones en relación a los usos en superficies con condicionamientos especiales.

I. Programa de protección del ambiente y producción diversificada de bienes y servicios ambientales

Línea de acción I1.

Impulsar buenas prácticas de desarrollo turístico acordes al entorno natural

Línea de acción I2.

Fortalecer el manejo de las áreas protegidas municipales

(APM)

Línea de acción I3.

Fortalecer y propiciar el intercambio comunitario entre los habitantes del MEB y la Reserva Forestal Loma del Medio (RFLM)

Línea de acción I4.

Compatibilizar el desarrollo turístico y recreativo con los objetivos de la RFLM.

J. Programa de Protección y Puesta en Valor del espacio público urbano y natural

Línea de acción. J1.

Intervención sobre áreas ambientalmente antropizadas

Línea de acción J.2.

Reconocimiento y puesta en valor de los espacios públicos singulares a fin de potenciar las cualidades histórico- arquitectónicas de la ciudad para ofrecerlo al disfrute de la población y al turista o visitante de la ciudad

Línea de acción J.3.

Creación de nuevos espacios públicos singulares (equipamientos)

Línea de acción J.4.

Fomento de Buenas Prácticas para el uso y disfrute del patrimonio histórico y el paisaje urbano.

14.2.1.6. Relación entre problemas simples y proyectos específicos.

A continuación se relacionan los problemas simples identificados en el diagnóstico con su correspondiente proyecto específico pensado para dar solución y/o transformar las situaciones problemáticas identificadas.

PROBLEMA:

- ✓ Existencia de un vía rápida, de flujo intenso y caracterizada en la situación de corredor (RN40) que atraviesa el área urbana.

PROYECTO:

E.2.b. Plan de refuncionalización de vías rápidas:

- Av. Gral san Martín.
- Av. Belgrano
- Calle Islas Malvinas-Juan Bautista Alberdi-San Francisco de Asis.

PROBLEMA:

- ✓ Estado deficitario de la red de vinculación secundaria interprovincial, y de los caminos vecinales y rurales.

PROYECTO:

E.2.c. Plan de adecuación de la RP85 .

E.4.a. Plan Integral del tráfico urbano y regional

PROBLEMA:

- ✓ Baja conectividad interior, producto de la fragmentación territorial y de la falta de infraestructuras (puentes peatonales y vehiculares para el cruce del río Quemquemtreu).
- ✓ Barreras físicas y naturales para la integración de nuevas áreas residenciales al núcleo urbano de la ciudad. (trama viaria discontinua, Río, topografía)

PROYECTO:

E.1.a Plan de reacondicionamiento y/o restructuración de Puentes vehiculares/peatonales:

- Barrio San José
- San Francisco de Asis
- Azcuénaga

E.1.b Proyecto de nueva creación de Puentes vehiculares / peatonales:

- Pellegrini
- Viamonte
- General Las Heras

E.2.a.Plan de consolidación y jerarquización Ejes transversales a escala urbana y regional.

- Eje calle San Francisco de Asis
- Eje calle Azcuénaga/Pellegrini
- Eje calle Gral. Las Heras

E.2.b. Plan de refuncionalización de vías rápidas:

- Av. Gral san Martín
- Av. Belgrano
- Calle Islas Malvinas-Juan Bautista Alberdi-San Francisco de Asisi

PROBLEMA:

- ✓ Baja cobertura y mal estado de pavimentos, cordones cuenta, veredas y vías peatonales fuera del radio del casco fundacional.

PROYECTO:

E.1.c. Plan de completamiento de tendido asfáltico en el cuadrante comprendido entre las calles: Las Heras, Rivadavia, San Francisco de Asis y Pastorino-Islas Malvinas.

E.1.d. Plan de completamiento de cordón cuenta en los cuadrantes comprendidos entre las calles:

- Rivadavia, Las Heras, Costanera y San Francisco de Asis
- Pastorino, Las Heras, Ruta 40 e Islas Malvinas
- San Francisco de Asis, Costanera y Ruta 40
- 25 de Mayo, Las Heras, Costanera y Paralelo 42º
- Paralelo 42º, 2 de abril, Los Pioneros, don Bosco y 25 de Mayo.

PROBLEMA:

- ✓ Existen construcciones localizadas dentro de la restricción al dominio del trazado de la ruta Provincial N° 85 , cuando la misma atraviesa el Sector Loma del Medio.

PROYECTO:

E.2.c. Plan de adecuación de la RP85

PROBLEMA:

- ✓ Dinámica de crecimiento espontáneo, expansivo y disperso.
- ✓ Crecimiento urbano con reglas que no responden al espíritu de la legislación que el Municipio previó.
- ✓ Tejidos con baja densidad de ocupación en todo el área urbana de la ciudad.
- ✓ Existencia de una normativa de ordenamiento territorial de compleja lectura, sin sistematizar y desarticulada respecto al Código Ambiental.
- ✓ Existencia de un alto grado de situaciones irresueltas tanto en la ocupación de suelo, la edificación y control de usos:
 - Existencia de parcelas con superficies menores a las mínimas establecidas por Código.
 - Existencia de lotes sin salida a la vía pública.
 - Existencias de “conflictos de uso” por la incompatibilidad de Uso Residencial con Industrial en algunas áreas de la ciudad, en donde el uso residencial avanzó sobre zonas que el Código establece como Industrial (I1 I2).

PROYECTO:

A.1.a. Contenidos mínimos para normativa de ordenamiento territorial en el marco de la reformulación del CPU(aspectos urbanísticos y ambientales en zona urbana y rural) (vinculación con la Línea de Acción K1).

A.1.c. Contenidos mínimos para un nuevo Código Ambiental.

B.1. a. Formulación de Instrumentos de Intervención directa (asociados con líneas de acción D3 , D4 Y D5):

- Formulación de Proyectos urbanos Especiales.
- Creación de Distritos de Urbanización Especial (DUE) o de urbanización prioritaria (DUP).
- Declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamientos.
- Declaración de edificación necesaria.
- Declaración de Áreas Interés Social . (AIS).
- Reajuste o englobamiento parcelario.

D.2.a. Definición y localización del área destinada a futura ampliación urbana. (vinculación con los proyectos A.1.a. y A.1.c.)

PROBLEMA:

- ✓ Existencia de lotes vacantes u ociosos que se mantienen como reserva de valor en el interior de la trama urbana.
- ✓ Existencia de grandes vacíos urbanos sin asignación de usos.

PROYECTO:

B.1.b. Formulación de instrumentos tributarios:

- Normativa de ordenamiento territorial de cargas y beneficios sobre ociosidad. "Ociosidad cero".

D.3.c. Proyecto Urbano Especial: tierras de Gendarmería nacional

PROBLEMA:

- ✓ Ocupación de suelo informal para usos residencial, sobre la base de tierras fiscales sin asignación de parámetros urbanísticos. (suelo no urbano).
- ✓ Ocupación informales de suelo para uso residencial en áreas no aptas para la localización de viviendas (topografía, escorrentía de arroyos, áreas anegables, ...etc).

PROYECTO:

D.2.b . Plan de Sector Loma del medio.

D.2.c . Definición de contenidos mínimos para la Ordenanza de aprobación del Sector Loma del medio. (vinculación con el proyecto D.2.b):

- cesiones obligatorias: calles , equipamientos y espacios verdes
- conceptualización de vialidades (calles de convivencia)
- definición y caracterización de áreas protegidas y/o espacios naturales singulares .
- necesidad de la existencia de estudios de suelo .
- superficies mínimas y máximas de parcelas
- definición de usos permitidos y/o prohibidos
- definición de parámetros urbanísticos
- (FOS, FOT, Unidades de vivienda por parcela, densidad, altura reguladora, retiros de L.M. y/o E.D.P.,...etc)

- Transferencia de derecho
- Usufructos
- Servidumbres
- Comodatos gratuitos y onerosos
- Ventas

PROBLEMA:

- ✓ Deficits habitacional y dificultades de acceso al suelo servido de calidad

PROYECTO:

D.1. a. Plan "MI BARRIO".

D.1. b Plan "MI CASA".

D.1. c. Regularización urbana (vinculación con los proyectos D.5.a. , D.2.b., D.3.a y D.4.a.).

D.2.a. Definición y localización del área destinada a futura ampliación urbana. (vinculación con los proyectos A.1.a. y A.1.c.).

PROBLEMA:

- ✓ Desaprovechamiento del Río Quemquemtreu y su espacio público como eje estructurador del desarrollo urbano.

PROYECTO:

J.1.a. Plan de recuperación de los espacios verdes en línea de ribera. (vinculado al proyecto J.3.b.)

J.3.b Parque lineal costanera del río Quemquemtreu.

PROBLEMA:

- ✓ Ocupación de las planicies de inundación del área ribereña del Río Quemquemtreu.

PROYECTO:

D.4.a Contención hídrica barrio Terminal.

D.4.b Regularización urbanística en Líneas de ribera y áreas de interés ambiental.

G.1.b. Convenio de actuación para la gestión municipal de la actualización de la línea de ribera en la planta urbana. (vinculación con el proyecto D.4.b. y Línea de acción G.2).

PROBLEMA:

- ✓ Consolidación espontánea del área ribereña del Río Quemquemtreu.
- ✓ Condiciones de precariedad, desigualdad y vulnerabilidad en algunas áreas residenciales de nueva creación (barrios ribereños).

PROYECTO:

- D.4.a.** Contención hídrica barrio Terminal.
- D.4.b.** Regularización urbanística en Líneas de ribera y áreas de interés ambiental.
- D.5.a.** Plan de regularización urbano-dominial. (Vinculado al proyecto D.1.c.).
- D.3.a.** Desarrollo urbano barrio Los Hornos.

PROBLEMA:

- ✓ Degradación del paisaje ribereño y desaprovechamiento de su potencial espacio público por presencia de residuos, escombros y chatarra abandonada.

PROYECTO:

- J.1.a.** Plan de recuperación de los espacios verdes en línea de ribera. (vinculado al proyecto J.3.b.) .
- J.2.c.** Balneario Municipal.
- J.3.b.** Parque lineal costanera del Río Quemquemtreu.

PROBLEMA:

- ✓ Dificultad para la regularización dominial en algunos sectores de la ciudad.
- ✓ Falta de identidad colectiva local debido a la fragmentación social.

PROYECTO:

- D.3.a** Desarrollo urbano barrio Los Hornos.
- D.1. c.** Regularización urbana (vinculación con los proyectos D.5.a. , D.2.b., D.3.a y D.4.a.)
- D.4.b.** Regularización urbanística en Líneas de ribera y áreas de interés ambiental.
- D.5. a.** Plan de regularización urbano-dominial. (Vinculado al proyecto D.1.c.)

PROBLEMA:

- ✓ Escasa cantidad y calidad de espacio público.
- ✓ Progresiva degradación y pérdida del espacio público que había sido construido desde un proceso histórico de conformación de ciudad

PROYECTO:

- J.3.a.** Parque Urbano Loma del Medio.
- J.3.b.** Parque lineal costanera del río Quemquemtreu.
- J.3.c.** Bulevar de Av. San Martín.

J.3.d. Infraestructuras públicas :

- Deportiva: "Centro de Actividades Deportivas y Recreativas Néstor Kirchner"
- Culturales: "Centro Cultural El Bolsón"
- Turísticas: "Mirador del Río Azul"

J.4.a. Plan de Mantenimiento del espacio público.

J.4.b. Plan de Forestación y arbolado urbano.

PROBLEMA:

- ✓ Subdivisiones de suelo en área rurales, para uso turístico-residencial, bajo la figura de condominios.
- ✓ Cambios de uso y cobertura en suelos rurales.
- ✓ Dificultad para la provisión de agua para riego en zonas rurales por la necesidad de garantizar agua para el consumo humano debido al cambio de uso productivo a turístico - residencial.
- ✓ Déficits de intervención del Estado municipal a través de políticas públicas que impulsen el desarrollo económico-productivo rural y frenen la subdivisión de suelo rural.

PROYECTO:

A.1.b. Contenidos mínimos para una nueva normativa sobre loteos.

C.1. a. Revisión y/o reformulación de la normativa vigente. (Ord. 121/09)

Definición de:

- usos permitidos .
- usos prohibidos.
- superficies mínimas, tamaño de las parcelas.
- parámetros urbanísticos en parcelas o subparcelas inferiores a las 4 has con destino a un uso turístico o residencial rural y subrural (FOS. FOT.... etc)
- obligaciones de hacer para el desarrollador: ambientales y servicios básicos.

C.1. b. Definición de las áreas dentro del Ejido municipal en donde se admiten proyectos de parcelamiento en la modalidad de "Consortio Parcelario" (vinculación con el proyecto A.1.a y A.1.b).

PROBLEMA:

- ✓ Existencia de un mercado inmobiliario desregulado que provoca una dinámica de mercado que beneficia a unos pocos y dificulta el acceso al suelo a la gran mayoría de la población que no puede "pagar los precios del mercado".
- ✓ Existencia de un mercado informal de suelo.

- ✓ Ausencia de previsión desde la planificación territorial de suelo disponible para urbanizar que genera el accionar desde lo urgente ante la necesidad de suelo residencial.

PROYECTO:

D.2.a. Definición y localización del área destinada a futura ampliación urbana. (vinculación con los proyectos A.1.a. y A.1.c.).

D.3.b. Proyecto de Urbanización “12 has Sector Norte”. Instrumento de actuación:
- Convenios urbanísticos público-privado.

PROBLEMA:

- ✓ Áreas protegidas nacionales, provinciales y municipales con problemas de gestión (sin Planes de Manejo; con Planes que no se implementan; con implementación poco efectiva)

PROYECTO:

I.2.a. Definición de criterios para la delimitación de las AP. Materialización en el terreno y elaboración de la cartografía correspondiente.

I.2.b. Elaboración de Planes de Manejo de las AP (Diagnostico, Estrategias de manejo, Monitoreo).

PROBLEMA:

- ✓ Degradación progresiva y fragmentación de áreas naturales que no se encuentran dentro de áreas protegidas.
- ✓ Alto grado de antropización en áreas protegidas y/o de alto valor ambiental
- ✓ Fuerte presión social para urbanizar sectores con alto valor paisajístico y ambiental.

PROYECTO:

J.3.a Parque Urbano Loma del Medio.

I.3.a. Centro de visitantes de la Reserva Forestal Loma del Medio (CVR)

I.3.b. Instalación de oficinas institucionales en la Reserva Forestal Loma del Medio (INTA, Turismo, MEB, SFA, SPLIF, Policia, Gendarmería, y otras)

I.4.b Paseos y senderos en espacios particulares que faciliten la conectividad natural y social:

- 1- Sendero peatonal “Mirador de la Loma” y accesos del faldeo
- 2- Paseo del Bosque de ciprés
- 3- Circuito de cabalgatas (ruta 85)
- 4- Área de escurrimiento arroyo diagonal

I.4.a Propuesta de funcionamiento del CVR (convenios institucionales, personal, Programa de Educación Ambiental RFLM, campaña Mantengamos limpias las Áreas Protegidas de la Comarca”.

H.2.a. Definición de condicionamientos especiales para áreas de valor ambiental fuera de las AP (protección de cursos de agua y bosques).

H.2.b. Articulación de acciones entre la MEB y el SFA sobre los sectores de bosque no afectados por la Ley de Bosques Nativos.

PROBLEMA:

- ✓ Ineficiencia en el manejo del recurso hídrico (mallines, zonas de recarga, escurrimiento superficial y subterráneo).
- ✓ Problemática de inundaciones en invierno y falta de agua en verano, producto de los impactos que provoca la antropización sobre las funciones de regulación de los bosques y la vegetación.

PROYECTO:

G.1.a. Plan de gestión del agua a nivel cuenca hidrográfica.

PROBLEMA:

- ✓ Dificultad para integrar la actividad turística a la producción rural y su articulación para el desarrollo local.

PROYECTO:

I.1.a. Plan de turismo activo sostenible (ecoturismo, turismo aventura, científico, rural)

I.1.b. Desarrollo del turismo rural.

PROBLEMA:

- ✓ Disminución de la población rural debido a la venta de tierras productivas en función de su alta rentabilidad producto del cambio de uso.
- ✓ Decaimiento creciente de la producción rural tradicional.
- ✓ Deficiencias de infraestructura, de recursos humanos y económicos del estado municipal para asegurar la conservación de los recursos naturales y garantizar el sostenimiento de las áreas productiva.

PROYECTO:

H.1.a. Creación de una cartera de proyectos de producción diversificada mediante la articulación de la MEB, el INTA y el SFA.

H.1.b. Elaboración de Planes para el sostenimiento técnico y financiero de actividades productivas.

I.3.d. Proyecto de uso sustentable de los productos del bosque:

- Propuesta de organización de cosecheros y capacitación (mejorar técnicas de cosecha y formación de emprendedores) .
- Organización, capacitación y difusión de uso y aprovechamiento de los recursos del bosque.
- Transformación de residuos del aprovechamiento en productos de mayor eficiencia energética.

PROBLEMA:

- ✓ Conflictos de tenencia de tierras entre las comunidades Mapuches.

PROYECTO:

I.2.c. Elaboración de planes de manejo compartido con las comunidades originarias.

Línea de acción G3. Impulsar mediante la Formulación y suscripción de convenios asociados el manejo compartido de las AP entre el MEB y las comunidades originarias.

PROBLEMA:

- ✓ Desequilibrios y deficiencias en la cobertura de servicios, equipamientos, infraestructura y espacios verdes en las nuevas áreas residenciales de la ciudad.

PROYECTO:

F.1.a. Plan director de Cloacas. Ampliación de la capacidad de la planta depuradora de efluentes cloacales.

F.1.c. Plan director de Desagües Pluviales .

F.1.d. Manual normativo para la instalación de sistemas estáticos de evacuación de líquidos (incluye fiscalización municipal)

F.2.a. Plan para la Gestión Integral de RSU (enfoque y coordinación comarcal).

- Capacitación obligatoria del personal para la gestión de RSU.
- Educación y difusión comunitaria relativa a la clasificación de RSU.

L.1. a. Incorporar Instrumentos de financiación (asociados con líneas de acción K 1 y K5)

- Compensaciones urbanísticas
- Cesiones urbanísticas obligatorias
- Contribución por mejoras
- Derecho municipal de participación en la renta diferencial urbana y rural de las iniciativas privadas
- Captación de suelo por posesiones ventiañales

- Transferencia de tierras fiscales provinciales a favor del Municipio de El Bolsón.

PROBLEMA:

- ✓ Debilidades municipales para la incorporación de actores interjurisdiccionales con injerencia en el territorio, para una gestión coordinada.

PROYECTO:

G.1.a. Plan de gestión del agua a nivel cuenca hidrográfica.

G.1.b. Convenio de actuación para la gestión municipal de la actualización de la línea de ribera en la planta urbana. ... (vinculación con el proyecto D.4.b. y Línea de acción G.2).

Línea de acción G2. Impulsar, mediante la Formulación y suscripción de convenios asociados la articulación permanente entre MEB y los organismos competentes en la superficie de intervención del Sector Loma del Medio(manejo compartido).

Línea de acción G3. Impulsar mediante la Formulación y suscripción de convenios asociados el manejo compartido de las AP entre el MEB y las comunidades originarias.

G.4.a. Visión Comarcal. Documento Marco de acuerdo Comarcal para la articulación de políticas públicas.

14.2.2 Lineamiento Estratégico II: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y ADECUACIÓN ADMINISTRATIVA NORMATIVA PARA LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

El segundo lineamiento estratégico responde a impulsar la sistematización de los procedimientos de gestión gubernamental y la implementación y/o modernización de los instrumentos normativos que permitan al Estado Municipal consolidar su potestad sobre el territorio.

14.2.2.1. Relación entre nodo crítico y lineameinto estratégico

A continuación se enumeran los nodos críticos con los que se relaciona a este lineamiento estratégico.

Nodo Crítico 4	Lineamiento Estratégico III
<p>Dificultades para llevar a cabo un desarrollo local integrado en relación a las nuevas demandas</p>	<p>Fortalecimiento institucional y adecuación normativa para la gestión del territorio</p>

14.2.2.2. Relación entre procesos críticos y programas propuestos

El siguiente cuadro asigna a cada proceso crítico identificado el PROGRAMA PROPUESTO correspondiente:

PROCESOS CRÍTICOS	PROGRAMAS
<p>LOS ESPACIOS DE DISCUSIÓN Y REFLEXIÓN PARTICIPATIVA GENERADOS POR LA AGENDA TERRITORIAL FUERON INSUFICIENTES PARA IMPACTAR EN LA MODIFICACIÓN DE CONDUCTAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</p>	<p>K. Programa de fortalecimiento de las capacidades municipales para la gestión en el ordenamiento territorial.</p>
<p>LA RESOLUCIÓN DE LAS SITUACIONES VERIFICADAS EN EL TERRITORIO SE VE OBSTACULIZADA POR: UN MARCO NORMATIVO DISPERSO, SUPERPUESTO O CONFUSO FRENTE A LA REGULACIÓN AMBIENTAL Y LA EXISTENCIA DE IMPORTANTES SUPERFICIES DENTRO DEL EJIDO MUNICIPAL QUE AUN PERMANECEN COMO DOMINIO PROVINCIAL</p>	<p>K. Programa de fortalecimiento de las capacidades municipales para la gestión en el ordenamiento territorial. L. Programa de fortalecimiento de la capacidad de financiamiento del desarrollo local</p>
<p>LOS PATRONES IRREGULARES DE SUBDIVISIÓN Y OCUPACIÓN DE SUELO CONTINÚAN VISUALIZANDOSE COMO UN CONFLICTO, DESLEGITIMÁNDOSE EL GRADO DE INSTITUCIONALIDAD ALCANZADO EN EL PROCESO DE ABORDAJE DE HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN</p>	<p>K. Programa de fortalecimiento de las capacidades municipales para la gestión en el ordenamiento territorial.</p>

14.2.2.3. Objetivos específicos de cada Programa

Los objetivos específicos planteados para cada uno de los programas propuestos son los que se describen a continuación:

Para el programas k

- Modernizar y fortalecer la capacidad administrativa y legislativa del municipio
- Afianzar el ejercicio de la autoridad territorial
- Afianzar el liderazgo comarcal
- Actualizar y mejorar los recursos tecnológicos de la estructura municipal.

Para el programa L

- Consolidar nuevas estrategias para diversificar la capacidad del financiamiento para el desarrollo territorial planificado

14.2.2.4. Descripción de cada Programa

K. Programa de fortalecimiento de las capacidades municipales para la gestión en ordenamiento territorial

Corresponde a la necesidad de consolidar sistematización de los procedimientos de gestión gubernamental y la implementación y/o modernización de los instrumentos normativos que permitan al Estado Municipal consolidar su potestad sobre el territorio.

L. Programa de fortalecimiento de la capacidad de financiamiento del desarrollo urbano

Corresponde a la necesidad de implementar instrumentos para el fortalecimiento de la capacidad de financiamiento del desarrollo urbano y territorial pensados de manera complementaria a los programas de aplicación de políticas públicas, y concebidos desde la perspectiva de la función social de la propiedad privada.

14.2.2.5. Identificación de las Líneas de Acción de cada Programa

A continuación se relacionan los diferentes programas con las LINEAS DE ACCIÓN propuestas:

K. Programa de fortalecimiento de las capacidades municipales para la gestión en ordenamiento territorial

Línea de Acción K.1

Impulsar la aprobación de normativa e instrumentos de ordenación y gestión del territorio.

Línea de Acción K.2

Orientar la definición de procedimientos administrativos para la gestión del territorio.

Línea de Acción K.3

Fortalecer el seguimiento y control de gestión del territorio.

Línea de Acción K.4

Fortalecer las comunicaciones entre municipio y comunidad .

Línea de Acción K.5

Incorporar modelos de gestión dinámicos

L. Programa de fortalecimiento de la capacidad de financiamiento del desarrollo urbano

Línea de Acción L1.

Incorporar Instrumentos de Financiación para el desarrollo local

14.2.2.6. Relación entre problemas simples y proyectos específicos.

A continuación, tal y como se hizo para el Lineamiento Estratégico I se relacionan los problemas simples identificados en el diagnóstico con su correspondiente proyecto específico de la etapa propositiva.

PROBLEMA:

- ✓ Proceso histórico de deterioro de políticas públicas en el Municipio.
- ✓ Naturalización de la gestión del suelo desde la excepción a la norma a partir de un hecho fáctico que es necesario remediar
- ✓ Existencia de una Agenda Territorial desde el año 2012 que sólo fue validada por el Ejecutivo Municipal. El HCD MEB nunca aprobó la Agenda.
- ✓ Imposibilidad de regular adecuadamente los usos y la ocupación del suelo por carencia en la regulación de instrumentos de gestión territorial y Ambiental.

PROYECTO:

A.2.a. Diseño e implementación de un observatorio para el monitoreo ambiental y de desarrollo sostenible.

K.1.a. Aprobación de Normativa Municipal (vinculado a la Línea de Acción A.1) .

K.1.b. Aprobación de **Instrumentos de Intervención directa** (asociados con líneas de acción D3 , D4 Y D5)

- Proyectos urbanos Especiales
- Distritos de Urbanización Especial (DUE)
- Distritos de urbanización prioritaria (DUP)
- Declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamientos
- Declaración de edificación necesaria.
- Declaración de Áreas Interés Social . (AIS)

K.1.c Aprobación de **Instrumentos de actuación y administración:** (asociados con líneas de acción N1)

- banco de tierras

K.1.d Aprobación de **Instrumentos Tributarios:** (asociados con el proyecto B.1.b)

- Normativa de ordenamiento territorial de cargas y beneficios sobre ociosidad.

K.1.d Aprobación der **Instrumentos de Financiación:**(asociados con líneas de acción N1)

- Compensaciones urbanísticas
- Sesiones urbanísticas obligatorias

- Contribución por mejoras
- Derecho municipal de participación en la renta diferencial urbana y rural de las iniciativas privadas
- Captación de suelo por posesiones ventiañales

PROBLEMA:

- ✓ Los procedimientos de gestión e instrumentos urbanísticos se encuentran sin regulación .
- ✓ No se visualizan resultados emergente de la Agenda Territorial 2012 en cuestiones relacionadas con la problemática social-habitacional-territorial.
- ✓ Debilidades del sector público municipal para el abordaje de la compleja problemática territorial local.

PROYECTO:

K.2.a. Reglamento Municipal de Aprobación de nuevos loteos en área urbana y rural.

K.2.b. Reglamento Municipal de Aprobación de Planos para otorgar licencia de construcción de obra nueva, reforma y/o ampliación de inmuebles.

K.3.a. Refuncionalización y adecuación del organigrama municipal.

K.3. b. Puesta en marcha de la Oficina de Seguimiento del Plan Estratégico Territorial.

K.3.c. Digitalización del Catastro Municipal. Implementación del sistema de información geográfica. SIG.

K.3.d. Creación de un cuerpo de Inspectores territoriales.

K.4. a. SAPEM

K.4.b. Fideicomisos

PROBLEMA:

- ✓ Existencia de importantes superficies de dominio provincial, cuyo trámite de transferencia al municipio se encuentra demorado.

PROYECTO:

L.1. a. (asociados con líneas de acción K 1 y K5) Transferencia de tierras fiscales provinciales a favor del Municipio de El Bolsón.

15. PONDERACIÓN DE PROYECTOS ESPECÍFICOS

Para la ponderación de proyectos específicos se trabajó directamente con el municipio a partir de la necesidad de establecer prioridades al momento del desarrollo de los mismos.

Los criterios tenidos en cuenta para realizar esta ponderación son los que se listan a continuación.

- ✓ Necesidad y urgencia en relación a las problemáticas territoriales que el proyecto resuelve
- ✓ Sinergias y/o circuncalaciones entre proyectos

Además de la definición de criterios se han tenido en cuenta tres espacios temporales para la ponderación. Es así que la ejecución de proyectos se plantea a CORTO PLAZO, MEDIANO PLAZO Y LARGO PLAZO. A su vez, dentro de cada uno de estos espacios temporales se definen e identifican “proyectos prioritarios” para cada caso, de acuerdo a la necesidad de urgencia en la resolución de las problemáticas que se pretenden mitigar, solucionar y/o transformar en el territorio.

En este sentido el presente Plan pretende desarrollar únicamente los proyectos ponderados como a corto plazo. Aquellos que aparecen listados en el punto 6.1.1 deberán desarrollarse con un alto grado de definición. Mientras que los que forman parte del listado definido en el punto 6.1.2. podrán desarrollarse con un grado menor de definición.

Es importante señalar que esta ponderación resulta interesante a partir del hecho de posibilitar una “agenda municipal de políticas públicas “ para los próximos años de gestión.

15.1. Proyectos a corto plazo.

15.1.1 Proyectos prioritarios a corto plazo.

A.1.a. Contenidos mínimos para normativa de ordenamiento territorial en el marco de la reformulación del CPU (aspectos urbanísticos y ambientales en zona urbana y rural) (vinculación con la Línea de Acción K1).

A.1.b. Contenidos mínimos para una nueva normativa sobre loteos.

B.1. a. Formulación de Instrumentos de Intervención directa (asociados con líneas de acción D3 , D4 Y D5)

- Formulación de Proyectos urbanos Especiales
- Creación de Distritos de Urbanización Especial (DUE) o de urbanización prioritaria (DUP)
- Declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamientos
- Declaración de edificación necesaria
- Declaración de Áreas Interés Social . (AIS)
- Reajuste o englobamiento parcelario

C.1. a Revisión y/o reformulación de la normativa vigente. (Ord. 121/09)

- Definición de:
- usos permitidos
- usos prohibidos
- superficies mínimas, tamaño de las parcelas
- parámetros urbanísticos en parcelas o sub-parcelas inferiores a las 4 has con destino a un uso turístico o residencial rural y sub-rural (FOS. FOT.... etc)

- obligaciones de hacer para el desarrollador: ambientales y servicios básicos

C.1. b. Definición de las áreas dentro del Ejido municipal en donde se admiten proyectos de parcelamiento en la modalidad de “Consortio Parcelario” (vinculación con el proyecto A.1.a y A.1.b)

D.2.b . Plan de Sector Loma del medio.

D.2.c . Definición de contenidos mínimos para la Ordenanza de aprobación del Plan Sector Loma del medio. **(vinculación con el proyecto D.2.b)**

- cesiones obligatorias: calles , equipamientos y espacios verdes
- conceptualización de vialidades (calles de convivencia)
- definición y caracterización de áreas protegidas y/o espacios naturales singulares
- necesidad de la existencia de estudios de suelo.
- superficies mínimas y máximas de parcelas
- definición de usos permitidos y/o prohibidos
- definición de parámetros urbanísticos

(FOS, FOT, Unidades de vivienda por parcela, densidad, altura reguladora, retiros de L.M. y/o E.D.P.,....etc)

- Transferencia de derecho
- Usufructos
- Servidumbres
- Comodatos gratuitos y onerosos
- Ventas

D.5. a Plan de regularización urbano-dominial. (**Vinculado al proyecto D.1.c.)**

G.4.a. Visión Comarcal. Documento Marco de acuerdo Comarcal para la articulación de políticas públicas.

H.2.b. Articulación de acciones entre la MEB y el SFA sobre los sectores de bosque no afectados por la Ley de Bosques Nativos.

I.2.a. Definición de criterios para la delimitación de las AP. Materialización en el terreno y elaboración de la cartografía correspondiente.

K.1.a. Aprobación de Normativa Municipal **(vinculado a la Línea de Acción A.1)**

K.3.c. Digitalización del Catastro Municipal. Implementación del sistema de información geográfica. SIG.

K.4. a. SAPEM

K.4.b. Fideicomisos

L.1. a. (asociados con líneas de acción K 1 y K5)

- Contribución por mejoras
- Derecho municipal de participación en la renta diferencial urbana y rural de las iniciativas privadas

15.1.2 Proyectos no prioritarios a corto plazo

B. 1. b Formulación de instrumentos tributarios:

- Normativa de ordenamiento territorial de cargas y beneficios sobre ociosidad. "Ociosidad cero".

D.1. c. Regularización urbana (**vinculación con los proyectos D.5.a. , D.2.b., D.3.a y D.4.a**)

D.2.a. Definición y localización del área destinada a futura ampliación urbana. (**vinculación con los proyectos A.1.a. y A.1.c.**)

E.1.d. Plan de completamiento de cordón cuenta en los cuadrantes comprendidos entre las calles:

- Rivadavia, Las Heras, Costanera y San Francisco de Asis
- Pastorino, Las Heras, Ruta 40 e Islas Malvinas
- San Francisco de Asis, Costanera y Ruta 40
- 25 de Mayo, Las Heras, Costanera y Paralelo 42º
- Paralelo 42º, 2 de abril, Los Pioneros, don Bosco y 25 de Mayo.

F.2.a. Plan para la Gestión Integral de RSU (enfoque y coordinación comarcal)

- Capacitación obligatoria del personal para la gestión de RSU.
- Educación y difusión comunitaria relativa a la clasificación de RSU.

Línea de acción G2.

Impulsar, mediante la Formulación y suscripción de convenios asociados la articulación permanente entre MEB y los organismos competentes en la superficie de intervención del Sector Loma del Medio (manejo compartido).

H.1.a. Creación de una cartera de proyectos de producción diversificada mediante la articulación de la MEB, el INTA y el SFA.

H.2.a. Definición de condicionamientos especiales para áreas de valor ambiental fuera de las AP (protección de cursos de agua y bosques).

I.1.a. Plan de turismo activo sostenible (ecoturismo, turismo aventura, científico, rural).

J.1.a. Plan de recuperación de los espacios verdes en línea de ribera.

(vinculado al proyecto J.1.B.)

J.2.a Remodelación de Plaza Pagano

J.2.c Balneario Municipal

J.2.d Parque Serrano

J.4.a. Plan de Mantenimiento del espacio público.

15.2. Proyectos a mediano plazo.

15.2.1 Proyectos prioritarios a mediano plazo.

- D.4.b** Regularización urbanística en Líneas de ribera y áreas de interés ambiental.
- E.2.a.** Plan de consolidación y jerarquización Ejes transversales a escala urbana y regional.
 - Eje calle San Francisco de Asis
 - Eje calle Azcuénaga/Pellegrini
 - Eje calle Gral. Las Heras.
- E.3.a** Clasificación, diseño y jerarquización de vías.
- F.1.a.** . Plan director de Cloacas. Ampliación de la capacidad de la planta depuradora de efluentes cloacales.
- F.1.d.** . Manual normativo para la instalación de sistemas estáticos de evacuación de líquidos (incluye fiscalización municipal).
- G.1.b.** Convenio de actuación para la gestión municipal de la actualización de la línea de ribera en la planta urbana. **(vinculación con el proyecto D.4.b. y Línea de acción G.2)**
- J.3.b** Parque lineal costanera del río Quemquemtreu.
- K.2.a.** Reglamento Municipal de Aprobación de nuevos loteos en área urbana y rural.
- K.2.b.** Reglamento Municipal de Aprobación de Planos para otorgar licencia de construcción de obra nueva, reforma y/o ampliación de inmuebles.
- K.3.a.** Refuncionalización y adecuación del organigrama municipal.
- K.3. b.** Puesta en marcha de la Oficina de Seguimiento del Plan Estratégico Territorial.
- K.3.d.** Creación de un cuerpo de Inspectores territoriales .
- K.4.a.** Creación de la “Mesa de Gestión .

15.2.2 Proyectos no prioritarios a mediano plazo

- A.1.c.** Contenidos mínimos para un nuevo Código Ambiental.
- A.2.a.** Diseño e implementación de un observatorio para el monitoreo ambiental y de desarrollo sostenible.
- D.1. a** Plan “MI BARRIO”.
- D.1. b** Plan “MI CASA”-
- D.3.a** Desarrollo urbano barrio Los Hornos.
- D.3.b** Proyecto de Urbanización “12 has Sector Norte”. Instrumento de actuación : Convenios urbanísticos público-privado.

D.3.c Proyecto Urbano Especial: tierras de Gendarmería nacional.

E.1.a Plan de reacondicionamiento y/o restructuración de Puentes vehiculares/peatonales:

- Barrio San Jose
- Sas Francisco de Asis
- Azcuenaga

E.1.c. Plan de completamiento de tendido asfáltico en el cuadrante comprendido entre las calles: Las Heras, Rivadavia, San Francisco de Asis y Pastorino-Islas Malvinas.

E.2.b. Plan de refuncionalización de vías rápidas:

- Av. Gral san Martín
- Av. Belgrano
- Calle Islas Malvinas-Juan Bautista Alberdi-San Francisco de Asis

E.2.c Plan de adecuación de la RP85 .

E.4.a Plan Integral del tráfico urbano y regional.

E.4.b Plan Estratégico del transporte público local.

E.4.c Estación Terminal unificada (terrestre y aérea).

F.1.c. . Plan director de Desagües Pluviales.

G.1.a. Plan de gestión del agua a nivel cuenca hidrográfica.

Línea de acción G3. Impulsar mediante la Formulación y suscripción de convenios asociados el manejo compartido de las AP entre el MEB y las comunidades originarias.

I.2.b. Elaboración de Planes de Manejo de las AP (Diagnostico, Estrategias de manejo, Monitoreo).

I.2.c. Elaboración de planes de manejo compartido con las comunidades originarias.

J.2.b Manzana de las Artes y la Cultura.

J.3.a Parque Urbano Loma del Medio.

J.3.b Parque lineal costanera del río Quemquemtreu.

J.3.d Infraestructuras públicas :

- Deportiva: "Centro de Actividades Deportivas y Recreativas Néstor Kirchner"
- Culturales: "Centro Cultural El Bolsón"
- Turísticas: "Mirador del Río Azul"

J.4.b Plan de Forestación y arbolado urbano.

L.1. a. (asociados con líneas de acción K 1 y K5)

- Transferencia de tierras fiscales provinciales a favor del Municipio de El Bolsón

15.3. Proyectos a largo plazo

15.3.1 Proyectos prioritarios a largo plazo

I.4.b Paseos y senderos en espacios particulares que faciliten la conectividad natural y social:

- 1- Sendero peatonal "Mirador de la Loma" y accesos del faldeo.
- 2- Paseo del Bosque de ciprés.
- 3- Circuito de cabalgatas (ruta 85).
- 4- Área de escurrimiento arroyo diagonal.

15.3.2 Proyectos no prioritarios a largo plazo.

D.4.a Contención hídrica barrio Terminal.

E.1.b Proyecto de nueva creación de Puentes vehiculares / peatonales:

- Pellegrini
- Viamonte
- General Las Heras

I.3.a. Centro de visitantes de la Reserva Forestal Loma del Medio (CVR).

I.3.b.Instalación de oficinas institucionales en la Reserva Forestal Loma del Medio (INTA, Turismo, MEB, SFA, SPLIF, Policía, Gendarmería, y otras).

I.3.d.Proyecto de uso sustentable de los productos del bosque:

- Propuesta de organización de cosecheros y capacitación (mejorar técnicas de cosecha y formación de emprendedores)
- Organización, capacitación y difusión de uso y aprovechamiento de los recursos del bosque
- Transformación de residuos del aprovechamiento en productos de mayor eficiencia energética

I.4.a Propuesta de funcionamiento del CVR (convenios institucionales, personal, Programa de Educación Ambiental RFLM, campaña Mantengamos limpias las Áreas Protegidas de la Comarca"

J.3.c Bulevar de Av. San Martín

16. DESARROLLO DE LOS PROYECTOS ESPECÍFICOS

A continuación se expone el desarrollo de cada uno de los proyectos específicos ponderados como A CORTO PLAZO correspondientes a los listados que aparecen descritos en el punto 15.1 del presente informe.

Como ya se explicara en el capítulo 15 es importante señalar que esta ponderación resulta interesante a partir del hecho de posibilitar una “agenda municipal de políticas públicas” para los próximos años de gestión.

Proyecto A.1.a	CONTENIDOS MÍNIMOS PARA NORMATIVA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL MARCO DE LA REFORMULACIÓN DEL CPU
Lineamiento Estratégico I	Programa de Ordenamiento, Gestión, Monitoreo y Control del territorio
Datos generales: Proyecto tendiente a la actualización y modernización del Código de Planeamiento Urbano vigente, así como también a la incorporación de la dimensión Ambiental a la norma con alcance a todo el Ejido Municipal Atendiendo a una mirada integral del territorio, se recomienda la unificación del Código Urbanístico con el Código Ambiental; postura que se encuentra amparada tanto por la Carta Orgánica Municipal como por la Constitución Provincial y Nacional, en cuanto a que no se puede gestionar el territorio sin tener en cuenta la variable ambiental. Esta propuesta ya fue presentada en el año 2003 a través del proyecto de ordenanza de la Carta Ambiental, que contenía al Código Urbanístico en el Libro I y al Código Ambiental vigente en el Libro II, habiendo sido, el primero mencionado, vetado por el Poder Ejecutivo local.	
Vinculación con POYECTOS o LINEAS DE ACCIÓN: Este proyecto se halla vinculado con la línea de acción K1	
Autoridad responsable: Municipalidad de El Bolsón. Secretaria de Planificación y Secretaría de Ambiente	
Organismo ejecutor del proyecto: Unidad Responsable del Proyecto, conformada por personal de las áreas de intervención definidas, con posibilidades de asistencia técnica externa.	
Caracterización del problema: El actual Código de Planeamiento Urbano de El Bolsón data de 1977 e incluye gran cantidad de modificaciones dispersas y puntuales, se encuentra obsoleto y ha perdido su capacidad de regular y conducir el desarrollo planificado de la localidad. Desde la ampliación del Ejido Municipal, el actual Código de Planeamiento Urbano de El Bolsón se ha prestado a confusiones de interpretación.	

Solución propuesta:

A continuación se describen las propuestas de modificación y/o incorporación planteadas para el Nuevo Código Urbano Ambiental

Incorporación de la clasificación del suelo del éjido municipal.

Conceptualmente la clasificación se define a través de AREAS, ZONAS Y DISTRITOS.

Se denomina AREA al ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio. Es posible que las diferentes áreas puedan dividirse en ZONAS definidas y caracterizadas por la condición de homogeneidad que existe en cada una de ellas.

Las diferentes zonas admiten una subclasificación en DISTRITOS para cada zona propuesta. Esta última subdivisión del territorio tiene por objeto la asignación de parámetros urbanísticos que definan sobre todo tipologías de tejidos

Criterios para la determinación de áreas y zonas: Deberán ponderarse los siguientes criterios, a fin de determinar las áreas y zonas cuyo desarrollo será planificado:

- Valorización de aquellos elementos físicos determinantes que han conformado históricamente la actual estructura urbana.
- Reconocimiento del estratégico valor patrimonial de los recursos naturales, sobre todo del agua y el paisaje como condicionantes, y a la vez, motores del desarrollo.
- Protección y recuperación de áreas o zonas deprimidas, deterioradas o en involución ambiental, procurando el aprovechamiento de sus potencialidades endógenas y el arraigo de sus pobladores en condiciones adecuadas de vida, reduciendo las desigualdades territoriales.
- Contención del proceso de crecimiento disperso proponiendo expectativas claras de desarrollo y consolidación de áreas urbanas que permitan una adecuada coordinación de las obras de infraestructura y la sinergia de los esfuerzos públicos y privados.
- Establecimiento de un sistema de incentivos y compensaciones destinados a orientar el desarrollo de la ciudad dentro de una clara estructura física que determine la distribución de la edificación, regulando su densidad de acuerdo con el carácter y funciones de cada zona.
- Regulación de los procesos de intervención espontánea para reorientar el crecimiento urbano descontrolado, ordenando las áreas ocupadas para reducir desequilibrios demográficos y espaciales.
- Regulación de la forma de subdivisión de la tierra en parcelas óptimas reconociendo las preexistencias.
- Protección del carácter y estabilidad de áreas de residencia, comercio e industria, no permitiendo usos y edificaciones incompatibles con el carácter de cada una de ellas, aunque sosteniendo la mixtura de usos como un valor urbano.
- Preservación de los ámbitos y edificios de valor histórico, tradicional o arquitectónico, salvaguardando sus características.
- Definición de un área suburbana capaz de albergar diversas actividades y usos vinculados al sector residencial, turístico y productivo, configurando una interfase clara y consolidada entre el área urbana y el área rural.
- Aprovechamiento de las condiciones de conectividad para el crecimiento de los usos

residenciales, recreando nuevas aptitudes para recepcionar actividades comerciales y de servicio acordes a la zona.

- Distribución equitativa de las infraestructuras, y servicios
- Reconocimiento del valor patrimonial, económico, ambiental y paisajístico de los entornos rurales locales, fundamentalmente los amenazados o vulnerables y que por su especificidad ambiental, no son reproducibles en otras áreas.
- Generación de los mecanismos de información, concientización y educación sobre los alcances del Ordenamiento Territorial como herramienta para el desarrollo sostenible, dirigidos al conocimiento público y a los distintos actores sociales involucrados, como insumo para la toma de decisiones fundamentales en la gestión territorial.

Clasificación de Áreas del Ejido Municipal: Las áreas que conforman la superficie del ejido municipal, se clasifican de la siguiente manera:

Área Urbana: comprende las zonas del territorio destinadas al asentamiento poblacional, intensivo y extensivo con interrelación de funciones en cuanto a la residencia, actividad terciaria y equipamiento; tiene los mayores porcentajes en cobertura de servicios.

Área Suburbana: Comprende los sectores circundantes o adyacentes al área urbana. El suelo suburbano define su identidad territorial en su carácter transicional por su diferenciación en la estructura parcelaria y en lo funcional. Esta transición provoca la coexistencia alternada en un mismo espacio de usos urbanos y rurales. En esta interfase entre lo urbano y lo rural se alternan o disminuyen los servicios presentes en el suelo Urbano.

Área Rural: refiere sobre toda aquella extensión de territorio cuyo uso dominante es el relativo a la vida rural y a sus labores, con muy bajos niveles de antropización. Son aquellas zonas del territorio que por su localización y por sus valores naturales, agropecuarios, paisajísticos o forestales, deben ser preservados de la dinámica urbana. Es el área donde predominan los ecosistemas naturales.

Área de Protección Ambiental y/o Patrimonial: Se entiende por Área de Protección Ambiental y/o Patrimonial a aquella que por sus especiales características biofísicas, ambientales, socioculturales o por presentar factores de riesgo, deben ser objeto de medidas específicas de protección. De tal forma, no es un suelo apto para recibir actividades urbanas, suburbanas o rurales de ningún tipo, por lo que se restringirá la construcción y el fraccionamiento.

Zonificación de las diferentes áreas: A los efectos de otorgarle homogeneidad, continuidad y armonía al territorio, se establecen dentro de las áreas clasificadas en el artículo precedente, las siguientes zonas:

EN ÁREA URBANA

- Zona central
- Zona residencial
- Zona comercial y de servicios
- Zona de usos específicos
- Zona industrial
- Zona de protección

EN ÁREA SUBURBANA

- Zona residencial
- Zona comercial y de servicios

- Zona de usos específicos
- Zona industrial
- Zona de reserva para ensanche urbano
- Zona de protección

EN ÁREA RURAL

- Zona de producción intensiva
- Zona residencial extra-urbana
- Zona de protección

Parámetros urbanísticos: para cada una de estas zonas, las cuales podrán estar divididas en distritos, se deberán definir los siguientes parámetros: (ver en ANEXO I “*Caracterización para un distrito residencial. Ficha Tipo*”)

1. De carácter general:

- Caracterización
- Objetivos

2. Relativos al terreno:

- Indicadores urbanísticos: FOT. FOS. Densidad
- Dimensiones de las parcelas: frente mínimo y superficie mínima
- Coeficientes de absorción del suelo: CAS
- Arbolado interno y externo .

3. Relativos al edificio:

- Inserción: de perímetro libre, semilibre, etc
- Altura del edificio pb + pisos
- Retiros mínimos (frente, fondo, laterales)
- Estacionamiento: grado de obligatoriedad y cantidad de plazas
- Carga y descarga: en los edificios de determinados usos (ej. Uso comercial)

4. Relativo a los usos: según la clasificación que haga el código pueden ser

Según la categorización de usos propuesta en el código pueden ser

- Dominante
- Complementario
- Condicionado
 - No permitido

5. Relativo a los servicios esenciales

Se consideran servicios básico los siguientes

- Agua potable
- Cloaca
- Electricidad
- Gas
- Tratamiento de RSU

6. Relativo a la delimitación física de cada distrito

Se deberá describir la delimitación física de cada distrito

7. Otros

- Tratamiento de veredas
- Tratamiento del cerramiento de las parcelas

Incorporación relativa a los usos del suelo.

CATEGORÍAS DE USOS

1. USOS ADMITIDOS (las definiciones de cada uno se pueden consultar en el punto 4.1.3 del Informe Integrado 2)

- Uso conforme
- Uso Compatible
- Uso condicionado

2. USOS NO ADMITIDOS (las definiciones de cada uno se pueden consultar en el punto 4.1.3 del Informe Integrado 2)

- Uso prohibido
- Uso no conforme
- Uso no previsto

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE USOS O ACTIVIDADES

Solo a modo indicativo a continuación de lista una posible clasificación de usos y actividades, la cual deberá estudiarse en detalle al momento de la redacción de la norma en función de todos los usos y/o actividades que ya se desarrollan en todo el éjido municipal , así como también aquellos nuevos usos necesarios en función de las nuevas actividades de desarrollo local que en la actualidad signifiquen una demanada insatisfecha.

- Uso residencial
- Uso Comercial
- Servicios
- Equipamientos
- Usos productivos
- Seguridad y Defensa
- Usos complementarios y obligatorios: estacionamiento. Carga y descarga

NOMENCLADOR DE USOS

Deberá contener la clasificación completa de usos y actividades que defina el Código y en este deberá reflejarse la categorización de usos para cada zonas y/o distritos.

(ver en ANEXO II “Planilla de usos según Zonas. Ejemplificación para uso residencial y Comercial Minorista”)

Incorporación de Instrumentos de Ordenación y Gestión del suelo

FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DIRECTA

- Formulación de Proyectos urbanos Especiales
- Creación de Distritos de Urbanización Especial (DUE) o de urbanización prioritaria (DUP)
- Declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamientos
- Declaración de edificación necesaria
- Declaración de Áreas Interés Social . (AIS)

- Reajuste o englobamiento parcelario

(ver en ANEXO I “Definiciones relativas a Instrumentos de Intervención Directa”)

FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS TRIBUTARIOS:

- Normativa de ordenamiento territorial de cargas y beneficios sobre ociosidad.
- Multa progresiva al inmueble ocioso
- Pago de tributos con valores no monetarios

(ver en ANEXO I “Definiciones relativas a Instrumentos Tributarios”)

FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN:

- Derecho municipal de participación en la renta diferencial urbana de las iniciativas privadas.
- Ejecución de infraestructura por compensación de tasas
- Aportaciones urbanísticas básicas
- Aportaciones por mitigación de impacto urbano ambiental
- Aportaciones concertadas
- Contribución por mejoras
- Captación de suelo por posesiones ventiañales

(ver en ANEXO I “Definiciones relativas a Instrumentos de Financiación”)

FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y ADMINISTRACION

- Banco de Tierras

(ver en ANEXO II “Definiciones relativas a Instrumentos de Actuación y Administración”)

Modificación en relación a la subdivisión de suelos

Tanto el estado municipal a través de la autoridad competente como el desarrollador de un proyecto de urbanización, deberán cumplir con las siguientes obligaciones a su cargo:-

CRITERIOS GENERALES Y RESTRICCIONES AMBIENTALES

1. Considerar en el estudio del proyecto, el desarrollo futuro de la zona, la coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario.
2. Contribuir al crecimiento armónico de la ciudad, a través de la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, la variedad espacial y garanticen un ambiente orgánico y significativo. En este sentido se deberán establecer criterios mínimos en relación a: Topografía, trazado vial, cursos de agua, humedales, mallines, urbanizaciones especiales, etc

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

3. Realizar obras de apertura y conformación de vías vehiculares y peatonales, forestación de veredas, alumbrado público, red eléctrica domiciliaria, red de agua potable; la realización de cordón cuneta, desagües pluviales y cloacales. Los proyectos y ejecución de las obras estarán a cargo exclusivo del propietario que realiza el fraccionamiento, asimismo la Municipalidad determinará un fondo de garantía de ejecución de las obras de infraestructura.

ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO

4. Prever en toda urbanización o loteo un mínimo del 10% de superficie con destino a espacios verdes, y un mínimo del 5% de superficie para el equipamiento social comunitario
5. y para usos institucionales.

Incorporación de condiciones ambientales

CONDICIONES AMBIENTALES

El presente capítulo tendrá por objeto establecer la aplicación de los Lineamientos Estratégicos del PET para la protección, defensa y mejoramiento del ambiente en el ejido municipal, en beneficio de la óptima calidad de vida de sus habitantes y de la preservación de estas condiciones en el futuro. Se trata de potenciar la oferta ambiental actual pues constituye un singular y valioso recurso endógeno de la región.

Serán sus objetivos:

- Asegurar la preservación y mejoramiento del medio ambiente urbano mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
- Procurar optimizar el funcionamiento espacial del sistema productivo, evitando los costos de una excesiva aglomeración y el deterioro de las condiciones ambientales
- Regular los volúmenes edificables con el objeto de asegurar adecuados niveles de ventilación, iluminación natural y soleamiento en los interiores de los edificios y en los espacios exteriores.
- Fijar porcentajes mínimos de superficies absorbentes a fin de asegurar la absorción de las aguas de lluvia de manera de alimentar al acuífero subterráneo y minimizar los posibles anegamientos.
- Procurar la forestación de la vía pública y preservar las áreas forestadas, con el propósito de mejorar la calidad de aire (con la producción de oxígeno) y mejorar el paisaje urbano.
- Evitar la contaminación del suelo y el aire mediante la adecuada disposición de los efluentes y desechos domésticos e industriales.
- Preservar las áreas y sitios de interés natural y paisajístico como la ribera del Río Quemquemtreu entre otros.

ARBOLADO PÚBLICO

- Exigibilidad
- Plantación y Reposición
- Especies Arbóreas
- Extracción, Eliminación o Sustitución de Árboles y Poda
- Disposición de los Ejemplares
- Forestación en los espacios parcelarios privados

EL SUELO Y EL SUBSUELO

- Movimientos de suelo y excavaciones
- Del acuífero

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO

- De los sistemas de eliminación de excretas
Sistemas colectivos
Sistema individual
- De los sistemas de provisión de agua
Agua de red
Perforación individual para captación de agua
Perforación y distribución centralizada

Para usos industriales

EMISIONES O DEPÓSITOS PERTURNADORES DEL AMBIENTE

- Efluentes gaseosos
- Efluentes líquidos
- Ruidos y vibraciones
- Depósitos Sólidos

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)

- Proyectos de obras y acciones que deberán cumplimentar la EA
- Asuntos a considerar en la realización de las EIA's.
- Contenidos mínimos de la EIA
- Plan de cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al proyecto.
- Predicción y evaluación de impactos ambientales.
- Plan de medidas de mitigación, reparación y/o compensación

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA)

Incorporación del contenido del Código Ambiental a fin de integrar ambas normativas en un único plexo

PRINCIPALES TEMAS A REGULAR

- Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.
- Sistemas boscosos y sus recursos.
- Protección del suelo, subsuelo y sus recursos.
- Protección de la flora y fauna silvestre y exótica.
- Recursos naturales no renovables.
- Prevención y control de la contaminación de la atmósfera, humedales, suelos.-
- Actividades riesgosas
- Gestión de materiales y residuos peligrosos
- Prevención y control de actividades relacionadas con materiales, emisiones y residuos radiactivos.-
- Gestión de residuos domiciliarios.-
- Prevención y control del ruido, vibraciones, energía térmica y lumínica, olores y contaminación visual.-
- Areas naturales protegidas. Procedimientos y tramitaciones.-
- Sistema municipal de Areas Naturales Protegidas.-
- Areas nacionales y provinciales. Convenios de cogestión.-
- Procedimiento de evaluación de impacto ambiental¹¹.
- Denuncia popular.-
- Cuerpo de guardambientes.-

¹¹ Se sugiere que se incorpore al articulado la figura del estudio de impacto ambiental abierto, en el que todos los actores involucrados debatan -a partir de contar con la misma información-, y concluyan respecto de los impactos negativos que las diversas acciones, obras o emprendimientos causen al ambiente. Fundamento jurídicamente esta propuesta en los arts. 19, 20 y 21 (Participación Ciudadana) de la ley 25.675 General del Ambiente (de presupuestos mínimos conforme con el art. 41 de la Constitución Nacional).-

- Registros.-
- Sanciones.

CONSIDERACIONES GENERALES A TENER EN CUENTA PARA LA REDACCIÓN DE LA NORMA:

- Zonificación de la Carta Orgánica de El Bolsón
- Articulación con la zonificación y criterios de la Reserva de Biosfera
- Articulación con la Ley de Bosque Nativo
- Planificación, Gestión y Monitoreo de las ANP Municipales (Carta Orgánica y Código Ambiental)
- Mantenimiento de zonas de amortiguamiento de las ANP
- Mantenimiento de corredores biológicos
- Definición de servidumbres ecológicas administrativas en terrenos particulares para el uso ambiental público
- La transformación y/o ocupación del espacio requiere de la ordenación territorial como instrumento de la gestión ambiental.
- Determinación de la vocación y capacidad de soporte del territorio para el desarrollo sostenible de asentamientos humanos
- Analizar los procesos naturales y socioeconómicos a nivel de cuenca hidrográfica.
- Contemplar la visión de los habitantes más antiguos y las comunidades originarias, dado que conocen el territorio y la complejidad ambiental desde muchos años, y que resultan ser desconocidos e inmanejables para los habitantes más modernos. Ellos observan, caracterizan y evalúan sus recursos territoriales de una forma muy distinta a los tomadores de decisiones actuales.
- Protección de las áreas naturales, las comunidades originarias, y los pobladores rurales, de la creciente extracción de agua de fuentes superficiales y subterráneas de las actividades económicas modernas
- Basar el desarrollo sustentable en una adecuada relación global-local. Evitar el desarrollo de proyectos que privilegien los mercados globales (extractivos o para exportación) sino se hace en condiciones favorables para el nivel local (conservación del agua, la biodiversidad, los suelos, la salud, la generación de empleo, etc.)
- Asignación de los recursos hídricos en forma justa considerando la mantención de las poblaciones y actividades locales tradicionales.
- Las áreas montañosas más elevadas protegen las fuentes de agua de los ríos, quebradas y acuíferos subterráneos que sostienen la Producción agrícolas y las áreas urbanas de los valles.

Asimismo y a los efectos de legislar los aspectos ambientales tanto en la zona urbana como rural del ejido de El Bolsón, se plasma a continuación en un potencial articulado, las distintas temáticas que se deberían considerar:

Zona urbana

1. Criterios generales a tener en cuenta

- Garantizar la permanencia de bienes y servicios ambientales de las áreas verdes: reciclamiento del aire y aguas, la infiltración de las aguas y recarga de acuíferos, hábitats de comunidades biológicas, etc.
- Mantener áreas naturales con capacidad de infiltración (permeables) y evitar la impermeabilización de la superficie con los efectos indeseables de las escorrentías o flujo superficial de agua.
- Minimizar los movimientos de tierra y respetar las formas del terreno y la topografía.
- Preservar la cubierta vegetal y favorecer el uso de especies autóctonas y xerófitas
- Procurar la vinculación de los espacios naturales con corredores verdes (por ej el bulevar de

la calle San Martín, la costa del río Quemquemtreu)

- Fortalecer el sentido de pertenencia hacia el río Quemquemtreu como recurso paisajístico y turístico para la ciudad.
- Desarrollo del Parque Urbano Loma del Medio para orientar el aprovechamiento como zona recreativa.
- Prever la reforestación con criterios funcionales, ecológicos y paisajísticos
- Control de efluentes líquidos y gaseosos

2. Mantenimiento de los ecosistemas existentes

Ecosistemas en general- El Municipio de El Bolsón garantiza a través de la Autoridad de Aplicación competente, el mantenimiento de los distintos ecosistemas existentes en la zona urbana, mediante las siguientes acciones:

- La permanencia de bienes y servicios ambientales de las áreas verdes, el reciclamiento del aire y aguas, la infiltración de las aguas y recarga de acuíferos, los hábitats de comunidades biológicas; el mantenimiento de las áreas naturales con capacidad de infiltración (permeables), evitando la impermeabilización de la superficie con los efectos indeseables de las escorrentías o flujo superficial de agua.
- La minimización de los movimientos de tierra y el respeto a las forma del terreno y latopografía.
- La preservación de la cubierta vegetal y el favorecimiento del uso de especies autóctonas y xerófitas.
- La vinculación de los espacios naturales con corredores verdes, tales como el bulevar de la calle San Martín y la costa del río Quemquemtreu, entre otros.
- La reforestación con criterios funcionales, ecológicos y paisajísticos.
- El control de los efluentes líquidos y gaseosos.

Ecosistema del río Quemquemtreu: El Municipio de El Bolsón garantiza el fortalecimiento del sentido de pertenencia hacia el río Quemquemtreu como recurso paisajístico y turístico para la comunidad.

Parque Urbano Loma del Medio: Determinase que el Parque Urbano Loma del Medio, será desarrollado entre el Municipio de El Bolsón y los organismos provinciales y nacionales con competencia en el área, a fin de orientar su aprovechamiento como zona recreativa.

Zona rural

1. Criterios generales a tener en cuenta

- Armonizar las actividades del hombre con la vocación del territorio.
- Protección y disponibilidad de los acuíferos
- Conservación o mantenimiento de la capacidad productiva de los suelos
- Mantenimiento de las áreas productivas agropecuarias y forestales
- Mantenimiento de la estabilidad ecológica de los bosques y la restauración de los dañados.
- Restauración de las áreas degradadas
- Estabilidad de laderas / faldeos
- Control de efluentes líquidos y gaseosos
- Protección del bosque como recurso paisajístico natural.
- Conservación del paisaje como indicador de calidad ambiental

- Mantenimiento de la sanidad y vitalidad de los ecosistemas
- Mantenimiento de los servicios ambientales
- Conservación de la biodiversidad
- Reconocimiento del papel multifuncional que la agricultura para la sociedad (Carta Orgánica): alimentos seguros y sanos, desarrollo sostenible de las zonas rurales y protección del medio ambiente agrícola
- Establecimiento y promoción de incentivos o compensaciones para la generación de servicios ambientales a ocupantes o propietarios (prioridad sobre áreas frágiles o con restricción de uso)
- Implementación de Buenas Prácticas Agrícolas y la permacultura
- Prevención y la reducción de Incendios Forestales
- Diversificación de la producción y promoción del desarrollo productivo, incorporando el turismo y la artesanía

2. Mantenimiento de los ecosistemas existentes

Mantenimiento de ecosistemas: El Municipio de El Bolsón garantiza a través de la Autoridad de Aplicación competente, el mantenimiento de la sanidad y vitalidad de los ecosistemas existentes en la zona rural del ejido, adoptando las siguientes acciones:

- Restauración de las áreas degradadas
- Estabilidad de laderas/faldeos
- Control de los efluentes líquidos y gaseosos
- Conservación del paisaje como indicador de calidad ambiental
- Mantenimiento de los servicios ambientales
- Conservación de la biodiversidad

Actividades humanas:- Las actividades del hombre deberán estar armonizadas con la vocación del territorio.

Acuíferos: El Municipio de El Bolsón garantiza la protección y disponibilidad de los acuíferos; comprometiéndose a gestionarlos de manera responsable conjuntamente con la autoridad provincial competente en la materia y de conformidad con los Principios Rectores de la Política Hídrica Nacional.

Suelos: El Municipio de El Bolsón garantiza la conservación y el mantenimiento de la capacidad productiva de los suelos y de las áreas productivas agropecuarias y forestales; comprometiéndose a la implementación de buenas prácticas agrícolas y de la permacultura.

Bosques Nativos: El Municipio de El Bolsón garantiza el mantenimiento de la estabilidad ecológica de los bosques nativos y la restauración de los dañados. Asimismo los protege como recurso paisajístico natural; obligándose a mantener los existentes en la planta urbana y zonas suburbanas del ejido, a través de la suscripción de convenios con el Servicio Forestal Andino.

Agricultura – Rol multifuncional: El Municipio de El Bolsón reconoce el papel multifuncional que la agricultura representa para la sociedad, ya receptado en la Carta Orgánica Municipal; proveyendo alimentos seguros y sanos, protegiendo el medio ambiente agrícola y posibilitando un desarrollo sostenible de las zonas rurales.

Promoción de incentivos o compensaciones: Se establecen promociones de incentivos o compensaciones a los ocupantes o propietarios de áreas frágiles o con restricción de uso, a los efectos de la generación de servicios ambientales.

Desarrollo productivo: El Municipio de El Bolsón orienta su economía hacia la diversificación de la producción y la promoción del desarrollo productivo incorporando el turismo y las artesanías en

general.

Incendios forestales: Elabórese un programa integral de prevención y reducción de los incendios forestales a través de un trabajo conjunto entre Defensa Civil de la Municipalidad, el Servicio Provincial de Lucha contra los Incendios Forestales (SPLIF) y el Programa Nacional de Manejo del Fuego; el que deberá contar con talleres de educación ambiental destinados a la comunidad en general.

Objetivos:

- Inducir un desarrollo socio-territorial equilibrado, integrado y equitativo.
- Ubicar y reglamentar adecuadamente las actividades socioeconómicas.
- Mejorar la gestión y administración pública.
- Consolidar la planificación y el ordenamiento territorial como una política de Estado
- Controlar y regular el uso de la tierra.
- Mejorar la productividad y optimizar los recursos.
- Propiciar una inversión pública orientada.
- Intervenir sobre el casco urbano, la interface urbano-rural y el territorio rural perteneciente al ejido municipal de la ciudad.
- Consolidar el rol de El Bolsón como centro urbano comercial y de servicios de la Comarca Andina
- Promover condiciones adecuadas para la localización de actividades vinculadas al sector productivo, Aplicar criterios de desarrollo sustentable en la organización de la estructura física urbana
- Contener y conducir la expansión urbana consolidando los vacíos de suelo urbano existentes.
- Mejorar y optimizar la conectividad del núcleo urbano en relación a los distintos modos de transporte, al tránsito de paso y a la distribución de los usos del suelo.
- Resolver o atenuar los conflictos urbano-ambientales, ordenando y encauzando las tendencias de expansión y el cambio de usos del suelo.
- Identificar y promover la puesta en valor de recursos físicos y sociales como base de la identidad cultural para lograr el desarrollo actual y futuro.
- Garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, unida a un buen equipamiento en materia de espacios verdes, área de recreación, accesibilidad y servicios para el conjunto de la población.
- Incorporar la variable ambiental a la planificación y ordenamiento territorial.-
- Evaluar técnicamente desde el estado, los estudios geomorfológicos y de los recursos hídricos exigidos en los estudios de impacto ambiental, de manera de emitir dictámenes responsables en forma previa a la autorización de obras, acciones o emprendimientos

Acciones a seguir:

- Creación de la Unidad Responsable del Proyecto
- Desarrollo del proyecto con participación comunitaria mediante la metodología de Audiencias Públicas

<ul style="list-style-type: none"> - Corrección del proyecto mediante la incorporación de los aportes recibidos - Aprobación por parte del Concejo Deliberante de El Bolsón
<p>Resultados esperados:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inicio de una nueva etapa en la gestión del territorio del Ejido Municipal conducida por el Estado - Un tratamiento integral del territorio de manera de lograr en forma efectiva un equilibrio entre el hombre y la naturaleza - Disminución de la especulación inmobiliaria como forma básica del crecimiento - Intervenir sobre la fragmentación socio urbana promoviendo inclusión y equidad

<p>Proyecto A.1.b</p>	<p>CONTENIDOS MÍNIMOS PARA UNA NUEVA NORMATIVA SOBRE LOTEOS</p>
<p>Lineamiento Estratégico I</p>	<p>Programa de Ordenamiento, Gestión, Monitoreo y Control del territorio</p>
<p>Datos generales:</p> <p>Regular la propuesta de crecimiento, desarrollo y control del territorio requiere disponer de una normativa adecuada que con equidad, transparencia y racionalidad establezca criterios para el crecimiento urbano.</p> <p>Los municipios se enfrentan hoy al desafío de garantizar condiciones de hábitat, superando los conceptos limitantes de “vivienda”, teniendo presente que comprometer suelo remite a financiar infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.</p>	
<p>Vinculación con POYECTOS o LINEAS DE ACCIÓN:</p> <p>Este proyecto se halla vinculado con la línea de acción K1</p>	
<p>Autoridad responsable:</p> <p>Municipio de El Bolsón</p>	
<p>Organismo ejecutor del proyecto:</p> <p>Secretaría de Planificación y Ordenamiento Territorial</p>	
<p>Caracterización del problema:</p> <p>En forma concomitante con la explosión demográfica que desde hace unos años se da como fenómeno preocupante en el ejido de El Bolsón, se observa un crecimiento totalmente descontrolado que se identifica con patrones de ocupación informales tanto en la zona urbana como rural.</p> <p>Ello ha desembocado en la construcción de una gran cantidad de viviendas cuyos dueños no son alcanzados por las inspecciones estatales, dándose consecuentemente una clara violación a la normativa vigente en materia urbanística y ambiental.-</p>	

Por otra parte, dada la belleza del paisaje que caracteriza a El Bolsón, van apareciendo loteos en zonas rurales y subrurales que no cumplen con la única normativa vigente hoy para dichas zonas como la Ordenanza N° 121/09 y la Ordenanza N° 127/07; a lo que se suma la falta de inspecciones estatales, a fin de impedir el avasallamiento de los derechos de incidencia colectiva por parte de los particulares, no obstante estar los primeros protegidos por normativa internacional, nacional, provincial y local.

Solución propuesta:

Definidas por ordenanza las zonas en las que se admitirá urbanización¹², se propone un borrador tentativo para la aprobación de nuevos loteos, que debería integrar un Código de Ordenamiento Territorial, pero en proceso de su formulación, podría ser aprobado por ordenanza a fin de establecer reglas claras, superando el tratamiento caso a caso:

Artículo: Establézcase un régimen especial de aprobación de fraccionamientos o loteos con fines residenciales, con posibilidad de venta antes de su habilitación, garantizando la seguridad jurídica de los compradores, con el siguiente régimen:

- a. Se permitirá el financiamiento de la operación inmobiliaria mediante la autorización de la oferta pública y la venta de parcelas, previa al cumplimiento de la obligación de completamiento de las obras de movimientos de suelo y provisión de infraestructuras, con la condición de constituir cauciones a satisfacción de la municipalidad como garantía de cumplimiento y utilización de modelos de boletos de compra-venta donde se informe al comprador el trámite de aprobación municipal, el nivel de infraestructura comprometido por la empresa/urbanizador/loteador, los plazos de ejecución y entrega de la parcela, que quedarán sujetos a la aprobación previa de la oficina técnica competente.
- b. Las ventas de las parcelas en estas condiciones solo podrán iniciarse con la autorización y visación en su faz geométrica del plano de subdivisión correspondiente por la oficina técnica municipal con competencia, cumplidas y detalladas las especificaciones técnicas de las obras y satisfecho todos los compromisos previos fijados por este régimen.
- c. Podrán acogerse a este régimen especial quienes hayan iniciado el trámite antes de la fecha de sanción de la ordenanza referida. A estos fines deberán cumplirse con los exigencias establecidas en la normativa vigente y los procedimientos que se estipulan en la futura ordenanza, completando los requisitos faltantes.
- d. Entiéndase por habilitación de un fraccionamiento al estado que adquiere una vez emitido el certificado final de obra por parte del D.E.M., el que constatará la apertura y nivelación de las calles, el amojonamiento de las parcelas, el funcionamiento de las obras hidráulicas de escurrimiento, la conexión de las redes de agua, desagües cloacales, de la energía eléctrica, del gas y el funcionamiento del alumbrado público.

Documentación a presentar: La presentación de proyectos de fraccionamientos o loteos, deberá cumplir los siguientes condicionamientos de documentación:

- a) El propietario persona física deberá presentar nota donde detalle el requerimiento que realiza, adjuntando: i) copia de DNI; ii) copia simple de escritura y certificado de dominio vigente; iii) certificados de libre deuda de impuestos provinciales, tasas y servicios.; iii) Copia de plancheta catastral¹³; iv) declaración jurada que indique el estado de ocupación del predio, que será ratificada posteriormente con informe municipal de verificación de estado de ocupación; v) Croquis preliminar de

¹² Tomando en consideración la única posible, que es la denominada "Zona de Transición" del art. 175 de la COM.-

¹³ Conforme con la ley 3483 de Régimen de Catastro Provincial.-

la propuesta de fraccionamiento, traza vial, y detalles que permitan una primera visualización del proyecto, donde consten las infraestructuras que se proveerán y las cesiones urbanísticas obligatorias con destino a espacios verdes y equipamientos. Para el caso de cesiones fuera del predio se acompañará manifestación expresa del compromiso a realizarlo. Vi) Si opta por ofrecer en venta las parcelas antes de iniciar los trabajos, deberá especificar el tipo de caución que ofrece para garantizar la realización de las obras.-

En caso de no presentarse el propietario, además de la documentación detallada ut supra el requirente deberá presentar y acompañar copia certificada de poder otorgado por el propietario y de la demás documentación. Cuando no se presenten escrituras al inicio del trámite y sólo se acredite propiedad con certificado de dominio, quedará notificado que para el momento de aprobación del requerimiento deberá ser presentada.-

b) El propietario persona jurídica deberá presentar nota donde detalle el requerimiento que realiza, adjuntando los requisitos indicados en el inciso a) además de una nota suscripta por el representante legal con facultades para representar la sociedad, adjuntando copia certificada de estatutos; mandatos en vigencia; acreditación de condición de propietario (escrituras, certificado de dominio en vigencia); documento de identidad; última boleta de pago de impuestos municipales y provinciales.-

En caso de no presentarse el propietario, además de la documentación detallada ut supra deberá presentar y acompañar copia certificada de poder otorgado por el propietario para la realización del trámite. Cuando no se presente escrituras al inicio del trámite y sólo acredite con certificado de dominio, quedará notificado que para el momento de aprobación del requerimiento deberá ser presentada.-

Garantías: Cuando los compromisos asumidos por el privado remitan a inversiones en dinero (ejecución de infraestructura, movimiento de suelos, apertura de calles, otros), deberán fijarse garantías monetarias o títulos o cauciones, los cuales serán restituidos cuando se verifique el cumplimiento de esas obligaciones. Esto permite que ante una situación de insolvencia o quiebre asociativo del inversor, el municipio pueda cumplir con las obligaciones asumidas por el privado, evitando que el proyecto fracase y permitiendo que los terceros involucrados alcancen los objetivos prometidos.-

- El plazo, en cuyo mérito se establece el lapso en que un acto debe comenzar a producir sus efectos, o en el cual debe cesar de producirlos.
- La condición resolutoria, en cuyo mérito los efectos del acto se extinguen al producirse el acontecimiento futuro que se haya previsto.
- Cláusula legal: que obligue al inversor a fijar domicilio en el municipio a los efectos legales y defina la jurisdicción donde se dirimirán controversias.

Obligaciones derivadas y cronograma de cumplimientos: Ante la ausencia de cumplimiento de ciertas obras en determinados fraccionamientos y considerando la responsabilidad que recae sobre el municipio de verificar la ejecución de las mismas, que constituye requisito previo para la escrituración, se sugiere establecer mediante ordenanza la creación de un Registro Municipal de Loteos en curso, cuyos desarrolladores deberán cumplir ciertas obligaciones que permitan reducir las necesidades de ejecución de obras observadas debiendo cumplir con lo siguiente:

- 1) Detallar los lotes vendidos;
- 2) Informar los lotes que han realizado transferencia de dominio mediante escritura pública;
- 3) Informar los términos contractuales relativos a la parte que corresponde la obligación de la instalación de red de gas y cloacas.
- 4) Especificar el cumplimiento de la ejecución de obras de infraestructura básica, energía eléctrica, red de agua, nivelación y desagüe.
- 5) Describir las cesiones realizadas respecto de:
 - Espacios verdes: Dejar como mínimo el 10% del área del predio para destinarla a la formación de espacios verdes.
 - Reserva fiscal: Dejar la reserva fiscal como mínimo del 4% de la superficie total de lotes.
 - El trazado y ancho de las calles y la distribución de los espacios verdes y de la reserva

fiscal.

En la ordenanza se deberá prever la correspondiente notificación al desarrollador del plazo de cumplimiento del suministro de información y a su vez, a partir de la determinación de la existencia de obligaciones incumplidas, otorgar un plazo para que concrete la ejecución de las mismas, transcurrido el cual será pasible de sanciones por incumplimiento.-

- Condicionamientos para la autorización de subdivisiones en zona rural y subrural

Se propone definir en una mesa de gestión interjurisdiccional entre el municipio, el INTA, el Servicio Forestal Andino, el Departamento Provincial de Aguas, el Servicio Provincial de Lucha contra los Incendios Forestales y las empresas prestadoras de luz, gas y energía eléctrica; la dimensión mínima de las parcelas, en base a la consideración de los siguientes ítems:-

- ❖ Contar en forma previa con estudios geomorfológicos y de los recursos hídricos de la zona que se determine como área rural y subrural; a los efectos de establecer la capacidad de soporte del medio natural.-
- ❖ Determinar la unidad económica mínima atendiendo a la potencialidad del suelo para diversos usos productivos, a fin de prohibir la subdivisión en las áreas con aptitud productiva en general. Y para el caso de tratarse de suelos sin capacidad productiva se acordará con el resto de los organismos intervinientes la posibilidad de la subdivisión determinando la dimensión mínima a partir de la evaluación de la capacidad de carga del elemento suelo, la protección de los recursos hídricos, la preservación de los beneficios ambientales de los bosques nativos y la factibilidad de los servicios públicos básicos garantizada por las empresas prestadoras de los mismos.-
- ❖ Certificación de garantía extendida por el Departamento Provincial de Aguas, con relación a la protección de los acuíferos y de los humedales; a partir del control de la emisión de efluentes.-
- ❖ Certificación de garantía extendida por el Servicio Forestal Andino, con relación a la conservación de la masa arbórea nativa existente, a fin de preservar los servicios ambientales que los bosques nativos brindan a la comunidad.-
- ❖ Permiso de uso de agua por parte del Departamento Provincial de Aguas.-
- ❖ Relevamiento del Servicio Provincial de Lucha contra los Incendios Forestales, a fin de exigir la existencia de accesos libres a fuentes de agua para el caso de siniestros.-
- ❖ Certificación de garantía extendida por las empresas prestadoras de los servicios públicos básicos, con relación a la capacidad de incorporar nuevas conexiones a las distintas redes existentes sin afectar a estas últimas.

- Publicidad de la venta de suelo

Será obligatorio colocar un cartel de obra en toda urbanización que salga a la venta, así como exhibir en todas las publicidades de venta de lotes, el número de expediente a través del cual se tramitó la subdivisión, la fecha en que fue aprobada; el carácter urbanístico de la zona en la que se halla inscripta y todo otro tipo de restricciones al dominio que se haya impuesto a las parcelas que se pretende enajenar. Idéntico criterio se aplicará para cualquier publicidad que tienda a la venta de inmuebles en general, excepto el cartel de obra.-

Si se anunciare la venta de parcelas provenientes de subdivisiones no aprobadas o no efectivizadas de acuerdo a planos aprobados, el Poder Ejecutivo Municipal deberá impedir la realización de la misma y aplicar las penalidades pertinentes a los profesionales y/o propietarios. Idéntico criterio se adoptará para cualquier anuncio de venta de edificios construidos en parcelas no aprobadas o no efectivizadas de acuerdo a plano aprobado.

- Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación

El ordenamiento territorial es una de las materias no delegadas por las provincias a la Nación, por lo que conforme con lo prescripto por el art. 121 de la Constitución Nacional, esta temática ha quedado dentro de la órbita del poder provincial. Autonomía que se ve reforzada por lo estipulado en el art.

124 de nuestra Carta Magna por el que los recursos naturales existentes en el territorio de cada una de ellas, pertenecen a su dominio originario, cuyo correlato histórico es la preexistencia de los estados provinciales con relación a la nación.-

No obstante ello, mencionaré someramente lo legislado por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, en cuanto a las nuevas urbanizaciones.

En el Título VI del Libro IV que contiene a los arts. 2073 al 2086, se regula la situación jurídica de los “conjuntos inmobiliarios” a los que incorpora como un nuevo derecho real autónomo, y los caracteriza con los siguientes elementos: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Constituyendo un todo inescindible en el que las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, son interdependientes así como las facultades que sobre ellas se tienen.

Asimismo, se prescribe en el nuevo código que los “conjuntos inmobiliarios” deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, con todas las modificaciones establecidas en este plexo normativo; a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Lo destacable de este nuevo derecho real autónomo, es el reconocimiento de la competencia municipal y los límites impuestos al ejercicio del derecho individual con relación a los derechos de incidencia colectiva que exigen su consideración en forma previa a la concreción de un emprendimiento de las características de los “conjuntos inmobiliarios”. Lo mencionado se encuentra prescripto en los siguientes artículos:

“Artículo.10.- El ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos (...)”.

“Artículo 14. - La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos individuales cuando pueda afectar al ambiente y a los derechos de incidencia colectiva en general”.

“Artículo 240.- Límites al ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes. (...) debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva. Debe conformarse a las normas del derecho administrativo nacional y local dictadas en el interés público y no debe afectar el funcionamiento ni la sustentabilidad de los ecosistemas, de la flora, la fauna, la biodiversidad, el agua, los valores culturales, el paisaje, entre otros, según los criterios previstos en la ley especial”.

“Artículo 241.- Jurisdicción. Cualquiera sea la jurisdicción en que se ejerzan los derechos, debe respetarse la normativa sobre presupuestos mínimos que resulte aplicable”.

“Artículo 2073.- Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”.

“Artículo 2079.- Localización y límites perimetrales. La localización de los conjuntos inmobiliarios depende de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables.

Los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios y el control de acceso pueden materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales, provinciales o municipales establecen, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad”.

Objetivos:

- Regular la ocupación del suelo en forma ordenada y otorgando seguridad jurídica desde el estado

Acciones a seguir:

- En una primera etapa: redacción de la ORDENANZA
- En una segunda etapa: envío del proyecto de ordenanza por parte del Poder Ejecutivo al Concejo Deliberante a fin de tratar y posteriormente sancionar un nuevo Código de Ordenamiento Territorial.

Resultados esperados:

Contar con un plexo normativo que contenga tanto los aspectos urbanísticos como ambientales referidos al ejido de El Bolsón; de manera de lograr un crecimiento ordenado que contemple los derechos de todos los habitantes de esta comunidad.

Proyecto B.1.a	FORMULACION DE INSTRUMENTOS DE ACCION DIRECTA
Lineamiento Estratégico I	Programa de Movilizacion de suelo Ocioso

Datos generales:

Proyecto tendiente al completamiento y consolidación de grandes vacíos urbanos.

Los instrumentos de movilización de suelo tales como la “Declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamientos”, la “Declaración de edificación necesaria” y el “Reparcelamiento o englobamiento parcelario”, tienen como antecedente en la Provincia de Buenos Aires, el Decreto Ley Nº 8912/78 por el que se instalaron procedimientos de movilización de suelo urbano, para efectivizarlo.

Estas reglamentaciones no han sido objeto de acciones de inconstitucionalidad ni demanda alguna, por lo cual, cualquier municipio del país está en condiciones de regularlo, en tanto no exista vigente una norma que lo impida. Completando y actualizando esos conceptos, también en la Provincia de Buenos Aires, se aprueba en Diciembre de 2012 la Ley de Acceso Justo al Hábitat.

Vinculación con POYECTOS o LINEAS DE ACCIÓN:

Este proyecto se halla vinculado con las línea de acción D3, D4 Y D5

Autoridad responsable:

Municipalidad de El Bolsón en articulación con sectores públicos y privados

Organismo ejecutor del proyecto:

Secretaría de Planificación y Ordenamiento Territorial

Caracterización del problema:

Dentro de casco urbano de la localidad de El Bolsón se destacan principalmente grandes espacios vacíos de suelo ocioso que generan distintas problemáticas urbanas, entre ellas: discontinuidad de la trama, contaminación ambiental, segregación social, dificultad para la extensión de servicios, especulación.

La planificación territorial se ha caracterizando a través de sus años de existencia, por la solución segmentada en cuanto a las demandas por parte de la comunidad, dejando de lado el tratamiento interdisciplinario de las distintas necesidades, impidiendo consecuentemente llegar a soluciones efectivas para los vecinos.

Por lo tanto, la conceptualización de movilizar suelo urbano requiere un salto cualitativo desde la idea de planeamiento pasivo vigente hasta el siglo XX, para pasar del pensamiento parcela por parcela a la mirada integral del territorio. Desde esa interpretación teórica se sugiere incorporar algunos conceptos, que permitan contar con opciones a la hora de intervenir en la redefinición de territorios deprimidos o con potencial para su reinserción en el mercado, a partir de una intervención del estado.

Solución propuesta:

Completamiento de los vacíos urbanos y densificación del área urbana a través de la utilización de los siguientes instrumentos de intervención :

- **Declaración de provisión prioritaria de servicios**

Se utiliza como instrumento de movilización de suelo urbano e implica declarar por ordenanza el compromiso de dotar a determinada zona de la infraestructura necesaria y de orientar hacia la misma la inversión pública y privada que posibilite un más racional ejercicio de usos predominantes.

Son decisiones de planificación a corto, mediano y largo plazo que obligará a los organismos provinciales y municipales a incluir como prioridades en sus programas de obras la realización de los trabajos necesarios para permitir la prestación de los servicios y dotación de equipamiento. Se requerirá a los organismos nacionales competentes que consideren dicha declaración para compatibilizar también la prestación de los servicios a su cargo.

Una vez ejecutadas las obras, y a fin de lograr el máximo aprovechamiento de las inversiones realizadas, el municipio podrá establecer un gravamen especial a las parcelas baldías o con edificación derruida, que se aplicará a obras de infraestructura y equipamiento comunitario.

- **Reparcelamiento o englobamiento parcelario**

Como otra modalidad de tratamiento ante la existencia de antiguos planos de fraccionamiento y/o loteos en los que no se han materializado acciones efectivas en el modo previsto o no se adecuan a las demandas de ordenamiento territorial, ambiental y/o paisajístico actuales o consideradas necesarias en ese marco, se podrá ordenar la prohibición de materialización de construcciones, en las condiciones que se decida conveniente.

El Estado puede proceder a la reestructuración de trazados y reconfiguración parcelaria o de usos de superficies.

Si se decidiera la intervención en un loteo o sector que hubiera sido evaluado como deprimido o potencialmente con condiciones para su puesta en mercado en otra perspectiva urbanística, la norma que regule esta modalidad, puede incorporar los siguientes contenidos:

- i. Definición del territorio global que será objeto de la operación urbanística
- ii. Incorporar al expediente la totalidad de los estudios realizados que respaldan la decisión (antecedentes, impedimentos para la incorporación al mercado, proyecto de desarrollo, otros)
- iii. Ordenar el estudio dominial de la totalidad de los predios involucrados y la notificación de la ordenanza por carta documento al domicilio constituido por cada titular propietario para la obligación impositiva, incluyendo en el texto de la notificación, el carácter de asociación de inversiones mixtas que propondrá la operación, la invitación para acercarse a discutir los acuerdos de cargas y beneficios, la posibilidad de firmar convenios urbanísticos, alternativas de compromisos mutuos condicionados al cumplimiento de hechos en etapas a convenir.
- iv. Que la notificación expresamente manifieste que cuando no se logren los acuerdos mutuos para la ejecución de la operación, se ejecutará la expropiación del bien con los valores resultantes de la tasación a la fecha de la aprobación de la norma o de la tasación que acompañara la misma, en su caso.

- v. Para el caso de titulares inubicables o que el resultado de la notificación por carta documento sea negativo, garantizar el acto con la publicación de edictos por tres días consecutivos, emplazando en 30 días a propietarios, herederos y acreedores, en iguales términos.
- vi. Solicitar la tasación por ante los organismos oficiales habilitados legalmente a tal efecto, a fin de consolidar la misma a los efectos de la definición de los acuerdos, cargas y beneficios de la operación y base del resarcimiento de posibles juicios expropiatorios.
- vii. Certificar la totalidad de las deudas existentes y que se devengaran, tanto municipales como provinciales, resultantes de la totalidad de las obligaciones a cargo del titular de dominio.
- viii. Ordenar la puesta en marcha de las acciones que contemplen la situación de posibles ocupantes irregulares preexistente al momento de la aprobación de la norma e impedir la ocupación de los inmuebles involucrados por los medios legales disponibles. Para los casos de ocupantes preexistentes, deberá analizarse la condición de derecho que detentan, según la cual podrán acceder a la propuesta asociativa o evaluar la posible relocalización o resarcimiento, en el caso de verificarse derechos adquiridos.
- ix. Formalizar los convenios urbanísticos necesarios para que la operación se ejecute, quedando expresamente determinado que los excedentes de aportación sobre los mínimos obligatorios requeridos por la normativa, se incorporarán al patrimonio del estado en el caso de inmuebles y para el caso de los resultantes del mayor valor por beneficios que se acuerden, se depositen con destino establecido.
- x. Si de las acciones previas de identificación de titulares de dominio resulta eficiente en la ecuación de renta el inicio de acciones para la prescripción adquisitiva a favor del estado de algunos de los inmuebles, implementar las medidas que permitan acceder a ese derecho y garantizar la no ocupación de esas superficies.
- xi. Una vez alcanzados los acuerdos y consensos considerados mínimos para una ecuación de renta adecuada de la operación, informar los predios sobre los cuales se iniciarán las acciones judiciales expropiatorias y dará inicio a las medidas necesarias para cumplimentar la presentación de la totalidad de la documentación requerida a tal efecto por la normativa vigente, para la tramitación de la aprobación legislativa a nivel provincial y posterior juicio expropiatorio.

La definición de la estrategia legal es también establecer un límite claro para la especulación inmobiliaria, de manera tal que el privado pueda alcanzar una mejor ecuación de renta beneficiándose con el cambio de norma que el estado local propone, sólo y tan sólo si se asocia a la propuesta, caso contrario la vía expropiatoria fijará el valor al momento anterior del cambio normativo. Así de ser localizado el propietario, cumplidos los plazos para alcanzar los acuerdos posibles, se cierra el momento de negociación, pudiendo iniciar el estado todas las acciones necesarias para disponer del inmueble. De no localizarle, evaluará qué vía será la adecuada, con el menor compromiso de erogaciones dinerarias y la mayor seguridad jurídica.

En general cuando el Estado consulta su principal inquietud es que se investigue respecto a lo que puede hacer y también cual es el riesgo de hacerlo. Evaluar ese riesgo suele ser una aventura intelectual, que deberá ser confrontada con las dificultades de la administración para concretar las acciones que acordó con terceros o aún sus propias decisiones. En ese escenario es dable destacar los importantes esfuerzos realizados para intentar avanzar en los procesos de modernización de la gestión en acuerdo con el sector privado, pero, también es cierto que aún en los logros alcanzados,

éstos son para el “caso concreto” y no una sistematización de procedimientos que puedan ser empleados y destinados a consolidar la garantías de seguridad jurídica que las operaciones urbanas requieren.

La operación urbanística implica una intervención de suelo, por lo tanto, el primer velo de conocimiento a correrse deberá ser el estado dominial del territorio a intervenir, el resultado de esta acción será definitorio para la evaluación de las complejidades y de la intervención administrativa y por lo tanto establecerá la condición de elegibilidad de las estrategias a implementarse.

Cuando se referencia el conocimiento del estado dominial esto incluirá tanto la Identificación de titulares de dominio como el estado de ocupación de los predios involucrados y los derechos que detentan los ocupantes.

- **Declaración de un área como de edificación necesaria**, se aplica sobre parcelas baldías y con edificación derruida o paralizada, pudiendo el municipio establecer plazos para edificar.-

Como línea de gestión es interesante tener en cuenta:

- i. Establecer claramente los plazos.
- ii. Que esos plazos no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio, y cuando esto ocurra, hacerlo constar en la escritura y publicitarse en el Registro de la Propiedad.
- iii. Que transcurrido el plazo correspondiente sin que se haya hecho obra alguna serán de aplicación multas, que en la legislación vigente como Ley 8912 de la Provincia de Buenos Aires, es de hasta cincuenta (50) por ciento de la valuación fiscal de la parcela, como también para el caso de obra iniciada, pero no concluida, las multas a aplicar serán proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la misma por un monto máximo del treinta (30) por ciento de la valuación fiscal de la parcela.
- iv. Cuando se produce el incumplimiento la parcela respectiva quede declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la provincia/municipalidad. En esos casos, las multas que se hubieren aplicado pueden deducirse de los montos resarcitorios como resultado de la expropiación.
- v. Definir claramente qué se entiende por edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.
- vi. Como parte de una política de planeamiento, el Estado puede aplicar el instrumento hasta alcanzar una deuda del propietario equivalente al monto del inmueble. Esto permite acciones judiciales eficientes, sea la ejecución o la expropiación.

Objetivos:

- Lograr efectividad en la movilización de suelo urbano
- Lograr la ociosidad cero
- Alcanzar universalidad en la provisión de los servicios públicos
- Aportar a la reducción del déficit habitacional y a la escases de espacios públicos programados
- Contribuir hacia una ecuación económicamente sustentable para la distribución de servicios e infraestructuras
- Fomentar el desarrollo de inversiones privadas dentro de un esquema integral de planificación pública

<ul style="list-style-type: none"> - Establecer como política pública la función social de la propiedad privada de la tierra urbana y evitar la especulación
<p>Acciones a seguir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identificar los espacios y/o inmuebles a ser intervenidos - Clasificación de los mismos en categorías, ejemplo: públicos o privados, etc. - Establecer estrategias para las categorías, ejemplo: áreas de oportunidad para el desarrollo urbano, áreas de intervención para la inclusión social, etc. - Determinar el instrumento de intervención - Aprobación por parte del Concejo Deliberante - Desarrollo del proyecto ejecutivo según corresponda
<p>Resultados esperados:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incorporar a la oferta suelo urbano y soluciones habitacionales de calidad - Disminuir la inequidad en la distribución de servicios e infraestructura - Complementar la ecuación de recursos necesarios en la intervención urbanística para la inclusión social mediante la planificación de las oportunidades del desarrollo urbano - Potencialmente intervenir en una mejora, cuantitativa y cualitativa, del mercado inmobiliario - Posibilitar la intervención del estado para atender la demanda de soluciones habitacionales del tipo social

<p>Proyecto B.1.b</p>	<p>FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS TRIBUTARIOS PARA CAPTACIÓN DE CARGAS POR OCIOSIDAD. NORMATIVA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARGAS Y BENEFICIOS SOBRE “OCIOSIDAD CERO”</p>
<p>Lineamiento Estratégico I</p>	<p>Programa de Movilización de suelo Ocioso</p>
<p>Datos generales:</p> <p>En los procesos de control de suelo urbano ocioso los municipios argentinos cuentan con algunas herramientas legales que permiten acciones de protección y captación de suelo, que admiten un proceso de incorporación de suelo para la resolución de situaciones complejas y particularmente otorga al estado un rol de intervención en el manejo del territorio.-</p> <p>La utilización del abandono abdicativo y traslativo; acciones sobre lotes ociosos; el ejercicio tutelar de la posesión a nombre de terceros en la guarda de inmuebles ociosos; la denuncia de herencia vacante; la vía del apremio como forma de ejecución de acciones sobre lotes que pueden volver al mercado; la declaración de construcción obligatoria para ciertos sectores que posean fuerte potencial de crecimiento; la aplicación de tasas diferenciales sobre baldíos en zonas de interés; entre otras.</p>	

<p>Autoridad responsable:</p> <p>Municipio de El Bolsón</p>
<p>Organismo ejecutor del proyecto:</p> <p>Secretaría de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Secretaría de Hacienda</p>
<p>Caracterización del problema:</p> <p>La existencia de terrenos baldíos en la planta urbana del ejido, disminuye la disponibilidad de suelo que posibilitaría al estado dar respuestas a parte de la creciente demanda de la comunidad con relación a la vivienda única familiar.</p> <p>Consecuentemente urge resolver estas situaciones a través de las herramientas que se proponen a continuación.</p>
<p>Solución propuesta:</p> <p>Como aporte se desarrollan a continuación dos de esas herramientas, la prescripción administrativa y la administración de inmuebles ociosos como marco del proceso para la materialización de la adquisición del dominio a partir de obligaciones ya establecidas por el propio municipio. Se sugiere una visita al sitio de los Municipios de Trenque Lauquen; Moreno; Bahía Blanca; Córdoba; Rosario, donde puede visualizarse las ordenanzas aprobadas con estos instrumentos, que han dado como resultado que el Municipio cuente con mecanismos para posicionarse como un actor en el mercado de suelo.</p> <p><u>La administración de inmuebles ociosos como forma tutelar para garantía de destino futuro.</u></p> <p>Cuando el Municipio decide abordar su rol activo en la administración y gestión de suelo una de las opciones para garantizar el destino de inmuebles que se han evaluado como estratégicos, puede ser otorgar sobre los mismos concesiones precarias de uso a organizaciones educativas, por ejemplo para campos de deportes, actividades transitorias, cuya presencia misma será un virtual freno a cualquier tipo de intrusión y permitirá conservar el inmueble libre de ocupantes con posibilidad para el Municipio de adquirir derechos sobre el mismo, instalando simultáneamente alguna acción para la futura prescripción administrativa o, con una estrategia de apremio que lo lleve a subasta. Nos estamos refiriendo no a una política a ejecutar sobre todo el universo de baldíos, pero sí útil para los inmuebles pre definidos como estratégicos. Es una herramienta muy utilizada en municipios con alto número de lotes vacíos intersticiales.-</p> <p>Las concesiones de uso o cualquier otra modalidad administrativa que acuerde la tenencia de bienes del dominio privado del estado, deberá otorgarse por Decreto y convalidada por el HCD y se registrará por los siguientes disposiciones: a) Será siempre precaria y como consecuencia de un acto revocable en cualquier tiempo; b) El término de la tenencia no podrá exceder de cinco años (5); c) Puede ser gratuita cuando medie interés del estado municipal en la guarda con destino del inmueble u onerosa, fijándose un canon en dinero, en especies o en obligaciones de hacer, al cual estará obligado el tenedor y no podrá ser inferior al 10% de la valuación fiscal vigente en cada uno de los años de la concesión otorgada; d) El destino de los fondos percibidos por este concepto será el que decida el PEM a partir del asesoramiento recibido tanto del Consejo de Planificación Estratégica, como del Consejo Ambiental y deberá ser convalidado por el HCD.-</p> <p>La concesión se extingue por: i) Cumplimiento del plazo; ii) Muerte del concesionario; iii) Imposibilidad del cumplimiento del objeto; iv) Revocación unilateral del Municipio; v) Caducidad por causas imputables al concesionario: incumplimiento de las obligaciones asumidas en la firma del acto de concesión, falta de pago del canon, pérdida material de la tenencia por cualquier causa, abandono, daño deliberado en el bien por acción u omisión del beneficiario y hechos que en forma potencial o efectiva tiendan a disminuir su valor.</p>
<p>Objetivos:</p> <p>Que el Municipio de El Bolsón, aborde un rol activo en la administración y gestión de suelo</p>

<p>Acciones a seguir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incorporar en la ordenanza tarifaria y fiscal un sistema sancionatorio al inmueble ocioso - Suscripción de convenios de concesión de uso - Identificación de inmuebles estratégicos - Iniciación de acciones de apremio
<p>Resultados esperados:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que el Municipio cuente con mecanismos que le permitan posicionarse como un actor en el mercado de suelo

Proyecto C.1.a	REVISIÓN Y REFORMULACIÓN DE LA ORDENANZA 121/09	
Lineamiento Estratégico I	Programa de Subdivisión del Suelo Rural	
Datos generales:		
El proyecto tiende a reformular la actual política de subdivisión y cambio de usos del suelo rural		
Vinculación con POYECTOS o LINEAS DE ACCIÓN:		
Este proyecto se halla vinculado con los proyectos A.1.a, A.1.b. y C.1.b		
Autoridad responsable:		
Municipalidad de El Bolsón, contando con la colaboración de la Dirección de Tierras de la provincia. Comisión de Planeamiento Urbano del Concejo Deliberante de El Bolsón.		
Organismo ejecutor del proyecto:		
Secretaría de Planificación de la Municipalidad de El Bolsón, con asistencia técnica externa.		
Caracterización del problema:		
<p>En el marco de múltiples ordenanzas sueltas, el actual código de planeamiento no alcanza al sector rural de El Bolsón, área para la cual fue sancionada una ordenanza específica que derogó una gran cantidad de artículos del código ambiental de El Bolsón, y establece de forma subjetiva la posibilidad de la subdivisión para el uso residencial.</p> <p>La ciudad avanza sobre la zona rural casi exclusivamente sobre la lógica de la subdivisión de la tierra, generando un aumento en la demanda de servicios sin un procedimiento con una visión planificada en el avance de la mancha urbana, sino que se deja librado a criterios de oportunidad, y certificaciones de carácter subjetivo la consolidación de parcelamientos y urbanizaciones a modo de islas dentro del territorio rural.</p> <p>La provisión de agua para riego comienza a ser una problemática específica debido la necesidad de garantizar el agua para consumo humano.</p>		

Solución propuesta:

Establecer una mirada de planificación integral del territorio que involucre el suelo rural potenciando la densificación de zonas residenciales en áreas urbanas y suburbanas, resguardando el suelo rural para las actividades relacionadas a la producción y el disfrute natura.

La reformulación de la ORDENANZA 121/09 estará orientada a la definición de:

Generar zonificaciones en área rural de acuerdo a sus características ambientales, productivas y culturales.

Para el caso de la aprobación de subdivisiones exigir la donación de espacio público de tránsito y continuidad de los trazados de la red vial primaria vigente evitando las servidumbres de paso y la discontinuidad de las vías de circulación.

Establecer que en el área Rural no se podrá aplicar la Ley de propiedad horizontal con el objeto de fraccionar suelo mediante la caracterización de condominio o consorcio parcelario.

Incorporar indicadores de usos (usos permitidos y prohibidos)

Incorporar al dominio municipal la totalidad de las tierras fiscales existentes en el Ejido de El Bolsón

Incluir lo referido a subdivisiones del suelo en el área rural como parte integral de la reformulación del Código de Planeamiento Urbano de El Bolsón.

Objetivos:

- Generar condiciones adecuadas para el fomento de las actividades productivas y el desarrollo local.
- Evitar el crecimiento expansivo y de baja densidad
- Establecer una mira estratégica, conducida por el Estado, sobre todo el territorio.

Acciones a seguir:

- Declarar el estado de emergencia rural, derogar la ordenanza 121/09 y establecer un plazo perentorio para la formulación y aprobación de una nueva normativa.
- Desarrollar proyecto de nueva normativa para la subdivisión del suelo rural incorporando la mirada estratégica regional
- Aprobación por parte del Concejo Deliberante
- Oportunamente incorporar al cuerpo normativo de un nuevo Código de Planeamiento Urbano Ambiental.

Resultados esperados:

- Proteger y fomentar la forma de vida rural
- Disminución de la especulación inmobiliaria sobre los espacios de carácter productivos y naturales
- Incorporar recursos genuinos para la gestión territorial de la municipalidad

Proyecto C.1.b	DEFINICIÓN DE ZONAS ADMISIBLES PARA PROYECTOS EN LA MODALIDAD DE CONSORSIOS PARCELARIOS	
Lineamiento Estratégico I	Programa de Subdivisión de Suelo Rural	
<p>Datos generales:</p> <p>Se propone el establecimiento de zonas que admitan la construcción de proyectos bajo la modalidad de Consorcio Parcelario, evitando la constante y paulatina urbanización del Área Rural en detrimento del espacio productivo.</p>		
<p>Vinculación con POYECTOS o LINEAS DE ACCIÓN:</p> <p>Este proyecto se halla vinculado con los proyectos A.1.a, A.1.b. y C.1.a</p>		
<p>Autoridad responsable:</p> <p>Municipalidad de El Bolsón, en colaboración con la Dirección de Tierras de la Provincia</p>		
<p>Organismo ejecutor del proyecto:</p> <p>Secretaria de Planeamiento Urbano de la municipalidad de El Bolsón</p>		
<p>Caracterización del problema:</p> <p>El cambio de usos en la tierra rural se encuentra signado principalmente por la constante presión del sector inmobiliario en detrimento del sector productivo. La figura de "Consorcio Parcelario" se ha implementado como forma de consolidar la realización de subdivisiones y parcelamientos de hecho, en sectores reservados para otros usos no coincidentes con el residencial. Mediante vericuetos legales se logran generar situaciones urbanísticas que implican para la municipalidad demanda de recursos y obligaciones de mantenimiento y provisión de servicios en áreas no planificadas para tal fin.</p>		
<p>Solución propuesta:</p> <p>Se propone establecer de manera explícita la imposibilidad de desarrollar esta figura parcelaria en el Área Rural, resguardando estos espacios para usos productivos. En este mismo sentido, establecer zonas específicas para la instalación de este tipo de figuras en condominio que se adecuan perfectamente a la demanda del sector turístico. Exceptuando el Área Rural, estas tipologías podrán ser construidas en cualquier otra sector, urbano o suburbano, recomendándose establecer específicamente sectores previstos para estos desarrollos en el Área Suburbana.</p>		
<p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evitar el cambio de uso del suelo. - Impulsar la producción local en sectores aptos y con infraestructura de riego instalada. - Desalentar la expansión urbana diseminada. - Promover un desarrollo urbano coherente entendiendo que en el territorio deben convivir todas las actividades, regulando la superposición de unas sobre otras. 		
<ul style="list-style-type: none"> - Acciones a seguir: - Desarrollo del anteproyectos de Ordenanza - Aprobación por parte del Concejo Deliberante - Oportunamente incorporar la normativa al cuerpo del Código de Planeamiento Urbano 		

Ambiental
<p>Resultados esperados:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consolidación de una matriz urbana racional y sustentable - Orientación y ordenamiento de la inversión pública y privada sobre el territorio - Desalentar la especulación inmobiliaria sobre el área productiva

Proyecto D.1.c	REGULARIZACIÓN URBANA
Lineamiento Estratégico I	Programa de Integración socio urbanística y reducción del déficit habitacional.
<p>Datos generales: Proyecto para la regularización urbanística de determinadas zonas identificadas en el ejido municipal</p>	
<p>Vinculación con POYECTOS o LINEAS DE ACCIÓN: Este proyecto se halla vinculado con los proyectos D.2.b., D.3.a. D.4.a y D.5.a.</p>	
<p>Autoridad responsable: Municipalidad de El Bolsón</p>	
<p>Organismo ejecutor del proyecto: Secretaría de Planeamiento y Concejo Deliberante</p>	
<p>Caracterización del problema: Existencia de barrios en el área urbana cuya caracterización del tejido no se encuadra dentro de los parámetros urbanos que define la normativa vigente. En la mayoría de los casos estas parcelas también requieren una regularización dominial. Por tanto este proyecto deberá desarrollarse paralelamente y con vinculación directa al proyecto D.5.a. Ante las problemáticas de las situaciones de la existencia de gran cantidad de sectores en situación informal, se evidencia la necesidad de planificar las políticas públicas referidas a la problemática socio urbana en un contexto más amplio que el jurídico, incorporando la dimensión urbanística</p>	
<p>Solución propuesta: Se propone la puesta en marcha de un proceso de regularización urbanística y dominial en etapas, iniciando las acciones según grado de simplicidad y eficiencia en el alcance de resultados. Los efectos de este programa no sólo contribuirán a afincar a los pobladores sino también a trasparentar el mercado de suelo y fomentar la inclusión socio-urbana. Promover la intervención del estado de manera integral, generando seguridad jurídica e inclusión social mediante la creación de ciudad. Desarrollar la estrategia de “Áreas de Oportunidad para el Desarrollo Urbano” y “Áreas de Intervención Urbanística para la inclusión Social” y potenciar la complementación que existen entre estas como forma de gestión del territorio urbano. (ver localización de las áreas en ANEXO II)</p>	

Objetivos:

- Establecer una estrategia viable para la intervención del Estado municipal en el proceso de ordenamiento territorial.
- Solución de la inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra, incorporando al derecho pleno a la ciudad, a las familias que se encuentran en condiciones de precariedad.
- Fomentar nuevas áreas de desarrollo planificadas por el Estado.
- Planificar, dirigir la inversión en función de la planificación pública.
- Generar inclusión social desde el ejercicio del rol Regulador del Estado

Proyecto D.5.a	PLAN DE REGULARIZACIÓN URBANO-DOMINIAL
Lineamiento Estratégico I	Programa de Integración sociourbanística y reducción del déficit habitacional.
<p>Datos generales:</p> <p>Por ley 3396, la provincia de Río Negro adhirió a la Ley Nacional 24374, y estableció pautas generales para la reglamentación, designando como Autoridad de Aplicación al IPPV (Instituto Provincial para la Promoción de la Vivienda), previendo la intervención notarial.-</p> <p>Como dato actualizado de la actividad en la Provincia en una reciente jornada de trabajo, con la participación de la Comisión de Regularización Dominial del Consejo Federal del Notariado Argentino, la Autoridad de Aplicación y el Colegio de Escribanos de Río Negro, acordaron pautas específicas para dictar la reglamentación, tales como: procedimiento administrativo a cargo del Estado, con descentralización operativa en las delegaciones del IPPV; intervención notarial para la publicación de edictos, notificación al titular y confección de acta.</p> <p>Respecto de la retribución, no hay nada aun concreto, pero se estableció como pauta, la asimilación al honorario por las escrituraciones habituales del IPPV, que estaría a cargo de la comunidad vinculada.</p> <p>En la Ciudad de San Carlos de Bariloche se menciona como antecedente que se encuentra constituido por Ordenanza - 1595-CM-2006 el Consejo Social de Tierras y Vivienda, entre otros y se ha formulado y puesto en marcha el Registro de beneficiarios, el Registro de Solicitantes, el Control de Cesiones de inmuebles a organizaciones para el desarrollo de objetivos.</p>	
<p>Vinculación con POYECTOS o LINEAS DE ACCIÓN:</p> <p>Este proyecto se halla vinculado con el proyecto D.1.c.,</p>	
<p>Autoridad responsable:</p> <p>El Municipio de El Bolsón</p>	
<p>Organismo ejecutor del proyecto:</p> <p>Secretaría de Planificación y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de El Bolsón</p>	
<p>Caracterización del problema:</p> <p>Desde el año 1989, en el que se promulgó la ley 2338 por la que se amplió el ejido de El Bolsón, existe una gran cantidad de personas que no cuentan con su título de propiedad y que aún hoy no</p>	

saben si deben dirigirse a la Dirección Provincial de Tierras o al Municipio de El Bolsón a los efectos de obtenerlo; por cuanto a la fecha no se ha producido la transferencia de las tierras fiscales provinciales emplazadas en la zona rural, no obstante la obligatoriedad que pesa en este sentido para la provincia, y que surge claramente del art. 21 de las "Disposiciones Complementarias y Transitorias del Régimen Municipal" de la Constitución Provincial del año 1988.

Por otra parte, la legislación local vigente se encuentra fraccionada en varias ordenanzas que legislan sobre el tema, pero que en definitiva no solucionan esta problemática, ya que ante la inexistencia de un texto ordenado en materia de Planificación Territorial Ambiental, el proceso de regularización dominial se encuentra aún inconcluso.

Solución propuesta:

Atento que la Agenda Territorial y el análisis de la situación local realizado por el Plan determinaron como sensible y de interés proponer actuaciones sobre regularización dominial, se describe un instructivo en clave de propuesta a considerar.

PROCESO DE TRABAJO PARA REGULARIZACIÓN DOMINIAL

Se debe considerar que de constituir el MEB un modelo de gestión con un FIDEICOMISO al que se transfieren las tierras que se regularizan, las etapas de trabajo serán similares a las descriptas para el Plan de Sector.-

A continuación se realiza una breve descripción de acciones sugeridas para los abordajes de regularización dominial.-

1. Determinación del asentamiento declarado de intervención prioritaria

Se considera estratégico identificar un asentamiento de intervención prioritaria considerando para esa cualidad, al menos: a) Posibilidad de contar con los recursos para la mensura; b) Un grado de sencillez admisible para el proceso de definición de las parcelas según las acciones que requiera la materialización de la misma; b) Ponderación previa de consolidar amezanamientos con grado de conflicto admisible; d) Considerar como de complejidad un alto número de corrimientos para apertura de calles que permitan conectividad con las preexistentes en su entorno, y/o relocalizaciones por corrimientos internos en las manzanas, y/o para definir esas manzanas.-

En simultáneo debería evaluarse los corrimientos y necesidad de relocalizaciones con las superficies ya regularizadas para ubicar las familias en esa situación. Esa disponibilidad aminora el impacto de la complejidad.-

2. Toma de conocimiento y vinculación de la organización comunitaria del asentamiento

Una de las cualidades que incidirá en la ponderación como de intervención prioritaria en el asentamiento seleccionado, será el grado de organización comunitaria y su legitimación frente a los vecinos.-

Si ambas situaciones se verifican, es altamente satisfactorio. Caso contrario deberá construirse un lazo de confianza con el vecino que participará del proceso y el MEB.-

3. Secuencia de acciones para la identificación y definición de adjudicatarios

Realizar un relevamiento de ocupantes del asentamiento, identificado como de actuación prioritaria, con el equipo del **Área Municipal de Gestión Social para la Regularización Urbana y Dominial**, construyendo una base de datos que deberá ser sistematizada con la información recabada en cada caso.-

En un plazo no mayor a cuarenta y cinco (45) días de finalizado el relevamiento, deberá contarse con los resultados consolidados, para proponer en los casos de conflictos de estado de ocupación, resolverlos, durante un lapso que no superará los quince (15) días corridos.-

Puede formularse la posibilidad de abrir un **Registro de Oposiciones**, con el fin de recibir y registrar todas aquellas objeciones que eventualmente pudieran surgir.-

Superado los conflictos de aceptación del ocupante como legítimo, se firmará con las familias un **Acta de Adhesión al Programa**, que debe contener una descripción de los componentes del mismo, las alternativas de intervención previstas para el asentamiento y una descripción de derechos y deberes generales de los beneficiarios. Se deberá lograr como mínimo un 55% de

adhesiones para iniciar el proceso de planificación participativa.-

Los datos recabados dan origen a un **legajo individual**. La apertura de los legajos será responsabilidad de cada Equipo de Proyecto, y contendrán la documentación recabada y el Acta de Adhesión suscripta por los integrantes de la familia. Estos legajos irán conformando la base de las actuaciones administrativas que se elevarán desde el MEB al Consejo Deliberante para la aprobación de los adjudicatarios, oportunamente.

Las condiciones para ser adjudicatario de la solución de regularización deberán ser informadas previamente al inicio del procesos, considerándose universalmente, situaciones tales como: a) hayan recibido alguna vez una solución habitacional del Estado; b) propietarios de viviendas no sociales al momento del censo, para cuya verificación puede instrumentarse una publicación de edictos y/o participación del Registro de la Propiedad, en el marco de las Articulaciones propuestas en el Programa de Fortalecimiento Institucional; c) No estar ocupando la vivienda por no estar viviendo en el asentamiento.-

En todos estos casos, los afectados serán citados para su notificación.-

4. Criterios de identificación y definición del beneficiario que suscribirá finalmente la escritura

En principio deberán ser considerados los requisitos legales para poder ser titular de una escritura de propiedad.-

Si existiera más de un adulto en el grupo familiar y solo uno de ellos detenta la tenencia de los menores, será este considerado Jefe de Familia.-

Para los casos en que alguna familia opte por retirarse del Proyecto por renuncia, será siempre el MEB quien decida en forma monopólica el nuevo beneficiario de la solución desestimada. Lo mismo ocurrirá en los casos de fallecimiento de un beneficiario censado como "Persona Sola", pues no se considerará ningún tipo de derecho a personas no convivientes con él al momento del Censo.-

Las familias que no se encontraban durante el relevamiento por no habitar en forma permanente la vivienda podrán solicitar ser censadas. Deberán presentar una nota explicando el motivo de la ausencia manifestando su voluntad de ser incorporados. Esta solicitud será evaluada en cuanto a su aceptación o no dar curso favorable. En estos casos es altamente beneficioso la presentación de los vecinos colindantes y frentistas para validar los dichos.-

De igual manera procederán aquellas familias relevadas que por algún motivo deban abandonar transitoriamente el asentamiento y no deseen perder los beneficios del Programa.-

4.1. Casos especiales.

Las familias censadas como caseras o cuidadoras, podrán ser consideradas beneficiarias, si se constata que se trata de genuinos ocupantes del asentamiento.-

Las personas mayores solas que no quieran ser censadas serán consideradas como casos sociales y no serán beneficiarios pero pueden ser incorporadas a las soluciones de Comodatos Sociales.-

Los grupos familiares integrados solo por menores de edad, se considerarán como casos sociales y se evaluará, a partir de las normas legales vigentes en materia de protección a la minoridad, las acciones más adecuadas a seguir.-

Las familias que declaren como posible titular a personas privadas de la libertad, deberán ser asesoradas.-

Las familias cuyos integrantes sean personas del mismo sexo vinculadas por lazos legales deberán tener el mismo tratamiento que las de diferente sexo.-

4.2. Documentación a requerir según casos

Parejas

Se intentará definir la real situación de la pareja a partir de la información documental mínima, que posean en mano, quedando claro que no deben iniciar trámite alguno por la solicitud realizada.-

- ✓ **Casadas:** a) con hijos; b) sin hijos. Documentación a requerir: fotocopia DNI del grupo; certificado de matrimonio.-

- ✓ **Unidas de hecho:** a) con hijos; b) sin hijos. Documentación a requerir: Fotocopia de DNI del grupo. En estos casos cabe lo señalado respecto de la tenencia de los hijos. Si los hijos son de la pareja, se aplicará lo determinado para la sociedad en uniones de hecho.-

Grupos familiares

- ✓ **Titular originario del derecho conviviendo con familia extendida.** Documentación a requerir: Fotocopia de DNI del grupo; Certificado de matrimonio de las parejas que conviven. Información a requerir sobre el titular originario: otros hijos? la pareja del titular vive? están separados?.-
- ✓ **Titular originario del derecho conviviendo con hijos mayores.** Documentación a requerir: Fotocopia de DNI del grupo; Certificado de matrimonio del titular originario.

Personas solas: en este caso se recomienda la oferta de alternativas de comodatos.-

Personas solas conviviendo con personas sin vinculación familiar directa, ídem anterior.-

Menores

Documentación a requerir: Fotocopia de DNI.-

En general el requerimiento de esta documentación mínima inicial no se encuentra orientado a cumplir con los requerimientos de la escrituración sino a permitir una cualificación de complejidades a resolver.-

Así en el caso de la solicitud de DNI del grupo permitirá conocer el grado de vinculación de sus integrantes (lleva el mismo apellido de la pareja, donde está entonces el padre; si no lleva el apellido de la madre y sí el de la abuela; otros), si es mayor de edad otros.-

En el caso de certificado de matrimonio se podrá aclarar cualquier confusión respecto a la condición de la pareja que establezca con claridad si adquirirán a nombre de ambos o no.-

4.3. Deberá tener especial atención:

- a. la definición de casos donde se conozca o perciba dificultades intrafamiliares;
- b. mujeres que son cabeza de hogar, ya sea porque todos los hijos son propios y no han formalizado la relación con la pareja actual o se trata de parejas transitorias, o aportan el único ingreso;
- c. parejas con anteriores matrimonios sin disolver.-

5. Recomendaciones generales

En cuanto a fijar el monto del recupero y acreditación de ingresos, debería definirse el monto del ingreso mínimo y la forma de acreditación para garantizar el pago de la cuota de recupero.-

Se estima como existentes al menos los siguientes casos: a) desocupado; b) cartonero; d) beneficiario planes sociales (jefes/as; trabajar; otros); e) trabajador en negro, changas, ayuda doméstica; f) trabajador en blanco.-

Se recomienda en los casos de trabajo informal, establecer un criterio de acreditación a través de una declaración jurada con dos testigos que manifiesten que el beneficiario desempeña una tarea por la cual percibe un monto, que puede equipararse a los planes sociales. Es aconsejable realizar un acuerdo con el Departamento Judicial para establecer días y horarios de atención, como una agenda de trabajo, que evite trastornos en sede judicial y asimismo facilite a los beneficiarios el trámite, proveyendo un transporte para el grupo según esa agenda, acompañando en el completamiento del formulario, etc.-

El equipo legal deberá establecer en forma previa a la operatoria las siguientes pautas:

- a. menores emancipados? A partir de qué edad y con qué documentación mínima?
- b. personas sin ningún recurso económico?
- c. qué alternativas de grado de formalización del uso de la unidad puede el SPV aceptar? Y cual es el trámite? (esto orientado a personas que no posean ningún recurso, personas que no

<p> puedan integrar una operatoria de escrituración como los menores, a los beneficiarios de predios con uso productivo)</p> <p>d. personas en las que se detecte NO VOLUNTAD de compra.</p> <p>6. Recomendaciones de líneas de trabajo de consolidación de dominio</p> <p>a. <u>Tutelar</u>: para menores y ancianos, con comodato de uso que incorpore cláusulas condicionales de la transitoriedad del grado menor de perfección. Ej.: el menor que llega a la mayoría de edad; el anciano que se casa con persona más joven con hijos; parejas no formales y de gran inestabilidad; otros.-</p> <p>b. <u>Condiciona</u>: para personas que evidencien no voluntad de compra ofrecer un comodato por doce meses condicionado a la firma de la escritura; otros.-</p> <p>c. <u>Transitoriedad</u>: comodatos de usos productivos en los casos relevados y con condicionamientos de verificación de su evolución.-</p> <p>d. <u>Escritura</u>: todos los demás.</p> <p>7. Organizaciones Barriales.</p> <p>En caso de superficies ocupadas por una o más organizaciones barriales funcionando o a crearse, se propone:</p> <ol style="list-style-type: none">1. En superficies a regularizar, se podrá otorgar permiso de uso de carácter individual a Instituciones Barriales que demuestren representatividad y cuyos objetivos sean concordantes con los objetivos de sustentabilidad social del Proyecto.-2. Se exigirá a aquellas Instituciones a ser beneficiadas con permiso de uso disponer de personería jurídica, brindándoles asesoramiento jurídico a aquellas que no cuenten con el mencionado instrumento.-3. Las Instituciones localizadas en asentamientos o a localizarse en barrios para relocalizaciones, que realicen acciones sectoriales, podrán ser beneficiadas con el uso parcial de espacios tipo S.U.M. (Salón de usos múltiples), siempre que el Proyecto contemple su materialización.-4. Será exigible para las Instituciones descriptas en el punto anterior la correspondiente personería jurídica.- <p>8. Otras acciones</p> <p>Diseñar e iniciar una fuerte acción de comunicación para construir la imagen de “valor” en el colectivo de los beneficiarios en relación al Programa; activar metodologías para una rápida reconstrucción de redes y estrategias de supervivencia de las familias que deban ser relocalizadas e implementar mecanismos de mayor control de beneficiarios, optimizando el cruce de información, acompañando estas acciones con estrategias de desarrollo.-</p> <p>La implementación del Registro Único de Beneficiarios será un elemento de consolidación jurídica y transparencia.</p>
<p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Incorporar el suelo ocupado con estándares urbanos y de seguridad jurídica
<p>Acciones a seguir:</p> <ul style="list-style-type: none">- Elaboración del plan desde la Subsecretaría de Acceso al Hábitat, dependiente de la Secretaría de Planificación y Ordenamiento Territorial- Suscripción de convenios con el Colegio de Escribanos a fin de lograr la adhesión al plan- Previsión de la partida correspondiente en el Presupuesto Municipal
<p>Resultados esperados:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lograr una efectiva regularización dominial que confiera seguridad jurídica a todas las persona alcanzadas por el plan

Proyecto F.2.a	PLAN PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS MUNICIPALES (enfoque y coordinación comarcal)
Lineamiento estratégico I	Programa obras y servicios públicos para la gestión urbano ambiental
<p>Datos generales: En el marco del crecimiento poblacional que se verifica en El Bolsón, las características naturales de la zona, la fragilidad ambiental y los procesos que tienden a impactar negativamente al ambiente, surge la necesidad de ordenar la gestión de los Residuos Sólidos Municipales (RSM) con el fin de garantizar la salud pública y la calidad de vida de la población.</p>	
<p>Autoridad responsable: Municipalidad de El Bolsón</p>	
<p>Organismo ejecutor del proyecto: Municipalidad de El Bolsón .</p>	
<p>Caracterización del problema: El manejo inadecuado de los residuos sólidos representa un factor de riesgo elevado para la salud humana y el medio ambiente, afectando al desarrollo local y el turismo. La basura no recolectada o que no recibe disposición final sanitariamente segura puede ocasionar un aumento en la prevalencia de enfermedades. De acuerdo a la información disponible, en El Bolsón se generan entre quince y veinte toneladas de residuos por día. Aunque, por la afluencia de turismo esta cifra llega a cuadruplicarse en los meses de verano. El crecimiento poblacional trae aparejado un aumento de los volúmenes de residuos generados. Y la mayor actividad económica afecta además del volumen a la composición de los residuos. El crecimiento de las áreas urbanas y las actividades comerciales implican una mayor generación de residuos de papel, plásticos y materiales reusables o reciclables, mientras que en las áreas rurales la composición de los residuos se caracteriza por poseer un alto contenido orgánico con un elevado nivel de humedad (ej. residuos alimenticios), como así también otros residuos orgánicos y restos de biomasa. El servicio de recolección presenta dificultades por la extensión de la ciudad, con áreas semiurbanas y rurales distanciadas del centro. Por este motivo, es difícil y costoso mantener un servicio eficiente en las áreas marginales y en zonas rurales. En el área urbana la recolección se realiza con un mínimo de dos veces por semana, en los sectores suburbanos una vez a la semana, del mismo modo que los recorridos especiales en comercios, supermercados y lubricentros. La frecuencia de recolección de residuos en los barrios no es suficiente para mantener los barrios limpios, y depende de la posibilidad de contar con mayor número de camiones. En las áreas ocupadas irregularmente o marginales, esta situación afecta a los grupos más pobres de la sociedad, incrementando su vulnerabilidad en términos de su salud y de su medio ambiente en general. Los recorridos barriales se realizan con camiones volcadores o camiones pequeños, los cuales depositan el material en el patio del corralón municipal (estación de transferencia), ubicado en la zona ribereña del barrio Obrero, provocando contaminación ambiental, olores desagradable y mal aspecto en la zona. Los residuos son posteriormente cargados en un camión con tráiler para transportarlos hasta la planta de tratamiento de residuos. En el caso de las zonas rurales el problema es diferente. Estas áreas no cuentan con el servicio</p>	

de recolección. La población generalmente quema los residuos en el ámbito doméstico, o dispone de los residuos a cielo abierto en quebradas u otros sectores del campo.

EL Municipio de El Bolsón con el acompañamiento de distintas instituciones y organizaciones comunitarias, viene haciendo el esfuerzo de poner en marcha un programa para la separación en origen, pero no se ha podido implementar satisfactoriamente hasta el momento. Igualmente viene desarrollando acciones y realizando sondeos para conocer el interés y la predisposición de la gente, reconociendo que existen buenas perspectivas.

En la zona del centro existen locales gastronómicos y supermercados que se pueden catalogar como grandes generadores de residuos. Con ellos, existen experiencias positivas en relación a la separación de residuos de modo diferenciado en contenedores apropiados.

Por otro lado, en la localidad se encuentra muy difundida la práctica de los compost domiciliarios, por lo cual un gran porcentaje de los residuos de cada vivienda corresponde solo a material inorgánico.

La falta de clasificación en origen de los residuos, como así también el transporte diferenciado de los mismos, no permite un rendimiento eficiente de la planta de tratamiento municipal. Los camiones que ingresan con los residuos a la planta son pesados y dejan las bolsas de residuos en el galpón de clasificación, donde se separan manualmente por el personal de la planta utilizando cintas transportadoras. Se deben insumir grandes esfuerzos en realizar la separación en la planta y no se logra cubrir la totalidad de los mismos. Se realiza la recuperación de residuos reutilizables: Papel y cartón; vidrio; tetra pack; plásticos (clasificados por color) latas de aluminio, obteniendo productos para su posterior comercialización en formato de “fardos” compactados. La fracción que no se logra recuperar va a relleno sanitario

Los residuos electrónicos, y la chatarra (fierros) son acumulados por separado dentro de la planta de tratamiento. Y los residuos vegetales (podas, desmontes, limpieza de terrenos) no son transportados a la planta sino que se disponen en otro predio.

Solución propuesta:

Elaborar de un Plan para la Gestión Integral de RSM con enfoque comarcal. Que se contemple la integración con otros municipios de la Comarca Andina del paralelo 42° (El Hoyo, Lago Puelo) a fin de compartir la mirada en relación a un tema común, y aunando esfuerzos para reducir los costos asociados a la gestión.

Las localidades de la Comarca Andina presentan una relación estrecha entre sí. Cualquier intervención en el territorio de alguna de las localidades afecta directa o indirectamente a toda la región. El sistema territorial está determinado por la geografía y el clima, que condiciona las relaciones sociales y económicas. Por eso, abordar la gestión de residuos a nivel regional debería resultar beneficioso técnica y económicamente. De este modo, se posibilita la reducción de los costos, favoreciendo la sustentabilidad tanto en los programas de valorización, como en la adecuada disposición final de los RSM.

El Plan de Gestión debe contemplar la puesta en práctica de manera simultánea acciones de carácter informativas, indicativas, normativas, de ejecución, control y mantenimiento, con el fin de viabilizar las estrategias de mejora.

Se debe realizar una zonificación que considere las diferencias existentes entre la zona urbana y rural, con el fin de definir mecanismos de disposición y recolección diferentes en función de las características y naturaleza de estos ambientes. Al mismo tiempo, es preciso identificar los sectores naturales con mayor afluencia de turismo, y que requieren programas especiales para la gestión.

Prever la necesidad de establecer estaciones de transferencia, para descarga y almacenamiento temporal de residuos para poder posteriormente transportarlos a la planta de tratamiento. Se

pueden almacenar o compactar y transportar a la planta en vehículos de mayor capacidad.

Clasificación de los generadores en: Especiales: producen residuos en cantidad y calidad tales que requieran implementar programas particulares de gestión, aprobados por la autoridad competente. En estos casos deberá designar un Referente Ambiental con funciones específicas en relación a la Gestión de los residuos: elaboración de Plan de separación de residuos, capacitación e implementación del Plan. Individuales: que por la magnitud de los residuos generados no necesitan estos programas.

Diseño e implementación de programas específicos:

- Eliminación de basurales a cielo abierto y limpieza de la ciudad (áreas urbanas y rurales).
- Sensibilización comunitaria para el manejo adecuado de los residuos.
- Minimización de residuos: Reducir: usar solamente lo necesario; Reusar: dar otros usos a objetos sin uso; y Reciclar: usar materiales como materias primas.
- Vinculación con programas de reciclado existentes en el país (Ej. Papel y tapitas de la Fundación del Hospital Garrahan).
- Clasificación en la vía pública: código de colores de los contenedores.
- Planificar la distribución de distintos tipos de contenedores en la ciudad.
- Residuos húmedos compostables.
- Creación de servicios (puntos limpios, ecopuntos, etc) donde habitualmente se efectúa la recogida de los residuos peligrosos generados en los domicilios como pinturas, disolventes, pilas, radiografías, etc.
- Planificar la recolección conjugando las necesidades del servicio con la minimización de las molestias que se generan a los ciudadanos.
- Recolección de residuos voluminosos (colchones, muebles, etc) y residuos inertes como escombros fruto de pequeñas reparaciones domésticas.
- Indicador: Medir la producción de residuos per capita (kg/per cápita/día) con el fin de apuntar las políticas de las 3 R (Reducir, reusar y reciclar). Comparar a El Bolsón en relación a otras ciudades y regiones (Por ej. el BID presenta una media de 0,97 kg/per cápita/día para RSM en los países de America Latina y el Caribe)
- Responsabilidad extendida de los productores
- Revisión y actualización de la normativa

Capacitación obligatoria del personal para la gestión de RSM

Promover la capacitación con el fin de mejorar la ejecución de las actividades, y lograr una mejor adaptación a las nuevas tecnologías, para contribuir en definitiva al logro de los objetivos del Sistema de Gestión, como así también al desarrollo personal del trabajador.

Debe estar previsto tanto para los equipos técnicos como para los operarios que participan de las distintas etapas del Sistema de Gestión. Algunos temas sugeridos son:

- La problemática ambiental y el desarrollo sustentable
- Legislación municipal, provincial y nacional
- Factores ambientales, sociales, culturales y económicos
- Gestión de residuos municipales
- Recolección y transporte. Recolección diferenciada.
- Residuos no tradicionales. Grandes generadores
- Reciclado de residuos orgánicos
- Reciclado de residuos inorgánicos
- Operaciones

Educación y difusión comunitaria relativa a la clasificación de RSM

Implementar un sistema activo de educación tendiente a modificar los hábitos no deseados.

Fomentar el consumo responsable, concientizando a los usuarios sobre aquellos objetos o productos que, estando en el mercado, posean materiales constructivos, envoltorios o presentaciones que generen residuos voluminosos, costosos y difíciles de disponer.

Promover la industria y el mercado de insumos o productos obtenidos del reciclado.

Fomentar el uso de objetos o productos en cuya fabricación use material reciclado o permita su reutilización o reciclado posterior.

Informar al vecino sobre los problemas que pueden causar los residuos, poniendo en sus manos la posibilidad de contribuir a una mejor gestión de los mismos.

Informar las ventajas del relleno sanitario en relación a evitar la contaminación de los suelos o, el aire y el agua (considerar que las críticas al sistema de relleno sanitario se vinculan al mal manejo y a la confusión de la población con vertederos). La importancia que mediante la reducción de los residuos (3R) haya reducción de los residuos enviados a disposición y aumente la vida útil del mismo. A la luz de la realidad económica del municipio, este sistema arroja la mejor relación costo-efectividad en relación a protección a la salud y el medio ambiente.

Objetivos:

- Minimizar la generación de residuos
- Incentivar la separación en origen
- Minimizar la cantidad de residuos con destino a disposición final
- Valorizar los residuos a través de la separación y clasificación
- Minimizar impactos negativos sobre el ambiente;
- Involucrar a la sociedad en cuanto a su responsabilidad en relación a la generación de residuos y a la toma de decisiones respecto de la gestión de los mismos.

Acciones a seguir:

- Revisar el modelo de gestión actual en orden de su reformulación
- Definir acuerdos de articulación
- Trabajar en estrategias con otras instituciones (Splif, SFA, Escuelas, Turismo)
- Elaborar el Plan de Gestión
- Plantear programas según etapas de la Gestión: Depósito y recolección; transporte; tratamiento y disposición final.
- Establecimiento de los criterios de priorización (etapas)
- Incorporar equipamientos y tecnologías

Resultados esperados:

- Reducción del volumen de residuos (generado, transportado y de disposición final)
- Disminuir los costos de gestión
- Mejorar las condiciones de salud humana y ambiental

Beneficiarios:

Comunidad de El Bolsón.

Recursos:

- Equipo de profesionales para la coordinación institucional y elaboración del Plan de Gestión

<ul style="list-style-type: none"> - PC, insumos informáticos y de oficina - Inversión en equipamiento
<p>Posibles organizaciones contraparte: Otros Municipios de la Comarca Andina SFA, SPLIF, Escuelas, Turismo</p>
<p>Calendario preliminar de operaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Armar equipo de trabajo para coordinar acciones con Municipios vecinos - Definición de acuerdos y coordinación con Municipios e Instituciones - Definición de un cronograma de trabajo - Elaboración del Plan de Gestión de RSM

LINEA DE ACCIÓN G2	
Lineamiento estratégico I	Programa de cogestión interjurisdiccional público privada.
<p>Datos generales:</p> <p>Con el objetivo de lograr una presencia efectiva del estado en el sector “Loma del Medio”, y en lo que hace a la zona buffer entre el polígono a urbanizar y el resto de la reserva forestal que lo circunda; teniendo en cuenta que son varios los organismos de distintas jurisdicciones con competencia en el territorio en cuestión; se propone la firma de distintos convenios entre la Municipalidad de El Bolsón y los organismos mencionados.</p> <p>Con relación a la tierra municipal sobre la que se instalarán las delegaciones estatales, se sugiere la firma de contratos de comodato gratuitos por plazos determinados, en los que se establezca que la persona jurídica estatal de que se trate, deberá asumir los costos de la instalación de la oficina respectiva.</p>	
<p>Vinculación con POYECTOS o LINEAS DE ACCIÓN:</p> <p>Este proyecto se halla vinculado con el proyecto D.2.b.,</p>	
<p>Autoridad responsable:</p> <p>Los suscriptores de los distintos convenios</p>	
<p>Organismo ejecutor del proyecto:</p> <p>Los suscriptores de los distintos convenios</p>	
<p>Propuesta y/o consideraciones generales:</p> <p>A continuación se propone un listado de posibles convenios asociados y se establece para cada uno de ellos un punteo de temas, acciones y problemáticas que deberán ser abordadas oportunamente en cada convenio.</p> <p><u>Convenio entre el MEB y el INTA</u></p> <p>Gestión de la Reserva Forestal Creación y manejo compartido del Parque Urbano</p>	

Participación y coordinación con otras áreas de la Reserva Forestal

Coordinación de áreas de interés turístico (Cabeza del Indio, Cascada Escondida, Camping los Alerces)

Coordinación para el control y fiscalización de los servicios y actividades turísticas.

Desarrollo de proyectos para la producción y uso sustentable de los recursos

Desarrollo de proyectos de organización de cosecheros y capacitación (mejorar técnicas de cosecha y formación de emprendedores)

Organización, capacitación y difusión de uso y aprovechamiento de los recursos del bosque

Proyecto para la transformación de residuos del aprovechamiento en productos de mayor eficiencia energética

Coordinación y formación de guardias ambientales

Convenio entre la Subsecretaría de Ambiente Municipal, la Dirección de Turismo Provincial y la Secretaría de Turismo Municipal

Planificación, demarcación y señalización de senderos de acceso a áreas turísticas y recreativas

Definición de criterios para la circulación (automóviles, cuatriciclos, caballos, circuitos de bicicleta) y diseñar o rediseñar los circuitos correspondientes).

Organización de la oficina de informes

Coordinación para el acceso a refugios de montaña

Acceso a las áreas recreativas de la Reserva Forestal (Cabeza del Indio, Cascada Escondida, Camping los Alerces)

Circuito turístico de Mallin Ahogado

Circuito a Lago Puelo

Sendero "Huella Andina"

Implementación campaña de concientización "Mantengamos Limpias las áreas protegidas de la Comarca" (Plan de Manejo INTA)

Convenio entre el MEB, el INTA y el DPA

Articulación en temas relativos a la gestión de los recursos hídricos

Coordinación con Co.Ca.P.R.Hi

Desarrollo de proyectos para la educación y la difusión de la problemática del agua en EL Bolsón.

Convenio entre la Subsecretaría de Ambiente del MEB y la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia de Río Negro

Gestión de los refugios de montaña ubicados en el Área Natural Protegida Río Azul Lago Escondido (ANPRALE)

Mantenimiento de las zonas de amortiguamiento de ANPRALE

Articulación del área de gestión ambiental municipal y provincial

Desarrollo de proyectos para la educación y la difusión de la problemática de la conservación de la naturaleza.

Convenio entre el INTA, la Subsecretaría de Ambiente del MEB y el Servicio Forestal Andino de la Provincia de Río Negro

Articulación de áreas de manejo de bosque

Creación de protocolos de trabajo y operativos para la gestión de bosque urbano (o suelo urbano con presencia de bosque)

Desarrollo de proyectos para la educación y la difusión de la problemática de los bosques en la región.

Convenio entre la Subsecretaría de Ambiente del MEB, el área de Defensa Civil municipal, el SPLIF (Sistema Provincial de Lucha contra los Incendios Forestales) y el PNMF (Programa Nacional de Manejo del Fuego)

Prevención de incendios en áreas de “interfase”

Articulación en proyectos de prevención de incendios

Participación en campañas de concientización en escuelas o a la sociedad

Convenio entre la Subsecretaría de Ambiente del MEB, el INTA y la Universidad Nacional de Río Negro

Desarrollo de proyectos para la producción y uso sustentable de los recursos

Desarrollo de proyectos de agricultura ecológica

Proyectos sociales y productivos (formativos, capacitaciones, etc.)

Desarrollo de trabajos compartidos con las comunidades originarias y los pobladores rurales de los alrededores

Convenio entre la Subsecretaría de Ambiente del MEB, el INTA y Gendarmería Nacional

Protección de las áreas naturales (ocupación ilegal, robo o uso indebido de bienes naturales, destrucción, etc.)

La patrulla ambiental (control y orientación en el terreno)

Articulación y apoyo a los inspectores municipales y provinciales

Organización de la base o destacamento

Convenio entre el MEB y la Policía de la Provincia de Río Negro

Trabajo de prevención y seguridad ciudadana

Articulación y apoyo a los inspectores municipales y provinciales

Organización de la base o destacamento

Con relación específica al Servicio Forestal Andino, se recomienda la instalación de una delegación permanente en el lugar, atento la importancia de preservar el ecosistema existente que se traduce en servicios ambientales vitales tanto para las personas que habitan en la reserva forestal como para el resto de la comunidad de El Bolsón.

Asimismo, se propone la instalación en el lugar de una delegación municipal que cuente con una mesa de entradas orientadora con respecto a los trámites que los vecinos de esta nueva urbanización necesiten concretar, de manera de evitarles el traslado al centro de la ciudad. Ello permitirá la descentralización de la gestión administrativa, y conlleva la posibilidad de organizar la presencia de las distintas áreas municipales en cuanto a la frecuencia de su atención en la delegación, conforme sea la cantidad de trámites comunes requeridos.

Objetivos:

- Manejo integral del sector Loma del Medio

<p>Acciones a seguir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suscripción de los convenios señalados supra - Instalación de una delegación municipal
<p>Resultados esperados:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presencia del estado municipal, provincial y nacional a fin de lograr la cobertura de las necesidades humanas y del entorno natural, desde un abordaje interinstitucional e interjurisdiccional

Proyecto G.4.a	DOCUMENTO MARCO DE ACUERDO COMARCAL PARA LA ARTICULACIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS	
Lineamiento Estratégico I	Programa de cogestión interjurisdiccional público privada	
Datos generales:		
Proyecto para la articulación de políticas públicas integrales y de alcance territorial en el ámbito de la Comarca Andina del Paralelo 42°		
Autoridad responsable:		
Municipalidades de la Comarca Andina del paralelo 42°		
Organismo ejecutor del proyecto:		
Ente Gestor intermunicipal		
Caracterización del problema:		
Las divisiones políticas y administrativas que surgen de las jurisdicciones de distintas municipales, pertenecientes a dos provincias, es una de las características más determinantes de la fragmentación territorial. En muchos casos la falta de coherencia en las políticas públicas de cada uno de los gobiernos intervinientes negativamente en la capacidad del ordenamiento territorial y atenta contra la posibilidad de protección del medio ambiente.		
Solución propuesta:		
Establecer un marco político y jurídico que permita coordinar acciones integrales a nivel territorial en el ámbito de la comarca andina del paralelo 42°		
Algunas consideraciones que deberán tenerse en cuenta para la redacción del documento marco se describen a continuación:		
<ul style="list-style-type: none"> - Representar a todas las instituciones públicas y privadas que lo conforman y a las que se incorporen en el futuro, como órgano integrador de todas las acciones que se emprendan para la promoción y profundización del desarrollo integral y sustentable regional, en armonía con la preservación del medio ambiente, a través de la ejecución concertada de planes y programas de alcance regional y local.- - Fomentar la integración y el desarrollo preservando el medio ambiente.- - Organizar un sistema integrado de gestión a través de la cual se coordinarán los planes, programas y proyectos municipales, provinciales y nacionales que se efectúen en el ámbito territorial de su influencia.- - Coadyuvar al aprovechamiento racional de los recursos naturales y de la capacidad productiva de la "Micro región de la Comarca Andina del Paralelo 42´.- - Lograr una eficaz y eficiente coordinación con las diversas instituciones y organismos 		

<p>estatales y privados.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ...etc.
<p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coordinar proyectos y obras públicas comarcales - Fomentar la integración socio urbana de las municipalidades intervinientes - Consolidar el desarrollo regional
<p>Acciones a seguir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coordinar las acciones políticas que permitan llegar al consenso y la redacción de un documento marco - Refrendarlo por los respectivos Concejos Deliberantes intervinientes
<p>Resultados esperados:</p> <p>Establecer un punto de partida para la consolidación de una nueva etapa de integración regional en el ámbito de la Comarca Andina del Paralelo 42°</p>

Proyecto H.1.a.	CREACION DE UNA CARTERA DE PROYECTOS DE PRODUCCIÓN DIVERSIFICADA MEDIANTE LA ARTICULACION DEL MEB, el INTA y el SFA.	
Lineamiento estratégico I	Programa de protección del ambiente y producción diversificada de bienes y servicios ambientales	
<p>Datos generales:</p> <p>La zona de El Bolsón posee un gran potencial para el desarrollo equilibrado y sustentable de las distintas actividades económicas. Cuenta con suelo productivo, y con áreas naturales para uso múltiple y manejo sustentable, pero existe una marcada deficiencia de políticas para el uso productivo del suelo.</p>		
<p>Autoridad responsable:</p> <p>Municipalidad de El Bolsón</p>		
<p>Organismo ejecutor del proyecto:</p> <p>Municipalidad de El Bolsón,</p>		
<p>Caracterización del problema:</p> <p>Los productores primarios de El Bolsón tienen la capacidad de obtener alimentos de alta calidad con bajo uso de agroquímicos, y el área rural posee un gran potencial productivo. Pero al mismo tiempo, enfrentan serias dificultades para el sostenimiento y desarrollo de sus actividades. La actividad turística, que es un factor dinamizador de la región, y tiene su efecto positivo sobre la producción primaria, no siempre se puede integrar y favorecer al desarrollo rural. En muchas ocasiones puede originar otros procesos, tales como el cambio de uso de la tierra (agropecuario al urbanístico), por parte de los actores políticos y sociales que visualizan una oportunidad de negocio. El incremento del valor inmobiliario tracciona la venta de tierra y produce la expulsión de los pequeños productores de su territorio. Para asegurar el destino de las tierras productivas y</p>		

evitar el fraccionamiento inmobiliario es fundamental la intervención del estado.

Solución propuesta:

Se presenta una lista de proyectos que deben ser desarrollados para acompañar con asistencia técnica y financiera a los productores de la zona rural.

Proyectos para el desarrollo de la producción:

- Promoción de la producción diversificada
- Producción ganadera y silvopastoril
- Desarrollo de la producción hortícola
- Producción de fruta fina
- Desarrollo de otras producciones (ej. Avicultura, apicultura)
- Conversión a la producción orgánica
- Asesoría técnica en agroecología y producción orgánica
- Aprovechamiento sustentable de recursos naturales
- Uso múltiple del bosque y producción forestal sustentable
- Tecnología para la producción
- Gestión del agua
- Sistema de riego
- Ecoturismo y agroturismo
- Incorporar distintas alternativas de turismo

Proyectos para mejorar la gestión y organización:

- Agregando valor a la producción
- Elaboración e industrialización de productos
- Fortalecimiento de la cadena productiva
- Gestión de la producción
- Creación de pequeñas empresas
- Desarrollo empresarial para productores rurales
- Aplicación de buenas prácticas
- Reciclando en el campo
- Compostaje
- Recuperación y saneamiento de áreas degradadas
- Capacitación a trabajadores poco calificados
- Financiamiento rural integral

Proyectos para la comercialización:

- Comercialización para pequeños productores
- Asociativismo e integración productiva y comercial

<ul style="list-style-type: none">- Producción y comercialización de productos no tradicionales
Objetivos: <ul style="list-style-type: none">- Diversificar la producción- Generar mecanismos que permitan agregar valor a la producción- Mejorar los aspectos organizativos de los productores- Asistir con mecanismos de financiación que permita realizar inversiones- Mejorar los sistemas de comercialización- Minimizar los impactos ambientales negativos de las actividades productivas- Asegurar la protección de los bosques y ambientes frágiles
Acciones a seguir: <ul style="list-style-type: none">- Designar un responsable por el municipio- Acordar la articulación con otras instituciones- Definir las actividades productivas a promover y desarrollar los proyectos- Desarrollar los mecanismos de financiación. Algunos sugeridos:<ul style="list-style-type: none">- Apoyo crediticio para inversión en tecnología- Apoyo al cumplimiento de estándares de calidad y medioambientales- Apoyo financiero para para la capacitación- Reducción impositiva a emprendimientos de acuerdo a criterios:<ul style="list-style-type: none">a) generación de empleo con mano de obra local, b) utilización de insumos locales o provenientes de la región, c) generación de inversión productiva local; d) economía del agua, e) utilización de productos reciclados y minimización en la generación de residuos.
Resultados esperados: <ul style="list-style-type: none">- Mantenimiento de la ruralidad- Aumento de la superficie destinada a producción sustentable- Incremento de la producción de alimentos orgánicos y otros productos primarios- Aumento de la diversidad de productos- Obtención de productos de mejor calidad y mayor valor agregado- Incremento del número de productores- Incremento de la fuente laboral en el medio rural- Disminución de los costos de producción y comercialización
Beneficiarios: <p>Productores rurales y Comunidad de El Bolsón.</p>
Recursos: <ul style="list-style-type: none">- Equipo técnico para trabajo de campo y procesamiento de información

<ul style="list-style-type: none"> - Asesoramiento contable y comercial - Movilidad para trabajo de campo - PC e insumos informáticos - Fondos para compra de materiales e insumos de oficina
<p>Posibles organizaciones contraparte: INTA AER El Bolsón, SFA, Ministerio de la Producción de Río Negro-Delegación El Bolsón, UNRN-UBA, SDRyAF-Río Negro, CEA 3 de Mallín Ahogado, Turismo, SPLIF, DPA, Organización de productores.</p>
<p>Calendario preliminar de operaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adopción del cronograma de trabajo preliminar - Acuerdos y coordinación con las organizaciones contraparte - Definición de proyectos y mecanismo de apoyo técnico y financiero - Desarrollo de experiencias piloto

Proyecto H.2.a.	DEFINICIÓN DE CONDICIONAMIENTOS ESPECIALES PARA ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL FUERA DE LAS AP (protección de cursos de agua y bosques)	
Lineamiento estratégico I	Programa de protección del ambiente y producción diversificada de bienes y servicios ambientales	
<p>Datos generales: El crecimiento de El Bolsón y la presión antrópica sobre el medio natural provocan un progresivo deterioro ambiental y reducción de la superficie para la producción agrícola. Es necesario conducir los procesos de ocupación y uso de la tierra con el fin de garantizar las funciones fundamentales de los ecosistemas permitiendo conservar áreas productivas como así también aportando al mantenimiento y mejora de la calidad de vida de la comunidad de El Bolsón.</p>		
<p>Autoridad responsable: Municipalidad de El Bolsón</p>		
<p>Organismo ejecutor del proyecto: Municipalidad de El Bolsón, Servicio Forestal Andino de El Bolsón y DPA</p>		
<p>Caracterización del problema: Los sitios naturales de mayor fragilidad ambiental, y de importancia para la regulación hídrica y la producción de agua de calidad (cabeceras de cuenca, zonas de recarga, y humedales) se encuentran resguardados por distintas Áreas Protegidas (AP) nacionales, provinciales y municipales existentes en El Bolsón. En estos casos, uno de los principales problemas es la falta (o ineficacia) de Planes de Manejo de las AP para garantizar la protección de las áreas naturales involucradas. En virtud de su importancia, la planificación, manejo y monitoreo de las AP</p>		

municipales será abordado en un proyecto particular.

Por otro lado, la Ley de Bosques Nativos (Ley N° 26331 y provincial N° 4550) afecta a prácticamente a toda la superficie del ejido de El Bolsón excepto el área urbana. La aplicación de esta ley adquiere una importancia fundamental para la conservación de los ecosistemas forestales. Las intervenciones en las áreas de bosque, de acuerdo a esta ley, deben hacerse a través de la elaboración y presentación de Planes de Manejo o Conservación. Aquí, uno de los principales aspectos negativos es la escasa articulación entre la MEB y la Unidad Ejecutora Provincial de Bosques Nativos (UEP-BN) para la correcta gestión de las áreas de bosques en el ejido municipal.

Además, la zonificación (según categorías de conservación) correspondiente a la Ley de Bosque Nativo se encuentra actualmente en proceso de revisión. Es preciso tener en cuenta las posibles modificaciones que se presentarían. Entre las principales están: a) En la zona de Mallín Ahogado: aumentan los niveles de protección, pasando algunas áreas clasificadas como categoría III (verde) a categoría II (amarilla). Solamente quedarían incluidas en la categoría III las áreas más antropizadas, que no presentan cobertura de bosque nativo, o donde existen plantaciones forestales principalmente. b) Zona urbana: En la nueva zonificación, toda la superficie urbana quedará afuera de la influencia de la Ley de Bosques Nativos, incluso la zona de chacras, Villa Turismo y Cerro Amigo que actualmente se encuentran en zona III (verde).

Aquellas áreas que no se encuentran bajo la figura de un AP son más vulnerables frente a la presión para distintos usos por el hombre, especialmente si tampoco se encuentran afectadas por la ley de bosque Nativo (según zonificación actual y/o futura). Algunas de estas áreas requieren condicionamientos especiales para su gestión en función de su importancia y/o fragilidad ambiental. Las áreas de valor particular identificados preliminarmente son: los cursos de agua con importancia ecológica y para el consumo; las áreas de bosque nativo de Mallín Ahogado de la categoría III que pasarían a categoría II; las áreas de bosque de la zona de Cerro Amigo y Villa Turismo de categoría III que quedarían excluidas en la nueva zonificación.

Solución propuesta:

Relevar y mapear las áreas frágiles o de importancia ambiental que requieren de condicionamientos especiales para su gestión por parte del municipio.

Plantear una franja o zona de protección (zona buffer) en los cursos de agua de un ancho que dependerá de la importancia y magnitud del curso.

Identificar a los “bosques funcionales” (que cumplen funciones ecológicas importantes, tales como mantenimiento de suelos y taludes, regulación hídrica, conservación de hábitat y biodiversidad, etc.) que no se encuentren protegidos por la Ley de bosque Nativo (Villa Turismo y Cerro Amigo) o que se encuentren en la categoría III (de la Zona de Mallín Ahogado) con el fin de planificar su protección.

Generar proyectos y/o protocolos de articulación entre la MEB, la UEP-BN y SFA para la gestión de los bosques del ejido municipal, particularmente en las áreas de Categoría III (verde). Se debe considerar la necesidad de lograr un desarrollo equilibrado del territorio, que contemple el conjunto de las actividades económicas (productivas y turísticas principalmente) y el mantenimiento de la cobertura y funcionalidad de los bosques.

Proponer protocolos de gestión (MEB – SFA) de las áreas de bosques que no se encuentren afectados por la Ley de Bosque Nativo y se vinculan con usos urbanos. El propósito debe ser lograr una gestión armónica que permita un desarrollo razonable de la urbanización, pero que al mismo tiempo asegure la protección de las áreas ambientalmente frágiles o que presente valores o funciones importantes para la sociedad

Objetivos:

- Proteger las áreas naturales de importancia ecológica y socioeconómica que no se encuentran bajo la figura de un AP.
- Mejorar la capacidad de la MEB para abordar la gestión de la tierra urbana y rural.

Acciones a seguir:

- Relevamiento y caracterización de las áreas naturales de importancia ambiental en las zonas definidas.
- Elaborar cartografía detallada con los “bosques funcionales” y cursos de agua
- Elaborar protocolos de intervención interinstitucional
- Definir acuerdos de articulación entre la MEB, el SFA y el DPA

Resultados esperados:

- Una gestión equilibrada de la tierra por parte de la MEB en áreas naturales y urbanas
- La conservación de áreas naturales frágiles y de importancia ambiental.
- Una mejora significativa en la gestión de los fraccionamientos, subdivisiones y construcciones en los terrenos existentes.

Beneficiarios: Habitantes de las áreas rurales, Productores primarios, Prestadores turísticos y la Comunidad de El Bolsón.

Recursos:

- Humanos: Persona responsable del manejo de SIG. Técnico apoyo relevamiento de campo.
- Equipamiento: PC, software, GPS.
- Financiación: fondos para compra de materiales necesarios para su funcionamiento, y gastos de movilidad.

Posibles organizaciones contraparte:

UEP – BN, SFA, DPA
(colaboración del INTA y UNRN)

Calendario preliminar de operaciones:

- Conformación del equipo de trabajo de la MEB
- Cronograma preliminar de trabajo
- Elaboración de cartografía
- Contacto y gestión de acuerdos con las instituciones
- Diseño de intervenciones e implementación

Proyecto H.2.B	ARTICULACIÓN ED ACCIONES ENTRE LA MEB Y EL SFA SOBRE LOS SECTORES DE BOSQUES NO AFECTADOS POR LA LEY DE BOSQUES NATIVOS
Lineamiento estratégico I	Programa de protección del ambiente y producción diversificada de bienes y servicios ambientales
<p>Datos generales:</p> <p>Los bosques de los alrededores de El Bolsón cumplen funciones ambientales esenciales para mantener las condiciones de vida (por ejemplo protección de suelos, regulación hídrica, y mantenimiento de taludes), como así también otras muchas funciones sociales y productivas.</p> <p>La expansión de la urbanización sobre las áreas naturales fue creando espacios de interrelación urbano – natural con límites difusos, y en muchos casos formando “cuñas”, o entradas urbanas en sectores de ecosistemas boscosos.</p>	
<p>Autoridad responsable:</p> <p>Municipalidad de El Bolsón</p>	
<p>Organismo ejecutor del proyecto:</p> <p>Municipalidad de El Bolsón y Servicio Forestal Andino de El Bolsón</p>	
<p>Caracterización del problema:</p> <p>Una gran parte de las áreas naturales y bosques del ejido de El Bolsón se encuentra protegida por la ley de conservación de los bosques nativos. Solamente queda excluida el área urbana, y probablemente, según la nueva zonificación (en proceso de aprobación) también la zona de chacras del norte, Villa Turismo y Cerro Amigo.</p> <p>A pesar de no estar protegidos por esta ley, el área urbana posee sectores de bosques de gran importancia ambiental y social. De acuerdo a criterios de integridad y funcionalidad los podemos identificar como: a) bosques funcionales, conectados con los bosques de los alrededores no urbanizados y que cumplen funciones ecológicas importantes, b) bosques aislados o en forma de parque ubicados dentro de la matriz urbana cuya función principal es paisajística y recreativa.</p> <p>Los procesos de subdivisión o construcción de obras dentro de terrenos existentes formales o informales, impactan en distinta medida sobre las áreas de bosque.</p> <p>La Municipalidad tiene la responsabilidad de gestionar y aprobar las tramitaciones correspondientes, mientras que la responsabilidad de administrar los bosques recae sobre la provincia (en este caso el SFA). Por lo tanto, el uso, el manejo y las intervenciones que se realicen en los bosques están sujetos al otorgamiento de un permiso por parte del SFA.</p> <p>Aunque debería existir una articulación entre los organismos, esto no ocurre en la práctica, y muchas veces los procesos de subdivisión y construcción terminan impactando negativamente sobre bosques funcionales, provocando su desaparición y/o degradación con la consecuente pérdida de los valores y servicios ambientales.</p> <p>Se debe evitar que el crecimiento de la ciudad y/o los patrones de ocupación pongan en riesgo su continuidad, supervivencia e integridad ecológica y, por lo tanto, se comprometan las funciones esenciales de estos bosques (servicios ambientales y sociales).</p> <p>Por lo tanto, es preciso implementar procedimientos o protocolos que permitan gestionar de manera articulada los espacios urbanos con cobertura de bosques.</p>	
<p>Solución propuesta:</p> <p>Reconocer, valorar y manejar los <u>bosques funcionales</u> ubicados dentro del área urbana, que</p>	

requieren condicionamientos especiales para su intervención y manejo.

Contar con previsiones ambientales y de restricción de áreas de bosque en los procesos de subdivisión y ocupación del suelo.

Incluir la participación del SFA en una instancia previa de proyecto para analizar la factibilidad en los procesos de subdivisión, urbanización (de acuerdo al art 47 de la Ordenanza 126/07), como así también en la definición de restricciones que permitan orientar la correcta determinación del área de implantación para garantizar la continuidad de los bosques y sus servicios ambientales.

Objetivos:

- Mejorar la coordinación entre la MEB y el SFA para la gestión de los bosques urbanos
- Desarrollar protocolos para orientar los procedimientos administrativos

Acciones a seguir:

- Definir un responsable MEB para trabajar con el SFA Generación de acuerdos interinstitucionales
- Trabajo compartido de relevamiento y caracterización de los bosques urbanos (clasificar en funcionales y no funcionales)
- Elaboración de protocolos de gestión de las áreas de bosques urbanos

Resultados esperados:

Una gestión armónica que permita el desarrollo razonable de la urbanización, asegurando al mismo tiempo la protección de los bosques funcionales y de las áreas ambientalmente frágiles.

Recursos:

- Persona responsable del área
- Personal técnico para manejo de SIG y procesamiento de información
- Movilidad para actividad de campo
- PC e insumos informáticos
- Fondos para compra de materiales e insumos de oficina, para realización de talleres y capacitaciones.

Posibles organizaciones contraparte:

Principal: Servicio Forestal Andino de El Bolsón

Otras organizaciones: SPLIF el Bolsón, UNRN

Términos de referencia propuestos:

Calendario preliminar de operaciones:

- Designación de persona responsable del área
- Adopción del cronograma de trabajo preliminar
- Definición de acuerdos entre las instituciones
- Diseño e implementación del proyecto
- Desarrollo del trabajo de campo

- Elaboración del protocolo	
Proyecto I.1.a.	PLAN DE TURISMO ACTIVO SOSTENIBLE (ecoturismo, turismo aventura, científico, rural)
Lineamiento estratégico I	Programa de protección, promoción y fortalecimiento del patrimonio natural
<p>Datos generales:</p> <p>La zona de El Bolsón se caracteriza por la existencia de ambientes naturales de gran belleza escénica, la presencia de bosque nativo en gran parte de su extensión, y áreas protegidas en parte de su territorio. Al mismo tiempo se encuentra vinculado a varios destinos turísticos y muy cerca del Parque Nacional Lago Puelo.</p> <p>Además, sus tierras fértiles permiten cultivar y producir frutas y verduras orgánicas. Existe una producción muy variada que va desde la elaboración de quesos, producción de lúpulo, cerveza, dulces y licores, criaderos de truchas, productos regionales, artesanías de excelente calidad. Y la actividad turística crece año a año motorizando la economía y demanda de estos productos.</p> <p>El Bolsón es el centro de distribución de la Comarca Andina dado que posee la mayor población, el centro comercial más desarrollado, concentra la mayor cantidad de sitios de alojamiento, de establecimientos gastronómicos y recibe el mayor número de turistas y visitantes.</p>	
<p>Autoridad responsable:</p> <p>Municipalidad de El Bolsón</p>	
<p>Organismo ejecutor del proyecto:</p> <p>Municipalidad de El Bolsón</p>	
<p>Caracterización del problema:</p> <p>Si bien el turismo adquiere importancia ya que incentiva el desarrollo local, dinamizando algunas de las actividades económicas tradicionales, valorando la cultura local, y generando fuentes de trabajo (frenando el éxodo rural), lamentablemente, también produce una creciente huella ecológica que incrementa el impacto sobre ecosistemas frágiles. Además, no debe considerarse que el turismo sea la única alternativa posible, ya que no todas las zonas rurales están predispuestas a desarrollar esta actividad.</p> <p>La creciente presión de uso turístico en áreas naturales genera un impacto ambiental negativo, el cual no solo va en detrimento de los ecosistemas sino de la misma industria del turismo. Por lo tanto, los visitantes, los planificadores, operadores, gobierno, inversores, y profesionales deben estar interesados en el uso sustentable de los recursos, ya que son el activo esencial para la actividad turística. La conservación de los ecosistemas y la naturaleza es un desafío que enfrentan las actividades turísticas, especialmente en áreas frágiles y áreas naturales protegidas.</p> <p>Una gran parte de los pobladores y/o productores locales son los responsables (a costo propio) del mantenimiento de los ecosistemas naturales y las áreas frágiles, contribuyendo de este modo con una mayor calidad ambiental y paisajística del lugar y brindando servicios ambientales.</p> <p>Finalmente, es necesario tener en cuenta que una visión errónea del potencial turístico local puede provocar un sobredimensionamiento de los proyectos, con efectos negativos sobre el medio ambiente (contaminación, degradación de los emplazamientos naturales, etc), la cultura (pérdida de la identidad local, etc.), la actividad económica del territorio (dependencia, aumento</p>	

del coste de la vida, endeudamiento de los municipios, etc.).

Solución propuesta:

Plantear los principios de Turismo Sostenible integrando las consideraciones de uso turístico con las ecológicas.

Proponer las “Buenas Prácticas Ambientales” como herramienta que permite a los empresarios de turismo adoptar practicas de gestión sustentable de manera sencilla y efectiva.

Buscar la incorporación del turismo a la ecuación económico – productiva del sector rural.

Ligar el turismo a cuestiones del medio ambiente y a la salud

Generar productos con mayor diferenciación

Promover productos y servicios para turistas que manifiestan preferencias en relación a compromisos ambientales y sociales

Informar a los visitantes sobre los impactos y la forma de evitar o mitigar puede beneficiar

Capitalizar el Sendero Huella Andina (recorrido troncal de aproximadamente 640 km. que atraviesa los Parques Nacionales Lanín, Nahuel Huapi, Los Arrayanes, Lago Puelo y Los Alerces) que permite poner en valor a los recursos culturales y naturales de la zona cordillerana, fomentando el turismo sustentable a través de la actividad del senderismo.

Listado (no exhaustivo) de algunas actividades que podrían promoverse:

- Senderismo
- Recorridos saludables
- Excursiones guiadas
- Cabalgatas
- Circuitos para bicicleta
- Nuevos refugios de montaña
- Senderos a pie y cabalgata para conectar distintos refugios
- Agroturismo
- Turismo científico
- Observación de flora y fauna

Al mismo tiempo se podrían ofrecer prestaciones complementarias:

- Guarderías /albergues infantiles
- Alquiler / mantenimiento de bicicletas
- Alquiler / mantenimiento de artículos de deporte
- Servicio de información y ayuda
- Mapas de senderos, cicloturismo, cabalgatas
- Servicios de transporte de equipaje

Objetivos:

- Desarrollar una planificación a mediano y largo plazo
- Lograr que las actividades turísticas y el desarrollo sustentable contribuyan con la conservación de la naturaleza y el bienestar de las comunidades locales.
- Favorecer el establecimiento de relaciones apropiadas de las empresas turística con las comunidades locales y sistemas naturales donde operan.

- Mejorar la formación de los operadores turísticos para lograr el Turismo Sostenible
Acciones a seguir: <ul style="list-style-type: none"> - Designar un responsable por el municipio - Acordar la coordinación y articulación con otras instituciones y organizaciones - Analizar la tendencia del uso turístico en el territorio - Elaborar un Plan de acción
Resultados esperados: <ul style="list-style-type: none"> - Mejores prácticas de la actividad turística que permitan mantener las condiciones naturales de las AP - Minimización de los impactos negativos y maximización de los beneficios de la actividad turística en el entorno sociocultural, ambiental y empresarial - Integración de la actividad turística a la producción rural diversificada - Incremento de la fuente laboral y los ingresos en el medio rural
Beneficiarios: <ul style="list-style-type: none"> - Prestadores turísticos, productores rurales y comunidad de El Bolsón.
Recursos: <ul style="list-style-type: none"> - Equipo técnico para trabajo de campo - Movilidad para trabajo de campo - PC e insumos informáticos - Fondos para compra de materiales e insumos de oficina
Posibles organizaciones contraparte: <ul style="list-style-type: none"> - Dirección de Turismo de la Provincia, INTA, SFA, Splif, UNRN, Organización de productores.
Calendario preliminar de operaciones: <ul style="list-style-type: none"> - Designación de persona responsable del área - Definición de acuerdos entre las instituciones - Adopción del cronograma de trabajo preliminar - Diseño e implementación del Plan de Acción

Proyecto I.2.a	DEFINICIÓN DE CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS AP MATERIALIZACIÓN EN EL TERRENO Y LA ELABORACIÓN DE LA CARTOGRAFIA CORRESPONDIENTE.
Lineamiento estratégico I	Programa de protección, promoción y fortalecimiento del patrimonio natural
Datos generales: La zona de El Bolsón se reconoce por la belleza de sus paisajes, la majestuosidad de sus bosques, la producción agroecológica y artesanal, y la frecuente inmigración de familias que buscan mejorar su calidad de vida en contacto con la naturaleza. El crecimiento poblacional y la urbanización desordenada impactan sobre las áreas naturales	

provocando su progresivo deterioro. Este proceso de antropización provoca la pérdida de áreas productivas y de ecosistemas importantes para la generación de servicios ambientales. En las áreas ambientalmente frágiles aumenta la vulnerabilidad ambiental y social.

Con el fin de asegurar el mantenimiento de la diversidad natural, la conservación y el desarrollo de los procesos naturales esenciales, el código ambiental de El Bolsón establece un conjunto de AP las cuales deben estar sujetas a Planes especiales de manejo. Dichos planes deben establecer las zonas de protección, de amortiguación y de usos e intensidades permitidos en cada una de las AP.

Autoridad responsable:

Municipalidad de El Bolsón

Organismo ejecutor del proyecto:

Municipalidad de El Bolsón

Caracterización del problema:

Si bien las AP fueron establecidas en el año 2003, las mismas todavía no cuentan con los correspondientes planes de manejo, ni tampoco con una organización o personal para su gestión, cuidado y control.

Además, falta determinar en forma precisa el área que ocupa cada una de las AP como así también sus límites en el terreno. Esta situación explica en parte la falta de reconocimiento de estas áreas parte de la sociedad, y hace que las AP permanezcan en condiciones de escasa o nula visibilización.

Es posible identificar de antemano situaciones de conflicto en relación a la planificación del manejo de las AP. En primer lugar, la delimitación preliminar establecida presenta superposición con las parcelas catastrales, y su delimitación no guarda relación alguna con dichas parcelas. Por otro lado, algunos sectores destinados para ser áreas de protección, ya presentan distintos tipos e intensidades de usos. En algunos casos se presentan incluso usos no permitidos dentro de las AP, y existen algunos casos con fraccionamientos y nuevas urbanizaciones. Por lo tanto, la situación real se aparta en diferente medida de lo previsto por la normativa.

Los procesos más dinámicos y de mayor intensidad de uso se presentan en las áreas de menor altitud, próximas a carreteras o caminos, o cercanas al área urbana, manteniendo en gran parte de las AP condiciones naturales relativamente buenas de conservación.

Solución propuesta:

Como primer paso para la elaboración de Planes de Manejo, se deberán definir los límites de las AP y realizar su materialización en el terreno, como así también elaborar la cartografía correspondiente.

Para ello, será preciso identificar los límites preliminares en el terreno de cada una de las AP, caracterizar el estado natural, los valores para la conservación, el uso actual y las amenazas. Con base en esta información se deberán redefinir los límites en función del estado actual de las áreas para que sea razonable su aplicación al manejo del AP. Excluir las áreas que presenten sistemas naturales muy transformados y que no reúnan las condiciones de conservación para cumplir con la finalidad del AP

Demarcar claramente los límites en el terreno con el fin de señalar formalmente la existencia del AP y facilitar posteriormente las acciones vinculadas a la elaboración y gestión del Plan de Manejo.

Elaboración de la cartografía precisa con el mayor detalle posible

Acompañar todo el proceso con un programa de concientización, educación, capacitación y fortalecimiento institucional.

Objetivo general:

Sentar las bases para la elaboración de los Planes de gestión de las AP Municipales mediante la identificación y caracterización de las AP establecidas por el código ambiental de El Bolsón.

Objetivos específicos

- Redefinir límites para plantear el manejo de las AP
- Lograr una mayor visibilización de las AP por parte de la comunidad
- Poner en funcionamiento al Sistema Municipal de Áreas Naturales Protegidas (SIMANP)
- Mejorar la participación en vistas de la elaboración de los planes de gestión
- Involucrar a las comunidades originarias en el proceso de planificación

Acciones a seguir:

- Designar un responsable de la gestión de la administración local para llevar adelante el seguimiento (SIMANP)
- Recopilar la información existente de las áreas
- Generar espacios de gestión participativa
- Realizar un trabajo de superposición en gabinete empleando herramientas SIG, incluyendo los límites preliminares de las AP, el catastro, el análisis preliminar de la vegetación, caminos, uso de la tierra, etc.
- Realizar el relevamiento fisiográfico y de la vegetación existente en las áreas naturales, y recabar información de tipo socioeconómica y demográfica
- Incorporar los datos del relevamiento al SIG
- Identificación de superposiciones de difícil resolución (posibles conflictos)
- Realizar el análisis jurídico legal de la situación planteada
- Propuesta y discusión participativa para la delimitación de las AP
- Determinación las áreas netas para las AP
- Instauración de un sistemas de monitoreo de las AP

Resultados esperados:

- Contar con los límites precisos de cada una de las AP
- Contar con la cartografía correspondiente (en papel y formato digital)
- Incorporación de la información cartográfica al SIG de la MEB

Recursos:

- Persona responsable del área
- Personal técnico para manejo de SIG
- Profesional en recursos naturales y ambiente / gestión de AP

<ul style="list-style-type: none"> - Personal de campo para relevamiento - Asesoramiento jurídico - Movilidad para acceder al terreno (vehículo 4 x 4) - PC e insumos informáticos, GPS e instrumental de relevamiento de campo - Fondos para compra de materiales e insumos de oficina, para realización de talleres y capacitaciones.
<p>Posibles organizaciones contraparte: Servicio Forestal Andino de El Bolsón, SPLIF el Bolsón, Servicio Provincial de ANP (SAyDS de Río Negro), UNRN, UNCo, INTA Consejo Ambiental, ONGs, Comunidades aborígenes</p>
<p>Términos de referencia propuestos:</p>
<p>Calendario preliminar de operaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Designación de persona responsable del área - Adopción del cronograma de trabajo preliminar - Identificación de las organizaciones contraparte - Definición de los términos de referencia para la selección del personal y contratación. - Diseño de intervención e implementación del proyecto

Proyecto J.1.a	PLAN DE RECUPERACIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES EN LÍNEA DE RIBERA.	
Lineamiento estratégico I	Programa de Protección y Puesta en Valor del espacio público urbano y natural	
<p>Datos generales:</p> <p>El escaso desarrollo del Espacio Público (EP) en la ciudad de El Bolsón se relaciona principalmente con el crecimiento acelerado y desordenado experimentado por la ciudad. El EP es insuficiente y presenta malas condiciones generales de mantenimiento, particularmente la zona ribereña del río Quemquemtreu que presenta áreas urbanizadas de manera irregular, y evidencia signos de degradación y contaminación ambiental.</p> <p>Dado que el EP es uno de los principales atributos que permite medir la calidad de vida de una ciudad, se puede afirmar que El Bolsón debe mejorar mucho en este aspecto para garantizar un ambiente limpio y sano para toda la comunidad.</p> <p>La cantidad y calidad del EP, así como el adecuado uso y aprovechamiento que se le dé, reflejan la capacidad que tienen las personas que habitan en la ciudad de vivir colectivamente y progresar como comunidad.</p> <p>El presente proyecto plantea la puesta en valor del espacio público ribereño y la consolidación de parque lineal “Costanera del Río Quemquemtreu”</p>		

Vinculación con POYECTOS o LINEAS DE ACCIÓN:

Este proyecto se halla vinculado con el proyecto J.1.b

Autoridad responsable:

Municipalidad de El Bolsón

Organismo ejecutor del proyecto:

Municipalidad de El Bolsón y DPA

Caracterización del problema:

La expansión urbana sobre la ribera del Rio Quemquemtreu se realizó sin planificación, sobre la base de la ocupación de tierras fiscales, y sin parámetros urbanísticos. La ocupación se hizo de manera espontánea con ausencia de mejoras en la provisión de servicios e infraestructuras. Es decir, el sector ribereño se fue consolidando como un área residual del desarrollo urbano. Además, el río constituyó un borde natural que favoreció la segregación social y urbana de la población.

Actualmente, el principal uso del sector ribereño es el residencial, y en algunos sitios convive con otros usos no compatibles (por ejemplo el Industrial).

Se presentan situaciones conflictivas en relación al uso del territorio, principalmente respecto al libre acceso a las costas, la tenencia de la tierra, la ocupación de las planicies inundables del río y el riesgo hídrico.

La edificación de las planicies inundables ha generado recurrentemente distintas emergencias sociales y sanitarias. Un proyecto para la regularización de las márgenes del río del DPA (2003) contempló la relocalización de viviendas existentes, la estabilización de las márgenes, la construcción de un puente y la consolidación de un parque sobre la ribera. Si bien en algunos aspectos el proyecto ha logrado avances (consolidación de 4 cuadras del Parque Lineal en el sector aledaño al nuevo puente), la realidad es que la zona ribereña continúa presentando los mismos inconvenientes.

Además, existe un viejo proyecto (década de 1970) que no ha sido desarrollado, que preveía la apertura de "La Costanera" del Quemquemtreu, con el fin de permitir el acceso a la costa del río con fines de esparcimiento, recreación y uso de balneario.

Si bien la ribera es de importancia para toda la comunidad de El Bolsón, adquiere una gran relevancia para las extensas áreas residenciales de los barrios ribereños, que no cuentan con espacios públicos para uso recreativo.

Solución propuesta:

El río Quemquemtreu debe ser un nuevo eje estructurador del sistema urbano, articulando ambos márgenes como espacio territorial de una misma ciudad y de un mismo sistema de interrelaciones. Por otro lado, debe incorporar la potencialidad del río como alternativa para el abordaje de la deficiencia y escases de espacios públicos (Se plantea en los lineamientos generales del presente proyecto).

Recuperar racionalmente la zona de ribera, incluyendo la apertura de una avenida costanera sobre el río Quemquemtreu (se plantea en el Código Urbano de El Bolsón).

Poner en valor el Parque lineal de la ribera mediante estrategias integrales y sostenibles de recuperación y mejoramiento del mismo.

Lograr que el Parque Lineal sea un corredor público que permita a peatones y ciclistas conectar los distintos sectores de la ciudad a través de senderos naturales, y sea posible atravesar el área urbana y acceder a las áreas naturales del entorno.

Fortalecer los ejes transversales para el funcionamiento del sistema urbano con servicios y acceso equitativo a la ciudad.

Vincular las escuelas con senderos y áreas verdes, que permitan conectar con el resto de los espacios públicos

Desarrollar sectores del Parque Lineal con posibilidades de uso como balneario público con acceso libre y gratuito para toda la comunidad. Debe estar supeditado al monitoreo de la calidad de agua, verificando que presenta las condiciones adecuadas (niveles máximos aceptables de contaminantes). Además, es preciso incorporar criterios para el acceso al río, en relación a la problemática de contaminación por alga Didymo (*Didymosphenia geminata*) por lo cual se deben considerar los proyectos regionales que se llevan adelante en relación a la problemática.

Prever la parquización de los distintos sectores, y la reforestación con criterios funcionales, ecológicos y paisajísticos

Proyectar áreas particulares para la recreación, juegos para niños, estacionamiento de bicicletas, entre otros.

Objetivos:

- Puesta en valor del Parque Lineal en la ribera urbana del Río Quemquemtreu
- Recuperación de la calidad ambiental

Acciones a seguir:

- Definir un responsable MEB para trabajar con el DPA
- Definir acuerdos de articulación interinstitucional
- Relevamiento y caracterización de la ribera
- Elaborar el Plan de Acción
- Establecimiento de los criterios de priorización (etapas)
- Intervención en el terreno

Resultados esperados:

- Establecimiento de una nueva forma de relación de la ciudad con el Río Quemquemtreu, formando parte de un sistema integrado.
- Contar con un Parque lineal ribereño en buenas condiciones ambientales y que brinde un espacio de esparcimiento público.
- Fortalecimiento del sentido de pertenencia hacia el río como recurso paisajístico y turístico para la ciudad.
- Establecimiento de acciones conjuntas entre distintos estamentos del Estado municipal, provincial y nacional.

Beneficiarios:

- Vecinos de los barrios próximos
- La comunidad de El Bolsón
- Turistas y visitantes

Recursos:

- Persona responsable del área
- Movilidad para actividad de campo
- PC e insumos informáticos
- Fondos para compra de materiales e insumos de oficina

Posibles organizaciones contraparte:

DPA, Turismo, INTA, SFA, SPLIF,

Calendario preliminar de operaciones:

- Designación de persona responsable del área
- Definición de acuerdos entre las instituciones
- Adopción del cronograma de trabajo preliminar
- Diseño e implementación del Plan de Acción

Proyecto K.5.a	CONSTITUCIÓN DE UNA SAPEM PARA ACTUAR COMO FIDUCIARIA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO CUYO OBJETIVO ES LA ADMINISTRACIÓN DE LAS TIERRAS DEL MUNICIPIO DE EL BOLSON
Lineamiento Estratégico II	Programa de fortalecimiento de las capacidades municipales para la gestión en el ordenamiento territorial
Datos generales:	
<p>La Constitución Provincial establece que los Municipios pueden adquirir, administrar, gravar y enajenar sus bienes conforme a la ley o norma municipal. Asimismo y por manda constitucional, los Municipios tienen la facultad de participar con fines de utilidad común en la actividad económica; crear y promover empresas públicas y mixtas, entes vecinales, cooperativas, consorcios de vecinos y toda forma de integración de los usuarios en la prestación de servicios y construcción de obras.-</p> <p>A su vez, la Carta Orgánica Municipal, estipula en cuanto a los deberes de los vecinos del ejido de EL Bolsón, que los mismos deberán preservar los espacios y bienes del dominio público, reparar los que sean afectados y comprometerse a su custodia. También pesa sobre los vecinos, la obligación de abstenerse de transformar y/u ocupar el espacio territorial sin cumplir la normativa vigente. Para el caso de incumplimiento de estos deberes, los vecinos podrán ser sancionados luego de haber sido intimados a su cumplimiento.</p>	
Autoridad responsable:	
Poder Ejecutivo local	
Organismo ejecutor del proyecto:	
Poder Ejecutivo local	
Caracterización del problema:	
<p>Las tierras del dominio privado municipal hoy constituyen un patrimonio difuso ya que no existen relevamientos de las mismas, siendo por lo tanto vulnerable tanto a embargos judiciales como a adjudicaciones discriminatorias.</p>	
Solución propuesta:	
<p>Se propone la constitución de una sociedad anónima con participación estatal mayoritaria a fin de conformarse como fiduciaria en el contrato de fideicomiso que al efecto deberá ser sancionado por los dos tercios del Concejo Deliberante con el objeto de administrar las tierras fiscales y del dominio privado del estado municipal.-</p> <p>Asimismo el Concejo Deliberante deberá sancionar la ordenanza de constitución de la SAPEM debiendo al efecto contar con el voto favorable de los dos tercios de sus miembros.-</p>	

Caracterización de la SAPEM

Este tipo societario se rige por el derecho privado a través de la ley 19.550 (arts. 308 a 312).

La sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones, y podrá realizar en general todos los actos jurídicos y operaciones financieras o comerciales necesarias siempre que se relacionen con el logro de su objeto social.

Quienes pueden integrarla:- deberá haber pluralidad de socios, dándose la concurrencia al respecto entre el municipio, organismos estatales legalmente autorizados al efecto, sociedades anónimas con participación estatal mayoritaria por una parte, y personas físicas o jurídicas privadas, como por ejemplo cooperativas, mutuales, sindicatos, etc..

Capital social:- estará representado por acciones ordinarias clase A, clase B y clase C. Todas las acciones serán nominativas, no endosables, tendrán un valor nominal y otorgarán un voto por acción.

Las acciones A serán de titularidad exclusiva e intransferible del estado municipal y representarán el 60% del capital social, suficiente para constituir por sí el quórum y prevalecer en las asambleas ordinarias y extraordinarias. Dicha proporción no podrá ser disminuida como consecuencia de aumentos, reintegraciones, reducciones, reagrupamientos, divisiones, conversiones, canjes o cualquier otra operación social que implique un cambio en la representación del capital o valor nominal de las acciones en desmedro de la participación porcentual de dicha clase. Tampoco podrá el Estado Municipal constituir gravamen sobre dichas acciones

Las acciones clase B representarán el veinte por ciento (20%) del capital social proporción que no podrá ser disminuida como consecuencia de aumento, reintegración, reducción, reagrupamiento, división, conversión, canje o cualquier otra operación social que implique un cambio en la representación del capital o valor nominal de las acciones en desmedro de la participación porcentual de dicha clase.

Las acciones clase C representarán el veinte por ciento (20%) del capital social y se ofrecerán a otras personas de derecho público estatal y no estatal, cooperativas, mutuales o personas jurídicas privadas. Esta proporción no podrá ser disminuida como consecuencia de aumento, reintegración, reducción, reagrupamiento, división, conversión, canje o cualquier otra operación social que implique un cambio en la representación del capital o valor nominal de las acciones en desmedro de la participación porcentual de dicha clase.

La Asamblea de socios podrá decidir que la sociedad solicite la inscripción de las acciones ordinarias clase "C" en el régimen de oferta pública de valores y su cotización en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, así como su negociación en las demás Bolsas del país. Podrá resolver también la inscripción en Bolsas o Mercados del exterior.

Administración y representación:- La representación y administración de la sociedad estará a cargo de un Directorio integrado por CINCO (5) Directores Titulares y CINCO (5) Directores Suplentes, con mandato por DOS (2) años; de los cuales TRES (3) Directores Titulares y TRES (3) Directores Suplentes corresponderán a las acciones Clase "A" y serán designados por el Poder Ejecutivo con acuerdo del Concejo Deliberante; y DOS (2) Directores Titulares y DOS (2) Directores Suplentes corresponderán a las acciones Clases "B" y "C" y serán designados en Asamblea Especial conjunta de los accionistas de dichas clases.-

En caso de de vacancia, ausencia o impedimento de los Directores Titulares de cada clase, éstos serán reemplazados por los suplentes correspondientes a la misma clase, en el orden que se establezca en el acto de designación.

La Presidencia y la Vicepresidencia de la sociedad serán ejercidas por Directores Titulares correspondientes a la Clase "A", y serán designados en la primera reunión del Directorio que se realice; en los demás casos se designará, con la primera integración de los Directores entrantes. El Vicepresidente reemplazará al Presidente, y a aquél el Director de la misma Clase que corresponda

en el orden establecido.-

Incompatibilidades para ser director o gerente:- Los funcionarios públicos pueden ser directores y gerentes, y para serlo, éstos no pueden ejercer el comercio, no pueden ser fallidos por quiebra culpable o fraudulenta hasta diez (10) años después de su rehabilitación, los fallidos por quiebra casual o los concursados hasta cinco (5) años después de su rehabilitación; los directores y administradores de sociedad cuya conducta se calificare de culpable o fraudulenta, hasta diez (10) años después de su rehabilitación; los condenados con accesoria de inhabilitación para ejercer cargos públicos; los condenados por hurto, robo, defraudación, cohecho, emisión de cheques sin fondos y delitos contra la fe pública; los condenados por delitos cometidos en la constitución, funcionamiento y liquidación de sociedades. En todos los casos hasta después de diez (10) años de cumplida la condena.-

Los funcionarios públicos no podrán ser directores, síndicos ni integrantes del Consejo de Vigilancia por el capital privado.-

Fiscalización:- La fiscalización estará a cargo de la sindicatura o en su caso, del Consejo de Vigilancia. Se fiscaliza la constitución, funcionamiento, disolución y liquidación de la sociedad.-

Admite contrataciones directas en las que no se aplica en consecuencia, la ley de contrataciones vigente en el estado.

Pueden transformarse en sociedades del estado.

Pueden ser declaradas en quiebra.

Misiones y Funciones

- Administración de los inmuebles transferidos por el fiduciante y de las rentas obtenidas.
- Regularización y perfeccionamiento del estado dominial de los inmuebles a su cargo.
- Adopción de medidas para la custodia efectiva de los inmuebles recibidos en propiedad fiduciaria.-
- Mantener un registro de su capital y el cumplimiento de su manda.
- Venta de tierras que siendo una transferencia de dominio deberá pasar por catastro municipal y provincial.-
- Elaborar un proyecto de parcelamiento y de mensura de las tierras transferidas, el que deberá acordar con el municipio; debiendo presentarlo como cualquier propietario ante catastro municipal y provincial para su aprobación.-
- Iniciación de acciones legales contra el ocupante de 2000 m2. que no se avenga a aceptar pacíficamente un lote de 300 m2 cuando dicha superficie sea establecida como mínima por el municipio.-
- Materialización de los proyectos de viviendas, equipamientos urbanos, desarrollo urbanístico.-
- Realización de parcelamientos o re-parcelamientos para la venta posterior de dichas tierras, en asociación con un privado.
- Ejecución de obra pública.

Objetivos:

- Dinamización de la gestión del suelo.
- Resguardar las tierras del dominio privado del estado municipal; poniéndolas en valor y administrándolas en pos de intervenir fuertemente en el mercado inmobiliario local, a fin de efectivizar soluciones concretas para el déficit habitacional y la tenencia irregular de la tierra.
- Concretar el plan de regularización dominial de la tierra, de modo tal que el municipio se encuentre en condiciones de llevar a cabo obras de infraestructura y servicios, a través de la captación de la renta diferencial.-

Acciones a seguir:

- Envío por parte del Poder Ejecutivo al Concejo Deliberante del proyecto de ordenanza conteniendo la constitución de una sociedad anónima con participación estatal mayoritaria.-

- Sancionada y promulgada la ordenanza en cuestión, realizar por escritura pública, el estatuto de la SAPEM.
Resultados esperados: Una gestión ágil y transparente de las tierras pertenecientes al patrimonio estatal, a fin de ir dando respuestas concretas tendientes a solucionar los problemas habitacionales locales, de tenencia irregular de la tierra y lograr que el estado municipal se encuentre en condiciones de construir las obras de infraestructura y de servicios básicos, a través de la captación de la renta diferencial.-

Proyecto K.5.b	CONTRAO DE FIDEICOMISO PARA LA TRANSMICION DEL DOMINIO FIDUCIARIO DE ÑAS TIERRAS FISCALES Y DE LA PROPIEDAD PRIVADA DEL MUNICIPIO DE EL BOLSON A FAVOR DE LA SAPEM COMO FIDUCIARIA.
Lineamiento Estratégico II	Programa de fortalecimiento de las capacidades municipales para la gestión en el ordenamiento territorial
<p>Datos generales: el Municipio tiene la facultad de celebrar contratos de fideicomiso -que se registrarán por las disposiciones del Código Civil como por las prescripciones de la ley 24.441-; otorgada tanto por la Constitución Provincial como por su Carta Orgánica.</p> <p>Estos contratos le permiten a la Municipalidad transferir las tierras pertenecientes al dominio privado del estado, con el objeto de que la fiduciaria (representada por la SAPEM cuya constitución se propone en el Proyecto 1); reciba los bienes a fin de administrarlos y venderlos a los efectos de su movilización; permitiendo que su producido sea utilizado en incrementar el patrimonio fideicomitado por medio de procedimientos basados en criterios de transparencia, igualdad de oportunidades y eficiencia.</p>	
<p>Autoridad responsable: Poder Ejecutivo - SAPEM</p>	
<p>Organismo ejecutor del proyecto: Poder Ejecutivo - SAPEM</p>	
<p>Caracterización del problema: Las tierras del dominio privado Municipal hoy constituyen un patrimonio difuso ya que no existen relevamientos de las mismas , vulnerable tanto a embargos judiciales como a adjudicaciones discriminatorias.</p>	
<p>Solución propuesta: se propone la celebración de un contrato de fideicomiso entre el Municipio de El Bolsón como fideicomitente y la SAPEM a constituirse, representada en el acto por el presidente del directorio; como fiduciaria; a fin de dotar al estado municipal de instrumentos legales aptos que le permitan un eficiente tratamiento de la problemática del déficit habitacional y de la tenencia irregular de la tierra.-</p>	
<p>Caracterización del fideicomiso <u>Contrato de fideicomiso – Partes:</u>- Se trata de un contrato por medio del cual el estado, a través de</p>	

sus dependencias y en carácter de fideicomitente transmite la titularidad de los bienes del dominio privado de su pertenencia a un fiduciario, para realizar un fin lícito de interés público.-

Las partes de este contrato son:-

El fiduciante que será la municipalidad de El Bolsón; la fiduciaria que será la SAPEM y el beneficiario que será la municipalidad de El Bolsón, a la que se transmitirá el patrimonio del fideicomiso una vez extinguido el contrato de fideicomiso.

Patrimonio del fideicomiso:- El fideicomiso público permite crear un patrimonio de afectación separándolo del resto de los bienes de propiedad plena de la municipalidad; lo que garantiza su resguardo a los efectos del cumplimiento del objeto del contrato de fideicomiso. Por lo tanto siendo un patrimonio separado del patrimonio de la fiduciante y de la fiduciaria, los bienes fideicomitados quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores de una y otra, quedando a salvo la acción de fraude y de ineficacia concursal.

Este patrimonio está integrado por los bienes fideicomitados, los frutos de los bienes fideicomitados, el producto de actos de disposición sobre los bienes fideicomitados, los bienes que el fiduciario adquiera con los frutos y el producido de los bienes fideicomitados o por subrogación real respecto de todos esos bienes.

Bienes objeto del fideicomiso:- podrán ser objeto del contrato de fideicomiso, los bienes inmuebles pertenecientes al dominio privado del estado municipal que le transfiera el fiduciante a la fiduciaria.

Constitución de propiedad fiduciaria:- sobre los bienes fideicomitados se constituye una propiedad fiduciaria, cuyo titular es el fiduciario y se rige por las disposiciones del art. 1666 sgtes. y cc. Del nuevo CCyC de la Nación.

Alcance de la transferencia:- Toda transferencia de bienes en propiedad fiduciaria que se realice al fiduciario, incluirá todos los derechos, acciones, facultades, garantías y demás accesorios que correspondían al titular de los mismos, los que podrán ser ejercidos por el fiduciario, en las formas y oportunidades previstas en el fideicomiso y en las prescripciones del nuevo CCyC de la Nación, relativas al contrato de fideicomiso.

Adquisiciones con frutos o con el producido de bienes fideicomitados:- Los bienes que adquiera el fiduciario con los frutos de los bienes fideicomitados o con el producido de actos de disposición de éstos integran el patrimonio del fideicomiso y deberá dejarse constancia de ello en el acto de adquisición y en los registros pertinentes.

Funciones, Derechos y Obligaciones del Fiduciario:- El fiduciario debe cumplir las obligaciones imuestas por las disposiciones del contrato de fideicomiso contenidas en el nuevo CCyC de la Nación, con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él, siendo responsable por los daños que pueda sufrir el patrimonio fideicomitado, cuando en la administración o disposición de los bienes fideicomitados, actúe con dolo, culpa o negligencia.

En caso de designarse a más de un fiduciario para que actúen simultáneamente, sea en forma conjunta o indistinta, su responsabilidad es solidaria por el cumplimiento de las obligaciones resultantes del fideicomiso.

El fiduciario ejerce el dominio fiduciario de los bienes fideicomitados. Está legitimado para ejercer todos los derechos y acciones que correspondan a los bienes fideicomitados; debiendo ejercer todas las acciones en defensa de los mismos, sean estas reales o procesales, posesorias, judiciales o extrajudiciales, civiles, comerciales, penales, procesales, administrativas y de cualquier otro tipo.-

El fiduciario, en su carácter de titular del dominio fiduciario de los bienes fideicomitados, estará a cargo de su administración, conservación, mantenimiento, defensa, explotación, gestión y disposición. Para llevar a cabo dichas funciones, tendrá plena capacidad y las más amplias facultades para realizar todos los actos y firmar todos los instrumentos públicos y privados que sean menester.-

Sin perjuicio de su responsabilidad, el fiduciario tiene la obligación de contratar un seguro contra la responsabilidad civil que cubra los daños causados por las cosas objeto del fideicomiso.-

El fiduciario es responsable en los términos de los artículos 1757 y concordantes del nuevo CCyC de la Nación, cuando no haya contratado seguro o cuando éste resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos.

Rendición de cuentas, informes y balances:- El fiduciario estará obligado al rendir anualmente al fiduciante, con carácter de rendición de cuentas, un informe relativo al fideicomiso que comprenderá las gestiones y operaciones realizadas durante el período, estado de ocupación de los bienes fideicomitidos, estado de las obras que se estén desarrollando, destino de los fondos líquidos correspondientes al fideicomiso, gastos producidos durante el período, estado de juicios en los que el fiduciario sea actor y demandado con causa en el fideicomiso, balance respecto del estado patrimonial y financiero del fideicomiso correspondiente al período.

Efectos frente a terceros:- El carácter fiduciario del dominio tendrá efecto frente a terceros, desde el momento en que se cumplan las formalidades exigibles, de acuerdo con la naturaleza de los bienes respectivos.

Gastos y otros costos:- Todos los gastos, costos, costas judiciales, honorarios y demás erogaciones y todo tipo de desembolso que gravaran o correspondieran directa o indirectamente o se originaran en actos celebrados con causa en el fideicomiso, o en la actividad desarrollada por el fiduciario con relación al fideicomiso o en los bienes fideicomitidos, incluidos su transferencia, inscripción, registro, obtención del dominio, notificaciones, toma de posesión, perfeccionamiento, preparación, conservación, seguridad, mantenimiento, administración, disposición, defensa, recupero, distribución, explotación, liquidación, etc., que no pudiendo ser trasladados a terceros por motivos legales, sociales, económicos o de negocio, deberán quedar a cargo del fideicomiso, debiendo ser atendidos con el patrimonio del mismo.

Deudas – Liquidación:- Los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo son satisfechas con los bienes fideicomitidos. Tampoco responden por esas obligaciones el fiduciante, el beneficiario ni el fideicomisario, excepto compromiso expreso de éstos.

La insuficiencia de los bienes fideicomitidos para atender a esas obligaciones, no da lugar a la declaración de su quiebra. En tal supuesto y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones contractuales, procede su liquidación, la que está a cargo del juez competente, quien debe fijar el procedimiento sobre la base de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo que sea pertinente.

Cuentas bancarias:- Los fondos líquidos que integren el patrimonio fideicomitado, serán gestionados a través de cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del fiduciario.

Objetivos:

- Resguardar las tierras del dominio privado del estado municipal, a fin de efectivizar soluciones concretas para el déficit habitacional y la tenencia irregular de la tierra.
- Concretar el plan de regularización dominial de la tierra, de modo tal que el municipio se encuentre en condiciones de llevar a cabo obras de infraestructura y de servicios, a través de la captación de la renta diferencial.

Acciones a seguir:

- Aprobación del contrato de fideicomiso por los dos tercios del Concejo Deliberante, a propuesta del Poder Ejecutivo; a fin de anexarlo a la ordenanza que apruebe la constitución de la sociedad anónima con participación estatal mayoritaria.-

Resultados esperados:

Una gestión ágil y transparente de las tierras pertenecientes al patrimonio estatal, a fin de ir dando

respuestas concretas tendientes a solucionar los problemas habitacionales locales, de tenencia irregular de la tierra y lograr que el estado municipal se encuentre en condiciones de construir las obras de infraestructura necesarias y de servicios básicos, a través de la captación de la renta diferencial.-

Proyecto L.1.a	CONTENIDOS MÍNIMOS PARA UNA FUTURA NORMATIVA SOBRE DERECHO MUNICIPAL DE PARTICIPACIÓN EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA Y RURAL DE LAS INICIATIVAS PRIVADAS Y SOBRE CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS.
Lineamiento Estratégico II	Programa de fortalecimiento de la capacidad de financiamiento del desarrollo urbano
Datos generales: El derecho de participación municipal en la renta diferencial urbana y rural, encuentra su fundamento jurídico en la facultad que el derecho argentino ha reservado a los gobiernos municipales; en cuanto a regular los usos del suelo ¹⁴ . En cuanto a los antecedentes normativos existentes, citamos la Odenanza N° 236/14 de la Municipalidad de Cipolletti y la Ordenanza N° 2080-CM-10 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, en lo que hace a la Provincia de Río Negro. Se trata de un derecho asimilable a los “Derechos de Construcción”, los que claramente responden a una potestad atribuible a los estados municipales.-	
Autoridad responsable: Poder Ejecutivo local	
Organismo ejecutor del proyecto: Poder Ejecutivo local	
Caracterización del problema: Día a día se incrementa en la zona urbana del ejido de El Bolsón, el número de personas que se han instalado en la franja de la línea de ribera y en la de planicie de inundación del río Quemquemtreu. Asimismo es cada vez mayor la cantidad de familias con muy bajos recursos que se asientan en zonas en las que no existen los servicios básicos públicos. Ante esta realidad, el derecho municipal de participación en la renta diferencial urbana y rural, tiene por objeto posibilitar que el estado concrete la erradicación de las familias viviendo en zonas de riesgo	

¹⁴ “Diseño de Instrumentos de Captación de Plusvalías”, Facultad de Derecho de Rosario.-

y la construcción de viviendas, obras de infraestructura de servicios públicos y/o espacios verdes y áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores con población de bajos recursos.

Solución propuesta:

Derecho municipal de participación en la renta diferencial urbana y rural

Se recomienda la sanción de una futura normativa sobre esta temática, en la que se deberían enunciar de manera no taxativa, como hechos generadores del derecho de participación municipal en la renta diferencial, los actos o hechos administrativos, proyectos u obras promovidos por el estado municipal que produzcan incrementos en el aprovechamiento y/o rentabilidad de las parcelas conforme sea su destino, usos y ocupación.

La "renta diferencial" es el valor obtenido de la resta entre el nuevo precio comercial posterior a la acción administrativa y el precio anterior a la acción administrativa.

La normativa deberá aplicarse a todas las personas físicas o jurídicas propietarias o poseedoras de inmuebles ubicados en el ejido de El Bolsón.

A los efectos de la determinación de la "renta diferencial" y el porcentaje de participación municipal en la misma, se recomienda establecer el precio comercial de los inmuebles en cada una de las zonas beneficiarias con características ambientales y económicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora del incremento de rentas.

Con relación al porcentaje de participación municipal, se sugiere que sea del 20% de la superficie resultante luego de las cesiones urbanísticas obligatorias (calles, espacios verdes y reservas fiscales).

El Poder Ejecutivo liquidará la participación municipal en las rentas diferenciales, la que se establecerá en la ordenanza de aprobación correspondiente particularizando cada inmueble involucrado. Dicha liquidación será publicada en periódicos de amplia circulación en la zona, a los efectos de su notificación a los propietarios o poseedores. Una vez firme el acto administrativo de liquidación, deberá hacerse efectivo el pago.

Al respecto, y en la misma ordenanza de aprobación de la liquidación referida, se consignarán las formas de pago que podrán ser en dinero efectivo o mediante la transferencia de una porción del inmueble objeto de la renta diferencial de valor equivalente al monto liquidado o su equivalente mediante la transferencia de un inmueble localizado en otras zonas del ejido municipal; o mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o espacios verdes y áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de viviendas de población de bajos recursos cuya inversión resulte equivalente al monto de participación municipal en la renta diferencial. A dicho efecto se establecerán las garantías que correspondan en la ordenanza de aprobación preindicada.

Con relación al destino del dinero recibido en efectivo, el Poder Ejecutivo conjuntamente con el Concejo Deliberante, priorizará las inversiones a realizar, fijándose como objetivos, la erradicación de las familias viviendo en zonas de riesgo, y la construcción de viviendas, infraestructura y equipamiento comunitario en sectores sociales de bajos recursos; debiendo sancionarse la ordenanza correspondiente para la erogación de los aportes dinerarios obtenidos.

Estos derechos de participación municipal en la renta diferencial, son independientes de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble, y específicamente de la contribución por realización de obras pública y/o cesiones urbanísticas.

Contribución por Mejoras

Son contribuciones de mejoras las prestaciones pecuniarias cuya obligación tienen como hecho generador beneficios o plusvalías que producen una valorización inmobiliaria como consecuencia de una obra pública municipal y cuyo límite total lo constituye la inversión realizada para su ejecución, mientras que el límite individual es equivalente al incremento del valor presunto del inmueble beneficiado.

Tal definición, solamente está prevista como una obligación fiscal, debiendo regularse su régimen,

procedimiento y gestión, permitiendo la correspondiente transparencia mediante su debida información al contribuyente.
Objetivos: <ul style="list-style-type: none">- Construir obras de infraestructura en los barrios más necesitados del ejido- Lograr el acceso universal a los servicios básicos- Provisión efectiva de equipamientos comunitarios
Acciones a seguir: <ul style="list-style-type: none">- Implementación de un área específica en la Secretaría de Economía
Resultados esperados: <ul style="list-style-type: none">- Cobertura de las obras de infraestructura necesarias, servicios básicos y equipamientos comunitarios en todos los barrios del ejido de El Bolsón

17. PLAN DE SECTOR LOMA DEL MEDIO

17.1 Aspectos Generales

La Reserva Forestal “Loma del Medio - Río Azul”, administrada por INTA a través del Servicio Forestal Andino-SFA-, se localiza al Oeste de la planta urbana de la ciudad de Bolsón.

En los últimos años, el proceso de expansión de la ciudad hacia el Oeste del río Quemquemtrey significó la toma y posterior antropización de un sector de la Reserva.

El alto grado de antropización que presenta el sector y la problemática asociada que esta situación conlleva, sobre todo en relación a la vulnerabilidad de las personas que habitan el área y a la presión sobre el resto de la reserva forestal, ha provocado la necesidad inmediata de toma de decisiones sobre el territorio que se traduzcan en políticas públicas de gestión de suelo capaces de remediar conflictos y evitar posibles acciones similares futuras.

En este contexto, el gobierno municipal de El Bolsón junto con la Secretaría de Acceso al Hábitat (SAH), la Secretaría de Asuntos Municipales (SAM) y el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), mediante la firma de un Convenio de Intervención Asociada se comprometen a llevar adelante la desafectación de un polígono de 64 has de la Reserva Forestal destinado a la generación de suelo urbano de calidad que permita la relocalización de familias en condiciones de igualdad y habitabilidad y ponga en valor el derecho al hábitat de las personas.

Para lograr este objetivo se propone llevar a cabo un Plan de Sector que implica el desarrollo de un anteproyecto de urbanización para el polígono de 64 has definido en común acuerdo entre las partes firmantes del Convenio.

La incorporación de las has. de tierra definidas en el polígono a desafectar de la reserva forestal Loma del Medio a la planta urbana de El Bolsón y el anteproyecto de urbanización corresponden a la encomienda específica “ Plan de Sector” son parte constitutiva del Convenio de Gestión Asociada que da origen al presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Ante la situación concreta de la ocupación del sector, el anteproyecto se ha definido mediante la incorporación de datos físicos y sociales aportados por los distintos organismos intervinientes en la gestión de este territorio, así como por parte de los vecinos y vecinas que actualmente habitan el lugar.

En relación a esto, la generación de suelo urbano de calidad tiene una doble finalidad: por un lado garantizar la regularización urbanística y dominial a los ocupantes que acrediten las condiciones, y por el otro dotar al Estado Municipal en la posibilidad de dar respuesta a las demandas habitacionales formales, de carácter social, que no han podido atenderse hasta el momento.

Debido a que estas tierras de la reserva forestal no fueron concebidas anteriormente como sectores residenciales, el anteproyecto de urbanización deberá ser complementado con estudios de capacidad y soporte del suelo, así como con los estudios de alternativas y posibilidades de provisión de servicios acordes con los usos y las densidades propuestas. Estos estudios están siendo desarrollados paralelamente a la redacción de este Plan por parte de la Secretaría de Asuntos Municipales (SAM) a saber:

- Estudios Geomorfológicos relativos a la urbanización Loma del Medio (planialtimetría, capacidad de soporte, cursos y espejos de agua, etc.)
- Estudios de factibilidad y proyectos ejecutivos de infraestructuras de servicios básicos

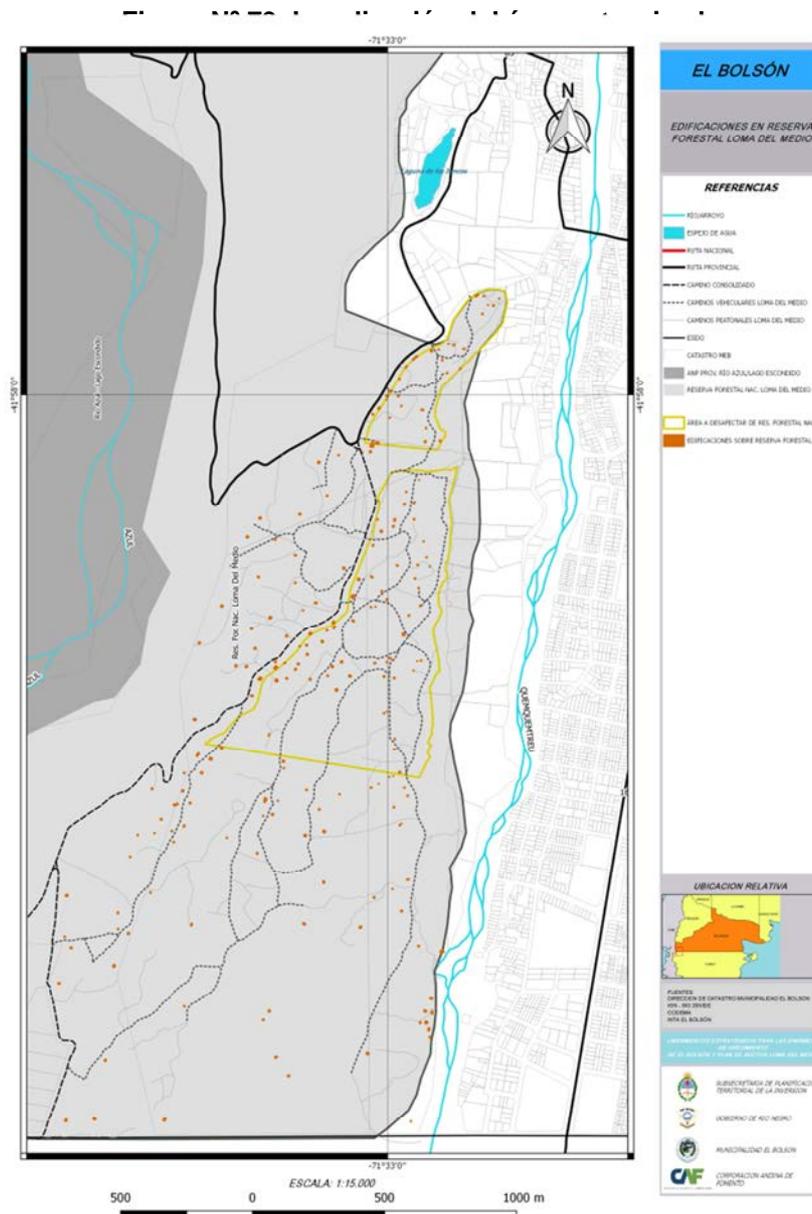
La urbanización de la Loma del Medio debe ser entendida como la generación de ciudad en el marco de un espacio natural singular. En este sentido la presión demográfica sobre la reserva forestal desembocó en la ocupación del área, que hasta ese momento fue caracterizada como un sector natural con la finalidad de conservación del bosque y usos experimentales.

El objetivo primordial de la urbanización del sector se resume en la necesidad de generar tejido urbano y ciudad, entendiendo este concepto como la recreación de un continuo de espacios públicos y privados de libre tránsito y circulación, con mixtura de usos y posibilidad de incorporación de servicios, garantizando condiciones de habitabilidad, higiene, salubridad y sustentabilidad socio ambiental.

17.2 Localización.

El área de intervención corresponde a una planicie de un total aproximado de 300 hectáreas, sobre las partes altas de la Loma del Medio, que se encuentra al Oeste del río Quemquemtreu contiguo a la planta urbana de la localidad.

El área del Plan de Sector alcanza a una superficie aproximada de 64 hectáreas, delimitadas por dos polígono, uno de aproximadamente 12 hectáreas y otro de aproximadamente 62 hectáreas, entre los cuales se destaca el deslinde de un poblador tradicional que no será afectado al proyecto.



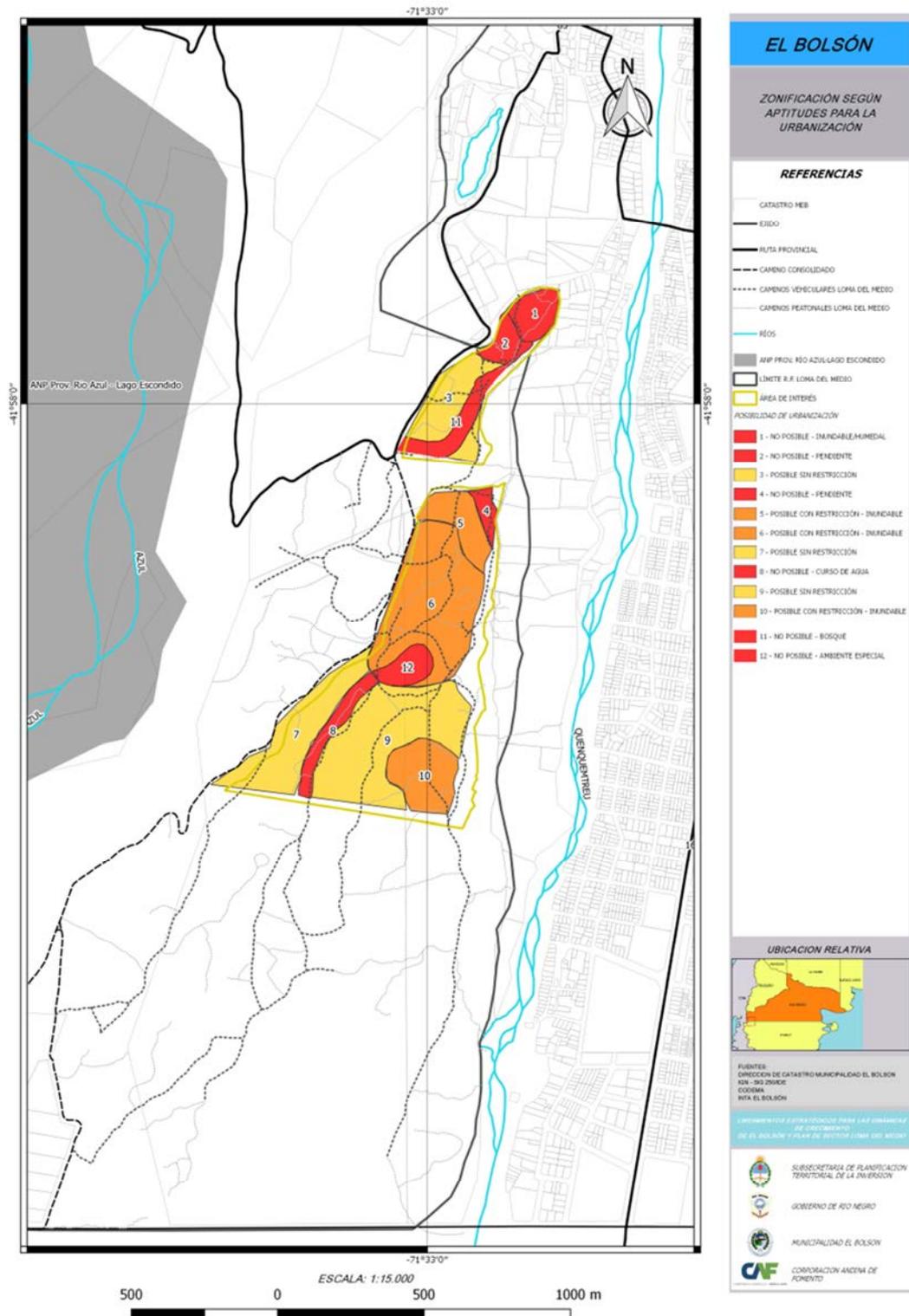
17.3 Condicionamientos Ambientales

Como ya se ha dicho la urbanización en Loma del Medio se desarrolla en un área natural donde no se había previsto la finalidad urbana, y en la cual es necesario conservar sectores conectados con los espacios naturales del entorno.

Además en la etapa diagnóstica se han establecido diferentes categorías en relación a las aptitudes de suelo para la urbanización de las distintas áreas

- áreas urbanizables sin restricciones
- áreas urbanizables con restricciones
- áreas no urbanizables.

Figura Nº 80 Aptitudes del suelo para la urbanización.



Es así que el análisis del desarrollo urbano que se planifica tiene en cuenta las características naturales de los distintos sectores (aptitudes para la urbanización) , como así también los aspectos importantes que permiten mantener las condiciones naturales relativamente saludables.

Es preciso asegurar la continuidad de áreas naturales (manteniendo la conectividad de las mismas) dentro de las áreas urbanas a través de corredores naturales.

En este sentido el anteproyecto define:

- los principales espacios naturales que serán mantenidos como tales en el área destinada a la urbanización, los cuales coinciden con las áreas categorizadas como no urbanizables.
- una propuesta de manejo para cada una de estas áreas.

A continuación se describen los espacios naturales que quedan definidos en el anteproyecto del Plan de Sector, y que forman parte del sistema de espacios verdes del Plan.

Laguna y Bosque: (indicado como 1 en Figura N° 80) Se encuentra en el sector norte (ver y corresponde a un área relativamente plana donde se forma una pequeña laguna cuyo nivel fluctúa estacionalmente. Cerca de esta laguna hay un sector de pendiente moderada a elevada con cobertura de bosque de ciprés y matorral. El sitio adquiere importancia en relación a sus funciones ambientales, principalmente la regulación hídrica, la estabilidad de suelo y el mantenimiento de la vida silvestre. En este sitio existen suelos de poca profundidad, y por consiguiente de escasa capacidad de infiltración. Al producirse la precipitación, el agua que no logra infiltrar al suelo se mueve por escurrimiento superficial alimentando a la laguna. El bosque y la vegetación cumplen un papel positivo en la regulación hídrica. La disminución o degradación de esta cobertura aumentaría la velocidad del escurrimiento. En sectores donde se presentan las pendientes más elevadas existe riesgo de deslizamiento. Además, el área permite la supervivencia y desarrollo de poblaciones de fauna migratoria o residente de significación (sitios de nidificación y de tránsito). Y, por lo tanto puede aportar conectividad biológica a la región.

Propuestas de manejo:

- Sendero recreativo para el acceso a la Reserva Forestal y a otros puntos de interés turístico de la zona. Acceso a puntos de observación de aves, y de recreación en bosque nativo.
- Observación de aves: sitios con infraestructura mínima que permiten mejorar la accesibilidad, minimizando los impactos negativos, con fines de observación.
- Refugio de Vida Silvestre: Se podría plantear como ANP con el fin de proteger los valores naturales presentes (especialmente avifauna). Además, permitirá conservar el paisaje y facilitar la realización de actividades recreativas y educativas controladas. Tiene relación espacial con el Refugio de Vida Silvestre Laguna de los Juncos (NP Municipal), ya que se encuentra a una distancia de 500m en línea recta.

Corredor de ciprés: (indicado como 11 en Figura N° 80) Corresponde a bosque nativo del tipo forestal ciprés de la cordillera (*Austrocedrus chilensis*) que presenta un estado de conservación relativamente bueno y cumple una importante función ambiental y social. Se pretende mantener y manejar este espacio como un corredor natural que conecte las áreas de bosque de la Reserva (al oeste) y la zona del barranco (hacia el este) y que pueda aportar conectividad biológica. Además favorece al mantenimiento del paisaje y de la belleza escénica del lugar. En este sector se genera una zona de encuentro entre el área natural y al área a urbanizar, con la posibilidad de ser recorrida longitudinalmente y de acceder al bosque nativo con fines recreativos. Por lo tanto, se mantienen e integran espacios naturales similares a los bosques existentes.

Propuestas de manejo:

- “Paseo del Bosque de ciprés”: permite conectar las áreas mencionadas anteriormente con la denominada subida de greda y la ruta 85. Este sendero permite observar el bosque de ciprés en condiciones naturales (o muy similares a las condiciones que presentan los bosques en los alrededores mejor conservados). Se pretende conocer y cuidar estas áreas boscosas.
- Bosque de uso recreativo (sendero interpretativo): acceso al bosque como parte del Parque Urbano buscando minimizar los impactos negativos sobre el ecosistema

Reservorio y área de drenaje natural: (indicado como 8 en Figura N° 80) El reservorio de agua (sector de concentración pluvial) cumplirá la función de almacenar parte del volumen procedente de sectores urbanizados, retener, descargar, y de algún modo, regular el flujo de agua hacia el área de drenaje natural. La escasa capacidad de infiltración del suelo (capa impermeable de arcilla cerca de la superficie), provoca la acumulación de agua luego de producirse las lluvias. En parte del sector existen pendientes de terreno muy bajas, por lo que se genera la acumulación y drenaje lento por escurrimiento superficial. Por ello, esta estructura puede permitir acumular los excedentes de agua en épocas húmedas, y reservar su uso para momentos de déficit. Uno de los principales destinos es la prevención de incendios forestales. El área de drenaje natural presenta vegetación de tipo matorral o herbácea post incendio que cumple una función importante en cuanto a la estabilidad de los suelos y la regulación hídrica. Por ello es preciso mantener y mejorar la cobertura vegetal.

Propuestas de manejo:

- Reservorio agua: acumulación/regulación hídrica y prevención de incendio, para lo cual se debe prever la accesibilidad y aspecto estético del área
- Sendero del cañadón: acceso a distintos sectores de la Reserva, y oportunidad de recreación en áreas naturales Además, esta formación podrá aportar conectividad biológica entre las áreas de bosque de la Reserva (al sudoeste) y

el bosque del barranco (hacia el este).

Bosque del barranco: (indicado como 2 y 4 en Figura N° 80) El barranco es un faldeo de exposición “este” (mira hacia el centro de la ciudad) de pendientes pronunciadas y cobertura de vegetación boscosa y arbustiva. Es una zona frágil que se debe proteger, especialmente a lo que se refiere a la estabilidad del terreno, y evitar los procesos de erosión hídrica. En este sentido, la cobertura vegetal natural de la ladera desempeña un papel fundamental. El anclaje de los árboles y arbustos, y el desarrollo del sotobosque permiten mitigar la escorrentía y controlar la erosión laminar y puntual. El manejo inadecuado puede aumentar la escorrentía y el riesgo de desestabilización de los taludes. Se pueden incrementar los procesos de erosión superficial, como movimientos en masa, derrumbes, y deslizamientos. Estos fenómenos terminarían afectando a los sectores de la parte baja. Por otro lado, la existencia del barranco “verde” favorece a la belleza escénica del lugar. El paisaje de las áreas montañosas de El Bolsón es uno de los mayores bienes de la ciudad y el encanto de quienes la habitan y la visitan.

Propuestas de manejo:

- Sendero peatonal “Mirador de la Loma” y accesos del faldeo: permite el acceso desde el río quemquemtreu por el faldeo hasta la parte elevada de la loma para luego acceder a otros senderos y continuar la circulación hacia los espacios naturales de interés turístico. Se pretende buscar alternativas para favorecer la circulación de personas con dificultad para el desplazamiento, sillas de ruedas, carritos de bebe, o llevando la bicicleta en la mano, etc.

17.3.1. Consideraciones generales a tener en cuenta

Se debe planificar la preservación de estos espacios naturales para garantizar la continuidad natural y la conservación de los flujos de materia y energía, como así también para que permitan la conexión desde el centro de El Bolsón hacia la zona natural del oeste (río azul, puntos de interés turístico) mediante senderos que puedan ser recorridos a pie.

Por otro lado, está claro que los recursos naturales de acceso libre serán degradados si no se plantean mecanismos de control. Y con la degradación del ambiente se pueden comprometer procesos que creíamos que estaban garantizados para siempre. Por lo tanto, es necesario planificar el uso para garantizar la calidad de vida presente y futura para toda la sociedad de El Bolsón.

En las áreas de bosque natural y circundante a la urbanización es importante orientar y gestionar el uso sustentable de los recursos naturales. En este sentido se plantean una serie de proyectos orientados a la capacitación y organización de las actividades de cosecha y uso de productos no maderables del bosque, con el fin de mejorar la comprensión tanto del sistema naturales que se está manejando, como así también las técnicas de cosecha y comercialización de los productos. Del mismo modo, adquiere gran importancia la planificación del uso de la leña como así también la posibilidad de transformar residuos del aprovechamiento del bosque en productos de mayor eficiencia energética.

A efectos de asegurar la continuidad de áreas naturales manteniendo la conectividad de las mismas dentro de las áreas urbanas a través de corredores, así como también ante la necesidad de integrar el conjunto de procesos naturales y sociales con una mirada amplia sobre el territorio, el anteproyecto contempla la creación del Parque Urbano “Loma del Medio”, tema a desarrollar en el presente capítulo de manera particular.

17.3.2. Proyectos específicos vinculados

En el capítulo 14 se desarrollan una serie de Programas, Líneas de Acción y Proyectos específicos, algunos de los cuales tienen una vinculación directa con el desarrollo del anteproyecto del Plan de Sector. (ver cuadro resumen en ANEXO I)

El **Programa de Protección, Promoción y Fortalecimiento del Patrimonio Natural** define dos líneas de acción de las cuales se desprenden proyectos específicos que los cuales será necesario desarrollar en una etapa posterior puesto que contribuyen a la gestión del uso sustentable de los recursos naturales del área.

Estos son:

LÍNEA DE ACCIÓN I3.

Fortalecer y propiciar el intercambio comunitario entre los habitantes del MEB y la Reserva Forestal Loma del Medio (RFLM)

PROYECTOS ESPECÍFICOS

I.3.a. Centro de visitantes de la Reserva Forestal Loma del Medio (CVR)

I.3.b. Instalación de oficinas institucionales en la Reserva Forestal Loma del Medio (INTA, Turismo, MEB, SFA, SPLIF, Policía, Gendarmería, y otras)

I.3.d. Proyecto de uso sustentable de los productos del bosque:

- Propuesta de organización de cosecheros y capacitación (mejorar técnicas de cosecha y formación de emprendedores)
- Organización, capacitación y difusión de uso y aprovechamiento de los recursos del bosque
- Transformación de residuos del aprovechamiento en productos de mayor eficiencia energética

LÍNEA DE ACCIÓN I4.

Compatibilizar el desarrollo turístico y recreativo con los objetivos de la RFLM.

PROYECTOS ESPECÍFICOS

I.4.a Propuesta de funcionamiento del CVR (convenios institucionales, personal, Programa de Educación Ambiental RFLM, campaña Mantengamos limpias las Áreas Protegidas de la Comarca”

I.4.b Paseos y senderos en espacios particulares que faciliten la conectividad natural y social:

- 1- Sendero peatonal "Mirador de la Loma" y accesos del faldeo
- 2- Paseo del Bosque de ciprés
- 3- Circuito de cabalgatas (ruta 85)
- 4- Área de escurrimiento arroyo diagonal

El Programa de Protección y Puesta en Valor del espacio público urbano y natural define dos líneas de acción de las cuales se desprenden proyectos específicos, algunos de ellos a desarrollar con posterioridad a la redacción de este Plan y otros que se desarrollan en esta etapa del Plan.

Estos son:

LÍNEA DE ACCIÓN. J1.

Intervención sobre áreas ambientalmente antropizadas

J.1.a. Plan de recuperación de los espacios verdes en línea de ribera .

(vinculado al proyecto J.3.b.)

LÍNEA DE ACCIÓN J.3.

Creación de nuevos espacios públicos singulares (equipamientos)

J.3.a Parque Urbano Loma del Medio (ver desarrollo en el presente capítulo)

J.3.b Parque lineal costanera del río Quemquemtreu.

J.3.c Bulevar de Av. San Martín

J.3.d Infraestructuras públicas :

- Deportiva: "Centro de Actividades Deportivas y Recreativas Néstor Kirchner"

- Culturales: "Centro Cultural El Bolsón"

- Turísticas: "Mirador del Río Azul"

17.4 Conectividad

En relación a su localización, en gran medida la incorporación de las tierras de Loma del Medio a la planta urbana de El Bolsón depende de la capacidad de poder interconectar eficientemente ambas márgenes del río.

En este sentido adquiere importancia no solo la vinculación de las nuevas áreas urbanizables con la planta urbana de El Bolsón, sino también la relación estratégica de la Loma del Medio con el Paraje Entre Ríos en la vecina localidad de Lago Puelo y con Mallín Ahogado, recorriendo el valle del río Azul.

La conectividad del Sector a la planta urbana de El Bolson plantea la necesidad de impulsar obras que , además de completar la infraestructura viaria existente en la

ciudad generen los acceso vehiculares y peatonales al Sector Loma del Medio a la vez que mejoren la conectividad local de la ciudad.

17.4.1 Proyectos específicos vinculados

Las obras destinadas a completar la infraestructura viaria de la ciudad en relación directa con el acceso a l Plan de Sector, puesto que significan el cruce al otro lado del Río Quemquemtreu son:

PROGRAMA E

Reestructuración vial y conectividad

LÍNEA DE ACCIÓN E1

Impulsar obras que completen la infraestructura viaria existente

PROYECTOS ESPECÍFICOS

E.1.a Plan de reacondicionamiento y/o reestructuración de Puentes vehiculares/ peatonales:

- **BARRIO SAN JOSÉ**
- **SAN FRANCISCO DE ASIS**
- **AZCUENAGA**

E.1.b Proyecto de nueva creación de Puentes vehiculares / peatonales:

- **PELLEGRINI**
- **VIAMONTE**
- GENERAL LAS HERAS**

Las obras destinadas a mejorar la conectividad local de la ciudad , que indirectamente impactan de manera positiva en la resolución del acceso al Plan de Sector, son:

PROGRAMA E

Reestructuración vial y conectividad

LÍNEA DE ACCIÓN E2

Impulsar obras que mejoren la conectividad local de la ciudad

PROYECTOS ESPECÍFICOS

E.2.a.Plan de consolidación y jerarquización Ejes transversales a escala urbana y regional.

- Eje calle San Francisco de Asis
- Eje calle Azcuénaga/Pellegrini
- Eje calle Gral. Las Heras

E.2.b. Plan de refuncionalización de vías rápidas:

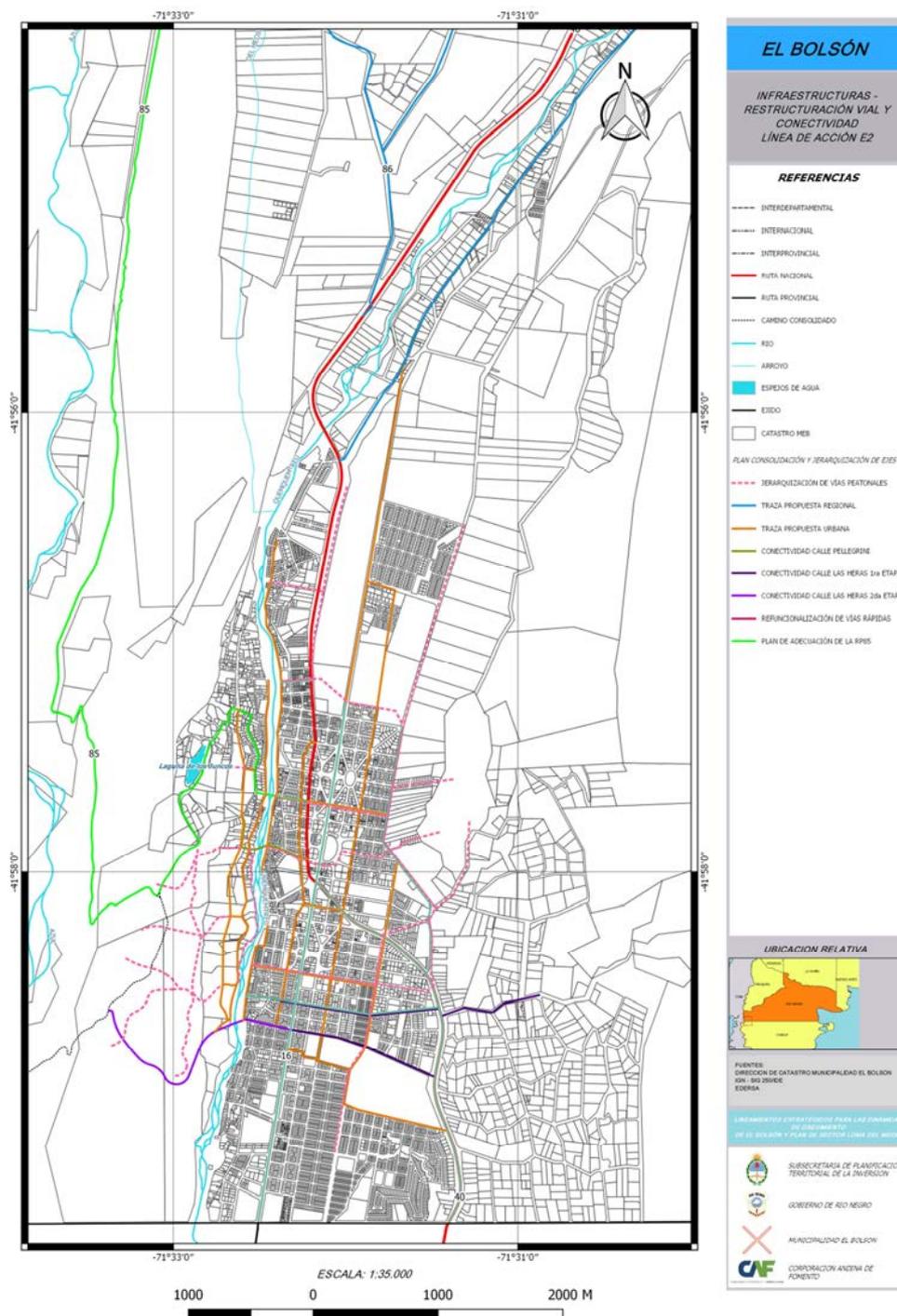
- Av. Gral san Martín

- Av. Belgrano

- Calle Islas Malvinas-Juan Bautista Alberdi-San Francisco de Asisi

E.2.c Plan de adecuación de la RP85

Figura Nº 81. Restructuración vial y conectividad



17.5 Sistema viario del Plan de Sector

La reserva forestal, en el marco del Plan de Manejo, ha contado con una serie de caminos de acceso utilizados por INTA para la gestión del territorio. Estas huellas y caminos se han constituido como la red primaria a través de la cual se ha ido estructurando la ocupación del sector.

Si bien estas vías distan bastante en la caracterización de una calle, he incluso bajo determinadas condiciones ambientales presentan dificultades para su transitabilidad, la configuración en forma de red y el hecho de que varios caminos han adquirido nombres que hacen a la identidad barrial, se presentan como condicionantes establecidos que por usos y costumbres garantizan cierta previsibilidad en el proceso de urbanización. En gran medida esto ha determinado la utilización de estas trazas como la estructura básica sobre la que se ha formulado la propuesta de apertura de calles y amanzanamiento del sector.

Todas las calles tienen continuidad y forman circuitos de tránsito que vinculan el borde de la barda de la Loma del Medio con la traza de la ruta provincial N°85, límite Oeste previsto para el área residencial. Hacia el Sur el límite de la urbanización queda definido por la continuidad de la avenida Las Heras sobre la planicie de Loma del Medio.

17.5.1. Clasificación, diseño y jerarquización de vías.

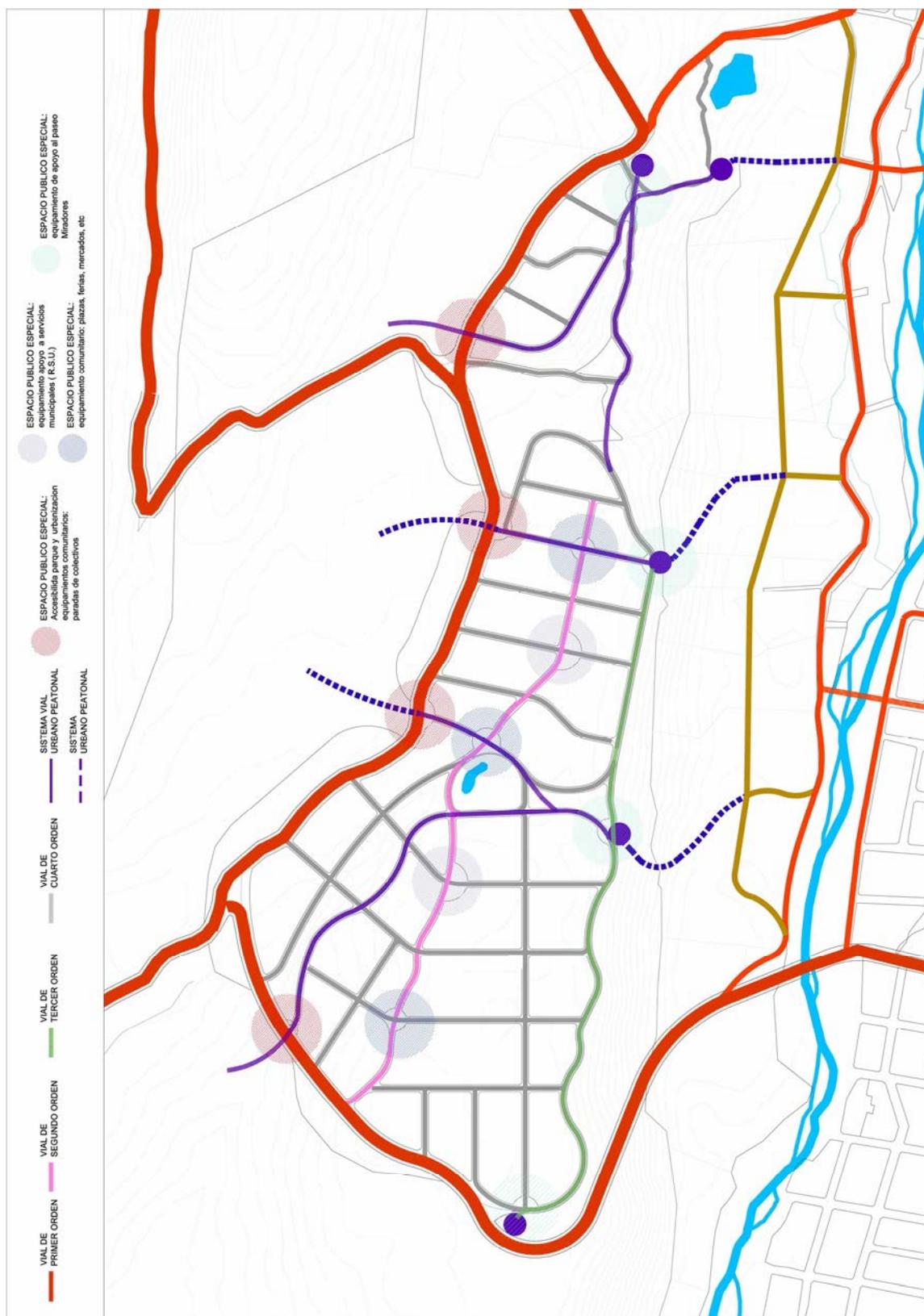
Los espacios de tránsito hacia el interior de la urbanización se han definido como corredores de 8 y 12 m de ancho que establecen una trama regular que se refuerza en los elementos funcionales de la calle con la incorporación de espacios públicos especiales, caracterizados por el ensanchamiento de veredas y la aparición de ochavas distintivas como propuesta del espacio público programado.

En términos generales la clasificación, diseño y jerarquización de vías responde a la vinculación que se plantea entre el sistema de trazas viales y peatonales y su vinculación directa con estos espacios públicos de escala vecinal (encuentros) los cuales tienen asignados usos específicos según su localización.

Los mismos son parte de los "vacíos" del sistema de trazas viales, que toman diferentes jerarquías en función de estas vinculaciones propuestas:

VIAL DE PRIMER ORDEN: corresponde a la Ruta Provincial N° 85 que recorre el borde Oeste del Sector. Sus características de vía rápida así como también el hecho de constituirse como límite físico de la expansión de la urbanización propician un diseño particular para esta vía. Los espacios de escala vecinal que se plantean se localizan espacialmente en las intersecciones entre las conectividades peatonales propuesta y la traza propiamente dicha. Las funciones asignadas a estos espacios públicos se relacionan directamente con la accesibilidad a la urbanización y al parque urbano. (equipamientos comunitarios, paradas de colectivos, etc). El ancho propuesto para esta vía es el existente.

Figura N° 82. Jerarquización de vías y definición del espacio público especial



VIAL DE SEGUNDO ORDEN: corresponde a la “vía troncal” que recorre el Sector en sentido Norte- Sur, cuya traza discurre prácticamente por su parte central. Este carácter central de la traza permite, en relación a las distancias, un acceso equitativo a esta vía para todas las áreas del Sector.

Vinculadas con esta vía de segundo orden se propone la existencia de espacios públicos que según la localización dentro de la trama urbana se proponen diferentes usos y funciones asignadas

- Equipamiento de apoyo para servicios municipales, tales como recolección de R.S.U.
- Equipamiento comunitario destinado a propiciar el encuentro entre vecinos: plazas, ferias, mercados al aire libre,... incluso la posibilidad de asignar uso comercial a los lotes frentistas a esta vía.

El ancho propuesto para esta vía es de 12 mts

VIAL DE TERCER ORDEN: corresponde a la calle “de borde” identificada comunitariamente como Che Guevara. Su traza discurre de Norte a Sur y se caracteriza por estar vinculada especialmente a los puntos propuestos de circulación vertical peatonal que permiten el acceso a la urbanización y al paseo que genera sobre la barda el trazado del vial.. Los espacios públicos propuestos se refieren a la definición de equipamientos de apoyo al paseo peatonal .

El ancho propuesto para esta vía es de 12 mts

VIAL DE CUARTO ORDEN: corresponde al resto de los viales que se desarrollan dentro del interior de la urbanización . Estas trazas no tienen relación directa con propuestas de espacios públicos para uso comunitario.

El ancho propuesto para esta vía es de 8 mts en el sector Norte y 12 mts en el sector Sur.

17.6 Amanzanamiento y Parcelamiento

La urbanización de Loma del Medio corresponde a un desarrollo urbanístico de características particulares como parte indisoluble de un sistema de espacios naturales singulares. En este sentido el anteproyecto tiende a interpretar el territorio en función de las cuestiones geográficas y sociales que lo atraviesan, por lo cual la propuesta de amanzanamiento se ha desarrollado con la premisa de urbanizar las zonas más planas y menos boscosas, concibiendo una nueva propuesta para el polígono a desafectar.

Si bien el amanzanamiento surge en su mayoría a partir del trazado del sistema viario, la propuesta contempla desestimar las superficies con mayores restricciones para ser urbanizadas, donde las áreas boscosas, los cañadones naturales y las laderas pronunciadas se incorporan como espacio público de uso recreativo, dando continuidad al sistema natural. En este sentido del anteproyecto surgen 36 manzanas de superficies diversas, como parte de un tejido de carácter suburbano.

La encomienda implica la intensión de dotar a la urbanización de las condiciones necesarias para prever la mayor cantidad de soluciones posibles, entendiendo de esta

manera la posibilidad de incorporar distintas estrategias habitacionales, complejizando la idea de una vivienda por lote. Pensar en las calles y las manzanas como elementos básicos de la urbanización nos permite reservar a futuro la posibilidad de incorporar distintas formas de gestionar y desarrollar las soluciones habitacionales que se presentes, sin quedar sujeto a una sola posibilidad parcelaria.

En estos términos, solo a modo de ejemplo y con el objeto de poder dimensionar las posibilidades, a continuación se presenta un desarrollo parcelario que, según las restricciones ambientales analizadas alcanza un total aproximado de 600 parcelas divididas en tres categorías principales: un primer segmento de lotes de 400 a 600 m², un segundo segmento de lotes de 600 a 800 m² y un tercer segmento de lotes hasta 1200m².

Figura N° 83. Amanzamiento

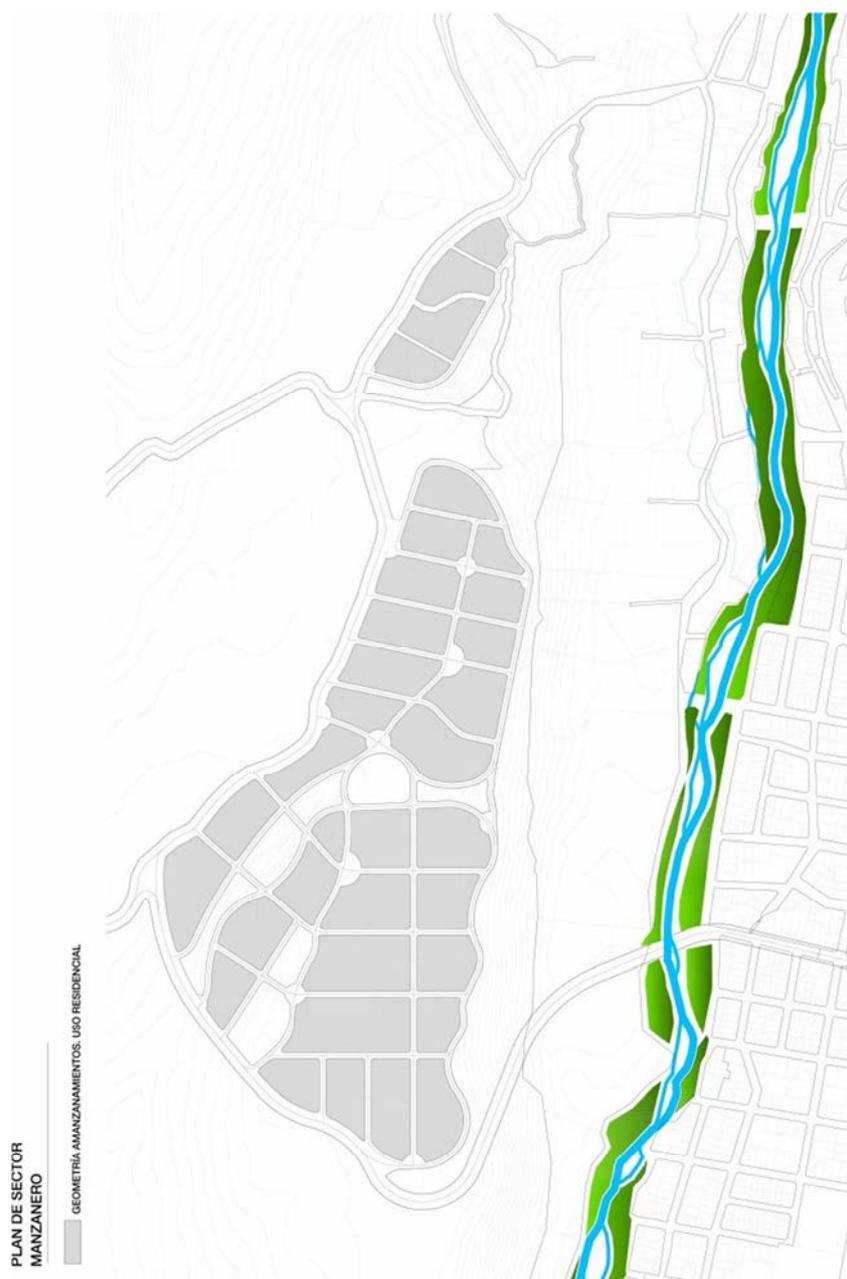
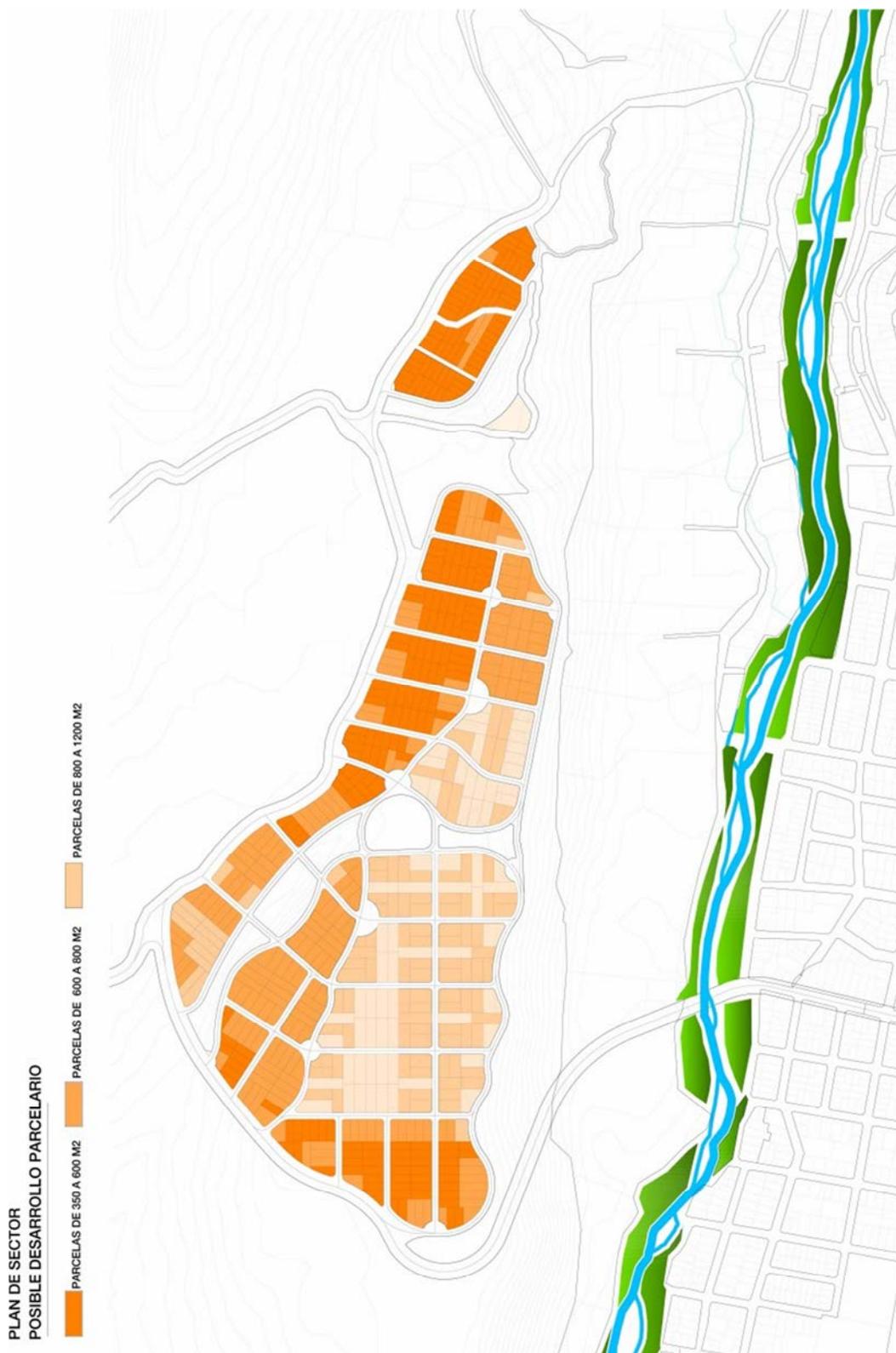


Figura N° 84. Propuesta parcelaria



17.7 Espacios verdes y espacios naturales singulares

La sesión de espacios verdes proyectados dentro de la urbanización se corresponde con las áreas con mayores restricciones para ser urbanizadas según lo indicado en el punto 6.3 del presente capítulo.

La Figura n°6 muestra los espacios verdes de sesión de suelo que representan un porcentaje aproximado de 11.86 % del total a urbanizar, porcentaje mucho mayor al 5 % que habitualmente se recomienda como sesión.

PARQUE URBANO LOMA DEL MEDIO

La urbanización en Loma del Medio se desarrolla en un área natural en la cual es necesario conservar los espacios naturales del entorno. De no desarrollarse de manera correcta, el crecimiento expansivo hacia el Oeste puede significar a futuro una acción negativa. Por este motivo es importante desarrollar una acción que consolide los límites del área urbana y desaliente el crecimiento expansivo como un elemento nocivo del ambiente natural.

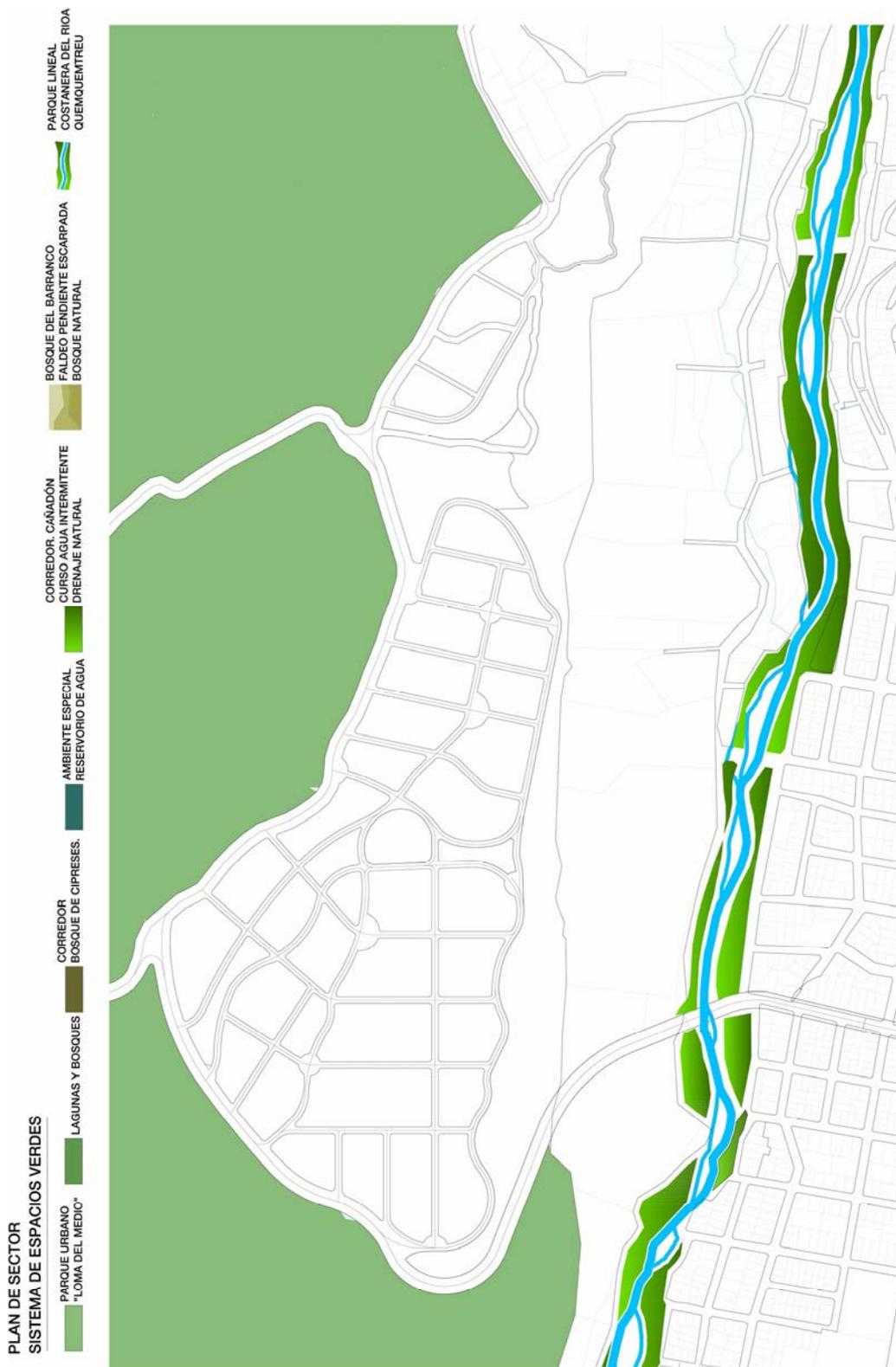
La creación de un Parque Urbano a través de la gestión compartida e interjurisdiccional de la municipalidad de El Bolsón y el INTA se constituye como un elemento propositivo del espacio público, ya no en términos de “plaza”, sino como espacios naturales singulares con programa de usos abiertos a la comunidad, donde pueden convivir las actividades de esparcimiento y las de experimentación y/o educación, generando una identidad comunitaria como garantía de conservación del espacio de interface urbano rural.

El Parque Urbano es el espacio que permite integrar el conjunto de procesos naturales y sociales con una mirada amplia sobre el territorio. Debe ser una unidad de gestión que incluya tanto las áreas naturales que formarán parte de la urbanización, como así también de las áreas circundantes que tienen relación funcional con la propuesta. En este sentido, se busca generar un espacio interrelacionado y de convivencia armónica entre área urbana y su entorno natural estableciendo los criterios y lineamientos para el manejo adecuado y definiendo los límites de acuerdo a criterios ambientales y socioeconómicos.

Con el fin de gestionar el manejo de los distintos sectores del Parque se plantea la creación de un centro o espacio donde se encuentren las principales oficinas institucionales relacionadas con la gestión o problemáticas relevantes presentes en el área (INTA, Turismo, MEB, SFA, SPLIF, Policía, Gendarmería). Las mismas se ubicarán dentro del mismo Parque y en sectores que vinculen espacialmente las áreas urbanizadas con las áreas naturales de los alrededores. En este sentido y con el fin de gestionar correctamente y transmitir la información necesaria se pretende crear un Centro de visitantes RFLM que funcione de manera integrada, con convenios institucionales, y personal capacitado. Con este centro se llevarán adelante distintos programas de Educación Ambiental RFLM, como así también campañas de mantenimiento del medio ambiente, prevención de incendios forestales, entre otros.

El parque urbano surge como elemento funcional necesario a ser incorporado en la estrategia general. Lo que se buscan son espacios naturales que permitan mantener una conexión saludable entre el centro de El Bolsón y diversos puntos de interés turístico al Oeste del río, mediante senderos peatonales vinculados al fomento de proyectos de conectividad natural y social.

Figura Nº 85. Sistema de espacios verdes



En este sentido el análisis del desarrollo urbano debe considerarse en un marco más amplio y pensar los distintos sectores de interés articulados en un sistema donde el espacio público es el contenedor de una nueva propuesta de ciudad. La propuesta de espacio público debe incorporar una estrategia integral tendiente a prevenir y mitigar problemáticas por acción de incendios forestales, inundaciones, procesos críticos de subdivisión y ocupación del suelo y la naturalización de prácticas de intrusión y toma.

Así como el Parque Urbano Loma del Medio, el Parque Lineal costanera del río Quemquemtrey y/o el Parque Serrano del Cerro Amigo se incorporan a sus entornos como espacios recreativos y de esparcimiento, también actúan como acciones de intervención urbanística en áreas de crecimiento espontáneo y fragilidad socio ambiental.

17.8 Equipamiento urbano, servicios e infraestructuras

El anteproyecto tiende a la mixtura de la propuesta urbana, no solo en el aporte de espacio público, sino también con la incorporación de equipamiento urbano, a escala barrial y también con impacto a escala de toda la ciudad.

A escala de la ciudad, en la continuidad de las vías rápidas y los circuitos de conectividad regional, se propone como edificación frentista sobre la ruta provincial N°85 la instalación de equipamientos de carácter institucional y comercial, relacionados con el abastecimiento y los servicios.

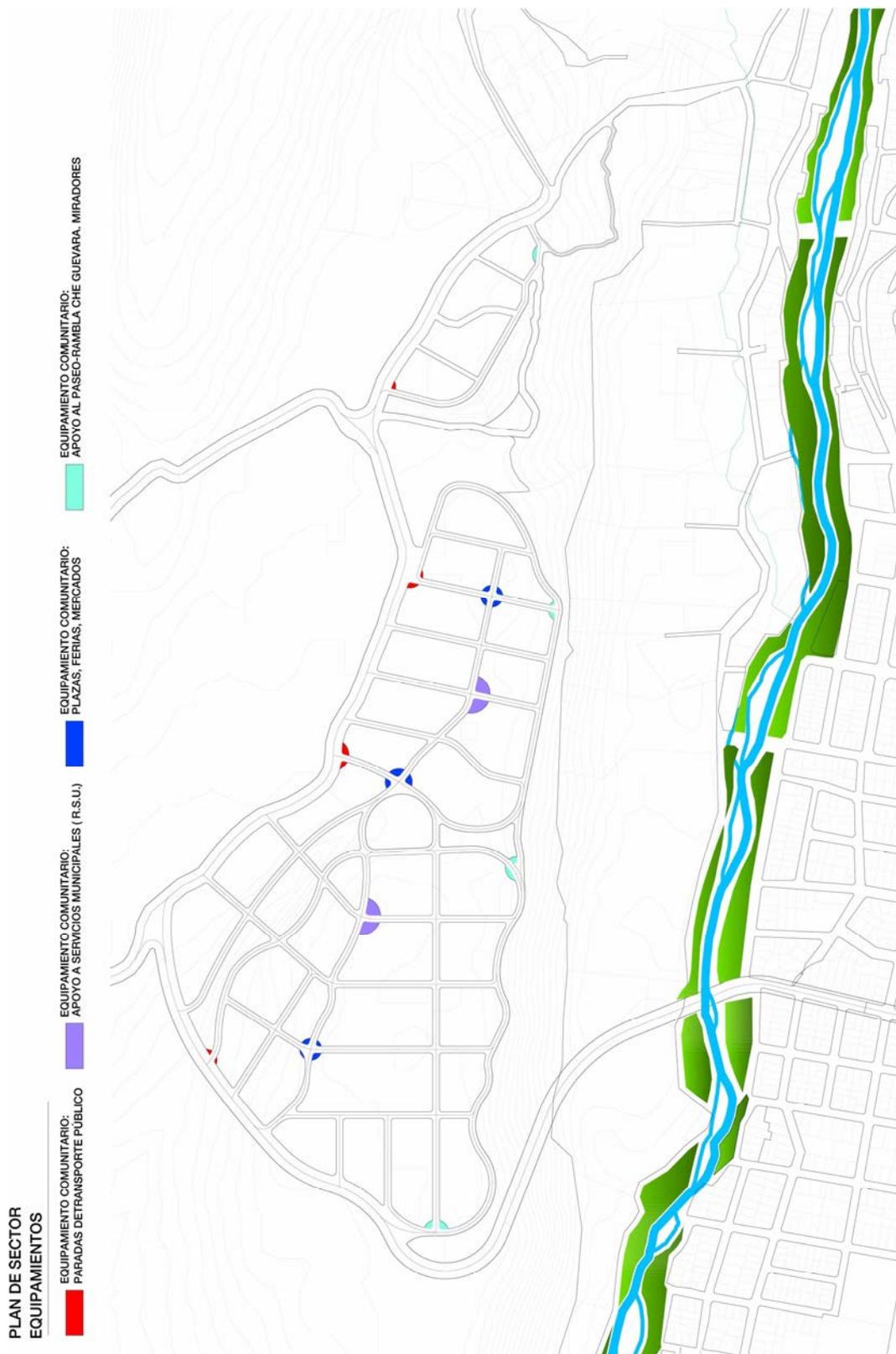
Hacia el interior de las áreas residenciales se fomenta la posibilidad de instalación de pequeños comercios y otros equipamientos urbanos, reforzando la trama en la intersección de vías jerarquizadas y con propuesta de espacios públicos programados.

En este mismo sentido, reforzando los sitios de referencia, el equipamiento urbano del espacio público adquiere una connotación muy importante. La incorporación de, miradores, rampas, veredas anchas, refugios de espera para el transporte público, bancos, contenedores de residuos sólidos urbanos, iluminación, arbolado público: constituyen elementos simples que hacen al diseño del perfil urbano.

En relación a los servicios e infraestructuras, está previsto el desarrollo de un estudio específico para determinar las demandas y estándares de diseño, con la determinación de la capacidad de carga del suelo y la elección de las mejores propuestas en diseños, trazados y sistemas a utilizar, para dotar el sector de: Agua potable, desagües cloacales, y fuentes de energía.

En este mismo sentido la municipalidad deberá estudiar y determinar la estrategia en relación a la recolección de residuos sólidos urbanos y el la cobertura de transporte público

Figura N° 86. Equipamientos



17.9 Propuesta de gestión para el Plan de Sector

Para esta intervención se considera que cada etapa tendrá los avances condicionados a la materialización de la transferencia del predio al MUNICIPIO o los grados institucionales de consolidación de los distintos compromisos ya asumidos.

Sin embargo la incorporación del predio al FIDEICOMISO REQUIERE LA TRANSFERENCIA al MEB pero, por acuerdos con los organismos del convenio, se podría avanzar en grados de regularización URBANA con la correspondiente acentuación de seguridad jurídica.

Para el caso de aplicar una estrategia con FIDEICOMISO, la MANDA detallará con niveles altos de precisión que acciones quedan a cargo del Municipio, cuales son compartidas y cuales a cargo de la FIDUCIARIA. Ejemplo: el trabajo técnico de ordenamiento del plan de sector; los abordajes de consenso y relocalizaciones puede quedar en cabeza del Municipio y una vez alcanzada la etapa de inicio de mensura la FIDUCIARIA contratará agrimensores o los incorporará como recursos la SAH.

Se propone:

- **Secretaría de Planeamiento:** En el marco del Plan mantiene sus funciones actuales y fortalece las capacidades para convenios urbanísticos, procesos de gestión público privada en general; aplicación de instrumentos de gestión de suelo, seguimiento del proceso de ejecución del plan de sector. etc.
- **Un Área Municipal de Gestión Social para la Regularización Urbana y Dominial:** Esta define con la Secretaria de Planeamiento el abordaje territorial para la regularización URBANA, fijando así criterios para las ETAPAS (ver esquema). Tiene a su cargo la gestión administrativa previa hasta el listado de titulares de adjudicación de lotes: a) Registro oficial de adjudicatarios; b) relevamiento de condiciones de adjudicación y perfil del adjudicatario; c) formación de legajos por familia/lote; otros

Se imagina un abordaje con criterios vinculados a cuestiones físico/morfológicas de las superficies de intervención y sociales referidas a la definición del perfil el adjudicatario.

ETAPA 1

1. Abordajes simultáneos sobre dos espacios por manzanas a identificar

- a) Con ocupación consolidada (tipo de viviendas y mejoras introducidas en el lote y alta densidad)
- b) Con baja densidad de ocupación

2. Acciones

- a) Relevamiento de ocupación y características de las manzanas en los dos sectores de intervención identificados.
- b) 1) verificación de materialización posible externa; 2) certeza de manzana propuesta y viabilidad propuesta y 3) verificación de la materialización interna de la ocupación, no sólo en cuanto a la parcela sino tipo consolidado de vivienda

- c) Formulación de alternativas para mantener la trama y parcelamiento propuesto en el Plan de Sector y producir las modificaciones a fin de preparar la llegada de los agrimensores.
- d) Trabajo de organización comunitaria por manzana para los acuerdos de corrimientos y en su caso relocalizaciones.
- e) Definición del perfil de adjudicatario en cada caso

ETAPA 2

- 1) Inicio de mensura / materialización de relocalizaciones
- 2) Listado de adjudicatarios con legajos completos/ aprobación por ordenanza
- 3) Transferencia de listado a fiduciaria para inicio de proceso de regularización dominial conjuntamente con materialización de mensura (el trámite de aprobación a cargo de la fiduciaria)

17.10 Aprobación del Plan de Sector

El Plan de Sector requerirá de una Ordenanza vinculante al proyecto, redactada por el Municipio como autoridad responsable, la cual deberá ser puesta a consideración para su posterior aprobación al Consejo Deliberante.

Esta ordenanza citará la aprobación del PLAN DE SECTOR que como “anexo” formará parte de la misma. El Anexo estará compuesto por el proyecto del Plan, en el cual se han desarrollado contenidos mínimos relacionados con :

- Aspectos ambientales
- Aspectos urbanísticos
- La propuesta para la gestión de suelo

En términos generales la norma deberá citar los siguientes puntos, en función del anteproyecto propuesto:

- La necesidad de la existencia de estudios de suelo
- Definición y caracterización de áreas protegidas no urbanizables
- Definición y caracterización de los espacios naturales singulares: PARQUE URBANO LOMA DEL MEDIO
- Cesiones obligatorias para calles, equipamientos y espacios verdes
- Clasificación y jerarquización de tipos de vialidades
- Las superficies mínimas y máximas de parcelas con su posible localización
- Los usos permitidos y usos prohibidos
- Los parámetros urbanísticos (FOS, FOT, Unidades de vivienda por parcela, densidad, alturas máximas, retiros, etc.)
- La definición de una propuesta de gestión del suelo

Figura Nº 87. Zonificación y Usos

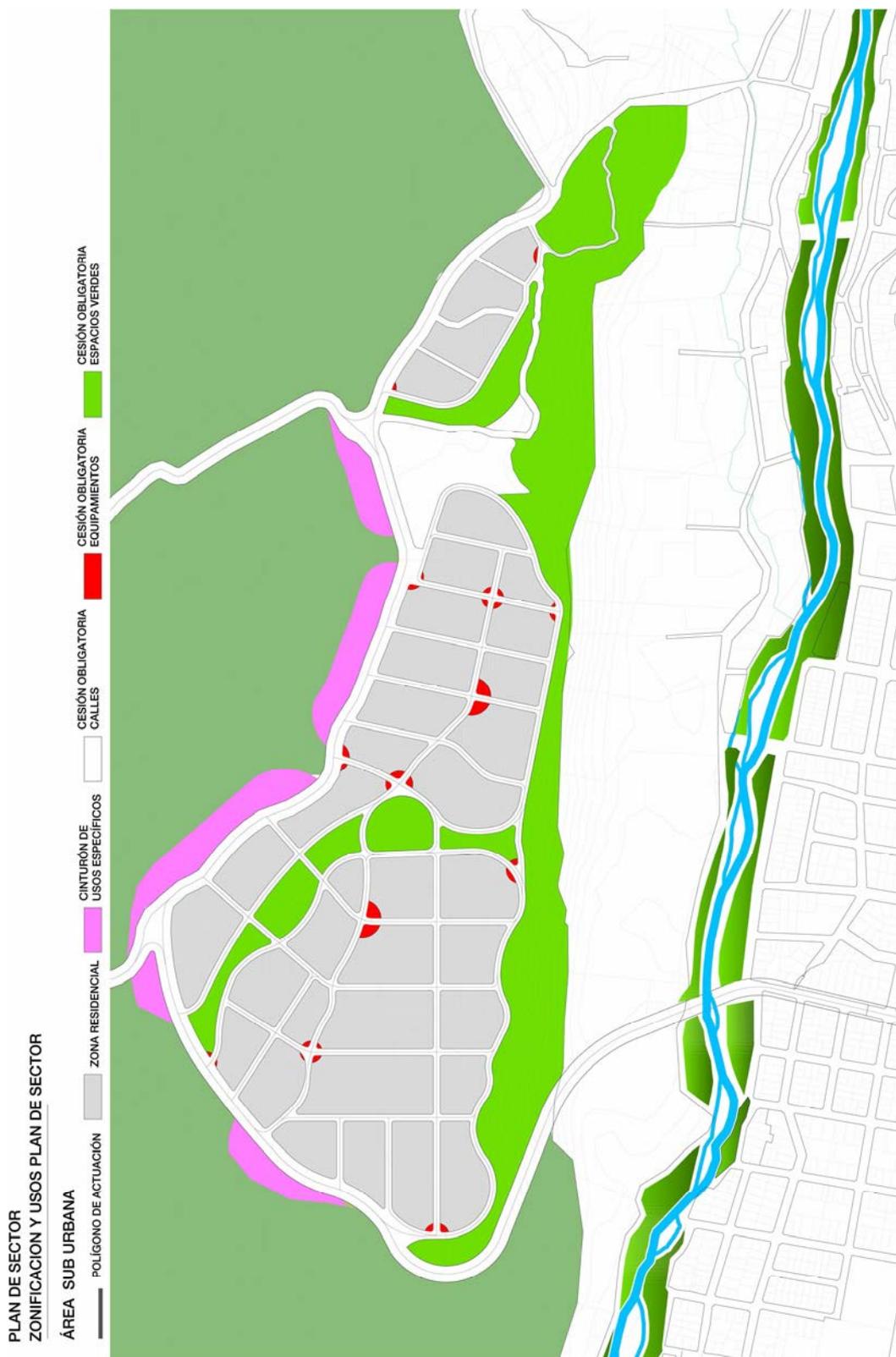
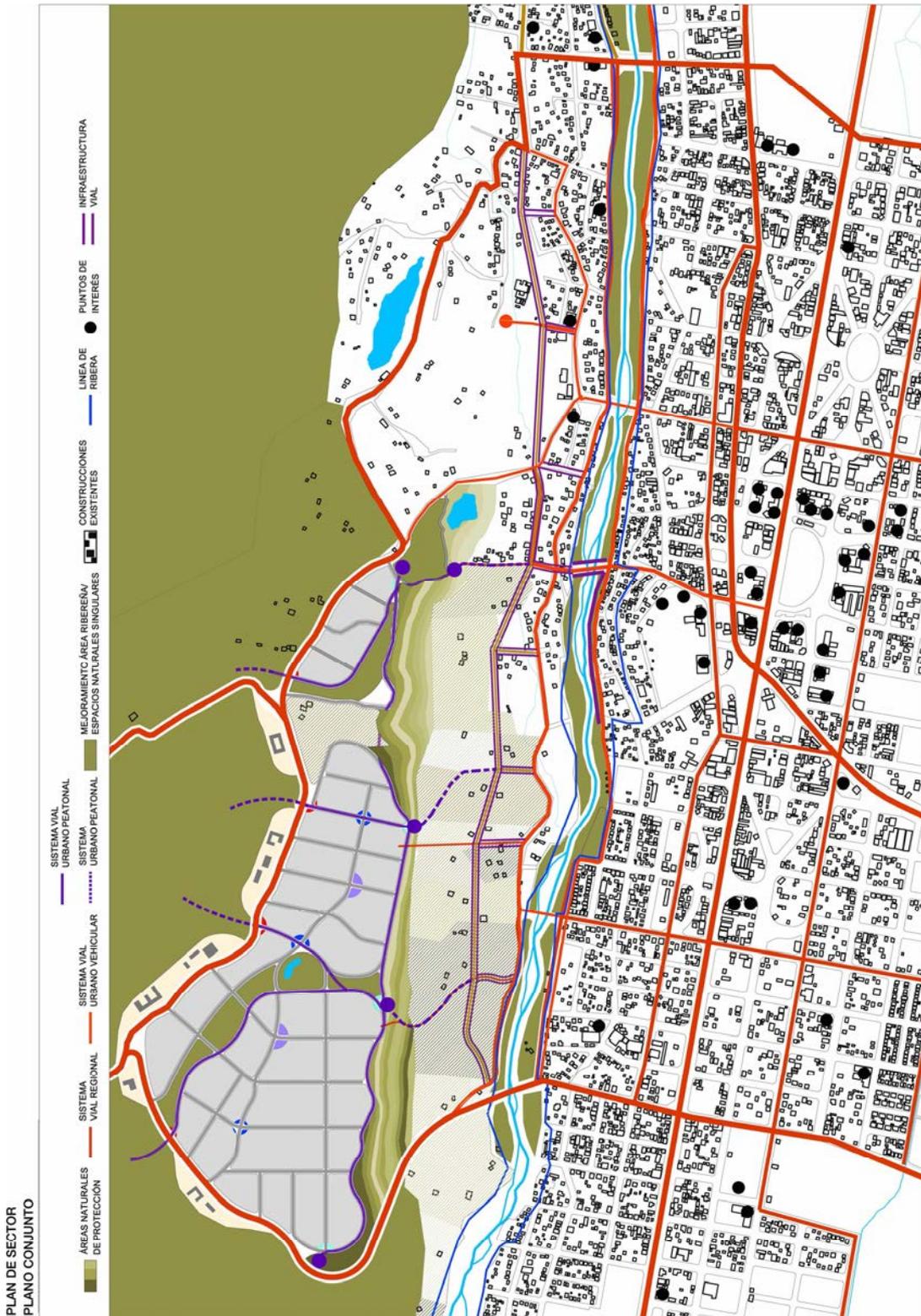


Figura N° 88. Plano conjunto



18. INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES. IDE MEB

El presente PROYECTO ESPECÍFICO se desarrolla dentro de la propuesta relativa a la LÍNEA DE ACCION K3 : FORTALECER EL SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO del presente Plan .

Tiene como objetivo general desarrollar la IDEMEB desde una propuesta teórica, con el fin de lograr una organización de entidades, acuerdos y recursos que faciliten el acceso y uso de la información geográfica por parte de las autoridades y de la ciudadanía en general contribuyendo a profundizar la cultura el uso de la información geográfica en apoyo de una mejor gestión del desarrollo territorial a nivel regional y municipal.

Ello permitirá aplicar un Sistema de Información Geográfica (SIG) como instrumento de gestión a los Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y Plan de Sector Loma del Medio–Río Negro, integrando la información a la IDERN¹⁵ de acuerdo con los lineamientos planteados a nivel nacional por IDERA¹⁶.

18.1 Consideraciones Preliminares

EL VALOR DE LOS SIG EN LA SOCIEDAD¹⁷

Desde sus inicios, el hombre ha tenido la necesidad imperiosa de conocer el territorio que habita. Todas las civilizaciones, aunque fuera de una manera inconsciente, poseían un conocimiento inmediato del espacio geográfico, bien para implantar los asentamientos en sitios estratégicos y beneficiosos para el conjunto de la sociedad, bien para conocer las zonas donde se encontraban los alimentos primarios que consumían o zonas aptas para la instalación de cultivos. Más adelante fueron

¹⁵ <http://ide.extranet.rionegro.gov.ar/>

¹⁶ <http://www.idera.gob.ar/>

¹⁷ Publicado el 25 septiembre, 2015 por [RODBERmaps](#)

evolucionando las técnicas, muestra de ello, son las cartas náuticas utilizadas para la navegación en el S.XV, esa información se trasladaba a papel para describir las características de la costa, la profundidad del agua, punto de puertos, ayuda en navegación, etc. Estos son solo un ejemplo de las diferentes formas que han tenido las comunidades o las personas para interpretar el territorio, todo ello paralelo a los avances técnicos y el conocimiento científico a su alcance.

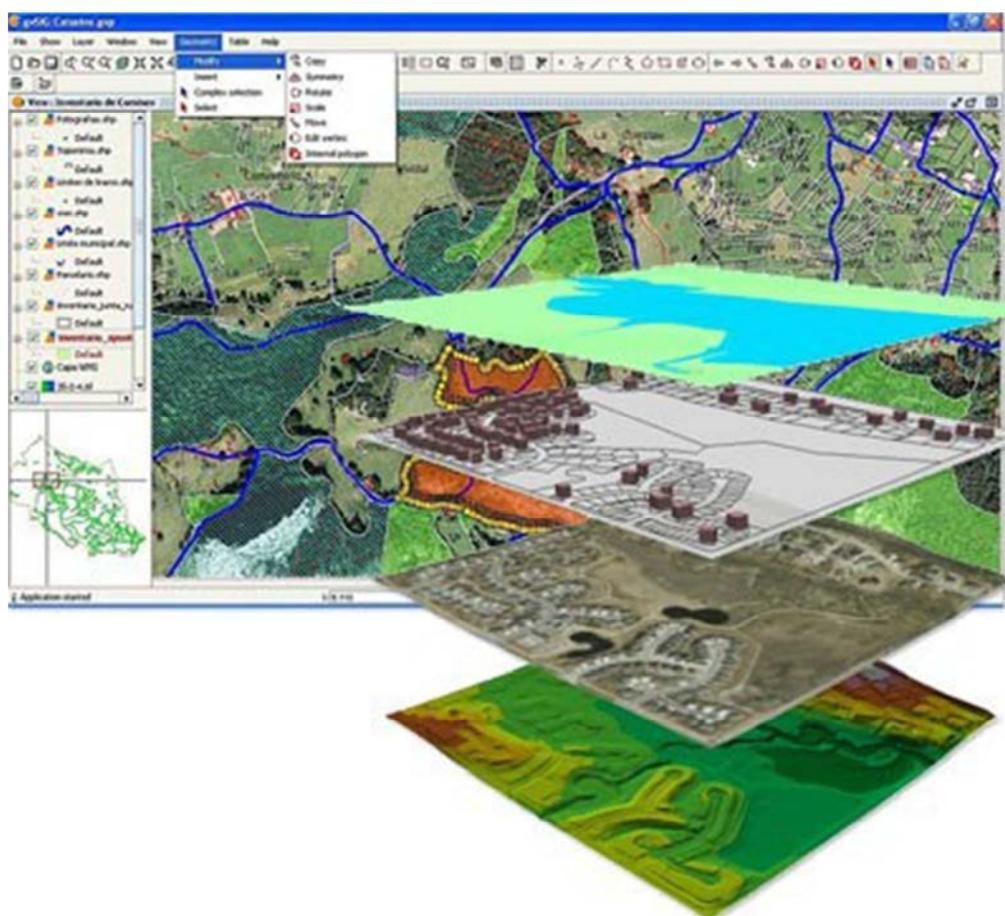
Hoy existe un mayor interés por el conocimiento de la Tierra, una mayor sensibilización por cuestiones ambientales y añoramos la naturaleza, derivado de los procesos antrópicos llevados a cabo en el territorio. El término “sostenibilidad” ha calado muy de lleno en la sociedad y ya son numerosos los mecanismos puestos en funcionamiento para asegurar la calidad ambiental y las correctas planificaciones territoriales. De ahí la aparición de diferentes herramientas tecnológicas que faciliten estos procesos y ayuden tanto a corregir los desequilibrios generados en el espacio geográfico como a abordar nuevos estudios y proyectos con éxito.

Muchos desconocen aún el significado de Sistema de Información Geográfica o el valor que poseen estas herramientas. Solo las disciplinas vinculadas a la planificación y ordenación del espacio geográfico saben lo que estas herramientas pueden ofrecer, siendo fundamentales para resolver desequilibrios territoriales generados.

Los Sistemas de Información Geográfica (SIG) son potentes herramientas capaces de capturar, almacenar, recuperar, analizar y representar de forma gráfica grandes volúmenes de información espacial relativos a la superficie terrestre, y que en definitiva se usan para resolver problemas o responder a preguntas que genera el territorio. Hay que decir, que no son meros programas informáticos, sino, un sistema complejo compuesto por hardware, software, datos y usuarios que se complementan entre sí para generar grandes volúmenes de información (imágenes de satélite, fotografías aéreas, capas vectoriales, tablas de información o mapas temáticos). Hay que mencionar que toda esta información de la superficie terrestre queda localizada a través de una red de coordenadas capaces de identificar el punto exacto del objeto en la realidad, ayudando de una manera sobresaliente a la identificación rápida y precisa de problemas o a la correcta plasmación de nuevos equipamientos o proyectos en el territorio.

Un software SIG es capaz de representar de manera esquemática la realidad a sintetizar el territorio real, dada su complejidad, esta realidad puede ser adquirida por

capas (hidrografía, litología, patrimonio natural, usos del suelo, transportes, etc.) compuesto por unidades geográficas representadas mediante figuras geométricas, es decir, un polígono puede representar una unidad administrativa, una línea una carretera y un punto una localización de un pozo. O en píxeles, para imágenes de satélite o aéreas (Raster), que poseen grandes volúmenes de información.



Estas herramientas contienen un amplio abanico de funciones capaces de identificar un atributo concreto, gestionar cualquier área del territorio, examinar cualquier punto exacto de la superficie terrestre, etc. En estudios de Geomarketing los SIG son usados para la correcta situación de empresas en sitios estratégicos cercanos a núcleos de población activos y teniendo en cuenta su posición respecto a la accesibilidad o al precio del suelo. En diferente contexto, estas herramientas son aplicadas en estudios de Riesgos Naturales, para gestionar e identificar zonas vulnerables a un determinado peligro. En la gestión y el cuidado del Patrimonio Natural, identificando zonas

sensibles al impacto del hombre y conservando zonas de gran valor ecológico. En la construcción o implantación de redes de comunicación, representado las características del terreno y observando el comportamiento que puede llevar consigo. En el presente trabajo, el Plan Estratégico, contempla el desarrollo y continuidad de un Sistema de Información Geográfica (SIG) aplicado a la planeación y ordenamiento territorial. Para ello se propone consolidar la política gubernamental de información geográfica e impulsar y articular la producción, disponibilidad, acceso y uso de la Información Geográfica a nivel entidades del Municipio El Bolsón vinculado con el Gobierno de la Provincia de Río Negro a través de la IDERN¹⁸ (Infraestructura de datos espaciales de Río Negro). En el presente informe se propone el desarrollo de IDEMEB con la metodología para lograr su puesta en marcha.

18.2 Objetivos

Los objetivos principales son:

- Identificar los requerimientos y necesidades de información de los actores involucrados en los procesos de planeación y gestión del desarrollo territorial, así como sus capacidades y limitaciones para su manejo, como base para orientar la gestión de información geográfica y estimular su uso a nivel municipal.
- Disponer de información oficial de buena calidad, actualizada y documentada, para apoyar la toma de decisiones en los procesos de gestión del desarrollo a nivel municipal.
- Consolidar un flujo regulado y estable de información con canales, estrategias e instrumentos para su difusión y acceso, asegurando su disponibilidad para la formulación y gestión de políticas a nivel regional y municipal.
- Implementar una estrategia permanente de difusión de la información

¹⁸ <http://ide.extranet.rionegro.gov.ar/>

<http://www.municipalidad.com/elbolson/>

geográfica, así como las herramientas y metodología para su manejo, para la elaboración de diagnósticos, formulación y gestión de políticas, y la toma de decisiones en los procesos de planificación y gestión del territorio a nivel regional.

- Promover el conocimiento y cultura en el uso de información geográfica como un insumo clave para la toma de decisiones por parte de los técnicos, políticos y la comunidad.
- Consolidar el marco institucional para la gestión y continuidad del IDEMEB como un sistema de información territorial oficial y estratégica, reconocido y apropiado por las autoridades como un espacio para apoyar la toma de decisiones relacionadas con la planificación territorial.

18.3 Metodología

El presente trabajo se conforma de dos partes. En primer lugar aplicar el GEOSERVER como servidor de código abierto escrito en Java que permite a los usuarios compartir y editar datos geográficos. (Ver ANEXO 1). Diseñado para la interoperabilidad, se aplica para publicar datos de las principales fuentes de datos geoespaciales usando estándares abiertos, conecta información a globos virtuales como Google Earth, Open Layers, Google Maps, Bing Maps. Sirve de implementación de referencia del estándar Open Geospatial Consortium, Web Feature Service y además implementa las especificaciones de Web Map Service y Web Coverage Service. (Figura 1)

En segundo lugar aplicar el uso de los programas PostgreSQL y PostGIS. El manejo de ambas herramientas en torno a la explicación de base de datos objeto-relacional Postgre SQL y el módulo PostGIS que añade soporte de objetos geográficos a la base de datos PostgreSQL, convirtiéndola en una base de datos espacial para su utilización en Sistema de Información Geográfica (SIG). La aplicación se detalla en el ANEXO 2.

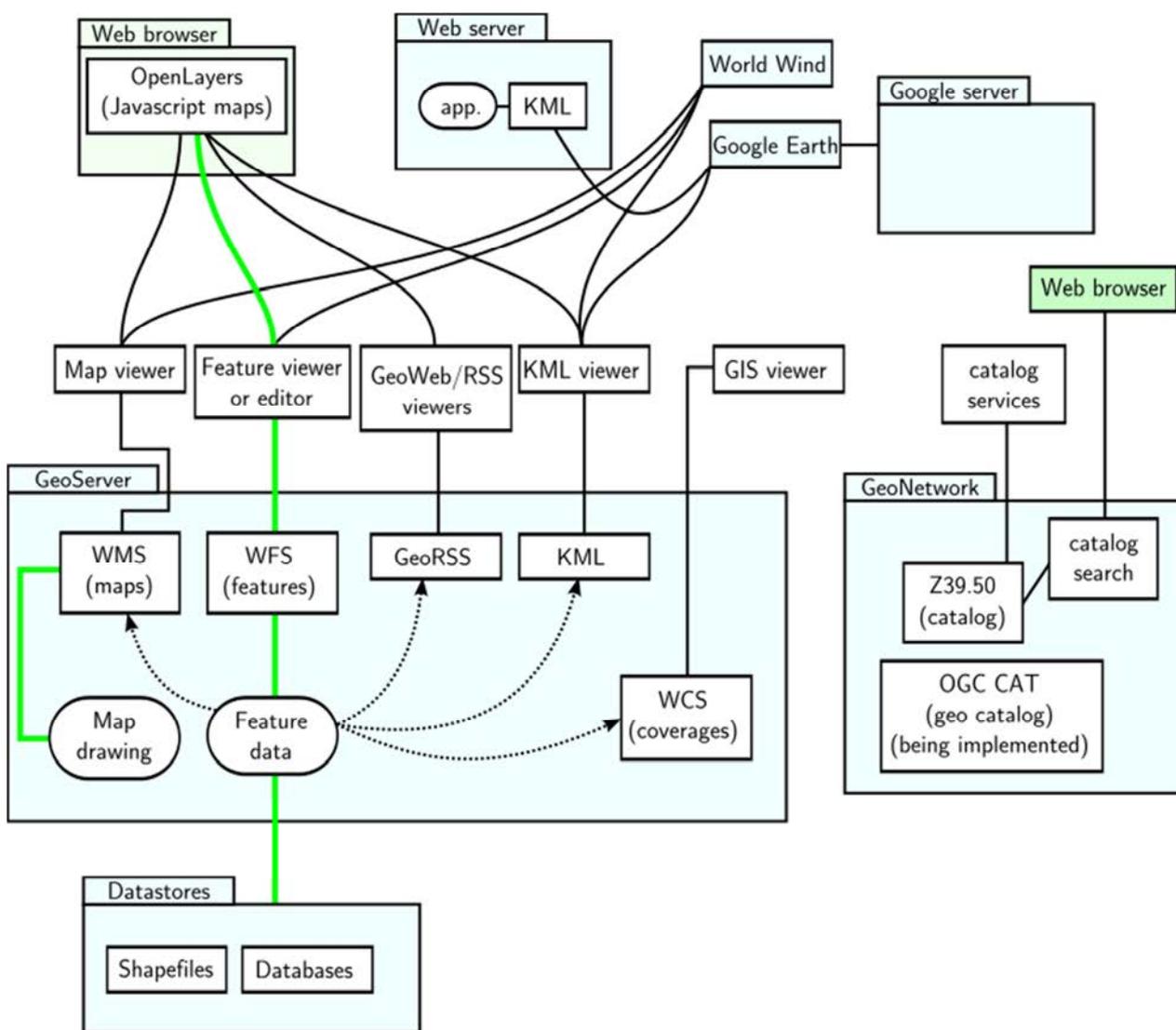


Figura 1: Geoserver y Geonetwork con una aplicación web.

Fuente: [SEWilco](#) derivative work: [Andrew Shadura](#).2014.

Open Geospatial Consortium (OGC)

Creado en 1994, agrupa (en febrero de 2009) a 372 organizaciones públicas y privadas. Su origen es en el software fuente libre GRASS y la subsiguiente fundación OGF (Open GIS Foundation) fundada en 1992. Su fin es la definición de estándares abiertos e interoperables dentro de los Sistemas de Información Geográfica y de la World Wide Web. Persigue acuerdos entre las diferentes empresas del sector que posibiliten la interoperación de sus sistemas de geoprocésamiento y facilitar el intercambio de la información geográfica en beneficio de los usuarios.

Anteriormente fue conocido como **Open GIS Consortium**. Antes de firmar como Consortium firmó como fundación

Especificaciones

Las especificaciones más importantes surgidas del OGC son: (Figura 2)

- GML - Lenguaje de Marcado Geográfico (no confundir con *Lenguaje de Marcado Generalizado*, también GML)
- KML - Keyhole Markup Language es un lenguaje de marcado basado en XML para representar datos geográficos en tres dimensiones.
- WFS - Web Feature Service o Servicio de entidades vectoriales que proporciona la información relativa a la entidad almacenada en una capa vectorial (cobertura) que reúnen las características formuladas en la consulta.
- WMS - Web Map Service o Servicio de mapas en la web que produce mapas en formato imagen a la demanda para ser visualizados por un navegador web o en un cliente simple.
- WCS - Web Coverage Service o Servicio de coberturas en la web (datos raster).
- CSW - Web Catalogue Service o Servicio de catálogo.

Web Service

GeoServer es un Servidor Web que permite servir mapas y datos de diferentes formatos para aplicaciones Web, ya sean clientes Web ligeros, o programas SIG desktop. Esto significa que se puede almacenar datos espaciales en casi cualquier

formato, y los usuarios pueden desconocer de datos SIG. En el nivel más simple, lo único que se requiere es un Web Browser para ver exactamente los mapas diseñados.

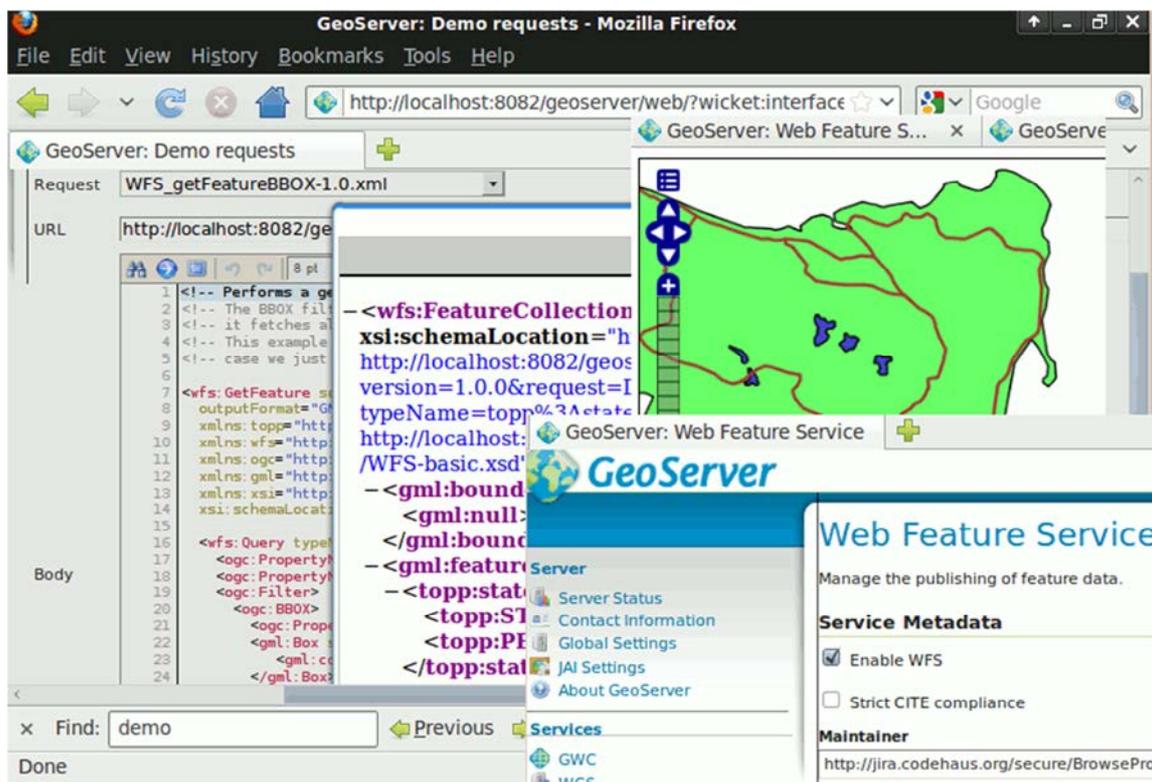


Figura 2: Servidor web.

Fuente: OSGeo Live

http://live.osgeo.org/es/overview/geoserver_overview.html

Características clave

Servidor de datos de una variedad de orígenes de almacenamiento:

- Vector
 - o Ficheros Shape, WFS externo.
 - o PostGIS, ArcSDE, DB2, Oracle Spatial, MySql, SQL Server
- Raster

- GeoTiff, JPG y PNG georreferenciados, imágenes pyramid, formatos GDAL, Imágenes Mosaic, Oracle GeoRaster

A través del protocolo WMS se sirven imágenes de forma segura y rápida:

Los datos permanecen seguros, ya que se sirven como imágenes renderizadas. A menos que se digitalice encima de las imágenes, no hay forma de copiar los datos originales de las imágenes de los mapas. La apariencia de cada capa de mapa se puede controlar utilizando el estándar SLD que permite definir el color y etiquetado de las *features*, o geometrías, de las diferentes capas. La combinación de estas reglas con la posibilidad de filtrar estilos dependientes del nivel de escala (filtros OGC), permite ir añadiendo más detalle en la visualización de los mapas, a medida que se acerca el zoom a una zona. También es capaz de gestionar amalgamamiento de etiquetas, agrupaciones y prioridades de dibujo.

Permite enviar datos puramente vectoriales a clientes que implementen el protocolo WFS:

Un cliente WFS es capaz de descargar datos vectoriales, que luego pueda utilizar en sus mapas, análisis espaciales y otras operaciones. También, si el usuario tiene autorización, puede enviar de vuelta los datos modificados al servidor, para almacenar en el mismo los datos modificados, utilizando el protocolo WFS-T. Los datos se pueden transmitir utilizando GML (comprimido), así como otros estándares de formatos de datos como shapefile y json.

Se pueden enviar datos raster a un cliente utilizando protocolo WCS:

Un cliente SIG puede pedir datos raster para utilizarlos en análisis espaciales. Esto permite la creación de aplicaciones que pueden modelar el proceso descrito por tus datos.

Reproyección ‘al vuelo’:

GeoServer soporta la mayoría de Bases de Datos de proyecciones EPSG y puede reproyectar a cualquiera de ellas bajo petición, lo que permite a las aplicaciones clientes delegar la carga de procesamiento de reproyecciones al servidor.

WMS Tiling Cache

GeoWebCache es un cliente de tiles WMS. Corre un servidor proxy entre el cliente de mapa y el Servidor de Mapas, cacheando los tiles, a medida que se piden, y consiguiendo una mejora considerable en el tiempo de proceso para la generación de imágenes. GeoWebCache se ha integrado dentro de GeoServer.

Standares Implementados

- Soporta numerosos estándares (OGC):
 - Web Map Service (WMS)
 - Web Feature Service (WFS), *WFS-T (transaccional)*
 - Web Coverage Service (WCS)
 - Filter Encoding (FE)
 - Style Layer Descriptor (SLD)
 - Geography Markup Language (GML)

EPSG

EPSG es el acrónimo de *European Petroleum Survey Group*, organización relacionada con la industria petrolera en Europa. Este organismo estuvo formado por especialistas en geodesia, topografía y cartografía aplicadas al área de exploración y desarrolló un repositorio de parámetros geodésicos que contiene información sobre sistemas (marcos) de referencia antiguos y modernos (geocéntricos), proyecciones cartográficas y elipsoides de todo el mundo.

Las tareas del EPSG son desarrolladas en este momento por el Subcomité de Geodesia del Comité de Geomática de la *International Association of Oil and Gas Producers* (OGP), aunque el conjunto de datos continúa denominándose EPSG.

Los códigos EPSG son ampliamente utilizados en la definición de datos de posición en los SIG. Es por ello que es muy útil conocerlos en función de las actividades que requieran gestionar o manipular datos espaciales en ambientes digitales.

Como referencia, en el siguiente cuadro se muestran los códigos correspondientes al actual marco de referencia POSGAR y geográficas aplicadas en IDEMEB.

Código	Sistema de Referencia de coordenadas
4326	WGS 84
22182	POSGAR 94/Argentina2
22181	POSGAR 94/Argentina1
22171	POSGAR 98/Argentina1
22172	POSGAR 98/Argentina2
5343	POSGAR 2007/Argentina1
5344	POSGAR 2007/Argentina2

Los mencionados parámetros geodésicos se encuentran compilados en una base de datos en formato Microsoft Access que se puede descargar en www.epsg.org, ingresando a la sección *Geodetic Dataset* ubicada en el menú situado a la izquierda de la página principal. Es importante mencionar que la estructura de la base de datos es compatible con la norma ISO 19111, la cual está referida a los sistemas de referencia espaciales por coordenadas. Dicha base de datos es actualizada permanentemente.

Metadatos Geoespaciales

Los metadatos (parte de la IDEMEB – Infraestructura de Datos Espaciales) deben proporcionar información no solo de los conjuntos de datos, sino también de las **series** y **de los servicios web** (WMS, WFS, WCS, CSW). Los metadatos son los descriptores de los datos, como por ejemplo: la fecha del dato, el autor, el formato, la ubicación, escala, limitaciones legales, etc. Los metadatos son fundamentales para **localizar y acceder a la información geográfica**. De esta manera **la explotación de los datos** es más eficaz.

El formato de intercambio de los metadatos es **XML**.

CSW – *Catalogue Services for the Web*. Es el estándar de la OGC que permite hacer búsquedas en un catálogo de metadatos y poder incorporar esta información en nuestro flujo de trabajo.

GeoNetwork proporciona una **interfaz web** para la búsqueda de datos geospaciales a través de múltiples catálogos. Es un editor de metadatos bastante completo. Pero más complejo de utilizar que CatMEdit.

Entre sus características destaca:

- Edición de metadatos online
- Soporte de una amplia variedad de estándares
- Un visor de mapas embebido.
- Existe una **vista XML** que permite al usuario editar el metadato directamente, en caso de que quiera realizar una modificación particular que no esté considerada en el editor de GeoNetwork.
- Conexión con el servidor de mapas **GeoServer** por medio del **complemento CSW**→Harvesting Metadata from OpenGeo Suite using CSW

El problema de los metadatos

Crear metadatos requiere un esfuerzo importante y además es necesario actualizarlos con relativa frecuencia. Por otra parte la mayoría de los organismos aun no disponen de **personal cualificado** que estén al tanto de la normativa, del lenguaje XML, de los editores de metadatos disponibles, etc.

18.4 Resultados

Por medio de la integración e interoperabilidad de los datos se logra plantear de manera teórica la organización de IDEMEB.

La organización de los datos permitió generar la cartografía de base y temática a diferentes escalas: regional y local.

A continuación se presentan los cuadros que registran en detalle las características de la información geográfica de calidad, controlada y de fuentes confiables como Instituto Geográfico Nacional, Infraestructura de datos espaciales de la República Argentina, Infraestructura de Datos espaciales de Río Negro, INTA, CONAE, INDEC, y fuentes oficiales de la Municipalidad de El Bolsón a través de las diferentes secretarías y áreas específicas.

IDEMEB

EL BOLSON

MODELO	DESCRIPCION	ESTRUCTURA
RASTER	MOSAICO_1986	IMAGEN
	OBOLSON_PAN_IMG	IMAGEN
	RN_OQBI_20090103_15GCP_RPF_CC_SRT	IMAGEN
DEM	DEM 30 M	DEM
VECTORIAL		SHAPEFILES POLIGONO
	CIPRESAL_LAS_GUAITECAS	
	RIOAZUL_LAGOESCONDIDO	
	CATASTRO	
	EJIDO	
	ESPEJOS DE AGUA	
	ZONIFICACION_CARTA_ORGANICA_23-08-15	
	ANP_OCT2012	
	SOLO_ANPVIGENTES	
	ZONIF_LEY_BOSQUES_VIGENTE	
	PROVINCIAS MARCO REG	
		SHAPEFILES LINEAS
	CURVAS DE NIVEL10	
	CAMINOS Y RUTAS	
	PAVIMENTO AL 2015	
	CALLES MODIFICADAS	
	HIDRO	
	LINEA DE RIBERA_DPA	

RED DE AGUA

RED DE CLOACAS

RED ELECTRICA

RED DE GAS

LIM_MARCO_REG

SHAPEFILES PUNTOS

EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMUNITARIO

LOCALIDADES

IDEMEB

LOMA DEL MEDIO

MODELO	DESCRIPCION	ESTRUCTURA
VECTORIAL	DESAFECTACIÓN	SHAPEFILES POLIGONOS
	RESTRICCIONES AMBIENTALES	
VECTORIAL	CAMINOS_PEATONALES_LOMADELMEDIO	SHAPEFILES LINEAS
	CAMINOS_VEHICULARES_LOMADELMEDIO	
	CNIVEL_EQ2	
	CNIVEL_EQ5	
	LIMITE_LOMA_1	
VECTORIAL	CONSTRUCCIONES_300HA_LOMA	SHAPEFILES PUNTOS
RASTER	QBIRD_BOLSON_POSGAR94F1	7- IMAGENES

18.5 Consideraciones finales

La Municipalidad de El Bolsón posee servidores que pueden almacenar la información geográfica. Es necesario crecer en este sentido por lo tanto es fundamental fomentar y capacitar al recurso humano como administradores de base de datos, especialistas en gesoservidor, desarrolladores SIG, especialistas en vinculación y relaciones de tablas a través de SQL.

El camino que se debe recorrer para instalar IDEMEB no es sencillo pero si es posible con la suma de voluntades y decisiones políticas que permitan lograr el objetivo. Para ello es necesario hacer conocer los SIG y las IDEs, y trabajar con la administración municipal. Es necesario llegar a la modernización y/o actualización de los procesos y procedimientos existentes. La fragmentación, dispersión, desactualización o inexistencia de información clave para una efectiva y transparente gestión municipal, no debe existir en las distintas áreas de la organización.

La integración y participación del municipio en las iniciativas de IDERN e IDERA, sus recomendaciones y asistencia permanente son un motor clave en el desarrollo e implementación del IDEMEB.

Es por ello que se plantea la necesidad de lograr la institucionalización del área específica en el municipio a través la creación de una normativa específica en el ámbito de la estructura orgánica municipal de El Bolsón.

Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y Plan de Sector Loma del Medio. El Bolsón. Provincia de Río Negro

Informe Final Integrado. Consultor 1

BIBLIOGRAFIA

- **Carta Orgánica de El Bolsón** (2006)
- **Agenda Territorial de El Bolsón** (Consejo Federal de Inversiones / Secretaria de Planificación de la Provincia de Río Negro / Municipalidad de El Bolsón / Instituto de Gestión de Ciudades. 2012)
- **Código de Planeamiento Urbano de El Bolsón**(Ord 112/77), **y modificatorias** (Ord 126/07 y Ord 127/07)
- **Código Ambiental de El Bolsón** (Ord 261/03), **y modificatoria** (Ord 121/09)
- **Determinación de Líneas de Ribera Río Quemquemtreu, resoluciones DPA** (N° 1333-2005 y N° 888-2013)
- **Desarrollo Forestal en el Noroeste de la Patagonia, Evaluación del Potencial Alcanzado, Impactos y Participación Social** (MCyT / INTA: Lic. Ayelén Mereb / Lic. Irene Aragona. 2010)
- **Proyecto para la Recuperación y Consolidación de las Márgenes del Río Quemquemtreu** (DPA. 2003)
- **Diagnóstico y Proyecto de Parque Urbano en el Río Quemquemtreu** (ESQUEMAA. 2003)
- **Programa de Desarrollo Turístico para El Bolsón** (Secretaria de Turismo de la Provincia de Río Negro. 1978)
- **Diagnóstico y Código de Planeamiento Suburbano** (Colegio de Arquitectos de Río Negro Delegación El Bolsón. 1997)
- **Chauchard, L. M. y Barnaba, L. M. 1986.** Loma del Medio – Río Azul Plan de Ordenación del Cuartel. Instituto Nacional Forestal – Dirección General de Bosques de R. N. 62p.
- **INTA. 2013.** Plan de Uso Múltiple de la Reserva Forestal Loma del Medio - Río Azul. 186p.
- **IOVIF. 1963.** “Ordenación de las cuencas de los ríos Quemquemtreu, Azul y Epuén. Plan inmediato de corrección en las zonas de El Bolsón y Lago Puelo“
- **ORDENANZA N° 261 / 03.** Código Ambiental de el Municipio de El Bolsón. Provincia de Río Negro.

- **Perdomo, M.; De Agostini, N.; Cuevas, J.; Andenmatten, E. 2007.** "Reforestación con ciprés de la cordillera en la Reserva Forestal Loma del Medio Río Azul (INTA-SFA): avances logrados y desafíos futuros". Libro de Actas Ecoforestar 2007. Primera reunión sobre forestación en la Patagonia. Ed. H. Gonda, M. Davel. G. Loguercio; O. Picco. CIEFAP. 370-373.
- **Perdomo, M.; Andenmatten, E; Basil, G.; Letourneau, F. 2009.** "La gestión en la Reserva Forestal Loma del Medio-Río Azul (INTA-SFA)". Reunión sobre Planificación y Legislación Forestal. Esquel, Chubut (Argentina). 22-23 Abr 2009. Revista Presencia-EEA Bariloche, INTA. Vol. 50: 23-27
- **Seibert, P 1982.** Carta de vegetación de la Región de El Bolsón, Río Negro y su aplicación a la planificación del uso de la tierra. Documenta Phytosociologica 2. Fundación para la Educación, la Ciencia y la Cultura, 120 pp.
- **Claudia RODRIGUES SEEGER - Sonia REYES PACKE; 2008;** "Propuesta Metodológica para la elaboración de un Plan de Ordenamiento Territorial Sustentable". "Revista Proyección. Instituto CIFOT, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Cuyo. Año 4 - Vol 1- Número 4 - ISSN 1852 – 0006." Mendoza, Argentina .
http://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/3240/seegerproyeccion4.pdf (Noviembre 2012)
- **ROFMAN Adriana;** "Las Herramientas conceptuales y metodológicas de la planificación estratégica"
<http://biblioteca.municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/82-herramconcep.pdf>

FUENTES DE INFORMACION

- **Sr. Ricardo García, Intendente de la Municipalidad de El Bolsón** – Entrevista realizada el día 28 de Mayo de 2015.-
- **Ing. Daniel Alberto PETRI, Intendente General de Recursos Hídricos del Departamento Provincial de Aguas de la Provincia de Río Negro** – Con competencia en las relaciones interprovinciales de la administración hídrica, en la implementación del Régimen de Protección y Conservación de los Recursos Hídricos y en su planificación y evaluación.-
- **Arq. Claudio Pazos** – Secretario de Planeamiento de la Municipalidad de El Bolsón.-

- **Dr. Néstor A. Cafferatta** – Ley 25.675 General del Ambiente - Comentada, interpretada y concordada. Publicado en: DJ2002-3, 1133 - Antecedentes Parlamentarios 2003-A, 01/01/2003, 673

SITIOS DE REFERENCIA

- <http://www.minplan.gob.ar/>
- <http://www.ign.gob.ar/sig>
- <http://geointa.inta.gov.ar/web/>
- http://www.hidricosargentina.gov.ar/cuencas_cuencas.php
- <http://mapas.ambiente.gob.ar/>
- <http://sig.segemar.gov.ar/>
- <http://www.mapaeducativo.edu.ar/mapserver/aen/educativo/inicial/>
- <http://sig.se.gob.ar/geoportal/>
- <http://www.ide.cl/descarga/capas.html>
- <http://www.elbolson.gov.ar/>
- <http://sigotn.igac.gov.co/sigotn/>

Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y plan de Sector Loma del Medio. El Bolsón. Provincia de Río Negro

Informe Final Integrado. Consultor 1

ANEXO 1

CUADRO RESUMEN: PROGRAMAS, LINEAS DE ACCIÓN Y PROYECTOS ESPECÍFICOS

Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y Plan de Sector Loma del Medio. El Bolsón. Provincia de Río Negro

Informe Final Integrado. Consultor 1

LINEAMIENTO ESTRATEGICO I		
Planificar políticas públicas hacia la gestión del Hábitat y el desarrollo territorial.		
<p>OBJETIVO GENERAL: Impulsar políticas públicas que promuevan condiciones de equidad para el acceso al hábitat</p> <hr/> <p>1.OBJETIVOS PARICULARES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar suelo urbano - Revertir el crecimiento urbano desordenado - Definir, estructurar , consolidar y completar el área urbana - Integrar las áreas urbanizadas de los barrios de ribera con la trama urbana fundacional - Revertir el patrón de ocupación de usos de suelo caracterizado por las acciones de hecho - Instalar una renovada estrategia habitacional - Proteger el carácter productivo del suelo rural 		
PROGRAMAS	LINEAS DE ACCIÓN	PROYECTOS
<p>A. Ordenamiento, Gestión, Monitoreo y Control del territorio</p>	<p>Línea de acción A.1 Conducir la gestión, desarrollo, monitoreo y control del territorio a través de políticas públicas de gestión de suelo y desarrollo sostenible.</p>	<p>A.1.a. Contenidos mínimos para normativa de ordenamiento territorial en el marco de la reformulación del CPU(aspectos urbanísticos y ambientales en zona urbana y rural) (vinculación con la Línea de Acción C1 y K1)</p>
		<p>A.1.b. Contenidos mínimos para una nueva normativa sobre loteos. (vinculación con la Línea de Acción C1)</p>
		<p>A.1.c. Contenidos mínimos para un nuevo Código Ambiental</p>

		A.2.a. Diseño e implementación de un observatorio para el monitoreo ambiental y de desarrollo sostenible
B. Movilización de Suelo Ocioso	Línea de acción B.1. Impulsar el completamiento de vacíos urbanos	B.1. a. Formulación de Instrumentos de Intervención directa (asociados con líneas de acción D3 , D4 Y D5) <ul style="list-style-type: none"> - Formulación de Proyectos urbanos Especiales - Creación de Distritos de Urbanización Especial (DUE) o de urbanización prioritaria (DUP) - Declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamientos - Declaración de edificación necesaria - Declaración de Áreas Interés Social . (AIS) - Reajuste o englobamiento parcelario
		B. 1. b Formulación de instrumentos tributarios: <ul style="list-style-type: none"> - Normativa de ordenamiento territorial de cargas y beneficios sobre ociosidad. "Ociosidad cero".
C. Subdivisión de suelo rural	Línea de acción C.1. Fortalecer la capacidad de intervención municipal del abordaje de esta problemática local.	C.1. a Revisión y/o reformulación de la normativa vigente. (Ord. 121/09) <p>Definición de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - usos permitidos - usos prohibidos - superficies mínimas, tamaño de las parcelas - parámetros urbanísticos en parcelas o subparcelas inferiores a las 4 has con destino a un uso turístico o residencial rural y subrural (FOS. FOT.... etc) - obligaciones de hacer para el desarrollador: ambientales y servicios básicos. (vinculación con la Línea de Acción A1 y

		<p>proyecto C.1.b)</p>
		<p>C.1. b. Definición de las áreas dentro del Ejido municipal en donde se admiten proyectos de parcelamiento en la modalidad de "Consortio Parcelario" (vinculación con el proyecto A.1.a y A.1.b y C.1.a)</p>
<p>D. Integración socio urbanística y reducción del déficit habitacional.</p>	<p>Línea de Acción D1. Potenciar la intervención en el mejoramiento de barrios y viviendas precarias</p>	<p>D.1. a Plan "MI BARRIO"</p>
		<p>D.1. b Plan "MI CASA"</p>
		<p>D.1. c.Regularización urbana (vinculación con los proyectos D.5.a. , D.2.b., D.3.a y D.4.a.)</p>
	<p>Línea de Acción D2. Impulsar la incorporación planificada de suelo urbano de calidad destinado al uso residencial y equipamientos comunitarios</p>	<p>D.2.a. Definición y localización del área destinada a futura ampliación urbana. (vinculación con los proyectos A.1.a. y A.1.c.)</p>

		<p>D.2.b . Plan de Sector Loma del medio</p> <hr/> <p>D.2.c . Definición de contenidos mínimos para la Ordenanza de aprobación del Sector Loma del medio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - cesiones obligatorias: calles , equipamientos y espacios verdes - conceptualización de vialidades (calles de convivencia) - definición y caracterización de áreas protegidas y/o espacios naturales singulares . - necesidad de la existencia de estudios de suelo . - superficies mínimas y máximas de parcelas - definición de usos permitidos y/o prohibidos - definición de parámetros urbanísticos (FOS, FOT, Unidades de vivienda por parcela, densidad, altura reguladora, retiros de L.M. y/o E.D.P.,...etc) - Transferencia de derecho - Usufructos - Servidumbres - Comodatos gratuitos y onerosos - Ventas - ... (vinculación con el proyecto D.2.b)
	<p>Línea de Acción D3. Establecer áreas de oportunidad para el desarrollo urbano</p>	<p>D.3.a Desarrollo urbano barrio Los Hornos.</p> <hr/> <p>D.3.b Proyecto de Urbanización “12 has Sector Norte”. Instrumento de actuación : Convenios urbanísticos público-privado.</p> <hr/> <p>D.3.c Proyecto Urbano Especial: tierras de Gendarmería nacional</p>
		<p>D.4.a Contención hídrica barrio Terminal</p>

	<p>Línea de Acción D4. Determinar áreas de intervención urbanística para la inclusión social</p>	<p>D.4.b Regularización urbanística en Líneas de ribera y áreas de interés ambiental</p>
	<p>Línea de Acción D5. Incorporar el suelo ocupado con estándares urbanos y de seguridad jurídica</p>	<p>D.5. a Plan de regularización urbano-dominial. (Vinculado al proyecto D.1.c.)</p>
<p>2. OBJETIVO PARTICULAR: - Alcanzar universalidad en la provisión de servicios públicos</p>		
<p>E. Restructuración vial y conectividad</p>	<p>Línea de acción E1 Impulsar obras que completen la infraestructura viaria existente</p>	<p>E.1.a Plan de reacondicionamiento y/o restructuración de Puentes vehiculares/ peatonales: - BARRIO SAN JOSÉ - SAN FRANCISCO DE ASIS - AZCUENAGA</p>
		<p>E.1.b Proyecto de nueva creación de Puentes vehiculares / peatonales: - PELLEGRINI - VIAMONTE - GENERAL LAS HERAS</p>
		<p>E.1.c. Plan de completamiento de tendido asfáltico en el cuadrante comprendido entre las calles: Las Heras, Rivadavia, San Francisco de Asis y Pastorino-Islas Malvinas</p>
		<p>E.1.d. Plan de completamiento de cordón cuenta en los cuadrantes comprendidos entre las calles: - Rivadavia, Las Heras, Costanera y San Francisco de Asis</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Pastorino, Las Heras, Ruta 40 e Islas Malvinas - San Francisco de Asis, Costanera y Ruta 40 - 25 de Mayo, Las Heras, Costanera y Paralelo 42° - Paralelo 42°, 2 de abril, Los Pioneros, don Bosco y 25 de Mayo.
	<p>Línea de acción E2</p> <p>Impulsar obras que mejoren la conectividad local de la ciudad</p>	<p>E.2.a. Plan de consolidación y jerarquización Ejes transversales a escala urbana y regional.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eje calle San Francisco de Asis - Eje calle Azcuénaga/Pellegrini - Eje calle Gral. Las Heras
		<p>E.2.b. Plan de refuncionalización de vías rápidas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Av. Gral san Martín - Av. Belgrano - Calle Islas Malvinas-Juan Bautista Alberdi-San Francisco de Asisi
		<p>E.2.c Plan de adecuación de la RP85</p>
	<p>Línea de acción E3</p> <p>Impulsar la refuncionalización de las vías a través de la clasificación diseño y jerarquización</p>	<p>E.3.a Clasificación, diseño y jerarquización de vías.</p>
	<p>Línea de acción E4</p> <p>Impulsar el mejoramiento del transporte público y la movilidad local.</p>	<p>E.4.a Plan Integral del tráfico urbano y regional</p>
		<p>E.4.b Plan Estratégico del transporte público local</p>
		<p>E.4.c Estación Terminal unificada</p>

		(terrestre y aérea)
F. Obras y servicios públicos para la gestión urbano ambiental	Línea de acción F1. Mejoramiento en el tratamiento de efluentes líquidos	F.1.a. . Plan director de Cloacas. Ampliación de la capacidad de la planta depuradora de efluentes cloacales
		F.1.c. . Plan director de Desagües Pluviales
		F.1.d. Fiscalización Municipal para la instalación de sistemas estáticos de evacuación de líquidos
	Línea de acción F2. Optimización de la gestión integral de RSU: sistema de recolección, tratamiento y disposición.	F.2.a. Plan para la Gestión Integral de RSU (enfoque y coordinación comarcal) <ul style="list-style-type: none"> - Capacitación obligatoria del personal para la gestión de RSU - Educación y difusión comunitaria relativa a la clasificación de RSU
3. OBJETIVOS PARTICULARES <ul style="list-style-type: none"> - Impulsar políticas de cogestión entre los distintos niveles del Estado. - Promover el desarrollo comarcal y regional - Proteger los recursos naturales del territorio, conjugando la actividad turística y productiva en su entorno rural . 		
G. Cogestión interjurisdiccional público – privada.	Línea de acción G1. Fortalecer las capacidad de protección y regulación del Recurso Hídrico	G.1.a. Plan de gestión del agua a nivel cuenca hidrográfica.
		G.1.b. Convenio de actuación para la gestión municipal de la actualización de la línea de ribera en la planta urbana. ... (vinculación con el proyecto D.4.b. y Línea de acción

		G.2)
	<p>Línea de acción G2.</p> <p>Impulsar, mediante la Formulación y suscripción de convenios asociados la articulación permanente entre MEB y los organismos competentes en la superficie de intervención del Sector Loma del Medio(manejo compartido)</p>	
	<p>Línea de acción G3.</p> <p>Impulsar mediante la Formulación y suscripción de convenios asociados el manejo compartido de las AP entre el MEB y las comunidades originarias</p>	
	<p>Línea de acción G4.</p> <p>Fortalecer las capacidades de articulación con los demás municipios de la Comarca Andina del Paralelo 42</p>	<p>G.4.a. Visión Comarcal. Documento Marco de acuerdo Comarcal para la articulación de políticas públicas.</p>
<p>4. OBJETIVOS PARTICULARES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fortalecer los mecanismos de protección de las áreas naturales - Proteger los recursos naturales del territorio, conjugando la actividad turística y productiva en su entorno rural. - Poner en valor el patrimonio natural existente 		
<p>H. Programa de protección del ambiente y producción diversificada de bienes y servicios ambientales</p>	<p>Línea de acción H1.</p> <p>Fortalecer la producción diversificada de bienes y servicios del medio rural</p>	<p>H.1.a. Creación de una cartera de proyectos de producción diversificada mediante la articulación de la MEB, el INTA y el SFA.</p>
	<p>Línea de acción H2.</p> <p>Impulsar una normativa que defina restricciones en relación a los usos en superficies con</p>	<p>H.2.a. Definición de condicionamientos especiales para áreas de valor ambiental fuera de las AP (protección de cursos de agua y bosques).</p>

	condicionamientos especiales	
		H.2.b. Articulación de acciones entre la MEB y el SFA sobre los sectores de bosque no afectados por la Ley de Bosques Nativos.
I. Programa de protección, promoción y fortalecimiento del patrimonio natural	Línea de acción I1. Impulsar buenas prácticas de desarrollo turístico acordes al entorno natural	I.1.a. Plan de turismo activo sostenible (ecoturismo, turismo aventura, científico, rural)
	Línea de acción I2. Fortalecer el manejo de las áreas protegidas municipales (APM)	I.2.a. Definición de criterios para la delimitación de las AP. Materialización en el terreno y elaboración de la cartografía correspondiente.
		I.2.b. Elaboración de Planes de Manejo de las AP (Diagnostico, Estrategias de manejo, Monitoreo)
		I.2.c. Elaboración de planes de manejo compartido con las comunidades originarias.
Línea de acción I3. Fortalecer y propiciar el intercambio comunitario entre los habitantes del MEB y la Reserva Forestal Loma del Medio (RFLM)		I.3.a. Centro de visitantes de la Reserva Forestal Loma del Medio (CVR)
		I.3.b. Instalación de oficinas institucionales en la Reserva Forestal Loma del Medio (INTA, Turismo, MEB, SFA, SPLIF, Policía, Gendarmería, y otras)

		<p>I.3.d. Proyecto de uso sustentable de los productos del bosque:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Propuesta de organización de cosecheros y capacitación (mejorar técnicas de cosecha y formación de emprendedores) - Organización, capacitación y difusión de uso y aprovechamiento de los recursos del bosque - Transformación de residuos del aprovechamiento en productos de mayor eficiencia energética
	<p>Línea de acción I4. Compatibilizar el desarrollo turístico y recreativo con los objetivos de la RFLM</p>	<p>I.4.a Propuesta de funcionamiento del CVR (convenios institucionales, personal, Programa de Educación Ambiental RFLM, campaña Mantengamos limpias las Áreas Protegidas de la Comarca”</p>
		<p>I.4.b Paseos y senderos en espacios particulares que faciliten la conectividad natural y social:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Sendero peatonal “Mirador de la Loma” y accesos del faldeo 2- Paseo del Bosque de ciprés 3- Circuito de cabalgatas (ruta 85) 4- Área de escurrimiento arroyo diagonal
<p>5. OBJETIVO PARTICULAR:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proteger el patrimonio histórico y el paisaje urbano - Poner en valor y jerarquizar el espacio público local - Intervenir las áreas naturales degradadas 		
<p>J. Programa de Protección y Puesta en Valor del espacio público urbano y natural</p>	<p>Línea de acción J1. Intervención sobre áreas ambientalmente antropizadas</p>	<p>J.1.a. Plan de recuperación de los espacios verdes en línea de ribera . (vinculado al proyecto J.3.b.)</p>
	<p>Línea de acción J2.</p>	<p>J.2.a Remodelación de Plaza Pagano</p>

	<p>Reconocimiento y puesta en valor de los espacios públicos singulares a fin de potenciar las cualidades histórico-arquitectónicas de la ciudad para ofrecerlo al disfrute de la población y al turista o visitante de la ciudad</p>	<p>J.2.b Manzana de las Artes y la Cultura</p>
		<p>J.2.c Balneario Municipal</p>
		<p>J.2.d Parque Serrano</p>
		<p>J.2.e Bulevar de Av. San Martín</p>
		<p>J.3.a Parque Urbano Loma del Medio</p>
	<p>Línea de acción J.3. Creación de nuevos espacios públicos singulares (equipamientos)</p>	<p>J.3.b Parque lineal costanera del río Quemquemtreu.</p>
	<p>J.3.c Bulevar de Av. San Martín</p>	
	<p>J.3.d Infraestructuras públicas : - Deportiva: "Centro de Actividades Deportivas y Recreativas Néstor Kirchner" - Culturales: "Centro Cultural El Bolsón" - Turísticas: "Mirador del Río Azul"</p>	
	<p>Línea de acción J.4. Fomento de Buenas Prácticas para el uso y disfrute del patrimonio histórico y el paisaje urbano</p>	<p>J.4.a. Plan de Mantenimiento del espacio público .</p>
	<p>J.4.b Plan de Forestación y arbolado urbano</p>	

Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y Plan de Sector Loma del Medio. El Bolsón. Provincia de Río Negro

Informe Final Integrado. Consultor 1

ANEXO II

CONSIDERACIONES POSIBLES A TENER EN CUENTA EN EL DESARROLLO DEL PLAN

Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y Plan de Sector Loma del Medio. El Bolsón. Provincia de Río Negro

Informe Final Integrado. Consultor 1

1. Caracterización para un distrito residencial. Ficha tipo.

9.2.2.3 Residencial Mixto		Rm	
1. CARÁCTER			
Destinado al uso residencial que admite talleres y depósitos de bajo grado de perturbación, altura máxima de P.B. + 1 nivel y baja densidad, en tejido compacto.			
2. OBJETIVOS			
Desarrollar un sitio con aptitud para la relocalización y localización de talleres y depósitos de pequeña y mediana magnitud e industrias de tipo artesanal, que puedan ser compatibles con el uso residencial			
3. DEL TERRENO			
3.a Indicadores Urbanísticos			
FOS: 0.60	FOT: 1.00	Densidad: 600 Habitante/Ha	
3.b Dimensiones de parcela			
Frente mín.: 12 m		Superficie mín.: 450 m ²	
3.c Coeficiente de absorción del suelo			
CAS: 15%			
3.d Arbolado externo			
Un árbol como mínimo cada ocho metros de frente			
3.e Arbolado interno			
Un árbol cada 300 m ² de parcela			
4. DEL EDIFICIO			
4.a. Inserción			
Edificio entre medianeras, de perímetro libre ó semi libre			
4.b. Altura de la edificación			
PB + 1 nivel			
4.c. Retiros			
De frente: admite retiro	Lateral : admite retiro	De fondo: 20% del largo del lote	
4.d. Premios			
4.e. Estacionamiento			
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
4.f. Carga y descarga			
Cuando corresponda según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas			
5. USOS			
5.A. Predominante:			

Residencial unifamiliar
5.B. Complementario: Según lo establecido en el Anexo IV Planilla de usos según zonas
5.C. Exclusivo: No contempla
6. SERVICIOS ESENCIALES
A1; A2; C1; C2; E1; I1; G1; D1; P1, P2, P3, P4, P5; R1.
7. DELIMITACIÓN
Su extensión incluye a todas las parcelas y macizos circunscriptos por el polígono delimitado por las siguientes arterias, trazas o límites: Desde la intersección de la Av. J. D. Perón y Rivera Sur, por estas hasta la calle Quiroga, por esta hasta la calle Gugliota, y por esta hasta cerrar el polígono en la intersección con la Av. J.D.Perón..
8. OBSERVACIONES

2. Planilla de usos según Zonas. Ejemplificación para uso residencial y Comercial Minorista

Referencias:

X : Uso permitido

O : Uso que requiere estudios especiales

: Uso condicionado

Se consideran prohibidos todos los usos no consignados en las tres categorías

	ZONA/DISTRITOS												Requerimientos		Observaciones		
	R1	R2	RM	REX	REX-V.E	REX-V.A.	REX-R	REU	GF	CS1	CS2	CS3	I1	I2		Estacionamiento	Carga y Descarga
7.3.1. USO RESIDENCIAL																	
7.3.1.1. Vivienda Unifamiliar. Incluye: casa, rancho o casilla.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X						
7.3.1.2. Vivienda Multifamiliar. Incluye: Condominios, edificios de departamentos, cualquier vivienda de más de un UF	X	¿							X	X?	X						
7.3.1.3. Vivienda Colectiva. Incluye: conventos y seminarios, residencias de estudiantes, colegios internados. Excluye las residencias geriátricas, los hogares de niños, las guarderías infantiles y los hogares de ciegos, cuarteles si están como uso residencial exclusivo, etc.	X	X	X						¿	¿							
7.3.2. USO COMERCIAL																	
7.3.2.1. Comercio Minorista																	
7.3.2.1.1 Comercio Minorista Tipo I. Incluye: Locales de hasta 100 m2 de superficie cubierta. Incluye: Almacén; Despensas; Carnicerías; Avícolas; Productos de Granja; Despacho de pan y Panadería; Frutería y verdulería; Pescadería; Productos lácteos; Venta de Pastas frescas; Bodega sin producción; Vinería; Bazar; Regalaría; Librerías y	X	X	X	# 1	# 2	# 3			X	X	# 4						#1: sólo localizados en AV. 13 de Caballería Norte y calles Pato Argentino, Gorrión, Paloma Torcaza, Picaflor, Pecho Colorado, Ñandú y Siete Colores. #2: sólo localizados en calle Paloma Torcaza

	ZONA/DISTRITOS												Requerimientos		Observaciones		
	R1	R2	RMI	REX	REX-V.E	REX-V.A.	REX-R	REU	CF	CS1	CS2	CS3	I1	I2		Estacionamiento	Carga y Descarga
Papelerías; Kiosco de diarios, Cigarrillos, Golosinas, Drugstore, Maxi Kioscos y Polirubros; Venta de grabaciones audiovisuales (sin alquiler), Botonería y Mercerías; Fantasías; Farmacia y Perfumería, Ferretería; Artículos de limpieza y Pañaleras.																	#3: Sólo localizados en calle Picaflor #4: Sólo localizados en los macizos indicados en el plano de zonificación.

3. Definiciones relativas a Instrumentos de Intervención Directa de posible consideración durante el desarrollo del Plan

Vinculado a:

PROGRAMA B. MOVILIZACION DE SUELO OCIOSO

LINEA DE ACCION B.1 IMPULSAR EL COMPLETAMIENTO DE LOS VACIOS URBANOS

PROYECTOS B1.a FORMULACION DE INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DIRECTA

PROGRAMA K. Programa de fortalecimiento de las capacidades municipales para la gestión en ordenamiento territorial

LINEA DE ACCION K1 Impulsar la aprobación de normativa e instrumentos de ordenación y gestión del territorio.

PROYECTOS K.1.b INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DIRECTA

Distritos de Urbanización Especial (DUE): a aquellos sectores o inmuebles de la ciudad que puedan requerir un régimen urbanístico específico, de baja o alta complejidad, condicionados a sus particularidades, independientemente de su localización y forma de ocupación del suelo. A partir de la declaración de un sector como DUE se podrá establecer nuevas formas de ocupación del suelo, modificación de la trama, la reestructuración urbana o ambiental, preservación de identidades locales y culturales, la implementación de programas y proyectos en el marco del Plan Estratégico Territorial, la regularización del parcelamiento del suelo y de su edificación en áreas especiales de interés social, consolidación de corredores estructurantes, etc.

Distritos de urbanización prioritaria (DUP): aquellos sectores o inmuebles de la ciudad que, estando vacantes o subutilizados, deben ser objeto de reparcelamiento y/o destinados a algún tipo de ocupación, pudiendo el Municipio establecer plazos para urbanizar y/o edificar, aplicando una sobre tasa o impuesto que contribuya a cohibir el uso especulativo del suelo urbano por un lado, y a permitir una distribución justa de costos y beneficios de la inversión pública, controlando así la extensión indefinida de la ciudad y tendiendo al modelo de ciudad compacta.

Declaración de edificación necesaria Es una declaración de interés público establecida por ordenanza para un área de edificación necesaria que afectará a las parcelas baldías como a las que poseen edificación derruida o paralizada, pudiendo el municipio establecer plazos para edificar pudiendo o establecer establecer penalidades y la declaración de utilidad pública quedando el inmueble sujeto a expropiación por parte de la municipalidad.

Declaración de Áreas Interés Social (AIS) o Áreas de intervención para la inclusión social: Se declaran como tales a aquellos sectores urbanos en proceso de deterioro, degradación, conflictos o riesgos socio urbanos, generalmente postergados y en situación de informalidad en los cuales es precisa la intervención del Estado incorporando inversiones en infraestructura que tiendan al ordenamiento territorial con el objeto de incorporar estas áreas a la trama urbana de la ciudad formal. Con relación a las mismas, el Estado Municipal se compromete a concretar las acciones tendientes a la regularización dominial y urbanística con el objeto de equilibrar el proceso de densificación espontánea en sectores donde se presentan concentraciones críticas de población. Las acciones de regularización urbanística comprenderán obras de infraestructura relacionadas con la apertura y rectificación de calles, conectividad, incorporación de espacios públicos y recreativos, servicios e incorporación de obras que mitiguen y reviertan los procesos de degradación socio ambiental.

4. Definiciones relativas a Instrumentos Tributarios de posible consideración durante el desarrollo del Plan

Vinculado a:

PROGRAMA B. MOVILIZACION DE SUELO OCIOSO

LINEA DE ACCION B.1 IMPULSAR EL COMPLETAMIENTO DE LOS VACIOS URBANOS

PROYECTOS B1.b FORMULACION DE INSTRUMENTOS TRIBUTARIOS

PROGRAMA K. Programa de fortalecimiento de las capacidades municipales para la gestión en ordenamiento territorial

LINEA DE ACCION K1 Impulsar la aprobación de normativa e instrumentos de ordenación y gestión del territorio.

PROYECTOS K.1.d INSTRUMENTOS TRIBUTARIOS

Multa progresiva al inmueble ocioso: Es la penalización por el desaprovechamiento de la edificabilidad o uso de un inmueble que deberán abonar los propietarios de parcelas urbanas baldías o semi-edificadas como forma de incentivar el aprovechamiento racional social del suelo urbanizado. Se calculará como un monto progresivo que se aplicará de manera progresiva, directamente proporcional al valor de la tasa por Servicios Comunales que abona el inmueble y al tiempo en que se mantiene ocioso el mismo.

A los efectos de este artículo, considérense inmueble ocioso, según las siguientes categorías, a:

- a) Todo inmueble no edificado.
- b) Todo inmueble cuya superficie edificad sea inferior al 10% de la superficie de la parcela.
- d) Las edificaciones y/o construcciones abandonadas o no ocupadas (se determinará por la ausencia de medidores de servicios públicos).
- e) Las construcciones que, según las ordenanzas vigentes, estén demoradas en su final de obra.

A los fines del presente, no se considerarán los cercos y medianeras, cuando sea la única construcción existente en el inmueble.

Son contribuyentes de la sobretasa, los propietarios de los inmuebles o sus poseedores a título de dueño. Cuando no se haya realizado la transmisión de dominio, tanto el propietario como el adquirente se considerarán contribuyentes y obligados solidariamente al pago del adicional.

El importe de la presente multa responderá a la siguiente fórmula:

$$\text{Multa} = 1 \times 2 + (3 + 4) \times 5$$

- Siendo:
- 1: Alícuota normal de la tasa por servicios (Capítulo segundo de la Ord. Fiscal y Tarifaria)
 - 2: Coeficiente por Categoría
 - 3: Coeficiente de zona
 - 4: Coeficiente de entorno
 - 5: Coeficiente de progresividad

Coeficiente por Categoría					
Tipo	Inmueble no edificado	Inmueble con superficie edificada inferior al 10%	Inmueble edificado en estado de abandono	Inmueble edificado sin uso	Inmueble con edificación paralizada
Coefic.	1	0,8	0,6	0,4	0,2

Coeficiente por zona					
Zonas					
Coefic.	1	0,8	0,6	0,4	0,2

Coeficiente de entorno					
Situación del entorno	Rodeado de calles	2 Linderos laterales construidos	1 lindero lateral construido	2 linderos laterales baldíos	
Coefic.	0	1	0,5	0,2	

Coeficiente por de progresividad					
Años de aplicación de la sobretasa	1	2	3	4	5
Coefic.	0	0,5	1	1,5	2

La aplicación de estos coeficientes se fijará anualmente, atendiendo a los cambios producidos en las condiciones de sus parámetros determinantes. Están exentos del impuesto establecido por el presente artículo, los siguientes inmuebles:

- a) Los de propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal, sus dependencias, reparticiones autárquicas y demás entidades estatales.
- b) Los afectados a actividades sociales, culturales, de culto y deportivas, si se realizan actividades en el mismo.
- c) los catalogados patrimonialmente

Sin perjuicio de lo indicado precedentemente y de acuerdo a las condiciones que fije el PEM, están exentos de tributar el impuesto establecido por la presente, los siguientes casos.

- a) El titular de una única parcela baldía, que no sea propietario de otro inmueble urbano, cuya superficie no exceda de la dimensión mínima establecida por la municipalidad. La exención alcanza a las superficies que superen estos límites, cuando sus medidas no permitan su subdivisión. Si el fraccionamiento fuere factible, se abonará el adicional sobre el total de la parcela.
- b) Cuando se obtenga el final de obra dentro del año fiscal.
- c) Durante el período de ejecución de obra, con fecha de iniciación y terminación solicitada por el propietario y autorizada por la oficina técnica municipal. En caso de incumplimiento en la fecha de finalización por causas imputables al propietario, este tributará el adicional por todo el período. La exención comenzará a regir desde la fecha de iniciación de las obras y en el año fiscal se tributará el adicional devengado desde el 1º de enero hasta esa fecha en forma proporcional.
- d) Cuando se tratara de fraccionamiento (loteos), el adicional se tributará a partir del año calendario al de la fecha de Inscripción del plano de subdivisión por parte de la Dirección de Catastro de la Provincia.
- e) Los adquirentes de Parcelas, cuya compra se efectúe en fecha posterior a la sanción del presente, y por el término de un (1) año.

El DEM podrá determinar, fundado en la escasa demanda de tierras urbanas o en circunstancias igualmente atendibles, bajo qué condiciones y modalidades generales, podrá

quedar sin efecto o suspenderse total o parcialmente el gravamen establecido por la presente ordenanza.

Pago de tributos con valores no monetarios: Facúltase al DEM a dar por cancelado mediante la Dación en Pago de bienes o servicios, hasta un 100% de la deuda total que el contribuyente mantenga con la Municipalidad o acreditar a tributos por futuros vencer conforme a las siguientes modalidades:

1. **Canje por inmuebles**, a través de convenios, si se verifican las siguientes condiciones:
 - a) Que el contribuyente sea titular de dominio del inmueble que se pretende dar en pago.
 - b) Que el valor a acreditar sea igual a la tasación del inmueble efectuada por la Dirección provincial de Catastro menos la totalidad de los gastos presupuestados para la transferencia del dominio.
 - c) Que el inmueble se encuentre libre de deudas, gravámenes (excepto los municipales) y que el titular de dominio posea capacidad para disponer.
 - d) Que el Departamento Ejecutivo justifique la utilidad del inmueble para el destino que le dará.
 - e) Que el HCD preste la autorización correspondiente para efectuar la adquisición, la operación.

2. **Canje por utilización de instalaciones** propias de los sujetos incluidos en los artículos 58° y 65° de la Ordenanza Fiscal vigente, a través de convenios, como a continuación se indica:
 - f) Que el DEM justifique la utilidad del uso de las instalaciones que se ofrecen.
 - g) Que estas instalaciones cumplan con toda la normativa regulatoria correspondiente a la actividad (deportivas, culturales, espectáculos, etc).
 - h) Que el convenio fije las condiciones, horario y modalidades del uso de las instalaciones y el sistema de auditoría interna del fiel cumplimiento de las obligaciones del beneficiario del canje.
 - i) Que el valor de la compensación por el uso de las instalaciones no exceda el valor que se perciba por la prestación del mismo servicio en condiciones normales y habituales de mercados a particulares u otras instituciones.
 - j) Que el convenio se firme con anticipación a la utilización de las instalaciones.

En todos los casos en que se autorice la compensación, no será de aplicación las reducciones establecidas en las ordenanzas especiales de cancelación de deuda, facilidades de pago o moratorias en vigencias.

5. Definiciones relativas a Instrumentos de Financiación de posible consideración durante el desarrollo del Plan

Vinculado a:

PROGRAMA K. Programa de fortalecimiento de las capacidades municipales para la gestión en ordenamiento territorial

LINEA DE ACCION K1 Impulsar la aprobación de normativa e instrumentos de ordenación y gestión del territorio.

PROYECTOS K.1.d INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

Ejecución de infraestructura por compensación de tasas: El DEM podrá, a través de convenios urbanísticos, establecer las condiciones para compensar y/o tomar como pago anticipado de

obligaciones fiscales, el valor de obras o suministros necesarios para la ejecución de obras públicas de infraestructura urbana, por tributos vencidos o por vencer, correspondientes a los contribuyentes aportantes, excepto multas e infracciones, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Que se presenten los contribuyentes justificando la necesidad de la obra impulsada y la conveniencia de su aporte en especie a la misma.
- b) Que el Departamento Ejecutivo a través de las áreas competentes dictamine en forma favorable al petitorio en cuanto a necesidad de la obra de infraestructura urbana instada y de los aportes ofrecidos.
- c) Que los contribuyentes aportantes sean beneficiarios directos o indirectos de las obras proyectadas.
- d) Que el convenio cumpla con la normativa vigente sobre contrataciones administrativas.
- e) Que el Municipio asuma la proyección y ejecución de las obras de acuerdo a alguna de las modalidades establecidas en la legislación vigente.
- f) Que los contribuyentes aporten la contribución correspondiente al inmueble de su propiedad en las mismas condiciones que los demás obligados al pago.

Cuando exista más de un contribuyente aportante a los fines de la celebración del convenio, deberán:

1. Acreditar la personería y acreditación de su condición de propietario o representante del propietario
2. Unificar representación a los fines de la celebración del convenio a través de mandato o poder a favor de uno de ellos, con facultades suficientes de acuerdo a lo establecido en el presente Artículo;
3. Identificar en el convenio los aportes efectuados por cada contribuyente y su valor a los fines de la futura compensación tributaria;
4. Los aportantes asumirán responsabilidad solidaria con relación a los vicios y garantías por los materiales entregados y demás condiciones establecidas en el convenio.

En ningún caso podrán ser parte de las obras exigidas para la realización de un proyecto especial.

Aportaciones urbanísticas básicas Se considerarán aportaciones urbanísticas, aquellos recursos económicos y/ o en especies, producto de la ejecución del planeamiento. Las básicas corresponden a las Cesiones de suelo por materialización de uso y/o división del suelo que deberá realizar el urbanizador a los fines de prever la continuidad de la traza vial, la cesión de espacios verdes, la cesión para equipamiento comunitario, etc.

A tal efecto se establece: 10% de la superficie a subdividir para espacios verdes y libres públicos a afectar al dominio público y 5% para reservas para equipamiento comunitario a afectar al dominio privado municipal. Estas cesiones deberán ubicarse dentro del predio subdividido conforme la localización que mejor responda a la satisfacción de sus destinos, a criterio de la Autoridad de Aplicación.

En ocasiones especiales, cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público se podrá compensar total o parcialmente la cesión por otra localizada donde el municipio lo determine, a fin de cumplimentar de la mejor manera los lineamientos estratégicos del PET.

Esta compensación será de una superficie equivalente, en su valor económico, de tierra urbanizada dentro del ejido municipal, o bien con su equivalente en dinero que forzosamente deberá aplicarse a la compra de suelo.

Deberán cederse gratuitamente al Municipio las superficies destinadas a la traza vial, cuya magnitud, forma y localización surgirá del proyecto de subdivisión específico ajustado al COUT y aprobado por las oficinas técnicas correspondientes, municipales y/o provinciales.

Quedan exceptuados de la obligación de ceder superficies destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público los predios cuya superficie sea igual o inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²)

Autorízase al DEM a permutar o vender reservas fiscales o espacios circulatorios que actualmente no sean útiles a su destino original previa desafectación al uso público mediante ordenanza municipal.

Aportaciones por mitigación de impacto urbano ambiental: Es la aportación que deberá realizar un inversor privado cuando surja del estudio de impacto urbano ambiental la necesidad de realizar determinadas obras de infraestructura, equipamiento, viales, etc. fuera del predio sobre el cual se hace el estudio a los fines de mitigar el impacto urbano ambiental. Las mitigaciones necesarias dentro del predio son parte de las obligaciones intrínsecas de cualquier proyecto que se pretende aprobar.

Aportaciones concertadas: Son aquellas que surjan de los convenios urbanísticos celebrados entre el ejecutivo Municipal y los inversores privados que no están incluidas dentro de las descriptas en el Art. 3.3.2.8. Las aportaciones realizadas por los inversores privados podrán ser en dinero o en especies, estas últimas podrán materializarse dentro o fuera del polígono en el cual se desarrolla el emprendimiento a criterio del Municipio, por medio de Cesión de suelo o inmueble, construcción de infraestructura y / o equipamiento urbano. En caso de aportaciones de dinero las mismas deberán destinarse al Fondo de Desarrollo Urbano con cargo establecido.

6. Definiciones relativas a Instrumentos de Actuación y Administración de posible consideración durante el desarrollo del Plan

Banco de Tierras: Es la unidad administrativa encargada de la gestión de los inmuebles de propiedad municipal y de los que se adquieran con las formas y/o procedimientos previstos en la presente.

Sus funciones son las de monitoreo del mercado inmobiliario; planificación del stock público de suelo; adquisición, registro, inventario, clasificación, conservación, guarda, mantenimiento y disposición de los inmuebles; con intervención obligada en toda operación de adquisición, enajenación o concesión

Serán objetivos del Banco Municipal de Tierras:

- a) Actualizar y registrar la información sobre el patrimonio inmobiliario municipal para contribuir a la racionalización de su uso, arbitrando los mecanismos tendientes a identificar, clasificar, determinar el potencial destino de los inmuebles fiscales, y proponer la asignación de los mismos.
- b) Administrar esta reserva estratégica de inmuebles para aplicarlos al desarrollo urbano a largo plazo, mejorar la "rentabilidad" (económica, social, ambiental) de los mismos mediante políticas activas y planificadas en consonancia con los lineamientos estratégicos del PET, valorizando el patrimonio inmobiliario municipal bajo el principio de minimización de costos.
- c) Incorporar al dominio municipal inmuebles que puedan ser útiles para la localización de equipamiento, vivienda social, espacios verdes, espacios de protección ecológica, u otras necesidades colectivas, adquiriendo suelo con fines estratégicos (anticíclico y previo a cambios normativos como uso del suelo y constructibilidad) para la mejor captación de incrementos de valor).
- d) Vender aquellos inmuebles de dominio municipal que no fueren necesarios para el cumplimiento de fines estatales.
- e) Sanear la condición de tenencia de suelo que pertenece de derecho al estado municipal, pero carente de título y promover la regularización dominial de los inmuebles privados.

- f) Impulsar la movilización del suelo urbano suelo actualmente fuera del circuito comercial, para su efectivo ingreso al mercado inmobiliario.
- g) Impulsar la urbanización con fines residenciales de nuevo suelo en condiciones accesibles a sectores socio-económicos que no encuentran solución en el mercado formal de suelo y vivienda, en el marco de una estrategia sustentable de crecimiento urbano (PET)
- h) Promover la reducción de la incidencia en el precio del suelo como forma de regular y limitar los procesos de valorización y especulación inmobiliaria.
- i) Relevar y preservar libre de ocupación informal los inmuebles de propiedad privada de valor estratégico que se halla ocioso o en situación de abandono y que puedan ser destinados a un uso público de carácter social.

Se incorporaran al Padrón del Banco Municipal de Tierras:

- a) Todos los inmuebles que a la fecha de entrada en vigencia de la presente se hallen inscriptos en el dominio del Estado o sobre los cuales posea derechos en municipio y tramiten su regularización dominial,
- b) Los inmuebles que se adquieran por Cesiones urbanísticas obligatorias de suelo por materialización de uso y/o división del suelo, Adquisición directa, Donaciones, Permuta, Dación en pago, Vacancia por abandono calificado, Subastas por juicio de apremio, Usucapión, Abandono abdicativo y/o traslativo, Cesión gratuita de derechos y acciones sobre inmuebles, Extinción relativa de dominio por abandono calificado, Expropiación, Convenio con propietarios, Traspaso de tierras provenientes del estado Nacional y Provincial, Convenios con otros niveles del Estado, Vacancia y Subasta por juicios y apremios, u otros.
- c) Los inmuebles privados de carácter estratégico que puedan ser útiles para la localización de proyectos de interés público en consonancia con los lineamientos estratégicos del PET.

Se conformará el Padrón de los inmuebles afectados al Banco de Tierras, en el que deberá constar como mínimo la siguientes información dominial y catastral donde conste: Identificación catastral; Datos completos de los titulares de dominio; Datos registrales; Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios; Valuaciones, Certificados de aptitudes urbano-ambientales; Antecedentes de modificación de estados parcelarios; Estado de deudas que surjan por Tributos Provinciales y municipales; Gravámenes inscriptos en el registro de la propiedad; Registro de los juicios de apremios vigentes; Solicitudes de urbanización y/o subdivisión y/o loteo, Afectación y/o declaración de utilidad pública y sometimiento a régimen de expropiación y Permisos de ocupación precaria sobre los inmuebles afectados. Este padrón deberá reflejar mediante actualización permanente y constante las altas, bajas y novedades que modifiquen la última situación conocida.

Los ingresos provenientes de la venta y/o alquiler de los inmuebles municipales se destinaran al Fondo de Desarrollo Urbano.

En el caso que el Estado Nacional y/o Provincial requiera la trasferencia de inmuebles para fines de interés público será a titulo gratuito a condición de que su superficie no supere el 20% de la superficie de la totalidad de los inmuebles del dominio municipal.

Se dispone un plazo de un (1) año a partir de la sanción de la presente para que el DEM reglamente, constituya el Banco Municipal de Tierras y confeccione el Padrón de bienes inmuebles de propiedad de municipal.

7. Cuadro comparativo de Modelos de Gestión Dinámicos de posible consideración durante el desarrollo del Plan.

Tipo	Sociedad Anónima	SAPEM	Sociedad de Estado	Organismo Autárquico
	<p>Persona jurídica privada</p> <p><u>Patrimonio Estatal y Privado</u></p>	<p>Persona jurídica privada con un 51% capital estatal nacional, provincial, municipal, o de organismos estatales autorizados, no puede alterarse con nuevas emisiones, cuestión que deberá preverse en los estatutos.</p> <p>Se diferencian porque no existe la incompatibilidad con el desempeño de la función pública para los cargos de directores y gerentes.</p> <p><u>Patrimonio estatal y privado</u></p>	<p>Si bien adopta el tipo societario de la anónima, no admite capital privado y es unipersonal.</p> <p><u>Patrimonio estatal exclusivo</u></p>	<p>Los entes autárquicos son personas jurídicas públicas estatales, exclusivamente administrativas, es decir, entes descentralizados con funciones administrativas o de gestión de servicios públicos.</p> <p>Tienen administración, patrimonio, órganos, recursos, derechos, obligaciones, responsabilidades y procedimientos de control propios pero no por ellos diversos de los del Estado</p>
Objeto	Conformar una sociedad para comercial para eficientizar los logros industriales o comerciales sin la rigidez del control estatal	Fortalecer la participación mayoritaria del Estado en la sociedad, prevaleciendo en las decisiones de las Asambleas ordinarias y extraordinarias	Todo tipo de actos de comercio	Dinamizar la gestión administrativa
Régimen Legal	Ley 19.550. Ordenanza, con mayoría de dos tercios.	Ley 19.550 (arts. 308 a 312) y Ordenanza con mayoría de dos tercios	Ley 20.075. Ordenanza con mayoría de dos tercios	Ordenanza con mayoría de dos tercios
Control Estatal	Sólo para nombramiento y remoción de Directores y Síndicos	Nombramiento y remoción de Directores y Síndicos Fiscalización permanente en la constitución, funcionamiento, disolución y liquidación de la sociedad	Se la critica porque al asumir la condición de una figura regida por el CCC, elude los controles que toda actividad del Estado debe tener, la ley de creación establece límites al accionar discrecional.	Todos los de la administración y según la ordenanza de aprobación los controles adicionales que pueda exigir el HCD

Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y plan de Sector Loma del Medio. El Bolsón. Provincia de Río Negro

Informe Final Integrado. Consultor 1

ANEXO III

CARTOGRAFIA

Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y Plan de Sector Loma del Medio. El Bolsón. Provincia de Río Negro

Informe Final Integrado. Consultor 1

CARTOGRAFIA COMPONENTE 1: etapa diagnóstico

1. Recorte Territorial. esc. 1/ 500.000 .
2. Recorte Territorial esc. 1 /250.000
3. Recorte Territorial esc. 1 /35.000
4. Usos y zonificación del Código de Planeamiento Urbano MEB esc 1/35.000.
5. Línea de ribera del Quemquemtreu y superposición de la localización de viviendas sobre la planicie de inundación MEB esc 1/22.000.
6. Dominio de parcelas: fiscales provinciales y municipales. Escala 1/250.000
7. Dominio de parcelas: fiscales provinciales y municipales. Escala 1/35.000
8. Expansión urbana (1991-2001-2011) Escala Regional
9. Expansión urbana (1991-2001-2011) Escala Local
10. Vacíos urbanos y suburbanos Esc. 1:35.000
11. Barrios
12. Red de agua potable
13. Red de cloacas
14. Red electricidad
15. Red de gas
16. Calles pavimentadas
17. Espacios verdes
18. Zonificación de la Carta Orgánica
19. Zonificación del Código Ambiental
20. Zonificación de Ley de Bosques vigente
21. Superposición Carta Orgánica con Código Ambiental
22. Superposición ANP y zonificación de Ley de Bosques 2015
23. Áreas con necesidad de protección ambiental.
24. Áreas urbanizables (Superposición de Ley de Bosques vigente, Carta Orgánica y Código Ambiental)

CARTOGRAFIA COMPONENTE 2: etapa propositiva

25. Escenario actual Escala Regional
26. Escenario actual Escala Local
27. Escenario deseado Escala regional
28. Escenario deseado Escala local
29. Delimitación de áreas del ejido municipal.
30. Áreas de oportunidad
31. Áreas con necesidad de intervención urbano-dominial
32. Infraestructuras: restructuración vial y conectividad 1
33. Infraestructuras: restructuración vial y conectividad 2
34. Espacios naturales singulares

PLAN DE SECTOR

CARTOGRAFIA COMPONENTE 1: etapa diagnóstico

- A. Plano base con curvas de nivel equidistancia 10 m Esc. 1/35.000
- B. Plano base con curvas de nivel equidistancia 2 m Esc. 1/35.000
- C. Plano base con curvas de nivel equidistancia 2 m Esc. 1/15.000 para urbanización del Sector.
- D. Plano con superficie del Sector para la urbanización.
- E. Plano Alerce Pitra Coihue Sector para la urbanización.
- F. Plano Conservación Sector para la urbanización.
- G. Plano Incendio y Restauración Sector para la urbanización.
- H. Plano Paisajes Sector para la urbanización.
- I. Plano Pendientes Sector para la urbanización.
- J. Plano Usos y Coberturas Sector para la urbanización.

CARTOGRAFIA COMPONENTE 2: etapa propositiva

- K. Localización del polígono de actuación
- L. Propuesta de modificación relativa a la Zonificación de la Ley de Bosques vigente en el el área correspondiente al polígono a desafectar para el Plan de Sector
- M. Propuesta de una nueva delimitación de la ANP nacional en el área correspondiente al polígono a desafectar para el Plan de Sector
- N. Propuesta de incorporación del Plan de Sector al área urbana del ejido municipal
- O. Edificaciones existentes en el área del Plan de Sector
- P. Aptitudes para la urbanización
- Q. Propuesta de un nuevo polígono de actuación según proyecto
- R. Propuesta de Jerarquización de vías y definición del espacio público especial
- S. Propuesta de amanzanamiento
- T. Propuesta parcelaria
- U. Sistema de espacios verdes del Plan de Sector
- V. Propuesta de equipamientos
- W. Zonificación Y usos
- X. Plano conjunto

Lineamientos Estratégicos para las dinámicas de crecimiento de El Bolsón y plan de Sector Loma del Medio. El Bolsón. Provincia de Río Negro

Informe Final Integrado. Consultor 1