07 MAY 2014

Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

571 - 14

PROYECTO DE ORDENANZA N°

DESCRIPCION SINTETICA: MODIFICAR ORDENANZA 1794-CM-07 PLAN DE MANEJO RNU LAGUNA EL TREBOL

ANTECEDENTES

Código Urbano 95.

Código de Planeamiento 80.

Ordenanza 2308-CM-12 - Consolidación Normativa. Establece Reservas Naturales Urbanas En San Carlos De Bariloche.

Ordenanza 1794-CM -07 - Aprobar el Plan de Manejo RNU Laguna El Trébol y establecer zonificación, parámetros urbanísticos y usos para el sector.

FUNDAMENTOS

El Plan de Manejo de la Reserva Natural Urbana Laguna el Trébol se aprobó por la Ordenanza 1794-CM -07, por la cual también se estableció la zonificación, parámetros urbanísticos y usos para el sector.

En reuniones de la Comisión Mixta de la RNU, se evidenció la necesidad de realizar modificaciones en el Plan de Manejo, puesto que con el correr de los años se dieron cuenta de que faltan especificaciones en ciertos apartados.

Dicho pedido se vio reforzado ante la presencia de construcciones fuera de la norma o que luego se le dan otros usos.

En este sentido y atentos al pedido de la Comisión Mixta, presentamos este proyecto para realizar las modificaciones necesarias, puesto que una RNU esta en permanente análisis, por lo que es natural que constantemente se hagan modificaciones de la ordenanza que la regula una Reserva Natural Urbana.

AUTOR: Concejal Carlos Valeri, Alfredo Martín y Diego Benítez (Frente Grande)

Dr. DIEGO BENITEZ
Concejal Municipal - Bloque Frente Grande
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Prof. ALFREDO MARTIN
Concejal Municipal - Bloque Frente Grande
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Arq. CARLOS VALERI
Concejal Municipal - Bloque Frente Grande
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

COLABORADORES: Comisión Mixta Reserva Urbana Laguna el Trébol.

El proyecto original N° , con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día , según consta en el Acta . Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SANCIONA CON CARÁCTER DE

ORDENANZA

Art. 1°) Se modifica el Anexo I de la Ordenanza 1794-CM-07 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ORDENANZA 1794-CM-07

ANEXO I

Código de Composición y Diseño Urbano para
la Reserva Natural Urbana Laguna El Trébol.

Estructura Vial:

El Departamento Ejecutivo dispondrá de los recursos necesarios para la realización de estudios y obras públicas destinadas a la ejecución de una bicisenda en el Circuito Chico y de senderos pedestres a lo largo de la RNU Laguna El Trébol. Se propondrá cartelería y mobiliario urbano adecuados a la característica RNU.

En el caso de ampliar la red primaria o secundaria de la ciudad y que el paso de vías afecte la RNU, se presentará un EIA previo a la presentación del proyecto definitivo. La misma podrá modificarse de acuerdo a lo que se establezca.

Equipamiento Urbano:

El equipamiento urbano debe tener relación con la cantidad de población, de modo tal de asegurar un acceso equitativo al mismo para toda la población de la ciudad. No se prevé la materialización de nuevo equipamiento en el sector, de acuerdo a la densidad de población actual y a la prospectiva de crecimiento.

Infraestructura de Servicios:

La ausencia del servicio público de desagües cloacales y la no previsión de que el área esté incluida dentro del Plan Director de Saneamiento de San Carlos de Bariloche, establecen que:

Para los lotes indivisos no hace factible la ocupación total de las parcelas según las densidades totales admisibles a la fecha.

Para los lotes restantes no hace factible la ocupación según los parámetros urbanísticos actualmente vigentes.

En función de que existe una probabilidad cierta de sobrepasar la carga admisible para efluentes cloacales con tratamiento sépticos vertidos in situ sobre la cuenca vertiente a la Laguna El Trébol y propender a la degradación de la calidad del agua de la misma.

Se analizarán específicamente la modificación de los límites de densificación citados hasta alcanzar los admisibles por el Código de Urbanización vigente, en función de los sistemas de tratamientos que serán propuestos por los interesados y de las evaluaciones del impacto ambiental sobre la calidad de las aguas que serán requeridos específicamente en los términos de referencia.

Las afectaciones negativas al medio ambiente que presuponen el tendido de redes de desagües cloacales y la ubicación de una Planta de Tratamiento en el área de la RNU, determinan la necesidad de disponer en forma perentoria con nuevos indicadores urbanísticos que tiendan a reducir la carga poblacional sobre las parcelas.

Sobre parcelas con dimensiones superiores a 5.000 m2, independientemente del uso, se requerirá para toda obra nueva o ampliación el proyecto, construcción y operación de Planta de Tratamiento de desagües cloacales, aprobada por la autoridad de aplicación correspondiente.

Sobre parcelas con dimensiones inferiores a 5.000 m2, se requerirá para toda obra nueva o ampliación, la verificación y diseño de ingeniería sanitaria de las instalaciones de disposición de los efluentes domiciliarios, con los parámetros y criterios de dimensionamiento que surjan del análisis de los estudios antecedentes, el Plan de Manejo y sus futuras actualizaciones, y aprobados por la autoridad de aplicación correspondiente.

El trazado de líneas aéreas para los servicios de alumbrado público, energía eléctrica, teléfonos, y otros resultan un inconveniente ambiental y urbano a mitigar y a resolver en el futuro, previendo el soterramiento de las líneas y limitando la instalación de fuentes de emisión de microondas.

El resto de los servicios de infraestructura pública mejorarán las condiciones de habitabilidad de las parcelas de la RNU, requiriéndose la realización de los Planes de Gestión Ambiental para la ejecución de las obras el cual se enfocará en minimizar efectos negativos predecibles durante la etapa de construcción, en particular.

Caracterización Ambiental:

(Ver informe final, plan de manejo RNU El Trébol)

Zonificación:

(Ver gráfico en mapa 1)

Se trata de un área suburbana entendiendo a la misma como:

La subdivisión de la tierra en manzanas y lotes en forma variable y discontinua. Por un lado no cuenta con equipamiento de escala urbana y por el otro, la infraestructura y los servicios públicos son incompletos. El equipamiento comunitario posible de instalar es de escala barrial. No cuenta con equipamiento comercial y de servicios de escala urbana y el que se promueve es de carácter ocasional o turístico.

Existe una baja combinación de usos y una baja ocupación de suelo.

Se promueve densidad baja y construcciones de bajo impacto con alturas hasta tres niveles como máximo.

No se alienta la subdivisión parcelaria y la ocupación de parcelas vacantes tendrá

como premisa la unificación de AIM.

Se prevé la transformación de las parcelas ya construidas en función de los nuevos indicadores y con el objeto de unificar parcelas o redistribuir adecuadamente superficies, atendiendo a disminuir los impactos al medio ambiente.

Se prevén usos predominantes específicos para parcelas mayores a 5000 m2, tendientes a promover el destino turístico.

Zona de uso Intensivo:

Sector loteado hace más de 40 años, con lotes de pequeñas dimensiones, el cual actualmente tiene un porcentaje de parcelas sin edificaciones.

La ocupación de sector data a partir de la década del '70.

Se propicia la concentración del AIM de una o más parcelas promoviendo sintetizar los accesos y los servicios para aquellos lotes aún sin construcciones. En el caso de que por la localización de la masa boscosa en las parcelas, sea necesario distribuir el AIM, se presentará un IFA con la Previa del proyecto.

El criterio de zonificación se basó principalmente en la estructura urbana y dominio salvo para parcelas lindantes con la laguna.

La zona coincide con tipo de vegetación mayoritariamente compuesta por especies exóticas sobre un territorio antropizado.

Zona de Uso Extensivo:

Área de interfase que media entre las zonas de uso intensivo y la de protección. Incluye la superficie de la laguna y las zonas costeras de los lagos Nahuel Huapi y Moreno. Involucra sectores de parcelas de mayor tamaño sin subdivisión.

Se propician actividades de bajo impacto ambiental.

Gran parte del sector coincide con parte de las parcelas ocupadas productivamente por pobladores antes de la década de 70. Se registran sectores donde se practicaron actividades agrícolas ganaderas y forestales.

El criterio de zonificación parte de la base de identificar las parcelas de mayores dimensiones y determinar áreas con diferentes características y potencialidad de usos.

Corresponde a suelo de pendientes suaves a medias con vegetación heterogénea dominada por bosques de ciprés, coihues y matorrales altos.

Zona de Protección:

Sector destinado a la preservación de valores naturales o culturales destacables que por su calidad e integridad ambiental y por su fragilidad ecológica merecen un mayor grado de protección.

El criterio de zonificación parte de la base de identificar las parcelas de mayores dimensiones y determinar áreas con diferentes características y potencialidad de usos.

Se trata de sectores con vegetación nativa en buen estado de conservación sobre pendientes mayores a 20°. La preservación de superficies boscosas permitirá el desarrollo de un corredor biológico que conecte ambientalmente los lagos Nahuel Huapi y Moreno.

Incluye el mallín de la cabecera occidental de la laguna.

Incluye un área de protección de 15 metros a los lados de los cursos de agua que fluyen hacia y desde la laguna.

Incluye los sitios arqueológicos y paleontológicos relevados hasta el presente y futuros, para lo cual el Municipio cursará a la Provincia y la Nación las correspondientes solicitudes para alcanzar la declaración de los mismos.

Los criterios de zonificación adoptados mezclan aspectos dominiales y la representación de áreas con determinadas características ambientales, de modo tal que en varias parcelas se determinan diferentes zonas, lo cual permite aplicar indicadores urbanísticos cuya determinación final estará fijada a partir de los contenidos de relevamiento de las parcelas a construir.

Usos:

ZONA DE USO INTENSIVO	ZONA DE USO EXTENSIVO	ZONA DE PROTECCIÓN
Vivienda Individual 100%	Vivienda Individual 60%	Actividades culturales 50%
Vivienda Individual en lotes sobre el perímetro de la laguna (1)	Alojamiento Turístico tipo 1, tipo2, tipo 3, tipo 4, tipo 5 (1)(2) 100%	Servicios al Turismo(act. Recreativas) 100% (1)(2)(3)
Vivienda Colectiva 40% (1)	Servicios al Turismo (restaurante, gastronomía, bar, casa de té) 60% (1)	
Alojamiento Turístico tipo 1, tipo 2, tipo 3, tipo 4, tipo 5 (1) 100%	Servicios al Turismo (act. Recreativas) 100% (1)(2)	
Alojamiento Turístico tipo 6 (1) 50%	Actividades culturales 50%	
Servicios al Turismo (restaurante, gastronomía, bar, casa de té) 100% (1)	Actividades educativas 50%	
Actividades agrícolas 50% (1)	Actividades agrícolas 50% (1)(2)	
Servicios al Turismo (act. Recreativas) 100% (1) (2)		
Comercio periódico y ocasional 50%		
Actividades culturales 100%		

(1) Requiere intervención de la Comisión Mixta.

(2) Requiere IFA para la edificación.

(3) Requiere IFA exclusivamente para obras de infraestructura.

El término Alojamiento Turístico adhiere a la Ordenanza 1526-CM-05 y reemplaza lo que en el Código Urbano está expresado como Residencial Turístico.

Subdivisión del suelo:

Se permitirá la subdivisión del suelo sólo en la Zona de Usos Extensivos, de lotes mayores o iguales a 2 has. y en parcelas resultantes mayores o iguales a 6000 m2.

La Zona de Protección está restringida para la subdivisión.

Para su tratamiento se requiere de la intervención de la Comisión Mixta

Requiere presentación de un IFA.

No se admitirán parcelas resultantes que no cuenten con un sector apto para la edificación sin que resulte una alteración significativa al medio ambiente.

Indicadores Urbanísticos:

	USO INTENSIVO PARCELAS < 5000M2	USO INTENSIVO PARCELA >5000M2	USO EXTENSIVO
AIM	0,15	0,15	0,11
FOS	0,08	0,09	0,05
FOT	0,13	0,14	0,10
RET. FRENTE	5m	5m	5m
ALTURA MÁX.	7m (2 pisos)	7m (2 pisos)	9m (3 pisos)

Art. 2°) Se aprueba el texto ordenanza de la Ordenanza 1794-CM -07, que como Anexo I forma parte de la presente.

Art. 3ª) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.