

O.F. 331.9

Exp. 6399

A 22p

III



PROVINCIA DEL NEUQUEN

44700

a Compas

Dr. Gabriel  Moreno

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
PARA LAS LOCALIDADES DE
BUTA RANQUIL Y BARRANCAS

INFORME FINAL

Julio 2005





CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



PROVINCIA DEL NEUQUEN

Organismo Provincial Responsable del Estudio

Dirección Provincial del COPADE
Dirección General de Planificación Regional
Ing. Miriam Robino

Funcionarios Provinciales de Enlace

Ministerio de Jefatura de Gabinete
Subsecretaría de Coordinación
Representante Alterno de la Provincia del Neuquén ante el CFI
Dra. Ana Rabinovich

Dirección General de Unidad Operadora Provincial y Evaluación de Proyectos
Responsable de la Unidad Operadora Provincial del CFI
Ing. Carlos Sciaponi



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



PROVINCIA DEL NEUQUEN

Experto:

Arq. Gabriela Alvarez

Colaboradores:

Arq. María Boskovic

Lic. Carolina Marzari

Ing. Jorge Alvarez

Arq. Antonio Boskovic

ÍNDICE GENERAL

RESUMEN	PAG. I
INTRODUCCIÓN	PAG. 1
3.1 ELABORACION DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL – COMPRENDE LA NORMATIVA ESPECÍFICA RESPECTO DE :	
A. USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO	
B. JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA DE MOVILIDAD URBANA	
CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL BUTA RANQUIL PROYECTO DE ORDENANZA	PAG.4
- CAPITULO I: GENERALIDADES	PAG.9
1.1. DISPOSICIONES GENERALES	PAG.9
1.2. DEROGACIÓN DE NORMAS	PAG.10
1.3. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS	PAG.10
1.4. OBRAS POR ETAPAS	PAG.11
- CAPITULO II: NORMAS GENERALES	PAG.13
2.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANO AMBIENTAL	PAG.13
2.2. NORMAS GENERALES DE OCUPACIÓN DEL SUELO	PAG.20
- CAPITULO III: NORMAS GENERALES DE USO DEL SUELO	PAG.35
3.1. ZONIFICACIÓN POR AREAS GENERALES	PAG.35
3.2. ZONIFICACIÓN POR ÁREAS ESPECIALES	PAG.45
3.3. NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONAS	PAG.52
- CAPITULO IV: JERARQUIZACIÓN DE LA MOVILIDAD URBANA	PAG.69
4.1. GENERALIDADES	PAG.69
4.2. OBJETIVOS	PAG.69
4.3. PAUTAS DE DISEÑO	PAG.70
4.4. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA JERARQUIZACIÓN	PAG.70
4.5. JERARQUIZACIÓN DE LA MOVILIDAD URBANA	PAG.71

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- CAPITULO V: GESTIÓN URBANO AMBIENTAL	PAG.77
5.1. IMPLEMENTACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL	PAG.77
5.2. ANEXO	PAG.93
PLANOS DE ZONIFICACIÓN	
CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL BARRANCAS PROYECTO DE ORDENANZA	PAG.101
- CAPITULO I: GENERALIDADES	PAG.104
1.1. DISPOSICIONES GENERALES	PAG.104
1.2. DEROGACIÓN DE NORMAS	PAG.105
1.3. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS	PAG.105
1.4. OBRAS POR ETAPAS	PAG.106
- CAPITULO II: NORMAS GENERALES	PAG.108
2.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANO AMBIENTAL	PAG.108
2.2. NORMAS GENERALES DE OCUPACIÓN DEL SUELO	PAG.115
- CAPITULO III: NORMAS GENERALES DE USO DEL SUELO	PAG.130
3.1. ZONIFICACIÓN POR AREAS GENERALES	PAG.130
3.2. ZONIFICACIÓN POR ÁREAS ESPECIALES	PAG.138
3.3. NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONAS	PAG.146
- CAPITULO IV: JERARQUIZACIÓN DE LA MOVILIDAD URBANA	PAG.163
4.1. GENERALIDADES	PAG.163
4.2. OBJETIVOS	PAG.163
4.3. PAUTAS DE DISEÑO	PAG.164
4.4. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA JERARQUIZACIÓN	PAG.164
4.5. JERARQUIZACIÓN DE LA MOVILIDAD URBANA	PAG.165
- CAPITULO V: GESTIÓN URBANO AMBIENTAL	PAG.171
5.1. IMPLEMENTACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL	PAG.171
5.2. ANEXO	PAG.187

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLANOS DE ZONIFICACION

**3.2. ELABORACIÓN DE LISTADO DE PROYECTOS PRIORITARIOS
PARA LA EJECUCIÓN DE ACCIONES EN LA FASE DE
IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN**

PAG.195

**3.3. ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACCIÓN RESPECTO
DEL ESPARCIMIENTO Y LA RECREACIÓN**

PAG.207

CONCLUSIONES

PAG.241

BIBLIOGRAFIA

PAG. 244

RESUMEN

La presente etapa correspondiente a la 3ª Fase del Plan de Ordenamiento Urbano ambiental para las localidades Buta Ranquil y Barrancas ha comprendido tareas vinculadas fundamentalmente a la elaboración de los Códigos de Planeamiento Urbano ambiental para cada localidad, la elaboración de un listado de Programas, Proyectos y Acciones prioritarias para la Fase de implementación de los respectivos Planes, y la elaboración de una Propuesta de Acción respecto del Esparcimiento y la Recreación, para cada localidad.

Estas tareas han significado más allá del trabajo técnico del equipo consultor, la consulta con los actores de las comunidades, especialmente con los miembros de los Gobiernos Locales, que más allá de ser responsables políticos de los respectivos Planes de Ordenamiento Urbano ambiental, serán Autoridad de aplicación de las normativas que surgen del presente.

Las tareas desarrolladas por el equipo técnico, se han basado en la conjunción de los diferentes elementos tanto de índole técnico, como de índole participativo, basándose fundamentalmente en la Directrices de Ordenamiento Urbano Ambiental, desarrolladas en la 2ª Fase del presente estudio. Estas Directrices se han constituido como elementos clave de acuerdo social respecto del perfil de localidad deseada para el año 2010, tomando carácter de "contrato social" entre los diferentes actores que han participado del proceso de planeamiento participativo, llevado a cabo en la etapa de elaboración de los respectivos planes. Por tener ese carácter, es que la normativa propuesta ha contemplado la incorporación de instrumentos de planeamiento y gestión que hagan posible la implementación de cada Plan en el marco de la participación comunitaria.

Se considera que los diferentes elementos constitutivos del presente estudio, en sus diferentes fases, conjuntamente con la herramienta que significa la posibilidad de contar con una normativa urbano ambiental, y una serie de proyectos prioritarios para la acción concreta respecto de la gestión ambiental sustentable, son la base o el punto de partida para la puesta en vigencia del nuevo proceso de gestión para el desarrollo de cada localidad, lo cual implica el desafío por parte tanto de las autoridades locales como de las comunidades en su conjunto, para llevarlo adelante, desde un postura activa que no solo implicará la puesta en vigencia, sino también el monitoreo y ajustes que este proceso demande a través del tiempo.

INTRODUCCION

La 3º Fase del Plan de Ordenamiento Urbano ambiental para las localidades de Buta Ranquil y Barrancas se ha desarrollado de acuerdo a la metodología propuesta para la totalidad del mismo, enmarcándose en los objetivos generales y particulares, así como en la metodología de abordaje general.

Esta Fase comprende las tareas tanto de gabinete del equipo técnico, como de interacción con la comunidad de las localidades, a los efectos de arribar en función del diagnóstico realizado en la Fase 1, y a la definición de las Directrices Urbano Ambientales para el desarrollo del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental desarrolladas en la Fase 2; a la elaboración de la Normativa Urbano Ambiental, o sea a la elaboración de los Códigos de Planeamiento Urbano Ambiental de ambas localidades, como a las propuestas de acción para la implementación tanto del mismo, a través de Programas, Proyectos y Acciones respecto de la temática específica.

El desarrollo de la presente Fase, ha demandado tareas de gabinete del equipo técnico a los efectos de poder plasmar en lenguaje normativo, los ejes estratégicos para el ordenamiento ambiental de las localidades, en función del perfil de localidad deseado, en el escenario del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental, esto ha significado la necesidad de traducir en la normativa el espíritu reflejado en las diferentes directrices desarrolladas a tal efecto en la Fase 2 del presente trabajo, acordadas con la comunidad de ambas localidades.

Así mismo ha demandado la tarea de plasmar una metodología de gestión para llevar adelante tanto los contenidos del Plan de Ordenamiento Ambiental, como la puesta en marcha e implementación de los respectivos Códigos, a través de la implementación de Capítulos dentro de los Códigos destinados a tal efecto. Esto ha surgido como una necesidad concreta de dar fuerza de ley a la puesta en vigencia de un espacio de "interacción social", que haga factible la participación comunitaria en las diferentes etapas de implementación del Plan. Este aspecto habría sido señalado como de significativa importancia, tanto desde los aspectos metodológicos del presente trabajo como también en las anteriores fases de desarrollo del mismo, tomando en cuenta no solo la necesidad de la apropiación por parte de las comunidades de estas herramientas de gestión de desarrollo de las localidades, sino también por las demandas de participación concreta planteadas por las respectivas

comunidades, en los diferentes espacios de interacción social desarrollados en el transcurso del presente trabajo respecto del futuro de las localidades, aspecto resaltado y considerado como de alto valor potencial, por parte del equipo técnico.

La conjunción de este conjunto de elementos permitirá orientar las acciones que se lleven a cabo en las localidades tanto desde la intervención de las políticas públicas, como desde las acciones e intervenciones desde el ámbito privado, teniendo en cuenta la realidad de desarrollo del territorio actual, como también las de los escenarios de desarrollo futuros; y en definitiva harán posible plasmar los objetivos del presente trabajo.

Desde la organización metodológica esta fase comprende las siguientes tareas:

- Elaboración del Código de Planeamiento Urbano Ambiental para ambas localidades: Comprende la normativa específica respecto de:
 - a. Usos y Ocupación del Suelo
 - b. Jerarquización del Sistema de Movilidad Urbana
- Elaboración de Listado de Proyectos Prioritarios para la Ejecución de Acciones en la Fase de Implementación del Plan.
- Elaboración de la propuesta de acción respecto del Esparcimiento y la Recreación.

El Código de Planeamiento Urbano Ambiental correspondiente a cada localidad, se ha estructurado en cinco Capítulos que se enumeran a continuación:

Capítulo 1: Disposiciones Generales para la implementación de la norma

Capítulo 2: Normas Generales: Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Instrumentos de Gestión Urbano Ambiental, Normas generales de Ocupación del Suelo.

Capítulo 3: Normas generales de Usos del suelo, Zonificación por áreas Generales, Zonificación por áreas Especiales.

Capítulo 4: Jerarquización de la Movilidad Urbana, Sistema de Transporte Público de Pasajeros, Priorización de Obras de Infraestructura.

Capítulo 5: Gestión Urbano ambiental: Implementación del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental; Sistema de Planificación Municipal; Impacto Ambiental;

Evaluación de Impacto Ambiental; Estudio de Impacto Ambiental; Declaración Ambiental.

De este modo se han incorporado los diferentes aspectos tendientes a generar un modelo de gestión abarcativo de la temática urbano ambiental en su conjunto dentro de una misma herramienta normativa.

La elaboración de los Códigos respectivos, se ha complementado, como se mencionara precedentemente, con la elaboración de un listado de aquellos Programas, Proyectos y Acciones, que se han identificado como prioritarios para la implementación de los mismos, poniendo especial énfasis en los temas identificados como prioritarios tanto por el equipo técnico, como por la comunidad a través de los diferentes talleres llevados a cabo en la localidad.

Dada la significativa importancia que presenta para la mejora de la calidad de vida de las comunidades, desde el sentido más amplio de la gestión ambiental, que adquiere la necesidad de efectivizar acciones concretas respecto de espacios para la recreación y el esparcimiento, es que se ha desarrollado pormenorizadamente una propuesta en tal sentido. Propuesta abarcativa tanto de los aspectos recreativos urbanos, periurbanos y rurales; como también desde la puesta en valor y capitalización tanto social como económica de los recursos turísticos presentes en ambas localidades. Esta propuesta tiene como principal objetivo la concreción de acciones tendientes fortalecer el concepto de "identidad" de las poblaciones locales.

Cada una de las tareas desarrolladas con sus respectivos contenidos han sido elaboradas sobre la base del consenso con las comunidades, en los diferentes espacios de interacción social que ha permitido el presente estudio, lo que ha quedado plasmado en las Directrices Urbano Ambientales para cada localidad.

3.1 ELABORACIÓN DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL- COMPRENDE LA NORMATIVA ESPECÍFICA RESPECTO DE:

A. USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO

B. JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA DE MOVILIDAD URBANA

La elaboración del presente punto del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental de las localidades de Buta Ranquil y Barrancas, se desarrolla básicamente a través de la normativa específica los Códigos de Planeamiento Urbano ambiental para cada localidad. Esta normativa tal fuese explicitado en la Introducción de la presente fase, significa la posibilidad de contar con una herramienta concreta de ordenamiento y de gestión ambiental y territorial para cada localidad. Esta herramienta constituye un elemento importante desde diferentes miradas, y más específicamente desde la posibilidad de llevar adelante la implementación de los respectivos Planes de Ordenamiento Ambiental. Esto se funda en la necesidad de que las normas de ordenamiento ambiental sean elementos de gestión activa para las comunidades y no solo cumplir un rol meramente legal, como suele ocurrir con Códigos de Planeamiento que no se enmarcan en un Plan, tal fuera planteado en la concepción y metodología del presente estudio. En tal sentido resulta importante destacar el rol que cumplen dentro de los Códigos que se presentan en el mismo, los Capítulos de "Gestión Urbano Ambiental" en los cuales se propone la implementación de un sistema de Planificación Urbano Ambiental, que involucra a las estructuras funcionales de los gobiernos locales, como así también a los mecanismos de participación comunitaria, en las diferentes instancias de implementación lo solo de la normativa sino también del Plan de ordenamiento Ambiental en su conjunto.

El presente punto ha sido organizado del siguiente modo para una mejor comprensión del mismo, así como para en encuadre global de los puntos a) Usos y Ocupación del Suelo y b) Jerarquización de la movilidad urbana, dentro de la estructura del texto ordenado correspondiente a cada Código de Planeamiento Urbano Ambiental.

En función de lo explicitado el orden del mismo corresponde a la presentación de la Localidad de Buta Ranquil en primera instancia y de la localidad de Barrancas en segunda, de los respectivos Proyectos de Ordenanza que pone en vigencia al Código de Planeamiento Urbano Ambiental de cada localidad; el texto

ordenado del Código de Planeamiento Urbano Ambiental respectivo, en segunda instancia.

Los respectivos Códigos conteniendo los diferentes capítulos correspondientes.

CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL PARA LA LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL

Julio 2005



PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La actual situación urbanística de la localidad de Buta Ranquil, que debe enfrentar nuevos desafíos que deben ser adecuadamente abordados, entre los que pueden citarse las transformaciones armónicas con el ambiente, las calidades del territorio, las identidades locales y las capacidades competitivas del Municipio en los dinámicos contextos regionales, elementos estratégicos para el desarrollo sustentable de la localidad.

La necesidad planteada a tanto a nivel político municipal como Provincial y de otros actores sociales de la comunidad, de efectivizar un cambio en la gestión territorial y ambiental acorde con la situación señalada en el párrafo precedente, debiéndose expresar ello en una legislación y en una práctica del planeamiento urbano ambiental, adecuada a esta nueva situación.

La expresión política de esa voluntad transformadora manifestada en la necesidad de adecuar el marco normativo vigente, y el importante grado de consenso expresado por las distintas fuerzas político - sociales en el logro de la presente Ordenanza

Y

CONSIDERANDO:

Que es conveniente disponer de instrumentos de ordenamiento territorial que destraben la situación existente y que permitan afrontar más adecuadamente la gestión del territorio.

Que es necesario precisar los contenidos del nuevo ordenamiento territorial en el marco de perspectivas globales, estables y consistentes.

Que las llamadas Directrices urbanísticas, la Gestión por Producto urbanístico y la evaluación de Impacto ambiental, constituyen instrumentos contemporáneos de ordenamiento territorial que actúan concomitantemente,

siendo necesario precisar su definición y regulación, debiéndose establecer claramente sus funciones, contenidos, jerarquía normativa, carácter vinculante y aspectos procedimentales específicos acordes con la realidad concreta de la localidad de Buta Ranquil.

Que la adopción del instrumento procedimental de la Gestión por Producto urbanístico y la Evaluación de Impacto ambiental, constituyen un control de calidad arquitectónica, urbanística, y ambiental, acorde con la voluntad y sensibilidad social en la materia.

Que estos instrumentos asignan nuevas potencialidades a las ordenanzas tradicionales que regulan las normas de zonificación, usos y aprovechamiento urbanísticos las que, al requerir mayorías simples para su aprobación, pueden ser ajustadas y perfeccionadas con mas naturalidad que en el pasado en el marco de políticas globales estables y persistentes .

Que es necesario velar y potenciar los atributos esenciales del territorio.

Que es deseable asegurar un ordenamiento normativo que asegure mayores grados de libertad arquitectónica cuando los proyectos aportan una calidad destacada en la construcción humana del territorio.

Por ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE
BUTA RANQUIL
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

ARTICULO 1º: APRUEBASE el texto ordenado del Código de Planeamiento Urbano ambiental de la localidad de Buta Ranquil.

ARTICULO 2º: APRUEBASE que el ordenamiento urbanístico de la Localidad de Buta Ranquil se regirá por la presente Ordenanza que tendrá por objeto

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

regular los aspectos relativos al ordenamiento urbanístico y ambiental, compatibles con un desarrollo económico y social en armonía con el entorno físico y cultural.

ARTICULO 3º: APRUEBASE la conformación y puesta en marcha del nuevo sistema de "Gestión Urbano Ambiental", así como del "Sistema de Planificación Urbano Ambiental" dentro de la estructura funcional de la Municipalidad de Buta Ranquil.

ARTICULO 3º: DE FORMA.

CAPITULO I: GENERALIDADES

1.1.DISPOSICIONES GENERALES

1.1.1. ENTRADA EN VIGENCIA

Esta Ordenanza comenzará a regir en forma inmediata a su publicación.

1.1.2. DEL TITULO

Esta ordenanza será conocida y citada como **CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE LA LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL.**

1.1.3. DE LOS ALCANCES

a) ALCANCE CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE LA LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL- “USOS Y OCUPACION DEL SUELO”.

Las disposiciones del presente Código alcanzan y rigen en todos aquellos aspectos relacionados directa o indirectamente con el desarrollo de las actividades, la subdivisión (urbanizaciones) y englobamiento de parcelas, la construcción y uso de edificios, estructuras e instalaciones.

También controla la incidencia de las urbanizaciones y edificaciones sobre el medio biofísico, evitando los impactos urbano ambientales negativos.

b) ALCANCE JURIDICO Y TERRITORIAL

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, cualquiera fuera su afectación, localizadas dentro de la jurisdicción territorial de la Municipalidad de Buta Ranquil.

c) DE LA AUTORIDAD DE APLICACION

Competencia:

El Organo Ejecutivo de la Municipalidad de Buta Ranquil será la Autoridad de aplicación del presente Código, a través de la Secretaría de Servicios, Obras Públicas y Producción.

Aquellas urbanizaciones y/o edificaciones que en su gestión demanden Evaluación de Impacto Ambiental se hallaran sujetos a un procedimiento administrativo diferenciado.

Facultades y Deberes:

Serán facultades y deberes de la Autoridad de aplicación:

a) Controlar la aplicación de las normas del presente Código y proponer las reformulaciones que considere conveniente.

b) Analizar y dictaminar sobre los emprendimientos que no cumplen con la normativa vigente y elevar para el análisis de la Unidad Técnica de Gestión Ambiental (UTGUA) y su dictamen definitivo.

c) Intervenir en el sistema de planificación y gestión urbano ambiental de emprendimientos originados en el sector público y privado.

d) LIMITACION DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS

Los permisos cuya reanudación de trámites se solicita con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, deberán ser reajustados adecuándolos según lo normado por esta, sus ampliatorias y modificatorias.

e) OBRAS SIN PERMISO

Deberán ajustarse al procedimiento establecido para el Subsistema de Evaluación y Gestión.

1.2. DEROGACION DE NORMAS

Se derogan las Ordenanzas Municipales y toda otra disposición que se oponga a las previsiones establecidas en esta Ordenanza.

1.3. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

L.M. = Línea Municipal

L.M.O.	= Línea Municipal de Ochava
Ha	= hectáreas
Nº	= número
E	= estacionamiento
C y D	= carga y descarga
Sup.	= superficie
P.H	= Propiedad horizontal.
U.F	= Unidad funcional.
F.O.S	= Factor Ocupación del suelo.
F.O.T	= Factor de Ocupación Total.
C.U.V.P	= Cantidad de Viviendas por parcela.
U.I.P.	= Unidad de Implementación del Plan
U.T.G.U.A.	= Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental
E.I.A.	= Evaluación de Impacto Ambiental

1.4. OBRA POR ETAPAS:

Cuando la magnitud de la obra a construir, así lo justifique, se aceptará que la misma se desarrolle en etapas sucesivas.

Deberá presentar para su aprobación el total de los planos generales con el desarrollo y solución del programa de edificación, señalando las sucesivas etapas que no podrán exceder el número de tres (3).

En oportunidad de realizarse cada etapa, se presentarán los planos que correspondan, debiéndose respetar en cada una de las presentaciones definitivas, los plazos establecidos para permisos de edificación en las disposiciones de la Autoridad de Aplicación, sin perjuicio de lo dispuesto para la última etapa.

Sólo podrá otorgarse certificado parcial de obra una vez que se haya cumplimentado la aprobación de cada etapa. Se extenderá el Certificado Final de Obra, cuando se haya concretado la construcción de la totalidad de las etapas, aprobadas en forma definitiva.

Si al presentar la documentación de cualquiera de las etapas, existieran variaciones respecto al proyecto original ; la modificación propuesta, deberá

ajustarse a las reglamentaciones vigentes al momento de la presentación de esta etapa.

La ejecución de la última etapa, deberá solicitarse dentro de los seis (6) años de concedido el permiso para la primera, caso contrario perderá validez la presentación original, y deberá ajustarse la obra faltante a las normas vigentes al momento de la continuación de la edificación.

CAPITULO II: NORMAS GENERALES

2.1 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANO AMBIENTAL.

Se propone un nuevo ordenamiento normativo que asegure mayores grados de calidad urbanística y ambiental para la localidad.

Para alcanzar los objetivos planteados el nuevo marco legal, a través de la presente Ordenanza; pone en marcha tanto indicadores urbanísticos como diferentes instrumentos de gestión urbano ambiental.

2.1.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

a) DIRECTRICES URBANO AMBIENTALES

• Objetivos de las Directrices

Las Directrices urbano ambientales son instrumentos de ordenamiento territorial que se aprobarán por vía de la Presente Ordenanza, y que se han elaborado con el acuerdo de la comunidad de Buta Ranquil, en los talleres correspondientes a la elaboración del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para la localidad.

Para cada zona del ejido se definirá el carácter de la misma a través de Directrices Urbano Ambientales.

Las directrices en el futuro deberán reflejar un acuerdo social respecto del perfil urbano ambiental deseado para los distintos sectores del ejido municipal; son el marco de referencia pública que oriente y regule la acción de los distintos actores sociales de la comunidad, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial municipal.

Deberán fijar los criterios básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de las políticas sectoriales (Programas, Proyectos, acciones) y la consecuente programación de los respectivos recursos.

Deberán articular acciones territoriales conjuntas con otros Municipios o con otros niveles de la Administración, respetando los correspondientes ámbitos de competencia.

- Contenido de las Directrices

Contendrán la delimitación de las piezas urbanísticas fundamentales, definiendo sus vocaciones y roles prioritarios, las modalidades de afectación y los grados de protección, de acuerdo a valoraciones específicas de cada área y de las distintas piezas en su globalidad.

Explicitarán de las características morfológicas de las áreas generales: tipología de trazado, de amanzanamientos de tejido edilicio.

En las áreas especiales las directrices identifican las acciones a desarrollar a través de planes especiales, programas, proyectos o estudios, señalando los actores sociales involucrados, las condiciones y plazos a los que deben someterse para su elaboración.

En aquellas áreas donde puedan existir intereses contrapuestos entre los distintos actores sociales involucrados deberán preverse las modalidades de articulación entre el Municipio y estos para la resolución de eventuales conflictos entre las partes.

Es de fundamental importancia que las directrices de cada sector del ejido municipal surjan de espacios de concertación social donde estén representados los distintos actores sociales de la comunidad, los que podrán así explicitar sus evaluaciones y sugerencias, produciéndose de esta forma la apropiación social del proceso de planificación y gestión, con lo cual el cumplimiento de las directrices no dependerá solo del poder de policía que pueda ejercer el municipio sino, fundamentalmente, de la defensa de una mejor calidad de vida que hagan los propios habitantes del área.

Las directrices contendrán los criterios de calidad urbanística deseados para cada sector del territorio, y los criterios generales para la localización y ejecución de infraestructuras y equipamientos de carácter estructurante.

Las directrices para la localidad de Buta Ranquil son las siguientes, Directriz de Areas Generales, Directriz de Areas Especiales, Directriz de Movilidad Urbana y Directriz de Espacios Abiertos y para la Recreación.

Las directrices explicitadas conjuntamente con el plano de Estructura Urbana deseada en marco del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para el año 2010, constituyen la base de lo normado en el presente Código.

▪ De la aprobación de las Directrices urbanísticas

La iniciativa de la aplicación de las Directrices de ordenamiento urbano ambiental recaerá en el Ejecutivo Municipal y en el Concejo Deliberante, quienes podrán actuar por propia iniciativa, a instancias de otras entidades o a petición de otras partes, más específicamente a través del "Consejo de Planificación Urbano Ambiental".

El alcance de las Directrices podrá ser general o particular, debiendo en todos los casos ser consistente en una perspectiva global y fundada.

Cuando existiera la necesidad de modificar parcialmente una directriz, y la iniciativa corresponda al Ejecutivo Municipal, Concejo Deliberante u otro sector involucrado con la temática del desarrollo urbano ambiental de la localidad, se deberá confeccionar un Documento Previo, acompañado de los legajos técnicos y evaluaciones del caso, el cual será elevado al Concejo de Planificación Urbano Ambiental para su consideración conjuntamente con el proyecto de Directriz.

b) AREAS ESPECIALES

▪ Objetivos

La definición como área especial de un sector del ejido municipal, implica que deberá realizarse una gestión particularizada que podrá ser de protección, de preservación, de restricción, etc.

▪ Aplicación

El ejido municipal estará zonificado más allá de las áreas generales, en áreas especiales, lo que implica que las oficinas técnicas correspondientes, durante la tramitación normal de un permiso de edificación o urbanización, al presumirse que la obra de referencia no respeta las condicionantes definidas según el tipo de área especial, deban someter el proyecto a evaluación de impacto ambiental, por lo que solicitarán al interesado presente el correspondiente puedan solicitar al interesado proceder a su gestión por evaluación impacto urbano ambiental, estudio Ambiental,

al presumirse que la obra de referencia no respeta las condicionantes definidas según el tipo de área especial.

2.1.2. NUEVOS INSTRUMENTOS DE GESTION: CONTROL DE CALIDAD URBANISTICA Y ARQUITECTONICA DEL DESARROLLO URBANO O EVALUACION IMPACTO URBANISTICO

a) PRODUCTO URBANÍSTICO

▪ Objetivo

La gestión por Producto urbanístico es un instrumento de gestión territorial que tiene por objetivo promover el desarrollo urbanístico y arquitectónico privilegiando los rasgos urbanísticos cualitativos de los emprendimientos de que se trate que pueden generar un impacto urbano significativo, así como posibilitar la flexibilización de las normas urbanísticas tradicionales en concordancia con las Directrices pertinentes.

▪ Procedimiento

El control de calidad urbanística será complementario, en aquellos emprendimientos que se lo requiera, al control cuantitativo que se hace mediante los indicadores urbanísticos tradicionales (FOT, FOS, etc.); será un control de calidad externo a los autores del proyecto.

Para los emprendimientos que requieran evaluación de impacto ambiental, el control de calidad urbano arquitectónico será complementario del estudio de impacto ambiental que presenten los autores del proyecto.

A los efectos del control de calidad urbano arquitectónico intervendrá la autoridad de aplicación a través de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental quién analizará cada caso y emitirá el dictamen definitivo. Controlando la calidad de un conjunto de variables claramente definidas que urbanísticamente se consideran relevantes, absteniéndose del juicio global sobre el proyecto arquitectónico. Tales variables se valorarán en relación a las características específicas de la tipología edificatoria y programática particular en la que se encuadra el proyecto.

Las variables a evaluar por parte de la Comisión Técnica Asesora serán las siguientes:

- a) Compatibilidad y armonía respecto de los usos del entorno.
- b) Morfología urbana y arquitectónica respecto del entorno.
- c) Nivel de tratamiento de los espacios exteriores.
- d) Calidad de construcción y de las terminaciones.
- e) Condiciones de habitabilidad.
- f) Cobertura de instalaciones y equipamiento.
- g) Relación con el sistema de movilidad urbana.
- h) Soporte natural del lote.

Los indicadores a tener en cuenta para el análisis de las variables son los siguientes:

- Relación con los indicadores urbanísticos de ocupación para el sector.
- Usos del entorno: Directrices para el área.
- Relación con el Espacio Urbano:
- Tipología edilicia, en relación a las posibilidades de renovación del entorno inmediato.
- Estacionamiento: Ingreso y egreso (cantidad y resolución).
- Condiciones de habitabilidad
- Ventilación e iluminación.
- Asoleamiento.
- Patios urbanos e internos.
- Resolución de las infraestructuras.
- Beneficio Urbano.
- Relación con el entorno:
- Posibilidad de renovación.
- Compatibilidad y armonía respecto del uso.
- Morfología.
- Condiciones geotécnicas.
- Forma y superficie del lote.

Estos podrán complementarse con otras categorías de análisis complementarias que se juzguen relevantes.

▪ Aplicación General

Las solicitudes de edificación y/o urbanización deberán tramitarse a través del procedimiento de control de calidad urbano arquitectónico cuando ello sea establecido expresamente por vía normativa por tratarse de:

- Emprendimientos con un tamaño, complejidad, función, uso o eventuales afectaciones y conflictos urbanísticos a ser ponderados.
- Proyectos de reformas o ampliación a realizar en edificios declarados de valor patrimonial.
- Todos los emprendimientos cuyo uso principal no esté previsto en el área, pero que pudiera afectar negativamente a la misma.
- Aquellos proyectos que no cumplen con la normativa vigente, facultándose a la autoridad de aplicación a flexibilizar hasta un 10% los siguientes indicadores, cuando las condicionantes del proyecto así lo justifiquen:

Relativos a las condiciones de habitabilidad: espacio urbano y patios.

Relativos a los factores de edificación: F.O.T y F.O.S (aplicable solo a valores inferiores a 0,85 y hasta un valor máximo de 0,85).

Relativo a la morfología urbana: tipología de manzana, tipología edilicia.

- Requerimientos especiales: Las oficinas municipales competentes podrán exigir al interesado:

Recaudos gráficos generales o de detalles y escritos complementarios a los presentados en el trámite normal de visado de proyecto.

Estudios sectoriales de factibilidad.

Garantías a favor del Municipio, a ejecutarse de no cumplir la obra realizada con

En caso de proyectos de gran impacto urbanístico, el Ejecutivo Municipal, a instancia propia, de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental o a petición de otras partes, podrá consultar complementariamente a entidades sectoriales, a otros expertos o a los vecinos, pudiendo implementar mecanismos de audiencia pública.

Una vez cumplidos estos trámites, la homologación final de los proyectos gestionados como Producto urbanístico deberá recaer en el UTGUA, el que dispondrá de 15 días para tratarlo. En caso de no hacerlo, la anuencia se considerará concedida al cabo de dicho plazo.

b) EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Todas las acciones reguladas por la presente norma deberán considerar la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del medio ambiente, de acuerdo a los principios rectores del Capítulo 5 del presente Código y teniendo en cuenta especialmente:

- a) Impedir las acciones degradantes del medio y corregir los efectos adversos ya producidos.
- b) Conservar el paisaje natural, los sitios, lugares, monumentos y obras de interés arquitectónico y todo aquello que integre el patrimonio natural y cultural del Municipio.
- c) Impedir la contaminación ambiental, no emitiendo residuos o efluentes en el suelo, aire o cuerpos de agua, cuando ellos contengan agentes físicos, químicos o biológicos, en cantidades tales que produzcan una disminución de su aptitud o afecten negativamente a la flora, la fauna y la salud, bienestar y seguridad de la población humana.
- d) Impedir la contaminación ambiental, no emitiendo ruidos o vibraciones que afecten negativamente la salud y bienestar de población humana.
- e) Conservar la diversidad biológica evitando toda acción que implique captura, cautiverio o muerte de individuos o especies animales declaradas en peligro por los organismos competentes de la Nación, Provincia o Municipio, como así también la transformación significativa de sus hábitats.

c) UNIDADES DE GESTION

La puesta en marcha de estos espacios de concertación social para el abordaje integral tanto de temas como de porciones de territorio que resulten estratégicos para el desarrollo de la localidad, se detalla en el Capítulo 5 del presente Código.

2.2. NORMAS GENERALES DE OCUPACION DEL SUELO

2.2.1 CONCEPTOS, DEFINICIONES E INDICADORES URBANÍSTICOS

a) RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES

Definiciones

- Subdivisión: cualquier clase de división de lotes, parcelas o predios.
- Urbanizaciones: toda subdivisión donde fuese necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes, con el objetivo de crear bloques o manzanas. Incluye la dotación de: servicios de infraestructura completos, de espacios verdes y reserva fiscal y conexión vial con la trama circulatoria existente.
- Conjunto urbanístico integral: es una urbanización integral que incluye la construcción de edificios y, en caso de corresponder, la creación de espacios y equipamientos públicos. Se incluye en estos casos los regímenes de propiedad horizontal (P.H.) que también deberán ceder los espacios para equipamiento y espacio verde.
- Bloque o manzana: fracción de terreno conformado por una o más parcelas, rodeada de vías públicas en todo su perímetro.
- Vía pública: ruta, calle, callejón y todo paso abierto al tránsito declarado expresamente por la autoridad competente "vía pública".
- Servicios de infraestructura completos: a los efectos de la aplicación de esta norma, se entenderá por tales a la conexión a red de agua corriente o sistema de aprovisionamiento aprobado por la Municipalidad, conexión a red cloacal o sistema de tratamiento de afluentes aprobado por la Municipalidad, conexión a red de gas o sistema de aprovisionamiento aprobado por la Municipalidad, conexiones a redes de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público y pavimentos o tratamiento de calzadas aprobado por la Municipalidad.
- Unidad funcional (U.F.): unidad mínima habitable, cuya dimensión se calcula en cada zona. Para vivienda la superficie mínima de la U.F. esta regulada por el índice de habitabilidad ($m^2/hab.$) variará por zonas según los niveles de

ocupación de las viviendas. Para otros usos se regulará a través de los m² mínimos aceptables para cada actividad.

Cantidad de viviendas unifamiliares por m² de parcela (CVUP): se utiliza para determinar la cantidad de viviendas unifamiliares a construir en cada lote en función de su superficie, se expresa como una fracción que indica la cantidad de viviendas unifamiliares a construir por metro cuadrado de parcela.

B) RELATIVOS A LAS PARCELAS

Definiciones

- Lote, parcela o predio: área indivisa de terreno designada como tal en los planos registrados por autoridad competente.
- Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a la vía pública.
- Parcela intermedia: la que no es parcela de esquina.
- Cota de la parcela: cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulta de la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal (L.M.) que corresponde al frente de la parcela.
- Profundidad de la parcela: dimensión medida en sentido perpendicular a la L.M.
- Línea divisoria de fondo de la parcela: la opuesta y más distante de la L.M..
- Línea divisoria lateral de la parcela: la que concurre a la L.M. o a la línea divisoria de fondo de la parcela.
- Superficie mínima: menor extensión areal que debe tener cada parcela.
- Lado mínimo: menor dimensión lineal entre líneas divisorias laterales que debe tener cada parcela.
- Parcela no conforme: la que no cumple con los requisitos de superficie, frente o ancho mínimo o con la de relación ancho-profundidad exigido para cada zona.

Línea municipal (L.M.)

Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o de la vía pública futura señalada por la Municipalidad.

- Alineación: toda obra nueva que se levanta con frente a la vía pública debe seguir la L.M., salvo en aquellos casos para los cuales se hayan consignado retiros obligatorios de la misma, de acuerdo a cada zona.
- Línea municipal de edificación (L.M.E.); en todas las nuevas construcciones que, deberá respetarse un retiro de frente establecido en el cuadro de indicadores del presente Código, acorde con las características de cada zona. La franja de terreno comprendida entre la L.M. y la línea de edificación resultante del retiro previsto, deberá permanecer libre de toda construcción.
- Línea Municipal de esquina u ochava (L.M.O.): línea municipal cuyo trazado es la bisectriz del ángulo formado por las L.M. concurrentes a la esquina de una manzana.
- Formación de espacios libres en las esquinas: en las parcelas de esquinas se prohíbe la construcción en la superficie del terreno comprendido en las L.M.E. concurrentes y la L.M.O. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.
- Obligación de materializar la L.M.O.: es obligatorio materializar la L.M.O. cuando se realicen aperturas, enganches o rectificaciones de vía pública, se construyan edificios o aceras o se modifiquen las existentes.

- Traza y dimensión de la L.M.O.:

Caso General: la traza de L.M.O. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M.E. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.M.E., según el siguiente cuadro:

S = (Suma de los anchos de las calles concurrentes en el cruce)	a < 75*	75* < a < 85*	85* < a < 95*	95* < a < 105*	105* < a < 120*	120* < a < 135*	a > 135
S > 24,00 m.	4	6	7	8	6	5	0
24,00 < S < 42,00 m.	4	6	6	6	6	5	0
42,00 < S < 70,00 m.	4	5	5	5	5	5	0
S > 70,00 m.	4	4	4	4	4	4	0

- La línea municipal de Ochava comprendida en una urbanización especial aprobada por la Municipalidad, se ajustará a la traza fijada en la urbanización.
- Retiro obligatorio de la L.M.O.: cuando existe retiro de la L.M.E. también deberá respetarse un retiro obligatorio de la L.M.O. hasta la altura de 3,00 m. sobre la cota

de la parcela de la L.M.E. Dicho retiro se obtendrá trasladando la traza de la L.M.O. paralela a si misma y conservando su dimensión.

- Edificación detrás de la L.M.O.: en los casos en que se definen como obligatorios en el inciso 4) deberá materializarse la línea original de ochava a que se hace referencia en el inciso 3), mediante signos claros e inconfundibles a fin de establecer que la superficie del terreno comprendida entre la traza original y la de retiro pertenece a la parcela de esquina.
- Cuerpos Salientes Cerrados sobre la L.M.O.: por encima de los 3,00 m. sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.M.E. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.M.O., formando cuerpos salientes cerrados con un vuelo limitado como sigue:

Angulo formado por la L.M.E. de las calles concurrentes	Vuelo Máximo del cuerpo cerrado
a < 75*	1.50 (*)
a > 75*	hasta el encuentro de las L.M.E.

- En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera paralela al cordón de pavimento y distante a 0.80 m. de la arista exterior de éste. En las certificaciones del nivel que se expidan para parcela de esquinas, se dejará constancia de la curvatura del cordón del pavimento actual o del que la Autoridad de Aplicación resuelva adoptar en cada caso. En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las L.M.E. de las calles concurrentes, según lo establecido en este Inc., no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para el soporte del saledizo.

- Cuerpos Salientes cerrados sobre el retiro obligatorio de la L.M.O.: por encima de los 3,00 m. sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la línea de retiro obligatorio de ochava siguiendo la prolongación de las líneas municipales de edificación hasta su intersección, formando cuerpo saliente cerrado con la única limitación que cuando el ángulo

formado por las mismas sea inferior a 75°, dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,50 m.

Viviendas en parcelas mínimas

En todas las áreas donde se admiten los usos residenciales, se permitirá la construcción por parcela de una vivienda individual compatible con el grupo familiar, aún en los casos que ello no fuera posible en virtud de los indicadores urbanísticos establecidos.

Esto no rige en los casos en que la vivienda sea de uso complementario.

Englobamiento parcelario

- Estímulo por englobamiento parcelario: en todos los distritos de zonificación urbana, cuando por medio del englobamiento o redistribución parcelaria se configuran parcelas que cumplen con los requisitos establecidos en las normas de fraccionamiento de la tierra y urbanización: las parcelas que incrementen su superficie podrán aumentar los valores del F.O.T. asignados según el distrito correspondiente hasta un 20 % del F.O.T. básico establecido.
- Obligatoriedad del englobamiento parcelario: para solicitar la aprobación de los planos de edificación de una obra existente o proyectada sobre dos o más lotes colindantes, deberán englobarse los mismos en una sola parcela mediante la operación de mensura correspondiente. El plano resultante deberá encontrarse registrado la Dirección General de Catastro de la Provincia del Neuquén, sin lo cual no se dará curso al Expediente de Edificación.

El recurrente podrá solicitar la visación en previa del proyecto, para lo cual se requiere plano de englobamiento visado por la Autoridad de aplicación Municipal. En los casos en que se presente la construcción sobre una parcela con aberturas o pasos que comuniquen lotes colindantes del mismo titular de dominio, podrá no exigirse el correspondiente englobamiento; siempre y cuando la edificación de cada parcela, cumpla con las reglamentaciones del presente Código y Código de Edificación; y no exista dependencia funcional ni física que impida la materialización del muro divisorio.

Cuando el proyecto de construcción se desarrolle sobre dos o más lotes de distintos titulares de dominio, se requerirá para su tramitación el englobamiento parcelario.

- La venta de las parcelas involucradas en el proyecto de construcción, acreditada por escritura pública o boleto de compraventa certificada por Escribano Público y debidamente sellada a un sólo propietario o la constitución de una sociedad.
- El establecimiento por medio de escritura pública de un condominio de los lotes afectados.

El Ejecutivo Municipal estará facultado a eximir de la exigencia del englobamiento Parcelario, fundado en razones de interés público o debido a que la índole de la obra a realizar requiera un tratamiento particularizado, en ambos casos con previo informe técnico de la Unidad de Implementación del Plan y el correspondiente dictamen favorable de la Unidad de Gestión Urbano Ambiental.

2.2.2. RELATIVOS A LOS FACTORES DE EDIFICACIÓN

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total. Para el cálculo del F.O.S... se computarán las proyecciones horizontales de todas las superficies semicubiertas.

No se computarán en el cálculo del F.O.S:

- a) aleros salientes hasta un máximo de 1 metro medido perpendicularmente al punto de arranque de la fachada;
- b) balcones, terrazas, galerías salientes hasta un máximo de 1.20 metros, descubiertos o cubiertos hasta una saliente máxima de 1.50 metros;
- c) Los solados impermeables y los pisos de tramas semi permeables si no superan el 5 % de la superficie libre.

Factor de Ocupación Total (F.O.T)

Indicador que refiere a la superficie cubierta total edificable en relación al área total del predio. Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo de cada planta.

2.2.4. RELATIVOS A LAS CLASES DE LOCALES

Clasificación de los locales

- a) Locales de 1ª clase: dormitorios, comedor, salas, estudios, consultorios, escritorio, oficinas, aula, sala de espera, biblioteca, cocina de más de 9 m² y otro local habitable no clasificado de otro modo en éste Código.
- b) Locales de 2ª clase: baño, toilette, cajas de escaleras (principales y secundarias), retrete, guardarropas o vestuario colectivo, espacios para cocinar, antecocina, despensa, cocina de menos de 9 m²; lavadero, depósito (no comerciales o industriales), garaje de uso particular, cuarto de costura, cuarto de planchar.
- c) Locales de 3ª clase: local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, gimnasio y demás locales usados para practicar deportes, cocina de hotel, casa de comida, comedor colectivo, talleres, bar, salón de baile.
- d) Locales de 4ª clase: teatro, cine, quirófano, sala de rayos x, garaje con capacidad mayor de 15 automóviles, laboratorio fotográfico, sala de parto, nursery, baño público.
- d) Locales de 5ª clase: sala de máquinas, locales auxiliares de los edificios, portería.

2.2.5. RELATIVOS A LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Las condiciones adecuadas de habitabilidad del tejido urbano están dadas por el cumplimiento de los requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, etc. Los locales deberán iluminar y ventilar a los siguientes tipos de espacios descubiertos:

Espacio urbano

Espacio aéreo entre los volúmenes edificados de la ciudad capaz de garantizar buenas condiciones de iluminación y ventilación natural a los locales habitables..

Se considerarán espacio urbano:

- a) Espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y espacio entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b) Espacio libre de manzana.
- c) Espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela.

Al espacio urbano pueden iluminar y ventilar toda clase de locales.

Patios

Espacio abierto rodeado en tres o más de sus lados por volúmenes edificados.

- a) Patios apendiculares del espacio urbano: se consideran extensiones del espacio urbano, aquellos patios abiertos por un lado (a) a dicho espacio.

Dimensiones: la abertura (a) de unión con el espacio urbano deberá ser igual o mayor a la profundidad (p) del patio y no podrá ser inferior a 3.50 mts.

Podrán iluminar a los patios apendiculares toda clase de local

Para viviendas unifamiliares las dimensiones se calculan como un patio auxiliar secundario.

- b) Patios de Primera: espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela. Tiene igual jerarquía que los espacios urbanos.

Podrán iluminar a estos patios toda clase de locales.

- Dimensiones:

Lado mínimo ≥ 4 m

En locales enfrentados de una misma unidad funcional, $dl \geq 3,50$.

superficie mínima de patio 16m²

Los planos verticales generados por las líneas divisorias laterales entre parcelas se consideran como paramentos de igual a los que las enfrentan.

c) Patios auxiliares complementarios: espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo ó diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela.

- Podrán iluminar a estos patios los siguientes locales:

De 1ra. y 3ra. clase (cuando formen parte de unidades funcionales con locales que iluminan y ventilan el espacio urbano) con la siguiente limitación:

- Hasta 1 local de superficie máxima de 10 m² en unidades de hasta 2 locales, siempre y cuando el otro local de 1ra. o 3ra. clase ilumine y ventile al espacio urbano.

- Hasta 2 locales de superficie máxima 10 m² cada uno, en unidades de cuatro o más locales de 1ra o 3ra, clase siempre y cuando estos últimos ventilen e iluminen al espacio urbano.

- Dimensiones:

Lado mínimo: cuando se enfrentan locales de una misma unidad funcional = 3.50 m. y cuando se enfrenten locales de distintas Unidades funcionales = 4 m.

d) Patios auxiliares secundarios: espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo ó diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela.

- Podrán iluminar y ventilar a estos patios los locales de 2da., 4ta. y 5ta. clase.

- Dimensiones:

Los lados de los patios auxiliares secundarios no podrán ser menores de 3.50 m., hasta 7.00 m. de altura; de 4.00 m a partir de los 7.00 m.

La dimensión perpendicular a ésta (d') tendrá un lado mínimo de 3 (tres) metros siempre que no iluminen locales sobre éstos paramentos.

Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, o no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas, se permitirán los toldos plegables de tela o metálicos y solamente cubriendo el piso inferior que afecte al patio.

2.2.5. RELATIVOS A LAS MORFOLOGÍA URBANA

Retiros laterales / Retiros de frente / retiros de fondo

Se establecen en el cuadro de Indicadores Urbanísticos y deberán aplicarse en la totalidad de los lados de la parcela, según corresponda.

Las construcciones bajo la cota de la parcela

En el caso de ser necesaria la edificación por debajo del nivel de la cota de la parcela se admitirá solo con destino a estacionamiento vehicular, y podrán ocupar toda la parcela hasta un nivel máximo de 1m por sobre la cota natural de la misma.

Este tipo de edificaciones se permitirán siempre y cuando respeten las áreas de retiros de fondo y laterales destinadas a la existencia de huerta familiares. Quedan eximidas de lo antedicho las zonas CP-Et- cpm, en las que no es obligatorio el espacio de parcela destinada a la producción primaria de autosustento. NO obstante ello, independientemente del destino de los subsuelos deberá dejarse el porcentaje de superficie con el área parqueado del nivel superior correspondiente al FOS de la zona.

Construcciones sobre planos límites de altura máxima

Por encima de los planos límites fijados por estas normas, solo podrán sobresalir, antenas, pararrayos, conductos, tanques y chimeneas que sean exigidos

- b) Uso permitido: Uso predominante o complementario que puede implantarse en una zona y como tal es mencionado expresamente, siempre que los grados de perturbación que originen sean compatibles con las normas de este Código.
- c) Uso predominante: Uso permitido que se procura sea de difusión masiva en una zona.
- d) Uso complementario: Uso permitido por su característica de satisfacer los requerimientos del uso predominante de una zona.
- e) Uso condicionado: Uso que puede permitirse solo mediante una evaluación previa del impacto urbanístico y/o ambiental, quedando supeditada su aprobación a lo que la autoridad de aplicación establezca luego de evaluar el proyecto.
- f) Uso no conforme: Uso no permitido en una zona pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita la habilitación de otros casos cuyo uso sea igual o similar al existente.
- g) Uso no consignado: Uso no mencionado expresamente y cuya instalación y funcionamiento no puede ser resuelto por analogía con otros. Ante una solicitud referente a un uso no consignado, la Autoridad de Aplicación deberá realizar un estudio particularizado y, en los casos que corresponda, gestionar la sanción de una ordenanza que posibilite su inclusión como uso permitido.

2.2.6.2 CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO QUE PUEDEN CAUSAR ALTERACION AMBIENTAL.

El listado es una clasificación tentativa y preliminar de usos capaces de generar impacto urbanístico y/o ambiental.

Se detallan a continuación los tipos de emprendimientos que deberán ser sometidos al subsistema de evaluación:

- Proyecto y/o habilitación de Industrias
- Proyecto y/o habilitación de depósitos
- Proyecto y/o Habilitación de Comercios y servicios especiales
- Cambios del estado parcelario

Loteos para usos industriales

Loteos para usos residenciales (urbanizaciones tradicionales, barrios cerrados)

Subdivisiones en propiedad horizontal (viviendas agrupadas, conjuntos multifamiliares, edificios en altura, clubes de campo)

- Proyecto equipamientos especiales (cementeros, aeropuertos, edificios institucionales, etc.).
- Instalaciones para la disposición, transferencia o tratamiento de residuos sólidos o líquidos, domiciliarios, industriales, patógenos o peligrosos.
- Desarrollo de nuevos proyectos de explotación agrícola, granjera, forestal, turística, minera (canteras) etc.
- Proyectos de modificación de las situaciones actuales de los espacios de uso público
- Proyectos de centrales de producción de energía y líneas de alta tensión o red telefónica central
- Proyectos para la conducción de fluidos inflamables o peligrosos (oleoductos, gasoductos, etc.)
- Proyectos de incorporación o modificación de sistemas de transporte automotor, ferroviario, fluvial, aéreo, etc.) de índole pública o privada.
- Construcción de obras para riego, drenaje, abastecimiento de agua, tratamiento de residuos líquidos etc.
- Construcción de caminos o modificación de vías de circulación (avenidas, rutas multitrochas, vías férreas, etc.) y de instalaciones conexas a las mismas (estaciones de cargas o transferencias, playas de estacionamiento o de maniobras, terminales de transporte de cargas o de pasajeros. etc.)
- Proyectos que modifiquen las situaciones actuales de las franjas costeras sobre los arroyos.
- Proyectos recreativos y de culto (discotecas, autocines, parques de diversiones, circos, ferias, templos, etc.)
- Proyectos deportivos (autódromos, pistas de motocross, kartódromos, velódromos, estadios polideportivos, etc.)

La presente enumeración es enunciativa, quedando a criterio de la autoridad de aplicación la incorporación de otros emprendimientos no enumerados pero que revisten posible impacto sobre el ambiente.

2.2.6.3. Nueva Radicación Industrial:

Para la radicación de nuevas actividades industriales deberán cumplirse además de los requisitos que considere la Autoridad de Aplicación, las disposiciones de las leyes

Nacionales que rigen la materia y las normas especiales para las nuevas radicaciones industriales.

Respecto de la instalación de un sector de uso específico para la radicación Industrial como sector de usos predominantes, para la mediana y gran Industria, en el caso de surgir la demanda de instalación de este tipo de emprendimientos, deberá someterse al proceso de evaluación de impacto ambiental. La localización de este tipo de área de uso específico, debería analizarse en el marco del trabajo intermunicipal, conjuntamente con localidades cercanas, Barrancas más específicamente, de modo tal de optimizar los recursos necesarios para la materialización del proyecto, así como para mitigar los impactos negativos sobre el sistema ambiental, que este tipo de emprendimiento conlleva.

2.3.3. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.

Toda actividad que por su naturaleza requiere operar con vehículos de carga, deberá tener los espacios adecuados para que las tareas de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito de la vía pública. En las tareas mencionadas, además de la carga y descarga propiamente dicha se incluyen las maniobras que los vehículos deben realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos. Estos requerimientos serán explicitados en el cuadro de referencias de usos por zona.

2.3.4. REQUERIMIENTO PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS:

El estacionamiento será resuelto dentro de la superficie autorizada de F.O.S. máximo permitido en cada distrito.

A los efectos de cálculo del F.O.T. no se incluirá la superficie cubierta o semicubierta destinada a estacionamiento.

No serán exigibles los requerimientos de estacionamiento previstos en el cuadro de usos por zona, cuando se trate de parcelas cuyo ancho de frente sea igual o inferior a siete (7) metros y la necesidad de estacionamiento sea igual o inferior a tres (2) módulos. Así como en pequeñas parcelas en donde por las dimensiones no se pueda albergar la edificación prevista (exclusivamente vivienda) y la huerta de autoconsumo, en este caso se prioriza la coexistencia del espacio de la vivienda y la huerta.

Para los usos que se detallan en las listas de usos para cada zona se deberán prever los espacios necesarios para guarda y estacionamiento de los vehículos de los que habitan o trabajan en el lugar.

Cada vehículo deberá tener libre ingreso y egreso de la parcela, sin que ello implique la movilización de otro rodado.

Se considera un módulo de 25 m². de superficie para cada vehículo, como superficie de estacionamiento incluida la circulación de los mismos. Las exigencias para cada uso son las que se indican en las listas de uso para cada zona. Los indicadores se adjuntan a las referencias de los cuadros de usos por zonas.

CAPITULO III: NORMAS GENERALES DE USO DEL SUELO

3.1 ZONIFICACION POR AREAS GENERALES

3.1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LAS ZONAS Y TIPO DE ZONAS.

Zona: Extensión territorial a la cual este Código de planeamiento urbano ambiental asigna normas específicas y homogéneas en toda su extensión.

La zonificación general: surge de la estructura Urbana deseada para el ejido de la localidad, la cual se ha sintetizado en el plano de Estructura urbana deseada para la localidad con escenario temporal año 2010.- Plan Ordenamiento Urbano Ambiental Buta Ranquil.

De esta zonificación surgen dos tipos de áreas:

- **Áreas generales:** esta zonificación del ejido expresa los distintos modos de apropiación y explotación del suelo (subdivisión, morfología, usos del suelo, etc.).
- **Áreas especiales:** son áreas definidas por características especiales ya sea: de erosión, de inundabilidad, de valor patrimonial natural ó construido, de degradación ambiental. Estas áreas pueden superponerse o no a las áreas generales, y en ellas se determinan distintas acciones a emprender: de protección, de preservación, recuperación, de restricción etc. Según los objetivos planteados.

Áreas Generales

Dentro de esta clasificación y en función del Diagnóstico Urbano y Ambiental realizado en el Plan de Ordenamiento urbano ambiental para la localidad han quedado definidas dentro del ejido de la localidad las siguientes "Áreas Generales":

- Área Urbana
- Área Periurbana
- Área Rural

Area urbana

En esta se localizan aquellos usos que son propios de la dinámica funcionamiento de la localidad, de su población, en lo referente a usos como la residencia, el equipamiento comunitario, comercio en sus diferentes escalas, la movilidad urbana, etc. Territorio con presencia de coberturas de servicios destinadas a satisfacer las funciones de hábitat urbano de la localidad.

Se incorpora dentro de la directriz particular para esta área las porciones de territorio que corresponden a la planta urbana amanzanada actual, y al sector correspondiente al área de expansión urbana del Barrio María Auxiliadora en su totalidad, etapa 1º, 2º y 3º.

El Area urbana de la localidad se estructura dentro según áreas menores compuesta por diferentes tipos de Zonas:

• Areas generales

Zona residencial densidad baja

Zona residencial densidad media

Zona equipamiento turístico

• Area centrales y corredores:

Zona Centro principal y centro secundario.

Zona Corredores urbanos principales

Zona Corredores urbanos secundarios

Zona Corredores temáticos Turísticos, Patrimoniales, etc.

Zona Corredores de borde de planta urbana

Zonas Residenciales:

Son zonas destinadas a la localización predominante de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en el caso de los distritos residenciales generales usos conexos con el residencial.

Zonas destinadas a la vivienda con uso complementario de huerta u otros usos de tipo productivo de autosustento, acorde con el perfil de la localidad. Caracterizadas entre sí de acuerdo a la densidad poblacional del sector. Esto responde a la necesidad de conservar características correspondientes a baja densidad de ocupación de suelo, parcelas con patio que permitan la posibilidad de desarrollo de algún emprendimiento familiar que facilite el autosustento, etc. plantean una parcela mínima a proponer de 450 m², que es la superficie considerada en la demanda de suelo para este uso.

En este sentido la estructura parcelaria para las Zonas en la planta urbana, corresponde a la mínima de 15m x 30m, independiente de las diferenciales respecto a densidad edificatoria existente entre ambas.

Las zonas residenciales generales quedan divididas del siguiente modo:

- **Rgm** Zona residencial general densidad media
- **Rgb** Zona residencial general densidad baja

Nomenclatura:

Cada zona esta designada a primer lugar por una letra mayúscula que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Luego una letra minúscula que expresa el carácter de cada una y una tercera letra minúscula que expresa diferentes densidades poblacionales que caracterizan a las distintas zonas residenciales.

Zonas de Equipamiento turístico

Zona con carácter predominante turístico con usos mixtos complementarios tales como el recreativo, el equipamiento comunitario, el comercio minorista, servicios de ruta, de modo tal de que la zona pueda adquirir un carácter mixto con predominancia de lo turístico. La vivienda podrá localizarse con carácter de complementario.

Esta zona se identifica del siguiente modo.

- **Et** Zona equipamiento turístico

Nomenclatura:

Primer letra mayúscula expresa el carácter del tipo de uso a localizar, una segunda letra minúscula expresa el carácter del uso dominante.

Zonas Centro

Sector urbano de agrupamiento de usos administrativos, financieros, comerciales y de servicios, a distintos niveles cuali y cuantitativos, se definen características diferenciales entre distintas categorías de centro. Tales actividades producen algún tipo de molestias que pueden perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales. Por esta razón, en estos distritos se admite el uso residencial pero con ciertos grados de restricción.

Las zonas centrales quedan divididas del siguiente modo:

- **Cp** Centro Principal Escala Urbana
- **Cs** Centro Secundario Escala Interbarrial

• **Cp** Centro Principal Escala Urbana

Sector de fuerte identidad de concentración social de la localidad, dado aglutinador de diferentes actividades recreativas, cívicas, más allá de los usos centrales antes descritos.

Se deberá fortalecer este carácter identidad no solo en lo referente a acciones concretas en lo referido a la normativa para las parcelas privadas, sino también en la legislación y gestión del espacio público, dado que será necesario fortalecer los aspectos normativos con acciones proyectuales que permitan cualificar el espacio urbano central.

Por tratarse del centro principal histórico de la localidad, núcleo de la planta urbana fundacional, es conveniente promover la localización de todas aquellas actividades centrales que fortalezcan ese carácter y esa jerarquía dentro del sistema de centros que de la localidad.

• **Cs** Centro Secundario Escala Interbarrial

Carácter similar al anterior en cuanto a la diversidad de usos que albergaría. De escala interbarrial. Sector de relevancia en lo referente a la consolidación del mismo, para lograr una adecuada articulación entre planta urbana consolidada y

sector Barrio María Auxiliadora. Dada la importancia de incorporar a esta porción de territorio a la estructura urbana existente, el rol del centro secundario será estratégico

Nomenclatura

Cada zona esta designada, en primer lugar, por una letra mayúscula que expresa la característica dominante del área, según los usos predominantes.

En segundo lugar una letra minúscula que define las distintas categorías y escalas de Centros.

Zonas Corredores

Son zonas de conformación lineal que afecta las parcelas con frente a determinadas vías.

- **Cpm** Zona corredor principal mixto
- **Cs** Zona corredor secundario
- **crt** Zona corredor recreativo turístico general
- **crt2** Zona corredor recreativo turístico particular.
- **Cci** Zona corredor cívico institucional.

• **Cpm** Zona corredor principal mixto

Constituyen ejes estructuradores de la estructura urbana, y concentra a lo largo de su desarrollo una serie de usos del suelo diverso, en los cuales se combinan la residencia, el comercio, equipamientos comunitarios a escala urbana, comercios vinculados al turismo y servicios de ruta, etc. Desde el punto de vista espacial deberán mantenerse las características de gran riqueza, en el caso de los sectores consolidados así como el fomento de acciones en este sentido para los sectores en proceso de consolidación. Esto permitirá fortalecer la potencialidad de consolidación del mismo como un espacio urbano jerarquizado, a través de obras que afiancen aún más su rol estratégico.

En el corredor podrá convivir el uso residencial con ciertas restricciones, fomentando de este modo la consolidación de áreas residenciales de escala barrial

en sectores aledaños preservadas de ciertos usos con los cuales no habría total compatibilidad.

Cs Zona corredor secundario

Corredor de carácter interbarrial, en los que se deberán localizar una serie de usos como el comercio minorista, servicios, talleres artesanales y algunos equipamientos comunitarios.

- **crt** Zona corredor recreativo turístico general

En este se localizan usos vinculados a la recreación y al turismo de escala urbana y regional. En el mismo se localizan usos del suelo recreativos turísticos de escala urbana que permitan el aprovechamiento y preservación de las características naturales y paisajísticas que brinda el entorno. Su carácter responde a la localización de equipamientos con buena accesibilidad desde la trama vehicular, en el cual el uso del automóvil sea factible.

- **Crt1** Zona corredor recreativo turístico particular

Idem anterior, en lo relativo al carácter dominante. Por tratarse de áreas de paisaje en las cuales el acceso vehicular está más restringido, el mismo prevé la localización de usos que complementen actividades tales como paseos de bicicleta, peatonales, cabalgatas, etc.

- **Cci** Zona corredor cívico institucional.

Se localizarán usos de tipo institucionales, financieros, comunitarios de escala urbana, etc. de modo tal de fortalecer el carácter preexistente del mismo. El uso residencial será complementario a los mismos.

- Nomenclatura:

Primer letra minúscula expresa la característica dominante de la zona. En segundo lugar una letra minúscula que expresa la característica dominante de la zona que atraviesa el corredor según los usos predominantes y por último un número cardinal que tiene por objeto diferenciar distintos corredores dentro de una misma zona de acuerdo a su carácter .

Area Periurbana

El área periurbana define su identidad territorial en su carácter transicional y en su clara diferenciación morfológica y funcional. Esta transición permite la coexistencia alternada en un mismo espacio de usos propios de lo urbano y lo rural. En esta interfase se alternan y disminuyen los servicios del área urbana (infraestructura, transporte, recolección de basura, etc.) y se atenúan los "servicios ecológicos" que brindan las áreas rurales (capacidad de absorber dióxido de carbono, descomponer materia orgánica, regular el flujo de agua, etc.).

Así mismo deberán posibilitar la desmaterialización de la trama circulatoria, con el fin de detener el avance de lo urbano sobre las áreas rurales y la extensión indiscriminada de la planta urbana. La consolidación de este anillo constituye un un borde físico funcional concreto, para la expansión de la planta urbana

Se incorpora dentro de la directriz particular para esta área las porciones de territorio que corresponden al anillo de borde de la planta urbana actual, y al sector correspondiente al sector oeste del área de expansión urbana del Barrio María Auxiliadora, en función de considerar como escenario de proyección el año 2010.

El área periurbana se divide en los siguientes Tipos de Zonas:

- **Ppp** Zona Periurbano de producción primaria
 - **Prt** Zona Periurbano recreativo turístico
 - **Pi** Zona Periurbano industrial
-
- **Ppp** Zona Periurbano de producción primaria
Zona de actividad primaria, huertas, corrales de cría de ganado y otras vinculadas a las mismas y a la actividad ganadera extensiva como es el caso concreto del matadero municipal. La escala de estos emprendimientos será la escala urbana y fundamentalmente abastecerá la demanda de la población local y alrededores
 - **Prt** Zona Periurbano recreativo turístico
Carácter turístico recreativo en función de recursos naturales y paisajísticos existentes. Se promueve la instalación de usos vinculados a este carácter, así como de las diferentes infraestructuras necesarias, de servicio, accesibilidad, etc. La

escala de estos emprendimientos será la escala urbana y fundamentalmente abastecerá la demanda de la población local y alrededores.

• **Pi** Zona Periurbano industrial

Sector de localización de usos vinculados a la pequeña y mediana industria. Fundamentalmente se promoverá la instalación de equipamientos industriales de apoyo a la actividad urbana, productiva primaria, y otros que puedan surgir como demanda, de acuerdo a la escala antes citada

Nomenclatura:

La primera letra mayúscula hace referencia al área periurbana, la segunda y tercera minúscula hace referencia al carácter de la zona los que se diferencian en función de los usos que garanticen la preservación del carácter original y en unos casos, paisajísticos, y de usos ya existentes en otros.

Area Rural

En esta área predominan los ecosistemas naturales donde prácticamente no existen acciones antrópicas, sino en casos puntuales. Salvo para los casos en los que se establezcan usos específicos, son áreas que permanecen en reserva.

El área rural se divide en las siguientes zonas

- **Ppi** Zona Producción Primaria intensiva
- **Rt** Zona de Recursos Turísticos
- **Ar** Zona área de reserva

Ppi Zona Producción Primaria intensiva: Son zonas destinadas a la explotación agrícola y granjera.

Conjuntamente con los usos agropecuarios intensivos, se permiten usos residenciales y otras actividades conexas relacionadas con las actividades predominantes.

Rt Zona de Recursos Turísticos

Son zonas destinadas al uso turístico recreativo predominante aquellas áreas que por sus características intrínsecas presentan el carácter de recurso u atractivo turístico. Sitios de tipo natural o cultural capaces de motivar la visita o radicación transitoria. En general demandan un tratamiento particularizado en función de sus peculiaridades y potencialidades de lo cual emergen pautas de manejo diferenciales para cada uno de ellos. Deberán realizarse estudios puntuales para la puesta en valor y uso sustentable de cada uno de ellos considerando la realización de evaluaciones de impacto ambiental y la definición expresa de las estrategias para la gestión de visitantes.

Conjuntamente a dicho uso predominante, según el caso, se permiten actividades vinculadas al mismo; serán aquellas necesarias para la atención y comodidad del visitante. Dicho permiso estará sujeto a los resultados de los estudios preliminares a cargo de la autoridad de aplicación.

Como normas generales para el manejo de las zonas de recursos turísticos el presente código dispone que en todos los casos deberán realizarse los estudios de base sobre los recursos y la posterior elaboración de proyectos integrales para su puesta en valor acompañados de su respectiva evaluación de impacto ambiental.

La administración y mantenimiento de los sitios estará a cargo del estado municipal; sólo podrá delegar a terceros la prestación de servicios vinculados al desarrollo de las actividades recreativas bajo la figura legal que la autoridad de aplicación considere pertinente.

Las intervenciones físicas deberán ser de carácter mínimo y estar justificadas bajo la dinámica de la actividad a desarrollar. En caso de ser de gran envergadura y contar con el justificativo correspondiente el permiso quedará a criterio de la autoridad de aplicación.

Todas las zonas de recursos turísticos deberán contar previamente a ser puestas en el ámbito de la promoción con las instalaciones y equipamientos básicos que garantice su conservación y uso sustentable.

Ar Zona área de reserva

Es el área del ejido sin usos asignados, que constituyen reserva de territorio para usos demandantes de suelo, trascendiendo el escenario temporal del año 2010. Es el área donde predominan los ecosistemas naturales, donde prácticamente no existen acciones antrópicas. Este área se mantiene en reserva especialmente para usos específicos que deban localizarse lejos de las áreas pobladas.

Nomenclatura

La primera letra (mayúscula) hace referencia al carácter dominante del área, la segunda letra minúscula al tipo de producción o tipo de actividad que complementa al carácter dominante.

3.1.2. LOCALIZACION DE LAS ZONAS

La localización y límite de las zonas especificadas están indicadas en los diferentes planos de delimitación de zonas que integran el presente Código y que se denominan Planos de Zonificación.

Delimitación de las zonas

La delimitación de las zonas no se hacen por los ejes de calles, siempre las calles son homogéneas en lo referido a usos del suelo, como en los indicadores Urbanísticos.

Para definir que indicadores se consideran en las calles que son límites de zona, se debe tomar el correspondiente a la zona de menor densidad edificatoria.

Las zonas definidas como corredores hace referencia a los lotes frentistas. Los lotes con frentes a dos calles se consideran los indicadores Urbanísticos del corredor hasta la línea media de profundidad del lote.

3.2. ZONIFICACION POR AREAS ESPECIALES

La presente norma define dos tipos de áreas: las generales y las especiales. Cuando hay superposición de estos tipos de áreas sobre una parcela se regirán por las normas establecidas en el cuadro indicadores urbanísticos (3.3.1.) y el cuadro de usos permitidos (3.3.2.) debiéndose tener en cuenta las condicionantes que el **área especial** le impone al **área general**. En el proceso de evaluación pueden generarse requerimientos particularizados por parte de la autoridad de aplicación.

Cuando no existe superposición y las parcelas se encuentran dentro de un área especial regirán normas específicas para dicha área.

Las áreas especiales dentro del Ejido se clasifican del siguiente modo:

- Zonas de Usos Específicos
- Zonas de restricción
- Zonas de protección
- Zonas de preservación

Zonas de Usos Específicos

Constituyen sectores en los cuales se desarrollan actividades relacionadas con la escala local o de regional. Los usos ya instalados ó a instalar en los mismos requieren de una gestión y normativa específica.

Por tratarse de emprendimientos que requieren determinadas condiciones, deberán garantizarse aspectos tales como la provisión de infraestructuras necesarias, sobre todo en lo concerniente a efluentes líquidos, sólidos, gaseosos, accesibilidad desde las vías urbanas y regionales según los casos, etc. En el caso de los emprendimientos ya existentes, se deberá incorporar estas sugerencias y realizar las consideraciones oportunas tendientes a un adecuado funcionamiento de los mismos. Para el caso de nuevos emprendimientos, en función de las localizaciones sugeridas, contemplar los requerimientos que se evalúen como necesarios.

Respecto de los sectores aledaños, se deberán incorporar las compatibilidades e incompatibilidades de usos del suelo, así como las diferentes medidas mitigatorias y preventivas que se consideren apropiadas.

Según los casos la autoridad de aplicación analizará la incorporación los estudios que considere apropiados acorde al tipo de emprendimiento, ya sea informe ambiental ó evaluación de impacto ambiental. La autoridad de aplicación proveerá los términos de referencia correspondientes. En los mismos se admite la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a linderos y respeten la normativa general del presente Código.

Toda mejora o modificación de actividades que se prevea, deberá ser puesta a consideración de la autoridad de aplicación.

Los usos identificados se detallan a continuación:

Ue1: Cementerio

Ue2: Matadero Municipal

Ue3: Piletas de tratamiento de líquidos cloacales

Ue4: Planta Residuos sólidos Municipal

Ue5: Parador de colectivos de media y larga distancia.

Ue6: Espacios Verdes recreativos

Zonas de restricción

Constituyen sectores que por sus características presentan limitaciones severas para el desarrollo de actividades. Toda intervención humana en estas zonas deberá someterse a consideración de la Autoridad de Aplicación. Las propuestas serán evaluadas en relación al mantenimiento del equilibrio ecológico y la calidad paisajística y al ordenamiento ambiental general del ejido.

Se han identificado dos sectores de territorio que deben estar restringidas para la instalación de usos urbanos permanentes como son el uso residencial y sus complementarios, los equipamientos comunitarios, usos turísticos de instalación permanente, etc.

Se han identificado sectores de territorio que deben estar restringidas para la instalación de usos urbanos permanentes como son el uso residencial y sus complementarios, los equipamientos comunitarios, usos turísticos de instalación permanente, etc.

Las zonas de restricción identificadas son las siguientes:

- Zr1:** Faldeos de las elevaciones ubicadas al norte de la localidad
- Zr2:** Zona de seguridad de Infraestructura regionales
- Zr2a** Zona franja de seguridad de electroductos
- Zr2a1** Franja de seguridad, normativa de aplicación
- Zr2a2** Franja de seguridad, verificación de cumplimiento
- Zr2a3** El organismo fiscalizador y normativo regulador de la electricidad
- Zr2b** Zona franja de seguridad gasoductos
- Zr2b1** Franja de seguridad, normativa de aplicación
- Zr2b2** Franja de seguridad, verificación de cumplimiento
- Zr2c** Franja de restricción correspondiente a una ruta Nacional N° 40
- Zr3** Zona de Restricción aledaña a los arroyos y áreas de mallines
- Zr3a** Zona de Servicio aledaña a los cursos de agua
- Zr3b** Área de Mallines
- Zr4** Zona de Servicio de los Canales de riego
- Zr5** Zona de Servicio de canal de guardia de los faldeos
- Zr6** Zona de las vertientes

- **Zr1:** Faldeos de las elevaciones ubicadas al norte de la localidad
- La delimitación de la zona de faldeos de las elevaciones ubicadas al norte de la localidad es la graficada en el plano N° 3 "Áreas Especiales" del presente Código. Corresponde a los sectores con mayor pendiente o con encauzamiento de agua. La delimitación precisa de esta zona surgirá del estudio pluvioaluvional que se realice para el sector
- **Zr2:** Zona de seguridad de Infraestructura regionales
- La delimitación de esta zona es la graficada en el plano N° 3 "Áreas Especiales" del presente Código.
- **Zr2a** Zona franja de seguridad de electroductos: como primer medida es necesario que se identifique los distintos tipos de líneas (denominación Kw transportados).
- Zr2a1** Franja de seguridad, normativa de aplicación: A los efectos de aplicar las restricciones preventivas para garantizar la seguridad pública, las distancias horizontales y verticales con relación al terreno u otras construcciones son referenciadas a la Reglamentación sobre Líneas Aéreas Exteriores (Asociación

Argentina Electrotécnica) y a la Especificación Técnica T- 80 (Agua y Energía Eléctrica).

Zr2a2 Franja de seguridad, verificación de cumplimiento: El E.P.E.N. verifica periódicamente las restricciones previstas en la franja de seguridad en la totalidad de la planta urbana, generando las acciones interinstitucionales pertinentes en caso de detecciones de anomalía para el tramo señalado, en el último semestre se ha detectado.

Zr2a3 El organismo fiscalizador y normativo regulador de la electricidad: Dicho organismo exige a las empresas concesionarias la presentación del plan de gestión ambiental. (PGA)

Zr2b Zona franja de seguridad gasoductos: Como primer medida se debe contar con un relevamiento de la traza de todos los gasoductos

Zr2b1 Franja de seguridad, normativa de aplicación: A los efectos de aplicar las restricciones preventivas para garantizar la seguridad pública. Las distancias horizontales con relación al terreno o a otras construcciones son referenciadas a la reglamentación sobre gasoductos.

Zr2b2 Franja de seguridad, verificación de cumplimiento: ENARGAS exige verificar periódicamente las restricciones previstas en la franja de Seguridad en la totalidad de la planta urbana generando las acciones interinstitucionales pertinentes en caso de detecciones de anomalía.

- **Zr2c** Franja de restricción correspondiente a una ruta Nacional: Se establece una franja de 50 m adyacente a ambos lados de la Ruta Nac. Por lo cual cualquier intervención que se pretenda realizar en esta franja adyacente a la carpeta asfáltica de la ruta Nac. 40 deberá contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.
- **Zr3** Zona de Restricción aledaña a los arroyos y áreas de mallines
- La delimitación de esta zona es la graficada en el plano N° 3 "Áreas Especiales" del presente Código. Para delimitar precisamente esta zona es necesario realizar los estudios hidrológicos e hidrogeológicos de base.
- **Zr3a** Zona de Servicio aledaña a los cursos de agua. Se establece para esta zona un ancho fijo de 15 m en el área urbana y de 35 m en el área rural, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación, el ancho de esta franja para el área suburbana. Esta zona se delimitará a ambos márgenes de los cursos de

agua medidos a partir de la línea de ribera y se encuentra afectada por la restricción al dominio establecida por los Art. 2639 y 2640 del Código Civil, Ley Provincial N° 899 – Código de Aguas - Dto. Reglamentario N° 790/99. La Línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a que llegan las aguas de un curso de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil. Esta línea limita la propiedad pública de la privada.

- **Zr3b** Área de Mallines. Hasta tanto se realicen los estudios correspondientes a la dinámica de los mallines, se desalentará la ocupación de estas zonas a fin de preservar el efecto amortiguador característico de estas zonas, evitar problemas de drenaje y minimizar el riesgo contaminación del agua subterránea.
- **Zr4** Zona de Servicio de los Canales de riego
- La delimitación de esta zona es la graficada en el plano N° 3 “Áreas Especiales” del presente Código. A ambos lados del eje de los canales de riego existentes o a construir se deberá establecer una franja de servicio de 15 m los canales principales, de 7 m para los canales secundarios, de 4 m para los canales terciarios y de 2 m para los canales comuneros. Las servidumbre establecidas en las franjas de servicio antes mencionadas posibilitarán el mantenimiento y operación de la infraestructura del servicio de riego.
- **Zr5** Zona canal de guardia de los faldeos
- La delimitación de esta zona es la graficada en el plano N° 3 “Áreas Especiales” del presente Código. A ambos lados del eje del canal de guarda se establece una franja de 7 m de restricción a fin de permitir el mantenimiento de la obra. Se deberá propiciar el estudio correspondiente a fin de adecuar su diseño hidráulico y estructural.
- **Zr6** Zona de las vertientes
- La delimitación de esta zona es la graficada en el plano N° 3 “Áreas Especiales” del presente Código. Se establece una zona de restricción de uso en torno a las fuentes de agua que abastecen a la población. Hasta tanto se realicen los estudios necesarios, esta zona deberá tener un radio mínimo de 30 m del punto de surgencia para las fuentes puntuales (vertientes) y/o un ancho de 15 m del eje de aquellas fuentes de abastecimiento que escurran. En estas no solo se limitará la ocupación con viviendas sino que además se prohibirá el acceso de animales.

Zonas de Protección

Corresponde a sectores del territorio en los cuales el manejo de la instalación de actividades requiere de ciertos recaudos para lograr un equilibrio ambientalmente sustentable, entre la actividad y el soporte natural. En estas zonas a diferencia de las anteriores no se restringe la posibilidad de la instalación de usos ó limita casi exclusivamente a usos que no modifican la estructura original, pero sí plantea una serie de cuidados y medidas mitigatorias que garanticen la calidad ambiental expuesta.

Se han identificado dos zonas en la localidad:

- **Zra** Zona protección de riesgo aluvional
- **Zri** Zona protección de riesgo de inundación.

Zra Zona protección de riesgo aluvional

La delimitación de esta zona es la graficada en el plano N° 3 "Áreas Especiales" del presente Código.

Corresponde a los sectores de faldeos que no se encuentran comprendidos en la zona **Zr1**. De los estudios pluvioaluvionales que se realicen, surgirá la delimitación precisa entre ambas áreas y las obras de infraestructura necesaria a fin de minimizar los riesgos ante la ocupación de estas áreas y para el control, conducción y descarga del escurrimiento pluvioaluvional. Los sectores con riesgo pluvioaluvional serán motivo de estudios particularizados por parte de la autoridad de aplicación. Esta podrá solicitar estudios de Evaluación de Impacto Ambiental para aquellas construcciones que se localizan en este área.

Zri Zona protección de riesgo de inundación.

La delimitación de la es la graficada en el plano N° 3 "Áreas Especiales" del presente Código.

Corresponde a la parte del terreno externa a la línea de ribera de los ríos y arroyos que es cubierta por crecidas extraordinarias calculadas para una recurrencia de cien años. Hasta tanto se realicen los estudios necesarios se establece a dicha franja como el sector comprendido entre la línea de ribera y la línea cuya cota se encuentra a 2 metros por encima de la cota estimada de la línea de ribera para

sección transversal del curso en el sector considerado. En esta zona no se permite la construcción de viviendas permanentes.

Zonas de preservación

Son aquellos sectores en los cuales resulta conveniente preservar el carácter original existente del territorio, como es el caso de los arroyos naturales, y los recursos paisajísticos como el volcán Trómen, las Termas, etc.

Se han considerado dentro de la misma todos los sectores de interés turístico patrimonial de la localidad, ya sean naturales o culturales, identificados en la directriz de espacios abiertos, recreativos y turísticos, que por su importancia estén identificados como elementos de preservación

Los sectores identificados son los siguientes:

- Zp1:** Termas de Buta Ranquil
- Zp2:** Agua Hedionda
- Zp3:** Termas El Sauce
- Zp4:** Cráter Doña Belarmina
- Zp5:** Volcán Tromen
- Zp6:** Área de Cactáceas Pequenco
- Zp7:** Pampa Tril
- Zp8:** Caverna La Salamanca
- Zp9:** Laguna del Aparato
- Zp10:** Sierra de los Reyes
- Zp11:** Cerro Bayo
- Zp12:** Cerro Negro del Tromen
- Zp13:** Cerro Chihuido del Tril
- Zp14:** Puesto Chacaicó
- Zp15:** Puesto Vega de la Totora
- Zp16:** Arroyo Buta Ranquil
- Zp17:** Sitios de Arte Rupestre
- Zp1.a:** Parque Recreativo Longitudinal (Periurbano)

Para el caso específico de Zp16 Curso del Arroyo Buta Ranquil, es conveniente hacer la presente aclaración respecto de la “delimitación” de la es la graficada en el plano N° 3 “Áreas Especiales” del presente Código.

Corresponde al curso de los arroyos propiamente dicho. La zona queda comprendida entre la Línea de Ribera de cada margen, siendo por lo tanto un espacio de dominio público. La Línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a que llegan las aguas de un curso de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil. Esta línea limita la propiedad pública de la privada.

La delimitación de las zonas de preservación restantes se encuentra delimitada en planos N° 3 “Áreas Especiales” del presente Código

3.3. NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA

El ejido de la localidad de Buta Ranquil queda dividido a los efectos de la aplicación de esta norma en diferentes Zonas.

3.3.1. IDENTIFICACION DE LAS AREAS GENERALES

Áreas Generales

Área Urbana

- **Rgm** Zona residencial general densidad media
- **Rgb** Zona residencial general densidad baja
- **Et** Zona equipamiento turístico
- **Cpm** Zona corredor principal mixto
- **Cs** Zona corredor secundario
- **crt1** Zona corredor recreativo turístico general
- **crt2** Zona corredor recreativo turístico particular.
- **Cci** Zona corredor cívico institucional.

Area Periurbana

- **Ppp** Zona Periurbano de producción primaria
- **Prt** Zona Periurbano recreativo turístico
- **Pi** Zona Periurbano industrial

Area Rural

- **Ppi** Zona Producción Primaria intensiva
- **Rt** Zona de Recursos Turísticos
- **Ar** Zona área de reserva

Areas Especiales

Usos Específicos

- **Ue1:** Cementerio
- **Ue2:** Matadero Municipal
- **Ue3:** Piletas de tratamiento de líquidos cloacales
- **Ue4:** Planta Residuos sólidos Municipal
- **Ue5:** Parador de colectivos de media y larga distancia.
- **Ue6:** Espacios Verdes recreativos

Zonas restricción

- **Zr1:** Faldeos de las elevaciones ubicadas al norte de la localidad
- **Zr2:** Zona de seguridad de Infraestructura regionales
- **Zr2a:** Zona franja de seguridad de electroductos
- **Zr2a1:** Franja de seguridad, normativa de aplicación
- **Zr2a2:** Franja de seguridad, verificación de cumplimiento
- **Zr2a3:** El organismo fiscalizador y normativo regulador de la electricidad
- **Zr2b:** Zona franja de seguridad gasoductos
- **Zr2b1:** Franja de seguridad, normativa de aplicación
- **Zr2b2:** Franja de seguridad, verificación de cumplimiento

- **Zr2c:** Franja de restricción correspondiente a una ruta Nacional N° 40
- **Zr3:** Zona de Restricción aledaña a los arroyos y áreas de mallines
- **Zr3a:** Zona de Servicio aledaña a los cursos de agua
- **Zr3b:** Área de Mallines
- **Zr4:** Zona de Servicio de los Canales de riego
- **Zr5:** Zona de Servicio de canal de guardia de los faldeos
- **Zr6:** Zona de las vertientes

Zonas de protección

- **Zra** Zona protección de riesgo aluvional
- **Zri** Zona protección de riesgo de inundación.

Zonas de preservación

- **Zp1:** Termas de Buta Ranquil
- **Zp2:** Agua Hedionda
- **Zp3:** Termas El Sauce
- **Zp4:** Cráter Doña Belarmina
- **Zp5:** Volcán Tromen
- **Zp6:** Área de Cactáceas Pequenco
- **Zp7:** Pampa Tril
- **Zp8:** Caverna La Salamanca
- **Zp9:** Laguna del Aparato
- **Zp10:** Sierra de los Reyes
- **Zp11:** Cerro Bayo
- **Zp12:** Cerro Negro del Tromen
- **Zp13:** Cerro Chihuido del Tril
- **Zp14:** Puesto Chacaicó
- **Zp15:** Puesto Vega de la Totora
- **Zp16:** Arroyo Buta Ranquil
- **Zp17:** Sitios de Arte Rupestre
- **Zp1.a:** Parque Recreativo Longitudinal (Periurbano)

3.3.2 NORMAS CORRESPONDIENTES A CADA ZONA.

Las parcelas ubicadas en las zonas especificadas en el punto 3.1.1 se regirán por las normas generales establecidas en el capítulo N° II de la presente norma y por las especificaciones resultantes de:

- El cuadro de indicadores urbanísticos (punto 3.3.3)
- El cuadro de usos permitidos por zona (punto 3.3.4)

3.3.3 CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS

INDICADORES URBANÍSTICOS	ZONAS																
	Area Urbana						Area perirurbana			Area Rural							
	Rgm	Rgb	Et	CP	CS	cpm	CS	CR	CR1	CR2	Ppp	Pr	Pi	PpI	RT	AR	
RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES																	
CVUP: cantidad de viviendas unifamiliares por m ² de parcela	1200	1450															
RELATIVOS A LAS PARCELAS																	
Ancho Mínimo de Frente (m)	15	15	15	15	15	12	12	12	12	12	12	25	25	25	100		
Superficie Mínima de Lote (m ²)	450	450	450	450	450	300	300	300	300	300	1250	1250	1250	10000	10000		
RELATIVO A LA EDIFICACION																	
FOS: Factor de Ocupación del Suelo	0.6	0.5		1	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.4	0.4	0.4	0.4	0.05	0.1	
FOT: Factor de Ocupación Total	0.6	0.5		1	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.4	0.4	0.4	0.05	0.1		
RELATIVOS A LA MORFOLOGIA URBANA																	
Altura Máxima (m)	8	6		10	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
Retiro Lateral (m)				3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	5	5	5	5	5	
Retiro de Fondo (m)	10	10		7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	10	10	10	10	10	10	
Retiro de Frente (m)	3	3		7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	5	5	5	5	5	5	
Restricciones particulares				#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	
RELATIVOS A LA DINAMICA NATURAL																	
Riesgo aluvional	*	*	*	*	*											*	*
Riesgo inundabilidad	*	*	*	*	*											*	*

3.3.3.1 REFERENCIA DEL CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS

Restricciones Particulares

#

La Municipalidad solicitará a la presentación de planos de edificación, el certificado de factibilidad de conexión al servicio de agua y cloaca extendido por el Ente Provincial de Agua y Saneamiento. En dicho Certificado constará que la red que sirve al predio, en el que se sitúa la edificación, cuenta con capacidad para abastecerla.

Quedan excluidas de dicha presentación las viviendas unifamiliares o construcciones que no posean instalación de ducha y /o lavadero. En los casos en que no se prevean estas instalaciones, La Autoridad de aplicación queda facultada para determinar la obligación de la presentación del certificado teniendo en cuenta el dimensionamiento, posición, u otra característica de los locales que infiera el mayor consumo y erogación de agua.

0

En el área correspondiente al retiro de frente no se permite la ejecución de construcciones. En los límites divisorios de predios y sobre la línea Municipal, en dicha área, solo se podrá instalar cerco de alambre, reja y en el caso de muros, la altura máxima de éstos no sobrepasará 0,60 metros, salvo los destinados a medidores de gas y energía eléctrica.-

En los límites divisorios de predios se podrán plantar cercos vivos.

* Las Zonas que estén afectadas por estos indicadores correspondientes a la dinámica del medio natural, como son el riesgo de inundación y riesgo aluvional. La solicitud de permiso de obra para edificaciones deberá adecuarse a las recomendaciones que efectúe la Autoridad de Aplicación, según lo normado en el punto 3.2 del presente Capítulo (zonas de protección)

USOS	Rgm	Rgb	Et	CP	CS	cpm	CS	cm	cs	crt	crt1	cci	Ppp	Pr	Pi	PPI	RT	AR	Est	CyD	
	ADMINISTRACION PUBLICA																				
Correo Central y/o telégrafo.-																				29	1g
Cuental de bomberos.-																				29	
Estafeta postal.-																					
Oficina pública descentralizada(Reg. chil, etc.)																				1	
Oficina pública.-																				1	
Penitenciaría, reformatorio.-																					
Policía, Comisaría.-																				16	
Policía (Departamento central)																				29	
Sucursal de correo y/o telégrafo.-																				1	1a
COMERCIO MAYORISTA																					
Sin depósito (Exposición y ventas)																					
Con depósito (Excepto productos perecederos)																				8	1a
Con depósito (Productos perecederos)																				8	1c
																				29	1c
COMERCIO MINORISTA																					
Antiguaderías																					
Artículos de deportes, armaduras, cuchillería, óptica, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales																					
Bazar, platería, cristalería, arte. de iluminación y del hogar																					
Automotores y accesorios, emb. y avionces exp. y via.-																					
Automotores y accesorios(Exposición y ventas)																					
Cerrajería.-																					
Farmacia.-																					
Ferretería, herrajes, rep., pintura, mat. elec., papel pintado.-																					
Florería, semillera, art. para jardinería.-																					
Joyería, relojería.-																					
Rodados bicicletas y motocicletas.-																					
Galerías comerciales																					
Gas envasado, distribución hasta 100 Kg.																					
Gas embasado, depósito anexo.																					
Máquinas, herramientas y motores ind. y agric. (exp. y via.)																					

USOS	Rgm	Rgb	Et	CP	CS	cpm	cs	crt	crti	ccl	Ppp	Pr	Pl	Ppl	RT	AR	Est.	CyD
Máquinas de oficina.																	11	
Materiales de construcción clase I (Exposición y venta)																	11	1a
Materiales de construcción clase II (Con dep. s/mat. a granel)																	11	
Materiales de construcción clase III (Sin exclusiones)																		
Ferias francas.																	9	
Mercados : Hasta 200 m2 cubiertos total																		
Mercados : más de 200 m2 cubiertos total.																	30	1 h
Mercadería, botaneras, ferreterías.																	11	
Muebles en gral., prod. madera y mimbre, colchones y almohadas.																	11	1c
Papelaría, librería, cartonería, impresos, impresos, colifón.																	11	
Filería, venta de discos y grabaciones, juguetes.																	11	
Perfumería, artículos de limpieza y tocador.																	11	
Almacenes y despensas - ferretería y verdulería.																		
Chacinados, embutidos y afines, carnicería, pescadería.																		
Vinos de avies y bucos, lechería, prod. lácteos, fiambres.																		
Venta de pan, heladería, galletaría, bombonera, golosinas.																		
Productos dietéticos.																		
comidas para llevar prod. de repostería y confitería.																		
Kiosco, diarios, revistas, cigarrillos, loterías.																		
Santería, art. de culto y rituales.																		
Supermercados autoserv. hasta 200 m2 cub. total.																	30	1 h
Supermercados autoserv. más 200 m2 cub. total.																	30	1 h
Supermercados total hasta 1000 m2 cub. total.																		
Hipermercados con más de 1000 m2 cub. total.																	30	1 h
Sustancias químicas, caucho y plástico.																	11	
Textiles, pieles, cueros, art. personales.																	11	1a
Regalos.																	11	
Veterinaria, venta de animales doméstico.																	8	
Viveros.																		
Vidrios y espejos.																	8	1a

USOS	Rgm	Rgb	Et	CP	CS	CPM	CS	CR	CRTI	CCL	PPP	PR	PI	PPI	RT	AR	Est	CyD
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO																		
Autódromo, estadio, hipódromo, velódromo.-																	3	
Biblioteca central.-																	(*)	
Biblioteca local.-																	5	
Salón de baile, casa de fiesta.-[19]																	3	
Cine, Cine teatro, teatro audio.-																	3	
Café concert.-																	28	
Autocine.-																	(*)	
Circo rodante, parque de diversiones.-																	3	
Club deportivo con instalaciones al aire libre.-																	28	
Club social y cultural.-																	1	
Exposición galería de arte.-																	7	
Gimnasio natatorio.-																	1	
Jardín zoológico, botánico, acuario.-																	29	
Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias.-																	6	
Museo Clase II, condicionado por el inmueble																	3	
Planetario																	28	
Templo																		
Club de Tiro																		
Club de Golf.																		
Centro de Exposiciones.																	2	
Sala de Entrenamiento																	27	
DEPOSITO																		
Productos no perecederos																	(*)	11
Productos perecederos																	(*)	11
																		1C
																		1C

USOS	Rgm	Rgb	Et	CP	CS	CPM	CS	cm	CS	cr	crl	ccl	Ppp	Pr	PI	PII	RT	AR	Est	CyD	
EDUCACION																					
Escuela o colegio con internado																					
Escuela diferencial																			15		
Guardería																			14		
Institutos técnicos, academias.																			12		
Institutos de investigación sin laboratorio																			14		
Institutos técnicos, con laboratorio.																			16		
oficina en general.-																					
Primaria/Preescolar																					
Secundaria																			13		
Universidad o superior no universitaria																			14		(*)
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO.-																					
Centrales y concentraciones telefónicas.-																					
Deposito de agua.-																			11		1 C
Deposito de gas. (Gasometro)																			11		1 C
RESIDENCIA																					
Asilo para anciano (Residencia) -																			11		1 C
Casa de pensión.-																			11		1 C
Hogar infantil -																			11		1 C
Vivienda colectiva.-																					
Vivienda individual.-																					
Complejos residenciales (barrio cerrado)																			19		1 G
Complejos recreativos, residenciales (club de campo)																			19		1 G

USOS	Rgm	Rgb	Et	CP	CS	cpm	CS	cm	CS	cm	crt	cli	cci	PPP	Pr	Pf	PPI	RT	AR	Est	CYD	
SANIDAD																						
Casa de reposo y convalecencia.-		■														■				19	1G	
Oficina en general.-			■		■																	
Hospital.-			■		■															19	1G	
Hospital especializado clase II con internación.-			■		■								■							22	1G	
Hospital especializado clase I sin internación.-			■		■								■							22	1G	
Primeros auxilios, consultorios externos.-		■			■												■			21		
Sanatorio para enfermos mentales.-			■		■															19	1G	
Sanatorio privado.-			■		■															22	1G	
SERVICIOS																						
Agencias comerciales, empleo, turismo.-			■		■							■								27		
Alimentación en general.-		■			■															1	1A	
Bar, café.-					■												■					
Banco, oficinas crediticias y financieras.-			■		■															27	1A	
Banco casa central.-			■		■															1	1G	
Bolsas de valores y comercios.-			■		■															1	1G	
Copias, reproducciones, fotografía, imprentas.-					■																	
Estaciones de servicios.-			■		■																	
Gasolinera comercial (menos de 50coches).			■		■																	
Estudios y consultorios profesionales anexos viviendas.-		■			■															29		
Estudios de radios y televisión.-			■		■															27		
Estudios y consultorios profesionales.-		■			■																	
Fúnebre (Oficina)					■																	
Fúnebre con depósitos y/o ganaje.-					■												■					1G
Hoteles y otros lugares de alojamiento, salvo hotel por hora.-			■		■															26	1G	
Hotel por hora.-					■												■			26	1A	
Laboratorios de análisis no industriales.-					■															27		
Laboratorios de análisis industriales.-					■												■					
Lavandería, tintorería (receptoría)					■															1	1A	
CAMPING.-					■																	11

Usos	Rgm	Rgb	Et	CP	CS	CPM	CS	CS	CS	CR	CRTI	CCL	PPP	Pr	PI	PII	RT	AR	Est	CyD	
Lavadero automático, auto servicio (de ropa).-	■																				
Oficina en general.-					■	■	■	■	■	■	■	■							27		
Asociaciones profesionales.-					■	■	■	■	■	■	■	■							27		
personales directos en general.-					■	■	■	■	■	■	■	■									
Cementerio parque.-																		■			
peluquería, barbería.-		■			■	■	■	■	■	■	■	■									
Playa de estacionamiento.-			■		■	■	■	■	■	■	■	■									
Lavadero de automotores.-					■	■	■	■	■	■	■	■							16		
TRANSPORTES																					
Depósitos de mercaderías en tránsito.-																				16	
Expreso de carga liviana.-			■																	16	
Garaje para camión y material rodante público y privado.-																				27	
Garaje para ómnibus y colectivos.-																					
Taller de ómnibus y colectivos.-																					
Terminal de carga por automotor.-			■																	29	1G
Terminal de colectivos urbanos			■																		
Oficina Terminal. De Colectivos Urbanos.-			■																		
Granjías.-																					
Granja autoconsumo- comp. Vivienda	■												■							25	
Horticultura, Fruticultura, Fruticultura.-													■							29	
Centro experimental (agropecuaria).-													■							29	1G
Industria artesanal agrícola - granjería.-													■								



Talleres artesanales = chocolateras - dulces - tejido - cerámica - madera - velas - vidrio - hilanderías - imprentas -

3.3.4.1 REFERENCIA DEL CUADRO DE USOS PERMITIDOS POR ZONA

(*)

La instalación de estos usos estará sujeta a evaluación que estime correspondiente la Autoridad de Aplicación, a los efectos de garantizar la no existencia de alteraciones al entorno circundante.

- **Uso Permitido** (predominante y complementario).

A los efectos de la localización de estos usos deberá respetarse una distancia mínima de 200 metros a establecimientos educacionales, religiosos, sanitarios. La medición se efectuará desde los puntos más próximos de las dos parcelas a considerar.

- **Uc : Uso Condicionado.**
- **Up: Uso Promocionado**
- **Estacionamiento**

Se define como **modulo de estacionamiento vehicular** al espacio ocupado por un vehículo estacionado, considerando para ello una **superficie mínima de 25 metros cuadrados**, superficie que contempla los espacios correspondientes a maniobras y circulación.

Viviendas individuales o conjuntos plurifamiliares: un espacio de estacionamiento o cochera por unidad de vivienda.

Edificios públicos: deberán contar con un sector destinado a playa de estacionamiento. Para el caso, se prevé la asignación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

Edificios de oficinas: deberán prever un sector destinado a playa de estacionamiento de un modulo de estacionamiento cada 45 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

Locales comerciales: se deberá prever un modulo de estacionamiento cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados. Adicionando un modulo cada 100 metros cuadrados de superficie que supere los 200 metros cuadrados.

Clubes sociales, deportivos, etc.: deberá preverse la afectación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

Edificios educacionales: deberá contarse con un modulo e estacionamiento cada 2 aulas destinadas a la enseñanza.

Industria: deberá contar con un área de estacionamiento del 15 % de la superficie cubierta.

Para todo tipo de emprendimiento de cierta escala a instalarse en la localidad, la capacidad de estacionamiento será analizada por el área municipal competente. En forma especifica se deberá estudiar la actividad, su localización, numero de usuarios y empleados presentes en forma simultanea, superficie a construir, y datos del entorno.

01: módulo cada 60 m² construidos de superficie total.

02: Sin auditorio, 1 módulo cada 150 m². de la superficie total construida, con auditorio, añadir a la anterior lo requerido en el punto 3.

03: 1 módulo cada 12 asientos del salón auditorio o del espectáculo que admita mayor número de público.

04: 1 módulo cada 50 m². de la superficie destinada a uso público.

05: Con salón de lectura mayor de 500 m². 20 % de la superficie de dicho salón.

06: Con salón mayor de 600 m². 60 % de la superficie de uso público.

07: 1 módulo cada 120 m². de la superficie de uso público.

08: 1 módulo cada 200 m². de la superficie total construida.

09: 1,5 módulo por puesto.

10: Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público igual o mayor de 1.000 m². dos veces dicha superficie.

Con superficie menor de 1.000 m²., 1,5 veces dicha superficie.

- 11: 1 módulo cada 150 m² de la superficie total construida.
- 12: 1 módulo cada 3 docentes o profesionales.
- 13: 1 módulo cada 3 aulas.
- 14: 1,5 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 15: 2 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 16: 1 (un) módulo cada 100 m². de la superficie total construida.
- 17: 1 (uno) espacio de 15 m². como mínimo, con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5 m por unidad. Cuando la superficie de la unidad sobrepase los 150 m² se deberán prever dos espacios.
- 18: 1 (uno) módulo cada 90 m². construidos de superficie neta salvo que el acceso se produzca en forma directa desde la vía pública a cada lugar de estacionamiento, en cuyo caso se preverán espacios por unidad con las características dispuestas en 17. En el caso de adoptar un módulo cada 90 m² se deberá demostrar la ubicación en cada uno de éstos teniendo en cuenta los espacios de maniobras y otros obstáculos.
- 19: 10 % de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de dos módulos.
- 20: 4 (cuatro) módulos.
- 21: 2 (dos) módulos.
- 22: Casos con internación, 1 (uno) módulo cada 6 camas más 1 (uno) módulo por profesional.
Casos sin internación, 10 % de la superficie total construida.
- 23: 1 (uno) módulo cada 8 camas más 1 (uno) módulo por profesional.
- 24: Salón de 400 m². o más, 30 % de la superficie total construida.
- 25: 60 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.
- 26: 1 (uno) módulo cada 2 habitaciones.
- 27: 1 (uno) módulo cada 45 m². de la superficie neta del uso.
- 28: 1 (uno) módulo cada 10 camas, más 1 (uno) módulo para encargado o dueño.
- 29: Se deberán solicitar a la municipalidad normas especiales en cada caso particular.
- 30: Los requerimientos para estacionamiento de vehículos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Estacionamiento
1	Inferior a 120 m2	-
2	120 a 200 m2	-
3	200 a 500 m2	27
4	500 a 800 m2	27
5	800 a 1000 m2	10
6	Más de 1000 m2	10
Ferias Francas		09

Carga y descarga

Se define como **modulo de carga y descarga** al espacio ocupado por un vehículo de gran porte estacionado, considerando para ello una **superficie mínima de 40 metros cuadrados**, superficie que contempla los espacios correspondientes a maniobras y circulación.

Locales comerciales: se deberá prever un modulo destinado a carga y descarga cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados.

Industria: deberá contar con un área como playa de maniobras acorde con las necesidades del tipo de industria.

Para otros tipos de emprendimientos no contemplados en el presente listado, el Municipio, a través de las áreas competentes, analizara cada caso particular.

1a - Un espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

1b - Superficie mínima para carga y descarga de 80 m2.

1c - Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 50 m2. por cada camión que opere simultáneamente.

Considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Nº de espacios por vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	Inferior a los 1.000 m ²
2	De 1001 a 2500 m ²
3	De 2501 a 5000 m ²
4	De 5001 a 10.000 m ²
5	De 10.001 a 20.000 m ²
1	Por cada 20.000 m ² adicional o fracción

1d - 40 % de la superficie de la parcela destinada a dicho uso.

1e- 10 % de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 40 m².

1f- 5 % de la superficie total construida, con superficie mínima para carga y descarga de 40 m².

1g- Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales para cada caso particular.

1h- Los requerimientos para carga y descarga de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Lugar para Carga y Descarga
1	Inferior a 120 m ²	-
2	120 a 200 m ²	-
3	200 a 500 m ²	1e
4	500 a 800 m ²	1e
5	800 a 1000 m ²	1e
6	Más de 1000 m ²	1e
Ferías Francas		-

1i - Un espacio para, un vehículo con superficie mínima para carga y descarga de 15 m².

Nota: No se incluirán en el cálculo del F.O.T. las áreas destinadas a carga y descarga.

CAPITULO IV: JERARQUIZACION DE LA MOVILIDAD URBANA

4.1 GENERALIDADES

La Jerarquización de la Movilidad Urbana se define en el marco del presente Código de Ordenamiento Urbano Ambiental, como un sistema de vinculaciones y comunicaciones delimitado en el espacio correspondiente a la vía pública.

Es el sistema estructurante de las vinculaciones entre los distintos sectores de la localidad., por lo tanto articula las diversas áreas: urbanas (zonas – centros – corredores), periurbanas y rurales.

Por otra parte, la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL se vinculará con los diversos nodos dentro de la microregión por medio de un sistema de movilidad interurbana, definido como un sistema de rango superior.

El sistema de movilidad urbana ha sido determinado en función de los elementos físicos que caracterizan la malla vial: calles, veredas, infraestructuras de la vía pública, accesos, rutas, derivadores, mobiliario urbano, entre otros. Como también en función de los aspectos dinámicos de la movilidad, relacionados con las propias necesidades de las personas de trasladarse de un lugar hacia otro de la localidad, hacia el entorno de ésta, o con otras localidades.

Asimismo, y dada la concepción integral del diseño del sistema de vinculaciones, han sido tenidas en cuenta las diversas funciones complementarias a las del tránsito, que pueden desarrollarse en el mismo ámbito espacial, como lo son: el asoleamiento – la ventilación - el esparcimiento y recreación – el encuentro social – el intercambio cultural – etc.

4.2 OBJETIVOS

La Jerarquización de la Movilidad Urbana así definida, se basa fundamentalmente en los siguientes Objetivos:

- Brindar accesibilidad e intercomunicación a los distintos sectores de la localidad, y de ésta con su entorno, a fin de responder adecuadamente a las demandas de traslado de la población

- Priorizar la ejecución de las obras viales que brinden comodidad y seguridad en la circulación
- Proponer e implementar un sistema de transporte público acorde a las necesidades y posibilidades de la población local
- Priorizar la aplicación de criterios de calidad ambiental
- Promover la actividad del pequeño comerciante o emprendedor
- Implementar acciones tendientes a la mejora de la calidad del espacio público
- Concientizar a la población respecto del adecuado uso de la vía pública
- Tender a la recuperación de la calle como espacio de encuentro social y de esparcimiento

4.3 PAUTAS DE DISEÑO

- Concepción integral del espacio público formado por las calles, fundamentada en estudios de base previos y de ser necesarias, evaluaciones de impacto, que permitan arribar al diseño de una estructura sustentable desde el punto de vista urbano ambiental
- Consolidación urbana a partir de la ejecución de las obras necesarias en la vía pública como también de la previa realización de las redes de infraestructuras
- Promoción de corredores de diversas jerarquías y características: institucionales – comerciales – turísticos – recreativos – etc. que acompañen a otras medidas de desarrollo sustentable de la localidad
- Mejoras en la calidad del espacio público a partir del ordenamiento - diseño – equipamiento urbano – etc.
- Mejora de la calidad ambiental del espacio de la vía pública: asoleamiento – forestación – especies – riego – limpieza urbana – paisaje urbano, etc.

4.4 CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA JERARQUIZACIÓN

- Ha sido considerada la dinámica actual de la movilidad de la población de la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL en cuanto a las ofertas de transporte privado como público, tanto a nivel local como microregional, y a sus demandas.

- Se han tenido en cuenta las jurisdicciones involucradas en el sistema de movilidad urbana. En aquellas vías de mayor jerarquía, como por ejemplo la Ruta Nacional Nº 40, la Autoridad de Aplicación se halla delegada en la Dirección Provincial de Vialidad y en la Policía Provincial de Tránsito. En el caso del resto de calles urbanas de la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL, la Autoridad de Aplicación se halla determinada en la Municipalidad de la misma.
- Mejoramiento y conservación de la calidad del medio ambiente, a partir de la ejecución de obras de infraestructura vial y generación de nuevas pautas de conducta de la población, que posibiliten la disminución de la contaminación atmosférica, la emisión de ruidos molestos, los riesgos de accidentes, entre otros.

4.5 JERARQUIZACION DE LA MOVILIDAD URBANA

Los diversos grados de jerarquía de la movilidad urbana, en función de la estructura vial, para la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL, se organizan y definen a continuación en:

- **Regionales**
- **Urbanas : 1º Grado Vinculación principal**
 - 2º Grado Institucional**
 - 3º Grado Vinculación Interbarrial**
 - Circuitos panorámicos**
 - Vecinales**

4.5.1 Regionales

Son aquellas vías que a partir de su trazado y desarrollo conectan la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL con la microregión.

Estas vías se localizan en forma externa y adyacente a la planta urbana de la localidad, representando una enorme ventaja para el ordenamiento y seguridad en la circulación tanto vehicular como peatonal.

Se conectan con la trama de calles urbanas a través de las vías más jerarquizadas, por medio de las calles urbanas de 1º grado de vinculación principal. Y desde estas últimas el tráfico es derivado hacia el resto de calles de la estructura vial.

Tanto en los accesos a la localidad, como en el área que comprende a las rutas (calzada y franjas de afectación), toda actividad, obra de infraestructura o

señalamiento requeridos por el Municipio deberán ser previamente autorizados por la Dirección Nacional de Vialidad.

Forman parte de este grupo:

- la Ruta Nacional N° 40 en el tramo comprendido dentro de los límites del ejido de la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL.
- el camino sin nombre que vincula a la localidad con el Yacimiento EL Portón.

4.5.2 Urbanas

Son calles cuyo desarrollo se extiende íntegramente dentro de los límites de la planta urbana.

A través de sus diversas jerarquías, circuitos, y modalidades de circulación, vinculan entre sí los distintos sectores de la localidad.

- 1° Grado - Vinculación Principal

Se conectan en forma directa con las vías regionales derivando el tráfico desde y hacia estas, conectándolo a su vez con otras calles de la malla local.

Se constituyen en ejes vertebradores y de desarrollo sectorial.

Su capacidad espacial deberá traducirse en anchos de calzadas, veredas, obras de infraestructuras, y deberán estar diseñadas en modo adecuado a fin de resolver la circulación de un importante volumen de tráfico como asimismo las demandas del estacionamiento vehicular.

Sobre esta jerarquía de corredores será posible la concentración de los equipamientos comunitarios más importantes de la localidad como asimismo del uso comercial.

A partir de su desarrollo, estas actividades imprimirán en el futuro, características específicas a cada corredor de una misma jerarquía.

Forman parte de este grupo las calles:

- Avenida Jadull desde su inicio en el sector de acceso a la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL desde la Ruta Nacional N° 40, extendiéndose en sentido este - oeste hasta unos cien metros después de su intersección con calle Carreño Oeste.
- Avenida Don Jaime de Nevaes (sector María Auxiliadora). La misma se extiende en sentido norte – sur, acompañando la dirección de la Ruta Nacional N° 40, a partir

del límite norte del corredor de equipamiento turístico, continuando su recorrido hacia el sur acompañando la zona de morros hasta su intersección con Avda. Jadull. Desde allí sigue su itinerario con el nombre de calle Salvador Catalás.

- 2º Grado - Institucional

Forman parte de la presente categoría, aquellas calles que integran la planta fundacional y sobre las que se desarrollan actualmente los equipamientos institucionales y comunitarios de mayor importancia. Son calles a las que la jerarquía les ha sido otorgada históricamente.

Se vinculan en forma directa con las calles urbanas de 1º grado – vinculación principal.

Son calles que sirven al acceso hacia los equipamientos, y fundamentalmente como espacios de encuentro de las personas y a la realización de actividades comunitarias.

La importante interacción vehículo – peatón, debe ser una cuestión fundamental a tener en cuenta al momento del diseño particular y las obras de infraestructura, de modo de priorizar la seguridad del peatón tanto como la comodidad de la circulación y el estacionamiento vehicular.

Forman parte de este grupo las calles:

- Olascoaga, entre Avda. Jadull y calle Carreño Oeste.
- Calle Carreño Oeste entre Olascoaga y Belgrano.
- Belgrano ente calle (Hotel Pamela) y San Martín.
- San Martín entre Belgrano y Olascoaga.
- Belgrano hasta Salvador Catalás.
- Carreño Oeste entre Salvador Catalás y Jadull.

- 3º Grado - Vinculación Interbarrial

Son aquellas calles que vinculan los sectores residenciales más densamente poblados de la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL.

Las mismas se relacionan en forma directa con las calles vecinales de menor jerarquía hacia las que derivan el tráfico de acceso hacia las viviendas, y

puntualmente con las calles urbanas de 1º grado – vinculación principal y con las de 2º grado – institucionales.

Integran este grupo las calles:

- Carreño Este desde su intersección con Cipriano Moyano hacia el sur.
- Martín Güemes en toda su extensión.

- **Circuitos Panorámicos**

Esta categoría se halla integrada por calles cuya función más importante será la de contribuir al esparcimiento de la población local.

Asimismo, podrán como circuito de menor, ser integrado a otros circuitos de mayor escala, con fines recreativos o turísticos.

Se definen circuitos de amplios recorridos, como de cierre de malla, lo que los convierte en sectores panorámicos de alta calidad paisajística.

Otros se definen como tales a partir de la localización estratégica en la localidad, lo que les confiere alta calidad desde el punto de vista panorámico y paisajístico.

Forman parte de este grupo:

- Calle sin nombre, de cierre de malla, desde la intersección de Avda. Jadull y la Ruta Nacional Nº 40, acompañando la dirección de esta última hacia el sur hasta el límite natural del Arroyo Buta Ranquil, y desde el arroyo hacia el oeste hasta su intersección con calle Carreño Este.
- Calle de límite norte Barrio Maria Auxiliadora 1º y 2º etapas entre la Avda. Don Jaime de Nevarés al este, hasta el borde de la expansión urbana al oeste, faldeando las elevaciones por el norte hasta empalmar con la Avda. Don Jaime de Nevarés. Tramo de camino extensión norte sur, hacia el oeste de las elevaciones conectando los tramos precedentes con:
- Prolongación de la Avda. Jadull desde cien metros hacia el oeste a partir de su intersección con calle Carreño Oeste, extendiéndose hacia el sector oeste zona de chacras.

- **Vecinales**

Conformadas por el resto de las calles de la red vial no jerarquizada.

Son calles que se desarrollan mayormente a través de zonas residenciales. Las mismas funcionan además como una prolongación del espacio privado de la vivienda, por la trascendencia de las actividades cotidianas hacia la vía pública: las veredas y la propia calzada.

Un alto porcentaje de calles correspondientes a la malla vial de la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL, pertenece a este grupo.

Tal como se planteara para la jerarquía "Institucionales", y aunque el volumen de tráfico resulte menor, deberá en este caso ser resuelta también la relación entre los vehículos y peatones o ciclistas, a partir del diseño particular de estas calles, de modo de priorizar la seguridad de las personas.

La Jerarquización de la Movilidad Urbana establecida en el presente Código, demandara la realización de los estudios de base mínimos, de modo de que sean consideradas las condicionantes urbano ambientales en forma previa a la elaboración de los proyectos, en aras de propiciar una movilidad sustentable desde el punto de vista ambiental.

4.6. Sistema de transporte publico de pasajeros

En este caso deberá realizarse un estudio integral de la movilidad de la población, tanto en lo que respecta a la dinámica a nivel de la localidad como interurbana.

El mencionado estudio deberá contemplar como mínimo: el análisis de la oferta y de la demanda de transporte publico, la elaboración del diagnostico correspondiente, la elaboración de la/s propuesta/s para el sistema de transporte publico.

Para ello deberán ser convocados los sectores involucrados: MUNICIPALIDAD DE BUTA RANQUIL - Dirección Provincial de Transporte de la Provincia del Neuquén – Sector Empresario de Transporte de Pasajeros – Comunidad de BUTA RANQUIL, entre otros.

4.6.1 Estudios de base

Para todos los casos de aperturas de nuevas calles y / o ejecución de obras viales de importancia, deberá cumplimentarse la realización de las evaluaciones de impacto ambiental que correspondan a cada caso.

Especial tratamiento observaran las calles denominadas como "circuitos panorámicos" en la presente jerarquización, las que deberán considerar una serie de estudios de base previos y relacionados con sus diseños que permitan la implementación de acciones preventivas y correctivas en aras de la conservación del alto valor del medio natural.















4.6.2 Priorización de la ejecución de obras de infraestructura

La jerarquización vial establecida en el presente código servirá como fundamento para la priorización de las tramitaciones administrativas y las obras de infraestructura necesarias para su consolidación:

- Cesión al uso público y apertura de nuevas calles
- Ejecución de las obras desagües pluvioaluvionales y adecuación y mantenimiento de los existentes
- Ejecución de cordones cuneta y pavimentos de acuerdo a proyectos específicos para cada tipo de calle
- Construcción de veredas libres de barreras urbanísticas
- Ejecución y mantenimiento de la señalización de nomenclatura de calles y sentidos de circulación admitidos
- Instalación de señalización vial informativa, preventiva y reglamentaria
- adecuación y mantenimiento del alumbrado público
- adecuación y mantenimiento del arbolado urbano
- Instalación e mobiliario urbano: refugios peatonales para la espera del transporte público, teléfonos públicos, cartelería de interés general, asientos, papeleros, etc.

4.6.3. El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Unidad de Implementación del Plan Urbano Ambiental, será el encargado de la elaboración "per se" o de la delegación en terceros, de los estudios – proyectos y obras que resulte necesario ejecutar para el corto – mediano y largo plazos a fin de poner en funcionamiento la presente jerarquización de la movilidad urbana, en un todo de acuerdo a la importancia de las obras y las disponibilidades económico - financieras.

REFERENCIAS

-  Corredor Principal Ruta 40
-  Cpm Zona Comedor Principal Mixto
-  Cs Zona Comedor Secundario
-  Cci Zona Comedor Civico Institucional
-  Et Zona Equipamiento Turistico
-  Ue1 Cementerio
-  Ue2 Matadero
-  Ue3 Piletas de Liquidos Chocacales
-  Ue4 Planta de Residuos Solidos
-  Ue5 Piletas de Liquidos Chocacales
-  Zra Zona de Riesgo Aluvional
-  Zr2 Zona de Protección Ruta Naz.40 (50 m ambos lados)
-  Zri Zona de Riesgo Inundación
-  Ppi Zona Producción Primaria Intensiva



C. F. I. I.
 CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
 PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
 CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL - LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL









Plano

Estructura Urbana



Area Rural

REFERENCIAS

- | | | |
|---|-----|------------------------------------|
|  | Rgm | Residencial general densidad media |
|  | Rgb | Residencial general densidad baja |
|  | Pp | Periurbano productivo |
|  | Pr | Periurbano recreativo |
|  | Et | Equipamiento turístico |
|  | Pi | Periurbano Industrial |

40



C. F. I.
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL - LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL






plano n°1

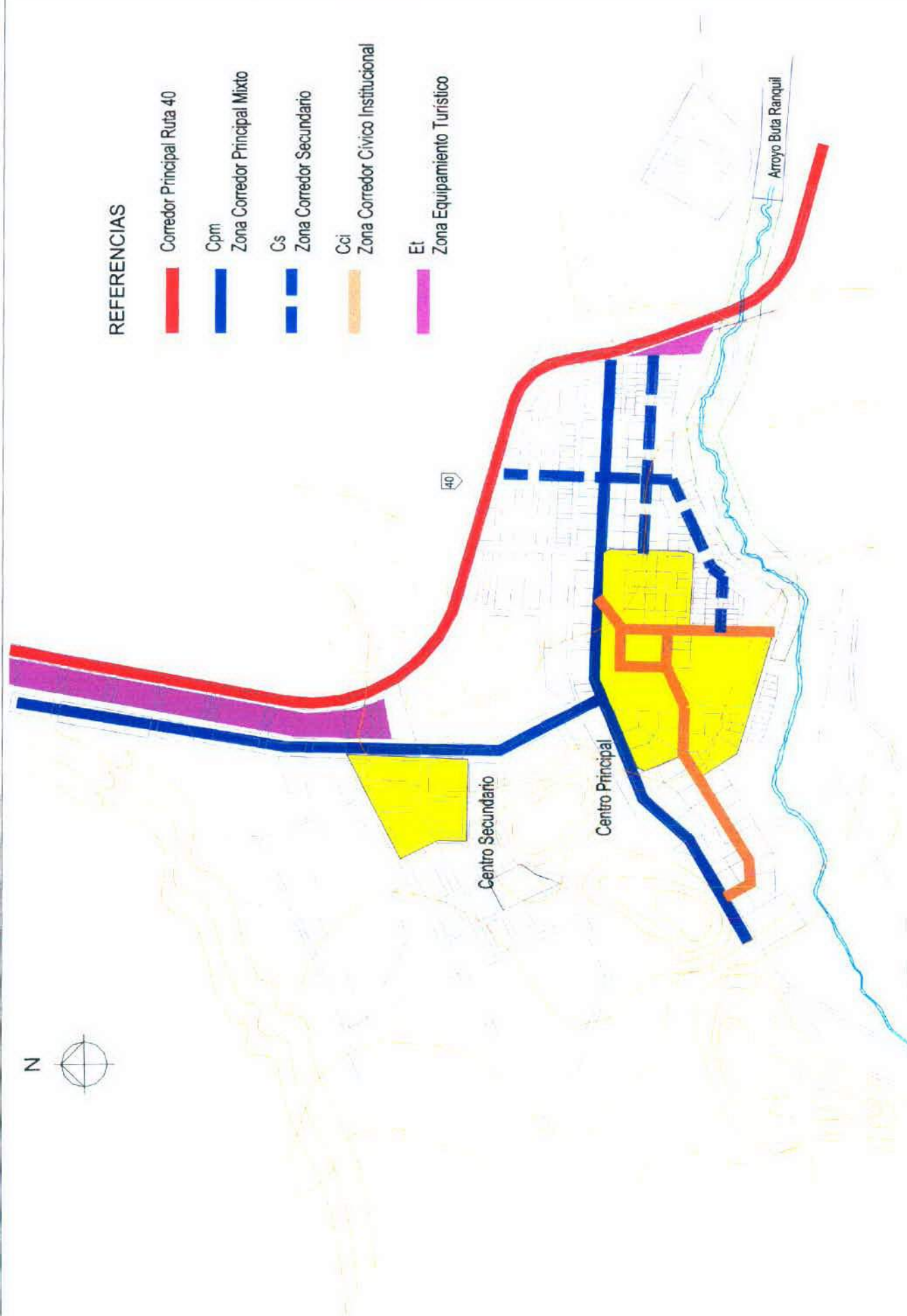


Areas Generales



REFERENCIAS

-  Corredor Principal Ruta 40
-  Cpm
Zona Corredor Principal Mixto
-  Cs
Zona Corredor Secundario
-  Cci
Zona Corredor Civico Institucional
-  Et
Zona Equipamiento Turistico

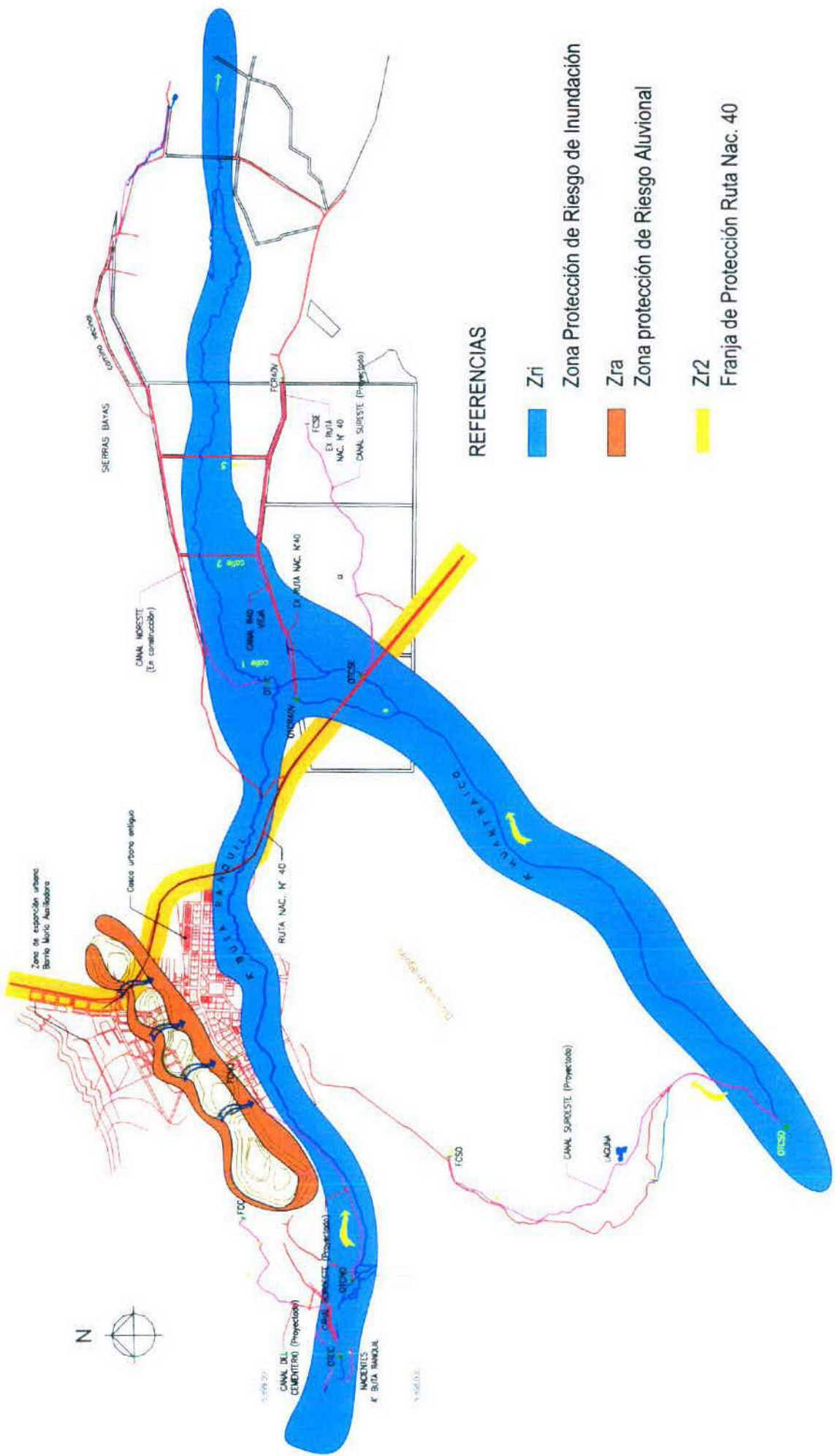


C. F. I.
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL - LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL



plano n°2

Centros y Corredores



REFERENCIAS

- Zr1
- Zona Protección de Riesgo de Inundación
- Zra
- Zona protección de Riesgo Aluvional
- Zr2
- Franja de Protección Ruta Nac. 40



C. F. I.
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
 PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
 CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL - LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL

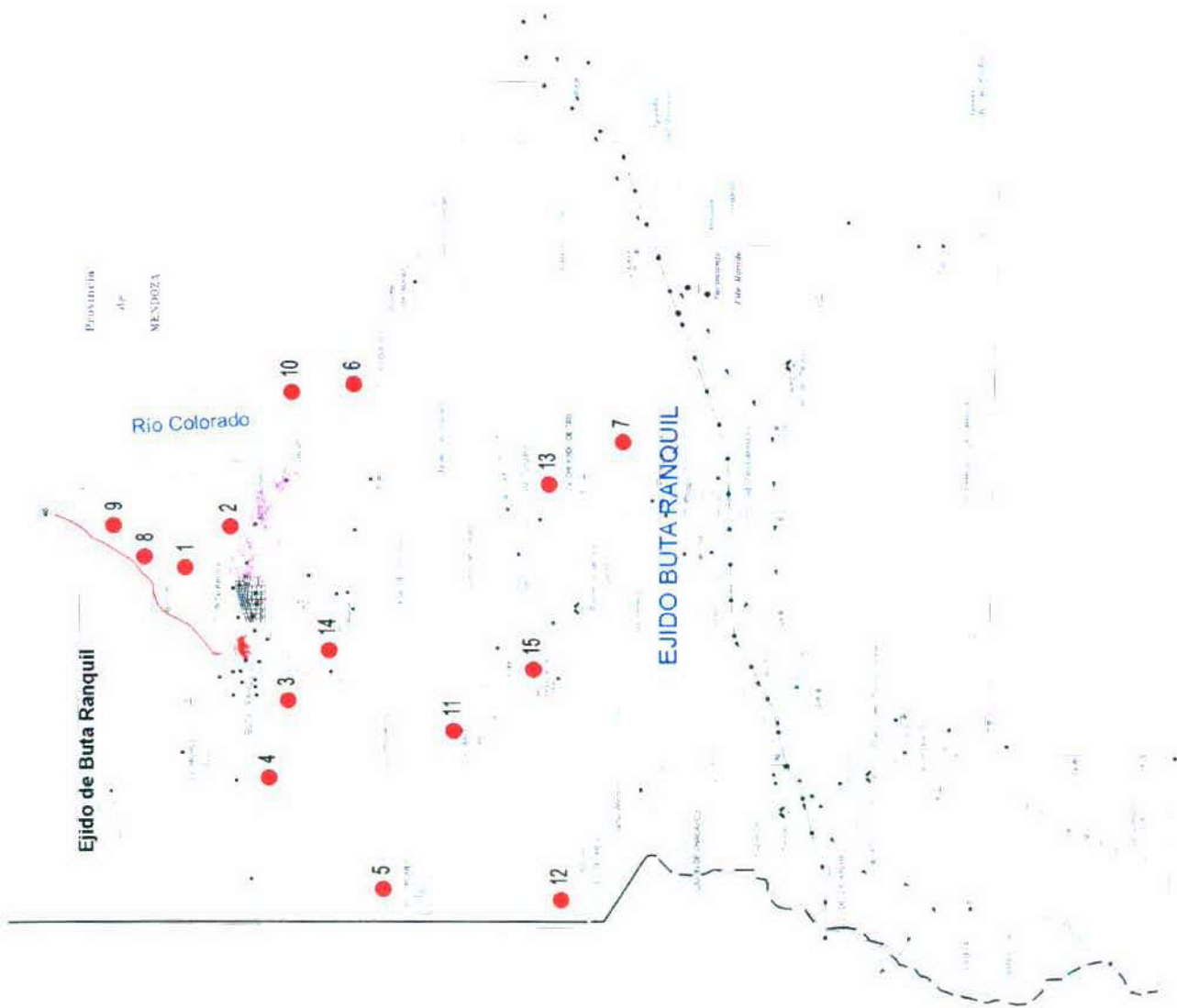


plano n° 3.1

Zonificación por Areas Especiales
 Riesgo Aluvional e Inundación

REFERENCIAS

- 1 TERMAS DE BUTA RANQUIL
- 2 AGUA HEDIONDA
- 3 TERMAS EL SAUCE
- 4 CRATER DOÑA BELARMINA
- 5 VOLCAN TROMEN
- 6 AREA CACTACEAS - PEQUENCO
- 7 PAMPA TRIL
- 8 CAVERNA LA SALAMANCA
- 9 LAGUNA DEL APARATO
- 10 SIERRA DE REYES
- 11 CERRO BAYO
- 12 CERRO NEGRO DEL TROMEN
- 13 CERRO CHIHUIDODEL TRUIL
- 14 PUESTO CHACAICO
- 15 PUESTO VEGA DE LA TOTORA



C. F. I.
 CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
 PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
 CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL - LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL



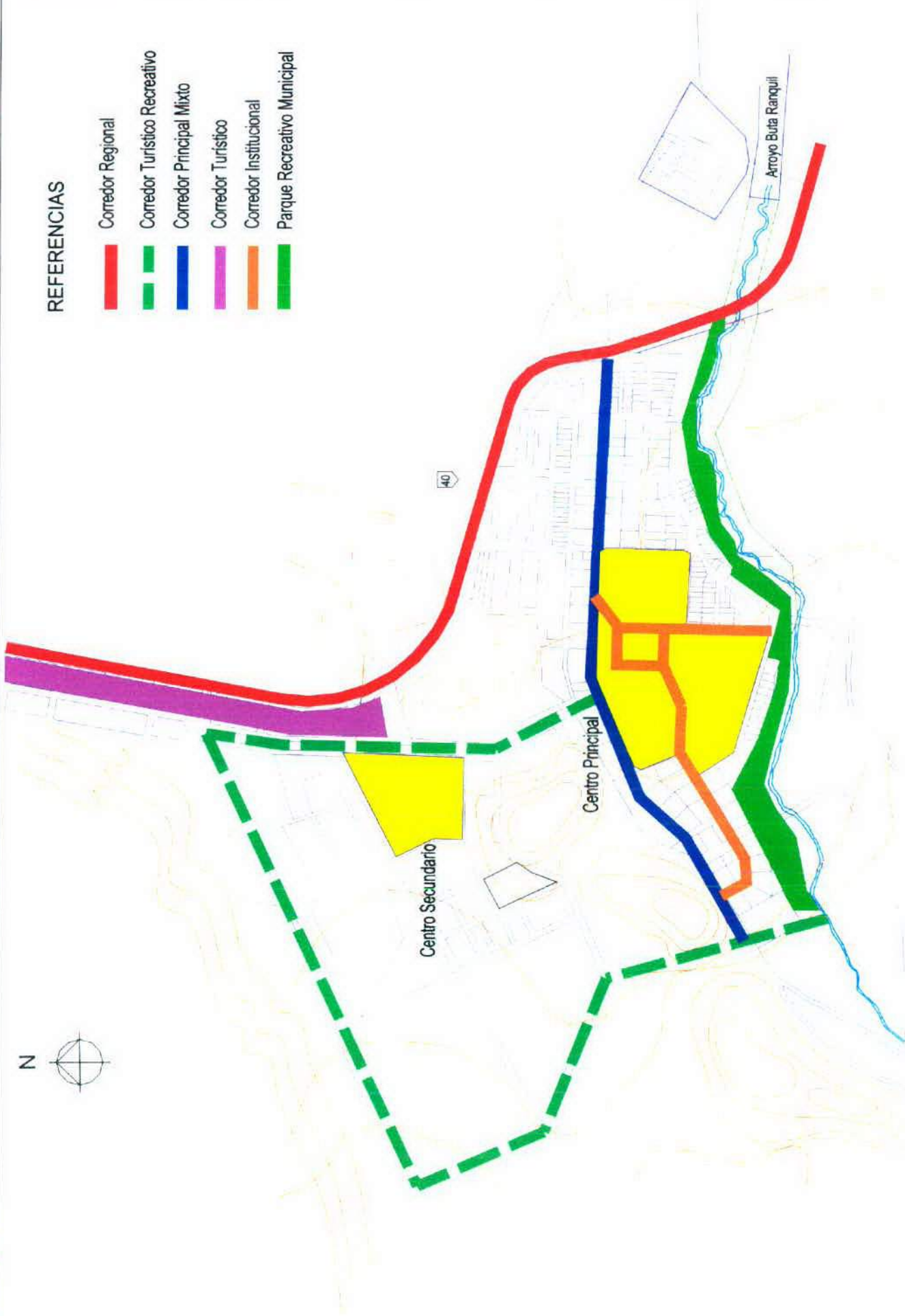
plano n° 3.2

**Zonificación por Areas Especiales
 Turístico Recreativas
 Ejido**



REFERENCIAS

-  Corredor Regional
-  Corredor Turístico Recreativo
-  Corredor Principal Mixto
-  Corredor Turístico
-  Corredor Institucional
-  Parque Recreativo Municipal



C. F. I.
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL - LOCALIDAD DE BUTA RANQUILL



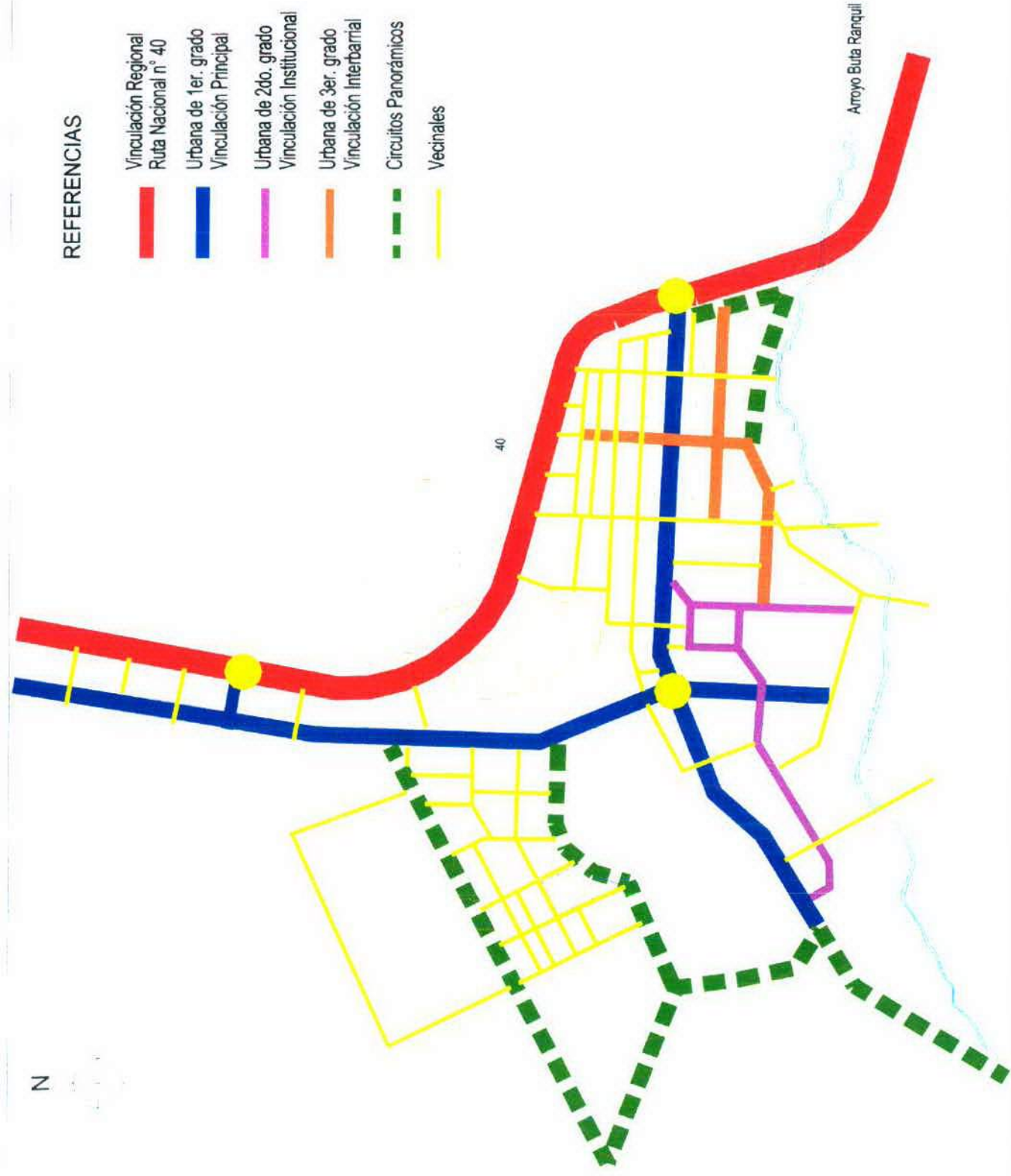
plano n° 3.3

Zonificación por Areas Especiales
Turístico Recreativas

N

REFERENCIAS

- Vinculación Regional
Ruta Nacional n° 40
- Urbana de 1er. grado
Vinculación Principal
- Urbana de 2do. grado
Vinculación Institucional
- Urbana de 3er. grado
Vinculación Interbarrial
- Circuitos Panorámicos
- Vecinales



C. F. I. I.
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL - LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL



plano n°4

Jerarquización de la Movilidad Urbana

CAPITULO V: GESTION URBANO AMBIENTAL

5.1. IMPLEMENTACION DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL

5.1.1 SISTEMA DE PLANIFICACION MUNICIPAL

a) Generalidades

El estudio de Ordenamiento Urbano Ambiental llevado a cabo en la **LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL**, que diera como producto el presente código, pone en funcionamiento el **Sistema de Planificación Municipal Urbano Ambiental** en el contexto de su ejido y su área de influencia microregional.

Este sistema se constituye en la herramienta fundamental de la que dispone el Municipio a fin de llevar adelante sus gestiones de gobierno incluyendo a la comunidad organizada en el proceso de toma de decisiones, en un marco de participación democrática.

En este caso, resulta importante destacar la inclusión de los representantes claves de los diversos sectores de la comunidad en el proceso de planificación desde la etapa inicial de este estudio, debiendo garantizarse la continuidad de la misma durante las distintas etapas de implementación y evaluación de resultados, en el marco del proceso de ordenamiento urbano ambiental.

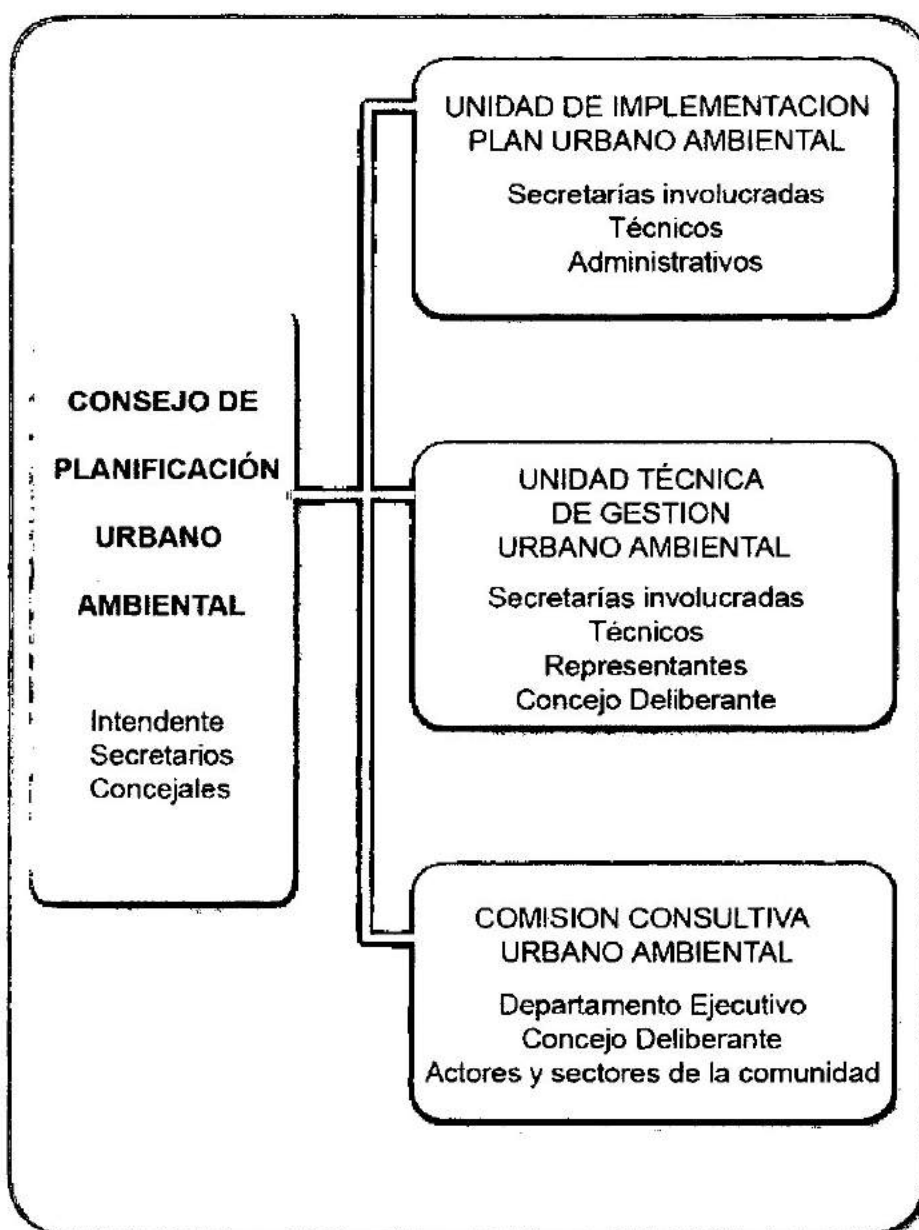
El espacio de concertación social así creado, se fundamenta en la articulación del Sistema de Planificación Municipal Urbano Ambiental (cuyo promotor es la **MUNICIPALIDAD DE BUTA RANQUIL**) y los actores sociales representantes de otros organismos públicos y de los diversos sectores privados presentes en la localidad, como un modo eficaz de coordinar políticas públicas y acciones privadas en función del desarrollo sustentable de la comunidad.

Este Sistema de Planificación Urbano Ambiental se plasma en una estructura orgánica complementaria a la estructura municipal tradicional.

MUNICIPALIDAD DE BUTA RANQUIL

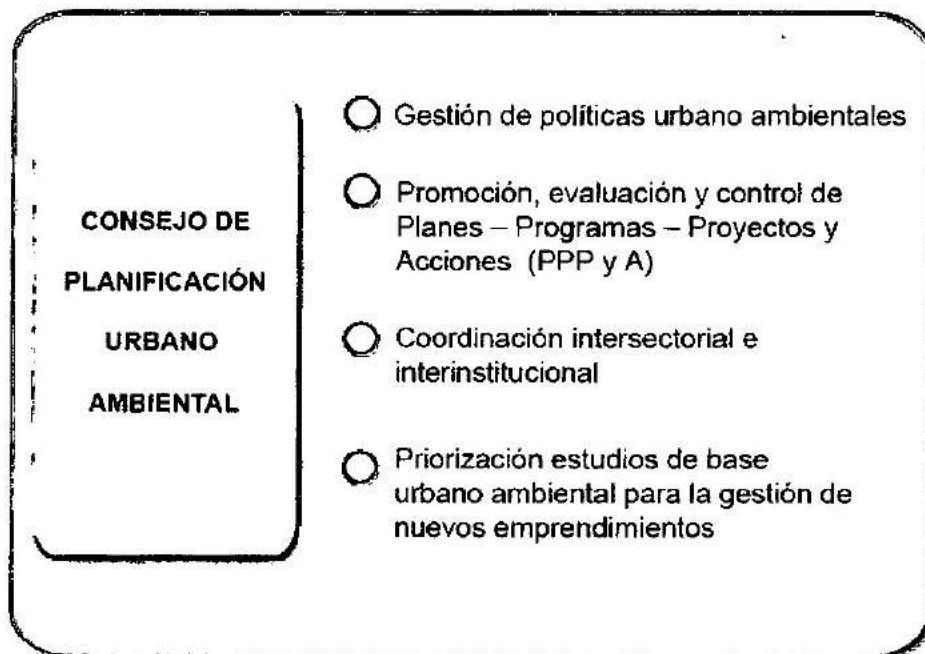
Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental

Sistema de Planificación Urbano Ambiental



En el nivel de mayor jerarquía, dicha estructura es representada por el:

5.1.2. CONSEJO DE PLANIFICACIÓN URBANO AMBIENTAL



Este consejo se halla integrado por el Intendente Municipal, los Secretarios del Departamento Ejecutivo involucrados en la planificación urbano ambiental y Concejales en representación del Organo Legislativo.

El Consejo de Planificación Urbano Ambiental es de carácter eminentemente político, por lo sus atribuciones fundamentales se basan en el **análisis, promoción y gestión de políticas relacionadas a la temática urbano ambiental de la localidad.**

Asimismo, tendrá como funciones indelegables, a través de las áreas a su cargo, a aquellas relacionadas al análisis de Planes, Programas, Proyectos y Acciones en el contexto del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental.

Como órgano de control y evaluación, serán sus funciones las de aprobar y priorizar los planes, programas y proyectos a elaborarse en el futuro, dentro del marco del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental.

Asimismo, el consejo priorizará y realizará "per se" o delegará en terceros, los estudios de base correspondientes a los aspectos urbano ambientales que

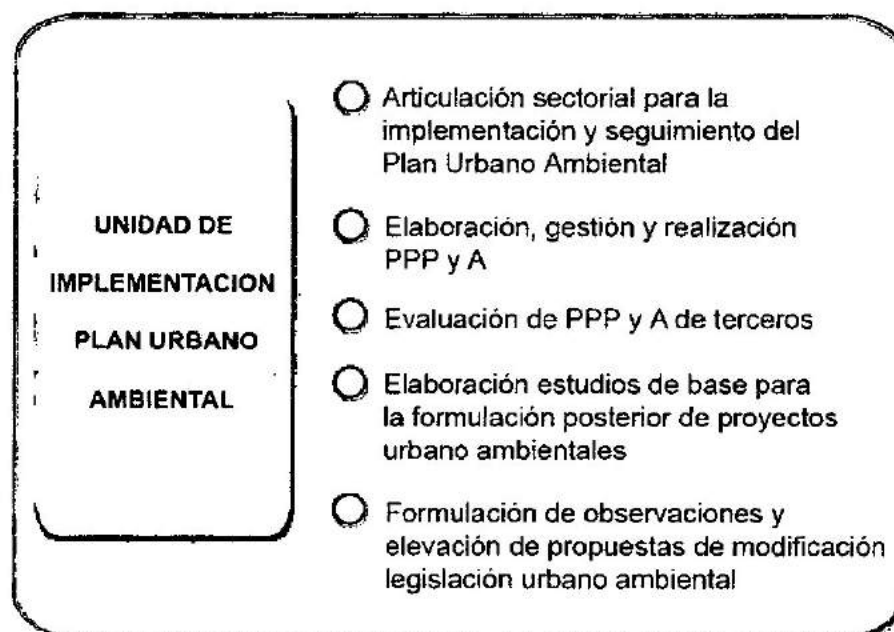
incorporen las variables del sistema natural como del construido, a fin de contar con estado de situación que permita ser contemplado en la gestión de nuevos emprendimientos, cualquiera sea la escala de los mismos.

Será función de este consejo también, la coordinación de proyectos y acciones intersectoriales como interinstitucionales.

Desde la coordinación intersectorial municipal, el consejo articulará:

- La Unidad de Implementación del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental
- La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental
- La Comisión Consultiva Urbano Ambiental

5.1.3 UNIDAD DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL



La Unidad de Implementación del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental se halla integrada por representantes de las Secretarías involucradas en la Planificación y Gestión Urbano Ambiental: Secretaria de Servicios – Obras Publicas

y Producción, Secretaria de Hacienda y Secretaria General de Coordinación, y un equipo integrado por los profesionales, técnicos e idóneos municipales cuya experiencia y perfil resulten compatibles con las funciones de la unidad.

Las funciones fundamentales de esta unidad, de carácter técnico – político, se basan principalmente en la **elaboración, gestión y realización de Planes, Programas, Proyectos y Acciones** en el marco del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental.

El equipo técnico y su correspondiente apoyatura administrativa serán el enlace y promotor de la interrelación entre los distintos sectores, de modo de compatibilizar criterios generales desde las pautas propias de las distintas áreas involucradas en cada tema en particular. De allí que la planificación sectorial resultará coherente en el marco del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental.

Esta Unidad de Implementación realizará el seguimiento del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental, monitoreando y adecuando sus metas, de modo de transformar al mismo en una herramienta de gestión de gobierno, que permita a los distintos sectores involucrados ya sea en forma independiente o intersectorial, elaborar y ejecutar sus propios programas y proyectos, en el contexto de los objetivos formulados en el Plan.

Realizará lo propio, una vez ejecutados programas y proyectos, de modo de verificar el cumplimiento de las metas establecidas como estratégicas.

Asimismo, esta unidad será la encargada de promover y articular programas y proyectos intermunicipales, interinstitucionales, y con actores sociales no gubernamentales.

Tendrá a su cargo la elaboración y actualización de la base de datos indispensables como insumo para la planificación urbano ambiental que faciliten la toma de decisiones políticas.

Dados la escala de la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL, la actual estructura orgánica municipal como así también el conocimiento de los temas a tratar por parte de los representantes del municipio, se estima conveniente que tanto el Departamento Ejecutivo, el Organo Legislativo, como asimismo el equipo técnico de profesionales, técnicos, idóneos y administrativos, se halle integrado por las personas ya involucradas con el quehacer municipal cotidiano. De este modo se optimizarían los recursos humanos, al tiempo que se evitaría el incremento de la planta funcional municipal.

Para las etapas iniciales del proceso de implementación del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental, será necesario el asesoramiento por parte de un profesional especialista en la temática urbano ambiental, a fin de la coordinación del equipo técnico de modo de facilitar y coordinar las tareas que requerirá la puesta en marcha de los nuevos procedimientos.

Por otra parte, será requerirá de una capacitación previa y específica del equipo técnico de modo de definir y acordar, criterios y procedimientos, en torno a la planificación y gestión urbano ambiental.

A modo indicativo se citan ejemplos de intervención a ser gestionados en el seno de la Unidad de Implementación:

5.1.3.1 Articulación sistemática entre los diversos sectores municipales a fin de la aplicación de la normativa urbano ambiental.

Generación de consensos respecto de la información y documentación a requerir en cada tipo de trámite y acuerdo de criterios de análisis:

- Regularización trámite de planos conforme a obra
- Presentación de planos de obra nueva
- Solicitud de licencia comercial
- Otros

5.1.3.2 Elaboración de Planes – Programas – Proyectos y Acciones en el marco del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL.

A modo de ejemplos de casos en los que el Municipio es promotor, se citan los siguientes:

- Programas de educación ambiental
- Programas de promoción de los recursos turísticos de la localidad y/o la microregión (relación intermunicipal)
- Programas de desarrollo barrial
- Programa de consolidación de la estructura vial jerarquizada (obras de infraestructura)
- Programa de preservación del paisaje natural

- Proyectos para la instalación de nuevas actividades (microemprendimientos equipamiento para el turismo y la recreación – etc.)
- Proyectos para nuevas urbanizaciones
- Proyectos para la construcción de nuevos centros (equipamientos y obras de infraestructura)
- Otros

5.1.3.3 Evaluación y coordinación de Planes – Programas – Proyectos y Acciones en el contexto del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental

En este caso, se trata de la interrelación municipal con otros organismos estatales o emprendedores privados:

- Evaluación y coordinación de proyectos para la instalación de industrias y/o actividades productivas
- Evaluación y coordinación de emprendimientos de iniciativa privada
- Otros

5.1.3.4 Generación de información de base para la planificación urbano ambiental

A modo indicativo, no excluyente, se citan algunos datos requeridos a fin de conformar la base actualizada de información municipal urbano ambiental:

Datos poblacionales

- Actualización registro población total - composición – estructura etárea
- Población económicamente activa - población ocupada – población desocupada – población subocupada - complementarios
- Población visitante y en tránsito: motivos – estadía – demandas de servicios – aportes económicos – etc.

Datos sociales

- Educación: población en edad escolar - establecimientos habilitados - capacidad – relación entre oferta y demanda
- Salud: centros de atención públicos y privados - grados de complejidad - cantidad de camas para internación – etc.
- Seguridad: destacamentos – equipamiento – demandas de la comunidad
- Turismo: ofertas de alojamiento – gastronomía – entretenimientos: establecimientos habilitados - categorías - plazas disponibles – etc.

Datos catastrales

- Actualización registro de mensuras
- Regularización de títulos de propiedad
- Actualización datos viviendas ocupadas - desocupadas - en ejecución
- Cantidad y porcentaje de edificaciones con planos aprobados por el Municipio

Actividades

- Actualización del registro actividades productivas ganadera - agrícola - pequeñas industrias
- Actualización del registro de comercios - servicios - turismo
- Equipamiento comunitario: institucional – judicial – sanitario – educativo – religioso – recreacional - etc. Inventario – localización – capacidad - demanda

Infraestructura

- Actualización red de servicio de agua potable: hogares servidos - hogares sin servicio
- Actualización red de desagües cloacales: ídem anterior
- Actualización datos red de gas natural: ídem anterior
- Actualización datos red de energía eléctrica: ídem anterior
- Actualización datos red telefónica – videocable – etc. ídem anterior
- Actualización de la red vial pavimentada
- Actualización de la red de alumbrado público
- Inventario numérico y de especies del arbolado urbano – estado – etc.

Movilidad urbana e interurbana

- Datos de la movilidad de la población: cantidad de viajes – modalidad - motivo de viaje - frecuencia – costo económico
- Inventario y registro del parque móvil privado local: cantidad y tipo de vehículos - antigüedad – estado
- Otros modos de transporte: tracción a sangre: caballos – bicicletas – etc., como recursos para las actividades turísticas y recreativas
- Medios de transporte público local – interurbano – media y larga distancia – transporte turístico – etc.

Presupuesto

- Definición de las partidas presupuestarias por programas o actividades
 - Asignación de recursos económicos para capacitación del personal municipal - modernización institucional – equipamientos - etc.
- **Programas de fortalecimiento institucional:** alternativa para el desarrollo y promoción de programas y proyectos municipales, (Consejo Federal de Inversiones Consejo Federal de Inversiones - COPADE – Desarrollo Urbano)

El listado precedente, es de carácter meramente orientativo, y será ampliado y completado por la Unidad de Implementación del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental.

En aquellos casos en que los trámites gestionados en la Unidad de Implementación del Plan Urbano Ambiental no cumplan con la normativa vigente hasta un 10 % de lo exigido por esta, la unidad podrá aprobarlos mediante el correspondiente dictamen.

En el caso de trámites que superen el 10 % de incumplimiento a lo requerido por las normas, y/o generen algún tipo de alteración urbano ambiental, la Unidad de Implementación del Plan elaborará un informe técnico exhaustivo y remitirá las actuaciones a la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental a fin de su intervención.

5.1.3.4 Unidades de Gestión Temática o Territorial

Con el fin de la elaboración de determinados estudios y/o proyectos, la Unidad de Implementación del Plan podrá poner en funcionamiento **Unidades de Gestión Temática o Territorial**, conformadas "ad hoc", en función de las necesidades.

Las mismas serán de índole netamente técnico y estarán conformadas por profesionales – técnicos e idóneos en los temas a desarrollar y asistencia administrativa, municipales.

En estos casos, las unidades podrán convocar a la participación de profesionales – técnicos e idóneos del sector privado, que se encuentren involucrados y/o interesados en la temática a abordar.

No obstante, la definición de las unidades estará a cargo de la Unidad de Implementación del Plan, a modo de ejemplo de **Unidades de Gestión Temática**, se citan:

Unidad de Gestión de los Espacios Públicos

Unidad de Gestión de los Atractivos Turísticos

Unidad de Gestión de la Movilidad Urbana e Interurbana

Unidad de Gestión de Educación y Vigilancia Ambiental, entre otras

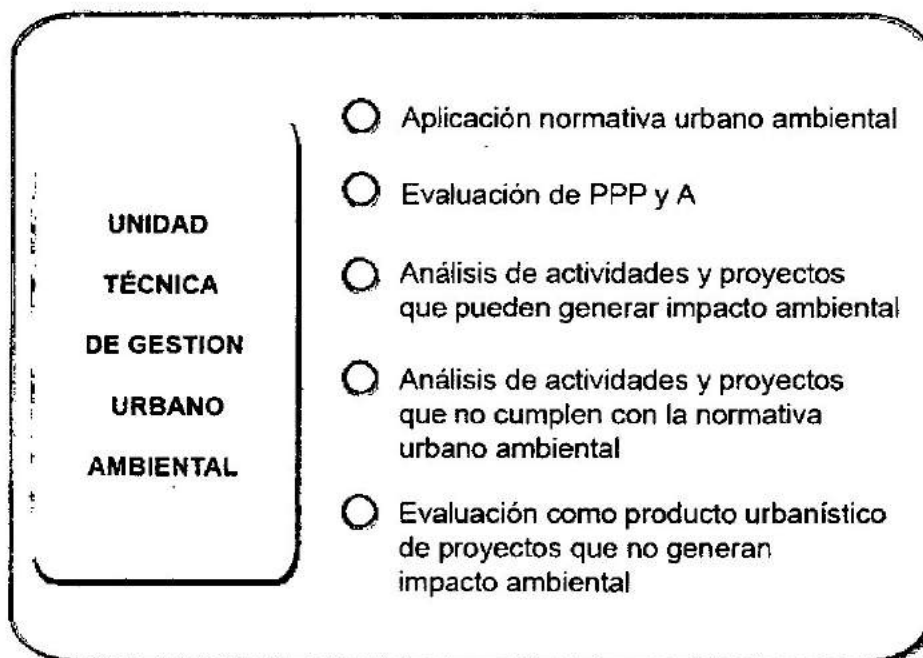
Como **Unidades de Gestión Territorial**, se enuncian a modo de ejemplo:

Unidad de Gestión del Periurbano Recreativo

Unidad de Gestión para el Desarrollo del Área Rural Productiva

Unidad de Gestión para el Desarrollo del Sector Urbano María Auxiliadora, etc.

5.1.4 UNIDAD TÉCNICA DE GESTIÓN URBANO AMBIENTAL



La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental estará integrada por representantes de las Secretarías involucradas en la Planificación y Gestión Urbano Ambiental: Secretaría de Servicios – Obras Públicas y Producción, Secretaría de Hacienda y Secretaría General de Coordinación, y por un equipo integrado por los profesionales, técnicos e idóneos municipales cuya experiencia y perfil resulten

compatibles con las funciones de la unidad y por representantes del Concejo Deliberante.

5.1.4.1 Esta unidad tendrá a su cargo la **aplicación de la normativa urbano ambiental** que da fuerza de ley al Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL.

5.1.4.2 La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental tiene como función indelegable la de **evaluar Planes, Programas, Proyectos y Acciones** promovidos por el sector privado como también por otros organismos públicos, no municipales. En el caso de emprendimientos municipales, éstos deberán responder a un método de evaluación específico, el que deberá ser previamente determinado por ordenanza municipal.

5.1.4.3 Será de su incumbencia el **análisis de actividades y/o proyectos que no cumplan con las normativa urbano ambiental vigente.**

5.1.4.4 La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental será la encargada del **análisis de actividades y/o proyectos que generen algún tipo de alteración urbano ambiental.** En este caso, la unidad abordará el mismo desde un criterio más amplio y flexible que posibilite desde una evaluación cualitativa, determinar los niveles de alteración que las acciones y proyectos pudieran generar en el medio ambiente.

La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental deberá entonces, evaluar y emitir dictamen en cada etapa en que el procedimiento lo requiera.

Será la responsable de coordinar los procesos técnico administrativos relacionados a la evaluación de impacto ambiental de actividades y proyectos.

La unidad elaborará los términos de referencia definitivos de los estudios de impacto ambiental que se requieran a terceros.

5.1.4.5 Asimismo, tendrá a su cargo la **evaluación como producto urbano de aquellas acciones o proyectos, que no produzcan alteración urbano ambiental, pero que no se encuadren en la normativa vigente.**

Podrá también solicitar informes técnicos específicos, cuando la situación lo requiera, tanto a privados como a otros organismos públicos, de modo de esclarecer y profundizar el análisis.

5.1.4.6 La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental será la encargada de **evaluar informes de prefactibilidad urbano ambientales**, de acciones y proyectos que produzcan alteración urbano ambiental de nivel medio, así como también de las medidas de corrección propuestas por los emprendedores.

A modo indicativo se citan ejemplos de intervenciones en el territorio que deberán ser tramitadas en el seno de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental:

5.1.4.7 Emprendimientos que pueden causar alteración urbano ambiental:

- Modificaciones en el estado parcelario (para distintos usos a los originalmente previstos)
- Proyectos y/o habilitaciones de comercios y servicios especiales
- Proyectos y/o habilitaciones de industrias
- Proyectos y/o habilitaciones de grandes depósitos
- Proyectos de explotación agrícola, ganadera, minera
- Proyectos de desarrollo turístico
- Proyectos de equipamientos especiales (edificios institucionales – cementerios – hospitales – escuelas - etc.)
- Proyectos recreativos y de culto (autocine – ferias – templos – locales bailables – etc.)
- Proyectos deportivos (estadios polideportivos – pistas de karting - etc.)
- Proyectos para la creación de nuevos espacios públicos y/o modificación de los existentes
- Proyectos de construcción de nuevas vías de circulación o modificación de las existentes (rutas – avenidas – circuitos panorámicos - calles de diversa jerarquía), así como también sus instalaciones complementarias (parador de micros – playas de estacionamiento de vehículos particulares – micros – o de cargas)
- Proyectos de creación o adecuación de sistemas de transporte público o privado

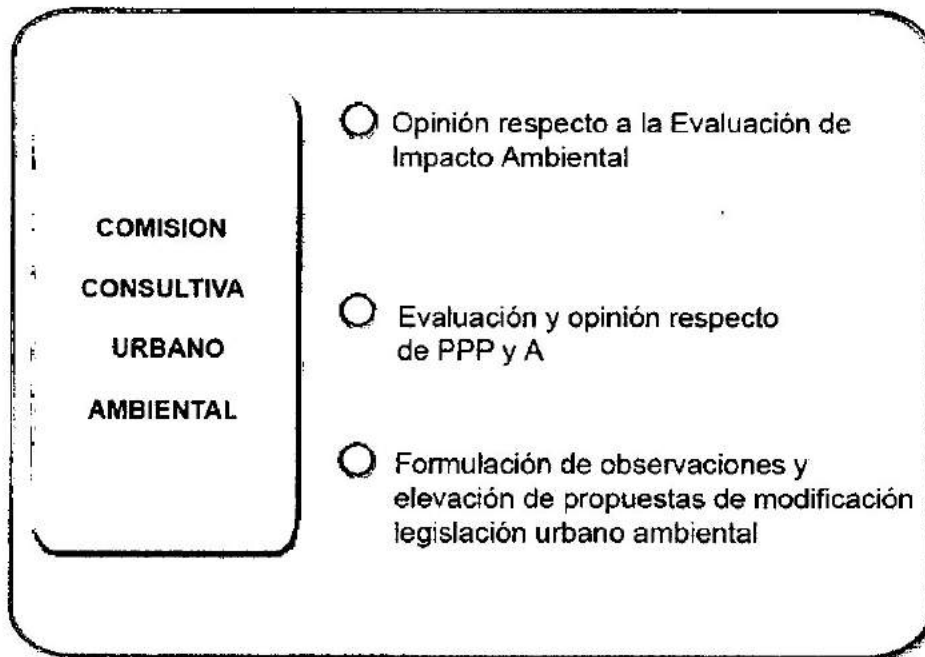
- Proyectos de tratamiento y disposición final de residuos domiciliarios, patógenos e industriales,
- Proyectos que modifiquen el estado actual del medio natural: morros – faldeos – ríos - arroyos – vegetación autóctona – paisaje original – etc.
- Proyectos de generación y transporte de energía en cualquiera de sus modalidades
- Entre otros.

El listado precedente, es de carácter meramente enunciativo, y podrá ser ampliado por la Autoridad de Aplicación (Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental), para aquellos casos que puedan generar impacto ambiental.

La Unidad de Gestión analizará los distintos casos que demanden sus intervención, teniendo facultades para requerir ampliación de información a las diversas áreas municipales e incluso solicitar el asesoramiento de especialistas para temas específicos.

Conceptos y precisiones relativos a impacto ambiental – evaluación de impacto ambiental – estudio de impacto ambiental – declaración ambiental, se desarrollan en Anexo I del presente capítulo.

5.1.5 COMISIÓN CONSULTIVA URBANO AMBIENTAL



La Comisión Consultiva Urbano Ambiental se halla integrada por técnicos e idóneos del Departamento Ejecutivo como del Concejo Deliberante, por actores y sectores de la comunidad involucrados con la problemática urbano ambiental. En el último caso, se trata de actores y sectores representativos de la comunidad, como por ejemplo: integrantes de la cámara de comercio, representantes del sector educación, del sector salud, del sector seguridad, de la producción, del sector financiero, etc,

5.1.5.1 La comisión consultiva será de carácter permanente, y tendrá un orientación eminentemente técnica, cuya **función principal será la de asesorar al Departamento Ejecutivo en aquellos temas relacionados al Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental, en la misión de consensuar una propuesta de solución integral y para el largo plazo para la comunidad de la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL.**

En el ámbito de la comisión consultiva se propicia y se coordina la participación de los diversos actores y sectores sociales, los que a través de sus saberes específicos ofrecen un valioso aporte a la discusión de la problemática urbano ambiental.

La Comisión Consultiva podrá sesionar, a solicitud de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental, en temas relacionados a la Evaluación de Impacto Ambiental, como también podrá expresar sus opiniones respecto de la evaluación de Planes – Programas – Proyectos y Acciones, de iniciativa municipal o privada.

La Comisión Consultiva podrá opinar, solicitar modificaciones y elaborar propuestas de adecuación, referentes a la legislación urbano ambiental vigente.

Seguidamente serán desarrollados aspectos relativos a la participación comunitaria en el proceso de planificación urbano ambiental.

5.1.5.2 Participación Comunitaria

Todos los habitantes y visitantes de la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL tienen derecho al goce y uso del ambiente.

Será responsabilidad de los habitantes y visitantes de la localidad, el uso racional y perfecto de los recursos naturales de ese ambiente, de modo de tender al desarrollo sustentable del mismo, teniendo como meta el bien común.

El bien común será compatible con el cuidado y adecuada utilización de los recursos del medio natural, así como la solidaridad y la protección ambiental son compatibles con el consumo racional de esos recursos. En este caso, la solidaridad será convertida en un factor ordenador de la interdependencia en el sistema de relaciones humanas.

La política ambiental, desde el punto de vista del desarrollo sustentable y teniendo como eje el bien común se articulará hacia la búsqueda de la satisfacción de las necesidades humanas. De allí se desprenderá la necesaria aptitud del ambiente para el desarrollo humano a la vez que las actividades productivas tiendan a la satisfacción de las necesidades presentes sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras.

El derecho establece sobre la obligación de informar a terceros, que tienen las empresas y organismos que realizan actividades que impactan negativamente sobre el ambiente, de modo que esos terceros puedan organizarse y proteger sus derechos.

En este proceso, la participación social resulta fundamental, por cuanto son los habitantes de ese ambiente los que podrán ir pautando juntamente con los técnicos, el modo de intervención tendiente al desarrollo sustentable de su localidad.

La participación comunitaria se sustentará y consolidará a partir de:

- La difusión sistemática de información calificada relacionada a los temas urbano ambientales de la localidad a fin del conocimiento y capacitación por parte de la comunidad
- La confianza en la organización municipal y en los funcionarios responsables involucrados en el sistema de planificación
- El desarrollo de una cultura de la participación comunitaria, a través de su incorporación en los distintos procesos y procedimientos

5.1.5.3 Consulta Pública

La Consulta Pública se constituye en el instrumento de participación comunitaria relacionado y complementario con el proceso legal de Evaluación de Impacto Ambiental.

La Consulta Pública interviene en el proceso de planificación y gestión urbano ambiental como también en el de la eventual modificación de la normativa en vigencia.

La Consulta Pública es el ámbito al que pueden acceder tanto los vecinos como los sectores representativos a fin de plantear los inconvenientes que se generan a partir de la aplicación de la normativa urbano ambiental en su comunidad.

El procedimiento administrativo de las consultas se rige principalmente por los principios del debido proceso, publicidad, oralidad, informalismo, contradicción, participación instrucción e impulsión de oficio y economía procesal.

La Consulta Pública podrá ser convocada para la evaluación de proyectos por parte de la Unidad de Implementación del Plan de Ordenamiento Urbano

Ambiental y/o por la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental. Sus apreciaciones serán oportunamente incorporadas al dictamen respectivo.

La opinión de la comunidad se convierte en un elemento de alto valor al momento de la evaluación y aprobación final de programas y proyectos.

El sitio para la realización de las consultas, o alguna de sus etapas, se determinará a conveniencia de los intereses públicos a tratar, con la consideración de las autoridades municipales.

Podrá formar parte de las consultas toda aquella persona que invoque un derecho subjetivo difuso o supraindividual, organismos o autoridades públicas, organizaciones de usuarios o ambientalistas de cualquier grado y organizaciones no gubernamentales, entre otros.

5.2 ANEXO

Impacto ambiental – Evaluación de Impacto Ambiental – Estudio de Impacto Ambiental – Declaración Ambiental

5.2.1 Generalidades

El abordaje de la problemática ambiental tiene como finalidad el propiciar una mejor "calidad de vida" en el concepto más amplio de dicha expresión. Esta solo podrá ser alcanzable en un marco de desarrollo sustentable, y necesariamente, socialmente equitativo.

Se definen como principios del desarrollo sustentable el análisis de los problemas ambientales en forma integral (involucrando en el mismo a la sociedad y las políticas de Estado) y genera nuevas concepciones respecto a la relación sociedad – naturaleza, modificando categorías económicas y de formación económica y social.

La sustentabilidad deberá ser relacionada con:

- lo ecológico: a partir del replanteo en los sistemas de manejo de recursos y utilización de las tecnologías con el fin de tornarlos eficientes al tiempo de permitir y facilitar los procesos regenerativos naturales

- lo económico: a partir de la introducción de mejoras tecnológicas en las actividades productivas con el menor costo ecológico
- lo social: desde la promoción de la participación comunitaria, en función de pautas y calidad de vida del grupo social, en función de una evolución positiva.

Por su parte, el gobierno municipal tendrá bajo su responsabilidad las funciones de compatibilizar objetivos (convenientemente articulados desde el campo social, económico y ecológico) plasmados en un modelo de **gestión ambiental**.

En ese contexto, la **Evaluación de Impacto Ambiental** colaborará con una mejor gestión del medio ambiente e impulsará la tendencia hacia el desarrollo sustentable.

El desarrollo sustentable en la LOCALIDAD DE BUTA RANQUIL planteado como meta en el presente código, deberá considerar necesariamente los siguientes objetivos fundamentales a fin de alcanzar el mismo:

- la gestión de la sustentabilidad de los sistemas naturales, y
- la equidad intra e inter generacional.

5.2.2 IMPACTO AMBIENTAL

Se define como impacto ambiental: a la alteración que genera una actividad o un proyecto sobre el medio ambiente.

Debe considerarse que un proyecto o actividad nunca es neutro, siempre genera alteraciones en el medio ambiente.

El impacto podrá ser mensurado comparando la situación inicial sin la actividad o el proyecto y la situación con la actividad o el proyecto en fase de operación.

En función de ello, será necesario analizar tres situaciones:

- las modificaciones que se producen en el medio ambiente,
- el cambio de los valores relacionados al mantenimiento de ese medio ambiente,
- y la relación ambiental entre el producto de esas modificaciones y la calidad de vida esperada.

El procedimiento de análisis de los impactos ambientales se realizará bajo las condiciones y requisitos de la Evaluación de Impacto Ambiental.

5.2.3 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

La Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) es un instrumento de gestión pública, y como tal un procedimiento administrativo, al tiempo que una metodología de análisis.

La EIA resulta una herramienta eficaz de la que dispone la MUNICIPALIDAD DE BUTA RANQUIL para detectar, caracterizar y evaluar los impactos de las actividades y proyectos sobre el ambiente que los contiene, de modo de posibilitar la toma de decisiones en forma responsable respecto de determinadas actividades o proyectos cuya instalación se analiza dentro de su jurisdicción.

La EIA facilitará la evaluación de distintas alternativas de intervención, sus beneficios y desventajas, y permitirá la elaboración de recomendaciones para la implementación de medidas de corrección, mitigación y/o compensación ambiental.

Conceptualmente, la EIA se sustenta en la comparación de un estado de situación ambiental inicial anterior al de la intervención o del proyecto, con un estado posterior de actividad o proyecto instalados.

Deberán analizarse en el contexto de las EIA, las cuestiones externas a las actividades y proyectos a instalar, que incidirían sobre los mismos de distinto modo:

- las externalidades positivas: beneficios o mejoras percibidos por un grupo social distinto al que paga por los servicios ofrecidos,
- las externalidades negativas: costos que demandan los proyectos y que impactan en un grupo social distinto al que se beneficia con los servicios ofrecidos.

En la Evaluación de Impacto Ambiental, los impactos detectados serán sujetos a **valoración** y **ponderación**, en función de criterios preestablecidos por los evaluadores como una forma de acercamiento a la necesaria objetividad de la evaluación.

Este procedimiento posibilitará la identificación de causas y efectos, la elaboración predicciones cuanti – cualitativas, la valoración y prevención del impacto ambiental de una actividad sobre un medio determinado.

En forma más precisa, la EIA tendrá como objetivo predecir la magnitud de los impactos ambientales que pudieren resultar de importancia, y las modificaciones y transformaciones que éstos introducirán a las variables y parámetros ambientales considerados en la Evaluación de Impacto Ambiental.

Esta etapa del procedimiento es la de mayor importancia por cuanto:

- La identificación y evaluación de impactos permitirá la posterior elaboración de propuestas de corrección – mitigación y de planes de seguimiento ambiental.
- Los impactos podrán ser clasificados de acuerdo a criterios de: calidad ambiental, intensidad, extensión o magnitud, temporalidad, persistencia, reversibilidad, entre otros.

El abordaje de la problemática ambiental, deberá centrarse en la necesaria e inescindible interdisciplina, característica sustancial de este proceso de análisis.

De este modo, la EIA será conformada a partir de una suma de conocimientos sectoriales, por lo que resultará necesario coordinar una visión general e integradora de la problemática en cuestión.

Como ciencias que normalmente confluyen con sus aportes a la EIA se citan a modo indicativo: Ecología, Geografía, Demografía, Arquitectura, Ingeniería, Derecho, Economía, entre otras.

La presentación formal de las EIA deberá tener características de ser únicas y obligatorias.

La MUNICIPALIDAD DE BUTA RANQUIL, a través de la Secretaria de Obras Publicas en calidad de Autoridad de Aplicación proporcionará los términos de referencia elaborados por la Unidad de Gestión Urbano Ambiental, en función de los cuales deberá elaborarse el Estudio de Impacto Ambiental.

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental dispondrá para cada caso en particular, la realización de consulta pública o implementación de distintos mecanismos de participación

5.2.4 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Se define como Estudio de Impacto Ambiental al documento técnico en el que se han detectado y evaluado los impactos ambientales de determinada actividad o proyecto.

El Estudio de Impacto Ambiental forma parte de la EIA y su objetivo es el de predecir los efectos que sobre el medio ambiente tendrá un determinado proyecto, la magnitud y grado de reversibilidad, así como también la propuesta de acciones de mitigación y corrección de impactos negativos, planes de monitoreo y control ambiental.

Se trata de un estudio interdisciplinario, de bases técnicas y científicas, que aborda detalladamente una serie de ítems relativos a los aspectos relevantes del medio ambiente que es necesario analizar.

Estos ítems se denominarán en adelante como "términos de referencia" y serán formalmente proporcionados por la Secretaria de Obras Publicas Autoridad de Aplicación, al profesional o consultora encargado de la elaboración del estudio.

La presentación formal del Estudio de Impacto Ambiental deberá contener y abordar detalladamente distintas cuestiones que pueden ser comprendidas en los siguientes apartados mínimos:

- Introducción
- Localización de la actividad o proyecto
- Descripción de la actividad o proyecto: debiendo detallarse exhaustivamente la interacción del proyecto y el medio ambiente, que contemple las diversas etapas: preliminar – de ejecución del proyecto – de operación de la actividad o proyecto – etapa de desmantelamiento o abandono (si la hubiere)
- Área de influencia de la actividad o proyecto: la delimitación se hallará sujeta tanto al proyecto como también al ámbito de influencia de los factores que se consideran en el análisis
- Diagnóstico ambiental

- Impacto ambiental del entorno: identificación de factores susceptibles de recibir impacto ambiental a partir de la actividad o proyecto: deberá analizarse el medio natural, el medio construido, el medio socioeconómico y el marco legal o institucional
- Medidas de mitigación propuestas
- Plan de manejo ambiental propuesto
- Informe de impacto ambiental

Los indicadores de parámetros ambientales utilizados en el estudio deberán posibilitar el abordaje de un amplio número de variables y su interrelación. Los mismos deberán cumplir con una serie de requisitos, como por ejemplo: brindar una base racional a fin de organizar las variables a analizar, plantear una base conceptual de las interrelaciones del sistema, propiciar la consideración de todo tipo de variables, entre otros.

La finalidad de los indicadores ambientales radica en las mejoras que pueden proporcionar respecto del conocimiento del ambiente, de la evaluación de las políticas ambientales como también de la información al público.

Los mismos deben poseer características propias de: validez, economía, pertinencia, suficiencia y accesibilidad.

Un indicador es finalmente un dato concreto de un determinado factor ambiental.

Los tipos de indicadores variarán en función de los objetivos para los cuales sean creados. Se citan a modo de ejemplo: indicadores ambientales, indicadores de impacto ambiental. Este último posibilita la evaluación y valoración de la calidad del medio con y sin proyecto.

Las medidas de mitigación propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental deberán tener como objetivos la minimización de los efectos que el impacto ambiental produjera en el medio, a partir de la implantación y puesta en funcionamiento de la actividad o proyecto determinado.

Las medidas de compensación deberán aludir a actividades o proyectos que podrían generar daños irreversibles en el medio pero que podrán ser compensadas, a través de otras acciones.

Las medidas de corrección variarán sustancialmente de acuerdo a las distintas etapas de la Evaluación de Impacto Ambiental. Deberán poseer como meta la neutralización o minimización de los impactos sobre el medio. Estas medidas, en

la etapa de planificación deberán poseer carácter de preventivas, y en la de ejecución - funcionamiento - abandono, carácter de neutralización o mitigación.

Estas medidas deberán ser enunciadas en un Plan de Manejo y Monitoreo, en el que se deberán detallar no sólo las acciones a realizar, sino también el modo en que éstas serán realizadas.

Los planes o programas de manejo enunciados en el Estudio de Impacto Ambiental deberán tener como finalidad la elaboración e implementación de acciones que coadyuven al mantenimiento de condiciones de calidad ambiental prefijadas, en un contexto de establecimiento de criterios (más que de aplicación de rigurosas normas) que permitan la instrumentación de acciones integradas desde los aspectos ecológico y socioeconómico.

El plan o programa de manejo se define como un proceso lógico de sucesión de tareas a instrumentar desde el proyecto hasta el producto final, que establece los mecanismos de mitigación, remediación y compensación de los impactos negativos detectados sobre el medio en el que se halla inserto.

Los indicadores de monitoreo deberán ilustrar en el tiempo, el seguimiento del comportamiento de las medidas de mitigación o compensación aplicadas a determinadas variables establecidas en el programa de manejo.

El monitoreo deberá permitir y orientar a la generación de datos con el fin de ajustar las predicciones realizadas, a la supervisión de las EIA por parte de las instituciones públicas, a medir la eficacia de las medidas adoptadas, a verificar los impactos previstos, a introducir adecuaciones, etc.

A fin de garantizar la aplicabilidad de todo programa de manejo, es necesario definir las responsabilidades concurrentes.

Las responsabilidades se hallan determinadas en los promotores de los proyectos, los sectores técnicos y ambientales especializados, las instituciones vinculadas e involucradas, los actores sociales públicos y privados, la adecuada asignación de recursos económicos y humanos, etc.

El seguimiento y control de los proyectos que han sido analizados bajo el procedimiento EIA, será responsabilidad de la Secretaria de Obras Publicas en su carácter de Autoridad de Aplicación.

5.2.5 DECLARACIÓN AMBIENTAL

La Declaración Ambiental es el acto emitido por el Consejo de Planificación Urbano Ambiental, la Autoridad de Aplicación o el Concejo Deliberante, cuando exista unanimidad en el dictamen técnico de la Unidad de Gestión Urbano Ambiental, en el que se establecen requisitos y medidas a implementar que deberá cumplir un Plan – Programa – Proyecto o Actividad para resultar viable desde el punto de vista ambiental.

En la mencionada declaración, se deberán señalar las observaciones al Estudio de Impacto Ambiental, así como también presentación de propuestas alternativas, si las hubiere.

CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL PARA LA LOCALIDAD DE BARRANCAS

Julio 2005



PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La actual situación urbanística de la localidad de Barrancas, que debe enfrentar nuevos desafíos que deben ser adecuadamente abordados, entre los que pueden citarse las transformaciones armónicas con el ambiente, las calidades del territorio, las identidades locales y las capacidades competitivas del Municipio en los dinámicos contextos regionales, elementos estratégicos para el desarrollo sustentable de la localidad.

La necesidad de incorporar nuevas áreas de crecimiento urbano en el territorio de la localidad en función de las demandas concretas de crecimiento poblacional de la localidad, de un modo armónico con la situación urbana precedente, de modo tal de garantizar un adecuado nivel de la calidad de vida para la población actual y generaciones futuras

La necesidad planteada a tanto a nivel político municipal como Provincial y de otros actores sociales de la comunidad, de efectivizar un cambio en la gestión territorial y ambiental acorde con la situación señalada en el párrafo precedente, debiéndose expresar ello en una legislación y en una práctica del planeamiento urbano ambiental, adecuada a esta nueva situación.

La expresión política de esa voluntad transformadora manifestada en la necesidad de adecuar el marco normativo vigente, y el importante grado de consenso expresado por las distintas fuerzas político - sociales en el logro de la presente Ordenanza

Y

CONSIDERANDO:

Que es conveniente disponer de instrumentos de ordenamiento territorial que destraben la situación existente y que permitan afrontar más adecuadamente la gestión del territorio.

Que es necesario precisar los contenidos del nuevo ordenamiento territorial en el marco de perspectivas globales, estables y consistentes.

Que las llamadas Directrices urbanísticas, la Gestión por Producto urbanístico y la Evaluación de Impacto Ambiental constituyen instrumentos contemporáneos de ordenamiento territorial que actúan concomitantemente, siendo necesario precisar su definición y regulación, debiéndose establecer claramente sus funciones, contenidos, jerarquía normativa, carácter vinculante y aspectos procedimentales específicos acordes con la realidad concreta de la localidad de Barrancas.

Que la adopción del instrumento procedimental de la Gestión por Producto urbanístico y la Evaluación de Impacto ambiental constituyen un control de calidad arquitectónica urbanística y ambiental, acorde con la voluntad y sensibilidad social en la materia.

Que estos instrumentos asignan nuevas potencialidades a las ordenanzas tradicionales que regulan las normas de zonificación, usos y aprovechamiento urbanísticos las que, al requerir mayorías simples para su aprobación, pueden ser ajustadas y perfeccionadas con mas naturalidad que en el pasado en el marco de políticas globales estables y persistentes .

Que es necesario velar y potenciar los atributos esenciales del territorio.

Que es deseable asegurar un ordenamiento normativo que asegure mayores grados de libertad arquitectónica cuando los proyectos aportan una calidad destacada en la construcción humana del territorio.

Por ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE
BARRANCAS
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

ARTICULO 1º: APRUEBASE el texto ordenado del Código de Planeamiento Urbano ambiental de la localidad de Barrancas.

ARTICULO 2º: APRUEBASE que el ordenamiento urbanístico de la Localidad de Barrancas se regirá por la presente Ordenanza que tendrá por objeto regular los aspectos relativos al ordenamiento urbanístico y ambiental, compatibles con un desarrollo económico y social en armonía con el entorno físico y cultural.

ARTICULO 3º: APRUEBASE la conformación y puesta en marcha del nuevo sistema de "Gestión Urbano Ambiental", así como del "Sistema de Planificación Urbano Ambiental" dentro de la estructura funcional de la Municipalidad de Barrancas.

ARTICULO 3º: DE FORMA.

CAPITULO I: GENERALIDADES

1.1.DISPOSICIONES GENERALES

1.1.1. ENTRADA EN VIGENCIA

Esta Ordenanza comenzará a regir en forma inmediata a su publicación.

1.1.2. DEL TITULO

Esta ordenanza será conocida y citada como **CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE LA LOCALIDAD DE BARRANCAS.**

1.1.3. DE LOS ALCANCES

a) ALCANCE CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE LA LOCALIDAD DE BARRANCAS.

Las disposiciones del presente Código alcanzan y rigen en todos aquellos aspectos relacionados directa o indirectamente con el desarrollo de las actividades, la subdivisión (urbanizaciones) y englobamiento de parcelas, la construcción y uso de edificios, estructuras e instalaciones.

También controla la incidencia de las urbanizaciones y edificaciones sobre el medio biofísico, evitando los impactos urbano ambientales negativos.

b) ALCANCE JURIDICO Y TERRITORIAL

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, cualquiera fuera su afectación, localizadas dentro de la jurisdicción territorial de la Municipalidad de Barrancas.

c) DE LA AUTORIDAD DE APLICACION

Competencia:

El Organismo Ejecutivo de la Municipalidad de Barrancas será la Autoridad de aplicación del presente Código, a través de la Secretaría de Gobierno – Dirección de Obras Públicas.

Aquellas urbanizaciones y/o edificaciones que en su gestión demanden Evaluación de Impacto Ambiental se hallaran sujetos a un procedimiento administrativo diferenciado.

Facultades y Deberes:

Serán facultades y deberes de la Autoridad de aplicación:

a) Controlar la aplicación de las normas del presente Código y proponer las reformulaciones que considere conveniente.

b) Analizar y dictaminar sobre los emprendimientos que no cumplen con la normativa vigente y elevar para el análisis de la Unidad Técnica de Gestión Ambiental (UTGUA) y su dictamen definitivo.

c) Intervenir en el sistema de planificación y gestión urbano ambiental de emprendimientos originados en el sector público y privado.

d) LIMITACION DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS

Los permisos cuya reanudación de trámites se solicita con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, deberán ser reajustados adecuándolos según lo normado por esta, sus ampliatorias y modificatorias.

e) OBRAS SIN PERMISO

Deberán ajustarse al procedimiento establecido para el Subsistema de Evaluación y Gestión.

1.2. DEROGACION DE NORMAS

Se derogan las Ordenanzas Municipales y toda otra disposición que se oponga a las previsiones establecidas en esta Ordenanza.

1.3. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

L.M. = Línea Municipal

L.M.E. = Línea Municipal de Edificación

L.M.O.	= Línea Municipal de Ochava
Ha	= hectáreas
Nº	= número
E	= estacionamiento
C y D	= carga y descarga
Sup.	= superficie
P.H	= Propiedad horizontal.
U.F	= Unidad funcional.
F.O.S	= Factor Ocupación del suelo.
F.O.T	= Factor de Ocupación Total.
C.U.V.P	= Cantidad de Viviendas por parcela.
U.I.P.	= Unidad de Implementación del Plan
U.T.G.U.A.	= Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental
E.I.A.	= Evaluación de Impacto Ambiental

1.4. OBRA POR ETAPAS:

Cuando la magnitud de la obra a construir, así lo justifique, se aceptará que la misma se desarrolle en etapas sucesivas.

Deberá presentar para su aprobación el total de los planos generales con el desarrollo y solución del programa de edificación, señalando las sucesivas etapas que no podrán exceder el número de tres (3).

En oportunidad de realizarse cada etapa, se presentarán los planos que correspondan, debiéndose respetar en cada una de las presentaciones definitivas, los plazos establecidos para permisos de edificación en las disposiciones de la Autoridad de Aplicación, sin perjuicio de lo dispuesto para la última etapa.

Sólo podrá otorgarse certificado parcial de obra una vez que se haya cumplimentado la aprobación de cada etapa. Se extenderá el Certificado Final de Obra, cuando se haya concretado la construcción de la totalidad de las etapas, aprobadas en forma definitiva.

Si al presentar la documentación de cualquiera de las etapas, existieran variaciones respecto al proyecto original, la modificación propuesta, deberá ajustarse a las reglamentaciones vigentes al momento de la presentación de esta etapa.

La ejecución de la última etapa, deberá solicitarse dentro de los seis (6) años de concedido el permiso para la primera, caso contrario perderá validez la presentación original, y deberá ajustarse la obra faltante a las normas vigentes al momento de la continuación de la edificación.

CAPITULO II: NORMAS GENERALES

2.1 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANO AMBIENTAL.

Se propone un nuevo ordenamiento normativo que asegure mayores grados de calidad urbanística y ambiental para la localidad.

Para alcanzar los objetivos planteados el nuevo marco legal, a través de la presente Ordenanza; pone en marcha tanto indicadores urbanísticos como diferentes instrumentos de gestión urbano ambiental.

2.1.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

a) DIRECTRICES URBANO AMBIENTALES

• Objetivos de las Directrices

Las Directrices urbano ambientales son instrumentos de ordenamiento territorial que se aprobarán por vía de la Presente Ordenanza, y que se han elaborado con el acuerdo de la comunidad de Barrancas, en los talleres correspondientes a la elaboración del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para la localidad.

Para cada zona del ejido se definirá el carácter de la misma a través de Directrices Urbano Ambientales.

Las directrices en el futuro deberán reflejar un acuerdo social respecto del perfil urbano ambiental deseado para los distintos sectores del ejido municipal; son el marco de referencia pública que oriente y regule la acción de los distintos actores sociales de la comunidad, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial municipal.

Deberán fijar los criterios básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de las políticas sectoriales (Programas, Proyectos, acciones) y la consecuente programación de los respectivos recursos.

Deberán articular acciones territoriales conjuntas con otros Municipios o con otros niveles de la Administración, respetando los correspondientes ámbitos de competencia.

- Contenido de las Directrices

Contendrán la delimitación de las piezas urbanísticas fundamentales, definiendo sus vocaciones y roles prioritarios, las modalidades de afectación y los grados de protección, de acuerdo a valoraciones específicas de cada área y de las distintas piezas en su globalidad.

Explicitarán de las características morfológicas de las áreas generales: tipología de trazado, de amanzanamientos de tejido edilicio.

En las áreas especiales las directrices identifican las acciones a desarrollar a través de planes especiales, programas, proyectos o estudios, señalando los actores sociales involucrados, las condiciones y plazos a los que deben someterse para su elaboración.

En aquellas áreas donde puedan existir intereses contrapuestos entre los distintos actores sociales involucrados deberán preverse las modalidades de articulación entre el Municipio y estos para la resolución de eventuales conflictos entre las partes.

Es de fundamental importancia que las directrices de cada sector del ejido municipal surjan de espacios de concertación social donde estén representados los distintos actores sociales de la comunidad, los que podrán así explicitar sus evaluaciones y sugerencias, produciéndose de esta forma la apropiación social del proceso de planificación y gestión, con lo cual el cumplimiento de las directrices no dependerá solo del poder de policía que pueda ejercer el municipio sino, fundamentalmente, de la defensa de una mejor calidad de vida que hagan los propios habitantes del área.

Las directrices contendrán los criterios de calidad urbanística deseados para cada sector del territorio, y los criterios generales para la localización y ejecución de infraestructuras y equipamientos de carácter estructurante.

Las directrices para la localidad de Barrancas son las siguientes, Directriz de Areas Generales, Directriz de Areas Especiales, Directriz de Movilidad Urbana y Directriz de Espacios Abiertos y para la Recreación.

Las directrices explicitadas conjuntamente con el plano de Estructura Urbana deseada en marco del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para el año 2010, constituyen la base de lo normado en el presente Código.

▪ De la aprobación de las Directrices urbanísticas

La iniciativa de la aplicación de las Directrices de ordenamiento urbano ambiental recaerá en el Ejecutivo Municipal y en el Concejo Deliberante, quienes podrán actuar por propia iniciativa, a instancias de otras entidades o a petición de otras partes, más específicamente a través del "Consejo de Planificación Urbano Ambiental".

El alcance de las Directrices podrá ser general o particular, debiendo en todos los casos ser consistente en una perspectiva global y fundada.

Cuando existiera la necesidad de modificar parcialmente una directriz, y la iniciativa corresponda al Ejecutivo Municipal, Concejo Deliberante u otro sector involucrado con la temática del desarrollo urbano ambiental de la localidad, se deberá confeccionar un Documento Previo, acompañado de los legajos técnicos y evaluaciones del caso, el cual será elevado al Concejo de Planificación Urbano Ambiental para su consideración conjuntamente con el proyecto de Directriz.

b) AREAS ESPECIALES

▪ Objetivos

La definición como área especial de un sector del ejido municipal, implica que deberá realizarse una gestión particularizada que podrá ser de protección, de preservación, de restricción, etc.

▪ Aplicación

El ejido municipal estará zonificado más allá de las áreas generales, en áreas especiales, lo que implica que las oficinas técnicas correspondientes, durante la tramitación normal de un permiso de edificación o urbanización, al presumirse que la obra de referencia no respeta las condicionantes definidas según el tipo de área especial, deban someter el proyecto a evaluación de impacto ambiental, por lo que solicitarán al interesado presente el correspondiente puedan solicitar al interesado proceder a su gestión por evaluación impacto urbano ambiental, estudio Ambiental,

al presumirse que la obra de referencia no respeta las condicionantes definidas según el tipo de área especial.

2.1.2. NUEVOS INSTRUMENTOS DE GESTION: CONTROL DE CALIDAD URBANISTICA Y ARQUITECTONICA DEL DESARROLLO URBANO O EVALUACION IMPACTO URBANISTICO

a) PRODUCTO URBANÍSTICO

▪ Objetivo

La gestión por Producto urbanístico es un instrumento de gestión territorial que tiene por objetivo promover el desarrollo urbanístico y arquitectónico privilegiando los rasgos urbanísticos cualitativos de los emprendimientos de que se trate que pueden generar un impacto urbano significativo, así como posibilitar la flexibilización de las normas urbanísticas tradicionales en concordancia con las Directrices pertinentes.

▪ Procedimiento

El control de calidad urbanística será complementario, en aquellos emprendimientos que se lo requiera, al control cuantitativo que se hace mediante los indicadores urbanísticos tradicionales (FOT, FOS, etc.); será un control de calidad externo a los autores del proyecto.

Para los emprendimientos que requieran evaluación de impacto ambiental, el control de calidad urbano arquitectónico será complementario del estudio de impacto ambiental que presenten los autores del proyecto.

A los efectos del control de calidad urbano arquitectónico intervendrá la autoridad de aplicación a través de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental quién analizará cada caso y emitirá el dictamen definitivo. Controlando la calidad de un conjunto de variables claramente definidas que urbanísticamente se consideran relevantes, absteniéndose del juicio global sobre el proyecto arquitectónico. Tales variables se valorarán en relación a las características específicas de la tipología edificatoria y programática particular en la que se encuadra el proyecto.

Las variables a evaluar por parte de la Comisión Técnica Asesora serán las siguientes:

- a) Compatibilidad y armonía respecto de los usos del entorno.
- b) Morfología urbana y arquitectónica respecto del entorno.
- c) Nivel de tratamiento de los espacios exteriores.
- d) Calidad de construcción y de las terminaciones.
- e) Condiciones de habitabilidad.
- f) Cobertura de instalaciones y equipamiento.
- g) Relación con el sistema de movilidad urbana.
- h) Soporte natural del lote.

Los indicadores a tener en cuenta para el análisis de las variables son los siguientes:

- Relación con los indicadores urbanísticos de ocupación para el sector.
- Usos del entorno: Directrices para el área.
- Relación con el Espacio Urbano:
- Tipología edilicia, en relación a las posibilidades de renovación del entorno inmediato.
- Estacionamiento: Ingreso y egreso (cantidad y resolución).
- Condiciones de habitabilidad
- Ventilación e iluminación.
- Asoleamiento.
- Patios urbanos e internos.
- Resolución de las infraestructuras.
- Beneficio Urbano.
- Relación con el entorno:
- Posibilidad de renovación.
- Compatibilidad y armonía respecto del uso.
- Morfología.
- Condiciones geotécnicas.
- Forma y superficie del lote.

Estos podrán complementarse con otras categorías de análisis complementarias que se juzguen relevantes.

- Aplicación General

Las solicitudes de edificación y/o urbanización deberán tramitarse a través del procedimiento de control de calidad urbano arquitectónico cuando ello sea establecido expresamente por vía normativa por tratarse de:

- Emprendimientos con un tamaño, complejidad, función, uso o eventuales afectaciones y conflictos urbanísticos a ser ponderados.
- Proyectos de reformas o ampliación a realizar en edificios declarados de valor patrimonial.
- Todos los emprendimientos cuyo uso principal no esté previsto en el área, pero que pudiera afectar negativamente a la misma.
- Aquellos proyectos que no cumplen con la normativa vigente, facultándose a la autoridad de aplicación a flexibilizar hasta un 10% los siguientes indicadores, cuando las condicionantes del proyecto así lo justifiquen:

Relativos a las condiciones de habitabilidad: espacio urbano y patios.

Relativos a los factores de edificación: F.O.T y F.O.S (aplicable solo a valores inferiores a 0,85 y hasta un valor máximo de 0,85).

Relativo a la morfología urbana: tipología de manzana, tipología edilicia.

- Requerimientos especiales: Las oficinas municipales competentes podrán exigir al interesado:

Recaudos gráficos generales o de detalles y escritos complementarios a los presentados en el trámite normal de visado de proyecto.

Estudios sectoriales de factibilidad.

Garantías a favor del Municipio, a ejecutarse de no cumplir la obra realizada con

En caso de proyectos de gran impacto urbanístico, el Ejecutivo Municipal, a instancia propia, de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental o a petición de otras partes, podrá consultar complementariamente a entidades sectoriales, a otros expertos o a los vecinos, pudiendo implementar mecanismos de audiencia pública.

Una vez cumplidos estos trámites, la homologación final de los proyectos gestionados como Producto urbanístico deberá recaer en el UTGUA, el que dispondrá de 15 días para tratarlo. En caso de no hacerlo, la anuencia se considerará concedida al cabo de dicho plazo.

b) EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Todas las acciones reguladas por la presente norma deberán considerar la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del medio ambiente, de acuerdo a los principios rectores del Capítulo 5 del presente Código y teniendo en cuenta especialmente:

- a) Impedir las acciones degradantes del medio y corregir los efectos adversos ya producidos.
- b) Conservar el paisaje natural, los sitios, lugares, monumentos y obras de interés arquitectónico y todo aquello que integre el patrimonio natural y cultural del Municipio.
- c) Impedir la contaminación ambiental, no emitiendo residuos o efluentes en el suelo, aire o cuerpos de agua, cuando ellos contengan agentes físicos, químicos o biológicos, en cantidades tales que produzcan una disminución de su aptitud o afecten negativamente a la flora, la fauna y la salud, bienestar y seguridad de la población humana.
- d) Impedir la contaminación ambiental, no emitiendo ruidos o vibraciones que afecten negativamente la salud y bienestar de población humana.
- e) Conservar la diversidad biológica evitando toda acción que implique captura, cautiverio o muerte de individuos o especies animales declaradas en peligro por los organismos competentes de la Nación, Provincia o Municipio, como así también la transformación significativa de sus hábitats.

c) UNIDADES DE GESTION

La puesta en marcha de estos espacios de concertación social para el abordaje integral tanto de temas como de porciones de territorio que resulten estratégicos para el desarrollo de la localidad, se detalla en el Capítulo 5 del presente Código.

2.2. NORMAS GENERALES DE OCUPACION DEL SUELO

2.2.1 CONCEPTOS, DEFINICIONES E INDICADORES URBANÍSTICOS

a) RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES

Definiciones

- Subdivisión: cualquier clase de división de lotes, parcelas o predios.
- Urbanizaciones: toda subdivisión donde fuese necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes, con el objetivo de crear bloques o manzanas. Incluye la dotación de: servicios de infraestructura completos, de espacios verdes y reserva fiscal y conexión vial con la trama circulatoria existente.
- Conjunto urbanístico integral: es una urbanización integral que incluye la construcción de edificios y, en caso de corresponder, la creación de espacios y equipamientos públicos. Se incluye en estos casos los regímenes de propiedad horizontal (P.H.) que también deberán ceder los espacios para equipamiento y espacio verde.
- Bloque o manzana: fracción de terreno conformado por una o más parcelas, rodeada de vías públicas en todo su perímetro.
- Vía pública: ruta, calle, callejón y todo paso abierto al tránsito declarado expresamente por la autoridad competente "vía pública".
- Servicios de infraestructura completos: a los efectos de la aplicación de esta norma, se entenderá por tales a la conexión a red de agua corriente o sistema de aprovisionamiento aprobado por la Municipalidad, conexión a red cloacal o sistema de tratamiento de afluentes aprobado por la Municipalidad, conexión a red de gas o sistema de aprovisionamiento aprobado por la Municipalidad, conexiones a redes de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público y pavimentos o tratamiento de calzadas aprobado por la Municipalidad.
- Unidad funcional (U.F.): unidad mínima habitable, cuya dimensión se calcula en cada zona. Para vivienda la superficie mínima de la U.F. esta regulada por el índice de habitabilidad ($m^2/hab.$) variará por zonas según los niveles de

ocupación de las viviendas. Para otros usos se regulará a través de los m² mínimos aceptables para cada actividad.

Cantidad de viviendas unifamiliares por m² de parcela (CVUP): se utiliza para determinar la cantidad de viviendas unifamiliares a construir en cada lote en función de su superficie, se expresa como una fracción que indica la cantidad de viviendas unifamiliares a construir por metro cuadrado de parcela.

B) RELATIVOS A LAS PARCELAS

Definiciones

- Lote, parcela o predio: área indivisa de terreno designada como tal en los planos registrados por autoridad competente.
- Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a la vía pública.
- Parcela intermedia: la que no es parcela de esquina.
- Cota de la parcela: cota del “nivel del cordón” más el suplemento que resulta de la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal (L.M.) que corresponde al frente de la parcela.
- Profundidad de la parcela: dimensión medida en sentido perpendicular a la L.M.
- Línea divisoria de fondo de la parcela: la opuesta y más distante de la L.M..
- Línea divisoria lateral de la parcela: la que concurre a la L.M. o a la línea divisoria de fondo de la parcela.
- Superficie mínima: menor extensión areal que debe tener cada parcela.
- Lado mínimo: menor dimensión lineal entre líneas divisorias laterales que debe tener cada parcela.
- Parcela no conforme: la que no cumple con los requisitos de superficie, frente o ancho mínimo o con la de relación ancho-profundidad exigido para cada zona.

Línea municipal (L.M.)

Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o de la vía pública futura señalada por la Municipalidad.

- Alineación: toda obra nueva que se levanta con frente a la vía pública debe seguir la L.M., salvo en aquellos casos para los cuales se hayan consignado retiros obligatorios de la misma, de acuerdo a cada zona.
- Línea municipal de edificación (L.M.E.); en todas las nuevas construcciones que, deberá respetarse un retiro de frente establecido en el cuadro de indicadores del presente Código, acorde con las características de cada zona. La franja de terreno comprendida entre la L.M. y la línea de edificación resultante del retiro previsto, deberá permanecer libre de toda construcción.
- Línea Municipal de esquina u ochava (L.M.O.): línea municipal cuyo trazado es la bisectriz del ángulo formado por las L.M. concurrentes a la esquina de una manzana.
- Formación de espacios libres en las esquinas: en las parcelas de esquinas se prohíbe la construcción en la superficie del terreno comprendido en las L.M.E. concurrentes y la L.M.O. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.
- Obligación de materializar la L.M.O.: es obligatorio materializar la L.M.O. cuando se realicen aperturas, enganches o rectificaciones de vía pública, se construyan edificios o aceras o se modifiquen las existentes.

Traza y dimensión de la L.M.O.:

Caso General: la traza de L.M.O. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M.E. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.M.E., según el siguiente cuadro:

S = (Suma de los anchos de las calles concurrentes en el cruce)	a < 75*	75* < a < 85*	85* < a < 95*	95* < a < 105*	105* < a < 120*	120* < a < 135*	a > 135
S > 24,00 m.	4	6	7	8	6	5	0
24,00 < S < 42,00 m.	4	6	6	6	6	5	0
42,00 < S < 70,00 m.	4	5	5	5	5	5	0
S > 70,00 m.	4	4	4	4	4	4	0

- La línea municipal de Ochava comprendida en una urbanización especial aprobada por la Municipalidad, se ajustará a la traza fijada en la urbanización.
- Retiro obligatorio de la L.M.O.: cuando existe retiro de la L.M.E. también deberá respetarse un retiro obligatorio de la L.M.O. hasta la altura de 3,00 m. sobre la cota

de la parcela de la L.M.E. Dicho retiro se obtendrá trasladando la traza de la L.M.O. paralela a si misma y conservando su dimensión.

- Edificación detrás de la L.M.O.: en los casos en que se definen como obligatorios en el inciso 4) deberá materializarse la línea original de ochava a que se hace referencia en el inciso 3), mediante signos claros e inconfundibles a fin de establecer que la superficie del terreno comprendida entre la traza original y la de retiro pertenece a la parcela de esquina.
- Cuerpos Salientes Cerrados sobre la L.M.O.: por encima de los 3,00 m. sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.M.E. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.M.O., formando cuerpos salientes cerrados con un vuelo limitado como sigue:

Angulo formado por la L.M.E. de las calles concurrentes	Vuelo Máximo del cuerpo cerrado
a < 75*	1.50 (*)
a > 75*	hasta el encuentro de las L.M.E.

- En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera paralela al cordón de pavimento y distante a 0.80 m. de la arista exterior de éste. En las certificaciones del nivel que se expidan para parcela de esquinas, se dejará constancia de la curvatura del cordón del pavimento actual o del que la Autoridad de Aplicación resuelva adoptar en cada caso. En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las L.M.E. de las calles concurrentes, según lo establecido en este Inc., no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para el soporte del saledizo.

- Cuerpos Salientes cerrados sobre el retiro obligatorio de la L.M.O.: por encima de los 3,00 m. sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la línea de retiro obligatorio de ochava siguiendo la prolongación de las líneas municipales de edificación hasta su intersección, formando cuerpo saliente cerrado con la única limitación que cuando el ángulo

formado por las mismas sea inferior a 75°, dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,50 m.

Viviendas en parcelas mínimas

En todas las áreas donde se admiten los usos residenciales, se permitirá la construcción por parcela de una vivienda individual compatible con el grupo familiar, aún en los casos que ello no fuera posible en virtud de los indicadores urbanísticos establecidos.

Esto no rige en los casos en que la vivienda sea de uso complementario.

Englobamiento parcelario

- Estímulo por englobamiento parcelario: en todos los distritos de zonificación urbana, cuando por medio del englobamiento o redistribución parcelaria se configuran parcelas que cumplen con los requisitos establecidos en las normas de fraccionamiento de la tierra y urbanización: las parcelas que incrementen su superficie podrán aumentar los valores del F.O.T. asignados según el distrito correspondiente hasta un 20 % del F.O.T. básico establecido.
- Obligatoriedad del englobamiento parcelario: para solicitar la aprobación de los planos de edificación de una obra existente o proyectada sobre dos o más lotes colindantes, deberán englobarse los mismos en una sola parcela mediante la operación de mensura correspondiente. El plano resultante deberá encontrarse registrado la Dirección General de Catastro de la Provincia del Neuquén, sin lo cual no se dará curso al Expediente de Edificación.

El recurrente podrá solicitar la visación en previa del proyecto, para lo cual se requiere plano de englobamiento visado por la Autoridad de aplicación Municipal. En los casos en que se presente la construcción sobre una parcela con aberturas o pasos que comuniquen lotes colindantes del mismo titular de dominio, podrá no exigirse el correspondiente englobamiento; siempre y cuando la edificación de cada parcela, cumpla con las reglamentaciones del presente Código; y no exista dependencia funcional ni física que impida la materialización del muro divisorio.

Cuando el proyecto de construcción se desarrolle sobre dos o más lotes de distintos titulares de dominio, se requerirá para su tramitación el englobamiento parcelario.

- La venta de las parcelas involucradas en el proyecto de construcción, acreditada por escritura pública o boleto de compraventa certificada por Escribano Público y debidamente sellada a un sólo propietario o la constitución de una sociedad.
- El establecimiento por medio de escritura pública de un condominio de los lotes afectados.

El Ejecutivo Municipal estará facultado a eximir de la exigencia del englobamiento Parcelario, fundado en razones de interés público o debido a que la índole de la obra a realizar requiera un tratamiento particularizado, en ambos casos con previo informe técnico de la Unidad de Implementación del Plan y el correspondiente dictamen favorable de la Unidad de Gestión Urbano Ambiental.

2.2.2. RELATIVOS A LOS FACTORES DE EDIFICACIÓN

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total. Para el cálculo del F.O.S... se computarán las proyecciones horizontales de todas las superficies semicubiertas.

No se computarán en el cálculo del F.O.S:

- a) aleros salientes hasta un máximo de 1 metro medido perpendicularmente al punto de arranque de la fachada;
- b) balcones, terrazas, galerías salientes hasta un máximo de 1.20 metros, descubiertos o cubiertos hasta una saliente máxima de 1.50 metros;
- c) Los solados impermeables y los pisos de tramas semi permeables si no superan el 5 % de la superficie libre.

Factor de Ocupación Total (F.O.T)

Indicador que refiere a la superficie cubierta total edificable en relación al área total del predio . Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo de cada planta.

2.2.4. RELATIVOS A LAS CLASES DE LOCALES

Clasificación de los locales

a) Locales de 1ª clase: dormitorios, comedor, salas, estudios, consultorios, escritorio, oficinas, aula, sala de espera, biblioteca, cocina de más de 9 m² y otro local habitable no clasificado de otro modo en éste Código.

b) Locales de 2ª clase: baño, toilette, cajas de escaleras (principales y secundarias), retrete, guardarropas o vestuario colectivo, espacios para cocinar, antecocina, despensa, cocina de menos de 9 m²; lavadero, depósito (no comerciales o industriales), garaje de uso particular, cuarto de costura, cuarto de planchar.

c) Locales de 3ª clase: local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, gimnasio y demás locales usados para practicar deportes, cocina de hotel, casa de comida, comedor colectivo, talleres, bar, salón de baile.

d) Locales de 4ª clase: teatro, cine, quirófano, sala de rayos x, garaje con capacidad mayor de 15 automóviles, laboratorio fotográfico, sala de parto, nursery, baño público.

d) Locales de 5ª clase: sala de máquinas, locales auxiliares de los edificios, portería.

2.2.5. RELATIVOS A LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Las condiciones adecuadas de habitabilidad del tejido urbano están dadas por el cumplimiento de los requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, etc. Los locales deberán iluminar y ventilar a los siguientes tipos de espacios descubiertos:

Espacio urbano

Espacio aéreo entre los volúmenes edificados de la ciudad capaz de garantizar buenas condiciones de iluminación y ventilación natural a los locales habitables..

Se considerarán espacio urbano:

- a) Espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y espacio entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b) Espacio libre de manzana.
- c) Espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela.

Al espacio urbano pueden iluminar y ventilar toda clase de locales.

Patios

Espacio abierto rodeado en tres o más de sus lados por volúmenes edificados.

- a) Patios apendiculares del espacio urbano: se consideran extensiones del espacio urbano, aquellos patios abiertos por un lado (a) a dicho espacio.

Dimensiones: la abertura (a) de unión con el espacio urbano deberá ser igual o mayor a la profundidad (p) del patio y no podrá ser inferior a 3.50 mts.

Podrán iluminar a los patios apendiculares toda clase de local

Para viviendas unifamiliares las dimensiones se calculan como un patio auxiliar secundario.

- b) Patios de Primera: espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela. Tiene igual jerarquía que los espacios urbanos.

Podrán iluminar a estos patios toda clase de locales.

- Dimensiones:

Lado mínimo ≥ 4 m

En locales enfrentados de una misma unidad funcional, $dl \geq 3,50$.

superficie mínima de patio $16m^2$

Los planos verticales generados por las líneas divisorias laterales entre parcelas se consideran como paramentos de igual a los que las enfrentan.

c) Patios auxiliares complementarios: espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo ó diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela.

- Podrán iluminar a estos patios los siguientes locales:

De 1ra. y 3ra. clase (cuando formen parte de unidades funcionales con locales que iluminan y ventilan el espacio urbano) con la siguiente limitación:

- Hasta 1 local de superficie máxima de $10 m^2$ en unidades de hasta 2 locales, siempre y cuando el otro local de 1ra. o 3ra. clase ilumine y ventile al espacio urbano.

- Hasta 2 locales de superficie máxima $10 m^2$ cada uno, en unidades de cuatro o más locales de 1ra o 3ra, clase siempre y cuando estos últimos ventilen e iluminen al espacio urbano.

- Dimensiones:

Lado mínimo: cuando se enfrentan locales de una misma unidad funcional = 3.50 m.
y cuando se enfrenten locales de distintas Unidades funcionales = 4 m.

d) Patios auxiliares secundarios: espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo ó diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela.

- Podrán iluminar y ventilar a estos patios los locales de 2da., 4ta. y 5ta. clase.

- Dimensiones:

Los lados de los patios auxiliares secundarios no podrán ser menores de 3.50 m., hasta 7.00 m. de altura; de 4.00 m a partir de los 7.00 m.

La dimensión perpendicular a ésta (d') tendrá un lado mínimo de 3 (tres) metros siempre que no iluminen locales sobre éstos paramentos.

Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, o no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas, se permitirán los toldos plegables de tela o metálicos y solamente cubriendo el piso inferior que afecte al patio.

2.2.5. RELATIVOS A LAS MORFOLOGÍA URBANA

Retiros laterales / Retiros de frente / retiros de fondo

Se establecen en el cuadro de Indicadores Urbanísticos y deberán aplicarse en la totalidad de los lados de la parcela, según corresponda.

Las construcciones bajo la cota de la parcela

En el caso de ser necesaria la edificación por debajo del nivel de la cota de la parcela se admitirá solo con destino a estacionamiento vehicular, y podrán ocupar toda la parcela hasta un nivel máximo de 1m por sobre la cota natural de la misma.

Este tipo de edificaciones se permitirán siempre y cuando respeten las áreas de retiros de fondo y laterales destinadas a la existencia de huerta familiares, Quedan eximidas de lo antedicho las zonas CP-Ctp- ctp, en las que no es obligatorio el espacio de parcela destinada a la producción primaria de autosustento. No obstante ello, independientemente del destino de los subsuelos deberá dejarse el

porcentaje de superficie con el área parquizado del nivel superior correspondiente al FOS de la zona.

Construcciones sobre planos límites de altura máxima

Por encima de los planos límites fijados por estas normas, solo podrán sobresalir, antenas, pararrayos, conductos, tanques y chimeneas que sean exigidos por las autoridades técnicas competentes encargadas del contralor del suministro del servicio de gas, agua, saneamiento y otros.

En caso de edificios monumentales y templos, para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros elementos arquitectónicos similares, la Autoridad de aplicación podrá autorizar a que se sobrepasen los planos límites fijados para cada distrito.

Altura de edificación en parcela intermedia con frente a dos o más calles

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente podrá hacerse independientemente hasta la línea media de la parcela

Retiro de las construcciones

Tanto para las edificaciones entre medianeras como para las de perímetro libre, los paramentos perimetrales deberán guardar una separación mínima de acuerdo a los retiros laterales, de frente y fondo establecidos para cada zona en el cuadro de indicadores urbanísticos, no pudiendo ser menos en ningún caso.

Cuando en el paramento lateral así retirado haya aberturas, la separación se regirá por lo dispuesto para patios de primera.

Salientes de fachada

Los cuerpos salientes cerrados sólo son permitidos sobre la Línea Municipal de Edificación y la línea de edificación de fondo.

2.2.6. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS AL USO DEL SUELO

2.2.6.1. TIPOS DE USOS DE SUELO

- a) Uso del Suelo: Propósito para el cual un predio y las construcciones e instalaciones asentadas en el mismo han sido diseñadas, construidas, ocupadas, utilizadas y mantenidas. En este se involucra la subdivisión y ocupación.
- b) Uso permitido: Uso predominante o complementario que puede implantarse en una zona y como tal es mencionado expresamente, siempre que los grados de perturbación que originen sean compatibles con las normas de este Código.
- c) Uso predominante: Uso permitido que se procura sea de difusión masiva en una zona.
- d) Uso complementario: Uso permitido por su característica de satisfacer los requerimientos del uso predominante de una zona.
- e) Uso condicionado: Uso que puede permitirse solo mediante una evaluación previa del impacto urbanístico y/o ambiental, quedando supeditada su aprobación a lo que la autoridad de aplicación establezca luego de evaluar el proyecto.
- f) Uso no conforme: Uso no permitido en una zona pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita la habilitación de otros casos cuyo uso sea igual o similar al existente.
- g) Uso no consignado: Uso no mencionado expresamente y cuya instalación y funcionamiento no puede ser resuelto por analogía con otros. Ante una solicitud referente a un uso no consignado, la Autoridad de Aplicación deberá realizar un estudio particularizado y, en los casos que corresponda, gestionar la sanción de una ordenanza que posibilite su inclusión como uso permitido.

2.3.2.2. CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO QUE PUEDEN CAUSAR ALTERACION AMBIENTAL.

El listado es una clasificación tentativa y preliminar de usos capaces de generar impacto urbanístico y/o ambiental.

Se detallan a continuación los tipos de emprendimientos que deberán ser sometidos al subsistema de evaluación:

- Proyecto y/o habilitación de Industrias
- Proyecto y/o habilitación de depósitos
- Proyecto y/o Habilitación de Comercios y servicios especiales
- Cambios del estado parcelario
 - Loteos para usos industriales
 - Loteos para usos residenciales (urbanizaciones tradicionales, barrios cerrados)
 - Subdivisiones en propiedad horizontal (viviendas agrupadas, conjuntos multifamiliares, edificios en altura, clubes de campo)
- Proyecto equipamientos especiales (cementeros, aeropuertos, edificios institucionales, etc.).
- Instalaciones para la disposición, transferencia o tratamiento de residuos sólidos o líquidos, domiciliarios, industriales, patógenos o peligrosos.
- Desarrollo de nuevos proyectos de explotación agrícola, granjera, forestal, turística, minera (canteras) etc.
- Proyectos de modificación de las situaciones actuales de los espacios de uso público
- Proyectos de centrales de producción de energía y líneas de alta tensión o red telefónica central
- Proyectos para la conducción de fluidos inflamables o peligrosos (oleoductos, gasoductos, etc.)
- Proyectos de incorporación o modificación de sistemas de transporte automotor, ferroviario, fluvial, aéreo, etc.) de índole pública o privada.
- Construcción de obras para riego, drenaje, abastecimiento de agua, tratamiento de residuos líquidos etc.
- Construcción de caminos o modificación de vías de circulación (avenidas, rutas multitrochas, vías férreas, etc.) y de instalaciones conexas a las mismas (estaciones de cargas o transferencias, playas de estacionamiento o de maniobras, terminales de transporte de cargas o de pasajeros. etc.)
- Proyectos que modifiquen las situaciones actuales de las franjas costeras sobre los arroyos.
- Proyectos recreativos y de culto (discotecas, autocines, parques de diversiones, circos, ferias, templos, etc.)
- Proyectos deportivos (autódromos, pistas de motocross, kartódromos, velódromos, estadios polideportivos, etc.)

La presente enumeración es enunciativa, quedando a criterio de la autoridad de aplicación la incorporación de otros emprendimientos no enumerados pero que revisten posible impacto sobre el ambiente.

2.3.2.3. Nueva Radicación Industrial:

Para la radicación de nuevas actividades industriales deberán cumplirse además de los requisitos que considere la Autoridad de Aplicación, las disposiciones de las leyes Nacionales que rigen la materia y las normas especiales para las nuevas radicaciones industriales.

Respecto de la instalación de un sector de uso específico para la radicación Industrial como sector de usos predominantes, para la mediana y gran industria, en el caso de surgir la demanda de instalación de este tipo de emprendimientos, deberá someterse al proceso de evaluación de impacto ambiental. La localización de este tipo de área de uso específico, debería analizarse en el marco del trabajo intermunicipal, conjuntamente con localidades cercanas, Buta Ranquil más específicamente, de modo tal de optimizar los recursos necesarios para la materialización del proyecto, así como para mitigar los impactos negativos sobre el sistema ambiental, que este tipo de emprendimiento conlleva.

2.3.3. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.

Toda actividad que por su naturaleza requiere operar con vehículos de carga, deberá tener los espacios adecuados para que las tareas de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito de la vía pública. En las tareas mencionadas, además de la carga y descarga propiamente dicha se incluyen las maniobras que los vehículos deben realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos. Estos requerimientos serán explicitados en el cuadro de referencias de usos por zona.

2.3.4. REQUERIMIENTO PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS:

El estacionamiento será resuelto dentro de la superficie autorizada de F.O.S. máximo permitido en cada distrito.

A los efectos de cálculo del F.O.T. no se incluirá la superficie cubierta o semicubierta destinada a estacionamiento.

No serán exigibles los requerimientos de estacionamiento previstos en el cuadro de usos por zona, cuando se trate de parcelas cuyo ancho de frente sea igual o inferior a siete (7) metros y la necesidad de estacionamiento sea igual o inferior a tres (2) módulos. Así

como en pequeñas parcelas en donde por las dimensiones no se pueda albergar la edificación prevista (exclusivamente vivienda) y la huerta de autoconsumo, en este caso se prioriza la coexistencia del espacio de la vivienda y la huerta.

Para los usos que se detallan en las listas de usos para cada zona se deberán prever los espacios necesarios para guarda y estacionamiento de los vehículos de los que habitan o trabajan en el lugar.

Cada vehículo deberá tener libre ingreso y egreso de la parcela, sin que ello implique la movilización de otro rodado.

Se considera un módulo de 25 m². de superficie para cada vehículo, como superficie de estacionamiento incluida la circulación de los mismos. Las exigencias para cada uso son las que se indican en las listas de uso para cada zona. Los indicadores se adjuntan a las referencias de los cuadros de usos por zonas.

CAPITULO III: NORMAS GENERALES DE USO DEL SUELO

3.1 ZONIFICACION POR AREAS GENERALES

3.1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LAS ZONAS Y TIPO DE ZONAS.

Zona: Extensión territorial a la cual este Código de planeamiento urbano ambiental asigna normas específicas y homogéneas en toda su extensión.

La zonificación general: surge de la estructura Urbana deseada para el ejido de la localidad, la cual se ha sintetizado en el plano de Estructura urbana deseada para la localidad con escenario temporal año 2010.- Plan Ordenamiento Urbano Ambiental de Barrancas.

De esta zonificación surgen dos tipos de áreas:

- **áreas generales:** esta zonificación del ejido expresa los distintos modos de apropiación y explotación del suelo (subdivisión, morfología, usos del suelo, etc.,).
- **áreas especiales:** son áreas definidas por características especiales ya sea: de erosión, de inundabilidad, de valor patrimonial natural ó construido, de degradación ambiental. Estas áreas pueden superponerse o no a las áreas generales, y en ellas se determinan distintas acciones a emprender: de protección, de preservación, recuperación, de restricción etc. Según los objetivos planteados.

Áreas Generales

Dentro de esta clasificación y en función del Diagnóstico Urbano y Ambiental realizado en el Plan de Ordenamiento urbano ambiental para la localidad han quedado definidas dentro del ejido de la localidad las siguientes "áreas Generales":

- área Urbana
- área Periurbana
- área Rural

área urbana

En esta se localizan aquellos usos que son propios de la dinámica funcionamiento de la localidad, de su población, en lo referente a usos como la residencia, el equipamiento comunitario, comercio en sus diferentes escalas, la movilidad urbana, etc. Territorio con presencia de coberturas de servicios destinadas a satisfacer las funciones de hábitat urbano de la localidad.

Se incorpora dentro de la directriz particular para esta área las porciones de territorio que corresponden a la planta urbana amanzanada actual, y al sector es correspondiente a las dos áreas de expansión de la planta urbana actualmente en procesos de habilitación.

El área urbana de la localidad se estructura dentro según áreas menores compuesta por diferentes tipos de Zonas:

- áreas generales

Zona residencial densidad media

- área centrales y corredores:

Zona Centro principal.

Zona Centro turístico patrimonial

Zona Corredor urbano principal

Zona Corredor urbano secundario

Zona Corredores recreativo turístico patrimonial

Zona Corredores de borde de planta urbana

Zonas Residenciales:

Es la zona destinada a la localización predominante de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en el caso de los distritos residenciales generales usos conexos con el residencial. Zona destinada a la vivienda como uso predominante, con uso complementario de huerta u otros usos de tipo productivo de autosustento, incorpora las pautas de

ocupación del territorio urbano, que responden a pautas culturales y de identidad de la población local acorde con el perfil de la localidad. Densidad poblacional media, en función de las características dominantes de la localidad, promedio de hasta 150 hab/ Ha, con una parcela mínima de 450 m² que pueda albergar usos productivos como la huerta ó el taller artesanal como complementarios de la vivienda

En este sentido la estructura parcelaria para las zonas en la planta urbana, corresponde a la mínima de 15m x 30m.

La zona residencial generales queda identificada del siguiente modo:

- **Rgm** Zona residencial general densidad media

Nomenclatura:

La zona esta designada a primer lugar por una letra mayúscula que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Luego una letra minúscula que expresa el carácter de cada una y una tercera letra minúscula que expresa la densidad poblacional que caracteriza a la zona residencial.

Zonas Centro

Sector urbano de agrupamiento de usos administrativos, financieros, comerciales y de servicios, a distintos niveles cuali y cuantitativos, se definen características diferenciales entre distintas categorías de centro. Tales actividades producen algún tipo de molestias que pueden perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales. No obstante y de acuerdo a la escala de la localidad, el perfil actual y deseado para la localidad en el marco del Plan de Ordenamiento Ambiental para el año 2010, se estima que los usos centrales que se puedan localizar, no plantean fuertes impactos en el carácter actual, con lo cual se admite sin restricción el uso residencial.

Se incorporan como dominantes los usos turísticos, recreativos, culturales, patrimoniales, en función de promover el carácter actual de los mismos, con voluntad de potenciar este carácter dentro de la localidad.

Las zonas centrales quedan divididas del siguiente modo:

- **Cp** Centro Principal Escala Urbana
- **Ctp** Centro Turístico patrimonial Escala urbana

- **Cet** Centro de equipamiento Turístico

- **Cp** Centro Principal Escala Urbana

Sector donde se debe promover la localización de usos que permita consolidar lugares de interacción comunitaria, tales como establecimiento de bares, equipamientos comunitarios, diferentes actividades recreativas, cívicas etc. más allá de los usos centrales descritos, para fortalecer la identidad de la población de la localidad.

Se deberá fortalecer este carácter identidad no solo en lo referente a acciones concretas en lo referido a la normativa para las parcelas privadas, sino también en la legislación y gestión del espacio público, dado que será necesario fortalecer los aspectos normativos con acciones proyectuales que permitan cualificar el espacio urbano central.

- **Ctp** Centro Turístico patrimonial Escala urbana

Zona donde destinada a la instalación de usos de tipo recreativo turístico que potencien el carácter actual de centro patrimonial, debido a la existencia de elementos potencialmente generadores de un centro temático de escala urbana y que podría fortalecer el sistema de atractivos turísticos de la localidad.

- **Cet** Centro de equipamiento Turístico

Zona donde destinada a la instalación y promoción de instalación de usos turísticos, y de apoyo a la actividad turística, que potencien el rol de localidad de paso en el corredor turístico de la Zona Norte.

Nomenclatura

Cada zona esta designada, en primer lugar, por una letra mayúscula que expresa la característica dominante del área, según los usos predominantes.

En segundo lugar una letra minúscula que define las distintas categorías y escalas de Centros.

Zonas Corredores

Son zonas de conformación lineal que afecta las parcelas con frente a determinadas vías.

- **Cpm** Zona corredor principal mixto
- **Cs** Zona corredor secundario
- **crt** Zona corredor recreativo turístico patrimonial

Cpm Zona corredor principal mixto.

Zona de configuración lineal, de carácter mixto donde coexisten usos del suelo diversos, en los cuales se combinan básicamente la residencia, el comercio minorista, equipamientos comunitarios, financieros, etc.

Por tratarse Av. Principal de acceso, existen en la actualidad obras de embellecimiento de la misma, que fortalecen este carácter descrito, con lo cual incorporar estos criterios para el segundo corredor propuesto es parte de la consolidación de la estructura urbana.

cs Zona Corredor secundario.

Zona de conformación lineal de concentraciones de usos no residenciales como dominantes, usos como el comercio minorista, y algunos equipamientos comunitarios, de escala local en función del carácter de la localidad. El uso residencial está permitido con presencia de huertas ó espacio para el utosustento en una porción dela parcela. El perfil de la localidad, así como las características socioeconómicas de la población, generan la necesidad de coexistencia de estos usos en una misma parcela. La autoridad de aplicación evaluará en cada caso la convivencia armónica de los usos que se propongan, y tendrá facultad de sugerir alternativas tendientes a un desarrollo armónico de las actividades.

crt Zona corredor recreativo turístico patrimonial

Zona de conformación lineal de concentraciones de usos vinculados a la recreación y al turismo de escala urbana como dominantes. El uso residencial será de carácter complementario, con carácter de residencial productivo, con espacios destinados a actividades productivas de autosustento. La promoción del uso

recreativo – turístico- patrimonial, constituye un complemento a las estrategias de localización de emprendimientos que promuevan el ingreso de turistas a la localidad.

- **Nomenclatura:**

Primer letra minúscula expresa la característica dominante de la zona. En segundo y tercer lugar una letra minúscula que expresa la característica dominante de la zona que atraviesa el corredor según los usos predominantes.

área Periurbana

área transicional entre la planta urbana y el sector rural. Esto implica la coexistencia alternada entre usos propios de lo urbano y de lo rural.

Se han identificado tres tipos de zona:

- **Ppp:** Periurbano Productivo
- **Ptr:** Periurbano Turístico recreativo.
- **Pex:** Periurbano de expansión.

Ppp: Periurbano Productivo

Zona destinada para usos que son complementarios de las actividades primarias como establecimiento de procesamiento de derivados de la producción ganadera. También se promoverá la instalación de emprendimientos de producción primaria de tipo agrícolas y hortícola que trasciendan la escala familiar. Tales como proyectos comunitarios en invernaderos, huertas comunitarias, etc.

Ptr: Periurbano Turístico recreativo

Zona de concentración de las actividades recreativas al aire libre. la necesidad de generar la promoción turística del área y de la localidad en particular, por ende resulta necesario promover de las actividades turísticas recreativas. La escala de estos emprendimientos será la escala urbana y fundamentalmente abastecerá la demanda de la población local y alrededores, así como la demanda del turista de paso que visite la localidad.

Pex: Periurbano de expansión.

Zonas destinadas a la expansión urbana de la planta urbana actual. Se ha considerado que las dos áreas de expansión de la localidad, se identifiquen como sector periurbano. Al momento de producirse esta habilitación la normativa la deberá adecuar a la de zona residencial general, incorporando los indicadores correspondientes a dicha zona, en su totalidad.

área Rural

En esta área predominan los ecosistemas naturales donde prácticamente no existen acciones antrópicas, sino en casos puntuales. Salvo para los casos en los que se establezcan usos específicos, son áreas que permanecen en reserva.

El área rural se divide en las siguientes zonas

- **Ppi** Zona Producción Primaria intensiva
- **Rt** Zona de Recursos Turísticos
- **Ar** Zona área de reserva

Ppi Zona Producción Primaria intensiva: Son zonas destinadas a la explotación agrícola y granjera.

Conjuntamente con los usos agropecuarios intensivos, se permiten usos residenciales y otras actividades conexas relacionadas con las actividades predominantes.

Corresponde al área existente al este de la localidad en la cual se localizan en la actualidad "chacras de la Costa".

Rt Zona de Recursos Turísticos

Son zonas destinadas al uso turístico recreativo predominante aquellas áreas que por sus características intrínsecas presentan el carácter de recurso u atractivo turístico. Sitios de tipo natural o cultural capaces de motivar la visita o radicación transitoria. En general demandan un tratamiento particularizado en función de sus peculiaridades y potencialidades de lo cual emergen pautas de manejo diferenciales para cada uno de ellos. Deberán realizarse estudios puntuales

para la puesta en valor y uso sustentable de cada uno de ellos considerando la realización de evaluaciones de impacto ambiental y la definición expresa de las estrategias para la gestión de visitantes.

Conjuntamente a dicho uso predominante, según el caso, se permiten actividades vinculadas al mismo; serán aquellas necesarias para la atención y comodidad del visitante. Dicho permiso estará sujeto a los resultados de los estudios preliminares a cargo de la autoridad de aplicación.

Como normas generales para el manejo de las zonas de recursos turísticos el presente código dispone que en todos los casos deberán realizarse los estudios de base sobre los recursos y la posterior elaboración de proyectos integrales para su puesta en valor acompañado de su respectiva evaluación de impacto ambiental.

La administración y mantenimiento de los sitios estará a cargo del estado municipal; sólo podrá delegar a terceros la prestación de servicios vinculados al desarrollo de las actividades recreativas bajo la figura legal que la autoridad de aplicación considere pertinente.

Las intervenciones físicas deberán ser de carácter mínimo y estar justificadas bajo la dinámica de la actividad a desarrollar. En caso de ser de gran envergadura y contar con el justificativo correspondiente el permiso quedará a criterio de la autoridad de aplicación.

Todas las zonas de recursos turísticos deberán contar previamente a ser puestas en el ámbito de la promoción con las instalaciones y equipamientos básicos que garantice su conservación y uso sustentable.

Ar Zona área de reserva: Es el área del ejido sin usos asignados, que constituyen reserva de territorio para usos demandantes de suelo, trascendiendo el escenario temporal del año 2010. Es el área donde predominan los ecosistemas naturales, donde prácticamente no existen acciones antrópicas. Este área se mantiene en reserva especialmente para usos específicos que deban localizarse lejos de las áreas pobladas.

Nomenclatura:

La primera letra (mayúscula) hace referencia al carácter dominante del área, la segunda letra minúscula al tipo de producción o tipo de actividad que complementa al carácter dominante.

3.1.2. LOCALIZACION DE LAS ZONAS

La localización y límite de las zonas especificadas están indicadas en los diferentes planos de delimitación de zonas que integran el presente Código y que se denominan Planos de Zonificación.

Delimitación de las zonas

La delimitación de las zonas no se hacen por los ejes de calles, siempre las calles son homogéneas en lo referido a usos del suelo, como en los indicadores Urbanísticos.

Para definir que indicadores se consideran en las calles que son límites de zona, se debe tomar el correspondiente a la zona de menor densidad edificatoria.

Las zonas definidas como corredores hacen referencia a los lotes frentistas. Los lotes con frentes a dos calles se consideran los indicadores Urbanísticos del corredor hasta la línea media de profundidad del lote.

3.2. ZONIFICACION POR AREAS ESPECIALES

La presente norma define dos tipos de áreas: las generales y las especiales. Cuando hay superposición de estos tipos de áreas sobre una parcela se regirán por las normas establecidas en el cuadro indicadores urbanísticos (3.3.1.) y el cuadro de usos permitidos (3.3.2.) debiéndose tener en cuenta las condicionantes que el **área especial** le impone al **área general**. En el proceso de evaluación pueden generarse requerimientos particularizados por parte de la autoridad de aplicación.

Cuando no existe superposición y las parcelas se encuentran dentro de un área especial regirán normas específicas para dicha área.

Las áreas especiales dentro del Ejido se clasifican del siguiente modo:

- Zonas de Usos Específicos
- Zonas de restricción
- Zonas de protección
- Zonas de preservación

Zonas de Usos Específicos

Constituyen sectores en los cuales se desarrollan actividades relacionadas con la escala local o de regional. Los usos ya instalados ó a instalar en los mismos requieren de una gestión y normativa específica.

Por tratarse de emprendimientos que requieren determinadas condiciones, deberán garantizarse aspectos tales como la provisión de infraestructuras necesarias, sobre todo en lo concerniente a efluentes líquidos, sólidos, gaseosos, accesibilidad desde las vías urbanas y regionales según los casos, etc. En el caso de los emprendimientos ya existentes, se deberá incorporar estas sugerencias y realizar las consideraciones oportunas tendientes a un adecuado funcionamiento de los mismos. Para el caso de nuevos emprendimientos, en función de las localizaciones sugeridas, contemplar los requerimientos que se evalúen como necesarios.

Respecto de los sectores aledaños, se deberán incorporar las compatibilidades e incompatibilidades de usos del suelo, así como las diferentes medidas mitigatorias y preventivas que se consideren apropiadas.

Según los casos la autoridad de aplicación analizará la incorporación los estudios que considere apropiados acorde al tipo de emprendimiento, ya sea informe ambiental ó evaluación de impacto ambiental. La autoridad de aplicación proveerá los términos de referencia correspondientes. En los mismos se admite la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a linderos y respeten la normativa general del presente Código.

Toda mejora o modificación de actividades que se prevea, deberá ser puesta a consideración de la autoridad de aplicación.

Los usos identificados se detallan a continuación:

Ue1: Cementerio

Ue2: Matadero Municipal (en proyecto ejecución)

Ue3: Predio de Deposición Residuos sólidos Municipal a cielo abierto.

Ue5: Parador de colectivos de media y larga distancia.

Ue6: Ue6: Espacios Verdes recreativos.

Zonas de restricción

Constituyen sectores que por sus características presentan limitaciones severas para el desarrollo de actividades. Toda intervención humana en estas zonas deberá someterse a consideración de la Autoridad de Aplicación. Las propuestas serán evaluadas en relación al mantenimiento del equilibrio ecológico y la calidad paisajística y al ordenamiento ambiental general del ejido.

Se han identificado dos sectores de territorio que deben estar restringidas para la instalación de usos urbanos permanentes como son el uso residencial y sus complementarios, los equipamientos comunitarios, usos turísticos de instalación permanente, etc.

Las zonas de restricción identificadas son las siguientes:

Zr1: Zona de Piedemonte

Zr2: Zona de seguridad de Infraestructura regionales

Zr2a Zona franja de seguridad de electroductos

Zr2a1 Franja de seguridad, normativa de aplicación

Zr2a2 Franja de seguridad, verificación de cumplimiento

Zr2a3 El organismo fiscalizador y normativo regulador de la electricidad

Zr2b Zona franja de seguridad gasoductos

Zr2b1 Franja de seguridad, normativa de aplicación

Zr2b2 Franja de seguridad, verificación de cumplimiento

Zr2c Franja de restricción correspondiente a una ruta Nacional

Zr3 Zona de Restricción aledaña a los cursos de agua y áreas de mallines

Zr3a Zona de Servicio aledaña a los cursos de agua

Zr3b Área de Mallines

Zr4 Zona de Servicio de los Canales de riego

Zr5 Zona canal de guarda de los faldeos

Zr6 Zona de las vertientes

Zr1: Zona de Piedemonte

La delimitación de esta zona es la graficada en el plano N° 3 "áreas Especiales" del presente Código. Corresponde a los sectores con mayor pendiente o con encauzamiento de agua. La delimitación precisa de esta zona surgirá del estudio pluvioluminal que se realice para este sector.

Zr2: Zona de seguridad de Infraestructura regionales

La delimitación de esta zona es la graficada en el plano N° 3 "áreas Especiales" del presente Código.

Zr2a Zona franja de seguridad de electroductos: como primer medida es necesario que se identifique los distintos tipos de líneas (denominación Kw transportados).

Zr2a1 Franja de seguridad, normativa de aplicación: A los efectos de aplicar las restricciones preventivas para garantizar la seguridad pública, las distancias horizontales y verticales con relación al terreno u otras construcciones son referenciadas a la Reglamentación sobre Líneas Aéreas Exteriores (Asociación Argentina Electrotécnica) y a la Especificación Técnica T- 80 (Agua y Energía Eléctrica).

Zr2a2 Franja de seguridad, verificación de cumplimiento: El E.P.E.N. verifica periódicamente las restricciones previstas en la franja de seguridad en la totalidad de la planta urbana, generando las acciones interinstitucionales pertinentes en caso de detecciones de anormalidad para el tramo señalado, en el último semestre se ha detectado.

Zr2a3 El organismo fiscalizador y normativo regulador de la electricidad: Dicho organismo exige a las empresas concesionarias la presentación del plan de gestión ambiental. (PGA)

Zr2b Zona franja de seguridad gasoductos: Como primer medida se debe contar con un relevamiento de la traza de todos los gasoductos

Zr2b1 Franja de seguridad, normativa de aplicación: A los efectos de aplicar las restricciones preventivas para garantizar la seguridad pública. Las distancias

horizontales con relación al terreno o a otras construcciones son referenciadas a la reglamentación sobre gasoductos.

Zr2b2 Franja de seguridad, verificación de cumplimiento: ENARGAS exige verificar periódicamente las restricciones previstas en la franja de Seguridad en la totalidad de la planta urbana generando las acciones interinstitucionales pertinentes en caso de detecciones de anormalidad.

Zr2c Franja de restricción correspondiente a una ruta Nacional: Se establece una franja de 50 m adyacente a ambos lados de la Ruta Nac. Por lo cual cualquier intervención que se pretenda realizar en esta franja adyacente a la carpeta asfáltica de la ruta Nac. 40 deberá contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.

Zr3 Zona de Restricción aledaña a los cursos de agua y áreas de mallines

La delimitación de esta zona es la graficada en el plano N° 3 "Áreas Especiales" del presente Código. Para delimitar precisamente esta zona es necesario realizar los estudios hidrológicos e hidrogeológicos de base.

Zr3a Zona de Servicio aledaña a los cursos de agua. Se establece para esta zona un ancho fijo de 15 m en el área urbana y de 35 m en el área rural, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación, el ancho de esta franja para el área suburbana. Esta zona se delimitará a ambos márgenes de los cursos de agua medidos a partir de la línea de ribera y se encuentra afectada por la restricción al dominio establecida por los Art. 2639 y 2640 del Código Civil, Ley Provincial N° 899 – Código de Aguas - Dto. Reglamentario N° 790/99. La Línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a que llegan las aguas de un curso de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil. Esta línea limita la propiedad pública de la privada.

Zr3b Área de Mallines. Hasta tanto se realicen los estudios correspondientes a la dinámica de los mallines, se desalentará la ocupación de estas zonas a fin de preservar el efecto amortiguador característico de estas zonas, evitar problemas de drenaje y minimizar el riesgo contaminación del agua subterránea.

Zr4 Zona de Servicio de los Canales de riego

La delimitación de esta zona es la graficada en el plano N° 3 "Áreas Especiales" del presente Código. A ambos lados del eje de los canales de riego existente o a construir se deberá establecer una franja de servicio de 15 m los

canales principales, de 7 m para los canales secundarios, de 4 m para los canales terciarios y de 2 m para los canales comuneros. Las servidumbres establecidas en las franjas de servicio antes mencionadas posibilitarán el mantenimiento y operación de la infraestructura del servicio de riego.

Zr5 Zona de encauzamientos pluvioaluvionales

La delimitación de esta zona es la graficada en el plano N° 3 "áreas Especiales" del presente Código. A ambos lados de las márgenes de estos encauzamientos, hacia la ribera externa se establece una franja de 10 m de restricción a fin de minimizar las afectaciones por erosión o desbordes.

Zr6 Zona de las vertientes

La delimitación de esta zona es la graficada en el plano N° 3 "áreas Especiales" del presente Código. Se establece una zona de restricción de uso en torno a las fuentes de agua que abastecen a la población. Hasta tanto se realicen los estudios necesarios, esta zona deberá tener un radio mínimo de 30 m del punto de surgencia para las fuentes puntuales (vertientes) y/o un ancho de 15 m del eje de aquellas fuentes de abastecimiento que escurran. En estas no solo se limitará la ocupación con viviendas sino que además se prohibirá el acceso de animales.

Zonas de Protección

Corresponde a sectores del territorio en los cuales el manejo de la instalación de actividades requiere de ciertos recaudos para lograr un equilibrio ambientalmente sustentable, entre la actividad y el soporte natural. En estas zonas a diferencia de las anteriores no se restringe la posibilidad de la instalación de usos ó limita casi exclusivamente a usos que no modifican la estructura original, pero sí plantea una serie de cuidados y medidas mitigatorias que garanticen la calidad ambiental expuesta.

Se han identificado dos zonas en la localidad:

Zra Zona protección de riesgo aluvional

Zri Zona protección de riesgo de inundación.

Zra Zona protección de riesgo aluvional

los cursos de ríos y arroyos propiamente dicho. La zona queda comprendida entre la Línea de Ribera de cada margen, siendo por lo tanto un espacio de dominio público. La Línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a que llegan las aguas de un curso de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil. Esta línea limita la propiedad pública de la privada

Los sectores identificados son los siguientes:

Zp1: Paraje Ranquil Yañez

Zp2: Río Barrancas

Zp3: Laguna Vatrallauquen

Zp4: Arroyo Huaraco

Zp5: Laguna Colorada

Zp6: Laguna Amarga Sur

Zp7: Aguas Calientes

Zp8: Cerro Huemul

Zp9: Cerro Alto

Zp10: Laguna Amarga

Zp11: Cerro los Algarrobos

Zp12: Butaco

Zp1.a: Parque Recreativo Patrimonial (Periurbano)

Zp2.a: Parque Recreativo Municipal (Periurbano)

Zp1: Curso de Agua

Zp1 Curso de Agua

La delimitación de las zonas de preservación – ver los planos N° 3 “Áreas Especiales” del presente Código.

La delimitación de esta zona es la graficada en el plano N° 3 "áreas Especiales" del presente Código.

Corresponde a los sectores de piedemonte que no se encuentran comprendidos en la zona **Zr1** ni en la zona **Zr5**. De los estudios pluvioaluvionales que se realicen, surgirá la delimitación precisa entre ambas áreas y las obras de infraestructura necesaria a fin de minimizar los riesgos ante la ocupación de estas áreas. Los sectores con riesgo Aluvional serán motivo de estudios particularizados por parte de la autoridad de aplicación. Esta podrá solicitar estudios de Evaluación de Impacto Ambiental para aquellas construcciones que se localizan en este área.

Zri Zona protección de riesgo de inundación.

La delimitación de la es la graficada en el plano N° 3 "áreas Especiales" del presente Código.

Corresponde a la parte del terreno externa a la línea de ribera de los ríos y arroyos que es cubierta por crecidas extraordinarias calculadas para una recurrencia de cien años. Hasta tanto se realicen los estudios necesarios se establece a dicha franja como el sector comprendido entre la línea de ribera y la línea cuya cota se encuentra a 2 metros por encima de la cota estimada de la línea de ribera para sección transversal del curso en el sector considerado. En esta zona no se permite la construcción de viviendas permanentes.

Zonas de preservación

Corresponde a aquellos sitios u áreas que en virtud del valor significativo que contienen y del carácter original existente del territorio sea por propiedades ecológicas, paisajísticas, históricas o culturales deben ser salvaguardadas para el disfrute de las presentes y futuras generaciones. Los usos en estos sectores están restringidos a la actividad recreativa turística de bajo impacto.

Se han considerado dentro de la misma todos los sectores de interés turístico patrimonial de la localidad, ya sean naturales o culturales, identificados en la directriz de espacios abiertos, recreativos y turísticos, que por su valía están identificados como elementos de preservación. En lo concerniente al recurso natural se ha incorporado especialmente la necesidad de preservar el carácter original existente del territorio, como es el caso de los arroyos naturales, etc. Corresponde a

3.3. NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA

El ejido de la localidad de Buta Ranquil queda dividido a los efectos de la aplicación de esta norma en diferentes Zonas.

3.3.1. IDENTIFICACION DE LAS AREAS GENERALES

Áreas Generales

Área Urbana

- **Rgm** Zona residencial general densidad media
- **Cp** Centro Principal Escala Urbana
- **Ctp** Centro Turístico patrimonial Escala urbana
- **Cet** Centro de equipamiento Turístico
- **Cpm** Zona corredor principal mixto
- **Cs** Zona corredor secundario
- **crt** Zona corredor recreativo turístico patrimonial

Área Periurbana

- **Ppp**: Periurbano Productivo
- **Ptr**: Paeriurbano Turístico recreativo.
- **Pex**: Periurbano de expansión.

Área Rural

- **Ppi** Zona Producción Primaria intensiva
- **Rt** Zona de Recursos Turísticos
- **Ar** Zona área de reserva

Áreas Especiales

Usos Específicos

- **Ue1:** Cementerio
- **Ue2:** Matadero Municipal (en proyecto ejecución)
- **Ue3:** Predio de Deposición Residuos sólidos Municipal a cielo abierto.
- **Ue5:** Parador de colectivos de media y larga distancia.
- **Ue6:** Ue6: Espacios Verdes recreativos

Zonas restricción

- **Zr1:** Zona de Piedemonte
- **Zr2:** Zona de seguridad de Infraestructura regionales
- **Zr2a** Zona franja de seguridad de electroductos
- **Zr2a1** Franja de seguridad, normativa de aplicación
- **Zr2a2** Franja de seguridad, verificación de cumplimiento
- **Zr2a3** El organismo fiscalizador y normativo regulador de la electricidad
- **Zr2b** Zona franja de seguridad gasoductos
- **Zr2b1** Franja de seguridad, normativa de aplicación
- **Zr2b2** Franja de seguridad, verificación de cumplimiento
- **Zr2c** Franja de restricción correspondiente a una ruta Nacional
- **Zr3** Zona de Restricción aledaña a los cursos de agua y áreas de mallines
- **Zr3a** Zona de Servicio aledaña a los cursos de agua
- **Zr3b** Área de Mallines
- **Zr4** Zona de Servicio de los Canales de riego
- **Zr5** Zona canal de guarda de los faldeos
- **Zr6** Zona de las vertientes

Zonas de protección

- **Zra** Zona protección de riesgo aluvional

- **Zri** Zona protección de riesgo de inundación.

Zonas de preservación

- **Zp1:** Paraje Ranquil Yañez
- **Zp2:** Río Barrancas
- **Zp3:** Laguna Vatrallauquen
- **Zp4:** Arroyo Huaraco
- **Zp5:** Laguna Colorada
- **Zp6:** Laguna Amarga Sur
- **Zp7:** Aguas Calientes
- **Zp8:** Cerro Huemul
- **Zp9:** Cerro Alto
- **Zp10:** Laguna Amarga
- **Zp11:** Cerro los Algarrobos
- **Zp12:** Butaco

- **Zp1.a:** Parque Recreativo Patrimonial (Periurbano)
- **Zp2.a:** Parque Recreativo Municipal (Periurbano)

- **Zp1:** Curso de Agua
- **Zp1** Curso de Agua



3.3.2 NORMAS CORRESPONDIENTES A CADA ZONA.

Las parcelas ubicadas en las zonas especificadas en el punto 3.1.1 se regirán por las normas generales establecidas en el capítulo N° II de la presente norma y por las especificaciones resultantes de:

- El cuadro de indicadores urbanísticos (punto 3.3.3)
- El cuadro de usos permitidos por zona (punto 3.3.4)

3.3.3 CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS

INDICADORES URBANÍSTICOS	ZONAS												
	Area Urbana						Area perirubana			Area Rural			
	Rg	CP	Ctp	Cet	cpm	cs	crtp	Ppp	Pt	Pex	PPI	RT	AR
RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES													
CVUP: cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela	1/200	1/150	1/800	1/450	1/200	1/200	1/200						
RELATIVOS A LAS PARCELAS													
Ancho Mínimo de Frente (m)	15	15	20	15	12	12	12	15	25	25	100	100	
Superficie Mínima de Lote (m2)	450	450	800	450	300	300	300	450	1250	1250	10000	10000	
RELATIVO A LA EDIFICACION													
FOS: Factor de Ocupación del Suelo	0,5	0,7	0,6	0,5	0,8	0,6	0,7	0,8	0,3	0,4	0,05	0,1	
FOT: Factor de Ocupación Total	0,5	1	0,6	0,7	0,8	0,6	0,7	0,8	0,3	0,4	0,05	0,1	
RELATIVOS A LA MORFOLOGIA URBANA													
Altura Máxima (m)	6	10	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
Retiro Lateral (m)	5	3,5	5	5	3,5	3,5	3,5	3,5	10	10	10	10	
Retiro de Fondo (m)	10	7,5	10	7,5	5	5	5	5	10	10	10	10	
Retiro de Frente (m)	3	3	5	3	3	3	3	3	5	5	5	5	
RELATIVOS A LA DINAMICA NATURAL													
Riesgo aluvional	*		*					*	*	*	*	*	*
Riesgo inundabilidad	*										*	*	*

3.3.3.1 REFERENCIA DEL CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS

(0) Restricciones Particulares

La Municipalidad solicitará a la presentación de planos de edificación, el certificado de factibilidad de conexión al servicio de agua y cloaca extendido por el Ente Provincial de Agua y Saneamiento. En dicho Certificado constará que la red que sirve al predio, en el que se sitúa la edificación, cuenta con capacidad para abastecerla.

Quedan excluidas de dicha presentación las viviendas unifamiliares o construcciones que no posean instalación de ducha y /o lavadero. En los casos en que no se prevean estas instalaciones, La Autoridad de aplicación queda facultada para determinar la obligación de la presentación del certificado teniendo en cuenta el dimensionamiento, posición, u otra característica de los locales que infiera el mayor consumo y erogación de agua.

(1)

En el área correspondiente al retiro de frente no se permite la ejecución de construcciones. En los límites divisorios de predios y sobre la línea Municipal, en dicha área, solo se podrá instalar cerco de alambre, reja y en el caso de muros, la altura máxima de éstos no sobrepasará 0,60 metros, salvo los destinados a medidores de gas y energía eléctrica.-

En los límites divisorios de predios se podrán plantar cercos vivos.

3.3.4 CUADRO DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR ZONA

USOS	Rg	CP	Ctp	Cet	cpm	cs	crtp	ppp	ptr	px	ppl	RT	AR	Est.	CyD
ADMINISTRACION PUBLICA															
Correo Central y/o telégrafo.-														29	1g
Cuartel de bomberos.-														29	
Estafeta postal.-														1	
Oficina pública descentralizada(Reg. civil, etc.)														1	
Oficina pública.-														1	
Penitenciaría, reformatorio.-														16	
Policía, Comisaría.-														29	
Policía (Departamento central)														1	1a
Sucursal de correo y/o telégrafo.-														1	1a
COMERCIO MAYORISTA															
Sin depósito (Exposición y ventas)														8	1a
Con depósito (Excepto productos perecederos)														8	1c
Con depósito (Productos perecederos)														29	1c
COMERCIO MINORISTA															
Antigüedades														11	
Artículos de deportes, armerías, cuchillería, óptica, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales														11	
Bazar, platería, cristalería, arte. de iluminación y del hogar														11	
Automotores y accesorios, exp. y via.-														11	
Automotores y accesorios(Exposición y venta)														11	
Cerrajería.-														11	
Farmacia.-														11	
Ferretería, herramientas, rep., pinturería, mat. elec., papel pintado.-														11	1a
Flojería, semillera, art. para jardinería -														11	
joyería, relojería.-														11	
Rodados bicicletas y motocicletas.-														11	
Galerías comerciales														16	1g
Gas envasado, distribución hasta 100 Kg.														11	1g
Gas envasado, depósito anexo.															
Maquinas, herramientas y motores ind. y agríc. (exp. y via.)														11	

USOS		Rg	CP	Ctp	Cet	cpm	cs	crtp	Ppp	Ptr	Pex	Ppl	RT	AR	Est	CyD
Maquinas de oficina.-															11	
Materiales de construcción clase I (Exposición y venta)															11	1a
Ferias francas.-															9	
Mercados : Hasta 200 m2 cubiertos total															30	1 h
Mercados : más de 200 m2 cubiertos total.-															11	
Mercadería, botoneras, fantaisias.-															11	1c
Muebles en gral., prod. madera y mimbre, colchones y afines.															11	
Papejería, librería, cartonería, impresos, cotillón.-															11	
Filatelía, venta de discos y grabaciones, juguetes.-															11	
Perfumería, artículos de limpieza y tocador.-															11	
Almacenes y despensas - frutería y verdulería.-																
Chacarinos, embutidos y afines, carnicería, pescadería.-																
Vías de aves y huevos, lechería, prod. lácteos, fiambres.-																
Venta de pan, heladería, galletería, bombonería, golosinas.-																
Productos dietéticos.-																
comidas para llevar prod. de rotisería y confitería.-																
Kiosco, diarios, revistas, cigarrillos, loterías.-																
Santería, art. de culto y rituales.-																
Supermercados autoserv. hasta 200 m2 cub. total.-															30	1 h
Supermercados autoserv. mas 200 m2 cub. total.-															30	1 h
Supermercados total hasta 1000 m2 cub. total.-																
Hipermercados con mas de 1000 m2 cub. total.-															30	1h
Textiles, pieles, cueros, art. personales.-																
Regalos.-															30	1 h
Veterinaria, venta de animales domestico.-															8	1a
Viveros.-																

USOS														Rg	CP	Ctp	Cet	cpm	cs	crfp	ppp	Ptr	Pex	PPI	RT	AR	Est	CyD							
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO																																			
Autódromo, estadio, hipódromo, velódromo.-																																			
Biblioteca central.-																																			
Biblioteca local.-																																			
Salón de baile, casa de fiesta.-[19]																																			
Cine, Cine teatro, teatro auditio.-																																			
Café concert.-																																			
Autocine.-																																			
Circo rodante, parque de diversiones.-																																			
Club deportivo con instalaciones al aire libre.-																																			
Club social y cultural.-																																			
Exposición galería de arte.-																																			
Gimnasio natatorio.-																																			
Jardín zoológico, botánico, acuario.-																																			
Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias.-																																			
Museo Clase II, condicionado por el inmueble																																			
Planetario																																			
Templo																																			
Club de Tiro																																			
Club de Golf.																																			
Centro de Exposiciones																																			
Sala de Entrenamiento																																			
DEPOSITO																																			
Productos no perecederos																																			
Productos perecederos																																			

USOS	Rgm	Rgb	Et	CP	CS	cpm	cs	cr	cci	Ppp	Pr	Pi	Ppi	Est	CYD
EDUCACION															
Escuela o colegio con internado															
Escuela diferencial														15	
Guardería														14	
Institutos técnicos, academias.														12	
Institutos de investigación sin laboratorio														14	
Institutos técnicos, con laboratorio.														16	
oficina en general -															
Primaria/Preescolar															
Secundaria														13	
Universidad o superior no universitaria														14	
														(*)	
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO.-															
Centrales y concentraciones telefónicas -														19	1 G
Deposito de agua -														19	1 G
Deposito de gas. (Gasometro)														19	1 G
RESIDENCIA															
Asilo para anciano (Residencia).-														19	
Casa de pensión -														28	
Hogar infantil -														29	
Vivienda colectiva -														29	
Vivienda individual -														18	
Complejos residenciales (barrio cerrado)														17	
Complejos recreativos, residenciales (club de campo)														Uc	
														Uc	

USOS	Rgm	Rgb	Et	CP	CS	cpm	CS	ct	cc	Ppp	Pr	Pl	Ppl	Est	C y D
SANIDAD															
Casa de reposo y convalecencia.-	■													19	1G
oficina en general.-															
Hospital.-														19	1G
Hospital especializado clase II con internación.-														22	1G
Hospital especializado clase I sin internación.-														22	1G
Primeros auxilios, consultorios externos.-	■													21	
Sanatorio para enfermos mentales.-														19	1G
Sanatorio privado.-														22	1G
SERVICIOS														22	1G
Agencias comerciales, empleo, turismo.-														27	
Alimentación en general.-	■													1	1A
Bar, café.-															
Banco, oficinas crediticias y financieras.-														27	1A
Banco casa central.-														1	1G
Bolsas de valores y comercios.-														1	1G
Copias, reproducciones, fotografía, imprentas.-															
Estaciones de servicios. 4															
Garaje comercial (menos de 50coches)															
Estudios y consultorios profesionales anexo viviendas.-	■													29	
Estudios de radios y televisión.-														27	
Estudios y consultorios profesionales.-															
Fúnebre (Oficina)															
Fúnebre con depósitos y/o garaje.-															1G
Hoteles y otros lugares de alojamiento, salvo hotel por hora.-														26	1G
Hotel por hora.-														26	1A
Laboratorios de análisis no industriales.-														27	
Laboratorios de análisis industriales.-														1	1A
Lavandería, tintorería (receptoría)															1I
CAMPING.-															

USOS	Rgm	Rgb	Et	CP	CS	cpm	CS	ct	ccl	Ppp	Pr	Pl	Ppl	Est.	CyD
Lavadero automático, auto servicio (de ropa) -															
Oficina en general -														27	
Asociaciones profesionales -														27	
personales directos en general -															
Cementerio parque -															
peluquería, barbería -															
Playa de estacionamiento -															
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase 3 -														16	
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase 4 -														16	
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase 5 -														16	
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase (*) -														16	
Lavadero de automotores -														27	
TRANSPORTES															
Depósitos de mercaderías en tránsito -															
Expreso de carga liviana -														29	1G
Garaje para camión y material rodante público y privado -															
Garaje para ómnibus y colectivos -															
Taller de ómnibus y colectivos -														25	
Terminal de carga por automotor -														29	1G
Terminal de colectivos urbanos														29	1G
Oficina Terminal. De Colectivos Urbanos -															
Granjas -															
Granja autoconsumo- comp. Vivienda															
Horticultura, Fruticultura, Fruticultura -															
Centro experimental (agropecuaria) -															
Industria artesanal agrícola - granjería -															

Talleres artesanales = chocolates - dulces - tejido - cerámica - madera - velas - vidrio - bijouterie - mimbrería -

3.3.4.1 3.3.3.1 REFERENCIA DEL CUADRO DE USOS PERMITIDOS POR ZONA

(3)

La instalación de estos usos estará sujeta a evaluación que estime correspondiente la Autoridad de Aplicación, a los efectos de garantizar la no existencia de alteraciones al entorno circundante.

- **Uso Permitido** (predominante y complementario).

A los efectos de la localización de estos usos deberá respetarse una distancia mínima de 200 metros a establecimientos educacionales, religiosos, sanitarios. La medición se efectuará desde los puntos más próximos de las dos parcelas a considerar.

- **Uc: Uso Condicionado.**
- **Up: Uso Promocionado**
- **Estacionamiento**

Se define como **modulo de estacionamiento vehicular** al espacio ocupado por un vehículo estacionado, considerando para ello una **superficie mínima de 25 metros cuadrados**, superficie que contempla los espacios correspondientes a maniobras y circulación.

Viviendas individuales o conjuntos plurifamiliares: un espacio de estacionamiento o cochera por unidad de vivienda.

Edificios públicos: deberán contar con un sector destinado a playa de estacionamiento. Para el caso, se prevé la asignación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

Edificios de oficinas: deberán prever un sector destinado a playa de estacionamiento de un modulo de estacionamiento cada 45 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

Locales comerciales: se deberá prever un modulo de estacionamiento cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados. Adicionando un modulo cada 100 metros cuadrados de superficie que supere los 200 metros cuadrados.

Clubes sociales, deportivos, etc.: deberá preverse la afectación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

Edificios educacionales: deberá contarse con un modulo e estacionamiento cada 2 aulas destinadas a la enseñanza.

Industria: deberá contar con un área de estacionamiento del 15 % de la superficie cubierta.

Para todo tipo de emprendimiento de cierta escala a instalarse en la localidad, la capacidad de estacionamiento será analizada por el área municipal competente. En forma especifica se deberá estudiar la actividad, su localización, numero de usuarios y empleados presentes en forma simultanea, superficie a construir, y datos del entorno.

- 01:** módulo cada 60 m² construidos de superficie total.
- 02:** Sin auditorio, 1 módulo cada 150 m². de la superficie total construida, con auditorio, añadir a la anterior lo requerido en el punto 3.
- 03:** 1 módulo cada 12 asientos del salón auditorio o del espectáculo que admita mayor número de público.
- 04:** 1 módulo cada 50 m². de la superficie destinada a uso público.
- 05:** Con salón de lectura mayor de 500 m². 20 % de la superficie de dicho salón.
- 06:** Con salón mayor de 600 m². 60 % de la superficie de uso público.
- 07:** 1 módulo cada 120 m². de la superficie de uso público.
- 08:** 1 módulo cada 200 m². de la superficie total construida.

- 09:** 1,5 módulo por puesto.
- 10:** Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público igual o mayor de 1.000 m². dos veces dicha superficie.
Con superficie menor de 1.000 m²., 1,5 veces dicha superficie.
- 11:** 1 módulo cada 150 m² de la superficie total construida.
- 12:** 1 módulo cada 3 docentes o profesionales.
- 13:** 1 módulo cada 3 aulas.
- 14:** 1,5 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 15:** 2 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 16:** 1 (un) módulo cada 100 m². de la superficie total construida.
- 17:** 1 (uno) espacio de 15 m². como mínimo, con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5 m por unidad. Cuando la superficie de la unidad sobrepase los 150 m² se deberán prever dos espacios.
- 18:** 1 (uno) módulo cada 90 m². construidos de superficie neta salvo que el acceso se produzca en forma directa desde la vía pública a cada lugar de estacionamiento, en cuyo caso se preverán espacios por unidad con las características dispuestas en 17. En el caso de adoptar un módulo cada 90 m² se deberá demostrar la ubicación en cada uno de éstos teniendo en cuenta los espacios de maniobras y otros obstáculos.
- 19:** 10 % de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de dos módulos.
- 20:** 4 (cuatro) módulos.
- 21:** 2 (dos) módulos.
- 22:** Casos con internación, 1 (uno) módulo cada 6 camas más 1 (uno) módulo por profesional.
Casos sin internación, 10 % de la superficie total construida.
- 23:** 1 (uno) módulo cada 8 camas más 1 (uno) módulo por profesional.
- 24:** Salón de 400 m². o más, 30 % de la superficie total construida.
- 25:** 60 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.
- 26:** 1 (uno) módulo cada 2 habitaciones.
- 27:** 1 (uno) módulo cada 45 m². de la superficie neta del uso.
- 28:** 1 (uno) módulo cada 10 camas, más 1 (uno) módulo para encargado o dueño.
- 29:** Se deberán solicitar a la municipalidad normas especiales en cada caso particular.

30: Los requerimientos para estacionamiento de vehículos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Estacionamiento
1	Inferior a 120 m ²	-
2	120 a 200 m ²	-
3	200 a 500 m ²	27
4	500 a 800 m ²	27
5	800 a 1000 m ²	10
6	Más de 1000 m ²	10
Ferias Francas		09

Carga y descarga

Se define como **modulo de carga y descarga** al espacio ocupado por un vehículo de gran porte estacionado, considerando para ello una **superficie mínima de 40 metros cuadrados**, superficie que contempla los espacios correspondientes a maniobras y circulación.

Locales comerciales: se deberá prever un modulo destinado a carga y descarga cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados.

Industria: deberá contar con un área como playa de maniobras acorde con las necesidades del tipo de industria.

Para otros tipos de emprendimientos no contemplados en el presente listado, el Municipio, a través de las áreas competentes, analizara cada caso particular.

1a - Un espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40 m².

1b - Superficie mínima para carga y descarga de 80 m².

1c - Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 50 m². por cada camión que opere simultáneamente.

Considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Nº de espacios por vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	Inferior a los 1.000 m ²
2	De 1001 a 2500 m ²
3	De 2501 a 5000 m ²
4	De 5001 a 10.000 m ²
5	De 10.001 a 20.000 m ²
1	Por cada 20.000 m ² adicional o fracción

1d - 40 % de la superficie de la parcela destinada a dicho uso.

1e- 10 % de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 40 m².

1f- 5 % de la superficie total construida, con superficie mínima para carga y descarga de 40 m².

1g- Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales para cada caso particular.

1h- Los requerimientos para carga y descarga de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Lugar para Carga y Descarga
1	Inferior a 120 m2	-
2	120 a 200 m2	-
3	200 a 500 m2	1e
4	500 a 800 m2	1e
5	800 a 1000 m2	1e
6	Más de 1000 m2	1e
Ferías Francas		-

1i - Un espacio para, un vehículo con superficie mínima para carga y descarga de 15 m2.

Nota: No se incluirán en el cálculo del F.O.T. las áreas destinadas a carga y descarga.

CAPITULO 4: JERARQUIZACION DE LA MOVILIDAD URBANA

4.1 Generalidades

La Jerarquización de la Movilidad Urbana se define en el marco del presente Código de Ordenamiento Urbano Ambiental, como un sistema de vinculaciones y comunicaciones delimitado en el espacio correspondiente a la vía pública.

Es el sistema estructurante de las vinculaciones entre los distintos sectores de la localidad., por lo tanto articula las diversas áreas: urbanas (zonas – centros – corredores), periurbanas y rurales.

Por otra parte, la LOCALIDAD DE BARRANCAS se vinculará con los diversos nodos dentro de la microregión por medio de un sistema de movilidad interurbana, definido como un sistema de rango superior.

El sistema de movilidad urbana ha sido determinado en función de los elementos físicos que caracterizan la malla vial: calles, veredas, infraestructuras de la vía pública, accesos, rutas, derivadores, mobiliario urbano, entre otros. Como también en función de los aspectos dinámicos de la movilidad, relacionados con las propias necesidades de las personas de trasladarse de un lugar hacia otro de la localidad, hacia el entorno de ésta, o con otras localidades.

Asimismo, y dada la concepción integral del diseño del sistema de vinculaciones, han sido tenidas en cuenta las diversas funciones complementarias a las del tránsito, que pueden desarrollarse en el mismo ámbito espacial, como lo son: el asoleamiento – la ventilación - el esparcimiento y recreación – el encuentro social – el intercambio cultural – etc.

La Jerarquización de la Movilidad Urbana así definida, se basa fundamentalmente en los siguientes:

4. 2 OBJETIVOS

- Brindar accesibilidad e intercomunicación a los distintos sectores de la localidad, y de ésta con su entorno, a fin de responder adecuadamente a las demandas de traslado de la población
- Priorizar la ejecución de las obras viales que brinden comodidad y seguridad en la circulación.

- Proponer e implementar un sistema de transporte público acorde a las necesidades y posibilidades de la población local
- Priorizar la aplicación de criterios de calidad ambiental.
- Promover la actividad del pequeño comerciante o emprendedor.
- Implementar acciones tendientes a la mejora de la calidad del espacio público
- Concientizar a la población respecto del adecuado uso de la vía pública
- Tender a la recuperación de la calle como espacio de encuentro social y de esparcimiento

4.3 PAUTAS DE DISEÑO

4.3.1 Concepción integral del espacio público formado por las calles, fundamentada en estudios de base previos y de ser necesarias, evaluaciones de impacto, que permitan arribar al diseño de una estructura sustentable desde el punto de vista urbano ambiental

- Consolidación urbana a partir de la ejecución de las obras necesarias en la vía pública como también de la previa realización de las redes de infraestructuras.
- Promoción de corredores de diversas jerarquías y características: institucionales – comerciales – turísticos – recreativos – etc. que acompañen a otras medidas de desarrollo sustentable de la localidad
- Mejoras en la calidad del espacio público a partir del ordenamiento - diseño – equipamiento urbano – etc.
- Mejora de la calidad ambiental del espacio de la vía pública: asoleamiento – forestación – especies – riego – limpieza urbana – paisaje urbano, etc.

4.4 CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA JERARQUIZACIÓN

- Ha sido considerada la dinámica actual de la movilidad de la población de la LOCALIDAD DE BARRANCAS en cuanto a las ofertas de transporte privado como público, tanto a nivel local como microregional, y a sus demandas.
- Se han tenido en cuenta las jurisdicciones involucradas en el sistema de movilidad urbana. En aquellas vías de mayor jerarquía, como por ejemplo la Ruta Nacional N° 40, la Autoridad de Aplicación se halla delegada en la Dirección Provincial de

Vialidad y en la Policía Provincial de Tránsito. En el caso del resto de calles urbanas de la LOCALIDAD DE BARRANCAS, la Autoridad de Aplicación se halla determinada en la Municipalidad de la misma.

- Mejoramiento y conservación de la calidad del medio ambiente, a partir de la ejecución de obras de infraestructura vial y generación de nuevas pautas de conducta de la población, que posibiliten la disminución de la contaminación atmosférica, la emisión de ruidos molestos, los riesgos de accidentes, entre otros.

4.4.4 JERARQUIZACION DE LA MOVILIDAD URBANA

Los diversos grados de jerarquía de la movilidad urbana, en función de la estructura vial, para la LOCALIDAD DE BARRANCAS, se organizan y definen a continuación en:

- **Regionales**
- **Urbanas : 1º Grado Vinculación principal**
 - 2º Grado Institucional**
 - Circuitos panorámicos**
 - Vecinales**

4.4.4.1 Regionales

Son aquellas vías que a partir de su trazado y desarrollo conectan la LOCALIDAD DE BARRANCAS con la microregión.

Estas vías se localizan en forma externa y adyacente a la planta urbana de la localidad, representando una enorme ventaja para el ordenamiento y seguridad en la circulación tanto vehicular como peatonal.

Se conectan con la trama de calles urbanas a través de las vías más jerarquizadas, por medio de las calles urbanas de 1º grado de vinculación principal. Y desde estas últimas el tráfico es derivado hacia el resto de calles de la estructura vial.

Tanto en el acceso a la localidad, como en el área que comprende a las rutas (calzada y franjas de afectación), toda actividad, obra de infraestructura o señalamiento requeridos por el Municipio deberán ser previamente autorizados por la Dirección Nacional de Vialidad.

Forma parte de este grupo:

- la Ruta Nacional N° 40 en el tramo comprendido dentro de los límites del ejido de la LOCALIDAD DE BARRANCAS.

4.4.4.2 Urbanas

Son calles cuyo desarrollo se extiende íntegramente dentro de los límites de la planta urbana.

A través de sus diversas jerarquías, circuitos, y modalidades de circulación, vinculan entre sí los distintos sectores de la localidad.

4.4.4.2.1. 1º Grado - Vinculación Principal

Se conectan en forma directa con las vías regionales derivando el tráfico desde y hacia estas, conectándolo a su vez con otras calles de la malla local.

Se constituyen en ejes vertebradores y de desarrollo sectorial.

Su capacidad espacial deberá traducirse en anchos de calzadas, veredas, obras de infraestructuras, y deberán estar diseñadas en modo adecuado a fin de resolver la circulación de un importante volumen de tráfico como asimismo las demandas del estacionamiento vehicular.

Sobre esta jerarquía de corredores será posible la concentración de los equipamientos comunitarios más importantes de la localidad como asimismo del uso comercial.

A partir de su desarrollo, estas actividades imprimirán en el futuro, características específicas a cada corredor de una misma jerarquía.

Forman parte de este grupo las calles:

- Primeros Pobladores desde su inicio en el sector de acceso a la LOCALIDAD DE BARRANCAS desde la Ruta Nacional N° 40, extendiéndose en sentido este - oeste en toda su extensión
- Manuel Belgrano, con dirección noreste – sudoeste en toda su extensión
- Avda. Capitán de Los Andes entre Primeros Pobladores y Circuito Panorámico de cierre de malla, ubicado al sur de la localidad.

4.4.4.2.2. 2º Grado - Institucional

Forman parte de la presente categoría, aquellas calles que integran la planta fundacional y sobre las que se desarrollan actualmente los equipamientos

institucionales y comunitarios de mayor importancia. Son calles a las que la jerarquía les ha sido otorgada históricamente.

Se vinculan en forma directa con las calles urbanas de 1º grado – vinculación principal.

Son calles que sirven al acceso hacia los equipamientos, y fundamentalmente como espacios de encuentro de las personas y a la realización de actividades comunitarias.

La importante interacción vehículo – peatón, debe ser una cuestión fundamental a tener en cuenta al momento del diseño particular y las obras de infraestructura, de modo de priorizar la seguridad del peatón tanto como la comodidad de la circulación y el estacionamiento vehicular.

Forman parte de este grupo las calles:

- Conquistadores del Desierto entre Primeros Pobladores y Circuito Panorámico de cierre de malla, ubicado hacia el centro este de la localidad.
- Filomena Marturano entre Primeros Pobladores y Benjamín Cuello
- Las Heras entre Primeros Pobladores y Benjamín Cuello
- Sargento Cabral entre Las Heras y Circuito Panorámico de cierre de malla, ubicado hacia el centro este de la localidad.

4.4.4.2.3 Circuitos Panorámicos

Esta categoría se halla integrada por calles cuya función más importante será la de contribuir al esparcimiento de la población local.

Asimismo, podrán como circuito de menor, ser integrado a otros circuitos de mayor escala, con fines recreativos o turísticos.

Se definen circuitos de amplios recorridos, como de cierre de malla, lo que los convierte en sectores panorámicos de alta calidad paisajística.

Otros se definen como tales a partir de la localización estratégica en la localidad, lo que les confiere alta calidad desde el punto de vista panorámico y paisajístico.

Forma parte de este grupo:

- Calle sin nombre, de cierre de malla, a partir del acceso a la LOCALIDAD DE BARRANCAS desde la Ruta Nacional N° 40 , extendiéndose en línea recta unos 400 (cuatrocientos) metros hacia el noreste rodeando por el este y el norte la zona

de expansión urbana. Continúa su trayecto hacia el oeste hasta la finalización de las áreas destinadas a la expansión urbana de los sectores oeste y sudoeste, cerrando la malla vial hasta su encuentro con Conquistadores del Desierto.

4.4.4.2.4 Vecinales

Conformadas por el resto de las calles de la red vial no jerarquizada.

Son calles que se desarrollan mayormente a través de zonas residenciales. Las mismas funcionan además como una prolongación del espacio privado de la vivienda, por la trascendencia de las actividades cotidianas hacia la vía pública: las veredas y la propia calzada.

Un alto porcentaje de calles correspondientes a la malla vial de la LOCALIDAD DE BARRANCAS, pertenece a este grupo.

Tal como se planteara para la jerarquía "Institucionales", y aunque el volumen de tráfico resulte menor, deberá en este caso ser resuelta también la relación entre los vehículos y peatones o ciclistas, a partir del diseño particular de estas calles, de modo de priorizar la seguridad de las personas.

4.4.5 La Jerarquización de la Movilidad Urbana establecida en el presente Código, demandara la realización de los estudios de base mínimos, de modo de que sean consideradas las condicionantes urbano ambientales en forma previa a la elaboración de los proyectos, en aras de propiciar una movilidad sustentable desde el punto de vista ambiental.

4.4.5.1 Sistema de transporte público de pasajeros

En este caso deberá realizarse un estudio integral de la movilidad de la población, tanto en lo que respecta a la dinámica a nivel de la localidad como interurbana.

El mencionado estudio deberá contemplar como mínimo: el análisis de la oferta y de la demanda de transporte público, la elaboración del diagnóstico correspondiente, la elaboración de la/s propuesta/s para el sistema de transporte público.

Para ello deberán ser convocados los sectores involucrados: MUNICIPALIDAD DE BARRANCAS - Dirección Provincial de Transporte de la

Provincia del Neuquen – Sector Empresario de Transporte de Pasajeros – Comunidad de BARRANCAS, entre otros.

4.4.5.2 Estudios de base

Para todos los casos de aperturas de nuevas calles y / o ejecución de obras viales de importancia, deberá cumplimentarse la realización de las evaluaciones de impacto ambiental que correspondan a cada caso.

Especial tratamiento observaran las calles denominadas como “circuitos panorámicos” en la presente jerarquización, las que deberán considerar una serie de estudios de base previos y relacionados con sus diseños que permitan la implementación de acciones preventivas y correctivas en aras de la conservación del alto valor del medio natural.

4.4.5.3 Priorización de la ejecución de obras de infraestructura

La jerarquización vial establecida en el presente código servirá como fundamento para la priorización de las tramitaciones administrativas y las obras de infraestructura necesarias para su consolidación:

- Cesión al uso público y apertura de nuevas calles
- Ejecución de las obras desagües pluvioaluvionales y adecuación y mantenimiento de los existentes
- Ejecución de cordones cuneta y pavimentos de acuerdo a proyectos específicos para cada tipo de calle
- Construcción de veredas libres de barreras urbanísticas
- Ejecución y mantenimiento de la señalización de nomenclatura de calles y sentidos de circulación admitidos
- Instalación de señalización vial informativa, preventiva y reglamentaria
- Adecuación y mantenimiento del alumbrado público
- Adecuación y mantenimiento del arbolado urbano
- Instalación de mobiliario urbano: refugios peatonales para la espera del transporte público, teléfonos públicos, cartelería de interés general, asientos, papeleros, etc.

4.4.5.3 El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Unidad de Implementación del Plan Urbano Ambiental, será el encargado de la elaboración “per

se” o de la delegación en terceros, de los estudios – proyectos y obras que resulte necesario ejecutar para el corto – mediano y largo plazos a fin de poner en funcionamiento la presente jerarquización de la movilidad urbana, en un todo de acuerdo a la importancia de las obras y las disponibilidades económico - financieras.



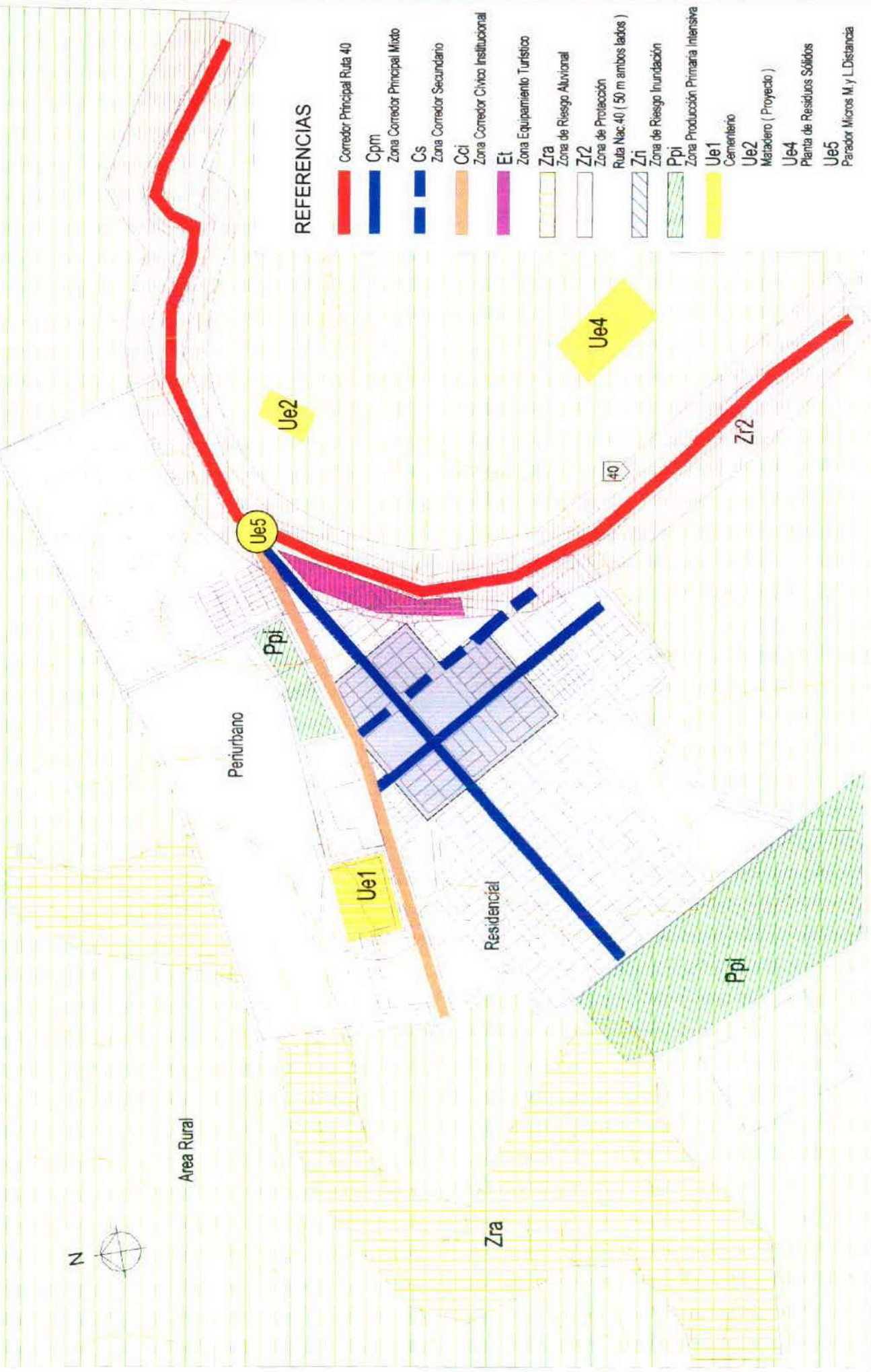
Area Rural

Periurbano

Zra

Residencial

Ppi



REFERENCIAS

- █ Corredor Principal Ruta 40
- █ Cpm Zona Corredor Principal Mixto
- █ Cs Zona Corredor Secundario
- █ Cci Zona Corredor Civico Institucional
- █ Et Zona Equipamiento Turistico
- █ Zra Zona de Riesgo Aluvional
- █ Zr2 Zona de Proteccion
- Ruta Nac. 40 (50 m ambos lados)
- █ Zi Zona de Riesgo Inundacion
- █ Ppi Zona Produccion Primaria Intensiva
- █ Ue1 Cementerio
- █ Ue2 Matadero (Proyecto)
- █ Ue4 Planta de Residuos Solidos
- █ Ue5 Parador Micross M. y L. Distancia



C. F. I.,
 CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
 CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL - LOCALIDAD DE BARRANCAS

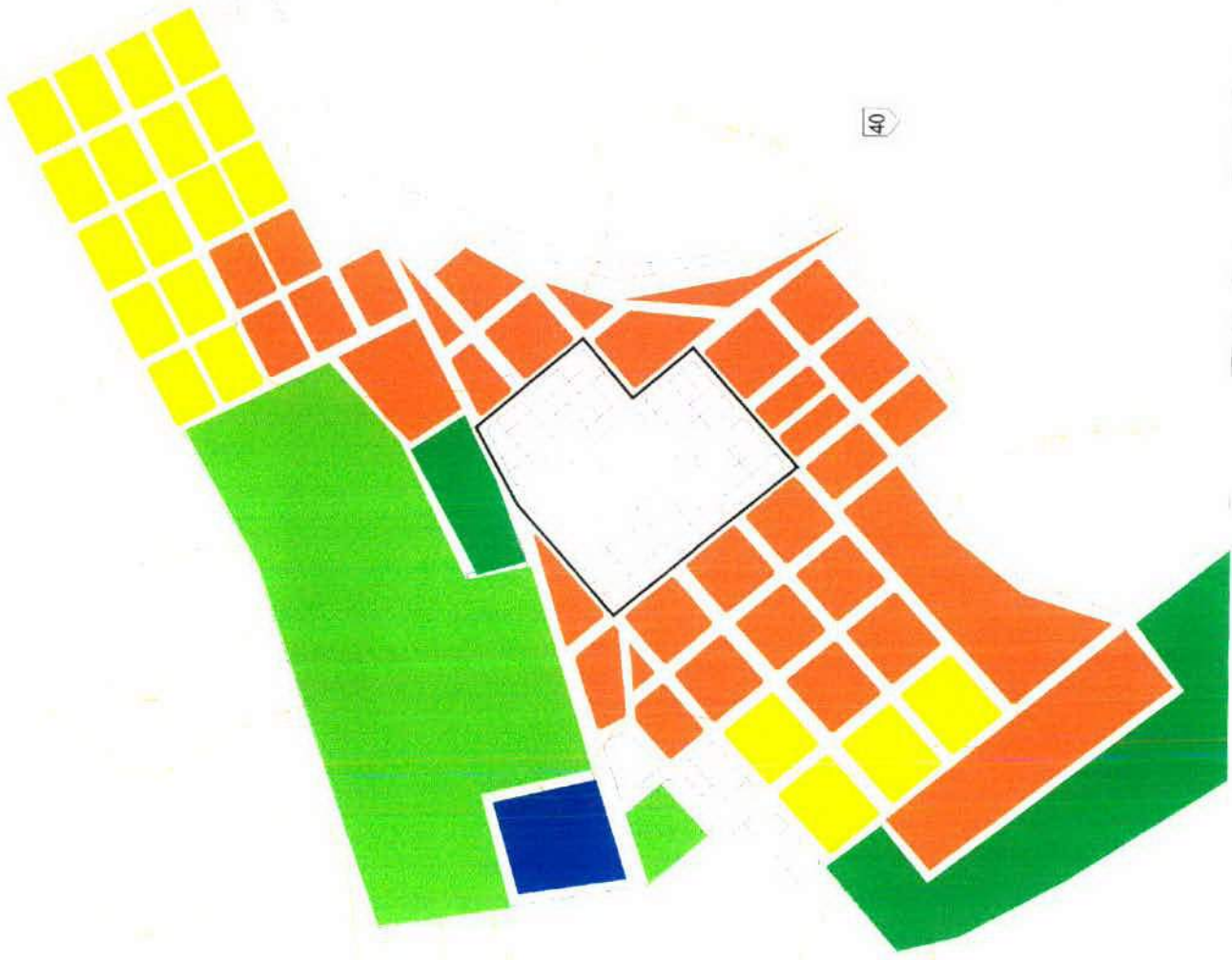


Plano




Estructura Urbana



Area Rural

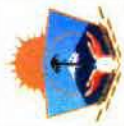


REFERENCIAS

-  Rgm Residencial general densidad media
-  Rgb Residencial general densidad baja
-  Pp Periurbano productivo
-  Pr Periurbano recreativo
-  Et Equipamiento turistico

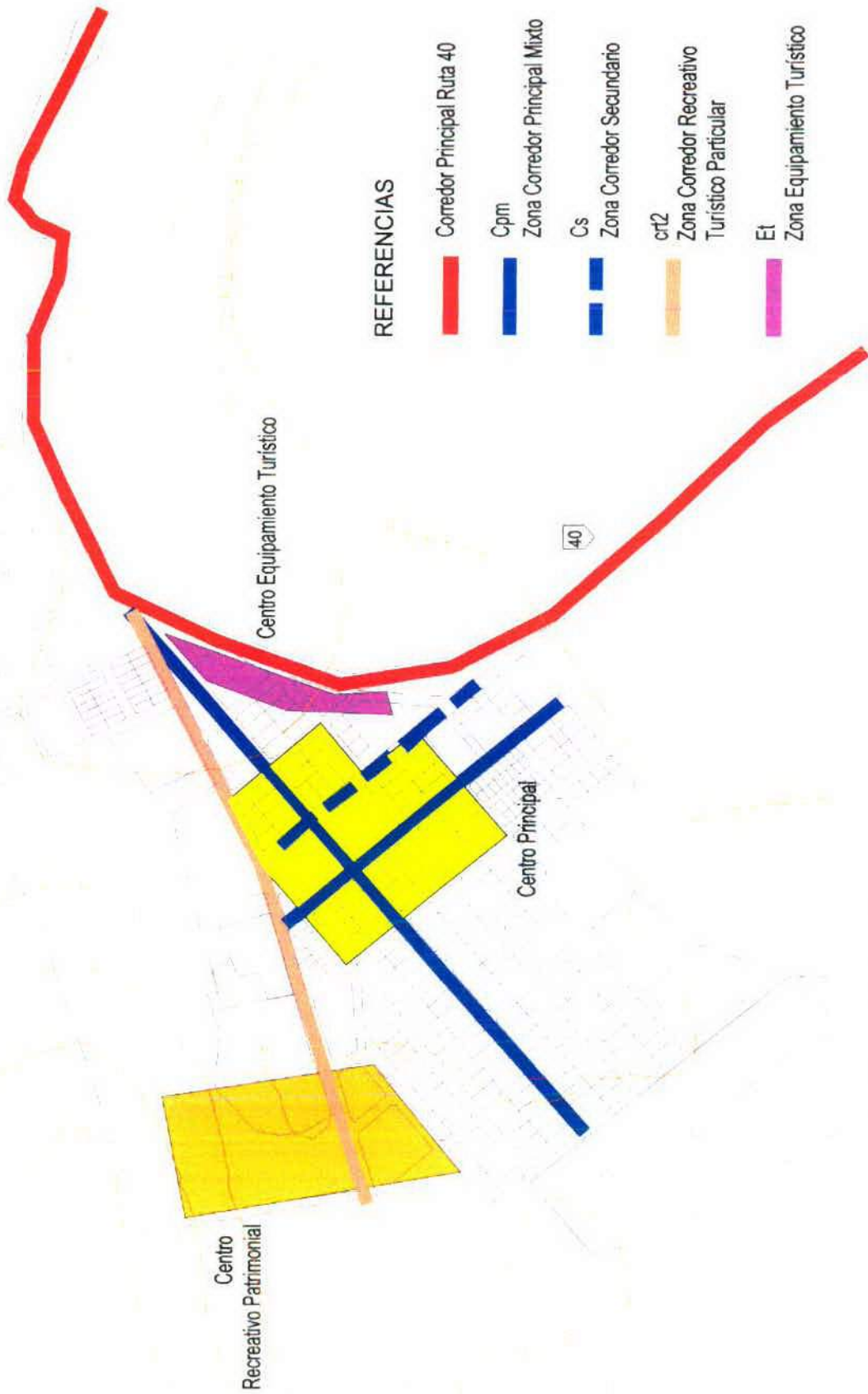


C. F. I.
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL - LOCALIDAD DE BARRANCAS



plano n°1

Areas Generales



C. F. I.
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL - LOCALIDAD DE BARRANCAS



plano n°2

Centros y Corredores

REFERENCIAS



Zr1

Zona Protección de Riesgo de Inundación



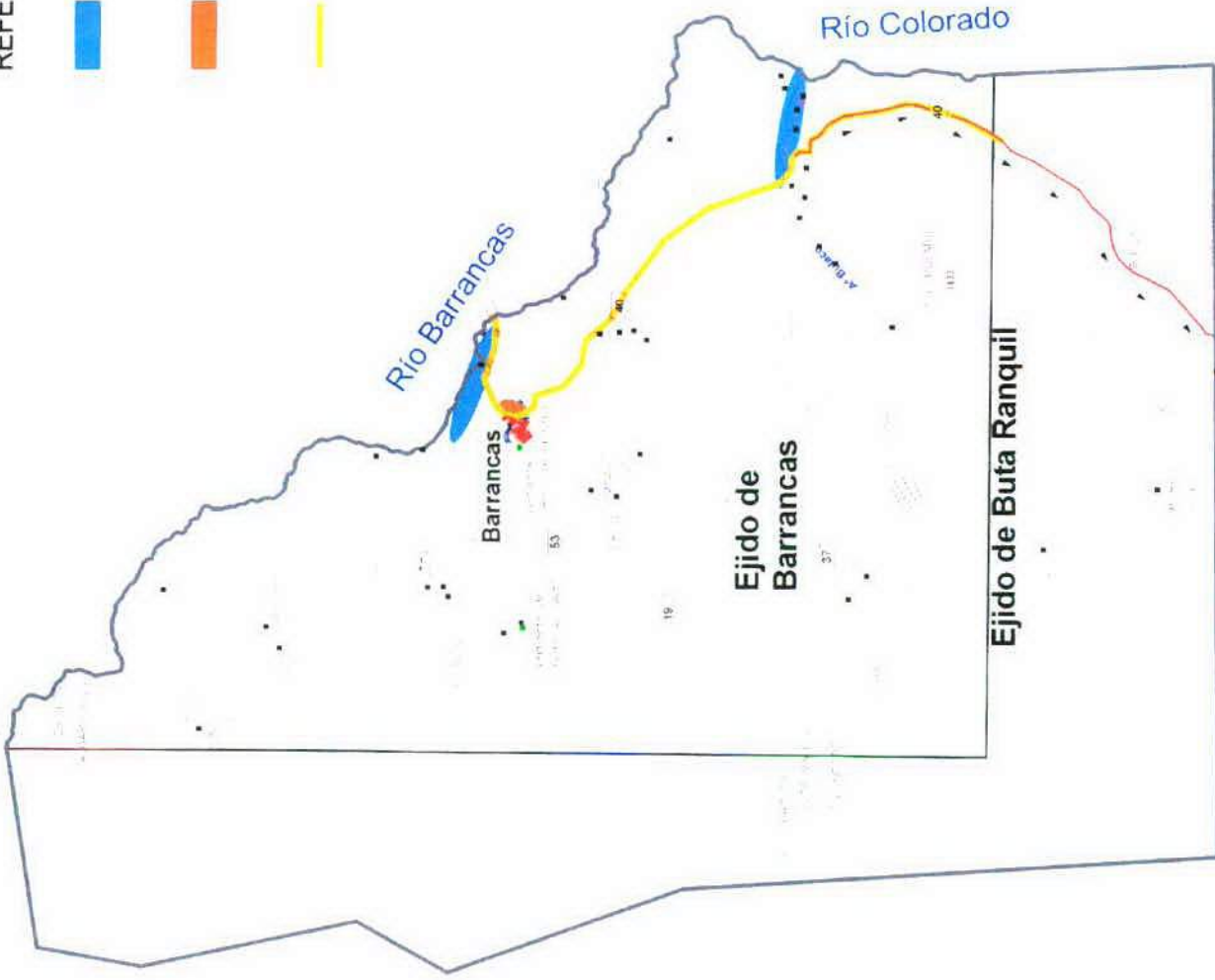
Zra

Zona protección de Riesgo Aluvional



Zr2

Franja de Protección Ruta Nac. 40

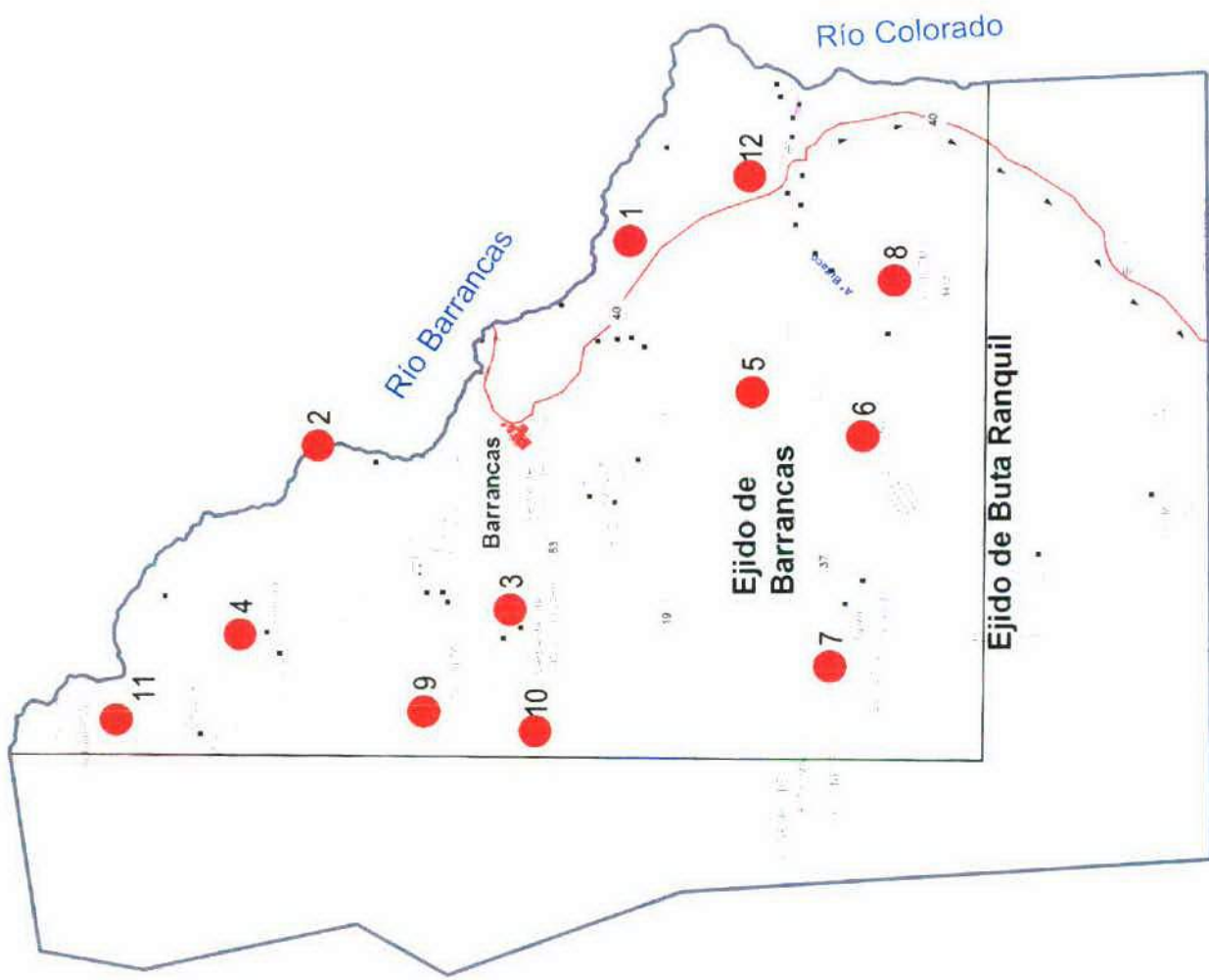


C. F. I.
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL - LOCALIDAD DE BARRANCAS



plano n° 3.1

Zonificación por Areas Especiales
Riesgo Aluvional e Inundación



REFERENCIAS

- 1 PARAJE RANQUIL YAÑEZ
- 2 RIO BARRANCAS
- 3 LAGUNA VATRALAUQUEN
- 4 ARROYO HUARACO
- 5 LAGUNA COLORADA
- 6 LAGUNA LA AMARGA SUR
- 7 AGUA CALIENTE
- 8 CERRO HUEMUL
- 9 CERRO ALTO
- 10 LAGUNA LA AMARGA
- 11 CERRO DE LOS ALGARROBOS
- 12 COMPLEJO BUTACO



C. F. I.
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
 PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL
 CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL - LOCALIDAD DE BARRANCAS



plano n° 3.2

Zonificación por Areas Especiales
 Turístico Recreativas
 Ejido










Río Barrancas

Centro Principal

40

REFERENCIAS

-  Corredor Regional
-  Corredor Turístico Recreativo
-  Corredor Principal Mixto
-  Corredor Turístico
-  Corredor Institucional
-  Parque Recreativo Municipal
-  Parque Recreativo Patrimonial

C. F. I.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL

CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL - LOCALIDAD DE BARRANCAS

plano n° 3.3



Zonificación por Areas Especiales Turístico Recreativas



CAPITULO V - GESTION URBANO AMBIENTAL

IMPLEMENTACION DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL

5. 1 SISTEMA DE PLANIFICACION MUNICIPAL

5. 1. 1 Generalidades

El estudio de Ordenamiento Urbano Ambiental llevado a cabo en la **LOCALIDAD DE BARRANCAS**, que diera como producto el presente código, pone en funcionamiento el **Sistema de Planificación Municipal Urbano Ambiental** en el contexto de su ejido y su área de influencia microregional.

Este sistema se constituye en la herramienta fundamental de la que dispone el Municipio a fin de llevar adelante sus gestiones de gobierno incluyendo a la comunidad organizada en el proceso de toma de decisiones, en un marco de participación democrática.

En este caso, resulta importante destacar la inclusión de los representantes claves de los diversos sectores de la comunidad en el proceso de planificación desde la etapa inicial de este estudio, debiendo garantizarse la continuidad de la misma durante las distintas etapas de implementación y evaluación de resultados, en el marco del proceso de ordenamiento urbano ambiental.

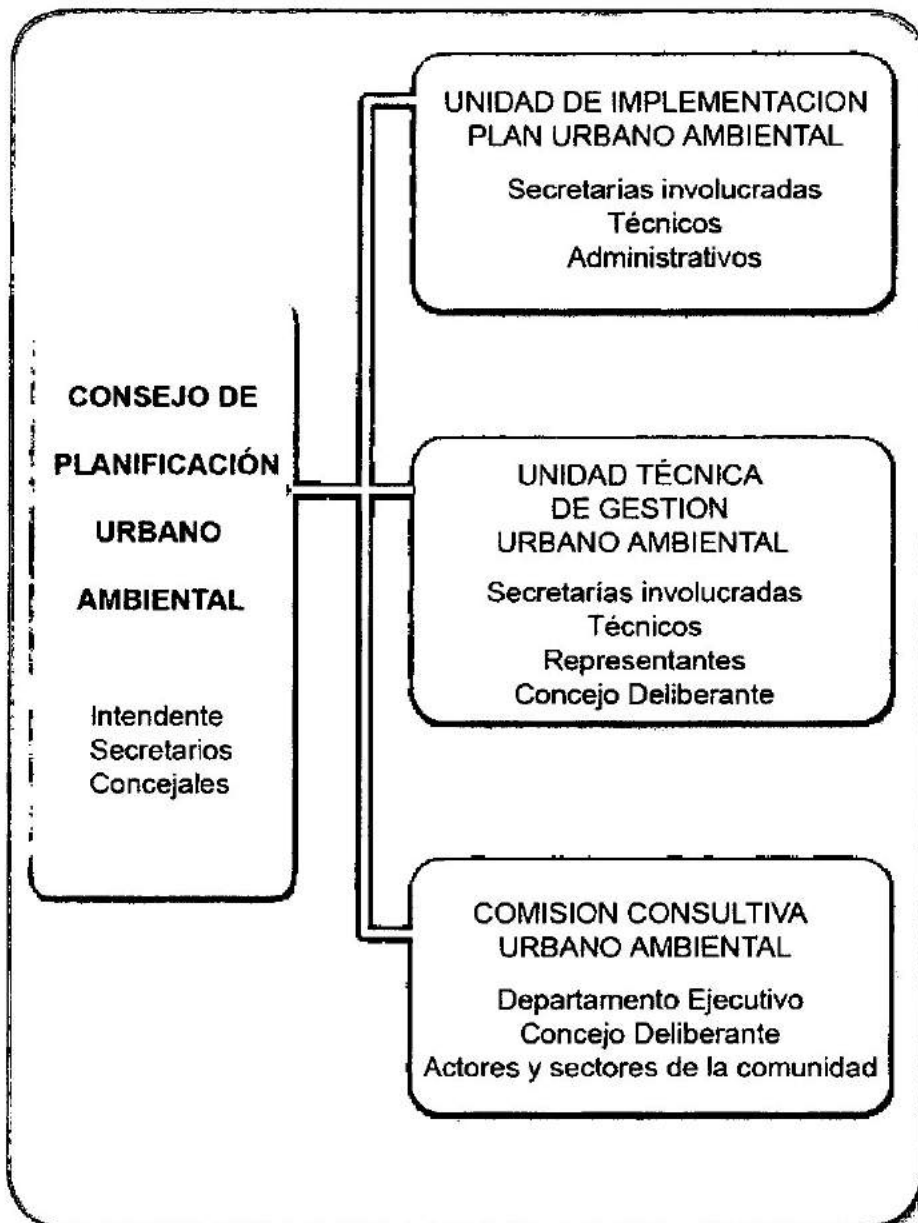
El espacio de concertación social así creado, se fundamenta en la articulación del Sistema de Planificación Municipal Urbano Ambiental (cuyo promotor es la **MUNICIPALIDAD DE BARRANCAS**) y los actores sociales representantes de otros organismos públicos y de los diversos sectores privados presentes en la localidad, como un modo eficaz de coordinar políticas públicas y acciones privadas en función del desarrollo sustentable de la comunidad.

Este Sistema de Planificación Urbano Ambiental se plasma en una estructura orgánica complementaria a la estructura municipal tradicional.

MUNICIPALIDAD DE BARANCAS

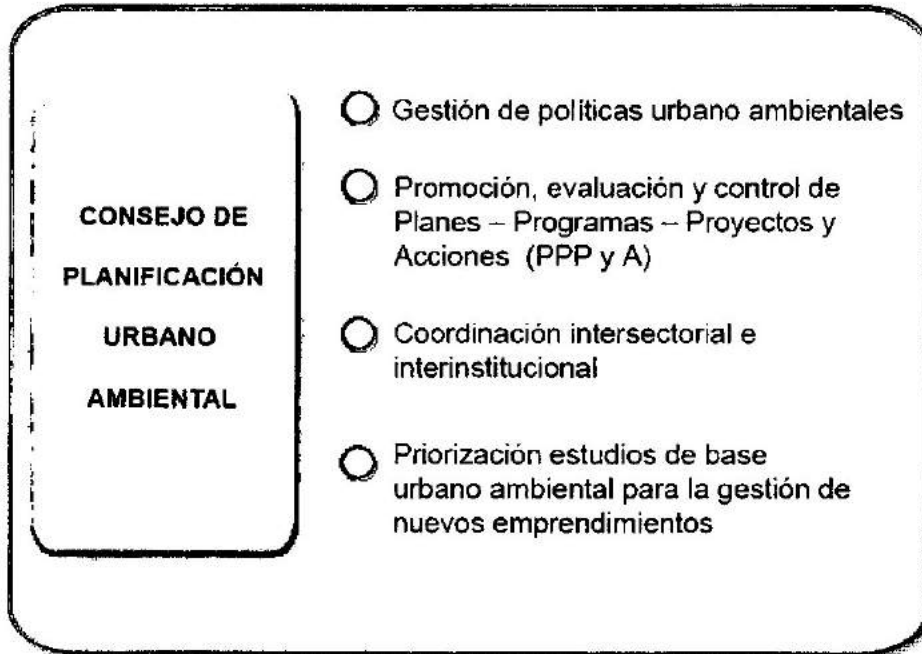
Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental

Sistema de Planificación Urbano Ambiental



En el nivel de mayor jerarquía, dicha estructura es representada por el:

5. 1. 2 CONSEJO DE PLANIFICACIÓN URBANO AMBIENTAL



Este consejo se halla integrado por el Intendente Municipal, los Secretarios del Departamento Ejecutivo involucrados en la planificación urbano ambiental y Concejales en representación del Organo Legislativo.

El Consejo de Planificación Urbano Ambiental es de carácter eminentemente político, por lo sus atribuciones fundamentales se basan en el **análisis, promoción y gestión de políticas relacionadas a la temática urbano ambiental de la localidad.**

Asimismo, tendrá como funciones indelegables, a través de las áreas a su cargo, a aquellas relacionadas al análisis de Planes, Programas, Proyectos y Acciones en el contexto del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental.

Como órgano de control y evaluación, serán sus funciones las de aprobar y priorizar los planes, programas y proyectos a elaborarse en el futuro, dentro del marco del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental.

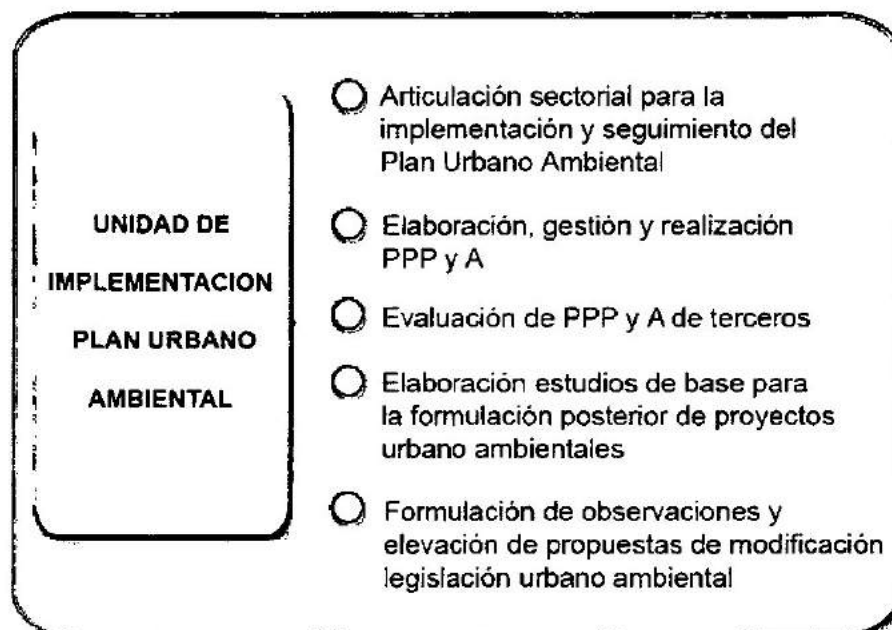
Asimismo, el consejo priorizará y realizará “per se” o delegará en terceros, los estudios de base correspondientes a los aspectos urbano ambientales que incorporen las variables del sistema natural como del construído, a fin de contar con estado de situación que permita ser contemplado en la gestión de nuevos emprendimientos, cualquiera sea la escala de los mismos.

Será función de este consejo también, la coordinación de proyectos y acciones intersectoriales como interinstitucionales.

Desde la coordinación intersectorial municipal, el consejo articulará:

- La Unidad de Implementación del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental
- La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental
- La Comisión Consultiva Urbano Ambiental

5.1.3 UNIDAD DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL



La Unidad de Implementación del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental se halla integrada por representantes de las Secretarías involucradas en la Planificación y Gestión Urbano Ambiental: Secretaria de Gobierno y de Tesorería, y un equipo integrado por los profesionales, técnicos e idóneos municipales cuya experiencia y perfil resulten compatibles con las funciones de la unidad.

Las funciones fundamentales de esta unidad, de carácter técnico – político, se basan principalmente en la **elaboración, gestión y realización de Planes, Programas, Proyectos y Acciones** en el marco del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental.

El equipo técnico y su correspondiente apoyatura administrativa serán el enlace y promotor de la interrelación entre los distintos sectores, de modo de compatibilizar criterios generales desde las pautas propias de las distintas áreas involucradas en cada tema en particular. De allí que la planificación sectorial resultará coherente en el marco del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental.

Esta Unidad de Implementación realizará el seguimiento del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental, monitoreando y adecuando sus metas, de modo de transformar al mismo en una herramienta de gestión de gobierno, que permita a los distintos sectores involucrados ya sea en forma independiente o intersectorial, elaborar y ejecutar sus propios programas y proyectos, en el contexto de los objetivos formulados en el Plan.

Realizará lo propio, una vez ejecutados programas y proyectos, de modo de verificar el cumplimiento de las metas establecidas como estratégicas. Asimismo, esta unidad será la encargada de promover y articular programas y proyectos intermunicipales, interinstitucionales, y con actores sociales no gubernamentales.

Tendrá a su cargo la elaboración y actualización de la base de datos indispensables como insumo para la planificación urbano ambiental que faciliten la toma de decisiones políticas.

Dados la escala de la LOCALIDAD DE BARRANCAS, la actual estructura orgánica municipal como así también el conocimiento de los temas a tratar por parte de los representantes del municipio, se estima conveniente que tanto el Departamento Ejecutivo, el Organo Legislativo, como asimismo el equipo técnico de profesionales, técnicos, idóneos y administrativos, se halle integrado por las personas ya involucradas con el quehacer municipal cotidiano. De este modo se optimizarían los recursos humanos, al tiempo que se evitaría el incremento de la planta funcional municipal.

Para las etapas iniciales del proceso de implementación del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental, será necesario el asesoramiento por parte de un profesional especialista en la temática urbano ambiental, a fin de la coordinación del equipo técnico de modo de facilitar y coordinar las tareas que requerirá la puesta en marcha de los nuevos procedimientos.

Por otra parte, será requerirá de una capacitación previa y específica del equipo técnico de modo de definir y acordar, criterios y procedimientos, en torno a la planificación y gestión urbano ambiental.

A modo indicativo se citan ejemplos de intervención a ser gestionados en el seno de la Unidad de Implementación:

5.1.3.1 Articulación sistemática entre los diversos sectores municipales a fin de la aplicación de la normativa urbano ambiental.

Generación de consensos respecto de la información y documentación a requerir en cada tipo de trámite y acuerdo de criterios de análisis:

Regularización trámite de planos conforme a obra

Presentación de planos de obra nueva

Solicitud de licencia comercial

Otros

5.1.3.2 Elaboración de Planes – Programas – Proyectos y Acciones en el marco del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para la LOCALIDAD DE BARRANCAS.

A modo de ejemplos de casos en los que el Municipio es promotor, se citan los siguientes:

Programas de educación ambiental

Programas de promoción de los recursos turísticos de la localidad y/o la microregión (relación intermunicipal)

Programas de desarrollo barrial

Programa de consolidación de la estructura vial jerarquizada (obras de infraestructura)

Programa de preservación del paisaje natural

Proyectos para la instalación de nuevas actividades (microemprendimientos equipamiento para el turismo y la recreación – etc.)

Proyectos para nuevas urbanizaciones

Proyectos para la construcción de nuevos centros (equipamientos y obras de infraestructura)

Otros

5.1.3.3 Evaluación y coordinación de Planes – Programas – Proyectos y Acciones en el contexto del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental: en este caso, se trata de la interrelación municipal con otros organismos estatales o emprendedores privados:

Evaluación y coordinación de proyectos para la instalación de industrias y/o actividades productivas

Evaluación y coordinación de emprendimientos de iniciativa privada

Otros

5.1.3.4 Generación de información de base para la planificación urbano ambiental: a modo indicativo, no excluyente, se citan algunos datos requeridos a fin de conformar la base actualizada de información municipal urbano ambiental:

Datos poblacionales

- Actualización registro población total - composición – estructura etárea
- Población económicamente activa - población ocupada – población desocupada – población subocupada - complementarios
- Población visitante y en tránsito: motivos – estadía – demandas de servicios – aportes económicos – etc.

Datos sociales

- Educación: población en edad escolar - establecimientos habilitados - capacidad – relación entre oferta y demanda
- Salud: centros de atención públicos y privados - grados de complejidad - cantidad de camas para internación – etc.
- Seguridad: destacamentos – equipamiento – demandas de la comunidad
- Turismo: ofertas de alojamiento – gastronomía – entretenimientos: establecimientos habilitados - categorías - plazas disponibles – etc.

Datos catastrales

- Actualización registro de mensuras
- Regularización de títulos de propiedad
- Actualización datos viviendas ocupadas - desocupadas - en ejecución
- Cantidad y porcentaje de edificaciones con planos aprobados por el Municipio

Actividades

- Actualización del registro actividades productivas ganadera - agrícola - pequeñas industrias
- Actualización del registro de comercios - servicios - turismo
- Equipamiento comunitario: institucional – judicial – sanitario – educativo – religioso – recreacional - etc. Inventario – localización – capacidad - demanda

Infraestructura

- Actualización red de servicio de agua potable: hogares servidos - hogares sin servicio
- Actualización red de desagües cloacales: idem anterior
- Actualización datos red de gas natural: idem anterior
- Actualización datos red de energía eléctrica: idem anterior

- Actualización datos red telefónica – videocable – etc. idem anterior
- Actualización de la red vial pavimentada
- Actualización de la red de alumbrado público
- Inventario numérico y de especies del arbolado urbano – estado – etc.
-

Movilidad urbana e interurbana

- Datos de la movilidad de la población: cantidad de viajes – modalidad - motivo de viaje - frecuencia – costo económico
- Inventario y registro del parque móvil privado local: cantidad y tipo de vehículos - antigüedad – estado
- Otros modos de transporte: tracción a sangre: caballos – bicicletas – etc., como recursos para las actividades turísticas y recreativas
- Medios de transporte público local – interurbano – media y larga distancia – transporte turístico – etc.

Presupuesto

- Definición de las partidas presupuestarias por programas o actividades
- Asignación de recursos económicos para capacitación del personal municipal - modernización institucional – equipamientos - etc.
- **Programas de fortalecimiento institucional:** alternativa para el desarrollo y promoción de programas y proyectos municipales, (Consejo Federal de Inversiones Consejo Federal de Inversiones - COPADE – Desarrollo Urbano)

El listado precedente, es de carácter meramente orientativo, y será ampliado y completado por la Unidad de Implementación del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental.

En aquellos casos en que los trámites gestionados en la Unidad de Implementación del Plan Urbano Ambiental no cumplan con la normativa vigente hasta un 10 % de lo exigido por esta, la unidad podrá aprobarlos mediante el correspondiente dictamen.

En el caso de trámites que superen el 10 % de incumplimiento a lo requerido por las normas, y/o generen algún tipo de alteración urbano ambiental, la Unidad de Implementación del Plan elaborará un informe técnico exhaustivo y remitirá las

actuaciones a la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental a fin de su intervención.

5.1.3.5 Unidades de Gestión Temática o Territorial

Con el fin de la elaboración de determinados estudios y/o proyectos, la Unidad de Implementación del Plan podrá poner en funcionamiento **Unidades de Gestión Temática o Territorial**, conformadas "ad hoc", en función de las necesidades.

Las mismas serán de índole netamente técnico y estarán conformadas por profesionales – técnicos e idóneos en los temas a desarrollar y asistencia administrativa, municipales.

En estos casos, las unidades podrán convocar a la participación de profesionales – técnicos e idóneos del sector privado, que se encuentren involucrados y/o interesados en la temática a abordar.

No obstante, la definición de las unidades estará a cargo de la Unidad de Implementación del Plan, a modo de ejemplo de Unidades de Gestión Temática, se citan:

Unidad de Gestión de los Espacios Públicos

Unidad de Gestión de los Atractivos Turísticos

Unidad de Gestión de la Movilidad Urbana e Interurbana

Unidad de Gestión de Educación y Vigilancia Ambiental, entre otras

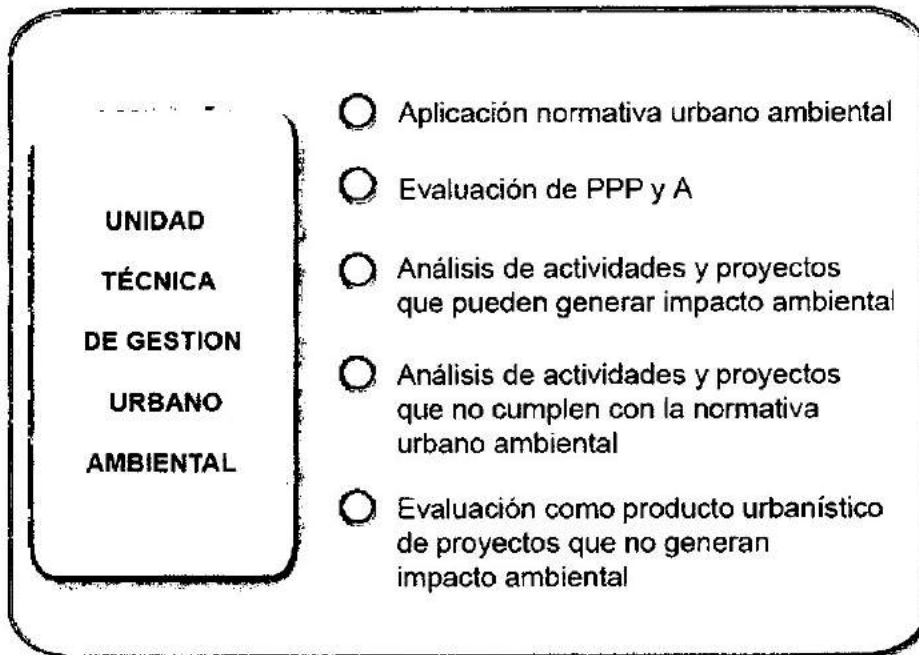
Como Unidades de Gestión Territorial, se enuncian a modo de ejemplo:

Unidad de Gestión del Periurbano Recreativo

Unidad de Gestión para el Desarrollo del Area Rural Productiva

Entre otras

5.1.4 UNIDAD TÉCNICA DE GESTIÓN URBANO AMBIENTAL



La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental estará integrada por representantes de las Secretarías involucradas en la Planificación y Gestión Urbano Ambiental: Secretaria de Gobierno y Secretaría de Tesorería , y por un equipo integrado por los profesionales, técnicos e idóneos municipales cuya experiencia y perfil resulten compatibles con las funciones de la unidad y por representantes del Concejo Deliberante.

5.1.4.1 Esta unidad tendrá a su cargo la **aplicación de la normativa urbano ambiental** que da fuerza de ley al Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para la LOCALIDAD DE BARRANCAS.

5.1.4.2 La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental tiene como función indelegable la de **evaluar Planes, Programas, Proyectos y Acciones** promovidos por el sector privado como también por otros organismos públicos, no municipales. En el caso de emprendimientos municipales, éstos deberán responder a un método de evaluación específico, el que deberá ser previamente determinado por ordenanza municipal.

5.1.4.3 Será de su incumbencia el **análisis de actividades y/o proyectos que no cumplan con las normativa urbano ambiental vigente.**

5.1.4.4 La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental será la encargada del **análisis de actividades y/o proyectos que generen algún tipo de alteración urbano ambiental.** En este caso, la unidad abordará el mismo desde un criterio más amplio y flexible que posibilite desde una evaluación cualitativa, determinar los niveles de alteración que las acciones y proyectos pudieran generar en el medio ambiente.

La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental deberá entonces, evaluar y emitir dictamen en cada etapa en que el procedimiento lo requiera.

Será la responsable de coordinar los procesos técnico administrativos relacionados a la evaluación de impacto ambiental de actividades y proyectos.

La unidad elaborará los términos de referencia definitivos de los estudios de impacto ambiental que se requieran a terceros.

5.1.4.5 Asimismo, tendrá a su cargo la **evaluación como producto urbano de aquellas acciones o proyectos, que no produzcan alteración urbano ambiental, pero que no se encuadren en la normativa vigente.**

Podrá también solicitar informes técnicos específicos, cuando la situación lo requiera, tanto a privados como a otros organismos públicos, de modo de esclarecer y profundizar el análisis.

5.1.4.6 La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental será la encargada de **evaluar informes de prefactibilidad urbano ambientales,** de acciones y proyectos que produzcan alteración urbano ambiental de nivel medio, así como también de las medidas de corrección propuestas por los emprendedores.

A modo indicativo se citan ejemplos de intervenciones en el territorio que deberán ser tramitadas en el seno de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental:

5.1.4.7 **Emprendimientos que pueden causar alteración urbano ambiental:**

Modificaciones en el estado parcelario (para distintos usos a los originalmente previstos)

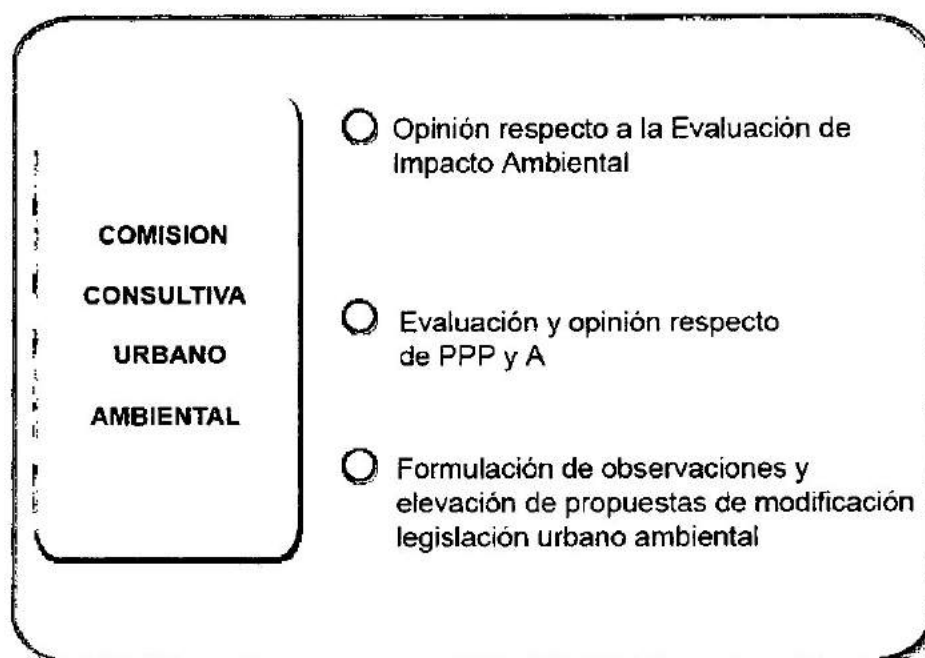
Proyectos y/o habilitaciones de comercios y servicios especiales
Proyectos y/o habilitaciones de industrias
Proyectos y/o habilitaciones de grandes depósitos
Proyectos de explotación agrícola, ganadera, minera
Proyectos de desarrollo turístico
Proyectos de equipamientos especiales (edificios institucionales – cementerios – hospitales – escuelas - etc.)
Proyectos recreativos y de culto (autocine – ferias – templos – locales bailables – etc.)
Proyectos deportivos (estadios polideportivos – pistas de karting - etc.)
Proyectos para la creación de nuevos espacios públicos y/o modificación de los existentes
Proyectos de construcción de nuevas vías de circulación o modificación de las existentes (rutas – avenidas – circuitos panorámicos - calles de diversa jerarquía), así como también sus instalaciones complementarias (parador de micros – playas de estacionamiento de vehículos particulares – micros – o de cargas)
Proyectos de creación o adecuación de sistemas de transporte público o privado
Proyectos de tratamiento y disposición final de residuos domiciliarios, patógenos e industriales,
Proyectos que modifiquen el estado actual del medio natural: morros – faldeos – ríos - arroyos – vegetación autóctona – paisaje original – etc.
Proyectos de generación y transporte de energía en cualquiera de sus modalidades
Entre otros.

El listado precedente, es de carácter meramente enunciativo, y podrá ser ampliado por la Autoridad de Aplicación (Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental), para aquellos casos que puedan generar impacto ambiental.

La Unidad de Gestión analizará los distintos casos que demanden su intervención, teniendo facultades para requerir ampliación de información a las diversas áreas municipales e incluso solicitar el asesoramiento de especialistas para temas específicos.

Conceptos y precisiones relativos a impacto ambiental – evaluación de impacto ambiental – estudio de impacto ambiental – declaración ambiental, se desarrollan en Anexo I del presente capítulo.

5.1.5 COMISIÓN CONSULTIVA URBANO AMBIENTAL



La Comisión Consultiva Urbano Ambiental se halla integrada por técnicos e idóneos del Departamento Ejecutivo como del Concejo Deliberante, por actores y sectores de la comunidad involucrados con la problemática urbano ambiental. En el último caso, se trata de actores y sectores representativos de la comunidad, como por ejemplo: integrantes de la cámara de comercio, representantes del sector educación, del sector salud, del sector seguridad, de la producción, del sector financiero, etc,

5.1.5.1 La comisión consultiva será de carácter permanente, y tendrá un orientación eminentemente técnica, cuya **función principal será la de asesorar al Departamento Ejecutivo en aquellos temas relacionados al Plan de**

Ordenamiento Urbano Ambiental, en la misión de consensuar una propuesta de solución integral y para el largo plazo para la comunidad de la LOCALIDAD DE BARRANCAS.

En el ámbito de la Comisión Consultiva se propicia y se coordina la participación de los diversos actores y sectores sociales, los que a través de sus saberes específicos ofrecen un valioso aporte a la discusión de la problemática urbano ambiental.

La Comisión Consultiva podrá sesionar, a solicitud de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental, en temas relacionados a la Evaluación de Impacto Ambiental, como también podrá expresar sus opiniones respecto de la evaluación de Planes – Programas – Proyectos y Acciones, de iniciativa municipal o privada.

La Comisión Consultiva podrá opinar, solicitar modificaciones y elaborar propuestas de adecuación, referentes a la legislación urbano ambiental vigente.

Seguidamente serán desarrollados aspectos relativos a la participación comunitaria en el proceso de planificación urbano ambiental.

5.1.5.2 Participación Comunitaria

Todos los habitantes y visitantes de la LOCALIDAD DE BARRANCAS tienen derecho al goce y uso del ambiente.

Será responsabilidad de los habitantes y visitantes de la localidad, el uso racional y perfecto de los recursos naturales de ese ambiente, de modo de tender al desarrollo sustentable del mismo, teniendo como meta el bien común.

El bien común será compatible con el cuidado y adecuada utilización de los recursos del medio natural, así como la solidaridad y la protección ambiental son compatibles con el consumo racional de esos recursos. En este caso, la solidaridad será convertido en un factor ordenador de la interdependencia en el sistema de relaciones humanas.

La política ambiental, desde el punto de vista del desarrollo sustentable y teniendo como eje el bien común se articulará hacia la búsqueda de la satisfacción de las necesidades humanas. De allí se desprenderá la necesaria aptitud del ambiente para el desarrollo humano a la vez que las actividades productivas

tiendan a la satisfacción de las necesidades presentes sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras.

El derecho establece sobre la obligación de informar a terceros, que tienen las empresas y organismos que realizan actividades que impactan negativamente sobre el ambiente, de modo que esos terceros puedan organizarse y proteger sus derechos.

En este proceso, la participación social resulta fundamental, por cuanto son los habitantes de ese ambiente los que podrán ir pautando juntamente con los técnicos, el modo de intervención tendiente al desarrollo sustentable de su localidad.

La participación comunitaria se sustentará y consolidará a partir de:

- La difusión sistemática de información calificada relacionada a los temas urbano ambientales de la localidad a fin del conocimiento y capacitación por parte de la comunidad
- La confianza en la organización municipal y en los funcionarios responsables involucrados en el sistema de planificación
- El desarrollo de una cultura de la participación comunitaria, a través de su incorporación en los distintos procesos y procedimientos

5.1.5.3 Consulta Pública

La Consulta Pública se constituye en el instrumento de participación comunitaria relacionado y complementario con el proceso legal de Evaluación de Impacto Ambiental.

La Consulta Pública interviene en el proceso de planificación y gestión urbano ambiental como también en el de la eventual modificación de la normativa en vigencia.

La Consulta Pública es el ámbito al que pueden acceder tanto los vecinos como los sectores representativos a fin de plantear los inconvenientes que se generan a partir de la aplicación de la normativa urbano ambiental en su comunidad.

El procedimiento administrativo de las consultas se rige principalmente por los principios del debido proceso, publicidad, oralidad, informalismo, contradicción, participación, instrucción e impulsión de oficio y economía procesal.

La Consulta Pública podrá ser convocada para la evaluación de proyectos por parte de la Unidad de Implementación del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental y/o por la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental. Sus apreciaciones serán oportunamente incorporadas al dictamen respectivo.

La opinión de la comunidad se convierte en un elemento de alto valor al momento de la evaluación y aprobación final de programas y proyectos.

El sitio para la realización de las consultas, o alguna de sus etapas, se determinará a conveniencia de los intereses públicos a tratar, con la consideración de las autoridades municipales.

Podrá formar parte de las consultas toda aquella persona que invoque un derecho subjetivo difuso o supraindividual, organismos o autoridades públicas, organizaciones de usuarios o ambientalistas de cualquier grado y organizaciones no gubernamentales, entre otros.

5.2 ANEXO

Impacto ambiental – Evaluación de Impacto Ambiental – Estudio de Impacto Ambiental – Declaración Ambiental

5.2.1 Generalidades

El abordaje de la problemática ambiental tiene como finalidad el propiciar una mejor “calidad de vida” en el concepto más amplio de dicha expresión. Esta solo podrá ser alcanzable en un marco de desarrollo sustentable, y necesariamente, socialmente equitativo.

Se definen como principios del desarrollo sustentable el análisis de los problemas ambientales en forma integral (involucrando en el mismo a la sociedad y las políticas de Estado) y genera nuevas concepciones respecto a la relación

sociedad – naturaleza, modificando categorías económicas y de formación económica y social.

La sustentabilidad deberá ser relacionada con:

- lo ecológico: a partir del replanteo en los sistemas de manejo de recursos y utilización de las tecnologías con el fin de tornarlos eficientes al tiempo de permitir y facilitar los procesos regenerativos naturales
- lo económico: a partir de la introducción de mejoras tecnológicas en las actividades productivas con el menor costo ecológico
- lo social: desde la promoción de la participación comunitaria, en función de pautas y calidad de vida del grupo social, en función de una evolución positiva.

Por su parte, el gobierno municipal tendrá bajo su responsabilidad las funciones de compatibilizar objetivos (convenientemente articulados desde el campo social, económico y ecológico) plasmados en un modelo de **gestión ambiental**.

En ese contexto, la **Evaluación de Impacto Ambiental** colaborará con una mejor gestión del medio ambiente e impulsará la tendencia hacia el desarrollo sustentable.

El desarrollo sustentable en la LOCALIDAD DE BARRANCAS planteado como meta en el presente código, deberá considerar necesariamente los siguientes objetivos fundamentales a fin de alcanzar el mismo:

- la gestión de la sustentabilidad de los sistemas naturales, y
- la equidad intra e inter generacional.

5.2.2 IMPACTO AMBIENTAL

Se define como impacto ambiental: a la alteración que genera una actividad o un proyecto sobre el medio ambiente.

Debe considerarse que un proyecto o actividad nunca es neutro, siempre genera alteraciones en el medio ambiente.

El impacto podrá ser mensurado comparando la situación inicial sin la actividad o el proyecto y la situación con la actividad o el proyecto en fase de operación.

En función de ello, será necesario analizar tres situaciones:

- las modificaciones que se producen en el medio ambiente,
- el cambio de los valores relacionados al mantenimiento de ese medio ambiente,
- y la relación ambiental entre el producto de esas modificaciones y la calidad de vida esperada.

El procedimiento de análisis de los impactos ambientales se realizará bajo las condiciones y requisitos de la Evaluación de Impacto Ambiental.

5.2.3 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

La Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) es un instrumento de gestión pública, y como tal un procedimiento administrativo, al tiempo que una metodología de análisis.

La EIA resulta una herramienta eficaz de la que dispone la MUNICIPALIDAD DE BARRANCAS para detectar, caracterizar y evaluar los impactos de las actividades y proyectos sobre el ambiente que los contiene, de modo de posibilitar la toma de decisiones en forma responsable respecto de determinadas actividades o proyectos cuya instalación se analiza dentro de su jurisdicción.

La EIA facilitará la evaluación de distintas alternativas de intervención, sus beneficios y desventajas, y permitirá la elaboración de recomendaciones para la implementación de medidas de corrección, mitigación y/o compensación ambiental.

Conceptualmente, la EIA se sustenta en la comparación de un estado de situación ambiental inicial anterior al de la intervención o del proyecto, con un estado posterior de actividad o proyecto instalados.

Deberán analizarse en el contexto de las EIA, las cuestiones externas a las actividades y proyectos a instalar, que incidirían sobre los mismos de distinto modo:

- las externalidades positivas: beneficios o mejoras percibidos por un grupo social distinto al que paga por los servicios ofrecidos,
- las externalidades negativas: costos que demandan los proyectos y que impactan en un grupo social distinto al que se beneficia con los servicios ofrecidos.

En la Evaluación de Impacto Ambiental, los impactos detectados serán sujetos a **valoración y ponderación**, en función de criterios preestablecidos por los evaluadores como una forma de acercamiento a la necesaria objetividad de la evaluación.

Este procedimiento posibilitará la identificación de causas y efectos, la elaboración predicciones cuanti – cualitativas, la valoración y prevención del impacto ambiental de una actividad sobre un medio determinado.

En forma más precisa, la EIA tendrá como objetivo predecir la magnitud de los impactos ambientales que pudieren resultar de importancia, y las modificaciones y transformaciones que éstos introducirán a las variables y parámetros ambientales considerados en la Evaluación de Impacto Ambiental.

Esta etapa del procedimiento es la de mayor importancia por cuanto:

- La identificación y evaluación de impactos permitirá la posterior elaboración de propuestas de corrección – mitigación y de planes de seguimiento ambiental.
- Los impactos podrán ser clasificados de acuerdo a criterios de: calidad ambiental, intensidad, extensión o magnitud, temporalidad, persistencia, reversibilidad, entre otros.

El abordaje de la problemática ambiental, deberá centrarse en la necesaria e inescindible interdisciplina, característica sustancial de este proceso de análisis.

De este modo, la EIA será conformada a partir de una suma de conocimientos sectoriales, por lo que resultará necesario coordinar una visión general e integradora de la problemática en cuestión.

Como ciencias que normalmente confluyen con sus aportes a la EIA se citan a modo indicativo: Ecología, Geografía, Demografía, Arquitectura, Ingeniería, Derecho, Economía, entre otras.

La presentación formal de las EIA deberán tener características de ser únicas y obligatorias.

La MUNICIPALIDAD DE BARRANCAS, a través de la Secretaria de Gobierno en calidad de Autoridad de Aplicación proporcionará los términos de referencia elaborados por la Unidad de Gestión Urbano Ambiental, en función de los cuales deberá elaborarse el Estudio de Impacto Ambiental.

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental dispondrá para cada caso en particular, la realización de consulta pública o implementación de distintos mecanismos de participación

5.2.4 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Se define como Estudio de Impacto Ambiental al documento técnico en el que se han detectado y evaluado los impactos ambientales de determinada actividad o proyecto.

El Estudio de Impacto Ambiental forma parte de la EIA y su objetivo es el de predecir los efectos que sobre el medio ambiente tendrá un determinado proyecto, la magnitud y grado de reversibilidad, así como también la propuesta de acciones de mitigación y corrección de impactos negativos, planes de monitoreo y control ambiental.

Se trata de un estudio interdisciplinario, de bases técnicas y científicas, que aborda detalladamente una serie de items relativos a los aspectos relevantes del medio ambiente que es necesario analizar.

Estos items se denominarán en adelante como "términos de referencia" y serán formalmente proporcionados por la Secretaria de Gobierno, Autoridad de Aplicación, al profesional o consultora encargado de la elaboración del estudio.

La presentación formal del Estudio de Impacto Ambiental deberá contener y abordar detalladamente distintas cuestiones que pueden ser comprendidas en los siguientes apartados mínimos:

- Introducción
- Localización de la actividad o proyecto

- Descripción de la actividad o proyecto: debiendo detallarse exhaustivamente la interacción del proyecto y el medio ambiente, que contemple las diversas etapas: preliminar – de ejecución del proyecto – de operación de la actividad o proyecto – etapa de desmantelamiento o abandono (si la hubiere)
- Área de influencia de la actividad o proyecto: la delimitación se hallará sujeta tanto al proyecto como también al ámbito de influencia de los factores que se consideran en el análisis
- Diagnóstico ambiental
- Impacto ambiental del entorno: identificación de factores susceptibles de recibir impacto ambiental a partir de la actividad o proyecto: deberá analizarse el medio natural, el medio construido, el medio socioeconómico y el marco legal o institucional
- Medidas de mitigación propuestas
- Plan de manejo ambiental propuesto
- Informe de impacto ambiental

Los indicadores de parámetros ambientales utilizados en el estudio deberán posibilitar el abordaje de un amplio número de variables y su interrelación. Los mismos deberán cumplir con una serie de requisitos, como por ejemplo: brindar una base racional a fin de organizar las variables a analizar, plantear una base conceptual de las interrelaciones del sistema, propiciar la consideración de todo tipo de variables, entre otros.

La finalidad de los indicadores ambientales radica en las mejoras que pueden proporcionar respecto del conocimiento del ambiente, de la evaluación de las políticas ambientales como también de la información al público.

Los mismos deben poseer características propias de: validez, economía, pertinencia, suficiencia y accesibilidad.

Un indicador es finalmente un dato concreto de un determinado factor ambiental.

Los tipos de indicadores variarán en función de los objetivos para los cuales sean creados. Se citan a modo de ejemplo: indicadores ambientales, indicadores de impacto ambiental. Este último posibilita la evaluación y valoración de la calidad del medio con y sin proyecto.

Las medidas de mitigación propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental deberán tener como objetivos la minimización de los efectos que el impacto ambiental produjera en el medio, a partir de la implantación y puesta en funcionamiento de la actividad o proyecto determinado.

Las medidas de compensación deberán aludir a actividades o proyectos que podrían generar daños irreversibles en el medio pero que podrán ser compensadas, a través de otras acciones.

Las medidas de corrección variarán sustancialmente de acuerdo a las distintas etapas de la Evaluación de Impacto Ambiental. Deberán poseer como meta la neutralización o minimización de los impactos sobre el medio. Estas medidas, en la etapa de planificación deberán poseer carácter de preventivas, y en la de ejecución - funcionamiento - abandono, carácter de neutralización o mitigación.

Estas medidas deberán ser enunciadas en un Plan de Manejo y Monitoreo, en el que se deberán detallar no sólo las acciones a realizar, sino también el modo en que éstas serán realizadas.

Los planes o programas de manejo enunciados en el Estudio de Impacto Ambiental deberán tener como finalidad la elaboración e implementación de acciones que coadyuven al mantenimiento de condiciones de calidad ambiental prefijadas, en un contexto de establecimiento de criterios (más que de aplicación de rigurosas normas) que permitan la instrumentación de acciones integradas desde los aspectos ecológico y socioeconómico.

El plan o programa de manejo se define como un proceso lógico de sucesión de tareas a instrumentar desde el proyecto hasta el producto final, que establece los mecanismos de mitigación, remediación y compensación de los impactos negativos detectados sobre el medio en el que se halla inserto.

Los indicadores de monitoreo deberán ilustrar en el tiempo, el seguimiento del comportamiento de las medidas de mitigación o compensación aplicadas a determinadas variables establecidas en el programa de manejo.

El monitoreo deberá permitir y orientar a la generación de datos con el fin de ajustar las predicciones realizadas, a la supervisión de las EIA por parte de las instituciones públicas, a medir la eficacia de las medidas adoptadas, a verificar los impactos previstos, a introducir adecuaciones, etc.

A fin de garantizar la aplicabilidad de todo programa de manejo, es necesario definir las responsabilidades concurrentes.

Las responsabilidades se hallan determinadas en los promotores de los proyectos, los sectores técnicos y ambientales especializados, las instituciones vinculadas e involucradas, los actores sociales públicos y privados, la adecuada asignación de recursos económicos y humanos, etc.

El seguimiento y control de los proyectos que han sido analizados bajo el procedimiento EIA, será responsabilidad de la Secretaria de Gobierno en su carácter de Autoridad de Aplicación.

5.2.5 DECLARACIÓN AMBIENTAL

La Declaración Ambiental es el acto emitido por el Consejo de Planificación Urbano Ambiental, la Autoridad de Aplicación o el Concejo Deliberante, cuando exista unanimidad en el dictamen técnico de la Unidad de Gestión Urbano Ambiental, en el que se establecen requisitos y medidas a implementar que deberá cumplir un Plan – Programa – Proyecto o Actividad para resultar viable desde el punto de vista ambiental.

En la mencionada declaración, se deberán señalar las observaciones al Estudio de Impacto Ambiental, así como también presentación de propuestas alternativas, si las hubiere.

3.2. ELABORACION DE LISTADO DE PROYECTOS PRIORITARIOS PARA LA EJECUCION DE ACCIONES EN LA FASE DE IMPLEMENTACION DEL PLAN.

La implementación del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental para las localidades de BUTA RANQUIL y BARRANCAS implica el abordaje de la gestión urbano ambiental como la sumatoria de acciones que realiza la comunidad en su conjunto con la finalidad de ordenar e implementar pautas de manejo del medio ambiente tendientes al desarrollo sustentable del mismo.

Dicho abordaje se enmarca en un proceso en el que los diversos actores: públicos, privados, formales e informales, generan y aplican métodos para el desarrollo y puesta en funcionamiento de un conjunto de acciones prioritarias.

Una gestión urbano ambiental eficiente implica la articulación de intereses, expectativas, y conflictos en materia urbano ambiental, en diversos ámbitos territoriales y sectoriales, basada fundamentalmente en procesos participativos eficientes y sistemáticos.

Con ese fin, durante el proceso que implicó el presente trabajo, en las diversas etapas del mismo, ya sea bajo las modalidades de entrevistas o a partir de talleres participativos, han sido incorporados los actores representativos de las comunidades quienes rápidamente se fueron involucrando en la problemática y el quehacer urbano ambiental de su localidad.

La interacción de los actores de la comunidad con los integrantes equipo técnico consultor permitieron la identificación de programas, proyectos y acciones a implementar, de modo de cumplir con metas del ordenamiento urbano ambiental deseado para su localidad.

En función del necesario enfoque sistémico que requiere la gestión urbano ambiental, será imprescindible canalizar programas, proyectos y acciones desde la gestión interdisciplinaria de los diversos temas a abordar.

Se detallarán a modo de agenda de programas y proyectos, aquellos más relevantes, en función de la priorización acordada oportunamente con los representantes de las comunidades así como también de otros sugeridos por este equipo técnico consultor.

PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL - LOCALIDADES DE BUTA RANQUIL Y BARRANCAS

Objetivo

Fortalecimiento de las capacidades de gestión de los gobiernos locales, a partir de:

- la recomposición de roles del Estado y la Comunidad, en un marco de co-gestión que propicie las transparencia, control, integración y evolución hacia una sociedad más justa y democrática,
- promoción de una mayor participación popular en las decisiones, a partir de la instrumentación de mecanismos de distribución del conocimiento y la capacidad para hacerlo a través de la popularización de la planificación y la gestión urbanas,
- concordancia entre el proceso metodológico, los escenarios de planificación y de gestión, ya sea iniciado por el Estado o la Comunidad
- identificación de las temáticas de desarrollo urbano ambiental que no pueden ser abordadas exclusivamente por el Estado y quedan sin asignación de responsabilidades
- la economía solidaria
- el desarrollo y fortalecimiento de la capacidad popular en la toma de decisiones del ámbito local

PROYECTO: PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL

Objetivo

Generación de un espacio de concertación social fundamentado en la articulación del Sistema de Planificación Municipal Urbano Ambiental (cuyo promotor es el Municipio) y los actores sociales representantes de otros organismos públicos y de los diversos sectores privados presentes en la localidad, como un modo eficaz de coordinar políticas públicas y acciones privadas en función del desarrollo sustentable de la comunidad.

Localización – Descripción

El proyecto se localiza principalmente en el ámbito de acción de los municipios y las comunidades, es decir en los ejidos de las localidades. No obstante, el Sistema de Planificación Municipal Urbano Ambiental trasciende los mismos, se conforma en la base sobre la que será factible sustentar otras escalas de gestión: intermunicipal – microregional – regional – provincial – etc.

Estudios Previos Necesarios

Principalmente deberá analizarse la capacidad instalada del municipio. Por una parte en lo que respecta a las personas que se verán involucradas en el proceso de implementación del Plan: políticos - profesionales – técnicos – administrativos – representantes de los sectores privados de la comunidad - organizaciones intermedias - etc.

Será necesaria una capacitación previa respecto de los contenidos de la normativa urbano ambiental como también de los mecanismos de gestión participativa. Por otra parte, será necesario adecuar el equipamiento informático de modo de permitir la generación de bases de datos actualizadas, disponibles y confiables, para facilitar la difusión de la información.

Se trata de cuestiones que resulta imprescindible resolver en forma previa en función de garantizar una puesta en funcionamiento exitosa.

Meta

Como meta para el corto y mediano plazos se plantea la implementación del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental y la posibilidad de monitoreo del mismo, realizando las observaciones y adecuaciones que demande la propia dinámica urbano ambiental.

**PROYECTO: GESTION PARA EL DESARROLLO PRODUCTIVO Y TURÍSTICO
CORREDOR BUTA RANQUIL – BARRANCAS – GESTION INTERMUNICIPAL**

Objetivo

Promoción, desarrollo y fortalecimiento de las actividades productivas y turísticas a nivel regional, a partir de la implementación de estrategias de gestión intermunicipal.

Localización – Descripción

Creación de un ente intermunicipal para elaboración de estrategias comunes a las LOCALIDADES DE BUTA RANQUIL y BARRANCAS, de modo de permitir la complementación de actividades. De esa manera se evitarían competencias no deseables y se lograría alcanzar ventajas comparativas, a fin de lograr posicionar la producción local en un espacio competitivo con productos de calidad.

Estudios previos necesarios

Será necesaria la realización de un estudio integral de la oferta en materia de producción y tecnologías disponibles. Así como también los estudios de mercado necesarios de modo de evaluar las alternativas y procesos a seguir.

Para ello, en el marco de gestión participativa, deberán ser convocados los sectores involucrados: MUNICIPIOS DE BUTA RANQUIL y BARRANCAS - Ministerio de la Producción de la Provincia del Neuquen – Secretaría de Turismo de la Provincia del Neuquen - representantes de los sectores productivos – comunidades beneficiarias, entre otros.

Meta

Como meta para el corto y mediano plazos se plantea la elaboración de una propuesta de acción respecto de las actividades productivas, gestión de líneas crediticias para los pequeños y medianos productores o inversores. Consolidación del proceso de gestión intermunicipal.

PROGRAMA DE GESTION AMBIENTAL

Objetivo

Mejorar la calidad de vida de la población y del medio ambiente en un contexto de solidaridad intra e intergeneracional tendientes al desarrollo sustentable. Algunas estrategias a seguir, podrían orientarse hacia:

- institucionalización de la cuestión ambiental
- promoción de pautas de calidad de vida en la comunidad
- protección de los recursos naturales

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- educación ambiental
- control de la contaminación
- participación ciudadana

PROYECTO COMUNITARIO DE EDUCACIÓN AMBIENTAL

Objetivo

Promoción, desarrollo y afianzamiento de pautas de conducta a observar por la población para un manejo adecuado y racional de los recursos ambientales.

Localización – Descripción

Conformación de un grupo comunitario de trabajo e intercambio, para la elaboración, difusión y seguimiento de pautas deseables de conducta ambiental a desarrollar por la comunidad.

Se pondrá especial énfasis en aquellas cuestiones relacionadas con la preservación del medio natural, con el uso racional de los recursos no renovables, la minimización de la contaminación aérea y del suelo, la reversión de la contaminación de los cursos de agua, el manejo adecuado de los residuos domiciliarios – industriales y patógenos, los indicadores de confort ambiental (calefacción – riego – pulmones verdes – etc.), entre otras.

Estudios previos necesarios

Análisis de los principales problemas ambientales y su relación con las pautas de conducta de la población.

Estudio pormenorizado de pautas de conducta inadecuadas que se deban modificar. Análisis comparativo de indicadores de calidad ambiental presentes en la localidad con aquellos valores consignados por la OMS y otros organismos relacionados.

Capacitación de los agentes involucrados en la elaboración del proyecto.

Diseño de estrategias para la formación de agentes multiplicadores.

Meta

Para el corto y mediano plazos se espera haber instalado en la conciencia de la población la cuestión ambiental, como una dimensión de importancia que requiere de la adecuación de pautas de conducta de modo de mejorar las

condiciones del medio ambiente en beneficio de las generaciones presentes y futuras.

PROGRAMA JERARQUIZACION DE LA MOVILIDAD URBANA Y MICROREGIONAL LOCALIDADES DE BUTA RANQUIL y BARRANCAS

Objetivo

Mejorar las condiciones de la movilidad urbana e interurbana de modo de favorecer el intercambio microregional, la captación del turismo de paso, el transporte de la producción local, entre otros, a partir de:

- el diseño y consolidación de la jerarquización de la estructura vial,
- de la implementación de un sistema de transporte público de pasajeros adecuado a las necesidades de la población, y
- de la ejecución de acciones tendientes a mejorar la calidad ambiental.

A modo indicativo se detalla una serie de proyectos prioritarios a llevar a cabo a fin de alcanzar los objetivos planteados en el programa.

En líneas generales los proyectos serán enunciados para ambas localidades en conjunto. En aquellos casos de proyectos específicos, éstos serán individualizados para cada caso y localidad en particular.

PROYECTO: SISTEMA DE TRANSPORTE PUBLICO URBANO E INTERURBANO

Localización – Descripción

Creación de un sistema de transporte público de pasajeros que atienda las localidades DE BUTA RANQUIL y BARRANCAS y resuelva la conectividad entre ambas.

Fundamentación – Objetivos

Se trata de un proyecto prioritario en función de las reales necesidades de traslado de la población, tanto a nivel local como interurbano, para la realización de actividades cotidianas.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Como objetivos se citan: la afectación de vehículos no contaminantes, una diagramación de servicios acorde a las demandas de la población, un costo racional del pasaje, entre otros.

Estudios previos necesarios

Será necesaria la realización de un estudio integral de la movilidad de la población, referido no solo a la dinámica local sino también a la interurbana.

El estudio deberá como mínimo abordar los siguientes aspectos: índice de motorización de la población y estado del parque automotor existente, oferta existente de transporte público, demanda de transporte por parte de la comunidad. Deberá cumplimentarse la elaboración del diagnóstico y de la/s propuesta/s correspondientes. Dimensionamiento del servicio. Análisis de servicios alternativos. Etc.

Para ello, en el marco de gestión participativa, deberán ser convocados los sectores involucrados: MUNICIPIOS DE BUTA RANQUIL y BARRANCAS - Dirección Provincial de Transporte de la Provincia del Neuquen – Sector Empresario de Transporte de Pasajeros – comunidades beneficiarias, entre otros.

Meta

Como meta para el corto y mediano plazos se plantea la vinculación interna entre los distintos sectores de cada localidad, e interurbana entre ambas localidades a partir de la un sistema de transporte pública con un costo económico justo para el usuario y que no genere impactos ambientales negativos.

PROYECTO: CIRCUITOS PANORÁMICOS

Localización – Descripción

Los circuitos panorámicos, sendas de extensos recorridos por fuera de la planta urbana, que en gran parte de los casos, funcionan como calles de cierre de malla, posibilitan a través de su itinerario acceder a sectores panorámicos de alto nivel paisajístico.

Fundamentación – objetivos

Si bien estos circuitos panorámicos, definidos de este modo en la Jerarquización de la Movilidad Urbana, son el soporte espacial de las actividades turístico recreativas detalladas en el punto 18 del presente trabajo, desde el punto

de vista vial son considerados entre los proyectos prioritarios del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental, por cuanto resultan fundamentales de concretar para el desarrollo de actividades de esparcimiento y recreación, como también para la captación de algún segmento del turismo.

Como objetivos se citan: el diseño específico e integral de los circuitos desde el punto de vista de su espacialidad y el ambiente en el que se desarrollan, propiciando recorridos de interés: a partir de la afectación de sectores acotados para los vehículos, creación de bicisendas, senderos peatonales, veredas, sectores para el descanso, equipamiento urbano mínimo, entre otros.

Estudios previos necesarios

Tal como se explicitara en el Capítulo correspondiente a la Jerarquización de la Movilidad Urbana del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental, para toda obra vial de importancia, máxime para aquellas que se desarrollan en un medio natural de alto valor, será imprescindible la realización de la Evaluación de Impacto Ambiental, y el correspondiente proyecto ejecutivo.

Meta

Como meta para el mediano y largo plazos, se proyecta la localidad integrada hacia su entorno, en una dialéctica sustentable desde el punto de vista urbano ambiental.

PROGRAMA OBRAS Y SERVICIOS BÁSICOS DE INFRAESTRUCTURA Y SANEAMIENTO

Objetivo

Mejorar las condiciones de habitabilidad de la población, y por lo tanto de la calidad de vida, a partir de:

- el diseño y consolidación de las redes de infraestructura de servicios
- la provisión de los servicios básicos aun no resueltos a un costo racional para los usuarios
- de la ejecución de acciones tendientes a mejorar la calidad ambiental.

A modo indicativo se detalla una serie de proyectos prioritarios a llevar a cabo a fin de alcanzar los objetivos planteados en el programa.

En líneas generales los proyectos serán enunciados para ambas localidades en conjunto. En aquellos casos de proyectos específicos, éstos serán individualizados para cada caso y localidad en particular.

PROYECTO DE EJECUCIÓN PLANTA DE TRATAMIENTO DE LIQUIDOS CLOACALES - RED DE DESAGÜES CLOACALES

PROYECTO: DISPOSICIÓN FINAL Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS

PLAN MAESTRO DE CONTROL, CONDUCCIÓN Y DESCARGA PLUVIOALUVIONAL

Localización – Descripción

Desarrollo de un Plan Maestro pluvioaluvional para las áreas urbanas de las Localidades de Buta Ranquil y Barrancas.

Fundamentación – Objetivos

Del "Plan Maestro de Obras de Control Conducción y Desagües Pluvioaluvionales" se obtendrá la documentación suficiente y necesaria para la realización de la normativa de diseño para la ejecución de obras de infraestructura, vinculadas al escurrimiento de agua superficial en zonas urbanizadas; de las obras de control y de conducción de las aguas de origen pluvioaluvional y el diseño de los planes para actuar ante situaciones que constituyan emergencias hídricas provocadas por fenómenos pluvioaluvionales.

Este "Plan Maestro", tiene como propósito reducir los perjuicios causados a las ciudades de Buta Ranquil y Barrancas, que se producen como consecuencia de las precipitaciones de alta intensidad, para un grado de riesgo que será asimismo determinado en el propio plan, en función de las inversiones de obras resultantes de las distintas alternativas a considerar.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Mediante la implementación de este plan se pretende contar con una optimizada selección, secuenciamiento y proyecto de obras a ejecutar en las ciudades para la solución de la problemática aquí planteada, que permita mejorar la calidad de vida de la población.

Este plan se desarrollara sobre la base de relevamientos topográficos, fotografías aéreas e imágenes satelitales actualizadas, estudios hidrológicos e hidráulicos de base.

El Plan deberá incluir además sobre la base de un sistema de información geográfico, las herramientas que permitan identificar las distintas situaciones de riesgo con y sin proyecto ante distintos eventos de precipitación, proporcionando los elementos para la toma de decisiones que permitan secuenciar obras y prever las consecuencias y planes de acción ante eventos extraordinarios (superiores a los de diseño).

ESTUDIO DE ÁREAS INUNDABLES

Localización – Descripción

Desarrollo de un estudio hidrológico e hidráulico a fin de definir las áreas inundables a que se ven afectadas las localidades de Buta Ranquil y Barrancas.

Objetivo

La determinación de la línea de ribera y áreas con riesgos de inundación permitirá realizar una adecuada planificación del uso del suelo y disminuir el riesgo de la población ante una crecida.

PLAN DE PROTECCIÓN DE MALLINES

Localización – Descripción

Desarrollo de un estudio hidrológico e hidrogeológico a fin de definir y delimitar las áreas mallinosas presentes en los ejidos de Buta Ranquil y Barrancas.

Objetivos

Conocer la dinámica de los mallines permitirá preservar estas áreas ante la ocupación e intervención antrópica a fin de preservar su capacidad amortiguadora y minimizar el riesgo de contaminación de las aguas freáticas.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

El Plan deberá establecer las distintas medidas de protección de estas áreas así como establecer medidas de mitigación o remediación en caso de detectarse degradación de estos ambientes. Permitirá a su vez completar la planificación de usos de suelo prevista para ambas localidades.

PLAN DE CONCIENTIZACIÓN DE USO RACIONAL DEL AGUA

Localización

Comunidad de Buta Ranquil y Barrancas

Objetivos

Concientizar a la población de las limitaciones que cuenta la actual fuente de provisión de agua para satisfacer las demandas de los distintos usos abastecimiento humano, riego, abrevado de ganado etc. y la necesidad de efectuar un uso racional del recurso

Será necesario conocer con precisión la sustentabilidades de las distintas fuentes de provisión así como las demandas actuales y futuro, máxime teniendo en cuenta los proyectos de expansión de áreas bajo riego.

ESTUDIO DE VULNERABILIDAD DE LAS AGUAS ANTE LAS DISTINTAS FUENTES POTENCIALES DE CONTAMINACIÓN

Localización

Ejido de Buta Ranquil y Barrancas

Objetivos

Efectuar un relevamiento de las distintas fuentes potenciales de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, Establecer el grado de vulnerabilidad de las aguas a la contaminación, identificar las fuentes que generen mayores riesgos, proponer medidas de mitigación, y en caso de detectarse degradación del sistema hídrico proponer medidas de remediación.

PROGRAMA DE OPTIMIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA DE RIEGO

Localización

Ejido de Buta Ranquil y Barrancas

Objetivos

Mejorar la situación actual del área productiva bajo riego a fin de obtener productos competitivos en el mercado. Para ello no solo es necesario ampliar el actual sistema evaluando las reales posibilidades en función de la disponibilidad de agua y la aptitud de las tierras, sino que además se requiere optimizar la operación y mantenimiento de la infraestructura actual, establecer turnados, y tender a la conformación de un consorcio de administración local autosustentable.

Los programas, proyectos y acciones explicitados, son aquellos que son considerados tanto desde el equipo técnico como por parte de las autoridades locales y comunidades involucradas, como prioritarios para lograr una mejora en la calidad de vida de la población en el marco del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental de las localidades. Estos deberán ser complementados con otros que surjan en la implementación del mismo, como producto de la puesta en marcha del proceso de planificación que a partir de este estudio se propone.

Nota Aclaratoria:

Los programas y proyectos relacionados con el turismo, el esparcimiento y la recreación son desarrollados en detalle en el punto "18- Elaboración de la propuesta de acción respecto del Esparcimiento y la Recreación"

3.3 ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACCIÓN RESPECTO DEL ESPARCIMIENTO Y LA RECREACIÓN.

- Algunas Consideraciones previas:

En la etapa anterior del presente proyecto el equipo técnico consultor elaboró propuestas relativas a la definición de directrices generales y particulares para las localidades de Buta Ranquil y Barrancas tendientes a situar el ordenamiento ambiental y el desarrollo de ambas comunidades en el marco de un escenario temporal correspondiente al año 2010. Dichas propuestas fueron consensuadas a partir del uso de la metodología de trabajo en forma de taller. Aquí se debe enfatizar la activa participación comunal dentro de los espacios generados para la concertación social. Aspecto que en dicha instancia fue fundamental para dar forma al perfil deseado para el futuro de ambas localidades.

Dicho proceso configuro la base fundamental a partir de la cual emergen las propuestas de acción respecto del esparcimiento y la recreación para las localidades de Barrancas y Buta Ranquil con el objetivo de establecer las pautas que guíen su accionar en éste ámbito. Se consideran específicamente las directrices generales de espacios abiertos y para la recreación (lineamientos de intervención sobre diferentes potencialidades detectadas, tanto físicas como relativas a las actividades. puesta en valor de espacios públicos estratégicos, calles, centros, plazas y parques, balnearios, edificios públicos, etc.) y las directrices generales de los usos del suelo tomando para ambas localidades el mismo criterio de división del suelo de la localidad

Es menester aclarar que debido a las implicancias relativas desde el punto de vista del rol de las localidades para con el desarrollo de las actividades recreativas por un lado, y para con el turismo por el otro, es que se abordarán en apartados diferenciados a los efectos de no prestar a posibles confusiones.

Por otra parte, se ha de considerar en éste ítem que las demandas y/o necesidades recreativas evidenciadas por los miembros de ambas comunidades, es decir, las cosas que desearía hacer en su tiempo libre son la razón básica de que

acontezca la recreación y se realicen consumos específicos. Éste se configura entonces en el elemento a partir del cual nace, se desarrolla y se explica el sistema recreativo de una localidad.

En este punto es oportuno diferenciar las programaciones recreativas en sí mismas de los programas generales de acción. Éstos últimos involucran una serie de pautas y acciones concretas que incluye las áreas reales y/o potenciales para el uso recreativo turístico, pero a su vez comprende otros componentes del territorio (sea éste en el ámbito urbano, periurbano y rural) sobre los que pueden existir otros usos que se verán afectados por los contenidos de un programa. Por ello, al momento de desarrollar un programa se consideran las normas referidas los usos de suelos y las áreas prioritarias para evitar incompatibilidades y maximizar los aspectos beneficiosos de la complementariedad de usos. En éste sentido un caso concreto son los corredores urbanos principales o espacios productivos primarios (con actividades de turismo rural por ejemplo).

Como se expresó en detalle anteriormente¹, son tres las dimensiones que deben ser consideradas al momento de establecer los programas recreativos o turísticos. En primer lugar la *Especie* de la actividad que se refiere a las distintas clases en las que se pueden ordenar las actividades. Esta dimensión considera dos factores: las características de los diferentes lugares, sitios, espacios construidos, etc. considerando sus aspectos físicos, atractividad real y/o potencial; y las cosas que pueden ser realizadas por las personas en ellos. A partir de ella actividades son subdivididas en cinco clases: esparcimiento, visitas culturales, visitas a sitios naturales, deportivas y de acontecimientos programados. Asimismo estas actividades son subdivididas en aquellas desarrolladas en espacios abiertos y en espacios cubiertos. En segundo lugar la *Naturaleza* de la actividad que hace referencia al rol de las personas dentro de la actividad y las formas de asume su práctica. Finalmente la tercera dimensión es la *Estructura* sobre la cual se consideran dos factores: la intensidad y distribución de la actividad.

¹ Nota: Este aspecto se encuentra desarrollado en profundidad en el informe referido a la Fase II del presente proyecto.

Es entonces, que los programas recreativos involucran la programación de las actividades en sí mismas en función de los recursos naturales o culturales disponibles (especie) y las necesidades de los grupos sociales que definirán los tipos de programas recreacionales que constituyen los programas específicos de uso (naturaleza). Éstos programas recreativos necesitan de un soporte sobre el territorio que se define como la manifestación física de ellos (zonificación, equipamiento, instalaciones, etc.) que se encuentran contenidas en la mayoría de los casos dentro de los programas generales de acción a partir de esta dimensión estructural de la actividad, puesto que sobre una misma estructura se pueden desarrollar diferentes actividades sin ser de uso exclusivamente recreativo y que pueden haber sido generadas a partir de otros usos propios de la dinámica urbana. Ello dependerá de su localización en términos de áreas generales.

Dicha situación es muy común en las áreas céntricas o corredores principales que por su conformación morfológica, uso del suelo, concentración de servicios, equipamiento comunitario, etc. se constituyen como espacios urbanos para el esparcimiento (paseos, encuentros sociales, compras, etc.) y concentran simultáneamente el desarrollo de las actividades principales dentro de la dinámica de las localidades.

Otro aspecto a considerar aquí a los efectos de establecer el marco de los programas generales de acción para el esparcimiento y la recreación de ambas localidades son las dimensiones que delimitan las fuentes promotoras de la recreación (aquellas provenientes de los estamentos públicos u organismos oficiales del estado, aquellas promovidas desde organizaciones no gubernamentales y finalmente aquellas producto de la actividad privada) que indicará los tipos recreacionales que a grandes rasgos pueden ser divididos en: recreación de tipo selectivo, de tipo popular y de tipo social.

Para el caso, en virtud de la escala y los resultados del diagnóstico realizado sobre las localidades de Barrancas y Buta Ranquil son los organismos municipales las fuentes promotoras básicas. En función de sus actuales estructuras de gobierno, es de primordial importancia para efectivizar el accionar en torno al desarrollo recreativo turístico la creación dentro de la estructura municipal de un área específica bajo el carácter

de Secretaría o Dirección que concentre la gestión de los programas generales trabajando de forma combinada con otras áreas, por ejemplo con el área de servicios y obras públicas. Dicho área específico permitirá garantizar el desarrollo, continuidad, programación específica de actividades y/o ejecución de las mismas.

Asimismo, se recomienda la posibilidad de incorporar un profesional en turismo dentro de dicho sector. En el caso de no contar con el profesional se recomienda sea solicitada asistencia técnica para la capacitación del personal involucrado a organismos tales como la Subsecretaría de Turismo de la Provincia del Neuquén o la Universidad Nacional del Comahue.



Desde el punto de vista metodológico las propuestas para el esparcimiento y la recreación han sido desarrolladas en términos de programas generales a partir de las necesidades demandadas por los habitantes de las localidades de Barrancas y Buta Ranquil y sus proyección al año 2010, constitución de los grupos etéreos, la oferta recreativa actual, la presencia de recursos ambientales disponibles en uso actual o potencial y sus condiciones generales en el marco de la directriz general de espacios abiertos y para la recreación de cada localidad.

A fin de establecer la organización de los programas éstos han sido divididos en dos tipos: aquellos que hacen referencia al Mejoramiento del Espacio Abierto Público² y otro en referencia a los Espacios a Cielo Cubierto. Dichos programas contienen propuestas concretas y acciones particularizadas en función de las características distintivas de cada una de las localidades. En un apartado diferente se hará referencia a la Puesta en Valor de Atractivos Turísticos Recreativos. Éstos últimos asociados al desarrollo de estrategias que permitan en el mediano plazo el desarrollo de la actividad turística.

Por otra parte, ambas localidades presentan la necesidad manifiesta de espacios cubiertos recreativos; éstos son de vital importancia debido a las condiciones climáticas que se extienden entre los meses de mayo a octubre. Para el

² Nota: los espacios abiertos hacen referencia a superficies a cielo abierto; por lo tanto incluye no sólo aquellos espacios cubiertos con vegetación (espacios verdes) , sino todo espacio al aire libre desde caminos, ríos, playones deportivos, boulevard, etc.

caso de los espacios abiertos adquieren mayor relevancia fundamentalmente en la primavera y verano siendo los espacios de mayor complementariedad de actividades. Asimismo, surge del diagnóstico tanto para Buta Ranquil como Barrancas la presencia de un déficit tanto en lo correspondiente a espacios verdes, sea la disponibilidad de tierra para albergar el uso, como en lo referente a consolidación de los mismos. Con lo cual y por la importante demanda de espacios de encuentro social, es que se priorizó destinar superficie de suelo para garantizar este tipo de espacios que contribuyan en el mejoramiento de la calidad de vida urbana.

Las propuestas que a continuación se presentan respectivamente para cada una de las localidades, han sido desarrolladas por el equipo técnico consultor como marco orientativo para la acción y toma de decisiones por parte de los organismos municipales en virtud de los acuerdos comunitarios realizados en torno a las directrices para los espacios abiertos y la recreación. Los programas y recomendaciones propuestas se corresponden a la presencia de los aspectos normativos (en términos de cada Código de Ordenamiento Urbano) y a los aspectos considerados prioritarios dentro de la presente temática.

- Propuesta de Acción respecto del Esparcimiento y la Recreación para la localidad de Buta Ranquil.

En primera instancia, como se dijo anteriormente, se ha evaluado la demanda recreativa actual, así como la oferta disponible. El diagnóstico ha puesto en evidencia que la demanda recreativa se encuentra insatisfecha y permite señalar que actualmente la demanda de la población está enfocada especialmente hacia propuestas recreativas orientadas tanto a niños como a jóvenes y adultos así como para el grupo familiar en su conjunto.

En segunda instancia, se analizó la proyección de demanda recreativa considerando el crecimiento poblacional para el año 2010, y se han tenido en cuenta los aspectos socioculturales de la población, los que sugieren acciones recreativas que se articulen con el espacio natural, y a la vez prevean espacios cubiertos para diversas prácticas de esparcimiento (tanto diurnas como nocturnas), éstas últimas

vinculadas a ser desarrolladas durante todo el año, con mayor énfasis durante la temporada invernal y las primeras asociadas primordialmente a la temporada estival.

En éste último sentido se han elaborado una serie de acciones propuestas teniendo particular consideración del conflicto de convivencia manifiesto entre la población local y trabajadores del petróleo; en cuanto al desplazamiento producido por éstos últimos con referencia a los niveles de exclusión de los residentes permanentes respecto de los espacios recreativos actuales (especialmente deportivos y de esparcimiento). Para prever así el abastecimiento de la totalidad de la demanda diluyendo gradualmente los conflictos existentes.

- **Programa de Mejoramiento del Espacio Abierto Público para la localidad de Buta Ranquil:**

Como es claro la calidad de vida implica esencialmente la satisfacción de las necesidades básicas y disponer de tiempo libre para el descanso, el ocio, el esparcimiento. Para el caso particular de las ciudades, configurar espacios para una vida cotidiana plena, que favorezcan tanto el desarrollo individual como la intensificación de los lazos sociales, requiere disponer de lugares destinados al empleo del tiempo libre, de carácter público de acceso libre y gratuito, donde toda la población encuentre un lugar adecuado para la satisfacción de estas aspiraciones. En dicho sentido es que se articulan las siguientes propuestas.

Este programa tiene como objetivo desarrollar una serie de acciones tendientes a mejorar y ampliar los espacios abiertos propicios para el desarrollo de actividades de esparcimiento, al mismo tiempo que contribuye al mejoramiento general de la imagen urbana redundando en beneficios que trascienden el uso exclusivamente recreativo.

La existencia y preservación de espacios verdes y recreativos de uso público es una acción prioritaria que debe ejecutar toda ciudad en el marco de un sistema urbano equilibrado que propenda a la mejor calidad de vida de sus ciudadanos.

Para éste programa la denominación de espacio abierto hace referencia a superficies a cielo abierto, por tanto, incluye no sólo aquellos espacios cubiertos por vegetación (espacios verdes), sino todo espacio al aire libre desde playones, corredores, bulevares, etc. en los cuales puedan desarrollarse actividades de recreación incluyendo espacios urbanos de preservación de áreas de tipo natural o cultural.

Ahora bien, en relación a los espacios abiertos verdes y recreativos, como se dijo anteriormente son definidos en función de sus características y posibilidades de desarrollo de distintos tipos de actividades. Asimismo es en función de su localización dentro del ejido municipal que se clasifican en urbanos, periurbanos y del ámbito rural.

Dichos espacios tendrán características diferenciales que serán las que condicionarán la especie, naturaleza y estructura de las actividades que se puedan realizar en ellos. Para el caso, los espacios recreativos de carácter urbano son aquellos que se encuentran inmersos en la trama estructurante de la malla urbana ya sean producto de la construcción o bien de tipo natural preservado (de tipo lineales y/o areales).

Los espacios de carácter recreativo periurbano son áreas que brindan mayores superficies territoriales para el desarrollo de actividades recreacionales al mismo tiempo que conservan un carácter natural (de baja antropización) con interesantes niveles de atraktividad asociada a recursos de índole natural y/o cultural. Mientras que los espacios de carácter rural pertenecen a otra escala y en general permiten el desarrollo de actividades diferenciales con respecto a las categorías anteriores. Son definidos por ser lugares susceptibles de ser considerados como atractivos turísticos ya que debido a sus características intrínsecas presentan cualidades de unicidad y diversidad que los incorpora dentro de la categoría de patrimonio turístico en el marco de un ambiente natural.

El sistema definido de Espacios abiertos y recreativos de carácter público de la localidad de Buta Ranquil involucra básicamente:

1- El Sistema Peatonal y vehicular principal de la localidad de Buta Ranquil comprende a la circulación peatonal del área urbana conformada por veredas, senderos y las calles principales de la localidad. Que además de ser parte de los elementos lineales (calles, avenidas, bulevares) que estructuran y/o unifican la trama urbana, poseen componentes para un uso complementario asociado a las actividades de recreo y esparcimiento. Además de cumplir funciones relacionales cumplen primordialmente funciones ambientales a través de su objeto principal: el arbolado urbano.

Dentro de éste sistema es de destacar la cobertura vegetal como un componente de cualquier ciudad; su existencia va más allá del goce estético que provoca; al ser un elemento trascendental como regulador y controlador de la pureza del aire, los procesos climáticos y la estabilidad de los suelos se constituye como una unidad esencial de un sistema urbano en equilibrio.

- En el caso de la localidad de Buta Ranquil se deberá establecer un Plan de Conservación y Mantenimiento del arbolado urbano ampliando la cobertura vegetal existente bajo un **Plan Global de Forestación**; como sectores prioritarios se definen las áreas expansión del barrio Maria Auxiliadora, el boulevard Jaime de Nevaes y la zona que ha sido definida para la localización del equipamiento turístico. Al mismo tiempo dicho plan debería articular la inclusión de la forestación de los espacios verdes actualmente definidos a fin de su consolidación como tales. Para este caso se deberán realizar estudios para definir las especies a ser implantadas que posean las mejores condiciones de adaptabilidad climática, espacial, etc. Asimismo se deberá diseñar su distribución dentro de la estructura urbana.
- Actualmente el área céntrica de la localidad es utilizada de forma espontánea como un espacio de encuentro social y para el esparcimiento. En dicho sentido es necesario ordenar y reforzar éste núcleo a partir de la **jerarquización a los efectos recreativos de la Avenida Jadull en conjunto con el corredor Cívico Institucional** (Calles Belgrano, San Martín) y aquellas que rodean la plaza central formando dentro del centro principal de la localidad un espacio consolidado para el esparcimiento. A partir de la

consolidación de las veredas y la colocación de equipamiento (como bancos de descanso, cestos de residuos, etc.) realizados con materiales como piedra o madera que armonicen con la imagen de la localidad. Las especies de actividades posibles de ser realizadas en el área son fundamentalmente de esparcimiento, culturales y de acontecimientos programados y espectáculos populares. Éstos últimos al ser organizados deberán ser desarrollados prioritariamente en dicha área; salvo aquellos que tengan actualmente un predio definido.

- Se propone que lo anteriormente propuesto se encuentre enmarcado en un **Plan de Embellecimiento de la Imagen de la Ciudad** que sea desarrollado coordinadamente con el Plan global de Forestación. Los objetivos se desarrollan en torno a mejorar la imagen de los espacios actuales a partir de la intervención física de la localidad; en ellos debe estar reflejada la imagen deseada. Dicho plan de embellecimiento deberá ser diagramado en etapas para el corto, mediano y largo plazo. Se necesitará la realización de estudios de base en relación a la definición de un estilo respecto del tipo de equipamiento e instalaciones urbanas, diseño, diagramación, etc. Estas tareas deberán ser realizadas coordinadamente entre el área de servicios, obras públicas y producción y área responsable del desarrollo turístico recreativo. La existencia de dicho plan general será un componente fundamental para darle un carácter de mayor atractividad a la localidad un componente base para el desarrollo de la actividad turística.
- **Mirador Urbano:** la elevación llamada mirador de la antena desde la que se observa toda la localidad. Es un punto clave para el disfrute del paisaje urbano y del entorno paisajístico natural circundante. Debido a este carácter particular se ha definido la realización de un **Proyecto de Mirador** semicircular con paneles interpretativos del paisaje y un sector de observación. El equipamiento deberá ser de bajo impacto y de carácter sencillo. Necesitará que se realicen estudios de impacto, capacidad de carga del sitio, de intervisibilidad y sobre las cualidades del paisaje y su conformación como tal a fin de que sean desarrollados los paneles de

interpretación. Este proyecto se sugiere que esté incorporado dentro del plan de embellecimiento de la localidad.

- **Proyecto Circuito Panorámico Principal:** su localización es coincidente con el cierre de malla urbana. Presenta características potenciales aptas para el desarrollo de actividades de especie natural y de esparcimiento como observación del paisaje, caminatas, paseos a caballo o en bicicleta. Incluye dentro de su traza el Mirador urbano como un espacio de encuentro, descanso y recreo. Para su consolidación como tal se propone la realización de un proyecto particularizado de diseño y diagramación para el que se necesitará la realización de estudios de base como capacidad de carga del suelo, ecológica y psicológica, sobre las alternativas de consolidación del trazado, características ambientales y estudios sobre el diseño del sistema interpretativo (información, localización de la cartelería, tipología, etc.). Este proyecto se sugiere que esté incorporado dentro del plan de embellecimiento de la localidad.

2- Las plazas: son los espacios verdes por excelencia que presentan generalmente la conformación y dimensiones de una manzana tipo; posee un diseño interno con equipamiento dirigido a la población de la localidad y un exiguo de diferentes especies arbóreas distribuidas de acuerdo a su organización.

En Buta Ranquil la plaza central arbolada, en temporada estival cumple la función de un espacio de encuentro, especialmente para adolescentes y jóvenes. Como espacio abierto para niños menores, se encuentra una segunda plaza, localizada calle por medio como un apéndice de la plaza principal, con juegos infantiles; rodeada por pared de cemento a modo de cerco.

- Ambos espacios deberán ser incluidos dentro del plan de embellecimiento de la localidad mencionado en el punto 1 a fin de estar acorde con la propuesta general de imagen de la localidad; al mismo tiempo que se cumple con el objetivo de acondicionar el equipamiento existente para el mejor desarrollo de las actividades de esparcimiento y recreo.

- En función de la necesidad de espacios verdes y debido que las actuales plazas mencionadas no cubren las necesidades existentes de la localidad; se propone la creación de una segunda plaza en el Centro Secundario ubicado en el Barrio María Auxiliadora contando con el equipamiento básico para la realización de paseos, picnic y un sector para juegos infantiles. Que en una primera etapa contribuya al equilibrio de la planta recreacional en virtud de las proyecciones de la demanda futura al corto plazo. Asimismo deberá realizarse un estudio básico para diseño y diagramación de la misma.
- Como premisa en torno al desarrollo urbano, se deberá considerar que cada 100% de suelo ocupado con otros usos deberá considerarse 16% destinado para la creación de espacios verdes y reservas. Este aspecto es muy importante al momento de pensar en los escenarios al año 2010. Dicho parámetro contribuye al mantenimiento del equilibrio interno de la planta urbana.

3 – Predios Deportivos: Son superficies destinadas a la práctica de actividades deportivas de diferentes dimensiones que pueden albergar usos múltiples (actividades de grano fino) o un solo uso (actividades de grano grueso).

- Para el caso de la localidad de Buta Ranquil actualmente cuenta con Canchas de Fútbol y un Playón Polideportivo sobre el cual se realiza una subutilización de las posibilidades que ofrece el predio. Se recomienda la realización de una **reprogramación de las actividades actuales** y distribución temporal de las mismas. A fin de maximizar el uso de un espacio en actual utilización. Para ello se deberá realizar un estudio relativo al producto actual, usos del medio físico, su estructura, composición y resultante individual y social. A partir de esta información reorganizar el uso con la diagramación de un nuevo programa.

4- Parque Recreativo Municipal – Proyecto - : un parque recreativo es comprendido por un área natural de dimensiones superiores a una hectárea que presenta, por definiciones un área de sensibilidad ambiental que tiene por objetivo

conservar el paisaje y los elementos naturales, culturales e históricos que se encuentren en él. En ellos se desarrollan usos recreacionales compatibles con su preservación. Contribuyen al disfrute de una vida saludable y satisfactoria de la comunidad y simultáneamente son zonas que integran la naturaleza con la ciudad.

Para la localidad de Buta Ranquil, a partir de los estudios realizados el área a ser destinada para la creación de un Parque Recreativo Municipal es la ubicada al sureste de la localidad; de carácter longitudinal sus límites están dados al Sur por la margen interior del Arroyo Buta Ranquil, al Norte la calle Carreño Este, al oeste el límite está dado por el Predio de la Fiesta del Arriero que estará incluido dentro del parque.

- La creación del parque permitirá la puesta en valor del área representativa del ambiente natural de la zona y le brindará a la localidad un espacio importante para el desarrollo de actividades recreativas cubriendo la falta actual de dichos espacios. Con posibilidades de desempeñar un rol educativo de envergadura.
- El uso será de carácter público sin restricciones, prioritariamente para la recreación y el esparcimiento y lugar de encuentro comunitario dando preferencia a los usos que tengan relación directa con actividades propias de zonas de ribera, incluyendo espacios para recreación pasiva. Se darán como usos complementarios los relacionados con el rubro gastronómico y las actividades culturales.
- Se deberá elaborar un proyecto con la zonificación pertinente del parque a fin de compatibilizar su conservación con los usos recreativos permitidos allí, como toma de baños, picnic, acampe, actividades deportivas de bajo impacto. Debe contar con una amplia disponibilidad de opciones recreativas para satisfacer las necesidades de los diferentes grupos etéreos que conforman los grupos familiares para ello será necesario la realización de un estudio sobre la especie, naturaleza y estructura de las actividades sugeridas y de otras potenciales, para luego desarrollar la programación de actividades y usos.

- Gestionar un tratamiento integral de la rivera del río a fin de compatibilizar los usos y evitar la contaminación del arroyo Buta Ranquil.
- Hacer que los diferentes proyectos que se realicen, sean avalados por estudios que garanticen el equilibrio ecológico y minimicen los impactos negativos en el ambiente.
- El proyecto del Parque Recreativo Municipal debe resolverse económicamente a partir del espacio delimitado para tal fin. Los servicios mínimos necesarios para su uso inmediato como espacio recreativo (equipamiento e instalaciones) se podrán concretar a través de la administración del estado municipal o de concesiones transferibles y precarias de una o dos temporadas, mediante convenios. Las concesiones deberán ser preferentemente de servicios.
- Dentro del parque podrán construirse instalaciones gastronómicas de pequeñas dimensiones. Dichos emprendimientos, no deberán obstaculizar la libre visual ni el paseo peatonal a la vera del arroyo.
- En los sectores en lo que se desarrollen actividades rentables admitidas, las mismas no podrán ser de carácter exclusivo, siendo obligatorio que puedan disfrutar de ellas las personas que sin ningún otro tipo de retribución, abonen su entrada o consumición.
- La administración del parque estará a cargo del organismo municipal

- Programa de Espacios Cubiertos para la Recreación:

Este programa contempla la creación de una serie de instalaciones edilicias orientadas al desarrollo de actividades recreativas que puedan ser practicadas a lo largo de todo el año generando espacios de encuentro social y creación personal.

Dentro de la categoría de espacios cubiertos están incluidas todas aquellas actividades que requieren de un soporte edilicio para su realización y aquellas que aunque no lo requieren pueden ser desarrolladas en dicho ámbito bajo un espacio planificado y resuelto técnicamente.

A los fines del presente programa se trabajará sobre dos categorías en función de las necesidades manifiestas por los pobladores de la localidad que están asociadas a las entidades promotoras de la actividad según sean de orden público o privado.

1- Espacios Cubiertos del Orden Público: aquí como se expresó oportunamente se hace referencia a la fuente de financiación de los proyectos que corresponden para el caso al estado municipal quien podrá buscar alternativas de financiamiento por medio de solicitud de subsidios al estado provincial, a ONG o a programas de financiamiento nacional.

- La localidad cuenta con el Gimnasio o Polideportivo que ha sido identificado por los residentes como un lugar en el cual existe un desplazamiento de los pobladores al ser ocupado en los horarios centrales por los grupos de adultos varones provenientes de las compañías petroleras que se localizan en el área. Lo que implica un nivel de necesidad insatisfecha de la población local en especial los grupos etéreos de niños, jóvenes y adultos. En base a esta situación se deberá realizar un estudio de la programación de usos actuales (producto actual, usos del medio físico, su estructura, composición y resultante), con el fin de **reprogramar el uso del polideportivo** de tal forma de lograr un equilibrio entre las demandas de los diferentes sectores en el uso al corto plazo.
- Para el mediano y largo plazo se deberá desarrollar un proyecto de construcción de otro polideportivo considerando el crecimiento de la demanda al año 2010 ya que la continuación con el estado actual puede provocar un aumento en los niveles de conflictividad. Aquí deberían realizarse estudios relativos a su localización (en primera instancia se recomienda el área del barrio María Auxiliadora)

- **Casa de la Tercera Edad:** este es un lugar en uso actual en el cual encuentran su espacio de reunión los adultos mayores de la comunidad en la que realizan reuniones, fiestas y otras actividades de servicio a la comunidad. En este caso se recomienda la **creación de un programa de actividades recreativas**. Para ello hace falta estudiar los gustos y deseos de la demanda, las posibilidades estructurales de realización, disponibilidad de recursos actuales, etc. En primera instancia se sugiere el desarrollo de actividades como talleres de manualidades, artesanías, cocina, gimnasia para la tercera edad, grupos de lectura, etc. Organizados a fin de maximizar el uso del espacio y que pueda incluso dentro del mismo espacio físico en horarios alternativos desarrollar actividades conjuntas entre los ancianos y los niños, un ejemplo de ello son talleres de cuento en los que los abuelos le narran historias y anécdotas a los niños. En síntesis es importante que se evalúen las diferentes alternativas de programación.
- En virtud de los resultados del análisis de demandas recreativas de la localidad se propone la realización de un **Plan Integral para la Recreación y la Cultura** se trata de la creación de una red de espacios cubiertos en los cuales se concentren programaciones de actividades complementarias entre los diferentes centros de tal forma de dar respuesta a las necesidades actuales y previstas al año 2010. Del análisis realizado surgen como espacios necesarios una **Biblioteca Pública** con un salón de usos múltiples; un espacio para la Creación de la **Casa de la Mujer** y un **Centro de Jóvenes**. Dentro de los cuales se organicen diversas actividades culturales de formación en destrezas musicales, instrumentales, plásticas, de danzas, literarias, etc.
- Este Plan integral para la Recreación y la Cultura debe ser concebido al corto, mediano y largo plazo. Dentro de éste plan a fin de las programaciones se considera importante incluir la actual Casa para la Tercera Edad a partir del cual se creen los espacios edificios distribuidos estratégicamente dentro de la localidad. Del análisis del diagrama de dispersión actual de la planta recreacional los espacios que aparecen estratégicos para la localización de dichos centros es el sector de expansión del barrio María Auxiliadora en el

área definida como Centro Secundario, lo que contribuye a fortificar la unidad de la planta urbana a partir de los usos. Por otra parte, se deberán realizar los estudios de base pertinentes para la realización de las edificaciones, su dimensionamiento, diseño, etc. Las actividades a desarrollar en ellos deberán evaluarse en función los diferentes requerimientos sociales y también en base de su naturaleza y estructura de tal forma de establecer las programaciones óptimas.

Dicho plan deberá ser desarrollado a partir del área municipal para la recreación y el turismo en conjunto con el área de servicios y obras públicas. Asimismo, se recomienda incluir dentro de éste plan el proyecto del Museo Histórico Municipal.

- **Proyecto del Museo Histórico Municipal:** consolidación del museo en el edificio de la antigua comisaría como un espacio para el esparcimiento y visitas culturales pero también como un espacio que exprese la riqueza identitaria de la localidad contribuyendo a la difusión y aprendizaje de su historia. Este proyecto supone dos factores importantes: refuerza el carácter identitario de la localidad a través de hacer visibles componentes de su raíz histórica y también propende a la conservación de un edificio emblemático dentro de la conformación de la comuna. Para la realización de éste proyecto se deberá abordar tres aspectos: los relativos a la puesta en funcionamiento edilicio en términos de los estudios relativos a su imagen original, tareas de restauración, etc.; y los referidos a los contenidos a ser expuestos en él. Para éste último será fundamental la participación de los antiguos pobladores que pueden donar o prestar al museo elementos para la conformación de las exposiciones, la realización de un inventario de los bienes actuales y finalmente el diseño de uso y diagramación. Asimismo se podrá considerar la creación de un espacio para la creación y venta de souvenirs o recuerdos.

2- Espacios Cubiertos del Orden Privado:

Como se expresó en el diagnóstico la mayoría de las oportunidades recreativas identificadas en la localidad de Buta Ranquil corresponden a la esfera

pública. La esfera de lo privado está representada por dos restaurantes y por dos casinos, los que son utilizados a su vez como confitería o bar, es decir que plantean una superposición de usos y simultáneamente no cubren las necesidades de la demanda recreativa actual. Lo que se transforma en un problema de alta complejidad para su resolución.

- Aquí aparece la necesidad de inversión privada coligada a la creación de espacios que permita actividades nocturnas o diurnas asociadas al consumo de servicios en términos de cafés, restaurantes, pubs, discoteca, etc. que constituye una de las demandas principales de espacios recreativos y de encuentro social.
- Se propone la creación de un **Programa de Estímulo a la Inversión Privada**, de orden municipal que tendrá como objetivo propiciar la generación de emprendimientos de servicios de alimentación y esparcimiento. Para ello se deberá delimitar exhaustivamente los tipos de emprendimientos demandados y analizar las diferentes alternativas posibles que ayuden y faciliten la instalación de éste tipo de equipamiento; ya se a través de beneficios impositivos u de exención, la generación de una línea de créditos del orden municipal con tasas fijas de uso exclusivo para dichos emprendimientos, etc. Aquí se deberán hacer las evaluaciones económicas y financieras del caso, evaluación de otras posibles alternativas de estímulo y su diagramación temporal.

Indudablemente éste programa de estímulo a la inversión redundará también en beneficio del desarrollo de la actividad turística dentro de la localidad.

- Propuesta de Acción respecto del Esparcimiento y la Recreación para la localidad de Barrancas.

Al igual que la metodología utilizada en la localidad de Buta Ranquil a fin de establecer una serie de propuestas para el esparcimiento y la recreación en la localidad de Barrancas. Se evaluó la demanda recreativa actual, así como la oferta disponible. El diagnóstico ha puesto en evidencia de forma similar a lo ocurrido en el

análisis de Buta Ranquil (ha de considerarse un nivel de menor complejidad de la localidad de Barrancas), la carencia generalizada de oferta recreacional. También se analizó la proyección de demanda recreativa para el año 2010, y se han tenido en cuenta los aspectos socioculturales de la población, los que de forma equivalente con la localidad de Buta Ranquil sugieren la necesidad de establecer acciones para el esparcimiento y la recreación que se articulen con el espacio natural y cultural contemplado espacios abiertos y espacios cubiertos destinados a dichos usos ya sea de forma exclusiva, prioritaria, o complementaria.

Debido a las similitudes indicadas es que para la elaboración de las propuestas o programas de acción para la localidad de Barrancas se utilizaron los mismos criterios generales que en la localidad de Buta Ranquil; haciendo hincapié en las diferencias clave de la primera con respecto a la segunda.

- **Programa de Mejoramiento del Espacio Abierto Público para la localidad de Buta Ranquil:**

Como se mencionó anteriormente la calidad de vida es un aspecto fundamental sobre el cual deben propender todas las acciones vinculadas a la vida de una comunidad. En sí misma, implica esencialmente la satisfacción de las necesidades básicas y disponer de tiempo libre para el descanso, el ocio, el esparcimiento. En la vida urbana, ello requiere la definición de espacios cotidianos destinados al empleo del tiempo libre, de carácter público de acceso libre y gratuito, donde toda la población encuentre un lugar adecuado para la satisfacción de estas aspiraciones. En dicho sentido es que se articulan las siguientes propuestas.

Este programa tiene como objetivo desarrollar una serie de acciones tendientes a mejorar y ampliar los espacios abiertos propicios para el desarrollo de actividades de esparcimiento, al mismo tiempo que contribuye al mejoramiento general de la imagen urbana redundando en beneficios que trascienden el uso exclusivamente recreativo.

Bajo el mismo criterio utilizado en la localidad de Buta Ranquil; para éste programa la denominación de espacio abierto hace referencia a superficies a cielo

abierto, por tanto, incluye no sólo aquellos espacios cubiertos por vegetación (espacios verdes), sino todo espacio al aire libre desde playones, corredores, bulevares, etc. en los cuales puedan desarrollarse actividades de recreación incluyendo espacios urbanos de preservación de áreas de tipo natural o cultural.

Del mismo modo, dichos espacios tendrán características diferenciales que serán las que condicionarán la especie, naturaleza y estructura de las actividades que se puedan realizar en ellos.

El sistema definido de Espacios abiertos y recreativos de carácter público de la localidad de Barrancas involucra básicamente:

1- El Sistema Peatonal y vehicular principal de la localidad: comprende a la circulación peatonal del área urbana conformada por veredas, senderos y las calles principales de la localidad. Que además de ser parte de los elementos lineales (calles, avenidas, bulevares) que estructuran y/o unifican la trama urbana, poseen componentes para un uso complementario asociado a las actividades de recreo y esparcimiento. Además de cumplir funciones relacionales cumplen primordialmente funciones ambientales a través de su objeto principal: el arbolado urbano.

Dentro de éste sistema es de destacar la cobertura vegetal como un componente de cualquier ciudad; su existencia va más allá del goce estético que provoca; al ser un elemento trascendental como regulador y controlador de la pureza del aire, los procesos climáticos y la estabilidad de los suelos se constituye como una unidad esencial de un sistema urbano en equilibrio.

- En el caso de la localidad de Barrancas se deberá establecer un Plan de Conservación y Mantenimiento del arbolado urbano ampliando la cobertura vegetal existente bajo un **Plan Global de Forestación**; como sector prioritario se definen el área expansión urbana localizada hacia el norte y la zona que ha sido definida para la localización del equipamiento turístico. Al mismo tiempo dicho plan debería articular la inclusión de la forestación de los espacios verdes actualmente definidos a fin de su consolidación como tales. Para este caso se deberán realizar estudios para definir las especies a ser

implantadas que posean las mejores condiciones de adaptabilidad climática, espacial, etc. Asimismo se deberá diseñar su distribución dentro de la estructura urbana.

- De igual manera que en la localidad de Buta Ranquil el área céntrica de la localidad es utilizada de forma espontánea como un espacio de encuentro social y para el esparcimiento. En dicho sentido es necesario ordenar y reforzar éste núcleo a partir de la **jerarquización a los efectos recreativos de la Avenida Belgrano en conjunto con la Avenida Cap. de los Andes, la calle Sargento Cabral, la calle F. Maturano y calle Las Heras** (Calles Belgrano, San Martín) y aquellas que rodean la plaza central formando dentro del centro principal de la localidad un espacio consolidado para el esparcimiento. Es clave la consolidación de las veredas y la colocación de equipamiento (como bancos de descanso, cestos de residuos, etc.) realizados con materiales que armonicen con la imagen de la localidad. Las especies de actividades posibles de ser realizadas en el área son fundamentalmente de esparcimiento, culturales y de acontecimientos programados y espectáculos populares. Éstos últimos al ser organizados deberán ser desarrollados prioritariamente en dicha área; salvo aquellos que tengan actualmente un predio definido.
- Se propone que lo anteriormente propuesto se encuentre enmarcado en un **Plan de Embellecimiento de la Imagen de la Ciudad** que sea desarrollado coordinadamente con el Plan global de Forestación. Los objetivos se desarrollan en torno a mejorar la imagen de los espacios actuales a partir de la intervención física de la localidad; en ellos debe estar reflejada la imagen deseada. Dicho plan de embellecimiento deberá ser diagramado en etapas para el corto, mediano y largo plazo. Se necesitará la realización de estudios de base en relación a la definición de un estilo respecto del tipo de equipamiento e instalaciones urbanas, diseño, diagramación, etc. Estas tareas deberán ser realizadas coordinadamente entre el área de servicios, obras públicas y producción y área responsable del desarrollo turístico recreativo. La existencia de dicho plan general será un componente

fundamental para darle un carácter de mayor atraktividad a la localidad un componente base para el desarrollo de la actividad turística.

- **Proyecto Circuito Panorámico Principal:** su localización es coincidente con el cierre de malla urbana. Presenta características potenciales aptas para el desarrollo de actividades de especie natural y de esparcimiento como observación del paisaje, caminatas, paseos a caballo o en bicicleta. Para su consolidación como tal se propone la realización de un proyecto particularizado de diseño y diagramación para el que se necesitará la realización de estudios de base como capacidad de carga del suelo, ecológica y psicológica, sobre las alternativas de consolidación del trazado, características ambientales y estudios sobre el diseño del sistema interpretativo (información, localización de la cartelería, tipología, etc.). Este proyecto se sugiere que esté incorporado dentro del plan de embellecimiento de la localidad.

2- Las plazas: son los espacios verdes por excelencia que presentan generalmente la conformación y dimensiones de una manzana tipo; posee un diseño interno con equipamiento dirigido a la población de la localidad y un exiguo de diferentes especies arbóreas distribuidas de acuerdo a su organización.

En Barrancas la plaza central está densamente arbolada, con algunas mesas y bancos de cemento deteriorados; en este espacio suelen congregarse los pobladores del lugar en distintos horarios produciéndose superposición de usos. En temporada estival cumple la función de un espacio de encuentro, especialmente para adolescentes y jóvenes.

- Dicho espacios deberá ser incluidos dentro del plan de embellecimiento de la localidad mencionado en el punto 1 a fin de estar acorde con la propuesta general de imagen de la localidad; al mismo tiempo que se cumple con el objetivo de acondicionar el equipamiento existente para el mejor desarrollo de las actividades de esparcimiento y recreo.

- En función de la necesidad de espacio verde y debido que la actual plaza mencionada no cubre las necesidades existentes de la localidad; se propone la creación de una segunda plaza. Se propone que sea ubicada en la manzana localizada entre las calles Belgrano, Maestro Lujan y calle Zandonella. Que sea concebido para la realización de paseos, picnic y un sector importante para juegos infantiles. Se deberán realizar los estudios básicos para el diseño y diagramación de la misma.
- Como premisa en torno al desarrollo urbano, se deberá considerar que cada 100% de suelo ocupado con otros usos deberá considerarse 16% destinado para la creación de espacios verdes y reservas. Este aspecto es muy importante al momento de pensar en los escenarios al año 2010. Dicho parámetro contribuye al mantenimiento del equilibrio interno de la planta urbana.

3 – Predios Deportivos: Son superficies destinadas a la práctica de actividades deportivas de diferentes dimensiones que pueden albergar usos múltiples (actividades de grano fino) o un solo uso (actividades de grano grueso).

- Para el caso de la localidad de Barrancas actualmente cuenta con una Canchas de Fútbol cercada y con gradas perteneciente al Club Barrancas. Que es utilizado como espacio para la realización de distintos deportes. Pero que originariamente es para un solo uso y es clara la necesidad de contar con el equipamiento y la diagramación de un playón polideportivo de uso múltiple para la realización de diferentes actividades deportivas al aire libre. Para ello se propone la realización de un **Proyecto de Playón Polideportivo**. Se necesitará la realización de un estudio para su localización estratégica dentro de la localidad, análisis sobre su dimensionamiento y etapas para su ejecución. Asimismo, deberá realizar un estudio relativo al producto deseado, usos del medio físico, su estructura, composición y resultante individual y social, para desarrollar la programación de usos.

4- Parque Recreativo Patrimonial – Proyecto - : un parque que tiene como finalidad principal la preservación y conservación de bienes de carácter patrimonial;

sean éstos de tipo, histórico, arqueológico o cultural. Sus dimensiones varían en relación a las características de su ubicación dentro del territorio; en general se encuentran en áreas naturales que presentan, por definiciones componentes de sensibilidad ambiental. En ellos se desarrollan usos recreacionales compatibles con su preservación. Contribuyen al disfrute de una vida saludable y satisfactoria de la comunidad y simultáneamente son zonas que se proyectan de tal forma de ser verdaderos espacios de educación no formal.

- Para la localidad de Barrancas, a partir de los estudios realizados el área se han identificado una serie de edificios históricos patrimoniales que merecen ser considerados para su puesta en valor. Ellos son: la Casas de Adobe que data del año 1951; que posee en su ámbito un conjunto de construcciones típicas rurales dispuestas en torno a un patio interno; antiguamente albergaba un almacén de Ramos Generales. Actualmente es usado como depósito por sus propietarios. En este caso será necesario buscar los mecanismos de acuerdo legal a fin de que dicha propiedad (pase a manos del estado municipal o bien se logre un acuerdo para su manejo) a fin de realizar las tareas de conservación y manejo de la misma ya que es parte del Patrimonio Histórico de la Comunidad y como tal debe ser preservado.
- Otro edificio caro a la historia de la localidad de Barrancas es su primera escuela su estructura de adobe presenta dos aulas en buen estado de conservación. Asimismo se encuentran Puestos de antiguos pobladores con edificaciones típicas, que disponen de elementos tradicionales de la vida rural. Dada la proximidad espacial en la que se ubican es que se define dicho parque patrimonial abarque la zona delimitada dentro del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental localizada hacia el oeste de la localidad.
- La creación del parque permitirá la puesta en valor del área patrimonial significativa y le brindará a la localidad un espacio importante para el desarrollo de actividades educativas- recreativas contribuyendo a cubrirla falta actual de dichos espacios.

- El uso será de carácter público sin restricciones, prioritariamente para la educación, recreación y el esparcimiento y lugar de encuentro comunitario dando preferencia a los usos que tengan relación con la interpretación de los bienes patrimoniales que allí se encuentran. Se darán como usos complementarios los relacionados con el rubro gastronómico y otros servicios.
- Se deberá elaborar un proyecto con la planificación pertinente del equipamiento e instalaciones necesarias así como las estrategias para la gestión de visitantes y la conservación y preservación del patrimonio cultural. Hacer que los diferentes proyectos que se realicen, sean avalados por estudios que garanticen el equilibrio ecológico y minimicen los impactos negativos en el ambiente.
- El proyecto del Parque Patrimonial Recreativo Municipal debe resolverse económicamente a partir del espacio delimitado para tal fin. Los servicios mínimos necesarios para su uso inmediato como espacio recreativo (equipamiento e instalaciones) se podrán concretar a través de la administración del estado municipal.
- En los sectores en lo que se desarrollen actividades rentables admitidas, las mismas no podrán ser de carácter exclusivo, siendo obligatorio que puedan disfrutar de ellas las personas que sin ningún otro tipo de retribución, abonen su entrada o consumición.
- La administración del parque estará a cargo del organismo municipal

4.a.- Parque Recreativo Municipal – Proyecto - : un parque recreativo es comprendido por un área natural de dimensiones superiores a una hectárea que presenta, por definiciones un área de sensibilidad ambiental que tiene por objetivo conservar el paisaje y los elementos naturales, culturales e históricos que se encuentren en él. En ellos se desarrollan usos recreacionales compatibles con su preservación. Contribuyen al disfrute de una vida saludable y satisfactoria de la comunidad y simultáneamente son zonas que integran la naturaleza con la ciudad.

Para la localidad de Barrancas, a partir de los estudios realizados el área a ser destinada para la creación de un Parque Recreativo Municipal es la ubicada al oeste de la localidad, en el área que ha sido delimitada dentro del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental. Dentro del mismo se encuentra incluido el Predio de carreras cuadreras y el Predio destinado a la realización de la “Fiesta del Regreso del Veranador”.

- La creación del parque permitirá la puesta en valor del área representativa del ambiente natural de la zona y le brindará a la localidad un espacio importante para el desarrollo de actividades recreativas cubriendo la falta actual de dichos espacios.
- El uso será de carácter público sin restricciones, prioritariamente para la recreación y el esparcimiento y lugar de encuentro comunitario dando preferencia a los usos que tengan relación directa con actividades propias de zonas de ribera, incluyendo espacios para recreación pasiva. Se darán como usos complementarios los relacionados con el rubro gastronómico y las actividades culturales.
- Se deberá elaborar un proyecto con la zonificación pertinente del parque a fin de compatibilizar su conservación con los usos recreativos permitidos allí, como toma de baños, picnic, acampe, actividades deportivas de bajo impacto. Debe contar con una amplia disponibilidad de opciones recreativas para satisfacer las necesidades de los diferentes grupos etéreos que conforman los grupos familiares para ello será necesario la realización de un estudio sobre la especie, naturaleza y estructura de las actividades sugeridas y de otras potenciales, para luego desarrollar la programación de actividades y usos.
- Gestionar un tratamiento integral del ambiente natural a fin de compatibilizar los usos y evitar la contaminación del mismo.

- Hacer que los diferentes proyectos que se realicen, sean avalados por estudios que garanticen el equilibrio ecológico y minimicen los impactos negativos en el ambiente.
- El proyecto del Parque Recreativo Municipal debe resolverse económicamente a partir del espacio delimitado para tal fin. Los servicios mínimos necesarios para su uso inmediato como espacio recreativo (equipamiento e instalaciones) se podrán concretar a través de la administración del estado municipal o de concesiones transferibles y precarias de una o dos temporadas, mediante convenios. Las concesiones deberán ser preferentemente de servicios.
- Dentro del parque podrán construirse instalaciones gastronómicas de pequeñas dimensiones. Dichos emprendimientos, no deberán obstaculizar la libre visual ni el paseo peatonal a la vera del arroyo.
- En los sectores en lo que se desarrollen actividades rentables admitidas, las mismas no podrán ser de carácter exclusivo, siendo obligatorio que puedan disfrutar de ellas las personas que sin ningún otro tipo de retribución, abonen su entrada o consumición.
- La administración del parque estará a cargo del organismo municipal

- Programa de Espacios Cubiertos para la Recreación:

Al igual que para la localidad de Buta Ranquil; este programa contempla la creación de una serie de instalaciones orientadas al desarrollo de actividades recreativas que puedan ser practicadas a lo largo de todo el año generando espacios de encuentro social y creación personal.

Dentro de la categoría de espacios cubiertos están incluidas todas aquellas actividades que requieren de un soporte edilicio para su realización y aquellas que

aunque no lo requieren pueden ser desarrolladas en dicho ámbito bajo un espacio planificado y resuelto técnicamente.

A los fines del presente programa se trabajará sobre dos categorías en función de las necesidades manifiestas por los pobladores de la localidad que están asociadas a las entidades promotoras de la actividad según sean de orden público o privado.

1- Espacios Cubiertos del Orden Público: aquí como se expresó oportunamente se hace referencia a la fuente de financiación de los proyectos que corresponden para el caso al estado municipal quien podrá buscar alternativas de financiamiento por medio de solicitud de subsidios al estado provincial, a ONG o a programas de financiamiento nacional.

La localidad cuenta con un Gimnasio en el que se desarrollan fundamentalmente para niños y adolescente. Es de pequeñas dimensiones en relación proporcional a los requerimientos de uso. Lo que implica un nivel de necesidad insatisfecha de la población local en especial los grupos etéreos.

- En base a esta situación se deberá realizar dos acciones: en primer lugar un estudio de la programación de usos actuales (producto actual, usos del medio físico, su estructura, composición y resultante), con el fin de **Reprogramar el uso del polideportivo** de tal forma de lograr un equilibrio entre las demandas de los diferentes sectores en el uso al corto plazo. Y en segundo lugar un **Proyecto de Ampliación de las Instalación Actual**. Con la realización de los estudios pertinentes a fin de concretar el proyecto en el cual se evalúen la demandas de manera exhaustiva a fin de establecer el dimensionamiento del mismo.

En virtud de los resultados del análisis de demandas recreativas de la localidad se propone la realización de un **Plan Integral para la Recreación y la Cultura** se trata de la creación de una red de espacios cubiertos en los cuales se concentren programaciones de actividades complementarias entre los diferentes centros de tal forma de dar respuesta a las necesidades actuales y previstas al año 2010. Del

análisis realizado surgen como espacios necesarios una **Biblioteca Pública** con un **Salón de Usos Múltiples** (ya que el actual resulta insuficiente); un espacio destinado a la creación de la **Casa de la Cultura** y un **Centro de Jóvenes**. Dentro de los cuales se organicen diversas actividades culturales de formación en destrezas musicales, instrumentales, plásticas, de danzas, literarias, etc. Así como eventos de integración comunitaria, fiestas, presentación de espectáculos, etc.

- Este Plan integral para la Recreación y la Cultura debe ser concebido al corto, mediano y largo plazo. Del análisis del diagrama de dispersión actual de la planta recreacional los espacios que aparecen estratégicos para la localización de dichos espacios en primera instancia se propone el área ubicada entre las calles Miguel de Quemes, Maestro Luján y calle Zandonella. Se deberán realizar los estudios de base pertinentes para la realización de las edificaciones, su dimensionamiento, diseño, etc. Las actividades a desarrollar en ellos deberán evaluarse en función los diferentes requerimientos sociales y también en base de su naturaleza y estructura de tal forma de establecer las programaciones óptimas.
- Dicho plan deberá ser desarrollado a partir del área municipal para la recreación y el turismo en conjunto con el área de servicios y obras públicas. Asimismo, se recomienda incluir dentro de éste plan el proyecto del Museo Histórico Municipal.

Proyecto del Museo Histórico Municipal: realización de un museo en el edificio de la Primera Escuela de Barrancas, como un espacio para el esparcimiento y visitas culturales pero también como un espacio de expresión la riqueza identitaria de la localidad contribuyendo a la difusión y aprendizaje de su historia. Este proyecto supone dos factores importantes: refuerza el carácter identitario de la localidad a través de hacer visibles componentes de su raíz histórica y también propende a la conservación de un edificio perteneciente al Patrimonio Histórico de la localidad.

- Para la realización de éste proyecto se deberá abordar tres aspectos: los relativos a la puesta en funcionamiento edilicio en términos de los estudios relativos a su imagen original, tareas de restauración, etc.; y los referidos a los

contenidos a ser expuestos en él. Para éste último será fundamental la participación de los antiguos pobladores que pueden donar o prestar al museo elementos para la conformación de las exposiciones, la realización de un inventario de los bienes actuales y finalmente el diseño de uso y diagramación. Asimismo se podrá considerar la creación de un espacio para la creación y venta de souvenirs o recuerdos.

- Su administración será realizada de forma coordinada con la del Parque Patrimonial Recreativo con el objetivo de compatibilizar las estrategias de funcionamiento.

2- Espacios Cubiertos del Orden Privado:

Como se expresó en el diagnóstico la mayoría de las oportunidades recreativas identificadas en la localidad de Barrancas; al igual que en la localidad de Buta Ranquil corresponden a la accionar del ámbito público. La esfera de lo son prácticamente inexistentes contando con la presencia de un lugar para la alimentación que funciona como confitería o bar simultáneamente. Este aspecto fue uno de los más destacados al momento de realizar las entrevistas a los miembros de la comunidad la necesidad de contar con espacios para los esparcimientos asociados al encuentro social como cafés, confiterías, restaurantes, salón de juegos, etc. tanto para actividades diurnas como nocturnas.

Como lo que acontece en Buta Ranquil aparece aquí la urgente necesidad de inversión privada coligada a la creación de espacios que permita el desarrollo de dichas actividades. Lo que, desde el punto de vista de la gestión para el desarrollo local; se transforma en un problema de alta complejidad para su resolución. Por ello, aquí se propone también la creación de un programa de incentivo a la inversión.

- **Creación de un Programa de Estimulo a la Inversión Privada**, de orden municipal que tendrá como objetivo propiciar la generación de emprendimientos de servicios de alimentación y esparcimiento. Para ello se deberá delimitar exhaustivamente los tipos de emprendimientos demandados y analizar las diferentes alternativas posibles que ayuden y faciliten la

instalación de éste tipo de equipamiento; ya se a través de beneficios impositivos u de exención, la generación de una línea de créditos del orden municipal con tasas fijas de uso exclusivo para dichos emprendimientos, etc. Aquí se deberán hacer las evaluaciones económicas y financieras del caso, evaluación de otras posibles alternativas de estímulo y su diagramación temporal.

- Propuestas para la Acción en torno al desarrollo de la Actividad Turística en las localidades de Buta Ranquil y Barrancas

Cómo se expresó oportunamente, consideró pertinente tratar en ésta instancia de forma separada los aspectos referentes a lo recreativo de aquellos referidos a la actividad turística. Ya que, para el caso en cuestión, la actividad turística se desprende de las posibilidades productivas; es decir el turismo como una alternativa estratégica para el desarrollo económico de las localidades lo que está asociado directamente con el análisis realizado en referencia a las potencialidades de los recursos naturales y culturales de la zona.

Cómo se ha podido visualizar durante el diagnóstico realizado ambas localidades cuentan con una natural complementariedad y en la actualidad son clasificados como pequeños núcleos de escala por sus características intrínsecas (funcionamiento rudimentario de la actividad) y localización estratégica sobre el corredor de la Ruta Nacional N° 40.

Por otra parte, también surge la etapa de diagnóstico que desde el punto de vista del análisis del espacio turístico ambas localidades funcionan en una micro red y que su estado como núcleos es momentáneo puesto que poseen en su área de influencia una cantidad y diversidad de atractivos turísticos susceptibles de ser desarrollados para un turismo de paso o de dos días de estadía (en un primer momento). Es decir, que cuentan con la materia prima sustantiva para que se concrete el desarrollo de la actividad turística como una más de las fuentes que sustentan la economía local en el largo plazo.

Para ello, es necesario comenzar a desarrollar una serie de acciones que de forma gradual orienten dicho desarrollo. Un aspecto que surgió a partir del trabajo realizado sobre la matriz DAFO durante los talleres comunitarios tanto en Buta Ranquil como en Barrancas; es la existencia en la conciencia de los miembros de la comunidad de la importancia y de las posibilidades que la actividad turística trae aparejada para el crecimiento de su economía y desarrollo general. Este aspecto debe ser considerado por ambas administraciones municipales como un punto partida fundamental para que la actividad turística se desarrolle, en especial cuando es concebida como una meta para ser alcanzada a futuro.

- Programa propuesto para el desarrollo de la actividad turística para las localidades de Barrancas y Buta Ranquil

Se propone un programa común en virtud de su estructura en términos de micro región, la situación actual de ambas comunidades y la posibilidad de maximizar el uso de los recursos disponibles.

Este programa tiene como objetivo fundamental construir las bases necesarias para la elaboración de un futuro Plan de Desarrollo Turístico de la zona como micro- región a partir del agrupamiento de atractivos turísticos de aprovechamiento común entre ambas localidades. Situación que emerge a partir de la homogeneidad de su naturaleza producción e historia.

- Para el desarrollo de las acciones se propone la **firma de un convenio** de trabajo mancomunado intermunicipal entre ambos municipios a partir del cual se designen dos personas físicas responsables de llevar a cabo la tarea. Deberán ser personas dependientes del área responsable del desarrollo recreativo turístico de cada localidad.
- Como material básico deberá confeccionarse un **Inventario Exhaustivo de los Atractivos Turísticos** de ambos ejidos municipales consignado en fichas de relevamiento específicas. Se deberá dar cuenta de sus características, estado de conservación, usos actuales y potenciales,

propiedad, ubicación, distancia con respecto a ambos centros urbanos, accesos, etc. Se recomienda el uso de la metodología elaborada por CICATUR- OEA.

A partir de dicho inventario se debe realizar un **orden de jerarquía y prioridad** de los atractivos en función de los valores que asumen en términos de niveles de atraktividad y posibilidades de puesta en valor al corto o mediano plazo.

En base a dicho orden se deberá estudiar cada uno de los atractivos en función de sus potencialidades para el desarrollo de actividades turísticas y elaborar **planes de manejo** para cada uno de ellos de manera de garantizar su buen uso en un marco de sustentabilidad.

Se deberá desarrollar un **Programa de Recopilación de datos**: cada una de las localidades deberá implementar la realización de encuestas a los visitantes que ingresan a su localidad. El lugar estratégico para el relevamiento es la zona de acceso tanto a Buta Ranquil como a Barrancas. En dichos espacios se deberá prever la apertura de pequeñas **oficinas de información turística** a fin de recepcionar a los visitantes y promocionar las actividades y visitas diagramadas.

Los datos básicos a ser relevados consignarán: procedencia de los visitantes, constitución y número del grupo, motivo de viaje, gustos y preferencias en torno al desarrollo de actividades de turismo, etc. Para la realización de éste trabajo se recomienda solicitar los modelos de encuesta desarrollados por la Subsecretaría de Turismo de la Provincia del Neuquén. Este es un aspecto clave para poder programar la puesta en valor de los atractivos. Con esta información es importante para la realización del estudio de demanda que deberá ser incluido dentro de un estudio de mercado a fin de definir centros emisores de visitantes y definir la demanda potencial del área.

- Solicitar a la Subsecretaría de Turismo de la provincia del Neuquén el dictado de **Cursos de Capacitación** y Concientización respecto de la actividad

turística; en temas como Calidad y Prestación de Servicios Turísticos, Estrategias de atención al Visitante, Promoción y Marketing. Éste se recomienda sea realizado en dos etapas; en la primera sean dictados para el personal del municipio en su totalidad y actuales prestadores de servicios. Y en una segunda etapa abierto a toda la comunidad.

- Realizar un **estudio de la red de infraestructura general** y su estado de modo que se puedan establecer las pautas integrales de la gestión.
- Realizar un diagnóstico exhaustivo de los componentes relativos a la conformación de la planta turística de ambas localidades. Obteniendo un diagnóstico base para plantear intervenciones en relación a servicios básicos necesarios.

- Reflexiones y Recomendaciones Finales:

Las propuestas presentadas anteriormente están orientadas en torno al desarrollo de dos grandes ámbitos de acción comunal; por un lado, al desarrollo de la recreación y el esparcimiento; esferas de suma importancia para la calidad de vida de la comuna siendo espacios destinados al desarrollo de actividades asociadas al descanso, la diversión y el desarrollo personal de los miembros de la comunidad en espacios fundamentales de encuentro e interacción social. Y por otra parte, destinadas a cementar las bases del proceso de constitución de ambas localidades como espacios para el desarrollo de la actividad turística.

Las acciones aquí propuestas deben ser encaminadas de forma coordinada y sistemática puesto que constituyen los primeros pasos elementales para la confección de un Plan General de desarrollo de la Actividad Turístico – Recreativa de mayor amplitud. En él se elaboran toda una serie de estrategias de intervención, promoción, administración, etc. en relación a la envergadura y metas asequibles para la micro- región.

La realidad actual indica la importancia fundamental de los organismos de administración local, es decir, municipios, en la concreción de programas de

autogestión para el desarrollo avanzando y planificando por sobre las acciones espontáneas del hacer privado. Organizar y diagramar las necesidades de inversión en determinados tipos de proyectos son clave para orientar el desarrollo comunal hacia los objetivos deseados.

Por ello, como premisa fundamental, es necesaria la inversión pública en los ámbitos públicos y patrimoniales para dar impulso a la inversión privada.

A manera de recomendación final, es clave que el abordaje de las acciones propuestas sea realizado con su respectivo soporte técnico.

CONCLUSIONES:

A continuación se presenta una breve síntesis de los alcances e implicancias del proceso, construcción y productos resultantes de la elaboración del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para las localidades de Barrancas y Buta Ranquil

En primer lugar es menester señalar, como se expresó oportunamente, que ambas localidades forman parte de la denominada microregión del Norte, y como tales ha quedado de manifiesto la pertenencia identitaria a la misma desde un enfoque regional dentro de la provincia del Neuquén.

Asimismo, dicha característica territorial se ve reforzada por la proximidad entre ambas localidades, con lo que cual se configura una realidad en que existe una importante similitud dentro de las problemáticas que deben afrontar y pero también respecto a las potencialidades para el desarrollo de actividades económicas como la producción y el turismo. De ésta situación emerge una nueva potencialidad; que es la posibilidad concreta de la asociatividad y la complementariedad entre ambas localidades para la gestión efectiva de su desarrollo en un marco de sustentabilidad.

Durante el proceso transitado para la realización del presente plan se fue corroborando paulatinamente que los problemas expuestos y analizados con relación a los componentes del sistema social, son comunes a ambas localidades, que más allá de la particularidad en cada una, pone en superficie la presencia de temas estructurales no resueltos para el desarrollo de una comunidad. Por otra parte, fue reafirmado el hecho de que estas problemáticas trascienden la escala municipal, y que las acciones concretas en lo que en materia de política social y económica se refiere, necesitan un abordaje con apoyo a escala de región.

Otro aspecto a señalar es que se ha debido incorporar dentro del proceso de elaboración y del plan urbano ambiental en sí mismo; el fortalecimiento de las estructuras institucionales actuales de tal modo de contar con los factores estructurales necesarios para su futura implementación y gestión. Sumado a ello, la instancia de la participación comunitaria - que se ha planteado en este trabajo como

base metodológica para arribar a acuerdos respecto del perfil de ciudad deseada como componente fundamental de un Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental-, ha sido de destacar y posee un carácter estratégico respecto de la necesidad de contar con esta voluntad social para el proceso de gestión que implica un Plan a futuro; y que en el devenir del mismo deberá afianzarse para arribar a los resultados deseados.

Se ha puesto de real manifiesto a través de los diferentes niveles e instancias participativas esta voluntad citada. Esto se ha reflejado en el alto interés de participar en cada una de las instancias planteadas por el equipo técnico, las que han contado con la representación y participación activa de distintos sectores de la sociedad civil, como también de los gobiernos municipales.

Este contexto de apertura y de voluntad de participación se ha traducido en un intenso y rico intercambio lo que permitió abordar temáticas que trascienden el ordenamiento del medio biofísico para extenderse a la organización social, sistema económico, marco político cultural, en definitiva la "mirada ambiental" en su más amplio sentido, marco conceptual del presente Plan .

La elaboración de acuerdos respecto del perfil de las localidades, a partir de la síntesis de las fases 1 y 2 planteada por el equipo técnico, se realizó en el marco del intercambio de ideas, arribando al consenso necesario para la determinación de las directrices de ordenamiento urbano ambiental, elementos base de un "acuerdo social" respecto del desarrollo de cada localidad, como así también elementos de monitoreo respecto del devenir a futuro del desarrollo de la localidad.

La incorporación de un Capítulo relativo a la "Gestión Ambiental", con implicancias no sólo normativas, sino también en lo referido a acciones concretas como es la incorporación de la figura de " Sistema de Planificación Municipal"; genera un nuevo modo de actuar en la gestión del territorio, desde la estructura funcional Municipal; así como la incorporación de instrumentos de gestión tales como las "Directrices Urbano Ambientales", el "control del Producto urbanístico" y "la Evaluación de Impacto Ambiental", que permiten prever una gestión del territorio

desde la mirada holística planteada en la metodología del presente estudio, con instancias de participación comunitaria activa.

Los diferentes aspectos planteados, permiten vislumbrar una instancia inicial con interesantes perspectivas como primer paso de la real implementación de este proceso iniciado en esta etapa de Plan, con lo cual queda como responsabilidad de cada comunidad en su conjunto, con los gobiernos locales como verdaderos promotores del desarrollo de cada localidad, llevar adelante las etapas sucesivas.

- **BIBLIOGRAFÍA:**

- BENGOA, GUILLERMO: "Concepto y Atributos del Impacto Ambiental" – En Programa Ambiente – Economía y Sociedad-
- BENGOA, GUILLERMO y FERRARO ROXANA: "Impactos y Factores Ambientales" – En Programa Ambiente – Economía y Sociedad-
- BOULLON, ROBERTO: "Las Actividades Turísticas y Recreacionales. El hombre como Protagonista". Ed. Trillias. 2da. Edición. México. 1995.
- BOULLON, ROBERTO: "Los Municipios Turísticos" Ed. Trillias. México. 1996.
- BOISIER, SERGIO: "Postmodernismo Territorial y Globalización: regiones pivótales y regiones virtuales". Documento 93/19- serie ensayos. España. 1993.
- CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE VILLA PEHUENIA. Provincia del Neuquén.
- CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE PLOTTIER. Provincia del Neuquén.
- CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES. Provincia del Neuquén.
- CAMPOS, MABEL MARTA: "Calidad Paisajística y Recreación. El Periurbano Norte de Bahía Blanca". Artículo de la Revista CONDET. Años III. Vol. III. Ed. Educo. 2003.
- MARCO POLÍTICO Y ESTRATÉGICO DE LA GESTIÓN AMBIENTAL EN CHILE
- PLAN DECENAL DE SANEAMIENTO BÁSICO – Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos – Anexo Matriz de Planificación
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LAS AREAS METROPOLITANAS DEL PACÍFICO Y DEL ATLÁNTICO – Diciembre de 1997
- PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE CIUDADES - José Fernández Güell
- PLAN URBANO AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES- Programas de Actuación del Plan.

- PLAN URBANO AMBIENTAL- Ciudad de Neuquén- "Diagnóstico y Propuestas". Tomo N° 1. Municipalidad de Neuquén. P.U.A. Octubre 1997
- RAZQUIN, M. EUGENIA y TORREJÓN A.: "Áreas Naturales Protegidas - Áreas Culturales Urbanas y Rurales". Ministerio de Turismo de Río Negro. 1995.