

CATALOGADO

22289

2/27/77

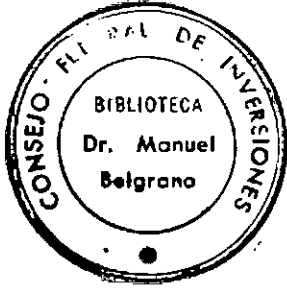
COOPERACION EN PLANEAMIENTO URBANO A LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

Expte. 6660.

28x21

758

I



PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

San Carlos de Bariloche

ANALISIS Y DIAGNOSTICO

Informe

Dirección de Operaciones

Depto. de Asuntos Sociales

Equipos: - Planeamiento Urbano y Vivienda
- Institucionales

Experta contratada: Arq. Odilia Suárez

Buenos Aires, octubre de 1977.

FECHA
1/30
FECHA
R. D. 10/10

EQUIPO DE TRABAJO

Por C.F.I.:

- Conducción general: arq. Odilia E. Suárez
- Coordinación general: " Lidia Sejas
- Análisis Físico: " Raúl Meda
- Aspectos Legales: Dr. Armando Vanin

Por la Provincia:

- Coordinación Sría. de
Planeamiento de la
provincia con la Muni-
cipalidad: arq. Gregorio Mateovicci

Por la Municipalidad:

- Análisis físico: arq. Silvia Arias

Colaboraciones especiales:

- Mercedo de tierras: agr. Otto Franchi
- Uso del suelo y ca-
tastro: Sra. María Esther Pernin
- Transporte: arq. Gregorio Mateovicci

El Informe y el Diagnóstico han sido elaborados y redactados por la arq. Odilia E. Suárez.

Indice

	N° pág.
1 - ENCUADRE REGIONAL ✓	1
1.1. Radio de alcance del área turística de S.C. de Bariloche	1
1.2. Situación demográfica del área turística	4
1.3. Dinámica comparada de crecimiento	4
1.4. Los circuitos turísticos	8
1.5. Área de influencia regional	13
1.6. Conclusiones	21
2 - SITUACION URBANA ACTUAL ✓	24
2.1. Estudio del sitio	
2.1.2. Características fisiográficas	27
2.1.2.1. Evolución geomorfológica del área de estudio	27
2.1.2.2. Fitogeografía	30
2.1.2.3. Características fisiográficas del ejido	38
2.1.3. El paisaje	39
2.1.4. Contaminación	40
2.1.5. Conclusiones	42
2.2. Uso del suelo ✓	45
2.2.1. Cartografía	45
2.2.2. Subdivisión y propiedad de la tierra	45
2.2.3. Uso del suelo	46
2.2.4. Tejido urbano	50
2.2.5. Distribución espacial de la población	52
2.2.6. El uso del suelo y el paisaje	55
2.3. Infraestructura de servicios ✓	56
2.3.1. Agua potable	56
2.3.1.1. Estado actual	56
2.3.1.2. Proyectos de ampliación	64

	N° pág.
2.3.2. Cloacas	70
2.3.2.1. Estado actual	70
2.3.2.2. Problemas	72
2.3.2.3. Proyectos	73
2.3.3. Electricidad y alumbrado público	74
2.3.4. Gas	75
2.3.5. Pavimento	76
2.3.6. Comunicaciones	77
2.3.7. Recolección de residuos	78
2.3.8. Demandas de la población	78
<hr/>	
2.4. Circulación y transporte	79
2.4.1. Vial	79
2.4.2. Ferroviaria	85
2.4.3. Lacustre	86
2.4.4. Aéreo	87
2.5. Aspectos sociales ↓	89 97
2.5.1. Población: características socio-económicas	89 97
2.5.2. Equipamientos	89 97
2.6. Aspectos económicos ✓	90 98
2.6.1. Actividades económicas	90 98
2.6.1.1. Participación de sectores	90 98
2.6.1.2. Industria	91 99
2.6.1.3. Turismo	92 100
2.6.2. Presupuesto e inversión pública	104
2.6.2.1. Finanzas municipales	104
2.6.2.2. Inversión pública	107
2.6.3. El mercado de tierras urbanas	110
2.7. Aspectos jurídicos administrativos ↓	118
2.7.1. Administración pública: competencias y jurisdicciones	118

	N° pág.
2.7.1.1. Nivel nacional	118
2.7.1.2. Nivel provincial	123
2.7.1.3. Nivel municipal	125
2.7.2. Legislación	129
2.7.2.1. Protección de bosques	129
2.7.2.2. Protección de la estética urbana y bellezas naturales	133
2.7.2.3. Políticas de ordenamiento y desarrollo urbano	134
2.7.2.4. Régimen de tierras	135
2.7.2.5. Régimen de Vialidad Provincial	136
2.7.2.6. Legislación retrospectiva sobre la determinación del ejido de la Municipalidad de S.C. de Bariloche	138
2.7.3. Alcance de las restricciones al dominio	139
2.7.4. Las ordenanzas municipales y la zonificación	143
2.7.5. Conclusiones	146
3 - DINAMICA DE EXPANSION ✓	149
3.1. Evolución histórica	149
3.1.1. Evolución general	149
3.1.2. Evolución jurisdiccional	161
3.1.3. Evolución demográfica	164
3.2. Ritmo actual de expansión	168
3.2.1. De población	168
3.2.2. De parcelamientos	170
3.2.3. De construcción y vivienda	172
3.2.4. De infraestructura	176
3.2.5. De turismo	176
3.2.6. Conclusiones	177
4 - DIAGNOSTICO ✓	179
4.1. El rol funcional de la ciudad	179
4.1.1. En el contexto regional	179

	N° pág.
4.1.2. En el contexto turístico nacional y regional	180
4.1.3. En la morfología del paisaje	183
4.2. Síntesis crítica de la estructura urbana	185
4.3. Hipótesis prospectiva	186
4.3.1. Tendencias, valores problemas y conflictos	188
4.4. Recomendaciones sobre medidas preventivas	189
<u>Anexo</u> X	
Ajuste metodológico correspondiente a la 2a. etapa	194
1. Cronograma general	194
2. Contenido general de la 2a. y 3a. etapa	194
3. Contenido detallado de la 2a etapa	195
3.1. Reuniones de discusión y coordinación	195
3.2. Complementación analítica	195
3.3. Estudios especiales	196
3.3.1. Infraestructura	196
3.3.2. Forestación	197
3.3.3. Aspectos legales	197
3.4. Estructura urbana	198
3.4.1. Proyecciones	198
3.4.2. Estructura	198
3.5. Zonificación	199
3.5.1. Caracterización de zonas	199
3.5.2. Plano director	200
3.5.3. Código de zonificación	200
3.6. Gestión y coordinación	200

INDICE DE FIGURAS

			pag.
1.1.	Fig.1: X	Región de Bariloche	201
	Fig.2: X	Usos predominante del suelo en la Región	202
1.2.	Fig.3: X	Jerarquía centro-urbanos en la Región	203
1.3.	Fig.4: X	Evolución demográfica	204
1.4.	Fig.4: X	Recursos turísticos y situación actual de la infraestructura vial	205
	Fig.6: X	Circuitos turísticos	206
1.5. d.	Fig.7: X	Area de influencia regional	207
2.1.1.	Fig.8: a X	Vientos	208
	Fig.8: b X	Régimen térmico	209
	Fig.8: c X	Precipitaciones	210
	Fig.8: d X	Precipitaciones	211
2.1.3.	Fig.9:	Valores paisajísticos	212
2.3.8	Fig.10:	Localización de Junta Vecinales (ex)	213
2.4.1. c)	Fig.11:	Flujo de transporte turístico	214
2.6.1.3. c)	Fig.12:	Flujo anual de turistas a Bariloche	215
2.6.1.3. c)	Fig.13:	Flujo mensual de turistas a Bariloche	216
2.6.1.3. d)	Fig.14	Turistas según medios de transportes utilizados	217
	Fig.15	Turistas según medios de transportes (anual)	218
	Fig.16	Turistas según medios de transportes (alta temporada)	219
2.6.1.3. f)	Fig.17	Valores de la tierra	220
3.1.2.	Fig.18	Cambios de límite del ejido	221
	Fig.19	Relieve planta urbana	222
	Fig.20	Síntesis estructura urbana actual	223
	Fig.21	Esquema tendencial	224
	Fig.22	Esquema prospectivo	225

1. ENCUADRE REGIONAL X

1.1. Radio de alcance del área turística de S.C. de Bariloche.

En la denominada "Acta de Bariloche", que conformó el acuerdo suscripto en esa ciudad, en diciembre 1974, entre la Secretaría de Deportes y Turismo de la Rca. Argentina, la Dirección de Turismo de la Rca. de Chile y el Instituto para la Integración de América Latina (INTAL), con la decisión de estudiar la viabilidad de un desarrollo integrado del turismo en la región de los Lagos, se definió esa área turística dentro de los siguientes límites: al Norte, el Paso Pino Hachado, ubicado en la Cordillera a la altura de Zapala; al Sur, el Paso Palena, ubicado en la Cordillera a unos 80 Km. al sur de Esquel; al Oeste la costa del Pacífico y al Este, en forma más imprecisa, en la frontera entre el paisaje boscoso y la meseta patagónica (1). Al sur de Palena se extiende la zona de los hielos continentales que impide el paso entre los dos países.

Esta área boscosa representa un desarrollo lineal Norte-Sur de unos 550 Km. y en sentido Este-Oeste de unos 300 Km. En la misma se encuentran incluso los Parques Nacionales: Lanín, Nahuel Huapi, Los Arrayanes, Puelo y Los Alerces. En el área chilena, los principales son: Carquillón, Los Paraguas, Puyehue y Pérez Rosales.

Por otra parte, en el trabajo "San Carlos de Bariloche, la ciudad y la Región" (2) se define, a priori, como área de influencia de S.C. de Bariloche la comprendida: al Norte, por el límite septentrional del Parque Lanín (Lago Roquínco y pueblo de Alumíné); al Sur por el Lago Puelo (poco más al sur de El Bolsón); al Oeste por el límite entre Argentina y Chile y al Este por un arco imaginario que pasando por Junín de los Andes y Collón Curá, a Ingeniero Jacobacci se cierra en el Maitén y Epuén.

Esta área representa un desarrollo lineal Norte-Sur de unos 350 Km. y en sentido Este-Oeste de unos 200 Km. en su mayor dimensión con reducción en las cabeceras Norte, a unos 150 Km. y Sur, a unos 50 Km.

En la Figura N°1 se han graficado los dos límites descritos. Se observa que ambos tienen en común el área andina y pre-andina argentina que desde el

Lago Norquino al Norte y el Puelo al Sur abarca unos 350 Km. en tanto que en sentido Oeste-Este es una faja de unos 100 Km. de ancho.

Los distintos alcances regionales responden a los objetivos diferenciados que se han planteado en dichos estudios y que responden a dos perspectivas superpuestas de la funcionalidad de S.C. de Bariloche. En el primero se visualiza la gran potencialidad turística que es posible establecer en torno a la región andina que, con centro en la ciudad de Bariloche, comprende una amplia región chileno-argentina, y que, por el momento, se encuentra escasamente integrada como tal. En el segundo, se trata de delimitar el área de influencia de Bariloche en su carácter de cabecera regional argentina y que responde no solamente a la función turística sino también a la de un centro regional prestador de servicios especializados.

A los fines de nuestro estudio entendemos que podemos aceptar como radio de alcance inmediato del área turística de Bariloche el área de coincidencia ya señalada dentro del territorio argentino y en forma paralela, su integración inmediata a un circuito mayor nacional y binacional.

La existencia de otros centros turísticos alternativos, como son San Martín de los Andes al Norte y Esquel al Sur, las variaciones climáticas de verano-invierno, el estado del pavimento de los caminos y su accesibilidad en verano-invierno, establecen otras restricciones reales al radio de alcance turístico de Bariloche según la temporada de que se trate. De tal modo que podemos constatar la existencia de una área turística inmediata más restringida que de los Andes por el Norte y El Bolsón y Lago Puelo por el Sur, con un límite oriental determinado por la variación del paisaje y su encuentro con la meseta patagónica y un límite occidental determinado por las barreras aduaneras, en primera instancia, y por la accesibilidad de las rutas y pasos a través de la cordillera en segunda instancia.

Cualesquiera sean los límites inmediatos o inmediatos que establezcamos como radio de la influencia turística de Bariloche se trata de una región de gran belleza natural y de muchos atractivos turísticos: escenarios naturales, excursiones, camping, pesca, esquí, etc., que la transforman en una zona única en Latinoamérica, no sólo por la calidad de algunos de ellos en particular sino por

la riqueza y variedad del conjunto. Uno de los recursos de mayor importancia es la nieve que posibilita la práctica de deportes de invierno y temporadas turísticas alternativas de verano e invierno. La región cuenta con numerosas pistas de esquí de alta calidad, por ejemplo, en Chile las de Antillanca (cerca de Puyehue), Choshuenco, del volcán Osorno, Llaima, Antuco y Villarica. En Argentina, las pistas del Cerro Catedral, del Cerro Chapelco (en San Martín de los Andes), del Cerro Bayo en La Angostura y de La Hoya en Esquel.

Dentro de la amplia zona turística binacional que mencionamos a comienzo de este punto se destacan las siguientes subzonas turísticas:

En territorio argentino:

- a) Lago Nahuel Huapi con centro S.C. de Bariloche.
- b) Lago Lacar con centro en San Martín de los Andes.

Estas dos zonas se encuentran unidas por el recorrido de los "siete lagos" con Villa la Angostura como centro en uno de sus extremos.

- c) Lago Futalaufquen con centro en Esquel.

En territorio chileno:

- d) Lago Llanquihue con centro en Puerto Varas y Puerto Montt (queda incluido el lago Puyehue).
- e) Isla de Chiloé con centro en Castro (como complemento de la anterior).
- f) Lagos del Norte que comprende los de Pihueico, Ríñihue, Panguipulli, Calafquén y Villarica con centro en Pucón. (En esta zona se puede incluir el lago Ranco con centro en Llifén).

Es evidente que, de estar convenientemente habilitadas las rutas y pasos cordilleranos, se podrían considerar como una unidad las zonas argentino-chilenas de Nahuel Huapi-Llanquihue y de Lacar-Lagos del Norte.

La breve exposición que hemos efectuado en este punto demuestra la excepcional ubicación que tiene S.C. de Bariloche como centro de regiones turísticas inmediatas y de una región más vasta que comprende las subzonas con centro en San Martín de los Andes al Norte y en Esquel al Sur.

Una parte importante de los recursos turísticos naturales de la región se encuentra dentro de los Parques Nacionales, tanto argentinos como chilenos.

Estos parques tienen finalidades conservacionistas y su funcionamiento está regulado por normas especiales en ambos países.

Para una mejor comprensión general de lo que hemos denominado área de influencia turística más restringida de S.C. de Bariloche en la Figura N°2 se sintetizan los principales usos del suelo dentro de la misma. En los puntos siguientes nos referimos a la situación demográfica y a los circuitos turísticos dentro de la misma.

1.2. Situación demográfica del área turística.

En la Figura N°3 se transcribe la jerarquía de centros urbanos de la región turística inmediata a Bariloche según el trabajo "San Carlos de Bariloche, la ciudad y su región". De acuerdo al mismo, Bariloche aparece como el centro urbano de mayor jerarquía con el rango de "centro regional secundario" en tanto que San Martín de los Andes y El Bolsón, figuran como "centro local de primera categoría", y Villa La Angostura es clasificada como "centro local de segunda categoría".

Completan el cuadro de la red urbana, algunos "poblados" con un mínimo de servicios, pequeñas "villas" de características similares pero cuya función es sólo turística, "caseríos" que no cuentan con equipamiento ni con servicios y "lugares de apoyo turístico" que responden al emplazamiento aislado de hoteles u hosterías en exclusiva función turística.

Se observa un razonable escalonamiento de la red urbana en función de las distancias, de la red de circulación y transporte y de las características naturales del lugar.

1.3. Dinámica comparada de crecimiento.

En este breve encuadre regional examinaremos las variaciones demográficas y de capacidad hotelera que se han producido en las localidades urbanas de la región inmediata a Bariloche, por ser los indicadores más significativos de su ritmo de desarrollo. También hemos incluido Esquel por ser la cabecera de la subzona turística colindante.

De acuerdo a los Censos Nacionales de población, el cuadro demográfico en la región ha sido el siguiente:

Localidad	Población Censos			Incremento de Población				Tasa media anual/000	
	1947	1960	1970	1947/60 hab.	%	1960/70 hab.	%	1947/60	1960/70
Bariloche	6562	18994	26799	12332	187	7905	41	74,5	34,6
San Martín	2366	4567	5960	2201	93	1393	30	48,8	26,7
Junín	1445	1183	3870	- 262	-18	2697	227	-15,3	106,3
El Bolsón	545	2607	2678	2062	378	71	2	100,6	2,6
Esquel	5584	9900	13771	4316	77	3871	39	42,8	32,7
Angostura	373	804	-	431	115	-	-	56,3	-

(La población de Bariloche 1960 incluye las cifras censales dadas para Liao-Liao, Playa Bonita y San Pedro). (Para La Angostura no figuran cifras en Censo 1970).

En la Figura N°4 se puede apreciar con claridad el sostenido crecimiento de los tres centros principales, Bariloche, San Martín y Esquel, y en especial la mayor dinámica del primero. La mayor distancia de Esquel con respecto al centro principal seguramente le otorga más autonomía y le asegura un desarrollo más independiente que a San Martín de los Andes incluido en parte dentro del área de influencia inmediata de Bariloche.

Por otra parte, se observa el total estancamiento de El Bolsón en la última década y, como contraste, el repunte demográfico de Junín de los Andes posiblemente ligado al asentamiento de la guarnición militar.

En el estudio ya mencionado de BID-INT AL se consigna el siguiente cuadro sobre la evolución de la capacidad hotelera en la región:

Localidad	1964			1975		
	N° de establecimientos.	N° Plazas	%	N° de establecimientos	N° Plazas	%
Bariloche	168	5.195	76,0	206	8.651	71,2
El Bolsón	s/d	s/d		5	157	1,2
La Angostura	7	175	2,5	13	324	2,7
Círculo 7 lagos	5	126	1,8	11	329	2,7
S. Martín de los A.	32	598	8,6	44	1.243	10,3
Junín de los A.	6	84	1,2	10	302	2,4
Esquel/Futalaufquen	34	580	8,5	52	1.150	9,5
Totales	252	6.758	100,0	341	12.156	100,0

Se observa en primer término la alta preponderancia de Bariloche por sobre los demás centros turísticos en cuanto a la capacidad de alojamiento hotelero. No obstante, su participación porcentual al término del período de 10 años ha disminuído algo en razón del leve incremento que han experimentado los demás centros que han aumentado su oferta de alojamientos turísticos.

Esta observación se torna más evidente si relacionamos el aumento de la capacidad hotelera con los incrementos de población. No disponemos de los datos de población para los mismos años 1964 y 1975 pero es factible relacionarlos con los datos censales de 1960 y 1970 para obtener una idea aproximada, ya que representan para ambos períodos un desfase casi similar. En consecuencia, para las cifras de población 1960-1970 y la capacidad de plazas de la hotelería 1964-1975, la relación del número de habitantes por cada cama sería la siguiente:

N° de habitantes por cama de hotel

	1960	1970
Bariloche	3,6	3,0
San Martín de los Andes	7,6	4,8
Junín de los Andes	14,0	12,8
El Bolsón	-	17,0
Villa La Angostura	4,6	-
Esquel	17,0	11,9

4

Se pueden extraer de aquí importantes conclusiones: Se observa la total "vocación turística" de Bariloche por cuanto la relación hab./cama hotelera es muy exigua e inclusive ha disminuído en el período. En esta misma categoría puede colocarse a Villa La Angostura. San Martín de los Andes ha incrementado aprecia- blemente la función turística y se acerca actualmente a las relaciones de las dos localidades anteriormente mencionadas. En las restantes localidades se muestra que la función turística no es la más predominante y que la población tiene otras fuentes de actividades económicas, si bien evidencian un incremento creciente en la importancia del turismo. Por el momento es El Bolsón la que aparece con un me- nor desarrollo relativo de la función turística en relación a otras actividades.

Con respecto a Bariloche en particular, se advierte que en el período 1960-1970 la tasa media anual de incremento de población fue de 3,46% en tanto que la del número de camas de hotel entre 1964-1975 ha sido de 4,53%. Para todas las localidades en conjunto la diferencia ha sido aún mayor pues la tasa de crecimen- to de población fue de 3,64% en tanto que la de capacidad hotelera fue de 5,19%.

Como complemento de los datos anteriores es interesante comparar el por- centual de camas de hotel en los distintos centros en relación a la categoría del servicio que prestan:

Localidad	Porcentaje de camas			
	Especial	Primera	Segunda	Suplementaria
Bariloche	74,8	49,7	68,3	81,8
El Bolsón	-	-	2,0	1,9
Villa La Angostura	2,9	5,4	2,5	1,4
Circuito 7 Lagos	3,4	3,9	4,0	0,6
S. Martín de los Andes	12,3	18,6	10,0	5,3
Junín de los Andes	1,7	3,4	1,7	3,2
Esquel/Futalaufquen	4,9	19,0	11,5	5,8
	100,0	100,0	100,0	100,0

Lo más destacable de esta proporcionalidad reside en el alto porcentaje que ofrece Bariloche en general y para el alojamiento "elástico" y de menores recursos económicos expresado en el tipo "suplementaria". También se advierte la gran similitud de las localidades de Esquel y San Martín de los Andes desde el punto de vista turístico en el conjunto regional si bien la segunda posee un mejor equipamiento hotelero de alta categoría.

Como conclusión general de este punto referido a la dinámica de crecimiento resulta evidente que el turismo constituye, en forma creciente, en el motor dinámico del desarrollo de la región, y que dentro de este encuadro San Martín de los Andes y Esquel tienden a constituirse en sub-centros alternativos del liderazgo que, sin ninguna duda, ejerce San Carlos de Bariloche.

1.4. Los circuitos turísticos. (3)

Existe consenso en que el recurso básico de la región es de tipo "natural" lo que se traduce para el turista en dos tipos de actividades: la excursión o el paseo y la actividad deportiva. Las primeras son actividades fundamentales para el turismo masivo y todo parece indicar que lo seguirán siendo y, en ese sentido, la posibilidad de ampliar y diversificar los itinerarios posibles dentro de la región se constituye en un punto fundamental importancia para sus perspectivas de desarrollo.

Los circuitos integrados chileno-argentinos, que ofrecen paisajes cambiantes y la perspectiva de ofrecer "otro país", constituyen un atractivo más que aún no está lo suficientemente desarrollado. El agilizar el cruce de la frontera y hacer que el paso de uno a otro país no represente un problema, favorecería la imagen de una región turística integrada y estimularía el turismo repetitivo, o bien, aumentaría la estadía del turista en la región.

El objetivo de crear condiciones favorables para el desarrollo de circuitos turísticos integrados, requiere apoyarse en una infraestructura de transportes que satisfaga adecuadamente el movimiento de bienes y personas hacia la región e, internamente, dentro de sus áreas definidas, por lo cual se transforma en un requerimiento básico del desarrollo.

Actualmente la infraestructura vial no es todo lo eficiente que sería de desear y, por otra parte, la organización de las excursiones está a cargo de compa-

líneas locales que operan con discontinuidad en distintas épocas del año, lo que otorga un grado de inseguridad al acceso de los turistas a las bellezas de la región. Es obvio que esto no constituye condiciones propicias para generar una afluencia más o menos constante de visitantes durante todo el año.

Como complemento de lo anteriormente expresado, la práctica de los deportes invernales es otro recurso básico para el desarrollo turístico regional y la multiplicación de centros apropiados para la práctica de esos deportes permitiría atraer un turismo masivo o selecto alternativamente distribuido.

a) La situación actual

En la Figura N°5 se visualizan la distribución geográfica de recursos turísticos y la situación actual de la infraestructura vial y área, en la región turística argentino-chilena.

El transporte aéreo tiene una importancia decisiva dado los tiempos de traslado demandados para movilizarse a la región desde los principales centros emisores. Actualmente la infraestructura aérea está dada por una red de aeropuertos, de los cuales los más importantes son los de Bariloche, San Martín de los Andes y Esquel en la Argentina y Puerto Montt, Osorno, Valdivia y Temuco en Chile, todos en condiciones de operar con equipos tipo Boeing 727. Existen además una cantidad de otras pistas pequeñas para avionetas por lo cual se puede afirmar que la zona, en cuanto a infraestructura aeroportuaria, se encuentra al presente, cubierta e integrada.

En cuanto al transporte ferroviario, tanto en el área argentina como la chilena están integradas en sus respectivos territorios con los principales centros de actividad de cada país, si bien no están conectadas entre sí dentro de la región turística que nos ocupa. Esto no constituye un problema principal dado la menor participación que este medio de transporte tiene actualmente como medio de acceso a la región.

También, menor relevancia adquiere el transporte lacustre ya que tiende a desaparecer, por los elevados costos de explotación comercial, en favor del desplazamiento por carretera. Sin embargo, hasta el presente, constituye la única

alternativa para el eje San Martín de los Andes-Valdivia, a través del paso Hua-Hum y el eje Bariloche-Pto. Montt a través del paso Pérez Rosales.

En lo que respecta a la infraestructura vial, los centros turísticos de mayor importancia de ambos países se encuentran conectados con el resto de sus territorios nacionales por carreteras nacionales pavimentadas. Esto se cumple particularmente para el lado chileno, por cuanto en el sector argentino esta vinculación alcanza a San Martín de los Andes y Bariloche en tanto que al Bolsón y Esquel se llega sólo por caminos consolidados.

Donde se plantean las mayores dificultades de circulación, es en la propia región para el transporte dentro y entre las diferentes subzonas turísticas. Existen ocho pasos sobre la cordillera que facilitan la vinculación (de norte a sur):

- Pino Hachado: tiene una altura de 1.865 m; vincula Zapala, Las Lajas con Curacautín. Se interrumpe por nieve.
- Icalma: altura de 1.303 m. también vincula Zapala-Curacautín y se interrumpe por nieve aunque se encuentra en construcción.
- Tromen o Mamuil Halal: altura de 1.293 m; vincula Juanín de los Andes y Pucón; se interrumpe por nieve pero está en construcción.
- Carririfo: altura de 1.293 m; vincula San Martín de los Andes y Villarica, se interrumpe por lluvia y nieve.
- Hua-Hum: altura 670 m; vincula San Martín de los Andes con Panguipulli; se interrumpe por lluvia y nieve y, aunque es el más bajo de los que están en uso, presenta el inconveniente del balseo que debe realizarse en los lagos Panguipulli y Pirihueico en el área chilena.
- Puyehue: altura de 1.314 m; vincula Bariloche con Puyehue; se interrumpe por lluvia y nieve.
- Pérez Rosales: altura 978 m; vincula Bariloche y Puerto Montt; es necesario el balseo de los lagos Nahuel Huapi y Frías en el área argentina y del Todos los Santos en la chilena. Existe el proyecto de un camino que eliminaría el problema de transbordo.

- Futaleufú: altura 300 m; vincula Esquel con Pto. Ramirez; su transitabilidad es permanente aunque es preciso el cruce del Rfo Grande en balsa.

En todos estos pasos se presentan problemas que afectan a la continuidad de los servicios de transporte, especialmente en los meses de julio y agosto. De acuerdo con datos estadísticos, entre los años 1967 y 1972 se verificaba un movimiento internacional de personas de distinta intensidad para cada uno. En este período existió una utilización decreciente de los pasos Hua-Hua y Pérez Rosales debido a las dificultades de la travesía y a la falta de continuidad de los servicios de transporte. En cambio, los pasos de Hacuñi Hual (Tromon) y Puyehua (entre Bariloche y Puyehua), a pesar de una infraestructura vial deficiente, evidencia un constante flujo de personas, en especial el segundo que duplica el movimiento que se registra en el primero. Por otra parte, el movimiento total de personas, considerando en conjunto a los cuatro pasos, ha experimentado un constante y significativo aumento triplicando el flujo en sólo cuatro años.

Con respecto a este punto de los circuitos turísticos, el estudio DIO-INTAL que estamos glosando, concluye:

"... la infraestructura vial tienen una función predominante en la circulación de los turistas en la región.

Por esta importancia y por las carencias detectadas, es que se hace de la infraestructura vial de la región turística el principal objetivo del programa en lo referente a infraestructura.

El servicio de excursiones es prestado por las agencias turísticas de la región que operan vehículos propios pero que, por la carencia de regulaciones que norman la explotación de esta modalidad de servicio, es más bien desordenada, ya que su desarrollo depende exclusivamente de la decisión del agente o empresa de turismo. Los servicios están circunscritos a los circuitos programados o preestablecidos por las agencias o "tour operators".

b) Mejoramiento propuesto.

No cabe duda que el efectivo mejoramiento de la infraestructura vial posibilitaría la integración de numerosos circuitos interrelacionados entre sí cuyos ejes principales estarían dados por:

- 1) Un eje norte-sur desde Junín de los Andes hasta Esquel en territorio argentino;
- 2) Un eje desde Temuco hasta Pto. Montt y Castro en territorio chileno;
- 3) Un circuito transversal binacional entre San Martín de los Andes y Pucón; a través de los pasos Tromén y Hua-hua;
- 4) Otro circuito binacional entre S.C. de Bariloche y Pto. Montt, a través de los pasos Puyuhua y Pérez Rosales.

En la Figura N°6 se señala la jerarquización de estos itinerarios y las obras propuestas por el referido estudio BID-INTAL. La razonabilidad de estas obras estaría asegurada por la singular riqueza geográfica-turística de la región como lo demuestra su espontáneo crecimiento operado hasta la actualidad.

Se observa, en este planteo prospectivo, la centralidad que mantiene la ciudad de Bariloche en el cruce de los ejes principales y su excepcional ubicación en el área de mayores atractivos tanto en territorio argentino como chileno. A los atractivos naturales se pueden agregar los que pueden presentar los centros turísticos en sí mismos por su oferta de alojamiento, de actividades complementarias y por su aspecto físico en relación al paisaje (aspectos aún no debidamente calificados. También en las proximidades de este circuito principal se encuentran la mayor disponibilidad de pistas de esquí en los Cerros Catadral y Bayo (Argentina) y Antillaca y Osorno (Chile) a los que podría agregarse la habilitación, a tales efectos, del Cerro López y del Tronador, que por otra parte, prolongarían los meses de práctica de este deporte invernal.

Para finalizar con esta breve glosa de algunos aspectos contenidos en el importante estudio realizado por BID-INTAL para el "Estudio turístico integrado de la Región de los Lagos" cabe transcribir algunas recomendaciones que se hacen con respecto a la ciudad de Bariloche:

"... esta ciudad no presenta una imagen definida, pues por un lado se pretende, a través de elementos secundarios, tratar de conservar una imagen de la tradicional población de montaña, por otra la de una ciudad moderna, impersonal, expresada por sus edificios en altura de arquitectura convencional y con algunos elementos decorativos que pierden importancia con relación a la totalidad"

"Es imposible pretender retomar un carácter perdido, pero se puede controlar su evolución futura... tratando de poner en valor algunas de sus características, como la relación paisaje urbano-paisaje natural, que corre peligro de perderse... lograr equilibrio en sus densidades urbanas admitiendo un volumen considerable de población sin extender el ejido urbano... recuperar su escala humana y por sobre todo buscar una imagen nueva, adecuada a su vocación actual, que no exprese desajuste con el sitio natural"

"encarar acciones a través de normas reguladoras que aprovechando la configuración natural del terreno, establezcan diferentes limitaciones de altura para los edificios... con el fin de asegurar el asoleamiento necesario a los edificios y calles, acelerando el tiempo de deshielo de sus aceras, al mismo tiempo que se mantienen las visuales hacia el lago".

"Ello contribuirá a presentar una imagen contemporánea, expresión de un centro turístico de importancia y adaptada a un sitio natural de fuertes características, sin perder escala humana... enfatizar el mejoramiento y preservación del paisaje en las rutas de acceso y en el circuito chico que incluye la zona del Liao-Liao."

"Con relación al equipamiento turístico... se propone la instalación en el casco urbano de una pista de patinaje sobre hielo... la creación de un centro de convenciones... una pileta de natación cubierta para invierno y verano... baños sauna... y, para épocas de verano la organización de actividades tales como excursiones a caballo, a pie y para la práctica de deportes como golf, tennis, etc".

1.5. Area de influencia regional.

En el punto 1.1. se ha descripto el radio nacional y binacional del área turística con centro en S.C. de Bariloche. Se trata ahora de determinar la otra cara de su funcionalidad en su carácter de centro regional de actividades económicas y prestador de servicios, en su área de influencia.

En el trabajo realizado por el CFI y la Secretaría de Planeamiento de la Provincia de Río Negro, Bariloche ha sido catalogado como centro urbano de primer nivel dentro de la provincia, en un parangón muy similar al de Gral. Roca y ello en función de los medios de accesibilidad y transporte, comunicaciones, servicios de salud, educación, seguridad, finanzas, administración, recreación, industria, etc. que cada uno dispone.

En el trabajo de la Prof. Deguiristain de Roccatagliata, que aquí glosamos, se ha propuesto determinar el área de influencia regional de Bariloche en base al análisis de tres sectores principales: 1) de influencia comercial, 2) de influencia cultural y sanitaria y 3) de influencia de servicios. Para ello se utilizó el método de distinguir ciertas actividades localizadas en la ciudad de Bariloche y analizar, mediante encuesta, la proyección regional de las mismas. Los resultados han sido los siguientes:

a) Sector de influencia comercial.

. Carnes

Bariloche es consumidora de carne vacuna en gran porcentaje debido, fundamentalmente, a la población fluctuante turística. La zona de contorno no se caracteriza por ser productora de este tipo de carnes ya que se tropieza con inconvenientes climáticos y topográficos además de las restricciones impuestas por Parques Nacionales. Por estas razones Bariloche trae este producto de consumo de áreas en su mayor parte extraregionales. En mínima proporción es aportada por estancias cercanas; un 30% procede de El Bolsón, Maitén y Esquel y el 70% restante de La Pampa y alrededores de Bahía Blanca. Por otra parte, Bariloche no aparece como redistribuidora de carnes a la región.

. Aves y huevos

En el centro urbano principal se producen unos 50.000 pollos anuales por galpón, lo que es suficiente para abastecer al comercio pero no a la hotelería. Este tipo de criadero en la zona no es muy rentable por el requerimiento de galpones de doble pared y calefacción durante todo el año. La hotelería depende de pro-

veedores en su mayor parte de Buenos Aires. Bariloche, en este rubro, actúa como distribuidora cubriendo una amplia zona de influencia desde San Martín de los Andes por el Norte hasta Esquel en el Sur e Ing. Jacobacci en el Este.

. Verduras, frutas y hortalizas

Existe un pequeño abastecimiento local por medio de chacras y quintas localizadas en el Ejido Urbano, Pilcaniyeu, Comallo y Angostura y también envíos desde el Bolsón de: papas, fruta chica y de verduras. Las hortalizas desde Esquel y Epuyén. Sin embargo, el grueso del consumo es abastecido, según la "primicia", desde Tucumán, Salta, Mendoza y el Alto Valle. La redistribución de estos productos desde Bariloche es casi insignificante por cuanto los camiones o el ferrocarril que transporta la mercadería van dejando los productos en las poblaciones del área de influencia de la ciudad.

. Productos de cranja

Dentro del Ejido Urbano existen tambos como los de Liao-Liao, Colonia Suiza, Península de San Pedro y la del camino a Pilcaniyeu, pero la mayor parte procede de Santa Fe, Buenos Aires y Graf. Roca. Bariloche actúa como redistribuidora de algunos de estos productos, especialmente en el sector Sur y Este de su área de influencia ya que hacia el Norte son abastecidas en forma directa por el movimiento de camiones en la ruta nacional o desde el Alto Valle.

. Alimentos envasados y conservados

La producción de estos alimentos en el lugar es prácticamente nula, salvo el embotellamiento de gaseosas, dulces, chocolate y productos menores. Existen cuatro almacenes mayoristas importantes que reciben estos productos desde Buenos Aires, Bahía Blanca, Córdoba, Mendoza y Alto Valle, a la vez que los redistribuyen cubriendo una zona de influencia que se extiende hasta San Martín y Junín de los Andes al Norte, Bolsón, Esquel y Maitén al Sur y Pilcaniyeu, Comallo e Ing. Jacobacci al Este.

. Productos de uso no duradero

La provisión de ropas, calzados e indumentaria en general, se realiza desde Buenos Aires cuyas grandes empresas vienen directamente a vender a Bariloche.

Las pequeñas abastecen a pueblos de la zona de influencia. No existen en Bariloche mayoristas pero sí grandes tiendas que no encuentran competencia sino en Esquel hacia el sur y el Alto Valle y Bahía Blanca hacia el Norte. Por lo tanto Bariloche tiene una zona de venta que cubre hasta San Martín de los Andes hacia el Norte, Esquel hacia el Sur, Maquinchao al Este y alcanza proyección internacional hacia Chile por el Oeste.

Productos de uso duradero

Integran este rubro artículos del hogar, amoblamiento, automóviles, etc. La fuente de provisión procede de Buenos Aires, Rosario, Bahía Blanca y Neuquén. El transporte es preferentemente por ferrocarril y las ventas cubren zona de influencia de San Martín, Collón Curú, Pilcaniyeu, Comallo, Jacobacci, Maquinchao y El Bolsón, ya sea en forma directa o a través de sucursales radicadas en algunos de esos pueblos, de las principales firmas de Bariloche.

Artesanía y pequeña industria

Estas son altamente dependientes de la actividad turística y usan materias primas regionales y extra-regionales. La producción es vendida fundamentalmente en Bariloche aunque algunos artículos de calidad han alcanzado ciertos mercados en el resto del país trabajando sobre pedidos. No existe actividad industrial mayor propiamente dicha.

Los principales rubros de la actividad artesanal son: 1) los tejidos, cuya elaboración es predominantemente familiar con ausencia de talleres, lo que origina problemas de mano de obra en épocas de mayor afluencia turística. El 80% de las ventas que se realizan en Bariloche enviándose el 20% restante a mayoristas de Córdoba y Buenos Aires.

2) maderas: en este rubro se pueden distinguir algunas variantes. La de objetos de madera para decoración que trabaja con material local y venden especialmente a turistas. La de muebles que emplea madera local de ciprés, cohue y lenga; su fabricación es de tipo artesanal y las ventas son fundamentalmente locales excepto pedidos especiales. La fábrica de viviendas de tipo montañosas con materia prima de ciprés proveniente del Bolsón con ventas que abarcan toda la zona andina sur. Los aserraderos que trabajan con madera regional procedente del Sur del Par-

que Nahuel Huapi (El Bolsón, Epuén, Los Rapollos) o pequeños establecimientos que emplean madera de árboles de las montañas para la construcción de caminos o de clareo y limpieza.

3) cerámicas: es quizá el rubro que va adquiriendo características de pequeña industria con pequeños talleres y la conocida Cerámica Bariloche, la venta se realiza en su totalidad en la propia ciudad.

4) dulces y chocolates: se encuentran establecidas varias fábricas de chocolate en el Ejido de la ciudad que últimamente han adquirido bastante expansión. Las ventas se realizan en la propia ciudad, en el área regional de San Martín al Bolsón y en los centros urbanos importantes del país como Buenos Aires, Rosario, Mendoza, etc. Con respecto a los dulces las principales elaboradoras se encuentran en El Bolsón y distribuyen en un radio similar al de chocolates.

b) Sector de influencia cultural y sanitaria.

. Influencia cultural

La ciudad está bien provista de establecimientos dedicados a la enseñanza primaria y secundaria. Su área de influencia cubre el Ejido urbano y son muy escasos los alumnos que provienen de localidades externas debido, fundamentalmente, a la carencia de transportes regulares.

Se encuentra localizada una delegación de la Universidad Nacional del Comahue cuya sede es Neuquén. Esta delegación permite cursar las materias correspondientes al primer año de orientación que es común a todas las carreras que se dictan en la Universidad. A ella concurren alumnos desde la zona Sur hasta Esquel y la oriental hasta Maquinchao ya que los del sector norte como San Martín o Junín de los Andes preferentemente van directamente a la ciudad de Neuquén.

También se encuentran Institutos de investigación cuya proyección espacial es caracter regional, nacional e internacional. Los más importantes son: a) La Fundación Bariloche, fundada en 1963 que realiza trabajos de investigación e interdisciplinarios en múltiples ramas de la ciencia y la tecnología; b) El Instituto de Tecnología Agropecuaria, cuya estación experimental en Bariloche tiene un radio de influencia que abarca toda la Patagonia y del cual dependen varias agencias de extensión ubicadas en diversas localidades de esa región. (Junín

de los Andes, Bolsón, Esquel, etc.); c) el Centro Atómico, dedicado a la investigación y formación de físicos capacitados en tecnología nuclear.

La ciudad es redistribuidora del diario Río Negro hasta un área que comprende Villa Angostura, Traful, Comallo y Bolsón.

. Influencia sanitaria

Lo más importante por su proyección regional es la acción del Hospital Zonal Provincial con sede en Bariloche, cuya área de influencia es bastante extensa. Esta acción no es directa en el sentido de atender a todos los pacientes de la zona sino que se ejerce a través de hospitales rurales con servicios no especializados y que dependen del hospital de Bariloche. Las localidades que cuentan con aquellos servicios son: Pilcaniyeu, Comallo, Ing. Jacobacci, Bolsón, Rorquinco y Maquinchao y, con sala de primeros auxilios: Lago Puelo, Cholla y El Haitén.

c) Sector de influencia de los servicios.

. Comunicaciones

Cuenta con una emisora de radio local LUB cuya potencia alcanza un radio de unos 300 Km., que cumple en su programación un servicio comunitario y gratuito para mensajes no comerciales. El único canal de TV, en cambio, transmite en circuito cerrado y cubre sólo un sector del Ejido, desde la estación del FF.CC. hasta Heliportal.

La central de ENTEL instalada en Bariloche posee una línea hacia San Martín de los Andes, 2 a Villa Traful, 2 al Bolsón y a Esquel, 1 a Jacobacci y otra a Neuquén, con 2 líneas a Bahía Blanca y 1 a Buenos Aires.

El sistema de microondas enlaza a Bariloche con Buenos Aires, Bahía Blanca y Esquel.

Con respecto a correos y telecomunicaciones es cabecera regional y actúa como redistribuidora de la correspondencia a una área de influencia que abarca desde San Martín al Norte hasta Esquel al Sur, Maquinchao al Este y, al Oeste, envía hasta el Sur de Chile por el paso Pérez Rosales. En casi todas las poblaciones dentro de esta área de influencia existen sucursales zonales, oficinas o estafetas, según la importancia de las mismas. La correspondencia llega y se despa -

cha por vía aérea en tanto que para encomiendas se usa el ferrocarril, de estas últimas el movimiento más intenso es con El Bolsón. Para telegramas hay tres canales directos con Buenos Aires y, en Villa Catedral, un servicio de radio móvil mundial que funciona en la temporada de invierno.

. Transporte

Desde Bariloche existen servicios regionales por automotor de larga distancia que la vinculan con las principales ciudades del resto del país y, a escala regional, algunas empresas locales cumplen viajes regulares a las localidades del entorno hacia el norte y sur; hacia el Este el transporte está mejor atendido por el ferrocarril. También hay servicios de transporte automotor de cargas para el área regional.

En cuanto al transporte aéreo existen vuelos directos a las principales ciudades del país y a Chile. En cuanto a nivel regional, LADE la vincula con Neuquén, Bolsón, Maitén, Esquel y la Patagonia Austral.

. Energía y combustible

La producción de energía está en manos de la Cooperativa Eléctrica que cumple sólo una función local e incluso adquiere la que se produce en la central Mascardi. Solamente en el caso que en el futuro se interconecte, la central hidroeléctrica de Alicurá a la red urbana de Bariloche ésta dejará de ser productora para convertirse en distribuidora de energía.

Con respecto a combustibles, Bariloche los recibe de Cafía Blanca por vía férrea y desde Plaza Huincul y Neuquén por carretera a depósitos instalados en su planta urbana y a partir de allí distribuye por automotor a las localidades de Villa Angostura, Mascardi, Pilcaniyeu, Las Bayas, Maitén y El Bolsón, dentro del ámbito regional.

. Servicios bancarios

Existen numerosas entidades bancarias públicas y privadas en Bariloche, las que proveen apoyo comercial a la industria y el agro hasta un radio que alcanza hasta Junín de los Andes al Norte, Bolsón al Sur y Pilcaniyeu y Jacobacci al Este.

Seguridad

La Gendarmería Nacional está representada en Bariloche por la Agrupación Rfo Negro que tiene bajo su control toda la zona de frontera que se extiende desde la Provincia de Neuquén hasta la de Chubut y de ella dependen tres escuadrones asentados, respectivamente, en Bariloche, San Martín de los Andes y El Bolsón.

El Ejército Argentino tiene instalada la Escuela de Ingenieros de Montaña y la Escuela de Instrucción dependientes del 5° Cuerpo de Ejército con asiento en Bahía Blanca.

La Policía Provincial de Rfo Negro tiene asiento en Bariloche y jurisdicción sobre el departamento del mismo nombre.

Por último Parques Nacionales posee la Intendencia del Nahuel Huapi instalada en Bariloche que tiene bajo su jurisdicción el área del parque homónimo y Los Arrayanes.

d) Síntesis del límite de influencia regional

La superposición de los radios de influencia de cada tipo de actividades que tiene su asiento en Bariloche, y que en detalle se ha analizado más arriba, permite determinar un área que, en síntesis, podemos denominar de influencia regional.

En este sentido cabe distinguir tres ámbitos:

El primero, que podemos denominar de influencia absoluta, se extiende desde Truful, al Norte, Pilcaniyeu al Este y El Fotel al Sur.

El segundo, que denominaremos de influencia general, comprende desde San Martín de los Andes al Norte, Ing. Jacobacci al Este y El Bolsón al Sur.

El tercero, donde se ejerce una influencia relativa, llega hasta Junín de los Andes al Norte, Maquinchao al Este y Esquel al Sur.

Los cuatro radios tienen por frontera occidental el límite con Chile. (Ver Figura N°7).

1.6. Conclusiones

- . Bariloche aparece como el centro de mayor jerarquía turística en la zona andina de la patagonia septentrional con dos sub-áreas encabezadas por S. Martín de Andes y Esquel. La evolución demográfica lo caracteriza como el más dinámico de la región.
- . La función turística puede ser ampliada y consolidada mediante la mejora de los circuitos turísticos existentes y la integración de circuitos binacionales con la Rca. de Chile. La adecuación y complementación de la red vial existente adquiere para ello una primera prioridad.
- . La función económica de la ciudad está caracterizada casi exclusivamente por la prestación de servicios turísticos a escala nacional e internacional y en menor grado, por actividades comerciales, culturales y otros servicios de un ámbito regional de influencia.
- . El espacio regional se encuentra aún debidamente polarizado en torno a Bariloche. En cierto sentido se advierte una falta de vocación regional de la ciudad que en muchos aspectos tiende a relacionarse con centros urbanos más alejados e importantes, como Bahía Blanca y Buenos Aires, que a comunicarse más estrechamente con su entorno regional.
- . Si Bariloche lograra poner bajo su influencia a centros urbanos como Junín y San Martín de los Andes, Maquínchao y Esquel, ampliaría apreciablemente su área de influencia y adquiriría el carácter de verdadera capital regional. Sin embargo, la inclinación de San Martín de los Andes de relacionarse con Zapala-Neuquén y de Esquel con el valle inferior del Río Chubut, bastante lógica por pertenecer a distintas jurisdicciones provinciales, o, eventualmente con Ing. Jacobacci, ponen "freno" a las aspiraciones regionales de Bariloche. Otro "freno" lo constituye la falta de vocación regional que hemos mencionado y que suele manifestarse en ciudades del tipo turístico, sin perspectivas inmediatas de desarrollo industrial.
- . Dado el relativo aislamiento de esta región andina con el resto de los centros urbanos del país, en función del eventual desarrollo que la misma adquiere con el tiempo, puede generarse la necesidad de conformar un "polo" regional. En

este sentido, Bariloche aparece con las mejores perspectivas para asumir tal rol funcional y, tanto los patrones de su estructuración urbana como sus funciones político-administrativas, deberán organizarse con miras a tal fin.

La forma con que tal función prospectiva de la ciudad deba armonizar con la ocupación del espacio y preservación del paisaje natural, es un tema que debe ser particularmente resuelto en toda propuesta de "Ordenamiento Urbano de S.C. de Bariloche."

- Las relativas 'incertidumbres' que surgen de este encuadre regional deberían resolverse, a nuestro juicio, mediante un estudio completo de las perspectivas de desarrollo regional que comprenda no sólo los aspectos turísticos y de servicios sino los de la producción agropecuaria y, eventualmente, industrial. Al mismo tiempo pensamos que este encuadre futuro no debe postergar las acciones y decisiones que deban adoptarse para adecuar a la ciudad de Bariloche para cumplir el rol funcional que actualmente posee, propiciar su desarrollo futuro, y adecuarla para su mejor inserción en el paisaje natural.

1. ENCUADRE REGIONAL - Notas

- (1) "Desarrollo turístico integrado para la Región de Los Lagos" - Estudio Preliminar - BID-INTAL - 1975.
- (2) "San Carlos de Bariloche, la ciudad y la región". Por Susana Begufristain de Roccatagliatta. Trabajo de tesis dirigido por el Dr. Alfredo Stragusa, Universidad del Salvador. 1975.
- (3) El desarrollo de este punto se ha basado en el trabajo de BID-INTAL, op.cit.
- (4) El desarrollo de este punto se ha basado en el trabajo "San Carlos de Bariloche, la ciudad y la región" por Susana Begufristain de Roccatagliatta. Universidad del Salvador - 1975.

2. SITUACION URBANA ACTUAL

2.1. Estudio del sitio

2.1.1. (1)

Tanto desde el punto de vista fisiográfico como climático, la ciudad de Bariloche se encuentra ubicada en el límite de dos zonas netamente diferenciadas: el sector cordillerano andino hacia el Oeste y la meseta patagónica al Este. Dada la apreciable extensión del Ejido Municipal, que alcanza unos 50 kms. en sentido Este - Oeste, ésta diferenciación es fácilmente perceptible aún dentro de su área. Examinaremos sus rasgos principales: (ver fig. 8 a), b), c) y d).

a) Régimen de vientos

La región en general se encuentra bajo la influencia de los vientos procedentes del Pacífico Sur, los que chocan contra la barrera orográfica o penetran por los valles trasandinos motivando las mayores precipitaciones. Estas condiciones, sumadas a las características del suelo, permiten el desarrollo de un tupido bosque sólo hacia el Oeste.

El predominio de los vientos desde el sector Oeste es absoluto, por cuanto las frecuencias de los que soplan desde el O., NO y SO representan el 82,8% del total anual. A los períodos de calma sólo le corresponde un 9,3% cuya mayor frecuencia se da entre los meses de abril y julio. Por otra parte, la velocidad que alcanzan los vientos del Oeste es considerable, con promedios de 80 kms/h y ráfagas máximas de 150 kms/h en Bariloche y 241 kms/h en Cerro Catedral.

El régimen local de vientos (brisas de valle y montaña) es débil y se desarrolla durante los días de calma, soplando hacia las cimas durante el día y es descendente por la noche.

b) Régimen térmico

La marcha anual de las temperaturas ofrece en verano una media de 13,6 °C (con máxima media de 20,3 °C y mínima media de 7,5° C) y en el invierno una media de 2,6° C con máxima media de 6,5° C y mínima media de -0,2° C.

La variación diaria periódica de la temperatura (diferencia entre la máxima y mínima media mensual) permite apreciar la transición este-oeste que hemos señalado dentro de la región y del ejido, por cuanto en la ciudad la amplitud es de 13,2° C en verano y en el Aerodromo, a sólo 11 kms. - al Este, alcanza a 16,8° C, reduciéndose al mismo tiempo la humedad y la nubosidad, rasgos que indican el comienzo del régimen térmico continental a sotavento de la cordillera.

En cuanto a las heladas, en Bariloche se registran 82 por año, siendo el período principal entre Junio y Setiembre (con un máximo en Agosto) y algunas esporádicas en Abril y Noviembre. Condiciones similares se hallan en Isla Victoria, Puerto Blest y Laguna Frías, pero, hacia el Este de la ciudad la frecuencia de heladas aumenta rápidamente: en el Aeropuerto se registran 103 por año y 132 en Maquinchao (200 kms. al Este).

c) Régimen pluvial

En la zona de Bariloche se producen precipitaciones intensas en invierno y relativamente escasas en verano. Entre abril y setiembre cae aproximadamente del 75% al 80% de la suma anual. Las diferencias que se registran en el sentido Oeste-Este, y que venimos señalando para los diferentes aspectos climáticos, son aún mas notables en cuanto al volumen de precipitaciones. Importantes variaciones se producen en sólo 90 kms. a lo largo de los 41° de latitud; así, en Pto. Blest la media anual es de 2.922 mm., en S. C. de Bariloche (45 km. hacia el Este) de 1.018 mm. y en el Aerodromo (otros 11 kms al Este) de 741,8 mm., y en Pilcaniyeu (36 kms. más alejada) la medida se reduce a 335 mm.

Tal distribución es consecuencia de la orientación de la Cordillera, normal a los vientos predominantes del Oeste, y a la circunstancia que aquella no presenta un macizo cerrado (como es el caso al norte del paralelo 38° de latitud) sino que se encuentra quebrada y semiabierto hacia el oeste por los valles transversales).

En cuanto a las precipitaciones de nieve, principal atractivo turístico de invierno, el régimen varía notablemente a medida que se asciende en altitud, en tanto que las cumbres de los cerros permanecen cubiertas de nieve durante todo el invierno, en la ciudad y zonas bajas no perduran.

En la planilla transcribimos los datos de registro de nieve provistos por la Estación Meteorológica del Aeropuerto de Bariloche para los últimos años:

AÑO	1974		1975		1976		1977	
	Días c/ nieve	Alt.max cms.	Días c/ nieve	Alt.max cms.	Días c/ nieve	Alt.max cms.	Días c/ nieve	Alt. max. cms.
Abril	-	-	-	-	1	0	-	-
Mayo	3	0	-	-	1	0	1	0
Junio	15	8	2	s/d	7	15	8	18
Julio	11	12	12	s/d	11	6	12	14
Agosto	6	10	8	s/d	6	12	8	5
Septiembre	-	-	5	s/d	-	-	-	-
Octubre	3	5	2	0	1	0	-	-

De acuerdo a la misma fuente de información, en el área urbana hasta la altura de la calle A. Gallardo puede estimarse en un 30 % la altura de las nevadas y, por arriba de dicha calle, hasta un 100 %.

La marcha de la humedad relativa y de la nubosidad es similar a la señalada para las precipitaciones, alcanzando un máximo en invierno - (para julio es tres veces la correspondiente a enero). La nubosidad total aumenta notablemente al acercarse a la cordillera, y entre el Aerodromo y la ciudad de Bariloche el promedio de días con cielo cubierto aumenta de 99 a 158,2, respectivamente. (Fig. 8a, 8b, 8c y 8d).

Conclusiones

a) El clima de Bariloche y sus alrededores se caracteriza por un régimen que podría considerarse como transicional entre el continental de las zonas orientales y el marítimo de las occidentales. Con humedad, nubosidad y precipitaciones elevadas durante el invierno y reducidas en verano y sometida a la acción constante de vientos que soplan desde el Oeste, con escasos períodos de calma a fines del otoño.

b) Las variaciones climáticas Oeste-Este, son fácilmente perceptibles dentro de los límites del Ejido Municipal y acompañan las variaciones fisiográficas que se producen en el mismo sentido. Desde este punto de vista, la extensión urbana que se ha orientado hacia el Oeste parece buscar la relativa protección que proveen la cadena de cerros occidentales y las abundantes masas boscosas, aún a costa de los conflictos ambientales, estéticos y ecológicos que ello genera en ese sector.

2.1.2. Características fisiográficas

2.1.2.1. Evolución geomorfológica del área de estudio

Resulta de sumo interés para la mejor interpretación de las características actuales y eventual evolución futura de la morfología física - de Bariloche y sus alrededores, efectuar un breve examen de su transformación geomorfológica desde lejanas eras geológicas, según ha sido descripta por el Doctor Alfredo Siragusa en su trabajo "Geomorfología del Valle Encantado del Rfo Limay" (2).

Al comienzo del Pleistoceno el descenso general de la temperatura de la tierra permitió la acumulación de grandes masas de nieve que fueron transformándose en neviza y luego en hielo, con espesores que alcanzaron más de mil metros, recubriéndose todo el relieve, sumamente escabroso, en esa faja montañosa del oeste. El manto de hielo escurría desde las alturas hacia los bordes. El derrame de los hielos alcanzaba por el oeste hacia el mar, mientras que hacia el Este las mesetas patagónicas, levemente inclinadas en esa dirección, hacían escurrir los hielos hacia el oriente, alcanzando a veces el Atlántico.

Durante las etapas interglaciarias se retiraban los hielos, quedando, sobre las zonas que habían sido ocupadas, la morfología típica del modelado glaciario. Así, por ejemplo, los depósitos de morenas quedan como testimonio. En los deshielos, poderosos ríos lograron modificar algo la morfología glaciaria. Un ascenso de temperatura motivó el derretimiento paulatino del hielo de la Epoca Glacial y con ello fue apareciendo la fisonomía actual del paisaje. Los profundos surcos que ocupaban los glaciares constituyen hoy la cuenca de los lagos y el hielo que hoy cubre el Cerro Tronador es apenas un remanente de la extensa capa que en otra época existió en la zona cordillerana. Los mallines fueron lagos glaciarios en etapa final de desecamiento, mientras que los lagos que perduran se ven rodeados por lomadas morénicas y muestran una indudable fractura glaciaria.

En los últimos años la mengua de los hielos es muy rápida. Los rastros se reducen a la cordillera y van quedando en descubierto los valles transversales en forma de portillos bajos. La acción retrócedente del drenaje al Pacífico avanza sus cabeceras hacia el Este capturando lagos que violentamente descargarán al Oeste.

El descenso del nivel lacustre es muy acelerado. Las capturas son cada vez más rápidas y, por ejemplo, el Río Manso, más dinámico que el Río Limay, va capturando los lagos Steffen, Martín, Christie; luego al Hess, al Frencck, al Roca, al Felipe y al Lince, más adelante al lago Los Moscos y por medio de él al lago Mascardi. Ya el drenaje Sudeste del Tronador deja de aportar al Limay y al lago Mascardi, que por el brazo Nordeste drenaba por el lago Gutierrez al Nahuel Huapi, no lo hace más. Va descendiendo

su nivel requerido por la profundización del río Manso y a través del Mascardi también fugan al Oeste las aguas del lago Guillermo.

Actualmente asistimos a otros actos de esta serie. El lago Gutierrez dificultosamente alcanza el lago N. Huapi por el arroyo Gutierrez que sigue hacia el Norte. Por su extremo Suroeste los encontramos separados -- por un angosto aterrazamiento donde se observa un drenaje incierto que vuela temporalmente parte hacia el Pacífico y parte hacia el Atlántico. De acuerdo a los principios de la geomorfología fluvial, la pendiente Pacífica es la más vigorosa, sin duda, el lago Gutierrez dejará de aportar al -- Atlántico. Esteo no tardará en producirse dado los terrenos desleznables del mallín que forma la barrera de contención hacia el Oeste.

Avanzando hacia el futuro, se puede decir que la tendencia natural lleva a los actuales lagos a anularse por encenagamiento y por descenso de nivel de base de los desagües. Los espejos lacustres aparecen fraccionados. Es evidente que la cuenca que desagua al Pacífico a través del Río Manso, -- se va prolongando a expensas de la Pendiente Atlántica. Al Limay irá cada vez menos agua. El Valle del Río Negro y el inferior del Limay, que basa su economía en el uso del agua fluvial para riego, languidecerá. Las grandes -- obras hidráulicas quedarán como una muestra poco útil hacia el futuro.

No podemos omitir transcribir la opinión del Doctor Siragusa cuando expone que esa tendencia natural a la pérdida de caudales para el Río Negro puede ser corregida. Estima necesario hacer una serie de obras complementarias en la cuenca del Río Manso Superior. En primer lugar, un dique -- aguas arriba de la Cascada de los Azerces que restituya hacia el lago N. -- Huapi los Mascardi, Guillermo, Hess, Freck, Roca, Felipe y Lince. En una segunda etapa, volver hacia el río Limay los lagos Mascardi y Steffen. El -- dominio de esta cuenca sería muy importante por cuanto la vida de las obras del Chocón quedaría asegurada y el valle de regadío perduraría con toda la potencialidad prevista y las generaciones futuras agradecerán la previsión de los hombres que actualmente dominan esta cuenta pequeña pero vital.

Terminada la retracción de los glaciares y al cambiar las condiciones del clima regional, haciéndose más seco, comienza a prevalecer la acción

desintegradora del clima, los torrentes y los vientos; de esta manera se generan en algunos sectores un paisaje ruiniforme del cual encontramos - en diferentes lugares rocas de las más curiosas formas que son las que hoy llaman la atención del visitante.

2.1.2.2. Fitogeografía

a) Características

En el análisis de este punto tomamos la descripción de la fitogeografía en todo el Parque Nacional Nahuel Huapi por cuanto consideramos que es la escala a través de la cual se puede comprender mejor las características que prevalecen dentro del área de estudio. A tal efecto, este punto está desarrollado en base al trabajo del Profesor Mario Grondona (3) del cual efectuamos una síntesis y, en ocasiones, transcribimos textualmente - parte del mismo.

Los caracteres ambientales del Parque Hac. N. Huapi (ubicado entre los 40° 20' y 41° 35' S, en el sector septentrional de los Andes Patagónicos con una extensión de 785.000 Hás.) en particular la topografía montañosa, clima templado al N. y frío al S., elevados promedios de precipitaciones anuales y numerosos ríos y lagos, han favorecido el desarrollo de un -- denso tapiz vegetal arbóreo que cubre las laderas de las montañas hasta alturas de 1.600 a 1.700 m. sobre el nivel del mar.

Estos bosques constituyen una prolongación de los bosques valdivianos que penetran desde las regiones cordilleranas de Chile y se difunden - por las laderas orientales hacia la Patagonia extrandina. Como son bosques montanos, a medida que se avanza hacia el Sur y se asciende en altitud el - número de especies es menor y, en cambio, el número de individuos de cada - una es mayor. Por el tamaño, forma, densidad y variedad de especies, estos bosques constituyen uno de los elementos más destacados del paisaje de este Parque Nacional y se configuran en factor fundamental del atractivo turístico de la región.

Estos bosques ocupan una estrecha faja de unos 50 kms. de ancho. La dirección transversal de los valles permite que la vegetación se beneficie con la humedad transportada por las masas de aire procedentes del Pacífico que se traduce en abundantes lluvias y nevadas.

La variedad de formas del relieve determina la presencia de micro-climas: la humedad relativa, más elevada en las laderas de las montañas que en los valles, favorecen el desarrollo de comunidades boscosas -- higrófitas ó bien mesófitas, favorecidas por la menor evaporación e insolación que provee una densa capa de nubes. Limitan la expansión en altura de este bosque las bajas temperaturas, la intensidad del viento y el espesor del manto de nieve. Por su parte, el límite inferior del bosque está determinado por factores inversos: sequías y falta de humedad, unida a mayores temperaturas y amplitudes térmicas.

Los suelos de la superficie del Parque N. Huapi (en constante evolución por los aportes hídricos), se caracterizan por su inestabilidad; su bajo porcentaje de arcilla les da escasa compactación y la acción de fuertes lluvias favorecen el arrastre. Cuando las laderas están cubiertas de vegetación la red de raíces y capa de restos vegetales afirman el suelo, reemplazando a las arcillas. En cambio, donde hay cortes de caminos, incendios y sobre-pastoreo, la erosión hídrica suelo ser rápida y muy intensa.

Estos suelos son muy livianos, formados sobre todo por sustancias orgánicas provenientes de la caída, amontonamiento y humificación del follaje de las plantas, restos de troncos y ramas descompuestas. Este manto orgánico es mayor hacia el Oeste (Pto. Blest y Laguna Frías); en cambio, hacia el Este, cuando las masas arbóreas van raleando, el aporte de materia orgánica se hace menor y se observa el afloramiento de rocas del subsuelo. De ahí que el repueble natural de los bosques sea más seguro en el Oeste mientras que al Este la perpetuación natural es mucho más difícil de lograr.

La flora del distrito septentrional se desarrolla bajo un clima menos rígido y es mucho más rica en especies arbóreas de alto porte, de copa frondosa y especies perennifolias.

Recorriendo el Parque Nac. N. Huapi de Oeste a Este, es posible advertir la disminución de la talla media de los árboles en esa dirección, así como un cambio en su composición. Se puede distinguir:

- 1) un sector occidental o de bosques higrófilos,
- 2) un sector intermedio o de bosques mesófilos
- 3) un sector oriental o de estepas arbustivas o herbáceas.

1) El sector occidental, o andino propiamente dicho ocupa una faja de unos 15 Kms. de ancho al Oeste del lago N. Huapi, (área Pto. Blest, lago Frías, brazo Tristeza). Es florísticamente el más rico en especies y la vegetación es más cerrada y exuberante, correspondiendo a lluvias y nevadas abundantes. Son bosques pedemontanos higrófilos y perennifolios que se destacan por el alto porte de sus especies, con una altura media de 20 a 25 metros y ejemplares que pueden pasar los 40 metros. La vegetación se complementa con especies arbóreas de menor talla y existe un denso sotobosque de especies arbustivas. Las comunidades higrófilas ocupan las laderas de los cerros hasta 900 y 1.000 m. de altura. Mas arriba hasta 1.500 m. aparecen las caducifolias con predominio de una sola especie: la lenga y con menor intensidad el hirc. Por encima de esta altura la lenga es achaparrada o enana debido a la presencia de nieves persistentes y a la velocidad del viento.

2) En dirección al Este toda el área situada al Este de la orilla oriental del lago N. Huapi y los lagos Gutierrez, Mascardi (brazo Oriental) y Guillermo y, de ahí hacia el Sur, posee un clima bastante más seco que el sector anterior. La gradual disminución de las precipitaciones determina una correlativa reducción de la talla media de los árboles, el bosque es menos denso apareciendo especies más adaptadas a ambientes más secos -- (higrófitas y mesófitas perennifolias) entre las que predominan el colihue y el ciprés.

Estos bosques ocupan desde la costa de los lagos hasta una altura de 900 a 1.000 m. El colihue es frecuente cerca de ríos y orillas de lagos en tanto que el ciprés prefiere los faldeos escarpados o afloramientos ro-

cosos. Esta asociación coihue-ciprés marca una faja de transición entre los bosques occidentales más húmedos y los orientales más xerófilos. En la parte montañosa del área y entre los 1.000 y 1.600 m. vuelve a aparecer el bosque de lenga. En las laderas orientales de los cerros son frecuentes los arbustos bajos y espinosos representantes de la estepa patagónica y, hacia el Este, a veces se presentan bajos bosques de ñire que se vuelven más ralos y van perdiendo altura.

La repoblación espontánea de estos bosques después de un incendio o extirpación, es lenta e incompleta: la parte inferior de los faldeos suele repoblarse con mayores espacios libres de los que había antes y, en cuanto a la faja superior de lenga, se repuebla parcialmente y a veces desaparece. Este es un indicio de que los bosques de la parte oriental del área andina austral están actualmente en franca decadencia y su límite oriental está retrocediendo cada vez más hacia el Oeste. La causa fundamental ha de ser climática pues el clima se está volviendo más seco y facilita la más rápida difusión de las especies arbustivas xerófilas propias de la estepa patagónica.

Da aquí el gran valor protector que encierran estos bosques y la necesidad de conservarlos, pues su destrucción implica a corto plazo la expansión de la estepa. En las zonas donde hay mayor concentración de población han sido sometidos a un proceso de clareo, y a veces de extirpación casi total, para ampliar las tierras destinadas a lotes o a las actividades ganaderas o simplemente donde se han concedido permisos de explotación forestal. Así se han hecho desmontes que en algunos casos han influido desfavorablemente en el régimen de los ríos, al permitir el escurrimiento demasiado rápido de las aguas de lluvias y deshielo, favoreciendo asimismo la producción de avalanchas de agua y piedras con los daños consiguientes.

3) El sector oriental o de la estepa arbustiva corresponde al área de transición hacia la estepa patagónica verdadera. Comienza poco antes del extremo oriental del lago H. Huapi y está constituida por una os-

tepa de arbustos bajos y hierba de tipo xerófila que representan el constante avance de la estepa patagónica en lucha con los últimos integrantes de las formaciones boscosas del Oeste. Hay escasos árboles de pequeñas -- tallas sobre todo en forma de bosque mesoxerófilos de ciprés. Asimismo -- hay galerías a orillas de los cursos de agua formadas por ñire, maitén, - molle, etc. pero el ancho de estas galerías es reducido y limitados a las riberas del lecho mayor.

b) El valor de los bosques del Parque Nacional N. Huapi.

Transcribimos aquí también las opiniones del profesor Mario Grondona, las que compartimos plenamente.

El valor de los bosques del Parque Nacional N. Huapi se puede estimar desde los puntos de vista biológico, estético y de la economía forestal.

Su importancia como reserva biológica surge del hecho de constituir un ambiente ideal para refugio y desarrollo de la fauna autóctona y es el área donde será necesario recurrir si se desean mejorar especies forestales indígenas. Además, constituyen la protección natural contra el avance de la estepa patagónica hacia el Oeste: es el elemento de protección contra la erosión hídrica en las laderas escarpadas y factor de regulación de los caudales fluviales y lacustres. De su conservación depende la regulación del régimen superficial y subterráneo de las aguas que al reunirse forman los arroyos, ríos y lagos de la región andino-patagónica encargados de regularizar el caudal de ríos muy importantes de los cuales depende el porvenir y el bienestar de buena parte de la Patagonia como el río Limay y el Negro.

Los Parques Nacionales deben, por consiguiente, ser mantenidos - en su carácter de verdaderos laboratorios para la investigación científica dado que al conservar y proteger sin excepción todas las especies que se hallan en ellos cumplen una función de trascendental valor. La composición y biología del tapiz vegetal condiciona a su vez ambientes favorables para la vida de la fauna y conservación del suelo y de las cuencas hidrográficas.

Desde el punto de vista estético, se trata de una de las áreas del territorio argentino que encierra mayores bellezas naturales, donde el medio físico sirven de marco a una flora y una fauna de excepción que se debe mantener a toda costa en sus condiciones prístinas para admiración de generaciones actuales y venideras.

Con respecto al punto de vista de la economía forestal sólo podría ser fuente de aprovechamiento de carácter conservativo. Para ello debe tenerse en cuenta que la explotación que se haga en él no incida en la cobertura del suelo, cuyo mantenimiento tiene muchísima importancia pues de él depende la existencia del actual tapiz vegetal y la alimentación superficial y subterránea de los cursos de agua y de los lagos. En este último aspecto, dado que las cuencas hidrográficas tienen su origen en las áreas de bosques de lluvias más intensas, particularmente en el Oeste, -- esos bosques deben ser considerados de protección. Debe tenerse siempre presente que son bosques marginales con la estepa y que por su escaso desarrollo, de Oeste a Este, ya se manifiestan allí cuasros evidentes de erosión, pérdida de cobertura vegetal y arrastre hídrico de la capa edafizada. Toda esta cuenca fluvio-lacustre se comporta como un gigantesco embalse que regula el aporte de agua a los ríos caisarios que llevan la vida y la actividad humana a valles de importancia nacional como el del río Negro.

Por otra parte, en estos bosques es frecuente el carácter sobremaduro y su deficiente sanidad forestal, con el tronco parcialmente podrido y atacado a menudo por insectos taladradores y hongos. En los bosques explotados se advierte un empobrecimiento acentuado de las masas, quedando solamente las especies no explotadas y ejemplares jóvenes de tronco demasiado delgado, o bien sobremaduros y enfermos. La explotación influye muchas veces en el proceso de regeneración natural pues faltan los árboles maduros y de mayor calidad que sirvan como "porta-granos". Estos factores adversos conducen a la ruptura del precario equilibrio ecológico y con ello se facilita la expansión de la estepa hacia el Oeste.

En la zona oriental del Parque N. Huapi ya se advierten evidentes signos de degradación de las zonas boscosas, por los daños causados --

por explotaciones de carácter destructivo, la transformación causada por distintas especies animales y las diversas actividades del hombre que los afecta, por ejemplo, en las variadas obras destinadas a la circulación - (caminos), a la residencia de turistas y las destrucciones causadas por - los incendios forestales.

c) La acción destructiva

A la importante acción destructiva realizada por la explotación - de los bosques, y que hemos mencionado mas arriba, se suma la acción de -- los animales, los incendios y otras transformaciones causadas por el hom- bre.

En el Parque N. Huapi han sido introducidas especies exóticas eu ropeas de ciervos, jabalíes y faisanes. Sólo en la Isla Victoria hay unos 1.500 ciervos que se han transformado en plaga, rompiendo el equilibrio - del bosque al devorar los renovales y descortezando, con sus aspás, a dis- tintas especies arbóreas. El jabalí también realiza una acción depredado- ra pero su presencia no es muy abundante. Los faisanes consumen grandes - cantidades de semillas de las especies forestales indígenas dificultando su reproducción natural, se estima que en la Isla Victoria hay cerca de dos mil. A esto se suma la acción del ganado doméstico: ramoneo y pisoteo que causa la erosión del suelo. Todas estas acciones producen la disminu- ción de la densidad del sotobosque, lo que dá una mayor aereación, pérdi- da de la humedad y mayor penetración de los rayos solares y configura un ambiente netamente adverso a la germinación de las semillas de las espe- cies autóctonas.

Los incendios muchas veces se originan en territorio chileno por la difusión que allí tiene la práctica del rozado a fuego del bosque como medio más rápido y económico para limpiar terrenos destinados a la agri- cultura y ganadería. A ello hay que agregar los que se originan en nues- tro propio territorio por imprudencia, negligencia o mala intención de po- bladores y turistas. Perdida la protección boscosa a raíz del incendio, - el terreno queda pronto reducido a roca viva, a causa de la fuerte erosión hídrica que ocasiona la pérdida de gran parte del terreno forestal. En las

laderas del cerro Cathedral se ha producido una sucesión vegetal provocada por los incendios. Las lenas y demás árboles han sido reemplazados por un matorral de caña coligua, palo piche y ñire que después del incendio se apoderan del terreno.

El área total afectada por quemazones es considerable y entre -- los años 1949 y 1962 se estima en 40.000 Has., sin incluir las de los parques nacionales donde todos los años hay focos provocados por descuidos -- de turistas y pobladores.

La Ley de Defensa de la Riqueza Forestal establece claras normas al respecto, también debe disponerse la divulgación por medios de difusión de las medidas de precaución así como el patrullaje aéreo, el uso de paracaidistas para combatir los focos y las torres de observación para -- detectarlos. Estas medidas, complementadas con una política de colaboración internacional con Chile que prohíba en los meses de verano los rozados a fuego en una faja de unos 10 Km. de ancho a ambos lados del límite internacional, permitirá ir disminuyendo las catástrofes forestales.

Las transformaciones causadas por el hombre son otro importante factor destructivo y degradante del tapiz forestal y vegetal. Como ejemplo puede citarse la construcción del camino a Chile desde el lago Espejo hasta el paso Puyehue donde el bosque de gigantesco coihues ha sido abatido con grandes topadoras para dar al camino un ancho de 50 metros. Inclusive la construcción del gran hotel LLao-Llao significó la eliminación del magnífico coihual que cubría la península de ese nombre y su su perficia está hoy invadida por molestas malezas como el abrojo.

Se ha pensado en recurrir a la reforestación de las áreas explotadas, o bien destruidas por incendios. Hay especies exóticas, en especial pinos cuya adaptación se ha revelado como muy satisfactoria. Esta -- acción de reforestación limitaría el avance de la estepa hacia el oeste y hasta posibilitaría obtener bosques artificiales de aprovechamiento -- permanente mediante un talado escalonado. En la Isla Victoria existe un importante vivero forestal donde se experimenta con especies exóticas.

Para finalizar, por todo lo expuesto la acción a desarrollar debe abarcar la preparación de planos con la distribución aproximada de las especies más notables y las áreas boscosas del oeste, aún no afectadas, deberían pasar a constituir áreas intangibles dentro del Parque Nacional.

2.1.2.3. Características fisiográficas del ejido

El ejido de la ciudad de Bariloche comprende una franja que se extiende unos 50 Kms. a lo largo de la costa del lago Nahuel Huapi, en sentido Este-Oeste por unos 8 a 10 Kms. en sentido Norte-Sur.

Dentro de esos límites se inscriben el lago Moreno, la laguna del Trébol y la ribera septentrional del lago Gutierrez así como los cerros Rungen, Otto y Campanario y parte de los macizos montañosos del Lopez, Goye, Catedral y otros. Diversos arroyos y ríos limitan o surcan el ejido como son el Casa de Piedra, de la Cascada, Gutierrez, Nireco, del Medio y Nirihuau.

Esta superficie constituye un área de transición dentro del clima, topografía y fitogeografía de la región que hemos descrito en los puntos anteriores. Así, los 17 Kms. al Este de la planta urbana son parte de la meseta arbustiva con escasas ondulaciones, en tanto que al Oeste se desarrolla una variada topografía de cerros, lagos y bosques.

Desde el momento que las acentuadas pendientes del terreno y la presencia de áreas boscosas representan limitaciones potenciales a la edificación, en el plano N° 1 se han marcado el relieve topográfico con los sectores con pendientes mayores del 15%, así como las superficies de bosques existentes.

Más adelante, en el plano N° 3, correspondiente a los puntos 2.2.3 y 2.2.6, veremos que los parcelamientos abusivos de la tierra no siempre han respetado las pendientes pronunciadas ni el criterio de conservación que debe primar para las áreas boscosas.

2.1.3. El paisaje

Es correcto pensar que quizá en ningún otro punto del país la calidad del paisaje adquiere la trascendencia económica que el mismo tiene para Bariloche. Puede decirse que esta ciudad vive de y por el paisaje. Las características del mismo se transforman en la principal razón para la afluencia turística sobre la cual giran la casi totalidad de las actividades económicas de la localidad.

Sin entrar en descripciones que, por demasiado conocidas, resultarían redundantes, basta recordar que las 22.027 Has. que componen el Ejido Municipal es un pequeño sector inserto en una cadena de Parques Nacionales. También sería equivocado considerar que el "paisaje" está afuera de esta área ya que dentro de los propios límites del Municipio se encuentra uno de los sectores de mayor belleza de la región y la posibilidad de apreciar el grupo de lagos más importantes. Además de que en los bordes y periferia inmediata del Ejido aparecen macizos montañosos de extraordinario valor paisajístico y recreativo. Prueba de ello es que el 66% de las excursiones turísticas que parten de la ciudad de Bariloche tienen como destino áreas ubicadas dentro del propio Ejido Municipal, como demostramos en el punto 2.4.1 e) de este Informe.

Este valor del paisaje se centra en cuatro ingredientes principales: los lagos, los cerros y montañas, las masas boscosas y las visuales panorámicas. A ellos debe sumarse el valor ambiental que puede generar la obra derivada de la ocupación humana que, en este caso, no siempre ha sido consciente del valor adicional o, por el contrario, del deterioro que la misma pueda ocasionar.

No toda la superficie del Ejido está dotada de las mismas calidades paisajísticas y así el sector Este (desde el Mirco hasta el Mirihuan), sin carecer de ellas, posee menores atractivos que el sector Oeste. En éste último puede afirmarse que no existe un solo lugar que no posea características valiosas, especialmente sobre los bordes del área, y son justamente esas zonas las que más han tentado a la ocupación humana, generando una bivalencia conflictiva entre uso y preservación (en el punto 2.2 y 2.2.4 -

precisamos las características de esta ocupación).

X Las rutas y caminos son los canales desde los cuales se puede apreciar este paisaje en toda su amplitud y variedad, en especial cuando bordean costas de lagos, atraviesan los bosques o ascienden a elevaciones. En tramos culminantes de estos itinerarios es posible apreciar visuales panorámicas verdaderamente espectaculares que deberán ser categorizadas y preservadas a toda costa. No obstante, desde el momento que el paisaje de Bariloche es también accesible en altura, cualquier zona, aunque sea "interna", es visualizable como ingrediente del paisaje.

Por otra parte, al valor visual del paisaje debe agregarse su valor de "uso" público, ya sea de las riberas, playas de los lagos y de los sectores tranquilos de los mismos para deportes náuticos y pesca, - de las laderas y senderos de los cerros para caminates y ascensiones, - de praderas para la práctica de equitación, de las cumbres nevadas para los deportes de invierno y de los bosques para su recorrido y contemplación. En este sentido también la excesiva ocupación privada amenaza con vedar la posibilidad de acceso público a los mejores atractivos del lugar.

En el tiempo asignado a esta etapa de nuestro estudio no ha sido posible efectuar una afinada clasificación y localización de valores paisajísticos y ambientales, pero desde ya puede afirmarse que ello debe constituir el motivo básico sobre el que se centre las decisiones para definir las formas y grados de ocupación y uso del suelo.

En la fig. N° 9 hemos intentado una aproximación en este sentido.

2.1.4. Contaminación (4)

Aun cuando existe la impresión, y es comentario general, la creciente contaminación de las aguas del lago Nahuel Huapi y parte de su cuenca lacustre alemana -lo que se ha llamado "la enfermedad del lago"- no existe documentación al respecto, ni antecedentes de estudios o reconocimiento técnico del problema, exceptuando, como antecedentes fragmen-

tarios, algunas investigaciones incipientes iniciadas por INTA y la Fundación Bariloche, y una tarea de registro llevada a cabo por los estudiantes secundarios, con alcance de trabajo práctico.

Sin embargo es posible apreciar a simple vista, especialmente en los días calmos, la descarga de líquidos servidos que reciben permanentemente las aguas del lago en distintos puntos de la costa. Los focos de contaminación más notorios, por salidas o descargas de líquidos al lago, son los siguientes: descarga de O. Sanitarias (aproxim. a 1.500 m. del Colegio Industrial hacia la estación); y puntos de la costa frente a Centro Atómico y Cuarteles.

En este aspecto -descarga de efluentes cloacales sin tratamiento suficiente- cabe mencionar el proyecto de Obras Sanitarias referente a la instalación de una planta depuradora de líquidos cloacales, que constituirá, cuando se concrete la obra, solo un atenuante en la situación, dada la relativa mínima superficie de cobertura de la red cloacal, manteniéndose se la gravedad de la situación en toda la extensión de la costa del lago en el ejido, área totalmente parcelada y que alcanza su mayor -en tendencia creciente- ocupación (a través de edificaciones no concentradas) en el tramo de 60 Km. que se extiende desde la planta urbana hasta Lleo Lleo.

Actualmente, la Municipalidad, consciente de la gravedad del problema y de sus prescibles consecuencias, ha iniciado un estudio del tema.

La ejecución programada del trabajo -definido como "Estudio de la posible contaminación de las aguas del lago Nahuel Huapi y cuenca lacustre parcial"- ha dado lugar a un convenio entre la Municipalidad y el INTA, previéndose la intervención del Laboratorio Bromatológico y del Departamento de Saneamiento Ambiental de la Municipalidad -actuando como responsables el Dr. Alfredo Hogensen y el Técnico en Saneamiento Sr. Ruben Oscar Dalto, respectivamente- y por el Laboratorio de Suelos y Aguas de E.E.R.A. del INTA Bcha., el Ing. químico Raúl E. Ortiz.

Este trabajo, cuya duración se estima de un año, analizará la influencia de los distintos parámetros incidentes: temperatura, batimiento por oleaje, penetración de rayos solares, picos de mayor afluencia turística, etc.; previéndose realizar relevamientos en otoño, invierno y primavera.

vera y dos en el verano.

La zona del muestreo se extenderá desde Liao Liao hasta la boca del Limay (unos 60 Km.), incluyendo tramos de los arroyos Rireco y Gutierrez (área dividida en 5 subzonas: I de Liao Liao hasta Km. 15, II de Km. 15 a Km. 4, III de Km. 4 a desembocadura del Rireco, IV desembocadura del Arroyo Rireco hasta la boca del Limay, y V tramos de los arroyos Rireco y Gutierrez).

Cabe mencionar el alto poder regulador del lago, llamándose así a la capacidad de autodescontaminación en función de distintos factores participantes de naturaleza física, química o biológica que le son propios, tales como: temperatura, batimento por oleaje, oxigenación, penetración de rayos solares, composición química, microorganismos, etc.

Los resultados obtenidos de los muestreos y análisis llevarán a la confección de un mapa en el que se indicarán las zonas de peligro y las distintas formas de contaminación detectadas, a efectos de elaborar la correspondiente legislación y mecanismos de control.

2.1.5. Conclusiones

a) Los estudios geográficos han aconsejado emprender una serie de obras de rectificación de cuencas hídricas en la región con el fin de reorientar la evacuación de los lagos principales hacia el río Limay y restituir la potencialidad prevista para las obras del Chocón y el valle de regaño.

b) También ha sido señalado que las cuencas hidrográficas tienen su origen en las áreas de bosques de lluvias más intensas, particularmente en el Oeste por lo que aquellos deben ser considerados de protección. La acción destructiva ya se ha producido en parte y por diversas causas, a pesar que son bosques marginales con la estepa y que por su escaso desarrollo de Oeste a Este, ya se manifiestan allí muestras evidentes de erosión, pérdida de cobertura vegetal y arrastre hídrico de la capa edafizada. No debe pensarse en otro aprovechamiento económico que el que se derive de una acción conservativa.

c) La desordenada y excesiva ocupación privada del marco natural amenaza con vedar la posibilidad de conservación, de visualización y de acceso público a los mejores atractivos del lugar.

d) Por cuanto han sido detectadas diversas fuentes de efluentes no - tratados existe un proceso de contaminación sobre el lago Nahuel Huapi que -- aun no ha sido científicamente evaluado.

2. SITUACION URBANA ACTUAL - (Notas)

- (1) La mayor parte de la información contenida en este punto fue obtenida del trabajo "El clima de Bariloche y sus alrededores" por Celestina V. Gracia. GAEA, Tomo XIV, 1970. Buenos Aires.
- (2) GAEA, op. cit.
- (3) GAEA, op. cit.
- (4) La mayor parte de la información de este punto sintetiza el planteo de estudio municipal sobre "Posible contaminación de las aguas del lago Nahuel Huapi y cuenca lacustre parcial" iniciado por el Departamento de Saneamiento Ambiental de la Municipalidad de S.C. de Bariloche.

2.2. USO DEL SUELO

2.2.1. Cartografía

La cartografía utilizada en este trabajo ha sido especialmente preparada en base a todos los expedientes aprobados por la Dirección de Catastro Municipal y Provincial, por lo cual puede considerarse actualizada a marzo de 1977. Para el total del Ejido se ha adoptado la escala 1: 25.000 con el detalle de calles y manzanas. Para la planta urbana se usó la escala 1: 5.000 con el detalle del tipo de loteo dentro de cada manzana. En ambos planos se consignan las cotas del terreno natural.

2.2.2. Subdivisión y propiedad de la tierra.

De la superficie total del Ejido Municipal que asciende a 22.027 Has., unas 6.375 Has. se encuentran subdivididas con parcelas de tipo urbano o suburbano, lo que significa un 29% de la superficie total. La planta urbana (incluido el sector industrial) comprende unas 1.057 Has. y las 5.318 Has. restantes corresponden a la zona "suburbana" del Ejido.

La planta urbana se encuentra subdividida en su mayor parte, según un amanzamiento regular, con total indiferencia de la topografía natural del terreno (muy variado en cotas y pendientes). La dimensión de los lotes abarca un amplio espectro de variaciones con predominio, por partes iguales, de lotes con frentes entre 10 a 12,50 m. y entre 12,50 y 25 m. Intercalados con los anteriores, y sobre toda el área urbana, se advierte un porcentaje bastante apreciable de parcelas con frentes de 25 a 40 m. y de más de 40 m. La barranca sobre el Arroyo Nireco aparece totalmente subdividida con los lotes de menores dimensiones de frente.

En el resto del Ejido conviene distinguir dos situaciones diferenciadas. Hacia el Este de la planta urbana, y luego de la reducida zona industrial, predomina el loteo tipo quinta, con grandes parcelas, como una franja sobre el borde del Lago, siguiendo un trazado de tipo octogonal. Hacia el Oeste de la planta urbana, en la zona paisajísticamente más rica y variada del Ejido, se advierten tra-

zados más complejos que guardan, en algunos casos, cierta relación con la topografía. En este sector, la dimensión del parcelamiento es también bastante variada y, si bien existen un apreciable porcentaje de parcelas que superan los 3.000 m². de superficie, predomina el lote de 1.000 m². con una importante proporción de lotes de no más de 600 a 700 m²., superpuestos a áreas de fuertes gradientes (como gran parte del faldón del Cerro Otto) o a zonas más arboladas.

Cabe hacer una mención especial del loteo sobre costa del lago Nahual Huapi, en particular en el sector comprendido entre el límite de la planta urbana (hacia el Oeste) y Playa Bonita, por cuanto los remanentes de fracciones que ha dejado el trazado de la ruta nacional 253 a Llao-Llao ha originado parcelas cuyas dimensiones y ubicación las torna no-edificables.

En cuanto a la propiedad de la tierra, dado que el asentamiento urbano se produjo, históricamente, en base a la creación previa de la Colonia Agrícola N. Huapi, la gran mayoría son actualmente de propiedad privada. No obstante, restan importantes fracciones de tierras fiscales. Las pertenecientes al Estado Nacional se encuentran actualmente ocupadas con un destino fijo como son las de las fuerzas armadas, Centro Atómico, Estación de Piscicultura, INTA, etc.

Las tierras de propiedad Municipal representan una importante superficie distribuida de la siguiente manera: el área mayor está constituida por la mayor parte de la Península de Llao-Llao que, en el año 1958, fueron transferidas por Parques Nacionales a la Municipalidad en ocasión de la última ampliación del Ejido, éstas comprenden también las que asientan algunos hoteles de esa zona; otras superficies importantes se encuentran a la altura del Km. 17 en relación con el telesférico del Cerro Campanario y desde el camino de el Faldón hasta la cima del Cerro Otto poco más al occidente de "Pinar de Festa". Por último, los terrenos municipales más significativos desde el punto de vista del futuro desarrollo urbano se encuentran en el borde Sur de la planta urbana donde el patrimonio municipal comprende aproximadamente unas 300 Has., de las cuales un 40% se encuentra sin destino prefijado.

2.2.3. Uso del suelo.

En primer término cabe constatar que el uso del suelo en Ejido Municipal de S.C. de Bariloche, en sus grandes lineamientos, está pautado por las eta-

pas de su desarrollo histórico que describimos en el punto 3.1. de este Informe. Así, desde 1902 se reservan las 400 Has. que habrían de constituir la primitiva planta urbana de S.C. de Bariloche. Sucesivas ampliaciones del Ejido Municipal van incorporando superficies extra-urbanas o "suburbanas" que integraron la primitiva Colonia Agrícola y que fueron posteriormente subdivididas, en parte, para usos residenciales.

En estas sucesivas ampliaciones del Ejido se han adoptado como límites, los accidentes naturales constituidos por lagos y arroyos y, hacia el Sur, por la cresta divisoria de cerros que rodean la primitiva implantación de la Colonia Agrícola, de tal modo que importantes partes del Cerro López, Goye y Catedral quedan incluidos en la jurisdicción municipal, además del Cerro Otto, Rungon y Campanario que lo están en su totalidad. En consecuencia, para comentar las características del uso del suelo en Bariloche es conveniente referirnos por separado a la planta urbana y al resto del Ejido ya que, ambas zonas presentan rasgos muy diferenciados.

a) Planta urbana

Se destacan las siguientes características en la ocupación y uso del suelo en ese sector (Ver Plano N°2):

1) Gran predominio del uso hotelero que se encuentra localizado preferentemente en la franja costera y en un radio de cuatro cuadras en torno al Centro Cívico. Esta zonificación parece responder no solamente a la atracción de dicho Centro sino a la expansión sobre el área que tiene pendientes topográficas más suaves.

Una concentración hotelera algo menor está localizada en el encuentro de la Av. Capraro con las calles Mitre y Morano, también coincidente con menores pendientes de terreno. Por último, se advierte que unos cuantos establecimientos han traspuesto la barrera topográfica y aparecen dispersos sobre la meseta entre las calles Eflein y Anasagasti.

2) El comercio minorista se agrupa en dos alineamientos importantes: uno sobre la calle Mitre (en correspondencia con la mayor concentración hotelera) y otro sobre la meseta a lo largo de la calle Omali, entre A. Gallardo y 25 de Mayo, el que parece servir preferentemente a la población estable. La primera

de estas localizaciones responde a la atracción que representa el Centro Cívico y la segunda al tránsito que se genera sobre la calle Onelli como espaldón de las rutas 253 a Buenos Aires y 258 al Bolecón.

En cuanto al comercio mayorista, está concentrado en dos o tres establecimientos importantes ubicados en la zona industrial.

- 3) La industria aparece notablemente agrupada hacia el Este del Arroyo Mirco sobre una franja frente a la costa del Lago y sobre el eje de la calle Esandi. En esta localización aparece acompañada por un importante grupo de depósitos, especialmente detrás de la playa del ferrocarril hacia la costa; en el resto del área se mezcla con el uso residencial.

La ocupación de esta zona al Este del Mirco se limita a la faja de terrenos llanos frente a la costa y que penetran por el valle del Arroyo Mirco. La barranca genera una barrera que no ha sido traspuesta más que por la torre de L.U.8 (radio local) y unas pocas viviendas.

Otro pequeño grupo de establecimientos está localizado sobre el eje de la calle 9 de Julio y unos pocos aparecen dispersos sobre el resto de la trama urbana, con un esbozo de alineamiento sobre la calle O'Connor desde Onelli hasta el Mirco.

- 4) El uso residencial se distribuye, en sentido Norte a Sur según tres grandes zonas paralelas: la primera va desde el Lago hasta la calle 25 de Mayo y presenta la ocupación más densa en correspondencia con los servicios de agua y cloacas. La segunda, desde 25 de Mayo hasta Alto. Brown también cuenta con una apreciable densificación aunque algo menor que la anterior y está en el radio de prestación de servicios de alumbrado público. La tercera, se extiende desde Alto. Brown hasta La Paz y corresponde con una edificación bastante dispersa donde últimamente se han agregado algunos conjuntos de viviendas construidos por el Estado.

Tanto en la segunda como la tercera zona aparecen importantes nucleamientos de viviendas precarias o improvisadas las que, además, configuran una franja notable sobre la barranca izquierda del Mirco. El área de uso residencial más exclusivo está al Oeste de la planta urbana, en el barrio Gral. Belgrano.

5) De los equipamientos sociales, el educativo está especialmente concentrado en el centro geográfico de la zona urbana ocupada, en tanto que algunos sectores periféricos no aparecen bien servidos. Los espacios verdes y deportivos organizados son muy escasos; sólo cuenta con 3 plazas: del Centro Cívico, de la Catedral y la Gral. Belgrano en el barrio del mismo nombre.

Importantes equipamientos de servicios, que insuman considerable superficie, aparecen dispersos en la zona más alta y al sur del área urbana: antenas de ENTEL, Tiro Federal, Depósito de Vialidad, Cementerio, basural y toma de agua de OSN.

6) Por último cabe señalar que en toda el área urbana, aún las más densas, existe un importante número de parcelas baldías que puede estimarse representa un 15 a 20 % del total.

b) Resto del Ejido (Plano N°3)

En la zona Oeste del Ejido, el uso del suelo se caracteriza por el absoluto predominio del uso residencial de baja densidad. No obstante, se destacan dos importantes nucleamientos de hotelería, uno en Melipal y otro en la zona de Puerto Moreno a Playa Serena (en esta última área así como en Colonia Suiza se concentra un importante grupo de campings y bungalows); sobre el resto del Circuito Chico se distribuyen, con bastante regularidad, importantes hoteles aislados. El equipamiento comercial y social es muy rudimentario consistente en algunos almacenes, escuelas y capillas aisladas. Sin embargo se esboza cierta concentración de estos servicios en Melipal, Puerto Moreno, Brazo Campanario y Villa Liao-Liao. Como usos especiales se destacan las extensas fracciones de terreno que, a la altura de Pto. Moreno, ocupa el Ejército, el Centro Atómico y la Estación de Piscicultura.

La ocupación de este sector Oeste del Ejido se ha producido preferentemente sobre la costa del lago Nahuel Huapi y con mayor intensidad en las proximidades de la planta urbana donde la edificación trepa la pendiente del faldeo del Cerro Otto. También se extiende, en menor grado, en torno a la laguna de El Trebol, el lóbulo occidental del Lago Moreno y dos desarrollos indepen-

dientes: uno en Colonia Suiza al borde del Moreno y otro en la cabecera del Lago Gutiérrez. Aparte del bosque de la península de Liao-Liao (declarado intangible) y de los faldeos escarpados de los cerros López y Goye y de la península de San Pedro, se advierte un gran vacío en la franja sur de la planicie que se extiende desde los terrenos del Ejército hasta la Laguna de El Trébol.

El amplio sector del Ejido situado al Este de la planta urbana y conformado por la meseta esteparia se encuentra sin ocupación a excepción de la franja costera que se extiende entre el borde del Lago y la pequeña barranca que separa la meseta de la ruta nacional, en la cual predominan el uso industrial y ferroviario en la proximidad de la ciudad y, más alejados, los tambos y quintas. Se destaca, ya próximo al límite oriental del Ejido una gran fracción destinada al Aero-Club. El aeropuerto se encuentra ubicado en este sector, pero fuera de los límites del Ejido.

2.2.4. Tejido urbano

En el punto 2.2.2. ha sido tratada las características del parcelamiento por lo cual aquí nos referiremos a las características de la ocupación y calidad de la edificación.

a) Planta urbana

En cuanto a la ocupación se advierte, en primer término, un alto porcentaje de baldíos en toda el área urbana más densamente ocupada, que incluye numerosos predios de importantes dimensiones, lo que configura un hecho que podría ser ventajosamente aprovechado en la futura codificación. Por el contrario, las manzanas que se encuentran enteramente construidas, exhiben un tejido denso, con minúsculos patios de "aire y luz" y casi sin retiros de fondo que configuren un "corazón" de manzana. Esto representa una grave deficiencia imputable, sin duda, a equivocadas disposiciones del Reglamento de Edificación.

Las alturas de edificación existentes reflejan las distintas modificaciones sufridas por las normas reglamentarias. Así, a la primitiva construcción de planta baja y un piso (que subsiste para viviendas individuales) se ha superpuesto la de planta baja y tres pisos altos, que comenzó a adquirir homogeneidad

en el centro comercial y hotelero que rodea el Centro Cívico pero a la cual se ha sobrepujado la nueva norma que admite hasta 28 m. de altura en un amplio sector urbano y costanero. Este proceso ha dado como resultado el caótico tejido urbano actual con absoluta falta de carácter y de estética edilicia. Así, generosos techados de chapa o tejas se estrellan contra desnudas y altas medianeras (que exhiben además sus minúsculos patios internos) y las alturas medias han perdido la homogeneidad pretendida. Por otra parte, los edificios de diez pisos se levantan aislada e improvisadamente por doquier sin que siquiera se haya pensado en preservar con alturas proporcionadas el ámbito espacial que generan el Centro Cívico, la Catedral y el noble conjunto de edificios que se alinean en el extremo Este de la Av. Costanera (OSN, Estación ACA, etc.). (Ver Plano N°4).

El área que posee mayor homogeneidad edilicia es el barrio Gral. Belgrano y algunos sectores residenciales sobre la meseta. En la zona industrial aparece otro caótico tejido urbano originado por la superposición indiscriminada de usos residenciales, industriales y depósitos (cerrados y a cielo abierto) desvalorizando un sector que posee espléndidas visuales panorámicas junto al lago. El mismo juicio pueda aplicarse a la desordenada ocupación del Valle del Arroyo Rireco y de sus laderas.

Severos juicios han sido emitidos sobre el progresivo deterioro de la calidad estética edilicia del área central de Bariloche en todos los trabajos que se han ocupado del tema por lo cual no cabe abundar más en el mismo.

En cuanto a la calidad de la edificación, sin que exista una zonificación absoluta, se advierte una división bastante marcada en dos sectores. El primero, donde predominan las construcciones de buen standard y conservación, se extiende en una franja de cuatro cuadras sobre la costa (incluyendo el Barrio Gral Belgrano) y sube, en franja, por la calle Morales hasta poco más allá de la 25 de Mayo. Se podría decir que este sector está inscripto en un triángulo de vértices en el Honolito, en el encuentro del Pasaje Gutierrez con la calle Alte. Brown y en el encuentro de la ruta nacional 253 con el arroyo Rireco. El segundo, se encuentra al S.O. de dicho triángulo y comprende toda el área ocupada sobre la meseta por la población estable, donde predomina la edificación de regular calidad y aparecen importantes superficies ocupadas por viviendas precarias o improvisadas. (Ver Plano N°5).

b) Resto del Ejido

En las zonas suburbanas del Ejido, en especial la del Oeste, el tejido se presenta muy abierto con total predominio de la edificación con cuatro fachadas. Gran parte de este tipo edificatorio trata de adaptarse al paisaje pero se advierten los conflictos sobrevinientes por la ocupación de áreas arboladas y de la costa de lagos. La calidad de la edificación no es homogénea y las diferencias responden a distintas posibilidades económicas a las que será conveniente atender en el futuro Código de Zonificación.

2.2.5. Distribución espacial de la población.

La única fuente exacta para apreciar la distribución espacial de la población estable dentro del ejido del Municipio de Bariloche lo constituye los datos del Censo 1970. En el Plano N°5 se han consignado los datos según radios censales del referido Censo.

Se puede apreciar que en el sector que podemos considerar estrictamente urbano se concentraban 20.950 hab. y en el resto del Ejido 7.125, lo que representa el 25,3% sobre el total de la población. Esta ocupación del resto del Ejido no es homogénea por cuanto en el borde costero que se extiende desde el Barrio Gral. Belgrano hasta Puerto Moreno se concentraban 4.281 hab. que significa el 60% de los 7.125. De todos modos la población estable que reside fuera de la planta urbana es considerable por cuanto representaba, en 1970, la cuarta parte de la total del Municipio.

En cuanto a la densidad: a) en la zona del ejido con parcelamiento suburbano la densidad urbana bruta (D.U.B.) es de sólo 1,34 hab./Ha. Esta escasa densificación se debe a la mayor dimensión de las parcelas, pero sobre todo al gran número de lotes sin edificar. b) en la planta urbana la D.U.B. se eleva a un promedio de unos 40 hab./Ha., índice representativo del absoluto predominio de la vivienda unifamiliar, la presencia de usos generales y de un apreciable porcentaje de lotes baldíos.

Lamentablemente carecemos de los datos censales sobre el número de viviendas fuera de la planta urbana y, por sobre todo, de una diferenciación entre la ocupada por residentes estables y turistas. No obstante, el relevamiento sobre los

usos del suelo y la consulta a juntas vecinales y residentes del lugar demuestran para el resto del Ejido, un predominio de la vivienda de población estable sobre la de uso turístico. Aún en la zona más alejada de la planta urbana, correspondiente al Radio 1 de la Fracción 2 (desde Puerto Moreno hasta Tacul) hemos contabilizado aproximadamente 149 viviendas de turistas y 507 viviendas de residentes permanentes. Esta cantidad de 507 viviendas representarían unos 2.000 habitantes, cifra bastante coincidente con los 1.594 que arrojó el Censo 1970 para ese radio (en nuestro cálculo hemos incluido una fracción apenas mayor en el límite con Pto. Moreno). En consecuencia, tendríamos que la vivienda turística en ese sector del Ejido sólo representa un 29% del total.

Es factible suponer que, a medida que nos acercamos a la planta urbana, la proporción de vivienda estable sobre la turística es aún mayor y así parece surgir del plano de relevamiento de usos del suelo, si bien el mayor número de viviendas dificulta el intentar un conteo de las mismas.

La distribución de viviendas fuera de la planta urbana, que aparece graficada en el plano de uso del suelo, puede estimarse como bastante exacta por cuanto su distribución se confirma con el número de conexiones eléctricas que a partir de cada transformador (que alcanza un radio de unos 500 m.) provee actualmente la Cooperativa Eléctrica, si bien de estas conexiones no es posible discernir aquellas que correspondan a vivienda estable o turística.

Dentro de la planta urbana se destaca un absoluto predominio de la concentración de la población estable sobre la caseta alta, a partir de la calle Moreno hacia el Sudoeste, no sólo en términos de población total sino de densidad. De este hecho podemos deducir que la población de ingresos medios y bajos no ha podido competir con los altos valores de la tierra que genera la demanda turística sobre la costa y ha preferido trasponer la barrera urbana que representa la plataforma y altas escaleras sobre la calle Moreno y Eflén en lugar de trasponer la otra barrera que genera el zanjón del arroyo Nireco y zona industrial hacia el Este. Por otra parte, la población de ingresos medios y altos parece haberse orientado hacia las zonas más pintorescas del Ejido en correspondencia con la traza de la ruta 257 y del camino del Faldeo, especialmente en el sector más próximo que abarca la franja costera hasta Puerto Moreno.

Por último cabe consignar que, de haberse mantenido, a partir de 1970, la tasa anual de incremento de población 1960-70, actualmente la población estable en el total del ejido sería de unos 39.000 habitantes.

DISTRIBUCION DE LA POBLACION POR RADIOS CENSALES

Fracción	Radio	Censo 1970			Censo 1975	
		Población	Hab/ viv.	N° de viv.	N° de viv.	Diferencia N° de Viv.
3	1	871	4,03	216	163	- 53
	2	468	4,29	109	89	- 20
	3	684	4,92	139	247	108
	4	514	4,28	120	162	42
	5	796	5,00	159	166	7
	6	833	3,73	223	221	- 2
	7	865	4,43	195	133	- 62
	8	868	3,75	231	150	- 81
	9	1.252	4,23	296	294	- 2
	10	1.103	3,95	279	279	
	11	815	5,09	160	149	- 11
	12	579	4,99	116	220	4
	13	577	3,11	185	167	- 18
	14	1.246	3,70	336	214	-122
	15	1.245	4,13	301	249	- 52
	16	1.501	3,70	405	395	- 10
	17	1.460	4,78	305	356	51
	18	867	4,05	216	246	30
	19	1.178	4,41	267	243	- 24
	20	1.011	4,06	249	236	- 13
	21	1.054	4,20	251	256	5
	22	1.293	4,61	280	333	53
	23	874	4,41	198	329	131
	24	524	4,15	126	168	42
	25	243	1,02	238	365	127
	26	145	0,96	150	183	33
Sub-Total		22.866	3,97	5.750	6.013	263
3	27	824				
	28	1.541				
2	1	1.594				
	2	84				
	3	611				
	4	555				
TOTAL		28.075				

2.2.6. El uso del suelo y el paisaje

Las subdivisiones de tipo urbano y suburbano (entendiendo por tales los sectores que cuentan con parcelas relativamente chicas y con aperturas de calles), ocupan actualmente unas 6.375 Has. que representan el 29% de la superficie total del Ejido que es de 22.027 Has. Si se estima que al mantener en gran parte la imagen de un paisaje natural es un valor deseable dentro del Ejido de Darilocho, no hay duda que tal porcentaje de parcelamientos representa una proporción elevada.

Más aún, si de la superficie total del Ejido descontamos el actual casco urbano y el sector Este hasta el Mirihuan (de carácter esteparío), restarían unas 15.485 Has. que cuentan con un valioso paisaje natural. Por otra parte, si de las 6.735 Has. parceladas descontamos las ocupadas por la planta urbana y el área industrial, restarían 5.318 Has. con lo cual el porcentaje de parcelamientos suburbanos dentro del sector paisajístico del Ejido se eleva al 34,3%. De acuerdo con el plano de uso del suelo, estimamos que solamente un 15 a 20% de estas parcelas han sido construidas por lo cual aún no es directamente perceptible esta elevado grado de ocupación del paisaje natural.

De la superficie suburbana parcelada, 5.318 Has. en la zona "paisajística", unas 1.010 Has., o sea el 19% coincide con zonas arboladas. El conjunto de superficies forestadas constituye una de las características más valiosas del paisaje natural y representan uno de sus rasgos más típicos y apreciados, y en el punto 2.1.2. b) de este Informe se ha reseñado la persistente labor destructiva que se ha efectuado sobre las áreas boscosas de toda la región.

En los límites actuales del Ejido existen aún, aproximadamente unas 4.970 Has. arboladas lo que representa el 22,5% del total de su superficie. Sin embargo, la quinta parte de esta superficie forestada está afectada a parcelamientos suburbanos (1.010 Has.) que, al ser construidas eliminarían esta tapiz vegetal. Aún más, si descontamos la parte del bosque que cubre la ladera Sur del Cerro Otto, la superficie lotada bajo bosque se eleva al 27% de los micos, con lo cual estaría amenazada la perdurabilidad de casi un tercio de la actual masa arbórea que compone el típico paisaje de Darilocho y su contorno inmediato.

Por otra parte algunos de los sectores parcelados bajo bosque se superponen con áreas de fuertes pendientes, de modo que toda destrucción de aquel acarrearía un acelerado proceso de erosión del suelo.

2.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El área servida corresponde a los diferentes servicios que se analizan en estos puntos están sintetizados en los planos N°7 y 8.

2.3.1. Agua potable

2.3.1.1. Estado actual

a) Planta Urbana

1. Área servida: (ver plano) aproximadamente cubre el área delimitada por Avda. 12 de Octubre, Tucumán, Campichuelo, 20 de Febrero, Gutierrez, 25 de Mayo, Los Radales, Bailly Willis, Mosconi, Vfas del FC, Marchiori, Crespo, H. Ford, Tupac Amaru, hasta 12 de Octubre, con prolongaciones sobre Beschtedt hasta Neuquén, Frey hasta Vilcapugio, Goedeke y Onelli hasta 2 de Agosto, y con cañería para surtidores públicos en Aite. Brown entre Onelli y 9 de Julio.
2. Toma: OSN, de vertiente ubicada en La Paz y Arroyo Nireco que produce 110 l. en estfo. Estimación de consumo zona urbana para el año 2.000 = 80 l.
3. Purificación: cámara decantadora rápida ya que el agua es pura y de deshielo.
4. ~~Reserva existente: 3 cisternas enterradas para servir al N. de calle Anagasti y~~ torre tanque para servir al S. de la misma calle, ubicadas en terrenos de OSN en 25 de Mayo entre O'Connor y Goedeke. En construcción: tanque de reserva enterrado de 5 millones de l. ubicado en cota 867, enfrente a los terrenos de OSN; fecha estimada de habilitación: 6 meses. En proyecto: tanque de reserva enterrado de 5 millones de litros ubicado en cota 934 en el Jardín Botánico (proyecto terminado y terreno cedido); este proyecto permitiría surtir la zona urbana sobre la cota 850 y la zona suburbana hasta los cuarteles.
5. Red: malla cerrada, proyecto para la primavera: extensión de la red entre 25 de Mayo y Aite. Brown y entre Gutierrez y Los Colihues (17.400 m. de cañería).

6. Financiación y construcción: la Municipalidad por licitación pública y con financiación de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro con aval de la provincia. Esta a su vez cobra a los vecinos frentistas.
7. Mantenimiento y servicios: OSN.

Planta Urbana - Alta. Brown al Sur.

1. Servicio municipal con dos camiones cisterna y/o pozos individuales.

Barrio San Francisco.

1. Toma: factibilidad aprobada de conexión a red de OSN.
2. Financiación y construcción: los loteadores que en principio pensaban construir la red, están tratando de formar una cooperativa que la instale.

Barrio La Cumbre.

1. Toma: de vertiente.
2. Purificación: inexistente - agua no potable.
3. Reserva: tanque próximo a la vertiente en el ex-cementerio, desde el que bombean a un tanque ubicado en el loteo.
4. Red: malla abierta, instalación precaria.
5. Financiación y construcción: Junta vecinal.
6. Mantenimiento y servicios: Junta vecinal.

Barrio Jardín Botánico.

1. Área servida: 60% del loteo, zona baja.
2. Toma: conexión a la red de OSN.
3. Reserva: tanque en cota 851 desde donde bombearán a tanques sobre nivel de terreno en construcción en el loteo. Pensaban utilizar el tanque en proyecto de la cota 934.
4. Red: malla cerrada ya construída, una vez habilitado el servicio la cederán a OSN.

5. Financiación y construcción: loteador.

6. Mantenimiento y servicio: no habilitada.

b) Resto del Ejido

Barrio Las Vertientes.

1. Toma: del lago con servidumbre de paso.

2. Purificación: equipo clorinador.

3. Reserva: bomba aspirante-impelente y tanque de reserva (capacidad un día).

4. Red: malla cerrada.

5. Financiación y construcción: loteador.

6. Mantenimiento y servicios: loteador (cobra cuota).

Ruta 237 - Km. 1,300 a 2,900. (Entre el lago y el faldeo).

1. Sistema: individual (lotes grandes).

2. Toma: lago, vertientes o pozos.

Barrio Malipal (Km. 4).

(Desde el lago hasta 400 m. arriba del camino de faldeo).

1. Toma: del lago.

2. Purificación: equipo clorinador - sistema eficiente.

3. Reserva: 3 equipos de bombeo que llevan el agua a dos tanques de reserva (uno para la zona alta y otro para la zona baja).

4. Red: malla cerrada - hierro galvanizado.

5. Financiación y construcción: Junta vecinal.

6. Mantenimiento y servicios: Junta vecinal.

7. Otros servicios: reserva contra incendios con toma de vertientes y red hidratante con bocas cada dos cuadras.

Barrio Rancho Grande (Km. 6)

(Al sur del faldeo)

- 1. Toma: de vertiente.
- 2. Purificación: sin tratamiento pero desvían las aguas con barro después de las lluvias.
- 3. Reserva: tanque australiano.
- 4. Red: malla abierta - cañerías de PVC rígido.
- 5. Financiación y construcción: loteador.
- 6. Mantenimiento y servicios: Junta vecinal.

Barrio La Cascada (Km. 6)

(entre ruta 237 y faldeo)

- 1. Toma: del lago.
- 2. Purificación: clorinación manual.
- 3. Reserva: bombeo a tanque australiano.
- 4. Red: malla abierta - caños de asbesto cemento.
- 5. Financiación y construcción: loteador.
- 6. Mantenimiento y servicios: Junta vecinal.

Barrio Monte Lindo (Km. 5,300)

(Entre ruta 237 y 400 m. al N del faldeo)

- 1. Toma: del lago.
- 2. Purificación: clorinación manual.
- 3. Reserva: bombeo a tanque de hormigón.
- 4. Red: malla abierta.
- 5. Financiación y construcción: loteador y nuevo tanque de hormigón: Junta vecinal.
- 6. Mantenimiento y servicios: Junta vecinal.

Barrío Playa Bonita (Km. 7)

(Entre ruta 237 y el faldeo)

- 1. Toma: del lago.
- 2. Purificación: clorinación manual.
- 3. Reserva: bombeo a tanque de hormigón.
- 4. Red: malla cerrada - caños de hierro galvanizado.
- 5. Financiación y construcción: loteador.
- 6. Mantenimiento y servicios: Junta vecinal.

Cuartales

- 1. Toma: del lago.
- 2. Purificación: probable tratamiento.
- 3. Reserva: bombeo a torre tanque.
- 4. Red: malla abierta.
- 5. Financiación y construcción: Ejército.
- 6. Mantenimiento y servicios: Ejército.

Centro Atómico Bariloche

- 1. Toma: del lago
- 2. Purificación: tratamiento de potabilización.
- 3. Reserva: bombeo a torre tanque.
- 4. Red: malla abierta.
- 5. Financiación y construcción: CNEA.
- 6. Mantenimiento y servicios: probable contratación de mantenimiento.

Barrios: Puerto Moreno, Casa de Piedra, Jockey Club Bariloche, Lago Moreno

(Km. 10 1/2 a 14)

- 1. Toma: Rfo Casa de Piedra (en punto muy alto).

2. Purificación: sin tratamiento (agua limpia).
3. Reserva: -
4. Red: red troncal de hierro galvanizado y mallas abiertas de asbesto cemento en los loteos.
5. Financiación y construcción: red troncal propiedad del Jockey Club quien cobra por la conexión (aprox. \$3.000.000.-). Red de cada loteo construída por el loteador.
6. Mantenimiento y servicios: red troncal: el Jockey Club quien cobra cuota anual. Red de cada loteo mantenida por las Juntas Vecinales.

Barrio Tres Lagos (Km. 16)

(Subdivisión en trámite)

1. Toma: del lago.
2. Purificación: clorinación manual.
3. Reserva: bombeo a dos tanques australianos.
4. Red: malla abierta - caños PVC.
5. Financiación y construcción: loteador.
6. Mantenimiento y servicios: loteador.

Barrio Tres Lagos a Liao-Liao

1. Sistema: individual.
2. Toma: lago, vertiente, pozo.

Península de San Pedro.

1. Toma: del lago.
2. Purificación: -
3. Reserva: bombeo a tanque sobre terreno.
4. Red: malla abierta - caños de asbesto cemento.

5. Financiación y construcción: loteador.

6. Mantenimiento y servicios: loteador.

Barrio Aeronáutico - P. de San Pedro.

1. Toma: de vertiente.

2. Purificación: sin tratamiento.

3. Reserva: tanque australiano de hormigón.

4. Red: cañería distribuidora (14 viviendas).

5. Financiación y construcción: Infraestructura Aeronáutica.

6. Mantenimiento y servicios: Infraestructura Aeronáutica.

Llao-Llao y Villa Lago Moreno.

1. Toma: del lago.

2. Purificación: -

3. Reserva: bombeo a tanque sobre terreno.

4. Financiación y construcción: Parques Nacionales.

5. Mantenimiento y Servicios: Parques Nacionales.

Villa Llao-Llao.

1. Sistema: individual.

2. Toma: de pozo.

Barrio El Condor.

(Frente a Estación F.C.)

1. Toma: conexión a la red de OSN que va por ruta 237 hasta el barrio.

2. Red: malla cerrada.

3. Financiación y construcción: loteador.

4. Mantenimiento y servicios: OSN.

c) Problemas

La situación actual de provisión de servicios de agua potable, descrita en los párrafos anteriores, presenta varios problemas que pueden sintetizarse en los siguientes puntos:

- En la planta urbana, atendida por OSN, la altura de los tanques de reserva ubicados sobre la calle 25 de Mayo en cota 850, alcanzan a proveer de agua al sector de la ciudad que se encuentra hasta esa altura y, por bombeo a un pequeño sector de manzanas ubicadas hasta cota 860. En consecuencia, resta un importante sector urbano hacia el Sur de la calle 25 de Mayo que debe abastecerse por medio de tanques cisternas y pozos individuales (Cuando ello es posible). De acuerdo a los datos del Censo 1970 ello representaba dejar sin servicio por red a unos 5.000 habitantes que, en la actualidad, seguramente se ha engrosado considerablemente por cuanto hacia esa zona se ha producido una importante expansión urbana a partir de aquella fecha.

Esta situación ha generado constantes reclamos por parte de la población afectada y ha preocupado a los funcionarios locales sin que hasta el momento, tales demandas hayan sido satisfechas, al mismo tiempo que se ha reflejado negativamente en el estado sanitario de la población.

- En el resto del Ejido la situación es bastante caótica por cuanto cada loteo, barrio o junta vecinal recurre a muy diversos medios para satisfacer este recurso esencial. El subsuelo no es adecuado para permitir la extracción por medio de pozos por lo cual las reglamentaciones Municipales, a partir del año 1965, exigen una distribución por red local. Las tomas de agua se hacen, alternativamente desde el lago o de vertientes, según la solución más conveniente en cada caso en particular, lo que incluye muchas veces la servidumbre de paso de conductos por predios ajenos. En pocos casos el agua es tratada en forma adecuada con equipos de potabilización y la creciente contaminación del lago crea una potencial situación de riesgo sobre la población. Por otra parte, la defectuosa reglamentación Municipal existente permite el tendido de red en "malla abierta" en lugar de "cerrada" lo que impide la re-circulación fluida y continua.

- Hasta el momento el único control, fuera del radio de la planta urbana es el ejercido por la Municipalidad la que fiscaliza el tendido de redes pero no practica ningún control sobre procesos de purificación. Actualmente está en trámite un convenio a suscribirse entre la Municipalidad y OSN para que, a partir de 1978, toda instalación de agua en el Ejido pase a control del organismo nacional. Sería razonable que todo interesado en urbanizar, presentara sus planos a OSN, la que establecería los detalles técnicos de la instalación (que podría conectarse sin inconvenientes, a cualquier proyecto futuro de red general) y establecería los controles necesarios para asegurar la calidad de potabilización inmediata.

2.3.1.2. Proyectos de ampliación.

Existe una larga controversia con respecto a los planteos más adecuados para solucionar los problemas actuales de provisión de agua a Bariloche y atender a su demanda futura. La incertidumbre sobre el grado y dirección de la expansión que alcanzará el área urbana total es un ingrediente importante en tal polémica.

Las ideas con respecto a la expansión del servicio de agua potable las sintetizamos en dos posturas: la actualmente sustentada por la División Local de OSN y la propuesta por el Ing. Paralta, ex-funcionario del Departamento de Agua de la Provincia de Río Negro.

a) Proyecto de OSN.

La División local de esta repartición ha elevado el proyecto de construcción de un nuevo tanque de reserva (enterrado) con capacidad para 5 millones de litros a ubicar en un área del loteo denominado "Jardín Botánico" en cota 934. El terreno ya ha sido cedido y el proyecto está terminado y elevado a la central de la repartición que le ha otorgado primera prioridad, pero, hasta la fecha no se han asignado las partidas presupuestarias para su efectivización.

De acuerdo a este planteo se podría proveer de agua potable hasta la cota 920 (y por bombeo algo más arriba) lo que cubriría toda la extensión de la actual planta urbana e inclusive la mayor parte del loteo denominado "El Frutillar" que la continúa hacia el S.O. La fuente de provisión serían las vertientes subterráneas sobre

el borde del Arroyo Nireco que se utilizan actualmente y la elevación se efectuaría por bombeo, usando los reservorios actuales como estación intermedia. Esta toma directa de vertiente presenta la ventaja, en relación a otras fuentes, de la gran limpieza del agua que prácticamente no exige tratamiento de potabilización.

En cuanto a la capacidad de provisión, actualmente se extrean 650 m³/h. pero es posible ampliarla a 1.300 m³/h., con lo cual se llegaría a abastecer una población de aproximadamente 80.000 habitantes y se incluye, como perspectiva inmediata, el poder proveer de agua potable por red central al sector costero del Ejido que, comprendiendo Kilipal, llega hasta el Km. 10. En el caso que la expansión poblacional de la localidad excediera esa cifra se podría contar con agua de refuerzo extraída del Arroyo Nireco con lo que se podría satisfacer las necesidades del doble de población, es decir, unos 160.000 habitantes. Esta misma fuente permitiría abastecer un eventual desarrollo urbano hacia la zona Este del Ejido. Para las zonas del Ejido algo más alejadas, el arroyo Casa de Piedra es capaz de proveer 3.600 m³/h. con lo cual se superaría cualquier cálculo razonable de expansión poblacional en esas zonas. Este supuesto está implícito en el razonamiento de la actual Dirección de OSN de la localidad, aunque no se han efectuado proyectos concretos al respecto.

b) Propuesta del Ing. Peralta.

Esta propuesta tiene algunos antecedentes que conviene mencionar. En el año 1940 ya el Sr. Capraro tenía la intención de proveer de agua al Cerro Rungen colocando un sistema a cota 941 para servir desde allí a lo que entonces era la extensión de la planta urbana y suburbana.

En ocasión del loteo denominado "El Frutillar" (a cota promedio 900 hacia el S.O. de la planta urbana) fue contratado el Ing. F. Lachner quien propuso utilizar la vertiente del Arroyo Nireco a cota 960, colocando un reservorio a cota 920.

En el año 1972, la Municipalidad de Bariloche, solicita al Departamento de Aguas de la Provincia un estudio para proveer de agua corriente a los barrios altos de la planta urbana. Ese Departamento provincial encomendó la tarea al Ing. Peralta, entonces técnico de esa repartición.

En primera instancia, el Ing. Peralta desechó la posibilidad de aprovechar el agua del lago Nahual Huapi (que constituya una fuente ilimitada) por resultar antieconómica la necesidad de bombeo. Luego propuso un plan de emergencia para abastecer el barrio Las Quintas bombeando aguas del Rireco hasta un viejo tanque australiano ya existente. A continuación estudió la posibilidad de buscar la fuente de este Arroyo y colocar, aguas arriba, un reservorio para efectuar la distribución a toda la planta urbana por simple gravitación.

Según las mediciones por él efectuadas, el caudal del Rireco alcanzaría a abastecer a una población de 60.000 hab. a unos 200 l./día por hab. La confluencia del Arroyo Chaloaco sobre el anterior permitiría abastecer al doble de población por lo cual propuso un desplazamiento algo más arriba del reservorio previsto por Lachner a efectos de aprovechar ambos caudales. Esta colocación del reservorio a cota 1.014 haría posible conectar al reservorio que, a cota 934, proyecta realizar OSH y a paros del mismo toda la red actual. Asimismo ha previsto que estas fuentes permitirían abastecer de agua corriente a la zona suburbana del Ejido hasta los Cuarteles, en Puerto Moreno utilizando el mismo sistema de gravitación que alina las necesidades de bombeo.

Con respecto a la eventual provisión por red al resto del sector Oeste del Ejido, según la información del Ing. Peralta, el Arroyo Casa de Piedra (que ha sido medido durante un año) proporciona un caudal similar al del Rireco y Chaloaco juntos. De todos modos no se podría pensar en un aprovechamiento de esa fuente para abastecer a la planta urbana dados los problemas técnicos que se derivan de la pendiente de cañería necesaria y de las características topográficas del terreno. Por lo que toca a una eventual expansión urbana hacia el sector Este del Ejido, es posible recurrir al arroyo Ririhuau o al Chaloaco.

A juicio del Ing. Peralta, se impone un estudio integral del tema en relación a la totalidad del Ejido y su previsible expansión poblacional cuya iniciativa pueda ser tomada ya sea por la propia Municipalidad o por el Departamento de Agua de la Provincia (quien tiene a su cargo la provisión y mantenimiento de este servicio en varias localidades provinciales).

En cuanto a las posibilidades de afrontar los costos que incurriría la realización de este proyecto se prevén dos posibilidades:

- 1) Que las instalaciones primarias sean ejecutadas por la Provincia a costo perdido o pueden ser prorrateadas entre los vecinos;
- 2) Que se pueda insertar el proyecto en el "Servicio Nacional de Agua Potable" que depende de la Secretaría Nacional de Recursos Hídricos, en cuyo plan se prevé que: la Nación aporta un 20% a fondo perdido; la Provincia un 10% para gastos de estudio y proyecto; el 20% lo dé la comunidad constituida en cooperativa y el restante 50% lo financia el BID y los pagan los usuarios en 60 cuotas con un interés del 5% anual.

Este planteo se complementaría con la instalación en Bariloche de una zonal del departamento de Aguas de la Provincia que absorbería las funciones que actualmente cumple OSN.

Se señala también como problema importante relacionado con este tema, el deterioro forestal que está haciendo en las nacientes del Rireco, que, a la postre, puede hacer desaparecer el caudal de este arroyo que representa la solución más inmediata para la expansión urbana futura de Bariloche.

c) Aspectos de la controversia.

Descriptas las dos propuestas, las argumentaciones en pro y en contra de las mismas se pueden sintetizar de la siguiente manera:

• Proyecto OSN:

A favor de este proyecto se aduce: la mejor calidad de las aguas de vertientes que se utilizan actualmente y que, prácticamente, eximen de todo proceso de potabilización; continuar con las instalaciones y equipos de bombeo que actualmente están instalados; posibilidad de ampliar el caudal futuro recurriendo como fuente al Arroyo Rireco.

En contra de este proyecto se aduce: se debe incrementar la actual tarea de bombeo que encarece los costos y hace que el servicio dependa de la provisión de gas oil para funcionamiento de la turbina de la central eléctrica.

• Proyecto Ing. Peralta-Lachner:

A favor de este proyecto se argumenta: se incrementa el caudal de las fuentes de provisión de agua y se obtiene una mayor economicidad total por cuanto la distribución se efectúa por gravitación eliminando toda dependencia del bombeo. El tendido de las cañerías de aducción, de 6 Km. de extensión, se pueda hacer por terrenos propicios que no exigen cañerías especiales.

En contra de este proyecto se aduce: que las impurezas orgánicas e inorgánicas que arrastran los Arroyos Rireco y Chaihuaco requiere la construcción de filtros lentos y clorinación próximos a la toma y la permanencia de personal en ese lugar para su mantenimiento; que el lugar de la toma y de los filtros es actualmente de difícil accesibilidad y exige la construcción de un camino que incrementa considerablemente los costos; que los afloros no han sido exhaustivamente apreciados; que de extraerse toda el agua del Rireco ello dejaría a este arroyo sin caudal durante el verano con lo cual se perjudicaría sensiblemente a las granjas y quintas ubicadas al borde de su curso (contra este argumento se contrapona la posibilidad de construir una represa, si bien se estima que la tierra para explotación agrícola sobre ese curso de agua es de muy poca importancia).

Así planteada, la polémica sigue sin solución definitiva y actualmente se ha reactualizado por cuanto, según noticias del 27/7/77 del diario "Río Negro", a iniciativa del Sr. Intendente Municipal, se ha realizado una reunión en la localidad con la asistencia del gerente de Obras y Proyectos de OSN y del Jefe de Departamento Provincial de Aguas, en la cual se ha reconsiderado que "el proyecto de provisión de agua por gravitación es factible y la accesibilidad a la toma no es tan dificultosa".

Cabe agregar por nuestra parte, que los horizontes de incremento poblacional a servir según ambos proyectos son bastante similares y cubren adecuadamente las perspectivas de expansión poblacional hasta más allá del año 2.000.

d) Tramitación del servicio.

Según el uso habitual en la planta urbana, OSN ejecuta a su cargo y costo las instalaciones y red de distribución primaria. Las extensiones domiciliarias

son solicitadas por los vecinos a la Municipalidad quien ejecuta el proyecto y lo somete a consideración de OSN local quien a su vez lo gira a Santa Rosa, La Pazpa, (sede de la regional Comahue) para su aprobación, si existen correcciones debe volver al punto de origen para que sean subsanadas. El tiempo que demanda esta tramitación origina problemas por cuanto suelen quedar desactualizados los presupuestos originales con que se cotizaron las obras.

Luego de aprobado, es la Municipalidad quien licita las obras entre empresas privadas y le cabe a OSN la inspección técnica de las mismas en tanto que la propia Municipalidad se encarga del trato con los frentistas, pago de certificados y todo trato administrativo con la Empresa adjudicataria, así como el pago que deben efectuar los beneficiarios. Finalizadas las obras, éstas pasan a poder de OSN quien se encarga del mantenimiento y provisión del servicio.

La iniciativa de extensión domiciliaria es tomada por la Municipalidad a pedido de un número no menor del 51% de frentistas, si bien el costo de las mismas se aplica por igual a todos los lotes beneficiados aunque los mismos permanezcan baldíos.

En el resto del Ejido, la reglamentación Municipal exige la presentación de planos de red de provisión de agua en forma simultánea con la solicitud de parcelamientos. Los planos son aprobados por el Departamento de Obras Públicas y quedan en el archivo de Catastro. La construcción de la red es exigida al locador en su totalidad; en el caso que sólo se ejecuta en parte quedan un número de lotes en caución, hasta tanto se complete la misma. El loteador es el responsable de estas instalaciones hasta tanto se organice la Junta Vecinal de los residentes del lugar. Es evidente que los problemas se generan cuando no se hace uso efectivo de las parcelas por cuanto el loteador desea desembarazarse lo antes posible de su responsabilidad y recuperar su inversión total entre los eventuales ocupantes quienes suelen negarse a tales demandas.

2.3.2. Cloacas.

2.3.2.1. Estado actual.

a) Planta urbana

1. Area servida: (ver plano) cubre aproximadamente el área delimitada por las calles: 12 de Octubre, Salta, Tucumán, Guemes, 20 de Febrero, Morales, Albarracín, Quaglia, Anagasti, Villegas, Rolando, 25 de Mayo, Ruiz Moreno, Gallardo, 9 de Julio, E.P. Moreno, Los Pehuenes, B. Mitre, Segundo Sombra, Martín Fierro, Don Bosco, Tupac Avaru, hasta 12 de Octubre; y el área delimitada por Namuncurá, Garibaldi, 12 de Octubre y se une a la red por calle Mons. Esandi.
2. Depuración: actualmente OSN posee una cámara de rejillas que retiene los desechos de mayor tamaño, pero éstos y los líquidos cloacales son enviados al lago.
 En proyecto se encuentra una planta depuradora que se ubicaría fuera de la zona urbana a aproximadamente 2 Km. de la estación del F.C. a orillas del lago (abajo de los terrenos del INTA). Una de las razones por las que no se ha concretado es que necesitan 5 Ha. de terreno de las cuales 2 1/2 manzanas tienen que ser expropiadas, el resto es propiedad municipal.
 De la cámara de rejillas se bombeará a un punto alto y de allí por gravitación se llevará a la planta depuradora (longitud de cañerías aproximadamente 3 Km.) según proyecciones para el año 2.000, los líquidos permanecerían 8 hs. en la cámara de depuración.
3. Red: en general sigue las pendientes del terreno, pero existen zonas no desagotables delimitadas por las calles: Curuzú Cuatiá, Gutierrez, Alta. Brown, Beschtedt, 25 de Mayo, Quaglia, Anasagasti, hasta Curuzú Cuatiá.
4. Financiación y construcción: la Municipalidad por licitación y con crédito de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro.
5. Mantenimiento y servicios: OSN.

6. Proyectos: ampliación de la red en la próxima primavera cubriendo la zona delimitada por las calles: Tiscornia, Ruiz Moreno, 25 de Mayo, Los Collines,

b) Resto del Ejido

Cuarteles

- 1. Depuración: cámara séptica no eficiente que no termina el proceso de depuración.
- 2. Eliminación: los efluentes van al lago.

Centro Atómico Bariloche

- 1. Depuración: cámara séptica grande y eficiente.
- 2. Eliminación: a pozo.

Hotel Anancay

- 1. Depuración: equipo OMS muy eficiente.
- 2. Eliminación: el agua clorada va al lago.

Hotel El Trébol

- 1. Depuración: cámara séptica grande y eficiente.
- 2. Eliminación: por cañerías nitrificantes, perforadas, de 4 '' de diámetro y largo recorrido con poca pendiente (sistema más eficiente que el pozo).

Guardería Municipal

- 1. Depuración: cámara séptica.
- 2. Eliminación: lecho (zanjas) nitrificantes.

Otros Loteos

- 1. Depuración: individual por cámara séptica.
- 2. Eliminación: por pozos, pero al estar algunos muy próximos al lago y entre piedras los efluentes van directamente al lago.

2.3.2.2. Problemas

. La falta de una planta depuradora de los efluentes cloacales de la planta urbana hace que dicha emisión (ubicada sobre la costa Este, cerca del INTA) se transforma en uno de los principales contaminantes del Lago N. Huapi

. El área servida por red dentro de la planta urbana (que llega hasta la calle 25 de Mayo e incluye desde el Monolito y Barrio Gral. Belgrano hasta la zona industrial), de acuerdo al Censo 1970, abastecía a unos 16.262 habitantes lo que representaba el 71% de la población alojada en la planta urbana a esa fecha y el 58% de la total del Ejido. Estos porcentuales son bastante satisfactorios dados los graves déficits de este servicio en la mayoría de las ciudades del país.

. En el resto del Ejido la situación es más conflictiva por cuanto dadas las características de baja densidad de ocupación que demanda el paisaje no es posible pensar en una eventual extensión de la red hacia esas zonas. La solución habitual para esos casos, que es la provisión de pozos negros absorbentes no es muy efectiva dadas las características del subsuelo rocoso o de mallines bajos que dificultan la absorción natural del terreno y, en consecuencia, cuando se multiplica el número o densidad de viviendas se termina por evacuar los efluentes a zanja abierta que, en definitiva son enviados al lago. Tampoco se respetan las densidades de ocupación, una unidad de vivienda cada 300 m². de terreno, que torna eficiente tal solución.

. Como hemos detallado en el punto anterior, son pocos los establecimientos de importancia que cuentan con equipos OMS o de cámaras sépticas eficientes y tanto los cuarteles del Ejército como el Centro Atómico y el propio Hotel Liao Liao (dependientes del sector público) se transforman en emisores contaminantes por falta de tratamiento de los efluentes cloacales. De esta manera resulta difícil exigir a los propietarios privados el cumplimiento de disposiciones higiénicas que el propio sector público no respeta.

. Las demandas para efectuar ocupaciones urbanas de mayor densidad en muchas zonas del resto del Ejido, se incrementan día a día. En estos casos las exi-

gencias municipales sobre construcción de cámaras sépticas o equipos IMOFF adecuados, son difíciles de controlar y habitualmente son evadidas. Por otra parte, estos equipos tampoco pueden solucionar el problema de eliminación de detergentes que no sean bio-degradables sobre cuyo uso no existe ninguna reglamentación preventiva.

. En síntesis, la creciente ocupación y densificación del Ejido genera una constante amenaza con relación a las condiciones higiénicas de la localidad y una fuente de contaminación creciente del lago N. Huapi de donde, a su vez, se extrae el agua a potabilizar.

2.3.2.3. Proyectos.

La delegación zonal de OSN ha efectuado el proyecto de construcción de una planta depuradora que se ubicaría próxima a los terrenos del INTA hacia el Este de la planta urbana, cuyo costo a comienzos de 1977 ha sido estimado en 400.000 millones de pesos. Este proyecto implica la construcción de un colector máximo aliviador bajo la Av. Costanera con lo cual se podría abastecer a una población de 150.000 hab. y aún más. Al mismo tiempo permitiría evacuar los efluentes de todo desarrollo urbano que se efectúe hacia el Este de la planta urbana.

Con respecto al sector Oeste del Ejido, hasta la fecha el más desarrollado, no existen proyectos concretos. La solución por pozos negros absorbentes está continuamente presionada por demandas de mayor densificación. La exigencia de equipos especiales carece de una reglamentación precisa, y sus costos son considerables. En este sentido, parece apropiado pensar que ciertas densificaciones en zonas determinadas podrían contar con un equipo y red común costada en forma conjunta. Por otra parte, la solución de utilizar lagunas de oxidación y estabilización se ve dificultada por las bajas temperaturas del lugar y las características de la tierra.

En síntesis, las soluciones para la planta urbana y sector Este del Ejido parecen estar adecuadamente planteadas no así en el sector Oeste que exige un serio estudio de la cuestión y la adecuación de las reglamentaciones municipales sobre ocupación del mismo, hasta tanto no existan las garantías suficientes de depuración de los efluentes. Es importante consignar que tanto OSN como el Depar-

tamento de Aguas de la Provincia, podrían prestar colaboración al Municipio para tal fin.

2.3.3. Electricidad y alumbrado público

Los servicios de provisión de energía eléctrica están a cargo de la Cooperativa de Electricidad de S.C. de Bariloche, Ltda., entidad privada de la cual todos los usuarios son accionistas. Las tarifas son fijadas por la misma con aprobación de la Municipalidad.

La red actual del servicio se extiende por todas las zonas ocupadas tanto de la planta urbana como del Ejido, la que es alimentada por dos usinas: una localizada en el valle del Ñireco y otra en Puerto Moreno. Inclusive existen líneas tendidas más allá del Ejido Municipal para abastecer al Aeropuerto y a Cerro Cathedral. Puede decirse que por la extensión y trazado que ya tiene la red primaria posibilita conectar a las más variadas zonas que se deseen desarrollar en el Ejido. No obstante, la capacidad de carga, especialmente en la planta urbana, no ha sido prevista para la expansión de población y actividades que ha experimentado la ciudad y se ha recurrido a sucesivos agregados de cables y postes dispuestos al azar. Esta dificultad para fijar un horizonte poblacional acartado ha originado una desordenada exhibición de la red poco acorde con el paisaje del lugar. En este sentido la aplicación de un Código de Zonificación que establezca las densidades máximas de ocupación por zonas introduciría un elemental factor de orden para el diseño del servicio, y permitiría reemplazar la pluralidad de líneas por la de carga final.

Estos problemas derivados de la falta de seguridad en cuanto al número de usuarios del servicio, también se producen en las zonas suburbanas del Ejido por cuanto el costo de la extensión y transformador corre por cuenta del primer usuario que se establezca, a menos que se trate de un loteo con los servicios organizados, en que se prorratea entre los potenciales usuarios. (Cada transformador sirve a un radio de unos 400 a 500 m.). La gran extensión del Ejido y la dispersión poblacional es otro factor que contribuye al mayor costo del servicio por cuanto más densos y cercanos a la usina estén los consumidores más económico resultará el mismo.

El consumo se ha mantenido en continuo ascenso, y en los últimos cinco años prácticamente se ha duplicado. El mayor consumo es el comercial (que incluye industria y hoteles) que casi duplica al residencial y que, a partir de 1971 en adelante, se ha incrementado a mayor ritmo. Las diferencias estacionales de la afluencia turística también crea problemas en el servicio ya que obliga a atender picos excepcionales unos pocos meses del año. Está prevista una ampliación inmediata de los grupos electrógenos mediante el agregado de dos nuevas unidades pero en una proyección a 6 ó 7 años por delante el tipo actual de turbinas diesel no alcanzarán el rendimiento deseado, por lo cual se espera que la Nación efectúe algún aprovechamiento hidráulico en la zona de Angostura.

La Cooperativa Eléctrica también efectúa el mantenimiento del alumbrado público. Este servicio en la planta urbana se presta hasta poco más arriba de la calle Alto. Brown y una pequeña prolongación sobre Onelli, pero existen diversas zonas suburbanas en el Ejido que lo reclaman.

2.3.4. Gas.

Dentro de la planta urbana el servicio se presta por red en una área que comprende desde la costa hasta la calle 25 de Mayo y desde la Estación del F.C. hasta 1 Km. al Oeste del Monolito. De acuerdo a datos de población del Censo 1970 esto cubriría a 14.150 hab., es decir 61,8% de la población de la planta urbana a esa fecha.

El tipo de fluido utilizado es un gas manufacturado que prácticamente consiste en la destilación del gas natural. Llega a Bariloche por ferrocarril en su mayor parte (el resto es transportado por camiones procedentes de Galván en B. Blanca y Centenario en Neuquén). En Bariloche se almacena en tanques y siguiendo un proceso natural, por temperatura ambiente se convierte en gas. Existe la idea de un posible reemplazo del gas licuado por gas natural trayéndolo desde Zapala en Neuquén ya que el gas natural, en la etapa final de consumo, pueda estimarse en una vez y media más barato que el gas licuado.

La capacidad de reserva de la planta de Bariloche es actualmente suficiente pero si se pensara en proveer de este servicio por red hasta Malipal se genera-

rían problemas en la capacidad de almacenaje. Debe tenerse en cuenta que la planta de Dariloche también abastece a El Bolsón, Mirihuaú, Villa La Angostura y El Halcón.

Las obras de extensión de la red quedan a costa y ejecución por los usuarios quienes lo solicitan a la Municipalidad sobre la base del 51% de frentistas interesados. Aquella efectúa las licitaciones y centraliza los pagos, en tanto que Gas del Estado sólo se expide sobre la posibilidad de suministro y aprobación de planos, quedando como depositario de la red una vez finalizadas las obras.

En el resto del Ejido la distribución lo efectúa también Gas del Estado por medio de tubos y aparentemente no hay problemas en este servicio (hasta 500 m. de la red no se distribuye a efectos de fomentar la extensión de la misma por parte de los vecinos). Actualmente puede estimarse en 5.000 el número de usuarios que utilizan ya sea red o tubos, lo cual indicaría que existe un apreciable número de población que no recurre a estos servicios.

Actualmente también existe el servicio de garrafas chicas que presta un contratista privado trayendo el fluido a granel desde Bahía Blanca y envasándolo en la localidad (en una planta localizada detrás de los depósitos de Gas del Estado). Por último, en muchos casos, se recurre a la utilización de leña mini-comercializada.

2.3.5. Pavimento.

En la planta urbana la red de calles actualmente pavimentadas es relativamente escasa pues abarca no más de seis cuadras al Sur de la Av. Costanera (hasta la calle Tiscornia) con prolongación sobre la calle Onelli (espaldas de rutas) y pocas cuadras sobre el pasaje Gutierrez.

Las solicitudes de pavimentación son generalmente iniciadas por los vecinos, pero si la Municipalidad decide asumir la iniciativa debe abrir un registro de oponentes para verificar si existe, por lo menos, un 51% de frentistas a favor de la misma. Desde el año 1973 no se han construido nuevos pavimentos (excepto los accesos realizados por Vialidad Nacional), ya que por los altos costos actuales no se han presentado solicitudes y, por su parte, la Municipalidad tiene

difficultades para otorgar facilidades de financiación, que suele ser por pagos a dos años.

Como proyecto prioritario se piensa en la pavimentación de la calle Eior_di (entre Moreno y 25 de Mayo) a efectos de lograr un par con la Onelli, cuyo importante centro comercial y subsecuente necesidad de estacionamiento genera problemas a la circulación. Otra alternativa en consideración consiste en la pavimentación de un circuito de ampliación hacia la zona alta que comprendería la pavimentación de Segundo Sobera, 9 de Julio, Alta. Brown, Villegas, Vilcapugio y Pasaje Gutierrez hasta Mandisovf.

En el resto del Ejido casi no existen arterias pavimentadas excepto las rutas nacionales y provinciales que forman el circuito chico, y el camino de El Faldeo hasta el Catedral y una conexión entre este y el anterior a la altura de Melipal.

2.3.6. Comunicaciones.

En el punto 1.5. c) hemos descripto los servicios de teléfonos, microondas y correos y telégrafos que ligan a la ciudad con el entorno regional y el resto del país, así como los servicios de radio y T.V. con que cuenta la localidad.

Con respecto al servicio de teléfonos que presta ENTEL dentro del Ejido esta está atendido por dos centrales: una en la planta urbana y otra en Liao Liao, cuyo límite de influencia se encuentra en el kilómetro 12,5. La primera posee aún un cierto número de líneas vacantes que ya serán sobrepasadas por las solicitudes en curso. La segunda, por el contrario posee una capacidad para 400 líneas de las cuales sólo 140 se encuentran utilizadas (que representa el 25%). Las previsiones para ampliación de la capacidad son programadas mediante encuesta directa a las viviendas, las que se realizan cada 5 años.

2.3.7. Recolección de residuos.

Existen distintas modalidades del servicio:

En la planta urbana, una primera zona es la comprendida entre la Av. Costanera y la calle Tiscornia y desde el monolito (Km. 0) hasta las vías del F.C.

donde la recolección es diaria y está a cargo de contratistas. Una segunda zona va desde la calle Tiscornia hasta Alto. Brown y desde Campichualo hasta calle Los Radales y Barrio Gastronómico donde la recolección se efectúa tres veces por semana (3 días M-S y 3 días E-O) y también está a cargo de contratistas.

En el resto del Ejido, desde el lago hasta el camino del Faldeo y desde Km. 0 a Km. 4, también se recoge tres veces por semana, a cargo de un contratista y, desde Km. 4 a Km. 6 se efectúa dos veces por semana y está a cargo de la Municipalidad con equipos propios. Asimismo la Municipalidad presta un servicio especial a los grandes hoteles y restaurantes con equipos propios.

Fuera de estas zonas, en el resto del Ejido no existe ningún servicio organizado y la eliminación se produce por cuenta propia ya sea por incineración domiciliaria o por el "simple" expediente de arrojarlos en predios baldíos. Existen numerosos pedidos porque se amplíe el servicio.

El destino final de los residuos recolectados por servicios se efectúa a cielo abierto, sobre terrenos municipales ubicados pocos metros atrás del cementerio. Se había comenzado a efectuar zanjas sanitarias de 3 m. de profundidad (4 m. en la base y 8 m. en la superficie) pero actualmente no se dispone de terreno para continuar tal procedimiento y la acumulación de desperdicios está originando un serio problema sanitario en las áreas urbanas próximas por la proliferación de moscas y ratas. En muchos sectores de la población existe el reclamo porque la Municipalidad encare en profundidad el problema que genera la presencia del basural, ya sea mediante la construcción de una usina incineradora o mediante otro proceso racional de eliminación o transformación.

2.3.8. Demandas de la población.

Comprendiendo en forma global el importante tema de los servicios de infra estructura con el que los equipamientos sociales básicos, hemos efectuado una encuesta informal entre los representantes de las Juntas Vecinales organizadas dentro del área del Ejido y en la periferia de la planta urbana, con el fin de detectar las necesidades inmediatas que estiman como más urgentes. Los resultados se consignan en la planilla anexa con referencia a la Figura N°10 en que se encuentran localizadas las distintas agrupaciones vecinales. Se advierte que las demandas se orientan principalmente a la satisfacción de los servicios y equipamientos básicos.

ALOGADO

Requerimientos

Juntas Vecinales ubicadas en el ejido	Mejoramiento de calles enripiados	agua potable	luz	gas	plazas públicas centros de recreación	teléfono	estafeta postal	puesto policial	Refugio peatonal	Escuelas	Regularización expedientes colectivos	cloacas	basurales - recolección de residuos. Barrido de calles	Salon comunitario	Nivelación veredas	Distribución de combustibles	Centros asistenciales	Apertura de calles	Instalación canillas públicas	Requerimientos
13. Pque. La Cascada	si	si		si	si				si		si	si							si	Apertura de calles con su correspondiente luz, solicitar la finalización de estudios de tendido de red de agua potable por intermedio de C.E.N. y pedir a E.N.T.E.L nuevas conexiones.
14. Pque. Melipal	si		si	si	si	si	si	si	si	si		si	si		si				si	Piden un préstamo para concluir salon comunitario, planta purificadora cloacal - Ampliación de gas solicitan expropiación lotes para centro recreativo y construcción de escuela en la zona. Ampliación de recolección de residuos.
15. Villa Don Bosco	si					si			si		si					si				Refugio peatonal en avenida Bustillo Km. 20. Teléfono público. Atención de caminos vecinales. Distribución de kerosene y gas en garrafa menor.
16. Colonia Suiza		si	si																	Alumbrado público en la arteria principal - costo de la energía eléctrica, la cooperativa de electricidad considera a Colonia Suiza como zona Rural por lo que la tarifa es considerablemente mayor a la que se abona en la ciudad de San C. de Bariloche.
17. Peninsula San Pedro	si																			Solicitar el arreglo del camino principal con caracter de urgente por cuanto si no se hace nada en este trecho de la capa asfaltica terminará por romperse completamente - inquietud por los cortes de árboles.
18. Llao Llao	si												si							Piden arreglo de calle de acceso al parque Lanquihue Km. 23 y la disposición final de residuos, su solución - solicitar sala de primeros auxilios.
19. Playa Bonita	si					si			si				si							Recolección de residuos tres veces por semana - refugio peatonal + teléfono público.
20. Pque. Montelindo	si		si	si					si											Extensión de la red de gas - Refugio para peatones - Alumbrado público - nivelada de calles - ensanche - desagües.
21. Rancho Grande	si	si				si					si								si	Agua corriente - enripiado de calles - normalización de la provisión de agua potable, enripiado y abovedamiento de las calles, se comprometen a abonar el gasto de combustible y mano de obra - prolongación del servicio de recolección de residuos - sala de primeros auxilios - ofrecen para hacerla trabajo personal.

Juntas Vecinales urbanas	Mejoramiento de calles o enripiados	Agua potable	Luz	Gas	Plazas Publ. Centros Recreac.	Telefono	Estafeta Postal	Puesto Policial	Escuelas	Regularización colectivos o/pedido	Cloacas	Barrido de calles/ Recolecc. residuos	Salon Comunitario	Nivelación veredas	Distrib. combustible	Centros asistenc.	Apertura de calles	Instal. canillas públicas	Requerimientos
1. Belgrano Sud	si	si	si							si									Planta purificadora para que los desechos cloacales no vayan al lago - tramitar ante las autoridades de la cooperativa de luz la instalación del alumbrado público, designación de nombres y números a las calles, prolongación de la línea de colectivos.
2. Las Quintas	si			si			si	si						si			si	si	Apertura de calles en el barrio - enripiado - ubicación de carteles invitando a la reducción de velocidad a 40 Km. sobre ruta 258 de entrada a la ciudad - instalación de canillas públicas - otorgamiento de un subsidio, o posibilidad de brindar mano de obra para comenzar trabajos de gimnasio - ampliar servicios de actual estafeta N° 10.
3. Belgrano Sud Este		si	si	si							si								Prolongación de la red de agua corriente comprendida entre las calles Jose M. Gutierrez y Vildapueblo hasta Alte. Brown. Piden como prioridad ya que existe en varios sectores aguas contaminadas. Solicitan restitución de la línea de energía eléctrica que comprende al sector de calle 25 de Mayo entre Morales y Rolando.
4. La Alcaidía		si	si	si							si								Piden prioridad para la conexión de agua potable con caracter de urgente y extensión y conexión de red de gas natural.
5. B° Alto Belgrano	si	si	si		si							si					si		Prioridad agua potable - alumbrado público - Reserva espacios verdes - concreción del jardín botánico - Arbolización de calles - determinar lugares de estacionamiento de los ómnibus.
6. B° Alborada (IPFV 100 viv.)	si	si	si			si						si	si						Solicitar desagües pluviales - ellos ponen mano de obra - conservación de las calles e instalación del centro comunitario
7. 9 de Julio	si	si	si		si						si	si			si			si	Solicitar la adjudicación de las tierras a los ocupantes de las manzanas 38 y 39 - Un amplio sector no cuenta con los servicios de agua potable - Asfaltar las arterias por las cuales circulan los colectivos.
8. Final calle B. Mitre	si	si	si	si	si							si							Piden conservación de las calles - La mayor parte del barrio carece de Alumbrado Público - Desearían tener una plaza y ampliación de la red de gas natural.
9. Ceferino Namuncurá		si	si		si				si	si		si	si					si	Piden volver a poner en funcionamiento el tanque australiano, prolongación del alumbrado público hasta el cementerio - Ampliación recorrido de la línea de ómnibus - habilitación escuela primaria previendo posterior ampliación como escuela secundaria y nocturna - Puesto policial.
10. La Cumbre	si	si	si																Solicitar conexión del alumbrado eléctrico a la salita de primeros auxilios y terminar con la conexión del alumbrado público.
11. B° Nireco	si		si				si			si									Construcción de puentes peatonales a ambos lados del Nireco. Alumbrado público en todas las calles de su jurisdicción con financiación propia para llegar a los acuerdos y forma de concreción de las obras.
12. Prop. Comerc. calle Onelli																			Ensanche de calle Onelli.

2.4. Circulación y transporte

2.4.1. Vial

a) Red principal del Ejido

La arteria vial troncal dentro del Ejido la constituye la penetración de la ruta nacional 237 que bordea el lago N. Huapi hasta Llao Llao y se continúa, también pavimentada, circunvalando el lago P. Moreno por el denominado "circuito chico". Esta ruta vincula la localidad con todo el centro-norte y oeste del país y la costa Este hasta Viedma, por medio de la ruta provincial N° 40 que se le incorpora antes de su penetración en el Ejido. Y a pocos kms. de su ingreso en jurisdicción del Municipio se desprende la ruta de acceso al aeropuerto. (Ver plano 3).

A partir de su llegada a la planta urbana se relaciona con otros -- dos ejes principales y pavimentados: el camino de El Faldeo (ruta nac. 253) hasta el Cerro Cathedral y la ruta nacional N° 258 que, pasando por el Lago - Gutierrez, conduce a El Bolsón. Estos empalmes carecen de la jerarquía necesaria ya que se producen por calles comunes de la planta urbana.

Estos tres ejes pavimentados: la 237 a Llao Llao, El Faldeo y la - 258 a su vez están interrelacionados entre sí por caminos consolidados no-pavimentados que vinculan: Nahuel Malal con Laguna de El Trebol, Puerto Moreno con Colonia Suiza (y, por bifurcación, con Villa Cathedral) y Playa Bonita con Lago Gutierrez y Cathedral, y, por último, existe el desprendimiento a la cumbre del Cerro Otto desde el camino de El Faldeo, una penetración desde Brazo Campanario por la Península de San Pedro, y un precario acceso a Cerro Lopez, desde las proximidades de Colonia Suiza.

Esta red principal permite acceder a todas las zonas urbanizadas - del Ejido durante todo el año (excepto a las cumbres de los cerros Otto y - Lopez) si bien las nevadas crean problemas en algunos puntos, y a la misma confluyen los caminos vecinales de las diferentes áreas loteadas que no -- guardan entre sí itinerarios continuos, excepto algunas vinculaciones más o menos claras entre el camino de El Faldeo y la ruta 237 sobre la costa, de

las cuales sólo dos: a la altura de Playa Bonita y de Melipal, se encuentran pavimentadas. El deficiente estado de mantenimiento de esta red local, especialmente en las zonas con pendiente, causa continuas preocupaciones a los vecinos residentes.

El cuidado y mantenimiento de esta red se encuentra a cargo de Vialidad Nacional para las rutas 253 y 258. En las restantes presta su colaboración Vialidad de la Provincia. No obstante, ambas jurisdicciones desearían desentenderse a esas obligaciones y traspasarlas a la Municipalidad por cuanto, a excepción de la 258, prestan un servicio exclusivamente local. El sentido de otorgar carácter nacional a la 237 hasta Liao Liao se originó en una idea de establecer una vinculación con Chile por Laguna Frías que ha sido -- posteriormente desechada. Actualmente, el mantenimiento de la misma en su carácter de ruta presenta constantes problemas en razón de las permanentes infracciones de los frentistas por cercos mal ubicados, cortes de alcantarillados e inapropiada colocación de carteles de propaganda. Por otra parte, tanto la ruta 237 como la 253 (El Faldeo) han sido proyectadas con anchos de -- vía de 20 metros (entre líneas de propiedad privada) con faja pavimentada de sólo 6,30 mts. de ancho y 1 m. de banquina a ambos lados, lo que actualmente resulta totalmente insuficiente dado la intensa ocupación de los bordes con actividades urbanas y suburbanas y la instalación de postes de alumbrado público y teléfonos que imposibilitan, en términos económicos, todo proyecto de ampliación de las mismas.

Para evitar el empalme de la 237 y 258 a través de la planta urbana existe un proyecto de Vialidad Nacional de construir un nuevo tramo de unos 7 Kms. que, a partir de la ruta 237 (a la altura de la Sociedad Rural) atravesaría el Rireco, en puente, próximo a la toma de OSN y pasando dos cuadras al norte del cementerio empalmaría con la 258. Aparentemente la idea de ejecutar este proyecto ha sido postergada. (Esta traza ha sido punteada en el plano H° 3).

b) Red planta urbana

La red general ha sido trazada en su mayor parte según un damero ortogonal. No obstante, no todas las arterias guardan una perfecta continuidad ya que en varios puntos se encuentran interrumpidas por áreas de - varias manzanas unificadas. Hacia el barrio industrial la ruta 237 es la única continuidad sobre el zanjón del arroyo Nireco y entre Elfleim y Mitre la presencia de la barranca es salvada en varias transversales, solo por escaleras peatonales. No existe una diferenciación o jerarquía de calles ya que todas tienen un ancho de vía de 20 metros entre líneas de edificación. La Av. Costanera constituye una excepción ya que está trazada - con dos carriles de 8 mts. cada uno, separados por canchero central de 2 - mts. y cuenta con amplias veredas de 4 y 7 metros. En las extensiones hacia el Este (barrio industrial) y hacia el Oeste (Villa Gral. Belgrano) existen anchos de calles menores: entre 10 y 15 mts.

Como hemos expuesto en el punto 2.3.5. la proporción de calles pavimentadas es escasa (no más de un 20% del total) y alcanza, hacia el Sur, hasta la calle Tiscornia.

La deficiente adaptación de esta red a la topografía se traduce - en numerosos tramos de pendientes pronunciadas que se convierten en peligro para la circulación especialmente en épocas de nieve o hielo. La mayor cantidad de estos casos se dan en sentido N-S y en la zona de la barranca próxima al área central. Sobre la meseta, las dificultades para la circulación está representada por la falta de pavimento (a excepción de Onelli y un tramo de Gutierrez). (Ver plano 9).

c) La circulación y parque automotor

Los mayores flujos de circulación se producen en sentido E-O sobre el par Moreno-Mitre acompañadas, con menor intensidad, por las paralelas inmediatas. En sentido N-S el mayor caudal se da sobre Onelli acompañada, con menor intensidad, por las perimetrales Pje. Gutierrez y 9 de Julio.

Puede decirse que sobre la meseta se produce una especie de superretícula de calles con mayor circulación formada por A. Gallardo, 25 de Na-

yo, Alte. Brown y La Paz, en sentido E-O y por 9 de Julio, Rivadavia, Onelli y Pje. Gutierrez de N-S que, al mismo tiempo son las calles con mejor continuidad y menores pendientes. Este esquema se mantiene durante todo el año si bien se intensifica en la temporada turística, en que confluyen agu dos problemas de estacionamiento.

La evolución del parque automotor en Bariloche ha experimentado - un continuo aumento. Con datos de 1963 (consignados en la publicación "Plan físico para S.C.B.") y de los últimos tres años obtenidos de los patenta- mientos en la Municipalidad, la situación es la siguiente:

Año	Automovil particular	Todo tipo de vehiculo	Hab/auto part.	Hab/vehiculo
1963	775	2.905	28,00	7,5
1974	3.380	5.420	9,76	6,23
1975	3.385	5.564	10,04	6,29
1976	3.837	5.826	9,64	6,35

Las relaciones de habitantes por auto y por vehiculo la hemos obte nido con respecto a la población estimada para ese mismo año. Estos coeficientes indican un elevado grado de motorización que estaría actualmente en un automóvil cada dos familias.

d) El transporte urbano

Es prestado por una sola empresa privada "Transportes Mercedes", - que mantiene seis líneas dentro de la planta urbana y dos suburbanas. Los - itinerarios de las líneas urbanas cubren con regularidad el centro urbano desde la estación del ferrocarril hasta el Centro Cívico y desde la costa - hasta A. Gallardo con prolongaciones hacia el Sur por la 9 de Julio, Onelli y Pje. Gutierrez cerrando un circuito por la Alte. Brown, y recorridos in- termedios solo desde Onelli hacia el Este. Estos recorridos no son estables por cuanto sufren modificaciones de acuerdo a las condiciones de los pavi-

mentos en la época invernal. En consecuencia, puede decirse que fuera de un pequeño sector central las condiciones del transporte urbano están lejos de ser buenas. (Ver plano N° 10).

En el resto del Ejido el servicio se presta a lo largo de la ruta 237 hasta Liao Liao y por el camino de El Faldeo hasta la Virgen de las Nieves, con frecuencias de media a una hora. En consecuencia sólo quedan fuera del servicio: Península de San Pedro, Colonia Suiza, Valle del Sol y lago Gutiérrez. La estación terminal en el ex Mercado Municipal presenta escasas comodidades.

e) El transporte turístico

Un importante movimiento vehicular es generado por los traslados y servicios de excursiones que se prestan a los turistas. Estos servicios se encontraban sometidos a la jurisdicción nacional hasta el año 1972 en que se transfirieron a las autoridades de la Provincia, pero, en Agosto 1973, se reestableció la competencia nacional que ahora ejerce la Secretaría de Estado de Transporte y Obras Públicas.

Actualmente existen 15 empresas locales con un total declarado de 109 vehículos (de los cuales 46 son omnibus grandes y el resto medianos o chicos). A estas se agregan las compañías como Chevalier y La Estrella que operan, desde Bs. As. y otras ciudades, con un gran parque automotor. De las empresas locales sólo nueve han sido autorizadas para prestar el servicio de "gran turismo" hasta un radio de 400 Kms. con cabecera en Bariloche. Las restantes no están registradas o se encuentran en trámite de aprobación.

De la investigación que hemos realizado se puede concluir que existen tres categorías de las empresas turísticas relacionadas con el transporte:

- a) Declaradas
- b) No registradas "permanentes"
- c) No registradas "eventuales"

Las del grupo a) poseen una cantidad declarada de vehículos y de itinerarios registrados, aunque no siempre esta correlación es coincidente

pues se da el caso de tener dos vehículos y diez itinerarios lo que indica la variabilidad de estos según el "pulso" de la temporada.

Las del grupo b) suelen ser empresas pequeñas, de uno o dos vehículos, que actúan independientemente o bien adscribiéndose por temporada a una u otra empresa registrada. Su carácter de "permanente" proviene de la intención de sus dueños de llegar a un grado de prosperidad que les permita operar independientemente y a reglamento, lo cual puede tardar -- tiempo en suceder.

Las del grupo c) suelen ser pseudopodios de empresas de otras localidades (Bs. As., B. Blanca, Rosario, etc.) que aportan refuerzos de -- temporada, pero también encuadran en este tipo las de la categoría anterior de efímera duración.

También se está haciendo habitual el "charter" en omnibus que se maneja a través de empresas locales, pero más frecuentemente por las capitales o internacionales pertenecientes a compañías bonaerenses, uruguayas, brasileñas o chilenas. Estos tienen itinerarios prefijados de hotel, comidas y excursiones, pero es difícil determinar cupos de afluencia ya que dependen de oscilaciones temporales.

Este panorama configura un parque de omnibus turísticos en circulación variable por temporadas, cuya cabal dimensión es difícil precisar con exactitud. Las empresas locales registradas tienen sus oficinas de ventas de pasajes y lugar de salida de excursiones en el área comercial central, si bien es frecuente que algunos vehículos efectúen itinerarios por los hoteles en busca de pasajeros. En cuanto a la guarda de vehículos y atención de los mismos las principales la efectúan en terrenos propios, - en las proximidades del Rireco, en el área industrial, y una en Playa Bonita. Otro número de no registradas o "eventuales" utilizan lugares de la vía pública como estacionamiento. La carencia de una terminal de omnibus es una necesidad sentida desde hace tiempo, pero las dificultades para encontrar una localización y terreno adecuados han postergado su materialización.

Con respecto al flujo diario de vehículos que genera el traslado turístico por automotor ya hemos expresado que es difícil establecer una estadística precisa dado la variabilidad que se observa por temporadas.

Así, por ejemplo, en invierno cesan por completo las de Cerro Lopez, Tronador y Alarcas y se limitan en gran parte Circuito Grande y San Martín de los Andes, a la vez que se incentiva enormemente Catedral y, en menor medida, Circuito Chico. A la inversa, en verano disminuye Catedral hasta casi desaparecer y se incentivan todas las demás. No obstante, de acuerdo al análisis que hemos efectuado, en la fig. 11 hemos consignado valores promedios, aproximados, del número de viajes diarios hacia los diferentes destinos y circuitos turísticos. Se observa que hacia el Oeste, por el camino de El Faldeo y la ruta de la costa se orienta el 66% de las excursiones turísticas (Circuito Chico, Puerto Pañuelo, Cerros López, Otto y Catedral), por la ruta 237 hacia el Este el 17,5% (Circuito Grande, San Martín de los Andes, Villa Angostura, y Chile, Valle Encantado y Chocón) y por la ruta 258, hacia el Sur, el restante 12% (El Bolsón, Villa Mascardí y Tronador). Para estimar picos de temporada estos valores medios debieran, según el caso, ser duplicados.

2.4.2. Ferrovial

La línea férrea del Roca, que por Viedma y B.Blanca vincula con Buenos Aires, finaliza, podemos decir afortunadamente, al Este del Arroyo Ririco, por cuanto originalmente fue pensada hasta Puerto Moreno. En esta ubicación cuenta con excelentes instalaciones constituidas por un buen edificio de estación, una amplia playa de cargas y una generosa explanada de estacionamiento para automotores, todo ello coincidente con la particular importancia que este medio de transporte tuvo en el desarrollo de la localidad.

En cuanto al papel que cumple en el transporte de turistas, según estadísticas desde el año 1962 a 1974 el número total anual transportado se ha mantenido constante a través del período (con una leve declinación) pero su par-

ticipación en el total de traslados por todos los medios de transporte utilizados, ha declinado notablemente, desde un 65,4% en 1962 al 15,6% en 1974.

Cumple un importante papel como transporte de cargas a escala nacional. Dos rubros de carga despachada (con origen en Bariloche) están representados principalmente por maderas y cobre provenientes de Chile y un menor porcentaje de mercadería general. De la pequeña industria local los despachos son prácticamente nulos y se limitan al nivel de encomiendas.

La carga recibida está representada principalmente por combustibles (gas, gas oil, nafta y kerosene) provenientes de Bahía Blanca; pero otros rubros importantes lo constituyen materiales de construcción (especialmente cemento de "Loma Negra", harina de Bahía Blanca, leña de Santiago del Estero y automóviles transportados, (inclusive algunos ómnibus para empresas de turismo en la alta temporada). Este último rubro está supeditado al cupo de transporte que tiene el ferrocarril que es de unos 8 a 10 vehículos por semana.

En cuanto al movimiento total, la carga despachada representa el 29% y la recibida el 71%.

2.4.3. Lacustre

El uso del transporte lacustre como medio de llegada de turistas tuvo en algún momento cierta importancia para los provenientes de Chile (Laguna Fría-Pto. Blest y V. Angostura). Así en el año 1962 con un transporte de 4.256 turistas representó el 3,8% del total de turistas arribados pero, en 1974 descendió a sólo el 0,2%, con un total de 1.075 personas.

Actualmente el servicio de lanchas está prácticamente reducido a la realización de excursiones (Pto. Blest e Isla Victoria) habiéndose cancelado, por los costos, el itinerario hasta V. Angostura que algunos desearían ver reanudado. Las salidas se efectúan desde los embarcaderos de Playa Bonita y

Puerto Pañuelo (Liao Liao). Originalmente existía un muelle frente a la planta urbana que fue destruido hace varios años por un movimiento sísmico. La idea de su reconstrucción ha quedado latente, si bien no existen proyectos concretos de localización y construcción ya que el lugar original no ofrece buenas condiciones de fundación. Carecemos de información en cuanto al movimiento de embarcaciones que se efectúa actualmente.

Sobre la costa Oeste del Ejido existen otros embarcaderos recreativos uno de los cuales pertenece al centro hotelero que tiene la Marina frente a Pichi Mahuida y otros dos a clubes náuticos en Melipal y Brazo Campanario. Algunos establecimientos privados (hoteles y residencias) poseen su propio embarcadero ya sea sobre el lago Nahuel Huapi, Moreno, Gutierrez y El Trébol y se proyecta la construcción de otros nuevos en concordancia con desarrollos tipo country club.

La jurisdicción sobre las costas lacustres pertenece a la Prefectura Nacional Marítima quien controla el movimiento que se origina sobre las mismas en tanto que el uso de la superficie del lago está bajo la jurisdicción de Parques Nacionales.

2.4.4. Aéreo

La ciudad de Bariloche cuenta con un buen aeropuerto localizado hacia el Este, fuera de los límites del Ejido Municipal. Sus instalaciones, si bien no pueden considerarse óptimas, son confortables, aunque en momentos de gran concentración resultan algo ajustadas en superficie..

Este medio de transporte ha cobrado progresiva importancia para el arribo de turistas a la localidad. Así desde un total de 17.331 transportados en 1962, y que representó el 15,5% del movimiento total, ascendió a 103.294 pasajeros en 1974 que significó el 25,6% sobre el total de todos los medios de transporte.

Desde la terminal se cuenta con un buen servicio de teléfonos, de ómnibus a la ciudad, de taxis y de automóviles para alquilar.

2.5. Aspectos Sociales

2.5.1. Población: características socio-económicas

En el curso del estudio efectuado hasta la fecha no ha sido posible efectuar investigaciones específicas sobre este tema ni hemos localizado trabajos concluyentes sobre el mismo.

No obstante, a partir del análisis efectuado sobre los usos del suelo y calidad de la edificación se ha verificado que aproximadamente de un 15 a 20% de las viviendas de la planta urbana presentan condiciones precarias de construcción, lo cual podría corresponder a unos 4.000 habitantes. Esta proporción se verifica cotejando los índices de empleo registrados por el Censo Económico de 1974 con el total de población residente que estaría indicando un porcentaje similar de subempleo. Por otra parte, un indicador adicional lo constituye el número de patentamientos de automóviles particulares que cubriría a la mitad de la población (uno cada 10 hab.) agrupada en familias. Es lógico suponer que un 25% de la población no motorizada pueda corresponder a los niveles socio-económicos más bajos.

Estos y otros indicadores hacen suponer que la mayor parte de la población de Bariloche está integrada por un nivel medio de ingresos. En algunos trabajos se ha señalado el escaso sentimiento de integración y -- "pertenencia" a la localidad que evidencia gran parte de esta población -- trasladada al lugar con el deseo de lograr un "medio de vida", y se ha enfatizado el afán inmediato de "lucro" que se percibe en la misma por encima de todo interés por el adecuado desarrollo de la localidad.

2.5.2. Equipamientos

El análisis de este tema, que incluye el detalle sobre la vivienda, educación, salud y recreación, de acuerdo a la metodología propuesta ha sido pospuesto para la segunda etapa. En primera instancia cabe señalar que los mayores déficits se advierten en materia de vivienda y deportes.

2.6. ASPECTOS ECONOMICOS

2.6.1. Actividades económicas.

2.6.1.1. Participación de Sectores.

En cuanto a la participación de los sectores productivos en la estructura económica de Bariloche sólo disponemos de los resultados provisorios del Censo Económico Nacional según han sido editados por la Dirección de Estadística y Censos de la Provincia de Río Negro. En dicha publicación los datos se consignan agrupados en: a) industrias y b) otros sectores (que incluye comercio, restaurantes y hoteles, servicios, almacenamiento y servicios conexos con el transporte) lo cual permite apreciar globalmente la participación del sector secundario y terciario, excluido de este último el empleo público. Los datos para la ciudad de Bariloche son los siguientes:

	N° de establecimientos	Personal ocupado al 30/9/74	Personal ocupado/N° de establecimientos
Industria	84	451	5,4
Otros sectores	<u>1.243</u>	<u>4.462</u>	<u>3,6</u>
Total	1.327	4.913	

Si consideramos que a cada empleo le puede corresponder 4,5 personas por familia (superior a la media del país) obtendríamos una población de 22.000 hab. dependiendo de los mismos. Según los datos de población del Censo 1970, estimamos que en 1974 el total de población en Bariloche estaría en unos 30.000 hab., en consecuencia guardando la misma relación anterior, para los 8.000 hab. restantes debían existir 1.777 empleos más, cifra bastante elevada en relación a la ocupada en industria y servicios. Es posible que los empleos públicos nacionales, fuerzas armadas, provinciales y municipales existentes en la localidad

y los dedicados a actividades agropecuarias y silvicultura, que no fueron censados, cubrieran buena parte de esos empleos, pero también es posible que existiera un porcentaje de sub-empleo o desempleo, o actividades desarrolladas en el propio hogar (que en Bariloche parece existir para la elaboración de prendas tejidas y dulces caseros).

Una estructura global probable de la participación de sectores a 1974 sería la siguiente:

Industria: 6,6%
 Otros sectores: 66,7% (servicios comerciales y turísticos)
 Empleo Público
 y Sub-empleo: 26,5%

2.6.1.2. Industria.

Volviendo a los empleos censados, se observa que los industriales sólo representaron un 9,18% sobre el total, pero esta relación seguramente no pasaría del 6,6% si se contabilizara el empleo faltante.

Los datos extraídos del mismo Censo permiten apreciar la distribución por rubros del sector industrial:

. Alimentación	19%
. Construcción	11%
. Fab. de muebles (no metal.)	13%
. Elab. cacao, chocolates	10%
. Cerámicas	7%
. Elab. de dulces	5%
. Aserraderos	5%
. Tejidos	3%
. Otros ramos	<u>27%</u>
	100%

De todos modos, aunque la actividad del sector industrial sea bastante escasa en Bariloche es interesante consignar que el Departamento del mismo nombre (que incluye a El Bolsón) ocupa el segundo lugar (después de Gral. Roca) de la pro-

viencia, y lo mismo ocurre respecto a "otros sectores" aunque en mayor proporción por cuanto el personal ocupado en Bariloche es la tercera parte del de Graf. Roca. En el Plano N°11 se aprecia la localización espacial de los establecimientos industriales.

2.6.1.3. Turismo (1)

a) El mercado turístico internacional

La acelerada expansión del mercado turístico mundial a partir de los años posteriores a la última guerra ha sido, fundamentalmente, consecuencia del alto grado de desarrollo económico-social alcanzado por algunos países, principalmente EE.UU. y Europa. Estas dos regiones absorben la casi totalidad del movimiento turístico mundial con porcentajes no inferiores al 90% del total mundial de llegadas.

América Latina constituye dentro del mercado internacional, uno de los mercados regionales, que puede ser dividido en distintas áreas. Las de mayor importancia en función del número de llegadas de turistas que se registran, son el Caribe y México. Le siguen en importancia los países de la Cuenca del Plata que en 1972, registraron un 15,4% del total de Latinoamérica y Caribe. El incremento en esta sub-región se debió al aumento de las corrientes internas generadas en las grandes aglomeraciones urbanas de Buenos Aires, Rfo de Janeiro, San Pablo, Montevideo y Porto Alegre, más que a llegadas de turistas de fuera del área.

Dentro del total del mercado de Latinoamérica y Caribe la participación de la Argentina disminuyó desde un 9,6% en 1961 a 6,4% en 1972. Sin embargo registra un aumento constante de llegadas que casi se han triplicado entre los mismos años, siendo dentro de Sudamérica, el mayor receptor de turistas extranjeros, posición que ha mantenido a lo largo de la última década.

Al analizarse las procedencias de los turistas que conforman la corriente hacia la Argentina se comprueba que la mayoría proviene de países limítrofes. Dentro de ellos, el mayor centro emisor es Uruguay. Chile ha sido, históricamente el segundo país en importancia como emisor hacia Argentina pero a partir de 1970

ha declinado para pasar al cuarto lugar luego de la uruguaya, paraguaya y brasileña respectivamente. De continuar la tendencia actual, Brasil ocupará el segundo lugar como emisor hacia Argentina desplazando a Paraguay. De las llegadas restantes, el mayor número procede de Norteamérica.

En cuanto al destino dentro del país de esta corriente turística externa, la mayor proporción de la misma llega y permanece en Buenos Aires.

b) El mercado turístico interno de Argentina.

El mercado turístico nacional oscila en aproximadamente 5,5 millones de turistas anuales, de los cuales unos 900.000 son extranjeros. Aquella cifra representa aproximadamente un 30% de la población total residente en las áreas urbanas.

La zona andina lacustre es uno de los destinos de menor peso relativo entre los existentes internamente en la Argentina pues no sólo absorbe aproximadamente el 7% del turismo nacional, no obstante aparecer como uno de los más valorados como destino ideal o deseado según surge de encuestas de opinión realizadas. Un 43% lo absorbe la costa atlántica bonaerense, 20% Córdoba, 20% Capital Federal y un 10% el resto del país.

Dentro de esta zona andina, el arribo de turistas a los sectores de las tres provincias que la integran, evolucionó de la siguiente manera:

Año	Número de llegadas (en miles)						Total	%
	Río Negro	%	Neuquén	%	Chubut	%		
1967	151,3	71,3	50,7	23,9	10,1	4,7	100	
1974	416,5	51,0	319,7	39,1	79,5	9,7	100	
Incremento	265,2	43,9	269,0	44,5	69,4	11,5	100	

El incremento de turistas arribados ha sido constante y en el período de los siete años considerados su volumen total casi se ha triplicado. Sin embargo, los crecimientos relativos en las tres provincias no han sido similares observándose los mayores incrementos absolutos y relativos en la Prov. de Neuquén. De esta manera la participación de Río Negro (Bariloche, Bolsón) que en 1967 fue de 71,3% sobre el total descendió a participar con el 51%, en tanto que Neuquén

incrementó su participación del 23,9% al 39,1% y Chubut del 4,7% al 9,7%. No obstante se estima que del total de llegadas a Neuquén un 67% se dirige luego a Bariloche.

En consecuencia, las cifras anteriores no estarían indicando una declinación del interés por el área inmediata a Bariloche sino una ampliación del interés turístico que ahora incluye simultáneamente las localidades de la provincia de Neuquén (San Martín de los Andes, Villa La Angostura, etc.).

Los principales emisores de este flujo turístico nacional hacia el área son las principales ciudades del país: Capital Federal: 46%, resto de la Pcia. de Buenos Aires: 15%, Rosario: 13%, Córdoba: 10%, otras ciudades: 16%.

En cuanto al gasto promedio del turista nacional en la zona, se ha estimado entre U\$S. 15,2 a 20,5 por día (estudio de 1975). Según la afluencia de turistas en 1974 esto ha significado para la Pcia. de Río Negro (y Bariloche) un ingreso anual aproximado de 56 millones de dólares estimando que la estadía promedio haya sido de ocho días.

c) La afluencia turística a Bariloche

El flujo de turistas a la ciudad de Bariloche afortunadamente se encuentra ampliamente documentada para los últimos 15 años. Según fuentes de la Secretaría Provincial de Turismo la evolución ha sido la siguiente:

Año	N° de turistas		
	(1)	(2)	(3)
1962	110.882		
1963	111.627		
1964	125.740		
1965	140.263		
1966	144.210		152.530
1967	151.361	152.530	100.000
1968	178.175	165.470	108.48
1969	246.555	242.690	159.10
1970	234.259	226.503	140.45
1971	282.516	266.567	174.75
1972	328.000	332.207	217.79
1973	310.536	316.570	207.54
1974	403.770	403.050	264.24
1975		424.413	278.25

Nota: La columna (1) es la cifra de enero a diciembre de cada año.

.La columna (2) es la cifra correspondiente a diciembre del año anterior a noviembre de ese año.

.La columna (3) representa una ponderación porcentual tomando como base la temporada 1966/67 a la que se asignó base 100.00.

En la Figura N°12 se expresa más claramente la evolución producida. El flujo turístico evidencia un incremento constante, mucho más acentuado a partir de 1968. De acuerdo a la situación político-económica del país puede atribuirse el sensible incremento experimentado a partir de esa fecha el auge económico de los sectores medios, visualizable en la expansión del mercado automotriz y en la posibilidad del "veraneo". En forma paralela también se incrementa notablemente en ese año el acceso de turistas que utilizan como medio de transporte el automóvil que también sobreviene a la pavimentación de la ruta nacional 237 y 22.

En la Figura N°13 y en las planillas anexas puede apreciarse para el mismo período, la distribución mensual de la cantidad de turistas ingresados por año a Bariloche. Se observan diferencias acusadas en la distribución estacional con picos muy notorios para los meses de verano y picos menores para la temporada de invierno. La estacionalidad tiende a mantener su carácter cíclico, si bien, en los dos últimos quinquenios se advierte una mayor participación de la temporada invernal concentrada en el mes de julio y una ampliación de la temporada de verano con incrementos apreciables para el mes de diciembre. Estas variaciones se aprecian más claramente si se agrupan en tres ciclos los datos del período y se los traslada a cantidades porcentuales:

Meses	Períodos		
	62/64	65/69	70/74
Enero	20,7	23,9	18,8
Febrero	17,8	17,4	15,8
Marzo	9,8	9,3	9,4
Abril	6,3	5,7	6,2
Mayo	4,5	3,2	3,3
Junio	3,7	2,6	2,8
Julio	6,2	7,7	9,0
Agosto	4,4	4,0	4,7
Septiembre	4,4	3,0	4,1
Octubre	5,5	5,2	5,4
Noviembre	6,7	5,9	6,3
Diciembre	10,0	10,8	14,2
TOTALES	100,0	100,0	100,0

En cuanto a la composición del flujo turístico por país de origen se acusen diferencias importantes. Así en todo el período 1963-1970 del total de turistas llegados a Bariloche sólo el 7,43% eran extranjeros y, entre ellos, la mayor proporción eran estadounidenses, uruguayos, chilenos y brasileños, en ese orden. En cambio entre 1973 a 1975 la proporción de extranjeros sobre el total se había elevado al 26,96% y, entre ellos el 51% eran brasileños, siguiendo en menor proporción los uruguayos (21%) y chilenos (14%).

Esto demuestra la importancia que ha adquirido en el desarrollo turístico de Bariloche, su proyección internacional, especialmente referida a los países limítrofes. Para el país este hecho adquiere importancia económica por cuanto el turismo externo es asimilable a inversión neta y constituye un ingreso de excedentes económicos ajenos al circuito nacional. Sin embargo, no puede decirse que necesariamente este beneficio se concentre en su totalidad en la zona turística que nos ocupa, en la medida en que la modalidad de "excursión" supone la contratación por parte del usuario de un "paquete de servicios" que no se realiza habitualmente en el lugar de destino sino en centros de servicios alojados, ya sea en el extranjero o en la Capital Federal.

La tendencia registrada en los últimos años es a la participación creciente en sistemas integrados de servicios turísticos ya que cuando la prestación está a cargo de una empresa que posee como propios los diferentes servicios, tanto en el extranjero como en Bariloche, los beneficios para la misma se incrementan notablemente. Por un lado se declina la demanda y por el otro la oferta, de modo que la disminución del riesgo redonda en una máxima ocupación del equipamiento.

Es difícil traducir a cifras los beneficios que quedan en la localidad en razón de los gastos diarios que efectúan los turistas especialmente por la dificultad de comprarlos a pesos constantes. En el estudio ya citado realizado por CFI y Secretaría de Planeamiento de Río Negro, se estimó el ingreso en 1973 en \$645.914.880 a pesos de ese año. A vía de comparación valga decir que el presupuesto municipal de 1976 fue de \$337.700.000 a pesos 1976. Su cotejo a pesos constantes seguramente permitiría deducir la gran importancia que en la economía local adquiere el aspecto turístico.

d) Medios de transporte utilizados.

Se observan notables cambios en las tendencias dentro del período de los últimos 15 años que venimos analizando. Las Figuras n°14, 15 y 16 son una elocuente demostración de las variaciones que se han producido en la participación de los diferentes medios de transporte.

En los primeros años, 1962/68, las malas condiciones de las rutas de acceso dieron lugar a que el principal medio de locomoción utilizado fuera el ferrocarril que, junto con el avión, se repartían la porción mayoritaria de turistas que se dirigen a Bariloche, tanto en las altas como bajas temporadas. Luego, con la pavimentación de las rutas y el explosivo de la industria automotriz de principios de la década del 70 se incrementa notablemente el ingreso por automóvil y, por otra parte la notable obsolescencia del transporte ferroviario hace que buen número de turistas se desplacen de ese medio a los micros. El uso del avión sigue en un incremento constante, especialmente para la temporada de invierno, hecho que se relaciona con la mayor afluencia de turistas de otros países y con el auge de los servicios "charter" que ofrecen las empresas de turismo y, que de acuerdo con la disponibilidad económica del turista se efectúa, alternativamente, por avión o micro. Incluso, datos de la temporada 1975/76, no incluidos en los gráficos, indican un ligero predominio del avión sobre el total de los traslados anuales, seguidos por el de micros, quedando en tercer término el de automóviles, y bastante por debajo el de tren.

En síntesis, a partir del año turístico 1971/72 la tendencia dominante en los medios de locomoción es la siguiente: en la alta temporada de verano el mayor número de pasajeros arriba en automóvil y micros, en el resto del año predomina el uso del avión.

A través de este análisis podemos deducir algunas conclusiones: el predominio del acceso por automóvil privado, especialmente en verano, responde al deseo de un turismo itinerante que pretenda poder abarcar el disfrute turístico en una zona muy amplia en torno a Bariloche, en los casos en que la accesibilidad de las rutas regionales lo permite. Esto obligará a que el punto de destino principal, la ciudad de Bariloche, esté adecuada para recibir tal afluencia de automotores, problema que se repite en los principales focos turísticos del país.

El importante incremento del acceso por micros responde a la afluencia de un turismo masivo de limitados recursos económicos, representado principalmente por estudiantes que finalizan su ciclo de estudios.

El incremento de viajes por avión responde por una parte, a la mayor afluencia de extranjeros, especialmente en la temporada invernal, y por la otra, a las mejores oportunidades para el turismo nacional de niveles de ingresos medios que pueden aprovechar las ventajas de viajes "charter" que ofrecen facilidades de pago en cuotas.

e) Estadística promedio.

Aunque no se cuenta con estudios exhaustivos sobre el tema, las fuentes consultadas indican una variabilidad decreciente en cuanto al tiempo de permanencia promedio del turista en Bariloche. Así en los años 1968/69 se estimaba que la estadía promedio oscilaba en unos 10 días mientras que en el año 1973 ella se había reducido a 8/7, en 1974 a 5/6 y en 1975 a 4/5. De aquí podría deducirse que ante la mayor difusión y propaganda que se ha hecho sobre la región turística, el interés mayor principal reside en "ver" más que en "estar", o que las razones hay que rastrearlas en la disminución del nivel de ingreso del turista medio o la falta de habilitación de nuevos circuitos turísticos que induzcan a una permanencia más prolongada y a la transitabilidad de los mismos durante la temporada invernal.

En definitiva, pensamos que las tres motivaciones supuestas se interrelacionan, y que la captación de estadías más prolongadas y el deseo de "estar" se corresponden muy estrechamente con las oportunidades que se brindan para el mejor reconocimiento de las bellezas de la región, tanto en invierno como en verano, así como en los servicios de recreación urbana y deportiva que se ofrezcan como alternativa.

Daba tenerse en cuenta que la región andina-lacustre, compite con las playas del litoral atlántico ofreciendo paisajes, en contra del uso activo que proveen las playas y el mar. En consecuencia la explotación de aquellos se transfiere en un punto fundamental. Al mismo tiempo, si bien la práctica de los deportes invernales pueda tomarse más accesible para turismo masivo nunca puede ser

tan inmediato como el uso de las playas marítimas y, por el contrario, la inusual apreciación de paisajes nevados, para el turismo nacional y latinoamericano, representa una singularidad difícil de obtener en otras latitudes y debiera ser garantizada mediante la accesibilidad a los mismos durante las temporadas invernales.

f) Capacidad hotelera

De acuerdo a la información provista por la Secretaría de Turismo de la Provincia, la oferta hotelera en S.C. de Bariloche, a marzo de 1977, se estructuraba de la siguiente manera:

Categoría	N° de camas	N° de establecimientos.	Capacidad Promedio
Hotel especial,	1.120	8	140
Hotel de primera	1.315	12	109
Hotel de segunda	315	5	63
Hotel residencial especial	1.298	3	466
Hotel " de primera	1.003	12	83
Hotel " de segunda	998	13	76
Hotel " de tercera	279	5	55
Hostería de primera	139	5	27
Hostería de segunda	341	13	26
Hostería de tercera	266	11	24
Hostería Resid. de primera	496	17	29
Hostería " de segunda	1.019	38	26
Hostería " de tercera	1.088	52	21
Alojamiento	924	42	22
Pensión	35	3	11
Motel de primera	146	2	73
Motel de segunda	182	1	182
Motel de tercera	32	1	31
Bungalows de primera	s/d	2	
Bungalows de segunda	86	4	21
Bungalows de tercera	28	1	28
Albergue	10	1	10
Campings de primera	s/d	2	
Campings de segunda	s/d	5	
Campings de tercera	s/d	7	
Total:	11.220	265	42.

Resumen por grandes categorías:

	N° de camas	%	N° estab.	%
Especial	2.518	22,44	11	4,3
Primera	3.099	27,62	50	19,9
Segunda	2.941	26,72	74	29,4
Restantes	2.662	23,72	116	46,2
Total	11.220	100,0	251	100,0

(En este resumen se descontaron los campings por desconocerse el número de plazas).

Se observa que los establecimientos de mayor categoría (especial y primera) representan el 24,2% del número total de establecimientos y absorben el 50% de la totalidad de camas, en tanto que el 75% ofrecen similar capacidad de camas. Esto da una pauta de las expectativas del empresariado con respecto al tipo de turista a satisfacer. (La consideración de los campings arrojaría algunas modificaciones sobre las cifras anteriores).

Cabe consignar que hay dos elementos que otorgan bastante elasticidad en la capacidad hotelera cuando se producen los picos de afluencia turística: el primero es un apreciable número de camas que se agregan a las habitaciones existentes en carácter de plazas adicionales (y que se ha calculado representa aproximadamente un 33% de incremento en la capacidad) y, el segundo, son las casas de familia que habilitan parcialmente sus instalaciones para tal fin. Considerando sólo la primera situación la capacidad máxima hotelera, a comienzos de 1977, se puede calcular en 14.922 camas, (sin tomar en consideración los campings de los cuales carecemos de información). En el Plano N°12 se ha graficado la distribución espacial de la hotelería.

g) Evolución de la oferta hotelera

En el punto 1.3. de este informe nos hemos referido a la dinámica de la expansión de la oferta hotelera en el período 1964-1975 y la relación que la misma ha mantenido con los incrementos de población. Aquí examinaremos con detalle la evolución experimentada en los últimos cuatro años.

De acuerdo con los datos consignados en uno de los trabajos que hemos tomado como antecedentes (2), más los de 1977 que hemos recogido, la evolución de la oferta hotelera en el período 1974-77 ha sido la siguiente:

Año	N° de establecimientos	N° de camas	Máximo de plazas
1974	237	8.308	11.258 (con camp.)
1975	233	9.233	12.309 " "
1976	147	10.055	13.622 " "
1977 (marzo)	255	11.220	14.922 (s. Camping)

En este breve período la tasa media anual de crecimiento del número de camas ofrecidas por la hotelería ha sido del 4,51%. De haber podido contabilizar la capacidad de los campings en 1977 ella hubiera sido mayor. Esta tasa es similar a la de incremento de población para todo el período 1960-70. Más importante aún es considerar que según expusimos en el punto 3.2.1., se estarían acumulando actualmente por año en el Ejido de Bariloche unos 1,700 hab. para un incremento anual de camas de hotelería de aproximadamente 1.000 camas, lo que representa una relación de 1,7 hab./cama. Esto estaría indicando una intensificación de la actividad turística como base económica de la población por cuanto según vimos en el punto 1.2. la relación habitantes por cama de hotel fue de 3,6 en 1960 y de 3,0 en 1970.

Por otra parte, y según se señala en el trabajo que hemos mencionado más arriba, se observa un mayor crecimiento del máximo de plazas que del número de camas lo que indica la tendencia a incrementar el número de camas por habitación, especialmente en los establecimientos de menor categoría. Según la fuente citada la evolución en este sentido habría sido la siguiente:

Categoría del Alojamiento	Promedio del máximo de plazas según el número de habitaciones por categorías de alojamiento		
	1974	1975	1976
Hotel especial	2.12	2.12	2.12
Hotel	2.50	2.72	2.87
Hotel Resid. especial	2.64	2.68	2.81
Hostería	2.71	3.10	3.60
Hostería residencial	2.69	3.12	3.32
Alojamiento	2.92	2.83	3.84
Pensión	2.50	3.38	3.38
Motel	3.88	6.55	6.50
Bungalows	4.83	5.07	3.32
Albergue	2.00	2.89	2.00
Campings	4.52	3.62	6.53
Total	2.59	2.94	3.16

Según este trabajo, se evidencia un mayor "hacinamiento" de la habitaciones de hotel en las temporadas de pico en casi todas las categorías.

h) Relación oferta-demanda.

Con los datos disponibles, tratamos aquí de evaluar la relación entre los flujos turísticos máximos registrados con la capacidad hotelera disponible. En los últimos años las mayores afluencias mensuales de turistas se han producido en el mes de febrero. De acuerdo a la estadía promedio calculada (que desarrollamos en el ítem e) de este punto) tendríamos la siguiente relación para los años 1974-75, de los cuales disponemos de estadísticas mensuales del flujo turístico:

Año	Turistas mes de febrero	Demanda de camas		Camas disponibles	Plazas máximas disponibles
		5 días	6 días		
1974	67.598	11.266	13.519	8.308	11.258
1975	72.628	12.104	14.525	9.233	12.309
	Turistas mes de julio				
1974	37.123	6.187	7.424		
1975	36.259	6.043	7.251		

Es decir que, durante el verano, la capacidad hotelera se habrá visto forzada a utilizar el máximo de camas suplementarias disponibles y, de haber sido la estadía promedio algo más extensa que 6 días, habrá sido totalmente insuficiente. Por el contrario, para la alta temporada de invierno la afluencia habría requerido un número de camas muy similar al disponible.

De este análisis se puede deducir que la hotelería tiende a absorber los picos turísticos incrementando el aprovechamiento de las mismas habitaciones en lugar de mantener una gran capacidad ociosa el resto del año. Sin embargo las cifras de la capacidad hotelera a marzo de 1977 (11.220 camas) indican que la disponibilidad de alojamiento se ha incrementado en un 21% con respecto a la de 1975. A esto se suma la tendencia a una mayor nivelación en la estacionalidad de la demanda (como hemos señalado en el punto e)) lo cual llevaría a suponer una mejora en la relación oferta-demanda.

1) Observaciones.

• La absoluta dependencia de la economía de Bariloche del rubro turístico hace que ésta esté sujeta a las marcadas discontinuidades estacionales lo que repercute desfavorablemente en la estabilidad de empleos.

En otros estudios para Bariloche se ha reiterado la necesidad de diversificar las actividades económicas y se ha señalado como posibilidad concreta la creación del CITI-Centro de Investigaciones en Tecnología Instrumental- como núcleo básico de una industria instrumental de medición, óptico, electrónico que podría desarrollarse sin descuido de las condiciones naturales aprovechando el aporte de personal científico altamente calificado que reside en la zona.

Aparte de tal tipo de decisiones, que requiriría una acción directa por parte del sector público, pensamos que la progresiva expansión poblacional que viene experimentando la región de influencia terminará por demandar el desarrollo de una industria ligera de servicios, cuya localización más favorable será, sin duda, la ciudad de Bariloche, en tanto se mejoren las rutas de conexión con la región.

• La otra preocupación generalizada consiste en mejorar el aporte turístico ampliando el promedio de estada y reduciendo las diferencias estacionales. A estos objetivos pueden contribuir diversas medidas, como son: 1) Ampliar los circuitos turísticos y mejorar su accesibilidad durante todo el año, integrando el área binacional Chile-Argentina y reorganizando el servicio regular de transporte y excursiones no sólo en función de "charters" sino garantizando su disponibilidad para pequeños grupos espontáneos o aislados; 2) Ampliar las posibilidades de centros de deportes de invierno atractivos para el turista nacional e internacional (en este sentido ya existen iniciativas concretas, para ampliar las instalaciones del Cerro Cathedral y habilitar a tal efecto el Cerro López); 3) Mejorar el equipamiento turístico para lograr que el turista no sólo vaya a "ver" sino a "estar". A esto último podría contribuir un mejor aprovechamiento de los lagos para deportes náuticos, creación de conjuntos residenciales integrados con canchas de tenis, pilota cubierta, etc., pistas de patinaje sobre hielo, práctica de la equitación, para lo cual podrían

estudiarse incentivos adecuados. En este mismo sentido otra medida importante, cuya iniciativa ya ha sido tomada por las autoridades es la construcción del Centro Internacional de Convenciones, por cuanto el lugar ofrece características excepcionales para el desarrollo de este tipo de eventos nacionales e internacionales.

2.6.2. Presupuesto e inversión pública.

2.6.2.1. Finanzas Municipales.

Para el análisis de este punto sólo se ha podido contar con los presupuestos Municipales de los años 1976 y 1977, a moneda corriente. Una serie más extensa, a pesos constantes hubiera posibilitado detectar variaciones en el tiempo y su correlación con los cambios poblacionales. Por otra parte, cada administración municipal efectúa modificaciones sobre la Ordenanza Impositiva por lo cual la participación de cada rubro de ingresos puede variar según los criterios aplicados por aquellas. Lo mismo puede decirse con respecto al gasto y a la forma que se le da a su distribución.

No obstante, el análisis de los dos últimos años, permite constatar los lineamientos generales en que actualmente se mueven las finanzas municipales y la relación que guarda esa estructura con las características de la localidad.

a) Ingresos

La estructura general de ingresos en 1976 fue la siguiente:

	<u>Ingresos 1976 (en miles de pesos)</u>					
	Pesos	%	Pesos	%	Pesos	%
INGRESOS CORRIENTES					337.699	96.1
- De jurisdicción Municip.			138.170	39,3		
. Tasas Municipales	118.120	33,6				
. Servicios: 48.000		13,6%				
. Turistas: 40.000		11,3%				
. Otros: 30.000		8,5%				
. Otros ingresos	20.050	5,7				
. Patentes: 16.000						
. Otros 4.050						
- De otras jurisdicciones			184.529	52,53		
- Aportes no reintegrables			20.000	5,69		

INGRESOS DE CAPITAL			13.572	3,8
- Uso del crédito	2.570	0,7		
- Ventas activo fijo	502	-		
- Reembolso de préstamos	10.500	2,9		
Total de recursos	\$ 351.271	100,0	351.271	100,0

Nota: Todos los porcentuales son sobre el total de recursos.

Se observa que el volumen casi total de los recursos tiene su origen en los ingresos corrientes, que los ingresos de capital están casi enteramente representados por reembolsos de préstamos a los vecinos frentistas y que el uso del crédito ha sido mínimo (con sólo un 0,7%).

De los ingresos corrientes, en ese año, la mayor parte correspondió a la coparticipación provincial (52,5%) y en proporción algo menor a los ingresos típicamente municipales (39,3%).

De los recursos de jurisdicción municipal, los más importantes corresponden: a los servicios que se prestan (13,6% sobre total y 40,6% sobre las tasas municipales); a la tasa que se cobra por servicios prestados al turista, que se hace efectiva en el pago de su alojamiento, y que representa un monto bastante similar al anterior (11,3% sobre el total y 33,8% sobre tasas municipales); por último en el rubro de "otros" se incluye una variedad de tasas que representan el 8,5% sobre el total y el 25,4% sobre las tasas municipales. En este rubro "Otros" de las tasas, es interesante consignar que se cobra una tasa por "vialidad rural y planeamiento" que se aplica a toda el área del Ejido Municipal correspondiente al "estudio, planeamiento y desarrollo de las zonas suburbana y rural" según una escala por zonas que ha sido graficada en la Figura N°17. Este gráfico de "contribuciones impositivas según zonas" representa, sin duda, la imagen que los funcionarios municipales tienen de la estructura de los distintos valores del Ejido y de la planta urbana.

Para 1977 transcribimos solamente la relación porcentual de ingresos:

114

Ingresos 1977 (relación porcentual)

INGRESOS CORRIENTES			96,74
- De jurisdicción municip.			52,32
. Tasas Municipales		46,64	
. Servicios	23,00		
. Serv. Turistas	9,2		
. Otros	14,43		
. Otros ingresos		5,68	
- De otras jurisdicciones			38,38
- Aportes no-reintegrables			6,13
INGRESOS DE CAPITAL			3,26
- Reembolso de Préstamos			3,14
- Ventas de activos fijos			0,01
Total de Recursos:			100,00
			100,00

Se observa una estructura similar a la de 1976 con un aumento en los recursos de jurisdicción municipal por sobre la co-participación provincial. En aquellos ha aumentado las tasas a contribuyentes fijos y disminuido el porcentual de servicios a los turistas. El uso del crédito no aparece y los aportes no-reintegrables, como en el año anteriores, guardan una baja proporción.

Entre las tasas municipales no especificadas más arriba, cabe acotar que la correspondiente a inspección de baldíos ha representado casi un 4% del total del presupuesto y la de "desarrollo y planeamiento" 1,53%

b) Egresos.

La estructura del gasto en ambos presupuestos, dado en relaciones porcentuales, ha sido la siguiente:

	<u>1976</u>	<u>1977</u>
EROGACIONES CORRIENTES	60,68	63,89
- Personal	32,99	30,04
- Bienes de consumo	2,30	5,62
- Servicios	20,67	17,14
- Crédito adicional	4,72	4,60
- Transferencias corrientes	1,08	5,95

EROGACIONES DE CAPITAL		39,32		36,11
- Bienes de capital	5,06		8,23	
- Trabajos públicos	16,52		20,60	
- Amortización de la deuda	10,82		3,38	
- Interés y gasto de la deuda	0,97		-	
- Crédito adicional	4,87		3,80	
Total de Egresos:	100,00	100,00	100,00	100,00

El 26% destinado a obras públicas en relación al total del presupuesto representa una capacidad de inversión bastante reducida.

2.6.2.2. Inversión Pública.

No ha sido posible obtener datos que permitan evaluar el volumen y características de la inversión pública nacional y provincial en la localidad. La inversión municipal en los dos años analizados en el punto anterior, se refirió a obras menores y gastos de mantenimiento.

Es importante mencionar algunos proyectos que han sido elaborados o postulados a nivel de ideas sobre los que no existe resolución pero que, sin duda, representarían interesantes aportes a la localidad:

- Nueva traza de la ruta 253 bordeando la planta urbana (V.R.). Proyecto aparentemente desechado.
- Nuevo edificio para el Hospital. Proyecto aparentemente desechado.
- Construcción de un Centro de Convenciones. Proyecto en gestión.(M.B.).
- Nuevo depósito para agua potable (OSM). Proyecto sin resolución.
- Planta depuradora de líquidos cloacales. Aún sin proyecto definitivo.
- Ampliación pistas de esquí en el Catedral (Pi). Proyecto en gestión.
- Nuevos hoteles en el Catedral.(P.N.)
- Creación Centro Deportivo Municipal. (M.B.)
- Barrio de viviendas sobre 38 Ha. ya cedida para tal fin (IPPV).
- Terminal de ómnibus.
- Muelle frente al centro urbano.

- Centralización de edificios del Instituto de Investigación Aplicada (INVAD) S.A. del Estado construyendo una nueva sede en terreno de 20 Ha.

En el sector privado, se ha detectado interés por las siguientes iniciativas:

- Creación del Parque Industrial o Zona Industrial en terrenos Municipales.
- Habilitar pistas de esquí, cable carril y centro hotelero en el Cerro López.
- Construcción de complejos residenciales integrados.

2.6. ASPECTOS ECONOMICOS - (Notas).

(1) Este punto ha sido desarrollado, en gran parte, en base a los siguientes trabajos:

" Desarrollo turístico integrado de la región de los lagos" BID-INTAL, 1975.

" Análisis y Evaluación de la Actividad Económica y Configuración Espacial de la Pcia. de Río Negro". CFI/Secretaría de Planeamiento Pcia. de Río Negro. 1977.

" Turismo y Hotelería en S.C. de Bariloche" - Sector Sociología del Centro de Investigaciones Científicas Pcia. de Río Negro . 1976.

" Informe interno elaborado por la Dirección Provincial de Turismo". 1977.

(2) Turismo y Hotelería en S.C. de Bariloche, op. cit.

2.6.3. El mercado de tierras urbanas

a) Valores de la tierra

Los valores de mercado de los terrenos urbanos se constituye en uno de los mejores indicadores para determinar el valor funcional, comercial y de expectativas que adquieren diferentes localizaciones dentro -- del área. Aquéllos se encuentran determinados no solamente por las dimensiones en sí del lote sino por su ubicación en la estructura urbana, por la provisión de servicios de infraestructura, las calidades del terreno y la demanda existente. En un Ejido tan extenso y variado como el de Bariloche era, pues, interesante explorar la valorización de la tierra para determinar el mayor "peso" o interés que el mercado le asigna a cada sector en relación a los restantes.

A tal efecto hemos predeterminado numerosas localizaciones "claves", representativas de diferentes zonas del Ejido y de distintas situaciones topográficas dentro de cada una, por ejemplo: lote frente a lago, frente a ruta o lote interno. Asimismo, en la planta urbana se trató de detectar la influencia de la proximidad al centro comercial, de la costa, de la meseta, de la zona industrial, etc. Para todas ellas se supuso que se trataba de un lote tipo, de manera de evitar las variaciones derivadas de las dimensiones del mismo, y poner en relevancia su valor posicional. Con este planteo fueron encuestadas 16 compañías inmobiliarias de la localidad de las cuales respondieron nueve. Los resultados, homogeneizados por el agr. Otto Franchi (responsable de este estudio sectorial) - se han sintetizado en la fig. 17.

En primer término, se observa que, a pesar de ser Bariloche una localidad eminentemente turística, el valor de la "centralidad" está tan marcado como en cualquier otro tipo de ciudad. Y, en este caso, el valor del "centro" no se irradia sólo a la planta urbana sino que su influencia cubre prácticamente toda el área del Ejido. Los valores máximos de la tierra se dan en torno al Centro Cívico y centro comercial principal, en una proporción que es veinte veces mayor que en otras ubicaciones paisajísticamente privilegiadas del resto del Ejido. Este valor máximo se -

extiende sobre la Av. Costanera hasta poco después de la Catedral.

Estos dos atractivos, centro y lago, determinan los valores siguientes que se dan en corona sobre el "centro" y se prolongan sobre la Av. Costanera hacia el Este hasta el Rirco y, hacia el Oeste, hasta el monolito. Un tercer nivel de valores altos (todavía teñidos en forma directa por la "centralidad") rodean el centro algo más al Sur "subiendo la barranca" hasta la calle Eiffel y, sorpresivamente, llegan por la Av. Capraro hasta el Rirco y trasponen esta "barrera" continuando por la zona industrial. Hacia el Oeste, este tercer nivel se extiende algo más allá del Monolito.

Se puede decir que hasta ese tercer nivel se presentan los valores "excepcionales", pues ya el cuarto nivel aparece bastante inferior a los anteriores y se extiende en diversas zonas del Ejido. En la planta urbana sigue a las coronas anteriores algo más hacia el Sur pero se marca la influencia de la calle Onelli (prolongación de la ruta) hasta la calle Albarracín. Estos mismos valores se repiten hacia el Oeste del Ejido en los lugares más cotizados, como son el borde del lago a la altura de Los Cipresales, Playa Bonita, Puerto Moreno, Playa Serena y Brazo Campanario. En Melipal estos valores se dan más al interior en concordancia con el camino de El Faldeo.

Los bordes de lago siguen influenciando en el quinto nivel pues aparecen en la costa de Villa Campanario, Tacul, Villa Liao Liao, Laguna de El Trebol, Colonia Suiza y sorpresivamente, sobre la ribera hacia el Este del Ejido, más allá de la zona industrial. Estos mismos valores se repiten sobre el borde de ruta de Los Cipresales, Playa Bonita, Puerto Moreno, Brazo Campanario, sobre el Faldeo de Melipal y, en la planta urbana, siguiendo la influencia del Pasaje Gutierrez y de la calle Onelli.

Un sexto nivel se da sobre bordes de lago, algo menos cotizados, como Villa Don Bosco, Villa Autumalar (en la península de San Pedro), Parque Arauco, Las Cartas (lago Moreno), en el borde septentrional del lago Gutierrez y en la costa Este del Ejido, ya cerca del Ririhuau. Al mismo

tiempo se repiten en áreas mas alejadas del lago y de la ruta en las zonas mas valorizadas del Ejido como son Los Cipresales, Melipal, Playa Bonita, Puerto Moreno, Playa Serena y Brazo Campanario y al interior de Tacul y Villa Liao Liao. En la planta urbana, continúan sobre la calle Onelli y en el Barrio La Cumbre.

El séptimo nivel se da en todas las zonas del Ejido ya mencionadas, pero mas alejadas de la ruta o lago y que podríamos llamar zonas "interiores", y "suben la barranca" en frente a la estación del ferrocarril. En la planta urbana, acompañan la influencia de la ruta 258 (al Bolsón) y cubren la barranca del Riraco.

Por último un octavo nivel responde a valores aparentemente sin interés turístico abarcando zonas de quintas al Este del Ejido o marcando la influencia de la ruta 258 mas allá de la planta urbana. Este valor, aunque algo superior, ya es muy semejante al de la tierra rural.

En síntesis, podemos decir, que la distribución espacial de los valores de mercado de la tierra parcelada demuestran la forma en que la población estable y turística ve y vive Bariloche: gran predominio del área central urbana y de los lugares de la costa con interés paisajístico y más próximos a la misma. Los rasgos que a nuestro juicio resultan algo "inesperados" son:

- el alto valor relativo que se asigna al borde costero sobre el lago en el sector del Ejido hacia el Este de la planta urbana;
- el alto valor relativo que tiene el área industrial determinado, sin duda, por la escasez de terrenos planos y próximos a la ciudad para tal uso;
- el hecho que los "valores excepcionales" logren transponer la "barrera" - que, en la planta urbana, representa la barranca sobre la calle Moreno; y se extiendan sobre la meseta;
- el hecho que las zonas de Liao Liao no alcancen los valores que tienen los bordes costeros más próximos a la planta urbana pero, de todos modos, bastante alejados de la misma, como son Playa Bonita, Puerto Moreno, Playa Serena y Brazo Campanario.

Como hemos expresado en los párrafos iniciales de este punto, las conclusiones anteriores han sido extraídas luego de un proceso de "homogenización" de los valores de mercado obtenidos, por cuanto en muchos datos se han observado distorsiones, tanto de sobre como de sub-valoración, que suponemos explicables por las razones siguientes:

Factores de sobre-valoración:

- Blanqueo de capital
- entusiasmo por una fracción determinada
- desconocimiento del mercado
- movimiento migratorio, altos alquileres, necesidad de vivienda.

Factores de sub-valoración

- necesidad de obtener capital para otras inversiones
- desconocimiento del mercado
- movimiento migratorio
- costo de la construcción.

b) Régimen de valorización

En este punto tratamos de evaluar los factores que concurren para producir el acentuado incremento de valor que se produce en la transformación de tierra rural en urbana o suburbana.

En la actualidad, se puede considerar que el precio unitario de las parcelas obtenidas en un loteo representa entre 15 y 25 veces el precio unitario de la tierra "agrícola", según la ubicación geográfica y los servicios públicos con que cuenta. Esta proporción varía si se tiene en cuenta que de la superficie inicial hay que descontar las superficies de calles, espacios verdes y reserva fiscal (que las reglamentaciones municipales establecen en el 8% de la superficie total del bien a partir de una hectárea). El valor real obtenible en la venta se elevaría de 9 a 15 veces el valor inicial de la tierra rural.

Las inversiones que debe realizar el propietario para proceder a la transformación de tierra rural en urbana o suburbana hace que la utilidad -- porcentual que obtiene sobre el valor de venta de las parcelas actualmente -- oscile entre un 40 y 60%. Las inversiones que deben realizarse, aparte del costo del terreno en sí, son las siguientes:

- operación de agrimensura (honorarios, tasas, sellados e impuestos) cuyo costo oscila entre un 3,6 a 5,2% del valor inicial del predio.
- obras de urbanización exigidas por el Municipio: 1) perfilado, enripiado y consolidado de calles; 2) aducción, potabilización y red de distribución de agua y 3) instalación del transformador de energía eléctrica y colocación de postes. Se calcula que estas obras pueden exigir un 50% a 70% del valor de venta, según el tipo de terreno y sistema de provisión de agua.
- comisión al agente inmobiliario encargado de la venta, que en general es del 3% (por cada parte). Este porcentaje se eleva a un 5 ó 7% más si el mismo agente se ocupa de la cobranza de cuotas.

No obstante, es bastante común la modalidad de cobrar a los adquirentes el reintegro del costo de la obra de agua corriente, con lo cual las utilidades que puede obtener el propietario se incrementan proporcionalmente y, en este caso, el beneficio total supera el 100% sobre el valor de venta.

Por parte del adquirente, aparte del valor nominal de venta de la tierra, deben agregarse los montos correspondientes a:

- sellados de boleto de compra-venta
- costo de libreta de pago a mensualidades
- tasas de contribución municipal
- impuesto inmobiliario
- honorarios de escrituración y tasa de inscripción
- comisión al agente intermediario de la venta (3%)
- impuesto a la transferencia.

c) Forma de comercialización

En Bariloche, actualmente, operan 16 empresas principales que se dedican a la comercialización de tierras; a ellas se agregan importantes firmas de Buenos Aires que también intervienen en el lugar.

En general, las agencias inmobiliarias comienzan su intervención antes que se efectúe el loteo, en función de asesoría y, la mayoría, comienza a "reservar" lotes antes del registro definitivo de los planos. Algunas de ellas también financian parte de los gastos del loteo, obteniendo un porcentaje mayor de comisión sobre la parte del vendedor. Existen tres agencias que suelen adquirir la parcela "rural" para lotearla y comercializarla por cuenta propia o, adquieren el loteo en bloque, tomando a su cargo las obras de urbanización para comercializar las parcelas por su cuenta. Los gastos de publicidad suelen ser cargados al propietario - en forma separada o incluidos en la comisión de venta.

A semejanza de lo sucedido en otras ciudades turísticas del país y del exterior (Mar del Plata, Punta del Este) está surgiendo en Bariloche una nueva modalidad de venta y desarrollo turístico, consistente en la venta de unidades de vivienda terminadas, agrupadas sobre una fracción indivisa de terreno, de propiedad común y de apreciables dimensiones, en la cual se proveen espacios e instalaciones comunes de recreación o servicios. Se elimina así la subdivisión en lotes y la comercialización de la tierra separada de la construcción de la vivienda. Durante el año en curso se han presentado tres solicitudes de permisos según esta tipología a ubicarse en: el camino de El Faldao, Puerto Moreno y Arelauquen.

Aparte del juicio que merezca el acierto de la localización, -- oportunidad, diseño y densidad de este tipo de desarrollos, creemos que esta nueva modalidad ofrece ventajas en comparación al loteo tradicional por cuanto: de no prosperar la operación la tierra se reserva indivisa; se elimina la especulación ya que solamente se comercializa la tierra -- que va a ser efectivamente ocupada; posibilita una mejor adecuación de los edificios con respecto a las características naturales del terreno y permite un trazado más económico de calles, vías de acceso y áreas para estacionamiento.

d) Dinámica de comercialización

En el punto 3.2.2. de este Informe se analiza el volumen de las - operaciones de fraccionamiento y venta de tierras realizadas en el Ejido de Barilloche desde el año 1960 hasta la fecha, y se establecen los promedios anuales para el mismo lapso. Encuadrados dentro de esos parámetros, puede decirse que, actualmente, la dinámica de la comercialización de lotes es muy variable según las zonas de que se trate, y que la misma se encuentra estrechamente ligada a la calidad de los servicios de infraestructura que se provean.

En las zonas próximas al centro urbano, centros suburbanos desarrollados, lagos y rutas y provistas con servicios públicos, la dinámica es muy ágil, por cuanto las ventas se realizan dentro de la primer quinena de producida la oferta. Por el contrario, si estas condiciones no se - cumplen, en especial la de servicios y accesibilidad, puede demorarse varios años la venta total. Así por ejemplo, al Sur del camino de El Faldeo (Km. 7) se han realizado loteos en 1965 que aún no han sido totalmente - vendidos, en razón de la defectuosa provisión de agua. También se han detectado varios casos de loteos vendidos en subasta pública en la Capital Federal, luego de una promoción publicitaria bien planteada (aunque no todo lo clara que fuera de desear), que logró la venta de la casi totalidad de los lotes en un solo día. Sin embargo, a posteriori se produjeron innumerables desestimientos, cuando los eventuales adquirentes tuvieron oportu - nidad de conocer en el lugar las deficientes condiciones de las parcelas vendidas.

No cabe duda que este tipo de operaciones genera innumerables dificultades para que se pueda proceder a un ordenado desarrollo urbano ya - que compromete usos y trazados inefectivos difíciles, luego, de revertir a la condición inicial. En este sentido, las oportunas ordenanzas municipales, dictadas en 1965 y por la cual se exige la materialización de los ser - vicios básicos de infraestructura en forma previa a la venta de lotes (aun

que no han sido aplicadas en todos los casos con el rigor que es de desear) han logrado frenar, en gran parte, el volumen del loteo especulativo e -- irresponsable. Se advierte, sin embargo, en el último año, una reactivación de las iniciativas para efectuar loteos masivos a una escala que no parece concordar con el ritmo real de expansión de la localidad, ni con el alto porcentaje existente de parcelas no edificadas.

2.7. ASPECTOS JURIDICOS ADMINISTRATIVOS

El análisis de este punto está orientado a lograr una descripción de la forma en que opera la administración nacional, provincial y municipal para regular y promover los diferentes aspectos del desarrollo urbano y, en particular, los atinentes a la conformación físico-espacial, del Municipio y su entorno inmediato.

A tal efecto examinamos en primer término la competencia y jurisdicción de los principales organismos de la administración pública que actúan en el área y, en segundo lugar, la legislación nacional, provincial y municipal que regula los principales aspectos del desarrollo físico-espacial.

2.7.1. Administración pública: competencias y jurisdicciones.

2.7.1.1. Nivel nacional.

De los organismos que actúan en el área de Bariloche para atender distintos aspectos del desarrollo nacional nos referiremos en particular a tres: Parques Nacionales, Vialidad Nacional y Obras Sanitarias de la Nación.

a) Parques Nacionales.

En diferentes pasajes de este Informe hemos señalado la particular circunstancia de ser, el de Bariloche, un Municipio cuya área jurisdiccional constituye una "isla" dentro un Parque Nacional. Por otra parte también señalamos que las actividades económicas locales giran fundamentalmente en torno del turismo que, con base en esa ciudad, afluye para apreciar y usar el área del entorno que es jurisdicción de Parques Nacionales. En consecuencia, gran parte del progreso económico local se lo ve ligado al mejor aprovechamiento turístico que se realiza en la región circundante.

A estas razones debemos sumar las de origen histórico pues, si bien el Municipio de Bariloche nació en forma autónoma, como centro de la Colonia Agrícola dos décadas antes de la creación del Parque Nacional, en una etapa de su evolución gran parte de las tierras que actualmente son de jurisdicción y propiedad municipal pertenecieron a Parques Nacionales. Tampoco pueda desconocerse

134

que esta Administración, con el conjunto de obras que propiciara y construyera en Bariloche, fue la verdadera propulsora de su caracterización y embellecimiento como centro turístico nacional.

La legislación nacional que crea y define las competencias de este organismo nacional puede sintetizarse de la siguiente forma:

- Año 1934. Ley 12.103

Crea la Dirección de Parques Nacionales, organismo autárquico dependiente del entonces Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Nación, y fija, entre otros, los límites del Parque Nacional Nahuel Huapi.

Las competencias que se le asignaron abarcaban: el propender a la conservación y embellecimiento del lugar, estimular la investigación científica y organizar y fomentar el turismo a los parques nacionales.

Como atribuciones, entre otras cosas, se le confirieron:

- . Proteger, conservar y fomentar la fauna y flora autóctonas.
- . Reglamentar la pesca y la caza.
- . Promover el desarrollo del parque mediante la construcción de caminos, puentes, líneas telegráficas, escuelas, muelles, obras sanitarias, etc.
- . Otorgar concesiones para la construcción de hoteles, viviendas, estaciones de servicios de automotores, etc.
- . Velar por el cuidado y conservación de los bosques.
- . Disponer la ubicación y trazado de centros de población y lotes agrícolas en las tierras excluidas de la declaración de dominio público dentro de los límites del Parque.
- . Mantener y proteger las cuencas hídricas.
- . Dentro de los límites del Parque se facultaba a destinar una superficie máxima de 5.000 Ha. para formación de centros de población, hoteles, deportes, etc., y todo lo que fuera necesario al fomento del turismo pudiendo concederlas en venta o arrendamiento hasta un límite de 25 años.
- . Se especificaba que los municipios situados dentro del área de los Parques conservaban la autonomía que les otorga las leyes de la Nación.

- Año 1950. Decreto-Ley 654

Modifica en parte ley 12.103, con los siguientes objetivos:

- . Limita la competencia respecto al turismo conteniéndolo en términos de "coordinación" y "auspicio".
- . Otorga mayor énfasis a la labor conservacionista de los bosques.
- . Habla de una diferenciación entre parques, reservas y monumentos naturales sin especificar el alcance de los mismos.
- . Prohíbe la creación de nuevos pueblos en propiedades particulares, a menos que ello no altere las características naturales del propio parque.
- . Crea, para cada parque, una Comisión Asesora local integrada por cuatro representantes de las fuerzas vivas del lugar.

- Año 1970. Ley 18.594

Sustituye en su totalidad a la ley original 12.103 y es la actual en vigencia. No obstante mantiene, en general, el espíritu de la anterior con las siguientes modificaciones principales:

- . Excluye toda competencia directa sobre la promoción del turismo que ha sido conferida a la Secretaría de Difusión y Turismo.
- . Define con toda claridad los alcances de las tres categorías:
 - 1) Parque Nacional: toda tierra del dominio público nacional que deberá conservarse en su estado primitivo.
 - 2) Reserva Nacional: son las áreas que interesan para la conservación de fauna, flora, características fisiográficas, bellezas escénicas y el equilibrio biológico. En ellas es factible las explotaciones económicas (bajo control) siempre que no tengan efectos destructivos, y para la instalación de villas turísticas o centros urbanos se permite enajenar o arrendar un máximo del 10% de la superficie total de la reserva. En general constituyen una zona de transición respecto de las áreas consagradas a Parques.
 - 3) Monumento natural: toda región, objeto o especie viva a los cuales se les otorga protección absoluta.
- . Fija como autoridad de aplicación el Servicio Nacional de Parques Nacionales, ente autárquico dependiente de la Secretaría de Estado de Agricultura y Ganadería de la Nación.

- Año.1971.Ley 19.992

Fija los límites de las áreas determinadas como Parques y como Reservas Nacionales.

Actualmente el Municipio de Bariloche ha quedado rodeado de un área designada como Reserva Nacional. El Servicio de Parques Nacionales, dependiente del Ministerio de Economía de la Nación por intermedio de la Secretaría de Estado de Recursos Naturales y Ambiente Humano, tiene el asiento de la delegación zonal en la ciudad de Bariloche. No tiene ninguna competencia sobre el área jurisdiccional del Municipio, pero sí sobre el uso de la superficie del lago, cuyos puertos y muelles se encuentran, a su vez, bajo la jurisdicción de la Prefectura Nacional.

Existe un convenio con la Municipalidad por el cual Parques Nacionales se limita a "marcar" los árboles a derribar que han sido autorizados por la Municipalidad (sobre lo cual cobra un derecho) y a recarcarlos después de derribados, otorgando la gufa correspondiente para su transporte y comercialización, sin lo cual no se admite su transporte en rutas y destino final en acarreadores, en los cuales existe inspección.

Está en gestión la formalización de un convenio mucho más amplio por el cual Parques Nacionales prestaría al Municipio una colaboración más amplia relativa a la protección y conservación de bosques que incluiría la prohibición de loteos cuando se trata de superficies cubiertas por bosques autóctonos.

b) Vialidad Nacional.

El Decreto Ley 505 de 1958 estableció el régimen de Vialidad Nacional, como organismo autárquico a cargo del estudio, construcción, conservación, mantenimiento y modificación del sistema troncal de caminos nacionales y de sus obras conexas.

Además, se establece un sistema de caminos complementarios de aquél que serán construídos por las provincias mediante un régimen de coparticipación federal de fondos al cual se adhirió la Provincia de Río Negro mediante el Decreto Ley n° 167 de 1958 que creó Vialidad Provincial y en el cual se

contemplen todos los requisitos exigidos por el Decreto Nacional 505.

El Art. 27 del Decreto 505 dice: "los caminos nacionales, así como los ensanches y obras conexas con los mismos, serán propiedad exclusiva de la Nación... Este derecho de propiedad no afectará al de las provincias y municipalidades dentro de sus respectivas jurisdicciones". Esta redacción contradictoria ha sido aclarada con el decreto reglamentario N°1937/58 que expresa que "el derecho de propiedad exclusiva de la Nación sobre los caminos nacionales no afectará el poder de policía de las provincias y municipalidades, en tanto que el ejercicio de ese poder no sea incompatible con el de la Nación".

Esto permite concluir que, aún en el caso de rutas nacionales que atraviesan ejidos municipales, es obligación de la Dirección Nacional de Vialidad realizar su mantenimiento y conservación. Pero en caso que esto no ocurra, nada impide a los Municipios ejercer estas tareas que, en la Pcia. de Rfo Negro, tiene su apoyatura legal en el Art. 3 de la Ley de Municipios N°1188.

En el Municipio de Bariloche estos aspectos jurisdiccionales tienen especial importancia por cuanto la vía troncal del Ejido (desde el Mirihuan hasta Liao Liao) está constituida por la ruta nacional N°237 a la que se le agrega la 253 hacia El Bolsón y toda modificación de las mismas que pueda proyectarse caería dentro de sus límites.

c) Obras Sanitarias de la Nación.

En lo referente a este régimen rige la Ley 13.577 y sus modificaciones siendo las más importantes las del Decreto Ley N°20.324. La Empresa de OSN debe ajustarse a las directivas que imparta la Subsecretaría de Recursos Hídricos del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

La finalidad de la Empresa consiste en el estudio, proyecto, construcción y explotación de las obras de provisión de agua y saneamiento de la Capital Federal, ciudades y pueblos de la República. La incorporación de nuevas ciudades y pueblos al sistema de prestación de servicios y realización de obras por parte de la Empresa, se producirá mediante leyes de las legislaturas provinciales que declararán, para todo el territorio o parte del mismo, el acogimiento al régimen fijado por la ley, dejando a las municipalidades respectivas

la facultad de acogerse en cada caso particular. En Río Negro, mediante la Ley 163 se declaró acogida a la Provincia al régimen de OSN, facultando a los Municipios a adherir al mismo régimen. Por su parte a OSN a solicitud de las autoridades locales, y con autorización del Poder Ejecutivo, podrá tomar a su cargo, a medida que cuente con los recursos necesarios, las obras de provisión de agua y desagües cloacales. Cumplida esta tramitación OSN llevará a cabo el estudio de las necesidades de la localidad y formulará los proyectos respectivos (Art.10).

Tal ha sido el caso de la ciudad de Bariloche en el radio de su planta urbana. Según la ley (Art.26) la dotación de los servicios de agua y desagüe será obligatoria para todo el inmueble habitable comprendido dentro del área donde se hayan instalado las cañerías de distribución de agua y las colectoras cloacales. En el punto 2.3.1.1. c) de este Informe hemos mencionado que actualmente está en trámite la suscripción de un convenio entre O.S.N. y la Municipalidad para que, a partir de 1978, toda instalación de agua en el Ejido (no servido por red) pase a control de OSN.

d) Otros organismos.

Otros organismos nacionales que controlan aspectos relevantes de las actividades locales y servicios dentro de la jurisdicción del Municipio de Bariloche son: 1) la Subsecretaría Nacional de Turismo a cargo de la promoción de esta actividad a nivel nacional e internacional; 2) La Secretaría de Estado de Transporte y Obras Públicas que controla y autoriza la instalación de servicios de transporte de pasajeros de larga y mediana distancia dentro de la región; 3) ENTEL que presta los servicios de comunicaciones.

2.7.1.2. Nivel Provincial.

El organigrama general de la administración de la provincia está organizado, actualmente, en base a cinco ministerios y cuatro secretarías que dependen en forma directa del Gobernador.

Dentro de esta estructura, las dependencias que tienen una competencia directa con importantes problemas que afectan la conformación físico- espacial

de Bariloche son las siguientes:

a) El Ministerio de Agricultura, Ganadería y Minería (que cuenta con la Dirección de Bosques y Praderas):

- . Efectuará el estudio y fiscalización de la conservación racional de los suelos, las aguas y recursos naturales;
- . Creará, administrará y mantendrá los parques y reservas naturales de la provincia;
- . Tendrá competencia en los asuntos relacionados con el estudio y construcción de canales, y obras de desagües;
- . Administrará, fiscalizará y controlará las masas forestales, para el aprovechamiento ordenado del recurso, como medio de preservar la riqueza, conservar el suelo y recuperarlo.

b) Al Ministerio de Obras y Servicios Públicos le compete intervenir en:

- . En supervisión jerárquica de la Dirección de Vialidad de Río Negro (descentralizada) y a través de la misma el estudio, proyecto, trazado, construcción, mejoramiento y conservación de caminos, carreteras y obras complementarias y establecer relaciones con Vialidad Nacional. Asimismo, elaboración de proyectos y estudio de pavimentos urbanos.
- . Por intermedio del Departamento Provincial de Aguas (descentralizado), en asuntos relacionados con la provisión de agua potable y desagües cloacales.
- . Por intermedio del Instituto Provincial de Promoción de la Vivienda (descentralizado), promover el estudio y solución del problema del déficit habitacional en coordinación con el Ministerio de Asuntos Sociales y la Secretaría de Planeamiento y realizar investigación aplicada de factores sociales, económicos y de los sistemas urbanos provinciales.
- . En forma directa la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano será la autoridad responsable de la elaboración de las políticas de ordenamiento y desarrollo urbano (Ley 929/74).
- . Por la Dirección de Transporte y Comunicaciones, intervenir en el régimen, control y fomento de estos servicios.

- c) El Ministerio de Economía y Hacienda, por intermedio de la Dirección de Industria, aplicará el régimen de fomento y estudio a la actividad industrial en el territorio de la Provincia.
- d) El Ministerio de Gobierno, por intermedio de la Dirección General de Superintendencia de Interior y su Dirección de Asuntos Municipales mantiene las relaciones con los Municipios de la Provincia y, en este período, asume la función de Consejo Deliberante ratificando las ordenanzas.
- . A través de la Dirección General de Catastro y Topografía mantiene el régimen provincial al respecto. En diversas oportunidades esta Dirección ha asumido un rol importante en la elaboración de políticas de planeamiento urbano.
- e) El Ministerio de Asuntos Sociales:
- . Por intermedio del Consejo Provincial de Salud Pública (descentralizado), controla los establecimientos sanitarios públicos y privados así como el saneamiento ambiental: industrial, urbano y rural.
 - . Por intermedio del Consejo Provincial de Educación (descentralizado), crea los establecimientos educativos que corresponden en función de las necesidades del medio y controla los privados en todas las ramas que comprenden la enseñanza.
- f) La Secretaría de Turismo tiene por funciones dirigir, ordenar y promover la actividad turística en la provincia; también reglamenta la actividad hotelera y empresas que se vinculan directamente al turismo.
- g) La Secretaría de Planeamiento entiende en la determinación de políticas y estrategias directamente vinculadas con el desarrollo provincial coordinando sus actividades con los organismos nacionales y provinciales vinculados al planeamiento. A través de una Dirección dirige el servicio censal y estadístico de la provincia.

2.7.1.3. Nivel Municipal.

a) Régimen Municipal.

El régimen jurídico de los Municipios de la provincia de Río Negro está fijado en el Capítulo II de la Sección Quinta de su Constitución, dictada en el año 1957.

El sistema adoptado se basa en las siguientes líneas fundamentales:

- . Todo centro urbano de más de 1.000 habitantes puede constituirse en municipio, como así también en municipios rurales las poblaciones que no alcancen ese límite.
- . Los municipios urbanos son de 1ra. o 2da. categoría, según tengan más o menos de 20.000 habitantes.
- . La determinación de la órbita jurisdiccional, así como su modificación, deberá ser efectuada por ley y, en el segundo caso, con la conformidad de los electores de los municipios afectados (Art. 165 y 166 de la constitución). Estos límites deberán "bender" al establecimiento de ejidos colindantes de manera que ningún sector del territorio carezca de servicios municipales. Por las condiciones actuales de población y superficie de la Provincia subsisten muchas extensiones con jurisdicción únicamente provincial, con lo cual este régimen se aparta del sistema departamental seguido en otras provincias.
- . El Art. 174 establece que son atribuciones y funciones de los municipios, entre otras:
 - Elaborar planes reguladores o de remodelación integral que cumplan con las necesidades presentes y las previsiones de futuro crecimiento;
 - Formar organismos intermunicipales de coordinación y cooperación para la realización de obras y prestación de servicios públicos comunes;
 - Municipalizar los servicios públicos locales que estime conveniente;
 - Adquirir, administrar, gravar y enajenar en remate público o licitación los bienes privados de la Municipalidad, requiriéndose autorización legislativa cuando se trate de enajenar o gravar bienes de uso público o destinados a utilidad común.
- . El sistema de gobierno adoptado para los municipios es el de Consejos Municipales, forma colegiada con funciones tanto ejecutivas como normativas, salvo para los de primera categoría que pueden dictar su propia carta orgánica.
- . Existe la posibilidad de intervención directa del electorado por medio del referendun, la revocatoria y la iniciativa.

- . La constitución prevé también la existencia de Juntas Vecinales electivas que se integran para promover el progreso y desarrollo de la comunidad. A tal efecto, las autoridades de las Juntas pueden administrar y controlar las obras y actividades municipales que se realicen en la esfera de sus delimitaciones vecinales, en colaboración y dependencia de los Consejos Municipales (Art. 163).
- . La Ley de Municipios N°1188, sancionada por el Poder Ejecutivo Provincial el 1 de noviembre de 1976, es la norma que regula actualmente la materia. Su Art. 3 establece las atribuciones que les competen, entre las cuales es de interés destacar las siguientes:
 - Dictar el Código General de Edificación y disponer todo lo conducente al embellecimiento edilicio, necesidades urbanísticas y provisión de obras esenciales a la población, estableciendo restricciones a la propiedad privada por razones de seguridad, estética, higiene o por exigencia de servicios públicos municipales.
 - Dictar el Código de Faltas.
 - Promover la construcción de viviendas económicas en acción coordinada con los gobiernos nacional y provincial.
 - Promover y fomentar la actividad cultural, educacional, física y recreativa de la población y el cuidado y conservación de las riquezas naturales e históricas.
 - Se agrega que "la enunciación de estas atribuciones no ha de entenderse como negación de otras que no estén especialmente enumeradas pero que sean de incumbencia municipal".
 - Entre las atribuciones del Intendente está la de determinar y demarcar la planta del municipio, especialmente que las tierras fiscales que por ampliación de la planta urbana queden ubicadas dentro de estas, pasarán al dominio municipal (bajo aprobación del Poder Ejecutivo Provincial).

b) Las Juntas Vecinales.

La Ley 1188 no reglamenta el funcionamiento de las Juntas Vecinales previstas por la Constitución de la Provincia. Esto ha motivado que integrantes de

Las mesas directivas de las ex Juntas se dirigieran al gobernador expresando su preocupación por el desconocimiento de esos nucleamientos cuya existencia está contemplada en la constitución de la provincia y que fue obviada por la Ley N° 1188/76.

En su defecto, el Gobierno Provincial, por Decreto N°116, estableció que:

- . Los barrios, áreas o zonas que deseen colaborar con las intendencias podrán formar Asociaciones de Fomento Vecinal;
- . Que estas asociaciones deberán solicitar su inscripción como personas jurídicas de derecho privado ante la Provincia;
- . Que las Asociaciones de Fomento no formarán parte de la estructura orgánica municipal;
- . Que los intendentes podrán nombrar el nexo correspondiente.

En el Municipio de Bariloche, visto el Decreto N°116, se dicta una Ordenanza Municipal con fecha 30-1-77 en el cual se reglamenta la formación de estas nuevas Asociaciones de Fomento Vecinal en la cual establecen las siguientes condiciones:

- . Estar constituidas por vecinos caracterizados, prescindiendo de orientaciones políticas, ideológicas o gremiales;
- . Dedicarse a fines de acción edilicia y actividades culturales, sociales y deportivas;
- . Contar con la correspondiente personería jurídica;
- . Tener fuentes de recursos aportados por los asociados;
- . Cada Asociación propondrá la extensión que abarcará su jurisdicción;
- . Podrán actuar por sí mismas o en unión con otras entidades similares;
- . El reconocimiento que haga el Municipio de las mismas, les da derecho a:
 - Pedir ayuda municipal para ampliar sus instalaciones;
 - Subsidios destinados al embellecimiento de su área o barrio;
 - Denunciar la prestación irregular de los servicios públicos dentro de los límites de su jurisdicción;

- realizar actos sociales, culturales y deportivos;
- a requerimiento del Intendente, podrán colaborar y asesorar al mismo respecto de las necesidades del barrio o zona que representan.

En la práctica, los gastos que representa adquirir la personería jurídica, ha hecho que, en Bariloche, las asociaciones formadas sigan actuando como ex Juntas Vecinales y manteniendo una comunicación directa con el Intendente. (En el punto 2.3.8. se especifican las 21 asociaciones de este tipo que actúan en el Ejido de Bariloche y, en la Figura N°10, su ubicación espacial).

c) Organigrama municipal.

La administración municipal de Bariloche, según fuera aprobada por Ordenanza del 19-1-77, se encuentra ordenada en tres Secretarías: de Gobierno, de Economía y de Obras y Servicios Públicos, según el organigrama adjunto. Del mismo se desprende que los departamentos y divisiones más directamente ligados con el ordenamiento y control físico-espacial de la localidad se encuentran radicados en la esfera de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. En esta misma Secretaría, en forma incipiente, se ha comenzado a formar una oficina de planeamiento que no figura en el mencionado organigrama.

2.7.2. Legislación.

En este punto glosamos la legislación específica que trata aspectos de importancia con respecto a los problemas de desarrollo urbano y protección del medio natural que presenta Bariloche. Presentamos una agrupación temática, sintetizando los puntos más pertinentes.

2.7.2.1. Protección de bosques.

a) Ley Nacional N°13.273. (6 octubre 1948). Defensa de la riqueza forestal.

Esta ley regla el ejercicio de los derechos sobre bosques y tierras forestales de propiedad privada o pública, y declara sujetos a expropiación y de utilidad pública los bosques protectores y/o permanentes.

Somete a las disposiciones de la ley:

- . Los bosques y tierras forestales ubicados en jurisdicción federal;
- . Los de propiedad privada o pública ubicados en las provincias que se acojan al régimen de la ley;
- . Los bosques protectores ubicados en territorio provincial que incidan sobre intereses que se encuentren dentro de la esfera de competencia del gobierno federal;
- . Los bosques y tierras forestales ubicados en zonas de seguridad y zonas militares.

Clasifica los bosques en:

a) Bosques protectores: los que por su ubicación sirven para:

- . fines de defensa nacional, de protección del suelo, costas marítimas, riberas fluviales, lagunas, orillas de lagos, islas y embalses y para prevenir la erosión de las planicies y terrenos en declive;
- . proteger y regularizar el régimen de las aguas;
- . defensa contra la acción de los elementos, vientos, aludes e inundaciones;
- . albergue y protección de especies de la flora y fauna cuya existencia se declare necesaria.

b) Bosques permanentes: aquellos que deban mantenerse, como ser:

- . los que formen parques y reservas nacionales, provinciales o municipales;
- . aquellos en que existieran especies cuya conservación se considere necesaria;
- . los que se reserven como parques o bosques de uso público.

c) Bosques experimentales:

- . los que se destinen para estudios de especies indígenas;
- . los artificiales, para estudios de aclimatación.

d) montes especiales: los de propiedad privada, con miras de protección u ornamentación de extensiones agrícolas;

e) Bosques de producción: los naturales o artificiales de los que se extraigan periódicamente productos, mediante explotaciones racionales.

Los propietarios de cualquier título de bosques no podrán iniciar trabajos de explotación sin conformidad de la autoridad forestal competente. Los trabajos podrán efectuarse en las zonas que determinen los reglamentos pero siempre que no se trate de bosques protectores, permanentes o experimentales ni exista peligro que se produzca o favorezca la erosión.

Los trabajos de forestación y reforestación en los bosques protectores serán ejecutados por el Estado con consentimiento del propietario o previa expropiación del inmueble.

Se fomentará la plantación y conservación de árboles en las márgenes de manantiales, ríos, caminos, arroyos, lagos, lagunas, islas y cursos de agua.

Los dueños de bosques protectores o permanentes de propiedad privada podrán solicitar una indemnización que se fijará por administración.

Los bosques protectores y permanentes solamente podrán ser sometidos a explotaciones mejoradas.

Las tierras con bosques protectores o permanentes quedarán exceptuadas del pago de la contribución inmobiliaria si estuvieren en jurisdicción nacional y del 50% (o la cantidad que se fije por convenio) si pertenecieren a jurisdicción de las provincias.

Serán liberadas del impuesto a los réditos las utilidades que se inviertan en nuevas plantaciones forestales y mejoras silvícolas en general.

El procedimiento para la inscripción en el registro de bosques protectores se iniciará de oficio o a instancia de la parte interesada.

Los bosques y tierras forestales que formen parte del dominio privado del Estado son inalienables, salvo aquellas que se considere necesario destinar a la colonización o formación de pueblos.

Como órgano de aplicación de la ley se crea la Administración Nacional de Bosques dependiente del Ministerio de Agricultura, la cual entre sus funciones, tiene la de fijar planes de forestación y reforestación, realizándolos por administración o por terceros, y planificar la formación de tres cortinas fores-

tales de Norte a Sur del país: precordillerana, central y atlántica.

Hasta aquí los términos de la ley. Sobre su aplicabilidad a Bariloche es factible prever que varias de las áreas boscosas dentro del ejido podrían ser clasificadas como bosques protectores y permanentes, así como fomentar la conservación de árboles al borde de ríos, arroyos y lagos.

b) Ley provincial 217. (30 de septiembre 1961).

Esta ley fijó normas destinadas a permitir dentro del Departamento de San Carlos de Bariloche, el rozado y abatimiento de árboles con extracción de cepas, en tierras forestales que por sus condiciones de suelo se adaptan a la agricultura.

Si bien la provincia no se había adherido, en ese entonces, a la ley nacional N°13.273 de defensa de la riqueza forestal, en su texto se hacían remisiones a artículos de la referida ley nacional y se condicionaba la extracción a:

- . que los árboles a abatir sean de calidad inferior, conservándose los de calidad superior;
- . que la zona no esté constituida por terrenos inadecuados, o ubicados en las laderas de montañas, o con grandes pendientes.

A nuestro juicio esta ley ha sido destructiva por excelencia ya que, a pesar de los condicionamientos impuestos, ellos han sido de difícil control por no haberse procedido a una clasificación previa de las áreas boscosas.

c) Ley provincial N°487. (10 de abril 1967). De defensa forestal.

Por intermedio de esta ley la Pcia. de Río Negro se declaró adherida al régimen que establece la ley nacional 13.273 de "defensa de la riqueza forestal", fijando como autoridad de aplicación la Dirección de Agricultura y Forestación del Ministerio de Economía.

Con esta incorporación la provincia se ve beneficiada mediante la participación en la ayuda federal afectada a obras de forestación y reforestación y por regímenes de crédito agrario, hipotecario o especial para tales trabajos. Asimismo se creó, con la ley 487, el Fondo Federal Provincial.

2.7.2.2. Protección de la estética urbana y bellezas naturales.

a) Ley provincial N°718. (14 marzo 1972).

Como objeto de esta ley se declara la intangibilidad estética y de las bellezas naturales de la provincia.

A tal fin encomienda al Departamento de Planeamiento Urbano de la Dirección de Catastro, elaborar planes referentes a la ordenación de zonas urbanas, protección del paisaje y vías de comunicación, conservación del medio rural y saneamiento de poblaciones.

El alcance de la preservación abarca, entre otros, los siguientes aspectos:

- . Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuya a caracterizar el panorama;
- . Plazas, calles y edificios de interés;
- . Jardines de carácter histórico, artístico o botánico;
- . Realce de las construcciones significativas;
- . Composición de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección;
- . Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

La protección del paisaje o perspectivas se referirá, entre otros, a los siguientes aspectos:

- . Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación y panorámicas;
- . Prohibir o limitar el acceso directo a las fincas desde la carretera;
- . Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías; disponer el retiro de las edificaciones para futuras ampliaciones o calzadas de servicio;
- . Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes;
- . Ordenar los estacionamientos de automotores y los lugares de aprovisionamiento y descanso.

El planeamiento urbanístico podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales mediante restricciones de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración.

La mejora del medio urbano y rural podrá ser objeto de planes especiales, con el fin de:

- . Modificar el aspecto exterior de las edificaciones;
- . Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolados;
- . Prohibir construcciones y usos perjudiciales;
- . Someter a normas urbanísticas las edificaciones.

El Poder Ejecutivo podrá declarar de interés público y sujetas a preservación a aquellas zonas urbanas que decida conservar intangibles en mérito de sus relevantes condiciones estéticas, su tradición histórica o folklórica o a su interés turístico.

Las autoridades municipales tendrán a su cargo la aplicación de esta ley y de los planes que en virtud de ella elabore el Poder Ejecutivo y con el asesoramiento de la Dirección de Catastro.

Se hace mención expresa (Art.12) que "las autoridades municipales no admitirán la ejecución de obras que no se ajusten a las disposiciones de la presente ley, su reglamentación y planes que elabore el Poder Ejecutivo".

2.7.2.3. Políticas de ordenamiento y desarrollo urbano.

- a) En primer término la ley que hemos glosado en el punto anterior, N°718, encomienda a la Dirección de Catastro elaborar planes referentes a la ordenación de zonas urbanas.
- b) La Ley 279 provincial, (6 de octubre 1961), sobre Régimen de la tierra pública en su Título V "De las tierras urbanas" establece que:
 - . A los efectos de delimitación de las plantas urbanas y zonas rurales, en caso de conflicto, se tendrá en cuenta los siguientes requisitos: a) la división en manzanas y solares, apertura de calles públicas y reserva de espacios libres sin solución de continuidad; b) la existencia de servicios municipales que caracterizan a las plantas urbanas; c) subsidiariamente, la delimitación que cada municipio efectúe de las zonas urbanas y rurales.
 - . Las adjudicaciones en venta de las tierras del dominio privado municipal deberán ajustarse al cumplimiento previo de las siguientes normas: a) apro-

bar un plan regulador urbanístico; b) clasificar los solares por categoría según su destino en comerciales, industriales y residenciales (en este último caso el adjudicatario deberá residir en el lote);

c) La ley 929, provincial (4 febrero 1974) sobre políticas de ordenamiento y de desarrollo urbano, establece que:

- . La Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano del Ministerio de Obras Públicas será la autoridad responsable de la elaboración de tales políticas que deberá formular la Provincia.
- . Dicha Secretaría deberá elaborar normas para su posterior instrumentación y definir contenidos de mínima de los planes urbanos y metodologías alternativas para su elaboración.
- . Dichos planes deberán ser revisados por la Subsecretaría a efectos de verificar el cumplimiento de las normas y directivas provinciales.

2.7.2.4. Régimen sobre tierras.

El Art. 40 de la Constitución Provincial expresa que la tierra será considerada instrumento de producción y no de mercancía.

La Ley N°279 (6 de octubre 1961) establece el Régimen de la Tierra Pública, en la Provincia. Esta ley, en su Título V, establece disposiciones con respecto a la tierra urbana que hemos glosado en el punto anterior, y a lo cual se agrega que:

- . Se transfiere al dominio de las comunas las tierras fiscales urbanas con excepción de aquellas afectadas a obras provinciales.
- . Para su adjudicación en venta se abrirá un registro permanente de solicitudes que serán consideradas por el Consejo Municipal.
- . No podrá adjudicarse más de un solar de una misma categoría a una misma persona o entidad de lucro, a excepción que por necesidades de su destino sea necesario una extensión mayor.
- . Perderán todo derecho de adjudicación los que no cumplan con la iniciación y terminación de las obras en el término establecido.

En la Sección Segunda de la misma ley se fijan normas para la adquisición

de tierra pública. Si bien sus disposiciones están referidas fundamentalmente a la tierra rural, es interesante observar el espíritu de lagunas de ellas que podría correlacionarse con el mal uso que se observa en las zonas urbanas. De este modo, el Art. 33 establece que para proponer las expropiaciones se tendrán en cuenta los siguientes supuestos:

- . Los inmuebles explotados de modo absolutamente irracional, en cuanto a la aptitud económicamente aconsejable de acuerdo a la ecología, requiriendo un proceso de recuperación para restaurar el equilibrio biológico o contener el daño de los agentes que degraden.
- . Los inmuebles inexplorados.
- . Los inmuebles cuya explotación sea relativamente irracional por hallarse en oposición a la aptitud económicamente aconsejable de acuerdo a la ecología, no obstante usarse una técnica buena para el tipo y clase de explotación.
- . Los inmuebles cuya explotación sea relativamente irracional tan solo por realizarse con técnicas contraindicadas.

Por último, mediante la Ley N°662, (31 de agosto 1971), la provincia adopta el régimen catastral como base para el ordenamiento del régimen inmobiliario. Se definen las parcelas en:

- . urbanas: las ubicadas en ciudades, pueblos, villas y otros lugares que sean asiento de población, agrupadas generalmente en manzanas. Toda superficie continua será considerada manzana cuando no exceda de dos Ha.;
- . sub-rurales: las que comprenden quintas asiento de cultivos de frutas y hortalizas, criaderos de aves, tambos, chacras, etc. Será considerada quinta la extensión que no exceda de 32 Ha. y como chacra cuando no exceda de 128 Ha.
- . rurales: las extensiones territoriales que comprenden explotaciones agrícola-ganaderas, bosques y zonas desérticas cuyo fraccionamiento no encuadre en los anteriores.

2.7.2.5. Régimen de Vialidad Provincial.

Este régimen tiene particular interés en relación a las características del ejido de la Municipalidad de S.C. de Bariloche.

Las normas que regulan la materia es el Decreto Ley N°167, de 1958 y su Decreto Reglamentario N°396, de 1959.

Por estas disposiciones se crea la Dirección de Vialidad de Río Negro con carácter de entidad autárquica que tiene a su cargo todo lo relacionado con la vialidad provincial, quedando facultada para celebrar toda clase de convenios con reparticiones de otra jurisdicción.

La Dirección Provincial de Vialidad estudia, proyecta y construye la red vial provincial, pudiendo ejecutar obras en los caminos nacionales cuando así convenga. También podrá ejecutar obras en los caminos municipales mediante consorcios con los vecinos y/o municipios, pudiendo afectar a tal fin hasta el 50% de los fondos de origen provincial destinados a obras a su cargo (Art. 3 in fine y Art. 29 y 30).

El requisito para la realización de estas obras es que en los caminos que se efectúan haya una vinculación directa con los caminos de la red nacional o provincial. Finalizada la ejecución de este tipo de obras, se hace entrega de ellas al Municipio respectivo, a cargo del cual queda su conservación.

Se clasifican los caminos en:

- . Nacionales.
- . Provinciales: que comprenden una red troncal primaria, o de coparticipación federal, y una red secundaria que complementa la anterior, de acuerdo a lo que disponga la Dirección de Vialidad quien hará la discriminación correspondiente.
- . Municipales: los no comprendidos en la enumeración anterior.

La Dirección Provincial de Vialidad ejerce el contralor y pleno poder de policía sobre los trabajos que se ejecuten en los caminos de la provincia y las municipalidades no podrán crear impedimentos al libre tránsito ni autorizar la instalación, concesión o trabajos que obstaculicen el tránsito.

Asimismo debe tenerse en cuenta las disposiciones de la Ley de Parques Nacionales (N°18.594/1970) que en su Art. 19, Inc. f) expresa que el Servicio Nacional de Parques Nacionales entenderá en la planificación de vías de acceso y de los circuitos camineros de los parques, monumentos y reservas nacionales que serán trazados de manera que no afecten los objetivos de conservación.

2.7.2.6. Legislación retrospectiva sobre la determinación del Ejido de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

- . Decreto del 19 de julio de 1897: De conformidad con la Ley Nacional 1265 de Venta de Tierras Fiscales y la 1501 de Concesión de Lotes para la Colonización Pastoral se crea la Colonia Nahuel Huapi con una extensión de 50 leguas kilométricas, subdivididas en 200 lotes de 625 Ha. cada uno.
- . Por Decreto del 10 de septiembre de 1897 se nombra a un profesional para efectuar la mensura y subdivisión de la Colonia.
- . El Decreto del 29 de agosto de 1899 dispone que se efectúe la mensura y exploración de las tierras fiscales situadas alrededor del Lago Nahuel Huapi, a efectos de proceder a su enajenación y arrendamiento. A tal fin se fijan los siguientes límites:
 - al Norte: Lago Traful
 - al Oeste: Límite con Chile
 - al Sur: Lago Gutiérrez y Mascardi
 - al Este: Rfo Limay y Curru-Leufú
- . El Decreto del 9 de abril de 1902 nuevamente dispone la fundación de una colonia, de acuerdo con la Ley 1501, en las tierras fiscales que rodean el N. Huapi subdivididas en parcelas de 625 Ha.
- . El Decreto del 3 de mayo de 1902 reserva, para la fundación de pueblos, fracciones de 400 Ha. y entre ellas el denominado pueblo de S.C. de Bariloche que abarca los lotes 114 y 115, siendo esta la primera determinación legal del ejido del pueblo.
- . Por Decreto del 16 de septiembre de 1925 se reglamenta la Ley Nacional 1532 de "Organización de los territorios nacionales" en los aspectos referidos al régimen municipal. Se expresa que los núcleos de población que tengan más de 1.000 habitantes, constituirán su ejido, teniendo derecho a designar una Comisión de Fomento en la cual ejercerán el gobierno municipal.
- . El Decreto del 8 de noviembre de 1933 ratifica y aclara estas disposiciones determinando que los ejidos de las municipalidades en los Territorios Nacionales se formarán sobre la base de 8.000 Ha., las más inmediatas a la planta

- urbana, previendo que su ampliación podrá hacerse mediante decreto del Poder Ejecutivo.
- Por Decreto N°31.108 de 1944 se establece la ampliación del Ejido de la Municipalidad de Bariloche a una superficie de 13.622 Ha. Esta ampliación se hace a pedido de la Gobernación de Río Negro a efectos de incluir dentro del ejido la estación del ferrocarril y el matadero.
- El Decreto N°6237 amplía el ejido anexando 8.405 Ha., lo que totaliza las 22.027 Ha. que comprenden la actual jurisdicción del municipio. Esta ampliación se realiza atento a que la zona ha sido subdividida en pequeñas parcelas y se encuentra poblada por vecinos a quienes alcanza la prestación de los servicios municipales.
- Por Ley 14.407 de 1958 (Ley Luñco) pasan a dominio del Municipio las tierras propiedad de Parques Nacionales comprendidas dentro de su jurisdicción.
- Por Ley Provincial N°1241 de 1977 (Art.90) se amplía el actual ejido de la comuna de Bariloche a los límites que comprende el Parque Nacional Nahuel Huapi dentro de la Pcia. de Río Negro. Esta disposición reciente se encuentra en un estado conflictivo de efectivización.

2.7.3. Alcance de las restricciones al dominio.

La descripción que hemos efectuado en el presente Informe con respecto a la situación actual de subdivisión de la tierra, ocupación y uso del suelo, destrucción del patrimonio forestal y características del paisaje (reseñado especialmente en los puntos 2.1.2.b); 2.1.3.; 2.2.2.; 2.2.3. y 2.2.6.) demuestra una situación conflictiva en relación a los objetivos preservacionistas de dichas leyes nacionales y provinciales que hemos reseñado en el presente capítulo, y a lo que pueda ser un adecuado ordenamiento y ocupación del lugar.

Esto nos ha llevado a indagar el alcance de las restricciones al dominio privado que puedan llegar a establecerse sobre parcelamientos existentes, aún no edificados, con el fin de evitar el deterioro de las características paisajistas del lugar.

Las conclusiones son las siguientes:

1) Restricciones Administrativas.

Las restricciones al dominio, impuestas como normas obligatorias para la edificación y utilización del suelo, son el eje de la legislación urbanística.

Los autores definen en general a las restricciones al dominio como las disposiciones de la Administración Pública que tienen a lograr la concordancia o armonía entre los derechos de propiedad de los administrados y los intereses públicos que ella debe satisfacer (1), incluyéndolas junto con las servidumbres y la expropiación dentro de las limitaciones al dominio que hace referencia el Art. 2611 del Código Civil.(2).

Sin embargo dentro de la doctrina se afirma que el derecho urbanístico se basa en un nuevo concepto de propiedad urbana, por lo que las restricciones no deben considerarse como limitaciones o condicionamientos legales del dominio, sino como el contenido normal del mismo (3).

2) Caracteres.

Las restricciones administrativas tienen los siguientes caracteres:

- . Son generales, es decir se aplican a categorías de propietarios que están en igualdad de condiciones.;
- . Imponen generalmente obligaciones de no hacer y de dejar hacer, excepcionalmente también establecen obligaciones de hacer. (Ejemplo de obligación de no hacer: prohibición de edificar a más de cierta altura; de obligación de dejar hacer: permitir que la autoridad municipal fije en el frente de las casas chapas indicando el nombre de las calles; de obligación de hacer: exigir la construcción de escalerillas de incendio en ciertos edificios).
- . Son limitadas en número y clase, o sea que dentro de los parámetros que se analizarán más adelante, se pueda imponer cualquier tipo de restricción que fuera requerida por una necesidad pública.
- . No son indemnizables, o sea que el establecimiento de restricciones no implica que el propietario del inmueble deba ser resarcido por las molestias o perjuicios que ello le causare.

3) Limites de las restricciones administrativas.

Debe diferenciarse las restricciones administrativas de las servidumbres y de las expropiaciones.

Tanto las servidumbres administrativas como la expropiación, implican un desmembramiento o alteración del dominio, pues en el primer caso se trata de constituir en un inmueble privado una limitación destinada a que sobre tal bien pese un uso público, y en el segundo caso, se trata de la pérdida del derecho de propiedad. En ambas circunstancias el órgano estatal competente debe indemnizar al particular afectado.

Las restricciones afectan a lo "absoluto" del derecho de propiedad, pues regulan su ejercicio; las servidumbres afectan lo "exclusivo" del mismo, pues el público utiliza la propiedad del administrado; la expropiación afecta a lo "perpetuo" del derecho de propiedad pues su titular es privado del inmueble o bien afectado.

Las restricciones administrativas a la propiedad están encuadradas dentro de límites elásticos pero que las determinen como tales.

De acuerdo a estos límites las restricciones:

- . Deben responder a una necesidad administrativa y ser razonables, es decir adecuadamente proporcionales a dicha necesidad.
- . No deben alterar, desintegrar o desmembrar la propiedad, pues en ese caso al margen de la denominación que se les dé, nos encontraremos frente a servidumbres o a expropiaciones.

En caso de que un particular se vea afectado por alguna denominada restricción que por su naturaleza constituya una servidumbre o expropiación, puede acudir a la justicia a efectos de hacer valer sus derechos. Si se tratare de una servidumbre podrá el particular solicitar la indemnización que se prevé para este tipo de limitación. Si la limitación lesiona su derecho de propiedad totalmente, el particular puede iniciar un juicio de expropiación inversa o indirecta. La peculiaridad de este juicio de expropiación lo constituye el hecho de que es el dueño del inmueble quien impulsa el procedimiento, considerándose expropiado debido a la extralimitada restricción.

4) Restricciones referidas a no edificabilidad de parcelas y de conservación del patrimonio forestal en parcelas privadas.

Conforme a lo que ya se ha analizado, los municipios de la Pcia. de Rfo Negro tienen atribuciones para dictar códigos generales de edificación, así como establecer las restricciones al dominio consecuentes (Art. 3, Inc. a Ley 1168).

La determinación del alcance de las restricciones que se provea aplicar, dependerá del contenido concreto en cada caso, de cada una de las mismas, y de la situación en que se encuentren los inmuebles sobre los que recaerán. Así por ejemplo, en el caso de restricciones que impliquen dentro del área urbana la no edificabilidad absoluta de parcelas, salvo que sea por un período determinado, puede constituir una lesión tan considerable al ejercicio del derecho de propiedad que significaría en la práctica una expropiación. Incluso la fijación de porcentuales en la superficie a edificar, puede implicar en ciertas situaciones un cercenamiento tan grande que provoque la imposibilidad de utilización del lote, con el consecuente menoscabo del derecho de propiedad.

Con respecto a la conservación del patrimonio forestal en parcelas privadas, el municipio puede imponer por razones urbanísticas restricciones respecto al corte de árboles, obligación de reponer los cortados, etc., todo esto dentro de los límites ya expresados.

Como se ha visto, en el caso de limitaciones administrativas al dominio no existen tipologías standard, sino que muchas veces sólo al analizar el contenido de las normas que las impongan podrá determinarse la naturaleza de las mismas y su razonabilidad jurídica.

5) Posibilidad de efectuar reparcelamientos urbanísticos.

Debe entenderse por reparcelamiento urbanístico al reordenamiento de terrenos excesivamente parcelados, destinado a la formación de nuevas unidades para que cada una de ellas alcance por lo menos la superficie mínima establecida en los planes urbanísticos.

De acuerdo con la legislación vigente en el país, esta concentración no puede efectuarse en forma compulsiva, salvo que se expropien los terrenos

afectados. Para este caso puede resultar de interés la consideración de normas referidas a reparcelamiento contenidas en leyes de otros países, como por ejemplo, la ley española N°19 de 1975.

Finalmente no debe descartarse la posibilidad de acuerdos voluntarios entre propietarios colindantes, inducidos por la administración pública, a fin de que concreten a través de distintas formas (creación de condominios, ingreso en el régimen de propiedad horizontal, etc.), soluciones que deriven en un adecuado reparcelamiento.

2.7.4. Las Ordenanzas Municipales y la zonificación.

El cuerpo legal de ordenanzas municipales que regulan actualmente los usos del suelo, subdivisiones y condiciones de la edificación, tienen su origen en el "Reglamento de construcciones" promulgado en noviembre de 1954.

En el mismo se reglamentaba con cierto detalle solamente el caso urbano dividiéndolo en seis zonas que se definían fundamentalmente por los usos comerciales e industriales y los materiales permitidos. En general las alturas máximas permitidas eran de planta baja, tres pisos altos y entretecho, reduciéndolas sobre la Av. Costanera a P.B., 2 pisos y entretecho y aumentándola sobre las calles comerciales a P.B., 4 pisos y entretecho. El estilo debía ser "montañés", no admitiéndose techos planos, y los aspectos estéticos estaban ad-referendum de la aprobación de una Comisión de Estética y Urbanismo ad-honorem. Sobre la costa se imponían retiros de frente, obligatorios, de 5 m. con jardín.

Estas disposiciones estaban acertadamente orientadas a crear una imagen urbana homogénea, acorde con las características del lugar. Por el contrario, se admitió una sobre-ocupación de la superficie del lote que sólo garantizaba entre un 6 a 14% de la superficie del predio libre de edificación y exiguos patios internos para ventilación de ambientes principales cuyo lado mínimo se fijaba en 2 metros, con sup. de 12 m² para los de 1ra. y 1,5 m y 7,5 m² para los de 2a. Estas deficientes condiciones de ocupación del lote y de ventilación y vistas para los locales, inexplicablemente, aún siguen en vigencia, creando pésimas condiciones de habitabilidad para los ambientes internos y para la manzana en su conjunto.

En el año 1964 se formula un "Plan físico para S.C. de Bariloche" por un equipo técnico especialmente contratado que presenta una propuesta integral para todo el ámbito del ejido. Las proposiciones que se efectuaron en este plan no fueron implementadas en general, no obstante, la zonificación aconsejada para todo el ámbito del ejido (excluida la planta urbana) sirvió de base para la confección de otra norma básica que fue el "Reglamento de subdivisiones" promulgado por Ordenanza 17-C 1965, aún vigente, con numerosas modificaciones.

Las ideas dominantes del "Plan Físico" de 1964 para la zona no-urbana del ejido, consideraron básicamente en salvaguardar las zonas valiosas del paisaje natural creando áreas de Reserva, Recreación y Recuperación en las cuales se preservaran en su ambiente natural las zonas montañosas, las áreas arboladas y gran parte de las costas de lagos, para el uso y disfrute público de las mismas. Asimismo, se propiciaba mantener grandes vacíos en el paisaje total mediante zonas de explotación (cuya subdivisión mínima era en lotes de 150 Ha.), de chacras y quintas (mínimo 4 Ha.) o zonas de "vivienda" cuyo parcelamiento mínimo era de 2 ó 5 Ha. Sobre este esquema de muy amplios parcelamientos se intensificaba la ocupación en cinco "Centros de Urbanizaciones Turísticas": Lleo Lleo, Tacul, Brazo Campanario, Colonia Suiza y Laguna de El Trébol, y cuatro "Centros Rurales": Puerto Moreno, Lago Gutierrez, Arroyo Híreco y de zonas de quintas al Este del ejido. Estas localizaciones correspondían con las ocupaciones pre-existentes. Para la planta urbana se propuso mantener alturas bajas (de P.B. y 1 piso) sobre la costa y casi toda el área urbana con la excepción de una estrecha franja sobre la meseta (comprendida entre las calles Moreno y Eflén) donde se admitirían alturas de P.B. y 3 pisos, a P.B. y 6 pisos (diferencias dadas por la cota natural del terreno respecto a un plano horizontal de alturas).

El "Reglamento de Subdivisiones" de 1965 mantuvo el esquema general de las zonas propuestas por el "Plan Físico" en el texto del ejido pero readaptó, radicalmente, las superficies de parcelamientos permitidos. Así, zonas de fracciones de 150 Ha. se redujeron a 2 Ha. ó 1/4 de Ha., otras de 2 Ha. a 1/2 Ha., de 5 Ha., a 1.000 m², y en las zonas de reservas montañosas se admitió la subdivisión mínima de 20 Ha. Sin embargo, en cierto sentido este Reglamento pretendió adoptar una postura realista, por cuanto la mayor parte de los parcelamientos pre-existentes desde muchos años atrás estaban integrados por lotes de dimensiones muy inferiores a las propuestas en el "Plan Físico".

Por otra parte este Reglamento exigió explícitas normas con respecto a la construcción de infraestructura (agua corriente, luz y pavimentos) previa a la venta de lotes, lo cual ha contribuido positivamente en moderar el tipo de subdivisiones especulativas durante los últimos años. No ha sido lo suficiente claro con respecto a desagües cloacales, rubro en el cual se vienen produciendo situaciones anormales y de efectos contaminantes. Tampoco contiene disposiciones con respecto a zonificación de usos permitidos o prohibidos según las tareas.

A partir de estas dos ordenanzas básicas que son el "Reglamento de Construcciones" de 1954 y el "Reglamento de subdivisiones" de 1965, se han sucedido una serie de ordenanzas modificatorias o complementarias que, hasta la fecha, suman el número de 24. En general estas modificaciones han respondido a presiones conducentes a permitir mayores alturas de edificación en la planta urbana y a posibilitar loteos de menores dimensiones de parcelas y más intensa ocupación de las mismas en el resto del ejido.

De esta manera, en 1970, se altera la homogeneidad de alturas de edificación de P.B. y 3 pisos con entretecho que imponía el Reglamento de Construcciones en la planta urbana, admitiéndose alturas de 21 m. (7 pisos) sobre las calles Mitras, O'Connor y Eglein. Más aún, la ordenanza 52-I-1972 lleva las alturas máximas en el área central y la costa a 28 m. (10 pisos) con una distribución escalonada decreciente hacia el Sur con alturas de 24 m., 18 m., 15 m., 13 m. y 10 m. De esta manera se creó una "muralla" de mayores alturas sobre la costa del lago descendiendo gradualmente hacia el Sur de la meseta y se invirtió radicalmente la imagen volumétrica propuesta por el "Plan Físico" para la planta urbana, que proponía mantener bajas las alturas de edificación enfrente al lago y elevarlas sobre la meseta con el fin de garantizar visuales escalonadas sobre todo el paisaje. En el resto del ejido, aparecen nuevas zonas urbanas y suburbanas, o se amplían los límites de las existentes, reglamentando una ocupación del 25% de la parcela suburbana. Estas condiciones, sobre lotes de 600 y 1.000 m². de superficie, imposibilitan conservar el patrimonio de árboles cuyo apeo, por otra parte, la Municipalidad pretende controlar.

En resumen, se puede afirmar que el cuerpo legal de ordenanzas municipales que regulan actualmente los usos del suelo, subdivisiones y condiciones de

la edificación, forman un conjunto confuso, de difícil consulta, y en muchos aspectos, insuficiente o inadecuado, para garantizar buenas condiciones de habitabilidad y preservar las calidades del paisaje natural y urbano.

2.7.5. Conclusiones.

Del análisis jurídico-administrativo efectuado en este capítulo y, en función de los cometidos de un plan de ordenamiento urbano a aplicarse en el ejido de la municipalidad de S.C. de Bariloche, es posible, en forma extremadamente sintética, extraer las siguientes conclusiones:

- . Como en cualquier área urbana de todo el país el control de los hechos físicos y ocupación del espacio se encuentra sometida a una pluralidad de jurisdicciones de organismos nacionales, provinciales y municipales que actúan sobre el área. Este hecho representa una especial complicación a los fines de toda acción integrada que quiera programarse, en razón de la no existencia, a ninguno de esos niveles de gobierno, de una legislación urbanística que contemple los objetivos, mecanismos y procedimientos a aplicar.
- . Dentro de la administración pública de la provincia de Río Negro la responsabilidad para orientar las acciones necesarias a la planificación urbana aparecen continuamente mencionadas, pero bastante difusas en cuanto a su órgano de aplicación. Así en sucesivas disposiciones se ha hecho responsable de las mismas a la Dirección de Catastro, a la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano y aparecen involucrados el Instituto Provincial de Promoción de la Vivienda y la Secretaría de Planificación.
- . Existe una abundante y explícita legislación nacional y provincial con respecto a objetivos de preservación ambiental, de defensa forestal, de estética urbana, de bellezas naturales y de ordenamiento y desarrollo urbano que ofrece una amplia posibilidad de aplicación para el futuro del ordenamiento urbano dentro del ejido de Bariloche.
- . Sin embargo pocas de esas leyes explicitan los alcances a las restricciones al dominio privado (salvaguardado por las disposiciones del Código Civil) que podrían imponerse en función del cumplimiento de esos objetivos. Sin embargo parece existir un margen de acción posible.

- El destino que originalmente se otorgó al área de Bariloche fue el de colonización, arraigo de población y explotación de los recursos naturales, con el consiguiente traspaso de la tierra pública a manos privadas. Posteriormente, con la creación de Parques Nacionales, se sobrepone una actitud preservacionista que entra en conflicto con los fines primitivamente planteados, que sigue vigente hasta la fecha. En este sentido puede decirse que hay una progresiva retracción de parte del sector público, nacional y provincial, con respecto a la liberalidad que originariamente otorgó para la ocupación del paisaje y uso de los recursos naturales, ahora con el afán de salvar los atractivos turísticos de la región. Esta toma de conciencia se encuentra en gran parte cuestionada por los intereses comerciales vinculados a la misma explotación turística.

2.7. Aspectos Jurídicos Administrativos. (Notas).

- (1) Harionhoff Miguel S. - Tratado de Derecho Administrativo T.IV, pág. 19.
Bielza, R. - Restricciones y Servidumbres Administrativas, pág. 20.
Villegas Basavilbaso, B. - Tratado de Derecho Administrativo T.VI, pág. 61.
- (2) Art. 2611 del Código Civil: "Las restricciones impuestas al dominio privado sólo en interés público son regidas por el derecho administrativo".
- (3) A1b1, F. Derecho Municipal, pág. 221.

3. Dinámica de expansión

3.1. Evolución histórica

El exámen de la evolución histórica poblacional, económica y jurisdiccional de la región de N. Huapi y S. Carlos de Bariloche se constituye en un punto de fundamental importancia para la comprensión de las motivaciones político-económico y sociales que están presentes y, en gran parte enfrentadas, con respecto al destino del lugar. A una ambición de conquista hispánica se sucede la presencia del Gobierno nacional a través del Ejército, la Armada y técnicos peritos. Prosigue un espontáneo poblamiento y actividad comercial que es consolidada por el Gobierno Argentino que intenta crear una ciudad de avanzada para defender la soberanía de -- nuestro territorio y explotar sus recursos naturales. A ello se sobrepone, en poco tiempo, la iniciativa de preservar las excepcionales características del paisaje natural con la creación de un Parque Nacional. La actividad turística, iniciada por 1914 como complemento de la comercial, es impulsada en gran medida por la propia Administración de Parques Nacionales y, desde entonces, se origina un conflicto aún no superado entre la expansión de la ocupación humana y la preservación del paisaje natural. Este dilema se agudiza con las sucesivas ampliaciones del Ejido Municipal, la provincialización de Río Negro y la irrupción, en la última década, de un turismo masivo nacional e internacional.

3.1.1. Evolución general

a) 1° Período: la conquista.

Desde los comienzos de la conquista de América la zona de N. Huapi se encuentra asociada a una mítica "ciudad encantada" o "ciudad de los Césares". Cuando en 1528 los hombres capitaneados por Francisco César, de la expedición de Gaboto, regresan de una entrada a las pampas del centro de nuestro país, hablan de una estupenda ciudad aún no descubierta por -- los españoles (seguramente, estos primeros expedicionarios a quienes por

extensión se les dió el nombre de "los Césares" escucharon relatos que los indios hacían del Cuzco, pero equivocadamente ubicaron la ciudad de las quincenas rumbo al Sur, situada a orillas de un gran lago y en las proximidades de la Cordillera). Esta leyenda puebla de fantasías la existencia del lago y mantiene en suspenso la atención de los conquistadores.

Llega el año 1620, el entonces gobernador de Chile, don Lope de Ulloa y Lemos envía al capitán Juan Fernandez con una expedición de 46 -- hombres a internarse al oriente de la cordillera "para inquirir noticias sobre gentes y lugares". Este grupo llega a la márgen Norte del lago Nahual Huapi y posteriormente hasta Chubut descubriendo también el lago -- Puelo. El vocablo Nahual Huapi se traduce por "gente detrás de la montaña" y es atribuido a los capuchos del lado occidental de la Cordillera.

A partir de 1645 se inician las misiones religiosas procedentes de Chile. A la primera, del Padre Diego de Rosales, le sucede, en 1670, la del Padre Hascardi que funda la misión jesuítica de N. Huapi en Puerto Humul. Se suceden sucesivas misiones de los sacerdotes jesuitas: "Padre Laguna", Juan Guillermo, Higuai Hoyo y F. Elguea. Guillermo y López son quienes proceden a la apertura del antiguo camino de los "vuriloches" que, a partir de 1715, fue utilizado como vía de tránsito entre Chiloé en Chile y N. Huapi. En 1767 tiene lugar la expulsión de los jesuitas de América pero se reanudan misiones por parte de los franciscanos que, en 1791, vuelven a llegar a N. Huapi.

En el siglo siguiente, en 1855, el escritor chileno V. Pérez Rosales descubre el paso por la Cordillera que hoy lleva su nombre. El 22 de enero de 1876 arriba al borde del lago N. Huapi el primer argentino: -- Francisco Moreno, que es también el primer hombre blanco que arriba directamente desde el Atlántico (había salido en 1875 de Carmen de Patagones) pues hasta esa fecha todos los viajeros que penetraron en la región lo habían hecho partiendo de Chile. En 1880 volvió Moreno a esta región y accu-- pa en la ribera sudeste del lago donde tiene nacimiento el río Limay. En 1898 mientras dirigía trabajos de demarcación de límites de instrucciones a Emilio Frey (luego 1° Intendente del Parque Nacional) para localizar la vieja senda de los Vuriloches (paso peatonal y de a caballo) que por el -- sur del ventisquero del Tronador llega al brazo occidental del Lago Hascardi.

Como parte de la campaña del desierto, en 1881 llegan tropas - del ejército a orillas del N. Huapi, y por la misma fecha se hace presente la armada nacional que, remontando peligrosamente el Río Negro y el - Limay con pequeñas embarcaciones, logra penetrar en el gran lago a bordo de la lancha "Modesta Victoria". Se realizan los trabajos para levantar la carta del lago.

b) 2º Período: Colonización.

En 1851, desde Hamburgo, zarparon los primeros inmigrantes alemanes para el sur de Chile y poblaron las que hoy son importantes ciudades del Sur de ese país. A partir de 1890 comenzaron a afluir a N. Huapi los primeros pobladores provenientes de aquellas ciudades. Dos alemanes, Karl Wiederhold y Fritz Hube fundaron en 1895 la firma comercial que luego se llamaría "Compañía Chile-Argentina". Instalaron agencias en el Sur chileno y, aquí, cerca del desague del lago en el Limay. Ordenaron en Valdivia la construcción de un barco de 70 toneladas que fue desarmado, trasladado a Puerto Montt y de allí, a través del paso Pérez Rosales, transportado - hasta Puerto Blest. En 1900 fue botado con el nombre de "Cóndor" y arribó a un pequeño muelle delante de la casa del Sr. Wiederhold levantada en Octubre 1895 y que sería el punto de partida para la construcción de otras casas y ranchos y del futuro pueblo de San Carlos de Bariloche.

La primera nave de vapor que surcó el N. Huapi también se trajo desarmada desde Pto. Montt y fue llamada "Helvetia". A comienzos del presente siglo llegan al lago los que se podrían denominar primeros turistas: A. de Anchorena, E. Liavallol y C. Lamarca, y les llamó la atención un -- servicio semanal de transporte a Chile por el paso Pérez Rosales.

El Ministro de Agricultura Wencelao Escalante, por decreto del 9 de Abril de 1902, firmado por el Presidente de la República Julio A. Roca, dispone fundar una colonia agrícola-ganadera en el perímetro del lago N. Huapi de acuerdo con las disposiciones de la "Ley de Hogar" (Ley 1501 del 27/11/1884 por la que se entregaban en donación tierras fiscales para ser cultivadas). En el articulado se expresa que la División de Tierras y Colonias propondrá los lotes que se reservarán para pueblos con los ejidos co-

respondientes y, además, los lotes que sea conveniente subdividir por ser aptos para la agricultura. Pocos días después, al 3 de mayo de 1902, por un segundo decreto, se dispone "reservar para fundación de pueblos 400 Hás. en los puntos siguientes: del Territorio de Río Negro, en el paraje conocido con el nombre de Pto. Moreno en los lotes 111 y 95 y en el denominado San Carlos en los lotes 114 y 115"... Es obvio que en este decreto hay una intención de crear o fundar algo estable.

La primitiva reserva para la Colonia N. Huapi según plano 1903 abarcaba el area comprendida desde el Arroyo Rireco por el Este hasta Tacul por el Oeste, incluyendo la Península de San Pedro, y por el Sur el actual lago Moreno (entonces denominado Bahía Casa de Piedra) y un lmita ideal a unos 2 Kas. por el norte de Lago Gutierrez y que pasando, por la cumbre del Cerro Otto llegaba hasta el Rireco.

Casi todas las tierras comprendidas en ese sector fueron cedidas a particulares (a excepción de la península de Liao Liao) y posteriormente se agregaron nuevos lotes agrícolas al Sur del Lago Moreno, en todo el contorno del Lago Gutierrez y, en forma de abanico, al Sur del Arroyo Rireco (ver fig. 18). Algunos ensanches parciales del caso urbano fueron realizados por Primo Capraro.

En síntesis, el período de colonización tiene su origen en una espontánea e incipiente actividad comercial con el Oeste trasandino generada por migrantes europeos provenientes del Sur de Chile y se concreta con la creación de una colonia y pueblo de avanzada para defender la soberanía de nuestro territorio, derivado de la preocupación argentina por proteger a esta activa zona patagónica en el momento en que se debatían problemas de límites.

c) 3° Período: La formación de la ciudad.

Como ya hemos expresado anteriormente, entre los numerosos caserios nacidos junto al lago, el Gobierno elige para concretar la fundación el denominado San Carlos que tenía como centro de irradiación la casa lhubes y Achalis. Esta se había instalado donde el lago es más profundo y -- disponía de un muelle para su función comercial. Cabe señalar que la re-

serva para pueblo se efectuó simultáneamente en Puerto Moreno, donde también existía un muelle y un caserío, la que posteriormente no evolucionó.

El desarrollo coincidió con una zona donde el relieve se atenúa y la vegetación se despeja. El pueblo fue creciendo y, en 1909, las casas trepaban sobre los primeros escalones moreníticos. Con el fin de estructurarlo se trazó un plano en damero que era usual en aquella época para cualquier población que surgiera en el país. Este plano se adaptaba a la morfología pampeana pero su inscripción en una topografía accidentada como la de Bariloche ocasionó entonces y aún ocasiona inconvenientes que son difíciles de salvar para la circulación, la expansión urbana y la provisión de servicios.

El damero ocupó un espacio reducido del lote 114, limitado por dos exiguos arroyos: uno al Este, hoy desaparecido y otro al Oeste, llamado Sin Nombre, actualmente canalizado. Ellos drenaban las partes deprimidas de la morena (ver fig. 19) y las faldas de los cerros vecinos, Otto y Runge. Hacia el Norte el límite era el borde del lago mientras que al Sur terminaba en el lomo de la morena. Lo integraban 91 manzanas, casi todas cuadriláteros regulares.

La primitiva ocupación se perfila ya en sentido lineal Este-Oeste, sobre los bordes del arroyo Sin Nombre y trepa en algunos sectores sobre la plataforma morenítica. La casa Hubes y Achelis, con el muelle, quedó marginal en el extremo Oeste del plano en damero. La expansión hacia este sector se vio detenida por las dificultades que oponía el cerro Runge para el asentamiento y construcción de un camino accesible. Este era el cuadro urbano hacia 1914 en que la ciudad contaba con 1.208 habitantes, que se desempeñaban en las dos actividades que le dieron vida a la ciudad: la comercial y agropecuaria.

Cuando se solucionaron las cuestiones de límites Bariloche dejó de estar en las preocupaciones de Gobierno y hacia 1915, el pueblo aparece estancado. En este año mejora la situación cuando se designa a San Carlos como centro del nuevo departamento creado al dividirse la gobernación de Río Negro en trece municipios.

Por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional del 6 de setiembre de 1920 se definen los límites del primer Ejido del Municipio de S.C. Barilo-

che, que con la excepción de la Península de Llao-Llao y el agregado de los lotes 110, 109 y 119 (falda Sur del cerro Otto y parte de la Pampa de Huenuleo) comprende las fracciones de la primitiva Colonia Agrícola, con un total de 7.890 Hás.

Por esta época aparece el germen de la actividad turística impulsadas por los esfuerzos individuales de los propios barilochenses. La Compañía Chile-Argentina, sin perder continuidad comercial, agrega un recorrido en el lago N. Huapi, laguna Frías y lago Todos los Santos (Chile) con fines turísticos y construye hospedajes en puntos estratégicos (según documento de 1917). Por esta época en el lote 115 se trazaron las quintas del pueblo. Este estado de relativa inercia se mantiene hasta 1934 en que la creación del Parque Nacional N. Huapi y la llegada del ferrocarril impulsa el motor turístico. En ese lapso los adelantos se debieron al esfuerzo de hombres como el argentino Frey y el italiano Capraro.

d) 4° Período: Parques Nacionales

El origen del Parque Nacional Nahuel Huapi está estrechamente ligado al nombre del Perito Francisco Moreno quien el 6 de noviembre de 1903 donó tres leguas de terreno (situadas entre el lago N. Huapi y Laguna Frías) para que el gobierno las destine a la creación de un Parque Nacional. Esta idea se concretó el 8 de abril de 1922 con la creación del Parque Nacional del Sur, que comprendía 785.000 Has. de los territorios nacionales de Neuquén y Río Negro. Cabe señalar que en el art. 2° del decreto correspondiente se establecía:

"Dentro de los límites del parque queda prohibido el corte de árboles, la matanza de sus animales silvestres, la alteración de las corrientes de agua y todo acto que pueda afectar la naturaleza de la región y los fines que tiene por objeto la reserva que se decreta." "En determinadas circunstancias el Gobierno podrá acordar permisos sujetos a la reglamentación correspondiente".

Al sancionarse la ley 12.103 del 9 de octubre 1934 este Parque tomó su nombre actual y se establecieron definitivamente sus límites (que

casí no variaron) y mantuvo su superficie total. El ejido de S.C. de Bariloche quedó incluido dentro de sus límites, y todas las tierras públicas - bajo su jurisdicción.

La administración del Parque se asentó en la ciudad de San Carlos y comprendió una activa obra de desarrollo urbanístico. De Bariloche se pensaba hacer una ciudad central de fronteras y atraer una corriente demográfica que neutralizara la de Chile; embellecer la ciudad y darle el confort -- que necesitaba para albergar a un turismo internacional y a la clase burguesa adinerada de Buenos Aires. Esta acción se completaría creando un semillero de pequeñas "villas" que se comportarían como satélites de San Carlos.

Esta Institución dejó su impronta en el espacio a través de la -- construcción de numerosos e importantes edificios para servir a las necesidades de la población, a las tareas administrativas y al turismo (mercado -- de abasto, hospital, iglesia, etc.) ampliando su acción a la dotación de -- servicios, trazado de nuevas rutas y mejoramiento de las existentes. Las -- obras se iniciaron con la edificación del edificio para la Intendencia de -- Parques Nacionales y creación del Centro Cívico. Su emplazamiento abrió la expansión urbana hacia el Oeste, más allá del arroyo Sin Nombre y en pocos años se loteaban los faldeos del cerro Rungen dando origen al barrio Belgrano que fue ocupado preferentemente por suizos y alemanes.

La nueva Iglesia constituyó un punto de avanzada urbana hacia el Este y durante muchos años permaneció aislada, ligada por la Av. Costanera. Esta arteria permitió un rápido desplazamiento desde la estación del FF.CC. hacia Liao-Liao. La terminal ferroviaria fue emplazada hacia el Este del -- Arroyo Rireco, a unos 2 Km. del centro urbano (si bien planes anteriores -- previeron llevarla hasta Puerto Moreno).

Todos estos adelantos, planificados en las oficinas de Parques Nacionales, tendieron a sacar a San Carlos de su condición de aldea y elevarla a la jerarquía de ciudad, al servicio de un turismo de clase media alta que llega al Hotel Liao Liao. Con esta calidad de turistas se propició la compra de lotes en el ejido para casas de verano y muchas familias tradicionales construyeron allí sus residencias en loteos efectuados en 1943, -- si bien numerosos predios quedaron vacantes. Estos parcelamientos, algunos realizados a corta distancia de la ciudad, pronto pasaron a convertirse

barríos residenciales de la población estable.

En esta época, por Decreto del P. Ejecutivo Nacional del 2 de noviembre de 1944 se produce la primera ampliación del Ejido Municipal incorporándose 5.732 Hás. ubicadas hacia el Este y limitadas por los lotes pastorales 117 y 118, el arroyo del Medio y el Nirihuau. Esta ampliación comprendió en su mayor parte el sector ribereño de la Estancia "El Condor", e incorporó al Municipio la estación del FF.CC. y los terrenos que comenzaron a ocuparse para usos industriales. En ese momento la superficie total del Ejido sumó 13.622 Hás.

Al finalizar este período por decreto nacional 6.327 se produce la última ampliación del Ejido Municipal anexando 8.045 Hás. (hacia el Oeste); "en razón que la zona ha sido subdividida en pequeñas parcelas y se encuentra poblada por vecinos a quienes alcanza, la prestación de servicios municipales". Esta ampliación estuvo constituida por una franja de lotes agrícolas ubicados al Sur del límite anterior (algunos ya en manos privadas) y por la península de Liao Liao con lo cual estas tierras de Parques Nacionales quedan bajo jurisdicción municipal y se completan las 22.027 Hás. -- que tiene el ejido actual.

e) 5° Período: La provincialización de Rfo Negro.

En 1955 se produce la provincialización de Rfo Negro pero sólo en 1958 se constituyen las autoridades. En ese mismo año por Ley Nacional N° 14.487 del 23 de noviembre de 1958, conocida como ley Luelmo (nombre del diputado que promoviera su sanción) las tierras fiscales dentro del Ejido pasan a propiedad municipal. Aún hoy se alega la imperfección de esta Ley por cuanto la transferencia de las tierras fiscales se efectúa en forma directa al Municipio sin el traspaso previo a la Provincia. Por esta misma Ley se impone a la Municipalidad la obligación de conservar la península de Liao Liao como parque público, con excepción de 150 Hás. a urbanizar bajo la condición "que no afecte la belleza panorámica y valor turístico de la región".

Con la provincialización se piensa en un resurgimiento del turismo que se había estancado. Para ello se insiste en el pedido de asfalto de la ruta nacional que une Bariloche con Bahía Blanca y Buenos Aires lo que se concreta en 1969. La relativa expansión económica nacional después de 1963 produce, en 1967, una verdadera eclosión del turismo, favorecido también por el aumento del parque automotor y la construcción de un extenso tramo de la ruta nacional. Esto repercute en la ciudad con el desordenado aumento de la actividad edificatoria y aparece un gran porcentaje de construcciones provisionales (se calcula en un 60%) que no cumplen con las condiciones requeridas por el Municipio. Se comprueba las deficiencias del tendido de cañerías de agua potable y cloacas, se amplían los planes de pavimentación y los servicios de generación eléctrica prestados por la Cooperativa de Electricidad.

Al servicio de la población turística existían en 1964, 133 hoteles en la ciudad y 27 en el Ejido que podían albergar a 5.350 personas simultáneamente y satisfacía adecuadamente a una afluencia de 4.811 turistas. En 1967 la ciudad tenía 155 hoteles más 39 del Ejido, con una capacidad total de 6.409 personas, pero en ese año llegaron 151.361 turistas que, en el mes de pico, suponían la necesidad de 8.000 camas. Desde esta temporada, la ciudad no tiene capacidad suficiente para atender la afluencia de los picos de máxima de veraneantes.

A partir de este año 1967, capitales vinculados al turismo internacional son atraídos por Bariloche. Los primeros en llegar son: la Compañía Cantegrill S.A. y la Compañía Lagos del Sur S.A. conectada con la Compañía de Transportes Aéreos Austral. La primera concreta el "Bariloche Center" ubicado junto al Centro Cívico, en una contraposición volumétrica que no puede menos de calificarse como insolente y demostrativa de la más cruda actitud mercantilista: oprimirá al Centro Cívico, tapaná la vista al lago y, con sus 10 pisos, aún la visión de las masas del Cerro Lopez y Catedral. También inicia el loteo del Frutillar sobre la superficie plana y alta de la ciudad que permanece vacante, y sin servicios como una nueva demostración de actitudes especulativas sin bases sólidas para la urbanización.

Los capitales de "Lagos del Sur S.A." y Austral, con mejor actitud e inteligencia, han coordinado planes para la organización del turismo internacional. Con audaces proyecciones futuras, Bariloche sería el punto inicial de un complejo turístico que abarcará toda la cordillera patagónica hasta Santa Cruz. Su acción se despliega en gran parte en el mejoramiento y creación de canchas de esquí y hoteles para deportes invernales y en la organización de vuelos aéreos especiales para el turismo nacional e internacional. Esto ha contribuido en gran medida a crear un inusual pico de afluencia turística en los meses de invierno y a distribuir la utilización de la infraestructura turística en forma más pareja durante todo el año.

Otras iniciativas ambiciosas, como el proyecto de habilitación de canchas de esquí y hoteles en el Cerro Lopez, la aparición de proyectos para urbanizaciones integradas tipo country-club y una reactivación de la demanda de loteos, aparecidas en el último año, indican un nuevo auge del desarrollo turístico que puede generar nuevos conflictos de no ser coherentemente orientado.

Podemos decir que en este último período iniciado hace aproximadamente 10 años (pero que se remonta en 20 años hasta la etapa de provincialización), se ha generado un conflicto tanto con respecto a la visualización del destino funcional de la ciudad como a su imagen estética. Por una parte, persiste la tendencia del Bariloche tradicional, con sus casas de tejuelas, de piedras y pizarras que, como eco de las primeras construcciones, exaltó la obra edilicia realizada por Parques Nacionales en el período que le tocó "administrar" el desarrollo del centro turístico y que ~~en forma~~ en forma serena y acompasada trataba de ocupar el espacio adecuándose a sus características. Por la otra, se encuentra un grupo dinámico que pretende convertir Bariloche en otra Mar del Plata: dedicada al consumo turístico masivo, sin mucho respeto del paisaje ni de sus calidades estéticas, que se manifiesta en un ecléctico formal edilicio frecuentemente de máquina concepción, pero que está impulsado, en otros aspectos, por amplios y audaces planes de desarrollo. Lograr un justo equilibrio entre ambas actitudes es el problema que se le plantea al planeamiento urbano de San Carlos de Bariloche.

f) Síntesis cronológica

Para una mejor comprensión de la evolución de los asentamientos humanos en la superficie que comprende el actual Municipio de S.C. de Bariloche estimamos de utilidad efectuar una escueta reseña cronológica de los hechos mas destacables:

- 1528. Los hombres de la expedición de Francisco César hablan de una ciudad encantada ubicada al borde de un lago en el rumbo Sur del país, llamada desde entonces "la ciudad de los Césares".
- 1620. El gobernador de Chile, Don Lope de Ulloa y Lemos, envía una expedición al mando del capitán Juan Fernandez para internarse al oriente de la cordillera, la que llega a la margen norte del lago N. Huapi y luego al lago Puelo.
- 1645-1767. Se suceden las misiones religiosas de los jesuitas procedentes de Chile. Los padres Diego de Rosales, Mascardi, "Padre Laguna", Juan Guillermo, Miguel Hoyo, y F. Elguea llegan a la región del N. Huapi y abren el paso de los Yuriloches.
- 1791. Los franciscanos vuelven a llegar a la región.
- 1855. El escritor chileno V. Paraz Rosales descubre el paso de la Cordillera que lleva su nombre.
- 1876. Llega al borde del lago N. Huapi el primer argentino procedente del Atlántico: Francisco Moreno, quien regresa en otras --oportunidades y, por 1898, dirige los trabajos de demarcación de límites con Chile.
- 1881. Como parte de la Campaña del Desierto llegan tropas del Ejército Argentino al borde del N. Huapi. Se hace presente la Armada Nacional con la lancha "Modesta Victoria" y se levanta una carta del lago.
- 1890. Afluyen a N. Huapi los primeros pobladores alemanes provenientes de la inmigración a Chile iniciada en 1851.

1895.

Karl Wiederhold y Fritz Hube fundan la firma que luego se llamará "Compañía Chile-Argentina" y botan el barco el "Condor" sobre un pequeño muelle sobre el lago, punto de partida del futuro pueblo de S. Carlos de Bariloche.

1902.

Por decreto del 9 de abril el presidente Julio A. Roca dispone fundar una colonia agrícola-ganadera en el perímetro del lago N. Huapi de acuerdo a la Ley del Hogar de 1884, y se reservan 400 Hás. en San Carlos y Pto. Moreno para pueblo.

1903.

El 6 de noviembre el Perito F. Moreno dona al Gobierno tres leguas de terreno para que se destinen a la creación de un Parque Nacional.

1909.

Se traza el plano en damero del pueblo San Carlos.

1915.

Se designa a San Carlos como centro del nuevo departamento creado al dividirse la gobernación de Río Negro en 13 Municipios.

1920.

Por Decreto del P.E.N. del 6 de setiembre se definen los límites del primer Ejido del Municipio S.C. de Bariloche con un total de 7.890 Hás.

1922.

Por decreto del 8 de abril se crea el Parque Nacional del Sur, que comprende 785.000 Hás. en los territorios de Neuquén y -- Río Negro.

1934.

Se concluye el tramo del FF.CC. Jacobaci-Bariloche. Se crea sobre la base del anterior Parque del Sur, el Parque Nacional Nahuel Huapi, por ley 12.103 del 9 de Octubre. La Administración del mismo se asienta en S. Carlos de Bariloche y se procede a la concreción de importantes obras que allentan el desarrollo turístico, y extensos loteos se configuran por 1943.

1944.

Por decreto del P.E.N. del 2 de noviembre se amplía el Ejido Municipal incorporando 5.732 Hás. ubicadas hacia el Este.

1952. Por Decreto Nacional N° 6.327 se amplía el Ejido anexando 8.405 Hás, y alcanzando las 22.027 Hás. actuales.
1955. Se produce la provincialización del Territorio Nacional de Rfo Negro.
1958. Por Ley Nacional N° 14.487 (Luego del 23 noviembre/1958) las tierras fiscales de Parques Nacionales comprendidas en jurisdicción Municipal pasan a propiedad de la misma.
1967. Se produce una importante eclosión turística y comienzan a actuar capitales vinculados al turismo internacional.

3.1.2. Evolución jurisdiccional.

De acuerdo a la evolución general histórica reseñada en el punto anterior, es posible distinguir tres etapas bien definidas en la transformación jurisdiccional del actual Municipio de S.C. de Bariloche que se han graficado en la fig. 18.

- 1) La primera corresponde a la fundación de la colonia agrícola-ganadera en el perímetro del lago N. Huapi efectivizada por decreto del 9 de abril - de 1902 por el presidente Julio A. Roca, de acuerdo con los propósitos de la Ley del Hogar de 1884 tendiente a afincar población estable en diversas zonas despobladas del país. En este acto ya se reservan 400 Hás. para pueblo a ubicar en San Carlos y Puerto Moreno. En la fig. 18 se ha grisado el área que abarcaba la reserva de tierras para esta colonia, - según plano firmado el 30 de setiembre de 1903.

Por decreto del P.E. Nacional del 6 de setiembre de 1920 se definen los límites del primer Ejido del Municipio de S.C. de Bariloche, en el entonces Territorio Nacional de Rfo Negro, que comprendía un total de 7.890 Hás. y que era coincidente con la superficie de reserva asignada a la creación de la Colonia, con excepción de la Península de Liao Liao y el agregado de los lotes 110, 109 y 119.

- 2) Por Decreto del P.E.N. del 2 de noviembre de 1944, se amplía el Ejido Municipal incorporando 5.732 Hás. ubicadas hacia el Este del arroyo Rireco. Esta ampliación hacia la zona esteparia aún no poblada, - fue motivada por el deseo de incorporar la zona en que terminaba el ferrocarril y comenzaban a aparecer algunos establecimientos industriales. Sin embargo la ampliación hasta el río Ririhuau exceda, y - aún exceda, ampliamente el área de localización de esas funciones, - por lo cual estimamos que puede haber influido en la fijación del nuevo límite del Ejido no sólo la presencia de un límite físico fácilmente reconocible como es el río Ririhuau sino los estudios de Bailey - Willis. Este experto, en un trabajo titulado "El Norte de la Patagonia" de 1914 (que se conserva en la biblioteca del Ministerio de Obras Públicas) (1) señaló la importancia que tendría para el turismo algunos sitios como la zona de Liao Liao y Península de San Pedro pero, - además, consideró la posibilidad de ubicar una ciudad industrial próxima al río Limay.

- 3) Por Ley Nacional N° 14.487 (Luelmo) del 23 de noviembre de 1958 se amplía el Ejido Municipal en 8.405 Hás. incorporando al Ejido Municipal el área de la Península de Liao Liao y numerosas fracciones al Sur -- del Lago Moreno, cuyo límite ideal se establece próximo a la cumbre de los cerros Lopez y Goye, y, cerrando el perímetro, un sector al -- Noroeste del Lago Gutierrez y dos fracciones en la "Pampa de Huanuleo", sobre la ruta al Bolsón entre el Lago Gutierrez y Arroyo Rireco.

No hemos podido encontrar los fundamentos que motivaron esta ampliación pero estimamos que la misma pudo haber tenido su origen en el deseo de incorporar el área de Colonia Suiza, de facilitar el mayor aprovechamiento turístico de la Península de Liao Liao ó incorporar al desarrollo turístico los bordes de la ruta N° 258 al Bolsón y los del Lago Gutierrez.

La cumbre de los cerros Lopez y Goye parece haber sido adoptada como límite físico del paisaje "perceptible" y los límites restantes en -- función del prospectivo aprovechamiento turístico.

En síntesis, podríamos aventurar como hipótesis de los fundamentos que han regido las sucesivas ampliaciones del Ejido Municipal, que en un principio se sustentó en un plan de colonización, luego, por la necesidad de prever funciones urbanas más desarrolladas para la población estable y, por último, en el afán de instalar bajo la jurisdicción municipal los prospectivos desarrollos turísticos del área inmediata.

A las mencionadas transformaciones acaba de agregarse una cuarta y trascendente modificación jurisdiccional que ha sido sancionada en el curso del presente año, pero que aún no ha sido implementada. Por el artículo 90 de la Ley provincial 1241, se amplía el actual ejido de la comuna de San Carlos de Bariloche:

"a la superficie enmarcada dentro de los siguientes límites, con excepción de las áreas correspondientes a los ejidos de la Comisión de Fomento de Villa Mascarfi, y a la parte correspondiente a El Manso. Límite norte: límite con la provincia del Neuquén, desde la prolongación del Ririhuau hasta el límite internacional con la República de Chile. Límite Oeste: límite con Chile, desde la línea divisoria con la provincia del Neuquén, hasta su encuentro con el brazo del río Manso. Límite Sur: los ríos Manso (brazo Sur) y Villegas, desde la línea divisoria internacional con la República de Chile, hasta las nacientes del río Villegas, y desde allí con rumbo Este verdadero, hasta la línea imaginaria que divide los departamentos de Bariloche y Pilcaniyeu. Límite Este: - límite Oeste del departamento de Pilcaniyeu".

Por otra parte el artículo 18 de la misma ley establece que:

"las tierras fiscales que como delimitación de ejidos practicada por la presente ley quedarán comprendidas dentro de las demarcaciones comunales establecidas, no pasarán al dominio del Municipio respectivo hasta tanto no se lo determine por ley especial dictada al efecto".

Esta modificación obedece a un plan general para toda la Provincia que crea municipios departamentales liderados por las autoridades municipales de la ciudad cabecera, (sistema similar al que rige en la provincia de Buenos Aires). En el caso de Bariloche esta modificación adquiere singulares connotaciones por cuanto los nuevos límites de la jurisdicción municipal coinciden por el Oeste y el Sur exactamente con los del -- Parque Nacional Nahuel Huapi, con lo cual el sector meridional de este -- Parque, que está en la provincia de Río Negro, quedaría íntegramente bajo la jurisdicción municipal. De todos modos, para que tal traspaso se haga efectivo será necesario el dictado de una ley especial, sin duda de carácter nacional. En tal caso el área del municipio se extendería unos 80 Kms. hacia el Sur (algo más de la mitad de la distancia entre Bariloche y El Bolsón) y unos 25 Kms. al Oeste de Tacul y dentro de la misma quedarían incluidos en su totalidad los lagos Gutiérrez, Mascardi, Guillermo, Steffen, Martín, Fonk (y otros menores), ventisqueros del Tronador, etc.

Por el momento no es fácil prever el destino que correrán estos nuevos municipios departamentales por cuanto la nueva ley ha originado -- reacciones contrarias en diversas localidades de toda la provincia, aparte de la actitud que para el de Bariloche pueda ser asumida por Parques Nacionales.

3.1.3. Evolución demográfica

a) Población estable

En los Censos Nacionales la localidad de S.C. de Bariloche aparece con datos de población a partir de 1947. En 1914 no figura como centro urbano por cuanto su población era menor a 2.000 habitantes (umbral -- tomado para los centros urbanos), y en 1895 era considerado como un distrito rural con 196 habitantes.

A partir de 1914, la evolución demográfica dentro del Ejido ha sido la siguiente:

Población s/Radios Censales			Incremento				Tasa crecimiento medio anual	
1947	1960	1970	1947/60		1960/70		1947/60	1960/70
			hab.	%	hab.	%	%	%
6.562	18.894	28.075	12.332	187,0	9.181	45,5	7,45	4,85

Resulta difícil homogeneizar las cifras de población para establecer una comparación estricta por cuanto en los diferentes Censos se han delimitado en forma diferentes los radios urbanos. En la tabla anterior hemos tratado de reproducir los totales en cada censo, para toda el área del actual Ejido Municipal.

Cabe señalar que la cifra oficial de 1960 fueron 15.995 hab. para S.C. - de Bariloche y separadamente se consignaron, para Llao Llao: 376, Playa Bonita -- 1.249 y Península de San Pedro 274, lo que hace un total de 2.899 hab. que sumados a los 15.995 del radio urbano 1960 totalizan los 18.894 para todo el Ejido. La población 1970 se refiere al total comprendido en los límites actuales del Ejido, -- por sumatoria de todos los radios censales que integran el Ejido en tanto que la cifra oficial fue 26.799 hab.

Si nos atenemos exclusivamente a las variaciones de población según los límites que en cada censo se establecieron como área urbana de S.C. de Bariloche, obtendríamos el siguiente cuadro:

Población s/Censos			Incremento de Pob.				Tasa de crecimiento media anual %	
1947	1960	1970	1947/60		1960/70		1947/60	1960/70
			hab.	%	hab.	%		
6.562	19.995	26.799	9.433	143,7	10.804	67,5	6.433	5.049

Consideramos más representativo de la situación que estamos analizando el tomar las cifras del cuadro anterior que reproduce la situación demográfica - en todo el actual Ejido (inclusive la población correspondiente a 1947 y 1960 de be haber sido algo mayor dentro de esos límites). Debe tenerse presente que por aplicarse a cantidades totales de población relativamente bajas una pequeña dife rencia en las mismas altera apreciablemente el cálculo de la tasa media anual.

Las tasas de crecimiento medio anual son bastante significativas si -- bien se aprecia una desaceleración en el ritmo de incremento poblacional. Esta - disminución se refiere no solamente a la tasa que del 7,45% en el período 1947/60 ha descendido a 4,85% en 1960/70 sino también a la cantidad absoluta de población anual acumulada. El incremento de 12.332 hab. en el lapso 1947/60 significó una adición promedio de 948,6 hab/año mientras que entre 1960/70 se han acumulado un promedio de 918,1 hab/año.

3. Dinámica de expansión - Nota

- (1) Según cita del trabajo "S.C. de Bariloche, la ciudad y la región", Susana Beguivistain de Roccatagliata. Año 1975. Universidad del Salvador.

CATALOGADO

3.2. Ritmo actual de expansión

3.2.1. De población

De mantenerse actualmente la tasa de incremento de población en el último período intercensal, (ver punto 3.1.3.a) anualmente se estarían acumulando en el área unos 1.700 habitantes y la población total del Ejido sería de 39.083 habitantes. Carecemos de fuentes fidedignas que permitan constatar la evolución de la población desde 1970 hasta la fecha. No obstante, la correlación de algunos datos indirectos hacen suponer que el crecimiento real pueda haber disminuído algo en su ritmo anual.

En el punto 2.2.5. hemos consignado los datos de población, según fracciones y radios censales del Censo 1970, así como el número de viviendas para los radios de la planta urbana. De esta correlación se observa que el promedio de habitantes por vivienda fue de 3,97.

Como medio de inferir la población actual hemos contado, para los radios suburbanos, con el número de conexiones provistas por la Cooperativa eléctrica que hemos supuesto corresponden a una vivienda con 4 habitantes. (Este supuesto puede resultar bastante aproximado dado el escaso número de viviendas turísticas que existen en el Ejido). En el radio urbano se han tomado los datos de conteo de viviendas efectuado por la Dirección de Estadística y Censo de la Provincia en 1975 y le hemos asignado el mismo promedio de 4 habitantes por vivienda. En la planilla del punto 2.2.5. se observan notables diferencias con respecto al número de viviendas en cada radio según el Censo 1970 con el conteo 1975, lo que hace dudar de la veracidad de esta fuente. También se observa que, según el conteo, los mayores incrementos en el número de vivienda se habrían producido en las zonas altas y periféricas del casco urbano y en el distrito central, hecho esta que sí parece bastante probable, dada la evolución del área edificada que resulta de comparar la foto aérea de 1971 con el plano actual de usos del suelo. Por otraparte los mayores decrecimientos estarían en los radios del área industrial, y del área de Villa Gral. Belgrano.

A pesar de lo indifecto y aleatorio del procedimiento del cálculo que hemos intentado, estimamos de interés comparar los resultados de la distribución de población en el Ejido.

Fracción y Radio Censal	Población Censo 1970	Nº conex. eléctrica 1977	Pob. estimada	Conteo 1975 Nºviv.	Pob. estimada	Total estimado
F.2. R.1.	1.594	401	1.604			
F.2. R.2.	84	144	576			
F.2. R.3.	611	56	224			
F.3. R.27, 28	2.365	734	2.916			
F.3. R.1,2 y 13	1.916			419	1.676	
F.3. R.7,8	1.733			283	1.132	
F.3. Radios restantes	19.217			5.311	21.244	
F.2. R.4.	555					555
	<u>28.075</u>	-		-		<u>29.927</u>

Volvemos a reiterar que este cálculo adolece de muchas imperfecciones por la falta de datos de conexiones eléctricas del sector de Fuerzas Armadas, Centro Atómico y Fundación Bariloche y al hecho de haber asimilado vivienda turística a población estable. De todos modos las cifras son bastantes coincidentes con las que se derivan del Censo 1970 pero no permiten certificar, por su deficiente exactitud, si es que en la actualidad se mantiene el ritmo de incremento de población que arrojó el último período intercensal.

3.2.2. De parcelamientos

Sobre este aspecto, con datos provistos por la Dirección de Catastro de la Municipalidad, ha sido posible analizar el proceso de expansión en un periodo amplio: 1960-77.

Parcelamientos aprobados 1960-77

Periodo	Sup. parcelada Has.	N° de lotes	Sup. parcelada tipo quinta. Has.	N° de lotes
1960-65	241,07	1.470	129,39	39
1966-70	49,80	413	157,15	8
1971-72	27,79	148	-	-
1973-74	46,97	229	-	-
1975-76	34,20	265	-	-
1977-(marzo)	56,21	465	-	-
TOTAL (1960-77)	456,04	2.990	305,58	47
Promedio anual (1960-77)	25,33	166	44,75	2,6

Las 456 Has. parceladas en el periodo con lotes tipo urbano y suburbano representan el 7,15% del total de las 6.375 Has de ese tipo que existen actualmente en todo el Ejido y el 8,57% sobre las 5.318 Has., con exclusión de la planta urbana.

Las cifras anteriores nos demuestran que la operación masiva de subdivisión de tierras del Ejido para usos residenciales suburbanos se produjo entre los años 1934 (en que se creó en la localidad la Administración de Parques Nacionales) y 1960. En ese periodo, que abarcó 25 años, calculamos que el promedio anual de parcelamientos suburbanos fue de 196 Has/año, en contraste con las 25,33 Has/año del periodo 1960/77.

Los promedios anuales de superficie parcelada de tipo suburbano para el periodo 1960-77 ha sido el siguiente:

Periodo	Promedio anual parcelamiento suburbano. Has.
1960-65	40,16r
1966-70	19,96
1971-72	13,89
1973-74	23,48
1975-77	30,13
1960-77	25,33

En el proceso de subdivisión de la tierra, se observa una marcada declinación a partir de 1965 y una progresiva reactivación posterior, que se mantiene en constante ascenso hasta el momento actual.

Si consideramos que del total de superficie parcelada para uso residencial suburbano un 18%, por lo menos, ha sido destinado a calles, ello significa que la superficie promedio de lote ha sido, en ese periodo 1960-77, de 1.247 m2., en tanto que la del lote quinta fue de 17,14 Has.

La distribución espacial de los parcelamientos efectuados en el periodo 1960-77 no adquiere mayor significación por cuanto la gran mayoría está constituido por fracciones de complementación en grandes subdivisiones suburbanas pre-existentes. Solamente se destacan superficies de relativa importancia en el borde S.O. de la planta urbana, al Norte del Lago Gutierrez, en la Península de San Pedro y un amplio sector de loteo tipo quintas en el sector Este del Ejido. (ver plano N°13).

3.2.3. De construcción y vivienda

Para determinar el ritmo anual de construcción y vivienda sólo se ha encontrado en los registros municipales los datos correspondientes a los dos últimos años: 1975 y 1976. Sería deseable haber podido contar con una serie más extensa, de por lo menos cinco años. No obstante, la homogeneidad que presentan en estos dos años la mayoría de los ítems considerados permite suponer que es representativa de una actividad normal, no distorsionada por situaciones particulares.

Por otra parte, llama la atención el escaso número de certificaciones finales de obra en relación a la cantidad de permisos de construcción. Visto los resultados totales de número de construcciones y metraje solicitado en los permisos es lógico deducir que estas cifras son las representativas de lo realmente construido y que la certificación final adolece de algún problema en su tramitación.

El examen de los permisos de construcción para los años 1975 y 1976, arroja los siguientes resultados:

a) Vivienda

Año	Viv. individual				Viv. colectiva			
	Nueva		Ampliación		Nueva		Ampliación	
	Nº	Sup. m2.	Nº	Sup. m2.	Nº	Sup. m2.	Nº	Sup. m2.
1975	141	16.560	33	3.449	14	11.361	19	2.801
1976	92	14.254	15	1.096	19	33.439	17	3.031
Promedio 75/76	116,5	15.407	24	2.272	16,5	22.400	18	2.916
Promedio sup/permiso:		132,2		94,6		1.357,5		162

Sup. total anual de vivienda: 42.995 m2.

Con el fin de calcular el número efectivo de unidades de vivienda que resultan de las diferentes categorías hemos supuesto que cada 90 m2 de la superficie total construida de ampliaciones y vivienda colectiva equivalen a una nueva unidad de vivienda, con lo cual se obtendría el siguiente promedio anual:

<u>Concepto</u>	<u>Nº de viviendas</u>
individuales	116
ampliaciones	24
colectivas	224
ampliaciones	18
<hr/>	
TOTAL	382 viviendas por año (1975/76)

No es posible verificar si las viviendas a construirse tendrán por destinataria a la población estable o turística. De todos modos de acuerdo a lo analizado en el punto 2.2.5., hemos visto que la gran mayoría es ocupada por población estable. En este caso las 382 viviendas, con un promedio de ocupación de 4 personas por vivienda, podrían albergar 1.528 habitantes. En el supuesto que se mantenga la tasa de crecimiento anual del último período intercensal ello significaría que actualmente se están agregando en el área unos 1.700 habitantes por año, lo cual indicaría que el ritmo de construcción de viviendas es algo inferior al ritmo de expansión poblacional. Según datos consignados en el "Estudio físico de San Carlos de Bariloche" entre los años 1954 y 1963 los permisos solicitados para viviendas turísticas representaban no más del 15% de los totales. De mantenerse tal relación, de las 382 viviendas anuales, 325 estarían destinadas a población estable y podrían albergar unos 1.300 habitantes con lo cual el déficit señalado sería más acentuado.

Reiteramos que este cálculo tiene solamente un valor global aproximativo por cuanto la insuficiencia de los datos y la posible existencia de construcciones "clandestinas" o sin permiso impiden llegar a una cuantificación más afinada.

b) Usos generales

Año	HOTELES				COMERCIO Y OFICINAS			
	Nuevo		Ampliación		Nuevo		Ampliación	
	Nº	Sup. m2.	Nº	Sup. m2.	Nº	Sup. m2.	Nº	Sup. m2.
1975	15	21.476	21	6.060	13	2.534	22	1.623
1976	14	20.538	16	3.433	9	4.693	12	2.135
Promedio 75/76	14,5	21.007	18,5	4.746	11	3.613	17	1.879
Promedio sup/permiso:		1.448		256,5		328		170

Año	INDUSTRIA				DEPOSITOS		VARIOS					
	Nuevo		Ampliación		Nuevo		Ampliación		Nuevo		Ampliación	
	Nº	Sup. m2.	Nº	Sup. m2.	Nº	Sup. m2.	Nº	Sup. m2.	Sup. m2.	Sup. m2.	Sup. m2.	
1975	6	6.171	4	240	5	751	12	610	130	45		
1976	0	3.391	5	1.341	11	3.704	10	2.045	118	216		
Promedio 75/76	7	4.781	4,5	1.046	8	2.227	11	1.327	124	130		
Promedio sup/permiso		683		232		278		120				

Superficie total anual de usos generales: 40.880 m2.

Si también comparamos esta cifra total con los 1.700 hab. que se agregarían por año de ello resultaría que corresponderían 24 m²/hab. de usos generales. Un metraje total de usos generales similar al del uso residencial, para una localidad con la población de Bariloche, constituiría una proporción adecuada, que en este caso no lo es ya que el rubro hoteles absorbe el 63% de los usos generales construidos.

En particular, la superficie de permisos solicitados para hotelería constituye una cifra apreciable y puede representar la adición anual de unas 2.000 camas.

c) Total general

En síntesis, se tendría como superficie promedio anual construida:

vivienda	42.995 m ²
usos generales	40.880 m ²
	<hr/>
TOTAL	82.875 m ²

Si suponemos que el uso residencial se construye de acuerdo a un Factor de Ocupación Total (FOT) del terreno de 0,25 y que los usos generales responden a un FOT de 0,50 resultaría que la ciudad debe adicionar anualmente 22 manzanas (a una hectárea por manzana) de tierra a urbanizar. Superficie que puede generarse en nueva tierra a urbanizar o en la ocupación de parcelas baldías. Por supuesto que una mayor densificación implicaría una menor extensión superficial.

Calculando una mayor densificación en los rubros de hotelería, vivienda colectiva, comercio e industrias, la superficie anual a urbanizar se reduciría a 14 manzanas.

3.2.4. De infraestructura

Para los últimos años, sólo hemos recibido información verbal que se licitan anualmente unos 8.000 m de red de agua y 6.000 m de cloacas. Esto representa, para agua, la ampliación de unas 26 manzanas y para cloacas de 20.

La construcción de pavimentos está detenida desde 1973.

3.2.5. Del turismo

El ritmo de expansión reciente de la actividad turística ya ha sido analizado en los puntos 1.2. y 2.6.1. de esta Informe. No obstante cabe retener aquí algunos datos, que indican la apreciable expansión sufrida por el sector.

- Tasa anual de incremento de población, 1960-70	4,9%
- Tasa anual de incremento de la afluencia anual de turistas, 1962-74	8,7%
- Tasa anual de incremento de la oferta de camas de hotel, 1964-75	4,5%

La mayor aceleración de la afluencia turística anual en relación al incremento de la población estable ha hecho decrecer la relación cantidad de habitantes por cama de hotel de la siguiente forma:

1960:	3,6	hab/cama hotel	
1970:	3,0	hab/cama	
1976:	2,7	hab/cama	(estimada la proyección de población).

3.2.6. Conclusiones

Sintetizando los datos anteriores obtendríamos que en la actualidad dentro del Ejido de San Carlos de Bariloche se está produciendo el siguiente proceso de expansión anual:

de habitantes: 1.700
de parcelamientos urbanos-suburbanos: 25 has.
de viviendas: 882 viviendas y 42.995 m²/cubiertos
de otros usos: 40.880 m²/cubiertos
de superficie urbanizada y construida: 22 has. (estimada)
de red de agua: 26 manzanas
de red de cloacas: 20 manzanas

De allí podemos extraer las siguientes conclusiones:

- . La expansión de los parcelamientos es bastante similar (aunque algo superior) a la superficie urbana efectivamente construida. No obstante, dado el alto porcentaje de loteos vacantes pre-existentes, (que estimamos en un 69% de la superficie parcelada suburbana del Ejido) tiende a acentuarse el desequilibrio entre parcelas ocupadas y baldías.
- . La expansión de las redes de agua y cloacas actualmente sería bastante concordante con el ritmo de construcción y urbanización.
- . En los últimos años se advierte una reactivación de los "loteos" dado el incremento de superficies anuales parceladas, tendencia que parece confirmarse durante 1977 según los pedidos en tramitación para nuevos parcelamientos, aún no autorizados.

Por otra parte, en este último año también se advierte la aparición de una nueva tendencia para la vivienda turística consistente en conjuntos residenciales country-club o tipo apart-hotel, sobre terrenos indivisos, bajo el régimen de propiedad horizontal.

• Suponiendo que sobre el total anual de viviendas construidas un 20% esté destinado a vivienda turística, ello estaría indicando un aumento del déficit de viviendas necesarias para el incremento anual de población estable.

• Las zonas hacia las que se ha orientado en los últimos años la expansión urbana han sido:

a) en la planta urbana: sobre la meseta, hacia el Sur en dirección al cementerio y mayor densificación del área central próxima a la costa del lago (según comparación de foto aérea 1970 con el plano actual de uso del suelo)

b) En el resto del Ejido: en la franja costera hasta Puerto Moreno y, en menor medida, hasta Brazo Campanario (según comparación de planos de uso del suelo del "Plan físico para Bariloche" de 1964 y el confeccionado para este trabajo).

4. DIAGNOSTICO

4.1. El rol funcional de la ciudad

4.1.1. En el contexto regional

Desde las primeras etapas de ocupación y desarrollo poblacional y económico de la región lacustre-andina septentrional del país, Bariloche quedó definida como la ciudad de mayor jerarquía en el contexto regional, rango que conserva hasta la fecha. Nos atrevemos a afirmar que son muy escasos los ejemplos a nivel nacional e internacional en que estas posiciones de liderazgo asumidas desde el comienzo se hayan revertido, por lo cual, no es difícil predecir que en el futuro inmediato y mediano Bariloche seguirá cumpliendo este papel de cabecera regional del norte patagónico occidental.

No es tan seguro, en cambio, que las diferencias cuantitativas y cualitativas que la distinguen de los centros urbanos secundarios (Esquel, San Martín de los Andes y, en cierta medida El Bolsón) mantengan los márgenes actuales, si bien los indicadores analizados en el punto 1.3. de este informe señalan que hasta 1970 seguía conservando el mayor dinamismo de crecimiento de toda la región. Los servicios que actualmente se prestan desde Bariloche exceden al ámbito exclusivo de la región turística y alcanzan a las localidades del Oeste de la meseta patagónica como son Ing° Jacobacci y Maquinchao.

Por otra parte, en algunos estudios geográficos, se han señalado las interesantes perspectivas que ofrece el Valle Longitudinal que, desde Bariloche, se extiende hasta El Bolsón, para un desarrollo integrado de actividades agro-industriales derivadas fundamentalmente de producciones frutícolas propias de esa latitud.

En este contexto, la acción oficial provincial y nacional debiera ser muy clara. Son muchos los equipamientos y ampliación de la infraestructura que aún deben definirse para la región. La asignación de localizaciones y prioridades tendrá una importancia decisiva sobre la futura conformación del área regional. Si se pretende, como es lógico, obtener el máximo aprove-

chamiento de estas acciones y de las que subsecuentemente despliegue la iniciativa privada, será imprescindible que las mismas respondan a una estrategia de conjunto en la cual estén previamente definidos los roles que cada centro urbano y cada sector productivo ha de jugar en el total de la región. Así todos sabrán a qué atenerse y hacia que orientación futura deben concentrarse los esfuerzos, con la seguridad de que los mismos serán respaldados por el insustituible rol que debe jugar el sector público.

No conocemos ningún plan nacional o inter-provincial que haya abordado estos objetivos conjuntos, y los mismos exceden el cometido de nuestro trabajo. No obstante, a nuestro juicio, las ventajas de la concentración en las primeras etapas del desarrollo regional han quedado suficientemente demostradas como para prever que de desarrollarse tal estudio se confirmaría el liderazgo de S.C. de Bariloche en el contexto regional y se otorgaría prioridad a la solución de los equipamientos e infraestructura que requiere para el cumplimiento de ese rol.

La medida en que cada localidad esté equipada con rutas, comunicaciones y transporte de interconexión nacional y regional convergentes a la misma; con equipamientos educacionales, sanitarios, financieros, culturales y de servicios en general para el área de contorno; y pueda desarrollar una industria de elaboración primaria de la producción regional y de servicios para la construcción y otros rubros, definirá su papel jerárquico regional.

Conformar un centro regional principal no se trata de una simple declaración sino de efectuar la programación de obras y prioridades acordadas a tal propósito. A falta de una definición oficial explícita en tal sentido, el plan urbano para S.C. de Bariloche, a nuestro juicio, deberá fundamentarse en el supuesto que esta ciudad seguirá asumiendo aquél rol funcional.

4.1.2. En el contexto turístico nacional y regional

La extensa e importante área turística andino-lacustre de Argentina y Chile se encuentra escasamente integrada como tal. Bariloche, por su capacidad de alojamiento, de servicios y a su valor posicional que favorece la mejor conexión directa con la mayor parte de los circuitos turísticos del entorno, también ocupa el lugar de primacía en el contexto turístico regional. No obstante, como en el caso anterior, se distinguen dos sub-zonas, lideradas respectivamente por San Martín de los Andes y Esquel.

Actualmente esta región absorbe solamente un 7% del movimiento turístico nacional pero el ritmo de incremento se ha acelerado considerablemente en los últimos años, no sólo con la afluencia del turismo nacional sino del internacional. Este crecimiento lo ha absorbido fundamentalmente Bariloche pero, en proporción casi similar han aumentado su capacidad turística los dos sub-centros, San Martín y Esquel.

Hacia el futuro se abren dos políticas alternativas, que tampoco se hallan definidas a nivel nacional: una, sería la de propiciar un desarrollo equilibrado, distribuido moderadamente entre todos los centros turísticos de la región; la otra, la de concentrar los esfuerzos del equipamiento en uno de ellos que, sin duda, debiera ser Bariloche.

En última instancia, ambas no serían enteramente incompatibles pero, a nuestro juicio, la segunda debería preceder a la primera, pues sería la única forma de lograr en el corto y mediano plazo un polo de jerarquía internacional. Al mismo tiempo, y aunque parezca paradójico, sería la mejor forma de garantizar la permanencia de localidades "tranquilas" que ofrezcan variedad de elección dentro de la región en su conjunto.

Existe hoy un turismo internacional y uno nacional masivo que está acostumbrado a un alto grado de confort y de variedad en los equipamientos deportivos y recreativos de todo tipo. Por otra parte, creemos que no existe ninguna gran zona turística de otros países en la que, en cierta medida, no se haya implementado uno de estos "polos". Para lograrlo es necesario concentrar los esfuerzos para crear la "imagen" y la infraestructura necesaria, sin descuidar el moderado complemento que deben ofrecer otras localidades.

Muchas obras han sido propuestas para Bariloche y su región que van, desde restituir la evacuación de los lagos principales hacia la cuenca del Limay, ampliar los circuitos turísticos, la capacidad de alojamiento e instalaciones deportivas hasta mejorar la provisión de agua potable, el tratamiento de afluentes y los servicios de transporte. Todas ellas forman un importante grupo de proposiciones que sería largo enumerar pero a las que, en la intención de desarrollar el "polo turístico", debiera darse una definición de factibilidad y un orden de prioridad de ejecución.

De lo que aquí proponemos, no debe deducirse que pensamos que Barilo-

che debe transformarse en una "feria", abierta a toda mezquina aventura de lucro fácil e irresponsable. Por el contrario, aspirar a una jerarquía nacional e internacional significa extremar el cuidado y las calidades que se obtengan tanto del paisaje natural como del creado por el hombre proporcionando los mejores niveles de infraestructura y equipamientos. Inclusive, podría pensarse en la conveniencia de crear una Comisión de Desarrollo que involucre el nivel municipal, provincial y nacional, encargada de promocionar proyectos y establecer controles de "calidad" de los mismos.

La ampliación de la región turística y su integración binacional con la costa del Pacífico, también debiera partir desde Bariloche que ofrece la mejor ubicación posicional dentro del área. Este desarrollo concentrado en Bariloche no sólo tendría por objeto el lograr mejor variedad y nivel del equipamiento turístico, sino la mejor preservación de los Parques Nacionales y, en especial, del Nahuel Huapi.

El destino turístico de Bariloche está indisolublemente ligado al del Parque Nacional Nahuel Huapi y no sería exagerado decir que vive de él y por él. Las actividades y desplazamientos de los turistas que arriban a la localidad se dirigen, casi cotidianamente, a algún punto de los Parques Nacionales. En consecuencia, la antinomia "desarrollo turístico" versus "preservación del Parque", tal como algunos la conciben, creemos que está mal planteada. La ciudad de Bariloche, a través de sus autoridades comunales y fuerzas vivas que la representan, debiera transformarse en la principal defensora de las calidades naturales del Parque N. Huapi y trabajar en estrecha colaboración con el Servicio Nacional de Parques Nacionales.

Un desarrollo concentrado, unido a una mejora de la accesibilidad hacia todos los sectores, obviaría la alternativa de concebir el desarrollo turístico solamente en función de la multiplicación de "villas" y de la ocupación humana dentro del Parque y su Reserva. En defensa de esta tesis no dejamos de admitir que, en algunos pocos puntos estratégicos, pueda otorgarse alguna infraestructura mínima para cortas estadías.

4.1.3. En la morfología del paisaje

El rol de polo turístico y regional que suponemos ha de desempeñar la ciudad de Bariloche en el futuro, en mayor medida de lo que lo es hasta la fecha, exige sentar las pautas generales sobre las que debería relacionarse la ciudad con el paisaje.

En primer término, tendría que quedar bien claro que los límites sur-occidentales del Ejido no deben considerarse como la línea que divide lo que es Reserva del Parque Nacional de lo que es "urbano". Todo el sector Oeste del Ejido desde el punto de vista morfológico es un sector más de la Reserva y creemos que debe ser tratado como tal. Esto significa preservar al máximo la existencia y calidades del medio natural, propiciando, quizás, sólo desarrollos concentrados en algunos puntos claves.

Tales desarrollos deberían estar precedidos por una estricta clasificación de zonas según sus valores paisajísticos, panorámicos, protectores y ambientales, según lo expuesto en el punto 2.1.3. de este Informe. Al mismo tiempo deben valorarse los factores de escala con respecto a los árboles y al paisaje del entorno para condicionar las alturas y formas de ocupación. Estimamos que en el sector Oeste del Ejido se ha alcanzado un tope máximo, si no de ocupación, al menos de superficies parceladas.

Por otra parte, el tema de la infraestructura de servicios, en especial agua, cloacas y eliminación de residuos, se halla estrechamente ligado al de la forma y densidad de ocupación del suelo y del paisaje y como tal deben ser tratados. Es sabido que en la planta urbana tanto la cloaca máxima (sin cámaras depuradoras) y el basural a cielo abierto son dos principales focos contaminantes.

Por el contrario, el sector Este del Ejido -como lo advierten algunos estudios geográficos- representa una porción del incesante avance de la estepa hacia el Oeste. En principio, pensamos que esta meseta "vacía" pero con espléndidas visuales hacia el lago, por el Norte, y hacia los cerros Carbón, de la Ventana y Catedral, por el Sur, es la gran reserva que tiene la ciudad para absorber la futura expansión que le puede caber en el cumplimiento de su rol de cabecera regional y turística. En lo inmediato, debería estudiarse la posibilidad de iniciar un plan de forestación para "paisajizar" la zona y crear una adecuada protección contra los vientos del Oeste.

El rol morfológico de la ciudad dentro del paisaje se lo debe entender no solamente con respecto al escenario natural sino a los valores ambientales creados por el hombre, y esta relación se hace mucho más notoria en la planta urbana. La forma en que se han manejado las reglamentaciones edilicias municipales en los últimos años evidencia una total indiferencia con respecto a estos valores ambientales y parecen solo sujetas al más crudo mercantilismo. Así, resulta verdaderamente inexplicable que se haya contrapuesto a la escala y estética del Centro Cívico el volumen del Bariloche Center. Pero esta especie de "delitos estéticos" no han terminado allí pues se están repitiendo en el ámbito de la Catedral y en la "muralla" de edificios en altura que se está generando sobre la costanera.

No cabe duda que el manejo de estas situaciones exigirá un máximo de consenso y energía.

4.2. Síntesis crítica de la estructura urbana

En su morfología actual, el conjunto urbano presenta dos zonas bien diferenciadas por su trazado, tipo y densidad de ocupación: la planta urbana, que tuvo origen en el primer trazado del pueblo de S.C. de Bariloche, y el área suburbana, que tuvo su origen en las primitivas explotaciones agrícolas y en una sucesión de villas turísticas que se fueron eslabonando sobre el eje costero de circulación, aprovechando el paisaje y la protección a los vientos que el bosque proveía.

La planta urbana, que con lógica se inició en la estrecha franja plana frente a la costa, ruta y muelle, posteriormente se vio restringida en su expansión por tres importantes barreras naturales: al Oeste, por el faldeo del Cerro Rungen; al Este, por las barrancas y el amplio zanjón donde corre el cauce del Arroyo Nireco y, al Sur, por las diferencias de altura de los escalones morfológicos a lo que debió agregarse, más recientemente, la dificultad para el normal abastecimiento de agua potable.

La barrera que resultó más fácil de traspasar fue, por la costa, la del Oeste, aprovechando terrenos relativamente planos, más allá del Cerro Rungen; esta expansión hoy tiende a consolidarse como un continuum hasta Playa Bonita. Hacia el Este, la barrera de las barrancas y zanjón del Nireco sólo ha sido traspuesta a través del "cordón umbilical" de conexión que representa la ruta 237, aprovechando los terrenos planos hasta el límite de la nueva barrera que representa el borde de la barranca de la meseta Este. La accesibilidad topográfica, unida a la presencia del ferrocarril y la ruta, ha sido la razón para que ocupara con usos industriales una porción de la costa que goza de espléndidas visuales panorámicas sobre el lago y la ciudad misma.

Por último, hacia el Sur, la barrera de los escalones morfológicos ha sido preferentemente traspuesta a lo largo de las cuñas de menor pendiente (calles Onelli y Pasaje Gutiérrez) que posibilitan un acceso vial más o menos fluido. Los menores valores de la tierra arriba de la plataforma han dado paso a una mayor concentración de la población estable y, también, a población marginada de muy bajos ingresos que ha debido traspasar, más al Sur, la barrera del límite de provisión de agua corriente (véase Figura Nº20).

Todo el conjunto urbano está regido por el valor de la centralidad, cuyo punto focal está representado por el Centro Centro Cívico y la zona comercial hotelera anexa. Este valor de mayor o menor cercanía al "centro" repercute hasta en las zonas más apartadas del ejido y es modificado, a su vez, en forma secundaria, por los valores de proximidad al lago, a ruta y planimetría del terreno. Sin embargo, la barrera de los escalones morfológicos adquirió suficiente importancia como para que, sobre la plataforma y coincidente con mayor densidad de población, se generara un centro secundario más propio de la población estable, en tanto que el turista se mueve preferentemente sobre el eje costero. Este sub-centro se ha visto favorecido por el tránsito que se genera en la calle Onelli que es espina de la ruta 258 así como por valores de la tierra más moderados que los que se dan en el "centro turístico" o principal.

Aquel valor de la centralidad, unido a la mayor facilidad para superar las barreras topográficas, ha dado origen también a una cierta división ecológica de la población. Así, las viviendas de mejor calidad se concentran sobre un triángulo que se forma con base sobre el eje de la costa y cuya altura está dada por el eje del Pasaje Gutiérrez que, perpendicular al anterior termina en el Centro Cívico.

En las zonas del resto del ejido, a pesar de las mayores distancias, la gran dispersión y escasa densificación de población no ha facilitado la formación de sub-centros.

En síntesis, las tensiones actuales de crecimiento se dan en forma de L con un eje sobre la costa, hacia el Oeste y el otro, sobre la plataforma hacia el Sur. La expansión hacia el Este se ve radicalmente frenada por el zanjón del Nireco, y solo su ladera está siendo parcialmente ocupada. La zona industrial ha quedado "encajonada" sin muchas posibilidades de expansión.

4.3. Hipótesis prospectiva

La tendencia actual del crecimiento urbano, que se ha esquematizado en la Figura 21, parece obvio que seguirá su marcha hacia el Oeste a menos que se mejoren radicalmente las condiciones de acceso e infraestructura en otros sectores que posibilitan re-orientar la expansión en forma no-conflictiva con la salvaguardia del paisaje natural.

La densificación del sector suburbano Oeste, desde el monolito hasta Puerto Moreno, ya es bastante considerable y traerá aparejado, a la larga, su progresiva utilización como uso urbano. Etapas posteriores implicarían la extensión densificada hasta Brazo Campanario y así sucesivamente.

En consecuencia, pensamos que el solo recurso de tomar medidas para tratar de "controlar" y "limitar" la ocupación en ese sector sería insuficiente para detener el ritmo de expansión. En general las medidas restrictivas carecen de fuerza si al mismo tiempo no se ofrecen alternativas válidas para orientar con comodidad la actividad urbanizadora.

De acuerdo a la estructura urbana actual de Bariloche esas alternativas se podrían ofrecer mejorando las condiciones de acceso e infraestructura sobre la "plataforma" y facilitando la incorporación del sector Este, sobre la meseta al conjunto urbano actual.

Estas ideas, que se esquematizan en la Figura N°22, proporcionarían a la estructura urbana general, los siguientes beneficios:

- a) Se moderaría la expansión urbana hacia el Oeste cuya creciente densificación presenta los siguientes problemas:
 - conflictos con la protección del paisaje natural,
 - dificultades para la adecuada y económica provisión de servicios de infraestructura como agua, cloacas, pavimento y recolección de residuos,
 - previsible saturación de la ruta costera afectada a un intenso tránsito turístico,
- b) Se facilitaría la consolidación del centro para la población estable sobre la plataforma, con acceso directo desde la ruta 237 por un nuevo enlace a la 258 y, hacia el Oeste, tendría salida directa por el camino de El Faldeo.
- c) Se posibilitaría la expansión (eventualmente re-localización) del área industrial (en parte sobre terrenos de propiedad municipal) con una mejor relación trabajo-vivienda y escasa interferencia con los valores paisajísticos.

- d) Se prepararían las vinculaciones con la meseta, al Este, para una ulterior expansión urbana.
- e) En ambas direcciones, Sur y Este, se pueden aprovechar las conexiones a las redes de provisión de agua corriente y evacuación cloacal que están proyectadas.

De esta manera podrían conformarse dos franjas paralelas: una "turística" sobre la costa del lago y con eje sobre la ruta 237 y centro sobre la calle Mitre; la otra, de "población estable", con eje sobre una continuación del camino de El Faldeo y que salve la barrera del Rireco mediante la nueva traza del empalme de las rutas 237 y 258, y con centro comercial sobre la calle One-111.

Estos lineamientos aquí apenas hemos esbozado constituyen una alternativa posible de estructuración urbana, tema que debe ser desarrollado en una segunda etapa. Su inclusión en este punto tiene por finalidad hacer más comprensibles los problemas que afectan a la estructura urbana actual. En su oportunidad será necesario confrontarla con otras variantes y alternativas.

4.3.1. Tendencias, valores, problemas y conflictos

De acuerdo a todos los aspectos que hemos analizado a lo largo de este informe, se advierten en la situación urbana de la localidad tendencias antagónicas y aspectos conflictivos que "el ordenamiento urbano de San Carlos de Bariloche" debe tratar de superar.

Explícita o implícitamente en cada tema nos hemos referido a ellos pero resulta de interés enumerar los más sobresalientes:

- Deseo de preservación del paisaje natural en contraposición con el afán de uso y ocupación del mismo.
- Turismo calificado versus turismo masivo.
- Diseminación de la población estable en extensas áreas del ejido que dificulta la económica organización de los servicios de infraestructura y del equipamiento.
- Loteos especulativos pre-existentes que han comprometido seriamente la conservación de valiosas zonas del paisaje natural.
- Aparente re-floreamiento de las tendencias especulativas.

- Leyes nacionales y provinciales de protección de las bellezas naturales y estética urbanística que no se encuentran avaladas por una legislación operativa que precise el alcance de las limitaciones al dominio que puedan imponerse.
- Dificultad para evaluar "valores estéticos", naturales y ambientales" cuya naturaleza, es en parte, subjetiva, en contraposición a "valores comerciales y económicos" de naturaleza objetiva, al menos, en el corto plazo.
- Fuertes barreras topográficas que dificultan la normal expansión de la planta urbana, la organización de la circulación y la disponibilidad de terrenos apropiados para diversos equipamientos.
- Existencia de dos proyectos antagónicos con respecto a la ampliación de la capacidad y forma de provisión de agua corriente.
- Tendencia a explotar al máximo, comercialmente, los frentes de lotes al lago creando con ello una "barrera" visual, una obstrucción al uso público y una desnaturalización de la escala y calidad del paisaje.
- Gran extensión del ejido municipal que dificulta el control, inspecciones y prestación de servicios por parte de la Municipalidad y otros organismos.

Entre los valores y aspectos positivos se advierte:

- El continuo incremento de la afluencia turística nacional e internacional.
- La preparación y presentación de proyectos de importancia que representarían genuinas inversiones privadas para el mejor desarrollo turístico del lugar.
- La coordinación y convenio suscripto entre el gobierno de Río Negro, el Servicio Nacional de Parques Nacionales y la Subsecretaría de Turismo de la Nación para planificar la acción conservacionista y turística del área del Parque Nacional M. Huapi, así como proyectos importantes que la mencionada Subsecretaría, llevaría a cabo en el área.
- El interés del Gobierno Municipal por promover algunos equipamientos de importancia y por completar un cuerpo orgánico de reglamentaciones sobre uso del suelo y edificación, así como apoyo prestado por el Gobierno Provincial hacia este fin.

4.4. Recomendaciones sobre medidas preventivas

La existencia de problemas y aspectos conflictivos que hemos enumerado

en el punto anterior exige que:

- . los mismos sean serenamente evaluados,
- . que se precisen los objetivos y metas a lograr,
- . se analicen los alcances legales de restricciones a imponer,
- . se promulgue un cuerpo de reglamentaciones municipales orgánico completo y preciso, en forma de Código de Zonificación, que contenga todas las disposiciones que deben ser observadas con respecto a subdivisiones, usos del suelo, forma y densidades de edificación, protección del paisaje, estética edilicia y afectaciones al uso público, apertura de vías y condiciones de la infraestructura para las distintas zonas del ejido.

Hasta tanto se cumpla esta segunda etapa del trabajo y teniendo en cuenta la aparente reactivación de las tendencias especulativas, resulta aconsejable proponer la adopción de algunas medidas preventivas orientadas a neutralizar desviaciones y a evitar que se agraven los conflictos señalados.

Estas medidas deberían estar orientadas así:

- 1) Prohibir todo nuevo parcelamiento que implique apertura de calles. Podrán aceptarse aquellos desarrollos que garanticen la efectiva construcción de viviendas u otros equipamientos.

Los considerandos de tal disposición podrían contemplar:

- . La excesiva extensión de superficies ya parceladas y no construidas que originan una situación incierta con respecto a la funcionalidad del conjunto urbano, a la provisión de la infraestructura y equipamiento y a la preservación del paisaje natural.
 - . La necesidad de considerar la tierra como un valor de uso y no como valor de cambio.
 - . La necesidad de garantizar al usuario la prestación de un mínimo de servicios así como la economicidad de los mismos.
 - . La conveniencia de esperar la finalización de los estudios referidos a un código de zonificación.
- 2) Prohibir, por el término de 10 meses, todo permiso de construcción que implique el apeo de árboles.

Los considerandos deberían contemplar:

- La necesidad de detener el grave deterioro del patrimonio forestal que ya se ha producido en extensas zonas del ejido.
- El reconocimiento del valor que representan las masas forestales con respecto a: evitar la erosión del suelo, servir de protección a los fuertes vientos locales, evitar el avance estepario desde el Este, conservar las cuencas hídricas, mantener el nivel de higrometricidad del aire y de las precipitaciones, conservar el valor paisajístico del lugar.

Debería contemplarse la posibilidad de complementar estas disposiciones mediante la presentación obligatoria de un plano de cada predio vacante en el que estén relevados la ubicación y tipo de ejemplares forestales que posee, con el fin de configurar un archivo municipal al respecto y un medio de control para futuras ocupaciones.

- 3) En todo lote comprendido entre ruta y borde de lago permitir no más de una unidad de vivienda por cada 500 m². de superficie del terreno siempre que la construcción de la misma no implique el apeo de árboles, se guarde un retiro de 10 metros desde la línea municipal sobre ruta y de 20 metros desde el nivel de aguas máximas frente al lago y que la altura de la edificación no sobrepase el nivel 0.00 del eje de ruta.

Los considerandos estarían fundamentados en:

- La necesidad de evitar la creación de barreras visuales que obstaculicen la completa contemplación del paisaje desde los itinerarios turísticos públicos.
 - La necesidad de garantizar el acceso público a costas de lagos según está previsto en el Código Civil.
 - La conveniencia de mantener una cortina forestal sobre los bordes de lagos según está previsto en la Ley Nacional N.º 13273 de "Defensa Forestal" y en la Ley Provincial N.º 718 de "Intangibilidad de la estética urbanística y de las bellezas naturales de la provincia".
- 4) Establecer una altura máxima de construcción que no sobrepase la de planta baja y dos pisos altos en un radio de 100 metros de los límites del ámbito público generados por el Centro Cívico y la Iglesia principal.

Los considerandos estarían fundamentados en:

- El reconocimiento del valor estético y simbólico que representan estos dos importantes hitos urbanos en la caracterización de la localidad.
 - La necesidad de conservar y valorar el patrimonio estético, artístico e histórico de la Provincia, realizando las construcciones significativas, según establece el art. 3 de la Ley Provincial N°718.
- 5) Suspender temporariamente, hasta que se promulgue el Código de Zonificación y Planeamiento, los permisos de construcciones permanentes en el área aledaña a la desembocadura del Arroyo Nireco comprendida entre la costa del lago, la ruta 237, la Av. Costanera y los terrenos del ferrocarril.

Los considerandos estarían fundamentados en:

- La conveniencia de estudiar la posibilidad de rescatar para el uso público un sector de la costa que representa la natural continuación de la franja costanera que enfrenta a la planta urbana y desde el cual por su penetración sobre el lago, es posible apreciar una visual general de todo el conjunto urbano y de su ámbito natural de conjunto.
- Reconocer los beneficios que tal incorporación paisajística representaría para los objetivos turísticos de la localidad.

No obstante las recomendaciones anteriores, y sobre las cuales hemos precisado su fundamentación, somos conscientes que toda sanción de medidas preventivas entraña un riesgo político en razón de la parcialidad respecto al área donde se aplica la restricción, y al carácter transitorio de tal medida. En este sentido, y como ya ha sido experimentado en otras ciudades del país, es más viable la aplicación global de un Código de Zonificación y Planeamiento completo y coherente, que abarque la totalidad de la jurisdicción municipal y en el cual estén explicitadas en detalle todas las acciones privadas que son posibles de cumplir en todas y cada una de las áreas, con su fundamentación correspondiente, a lo cual puede haber precedido un período de consulta pública.

En consecuencia, las medidas preventivas que aquí propiciamos deberán ser evaluadas en función de las resistencias políticas posibles de sobrellevar y

del apoyo que puedan prestarle los organismos provinciales y nacionales comprometidos con el destino y desarrollo del área.

ANEXO

Ajuste metodológico correspondiente a la 2da. etapa

De acuerdo con el Diagnóstico de la situación urbana de S.C. de Bariloche y a la hipótesis prospectiva de estructuración, se advierte la necesidad de reestructurar el enfoque metodológico para la 2da. y 3ra. etapa que fuera delineado en la Metodología General propuesta en el 1er. Informe Parcial.

1. Cronograma general

El desarrollo de la 1ra. etapa, originalmente prevista en 5 meses, se extendió por un término de 6 meses, con lo cual restarían otros 9 meses dentro del lapso total de trabajos previsto en el convenio suscripto entre CFI y la Provincia de Río Negro.

Según el enfoque que en el punto 3 proponemos para la 2da. etapa, estimamos que la misma podría desarrollarse en el término de 8 meses a partir de la iniciación de los trabajos y supuesto que se provea la dotación de personal técnico y asesoramientos especiales que se consideraran necesarios.

La tercera etapa se cumpliría en el mes restante.

Por otra parte en el punto 2.3.1. y en el gráfico "Secuencia metodológica" (Anexo I) del 1er. Informe Parcial se señalaron los momentos en que debería producirse reuniones de discusión y coordinación con los órganos de gobierno y administración municipal, provincial y nacional, coincidentes, en general, con la finalización de cada etapa. A los efectos de no dilatar más de lo razonable los lapsos de ejecución del estudio global, creemos conveniente que aquellas se produzcan durante el curso de iniciación de la siguiente etapa de modo que puedan contribuir a la consolidación o rectificación de los objetivos que se han propuesto, sin desmedro del cumplimiento del cronograma previsto.

2. Contenido general de la 2da. y 3ra. etapa

Los estudios para esta etapa no difieren de los que se plantearon en el primer Informe Parcial pero creemos necesario precisar sus alcances y, además, incluir algunos estudios particularizados en función de ciertos proyectos ya identificados. Dada la naturaleza estructural que dentro de la morfología de la ciudad

adquieran tales proyectos: área industrial, infraestructura, eliminación de residuos, centro deportivo y terminal de ómnibus, creemos que su factibilidad y localización deben ser definidas en esta etapa pues, de lo contrario, aspectos fundamentales del Plano Director y del Código de Zonificación carecerían de la viabilidad que debe respaldar su formulación.

En consecuencia, el contenido de la 3ra. etapa quedaría reducido a la aplicación y contralor del Código de Zonificación y, a la coordinación administrativa necesaria para la puesta en vigencia de los diversos aspectos del plan propuesto.

3. Contenido detallado de la 2da. etapa.

3.1. Reuniones de discusión y coordinación

Estas reuniones están referidas a confirmar la aceptabilidad de la interpretación con respecto a la situación urbana de Bariloche que se ha efectuado en el Diagnóstico así como a la hipótesis prospectiva de estructuración y desarrollo. A nuestro juicio, las mismas deberán ser mantenidas, en primera instancia, con las Autoridades Provinciales que han sido las firmantes del convenio y en 2do. término, bajo su auspicio, con las Autoridades Municipales y los organismos nacionales que sea necesario.

3.2. Complementación analítica

En función de aquellos temas que según el Diagnóstico han resultado relevantes para las propuestas que deben efectuarse en la 2da. etapa, creemos necesario profundizar los aspectos analíticos en las siguientes áreas:

a) Clasificación de valores ambientales y paisajísticos

Este punto está referido a un examen visual y apreciativo en detalle, de todas las zonas del ejido detectadas en el análisis global, según una clasificación tipológica a determinar.

b) Lote tipo por áreas

Se deberá determinar, con mayor precisión, las dimensiones tipo del parcelamiento en las diferentes zonas y sectores a los efectos de condicionar las normas de zonificación y poder analizar los efectos legales que puedan tener las mismas.

c) Uso del suelo

Este punto se refiere a la finalización del relevamiento de pequeños sectores que no fue factible completar y a una transcripción a escala más detallada del sector industrial localizado en la desembocadura del Arroyo Rireco.

d) Cartografía y topografía del cauce del Rireco y borde meseta Este

Dada la importancia que en la hipótesis prospectiva de re-estructuración adquiriría este sector, resulta imprescindible contar con una documentación cartográfica y topográfica completa y fehaciente.

Es posible que la misma pueda obtenerse por la sumatoria de planos catastrales y documentos de Vialidad Nacional, en caso contrario, será necesario efectuar una transcripción altimétrica de los relevamientos aero-fotográficos con apoyos de campo, dado que la documentación existente no provee cotas del lugar.

3.3. Estudios especiales

También de acuerdo con las conclusiones del Diagnóstico, existen algunos aspectos cuya cabal profundización aparecen como fundamentales para definir el mejor tratamiento y orientación de los problemas urbanos de Bariloche. Son los siguientes:

3.3.1. Infraestructura

a) Agua corriente

Entre los conflictos que afectan a la localidad está el de haberse formulado dos proyectos de naturaleza radicalmente diferente para atender a las necesidades de provisión de agua corriente: uno, propuesto por expertos de la provincia y otro por O.S.N. La trascendencia que adquiere esta definición va más allá de los aspectos técnicos en sí y alcanza a toda propuesta futura de expansión urbana. En consecuencia, el cabal análisis de estos efectos, en función de la hipótesis prospectiva, resultan de fundamental importancia.

b) Cloacas

El importante grado de ocupación de múltiples zonas del ejido a las que no alcanza la red cloacal de la planta urbana, los efectos de contaminación que se están produciendo sobre el lago N. Huapi, y las dificultades que representa imponer condiciones precisas para el tratamiento de efluentes, exige un informe técnico específico

sobre el particular.

c) Luz

Hemos mencionado en el Diagnóstico las caóticas redes de instalación eléctrica existentes en la Planta urbana, originadas fundamentalmente por una falta de precisión en las densidades de ocupación. En consecuencia, será necesario efectuar un ajustado estudio con la Cooperativa Eléctrica que posibilite una simplificación futura de éstas instalaciones en función del plan urbano.

d) Eliminación de residuos

Este es un punto absolutamente no resuelto en Bariloche, tanto para el ejido como para la planta urbana. El basural existente se ha transformado en un principal foco contaminante y en las zonas suburbanas se carece de un plan orgánico de eliminación de los mismos. Un informe técnico especializado con respecto a la solución actual y futura de éste servicio, de acuerdo a las características del lugar, será imprescindible para aportar una solución planificada sobre este importante tema.

e) Pavimentos

Este aspecto deberá ser estudiado en función de los problemas actuales detectados en el análisis y de las etapas y prioridades que se planteen para la estructuración propuesta.

3.3.2. Forestación

La conservación del patrimonio forestal existente, así como el análisis de la posibilidad de incrementarlo, requiere un asesoramiento especializado que contemple:

- a) Posibilidad de aplicación de la Ley Nacional de Defensa del Patrimonio forestal que implica la clasificación de bosques en su carácter de protectores y paisajísticos.
- b) Tipo de protección que pueda imponerse en las especies existentes.
- c) Condiciones y costos para encarar la re-forestación de áreas nuevas de acuerdo al clima y condiciones del suelo.

3.3.3. Aspectos legales

Los múltiples problemas que entraña el ordenamiento urbano de Bariloche y los sectores suburbanos del ejido en función de la preservación de su patrimonio

ambiental, natural y paisajístico, requiere una profundización de los aspectos legales que ya fueran encarados en la 1ra. etapa, y que estarían referidos fundamentalmente, a:

- a) Aplicabilidad de las leyes nacionales y provinciales sobre defensa del patrimonio estético-edilicio y riqueza natural-paisajística del lugar.
- b) Alcance de las restricciones al dominio que se puedan imponer en función de cada zona en particular.
- c) Alcance de los poderes de expropiación de determinadas áreas que deban ser propuestas para el uso público.
- d) Apoyo y supervisión en la redacción del Código de Zonificación, en sus alcances legales.

3.4. Estructura urbana

3.4.1. Proyecciones

Este punto está referido a determinar las magnitudes que se puedan esperar en el futuro mediano con respecto a:

- a) Población: estable y turística
- b) Equipamiento
- c) Infraestructura

3.4.2. Estructura

a) Antecedentes

Desde el momento que existe un Plan Físico para S.C. de Bariloche formulado en 1964, sus propuestas deben ser cuidadosamente confrontadas con los resultados del Diagnóstico y las hipótesis prospectivas de estructuración, a los efectos de encontrar las más amplias bases de fundamentación y ajuste en la solución final.

b) Expansión urbana

En función de los términos del Diagnóstico, de los antecedentes analizados, de las proyecciones y de los estudios especiales que hemos recomendado en el

punto 3, deberán determinarse los sectores y dimensiones previstas para la expansión urbana y sus posibilidades de infraestructura y equipamientos.

c) Circulación y transporte

Este es un aspecto fundamental para la definición de la estructura urbana y, en particular, debe comprender el estudio de:

. Red vial principal

Requiere particular elaboración en algunos sectores del ejido y en la planta urbana, para lo cual será necesario contar con la cartografía prevista en el punto 2 d.

. Terminal de ómnibus

Requiere una complementación analítica respecto a las necesidades y forma de operación de las empresas de transporte, y el examen de alternativas de localización.

d) Area industrial

La deficiente localización de actividades industriales en la desembocadura del Arreco exige un estudio detallado de las mismas y de su posibilidad de traslado en el tiempo, así como la definición de nuevas áreas para la expansión industrial y de servicios.

e) Centro Deportivo

Este es un equipamiento largamente reclamado para Bariloche y en su propuesta exige un estudio analítico más detallado de la situación actual de las actividades deportivas así como el examen de alternativas de localización.

3.5. Zonificación

3.5.1. Caracterización de zonas

Definir los usos, densidades, alturas de edificación y todo tipo y forma de ocupación del predio, en función del paisaje natural, es quizás el punto más conflictivo y el que reviste más urgencia para el ordenamiento de la localidad. Su formulación estará basada en los lineamientos de la estructura urbana que se adopte y, en particular, exigirá:

- Contar con la complementación analítica especificada en los puntos 2a) y 2b);
- las conclusiones que se deriven de los estudios especiales indicados en el punto 3;
- calificación de las zonas más aptas para la localización de equipamientos necesarios al turismo calificado y al turismo masivo;
- en las zonas suburbanas, un exámen detallado de las situaciones que se han generado sobre la costa de lagos y en las áreas forestadas;
- en la planta urbana, un exámen detallado de los perfiles topográficos y alturas de edificación existentes y su adaptación a la preservación de visuales panorámicas.

3.5.2. Plano Director

Representa la confección del documento gráfico que precisa la localización espacial de los aspectos definidos en el punto 4.2. "Estructura" y 5.1. "Caracterización de zonas", así como la redacción del informe que resume y fundamenta las propuestas. En el mismo debe estar contenida una recomendación con respecto a etapas y prioridades.

3.5.3. Código de Zonificación

Representa la redacción ordenada de las características y normas previstas para las distintas zonas, en forma de pieza legal preparada para su directa sanción como Ordenanza Municipal, con la documentación gráfica anaxa.

3.6. Gestión y coordinación

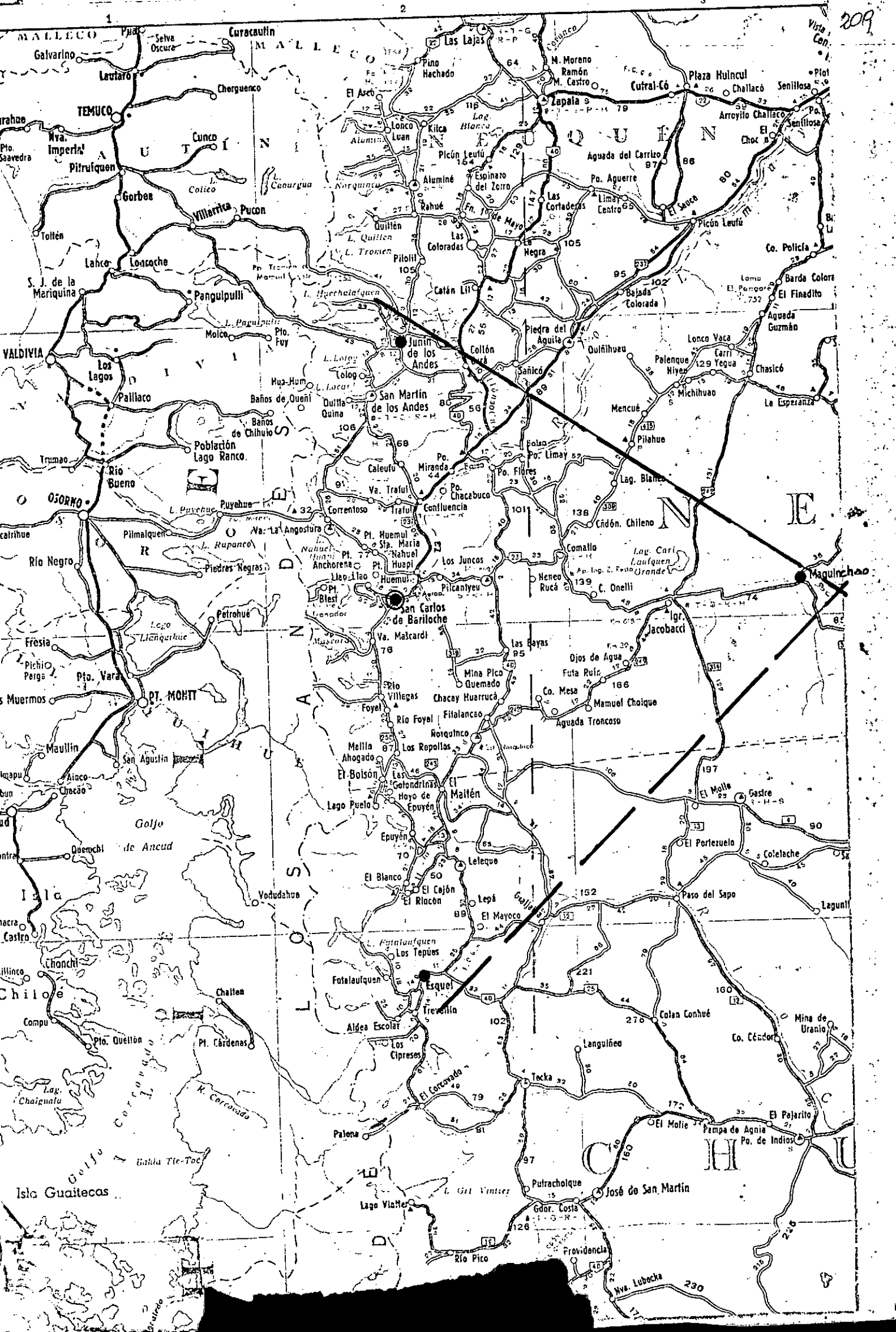
Si bien aún no se cuenta en nuestro país, a nivel nacional o provincial con piezas legales normativas que regulen el proceso de formulación e implementación que debe seguir un plan urbano, es inapropiado e inconducente concebir el mismo como una mera elaboración de gabinete. Las medidas que se propongan implica la adopción de decisiones que deben ser tomadas desde el nivel municipal con el consenso de las fuerzas vivas, en algunos aspectos, y desde el nivel provincial y nacional, en otros. En consecuencia, en forma paralela al estudio deben ser consultadas la viabilidad de propuestas y el grado de aceptación que las mismas pueden merecer.

La diversidad de aspectos y problemas que deben ser abordados, y que se han enumerado en los puntos precedentes, exigirá múltiples gestiones a desarrollar ante los organismos y autoridades de los niveles de gobierno mencionados.

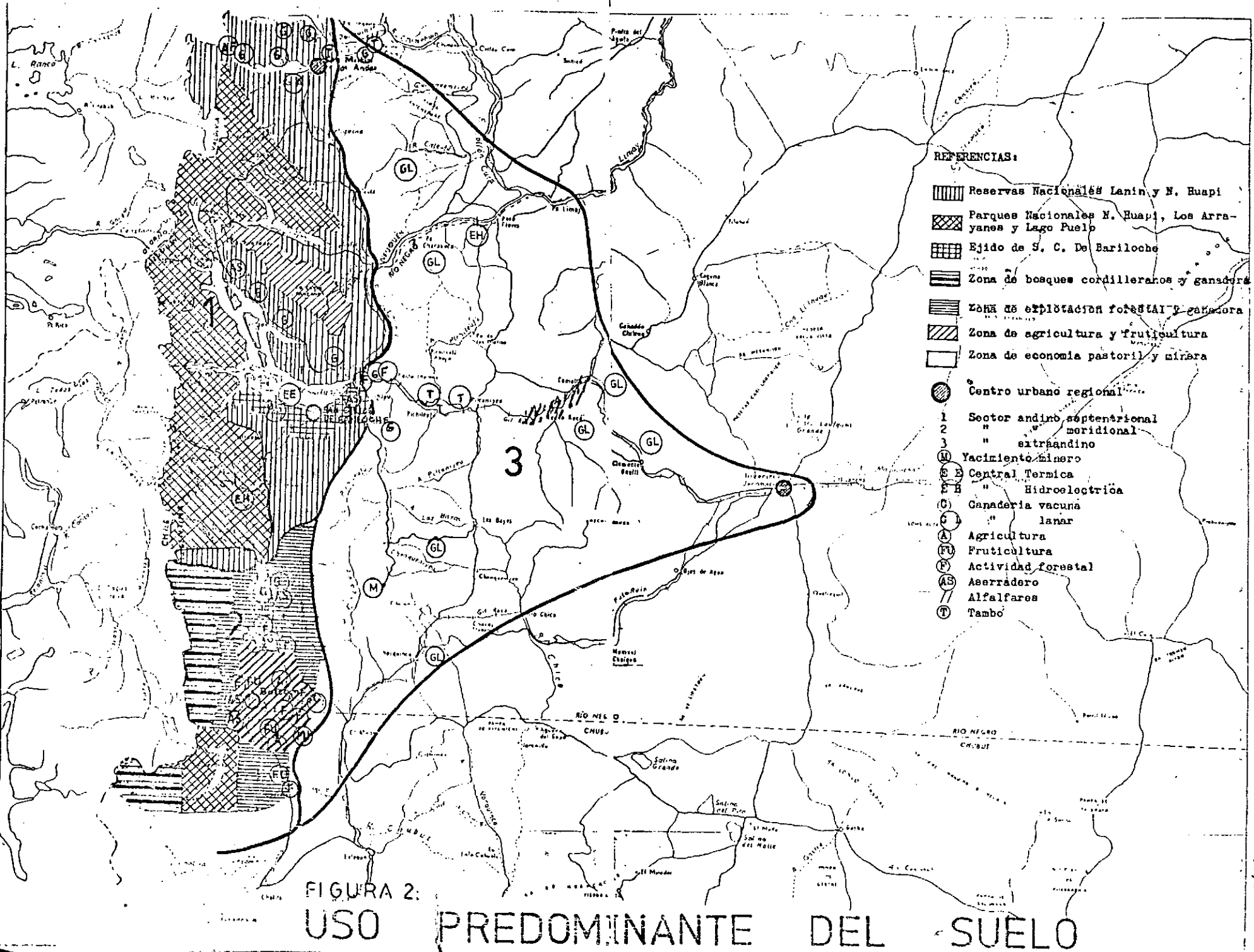
4. Personal técnico necesario

El cumplimiento del cronograma y objetivos planteados para la 2da. etapa está directamente supeditado a la posibilidad de integrar el personal técnico necesario y contar con los asesoramientos especializados que se han especificado.

Estos aspectos deberán ser exhaustivamente analizados en oportunidad de decidir la iniciación de esta nueva etapa.



MALLECO Curacautín MALLECO Las Lajas Puno Hachado M. Moreno Ramón M. Castro Cutral-Có Plaza Huincul Senillosa Pto. Vista Cen. Pto. Saavedra Galvarino Lavitara Cherguenco El Azeo Lapala 9 Cuñal-Có Chaillico Arroyito Chaillico Senillosa Pto. Chocón Pto. Aguerre Po. Cortaderas Limay Centro 65 El Saco Picón Leufú 77 B. U. Co. Policía 25 Barda Colera El Finadito Aguada Guzmán Lonco Yaca Carri 129 Yegua Chasicó La Esperanza Palenque Nivez Michihuaio Meneú 413 Pilahue Lag. Blanco Cidón Chileno Comallo 138 C. Onelli 139 Neneo Rucá 139 Ap. Ing. Z. Pesto Grande Lag. Cari Lauquen Grande 139 Igr. Jacobacci Ojos de Agua 186 Futa Ruiz 186 Co. Mesa 186 Aguada Troncoso Manuel Choique Filalanco 197 El Portezuelo 197 Cololache 197 Paso del Sapo 197 El Molle 197 Gastre 197 El Pajarito 197 Pampa de Agnia Po. de Indios 197 El Pajarito 197 Putrachelque José de San Martín 197 Gdor. Costa 128 Providencia Río Pico 128 Wva. Lubeca 230



REFERENCIAS:

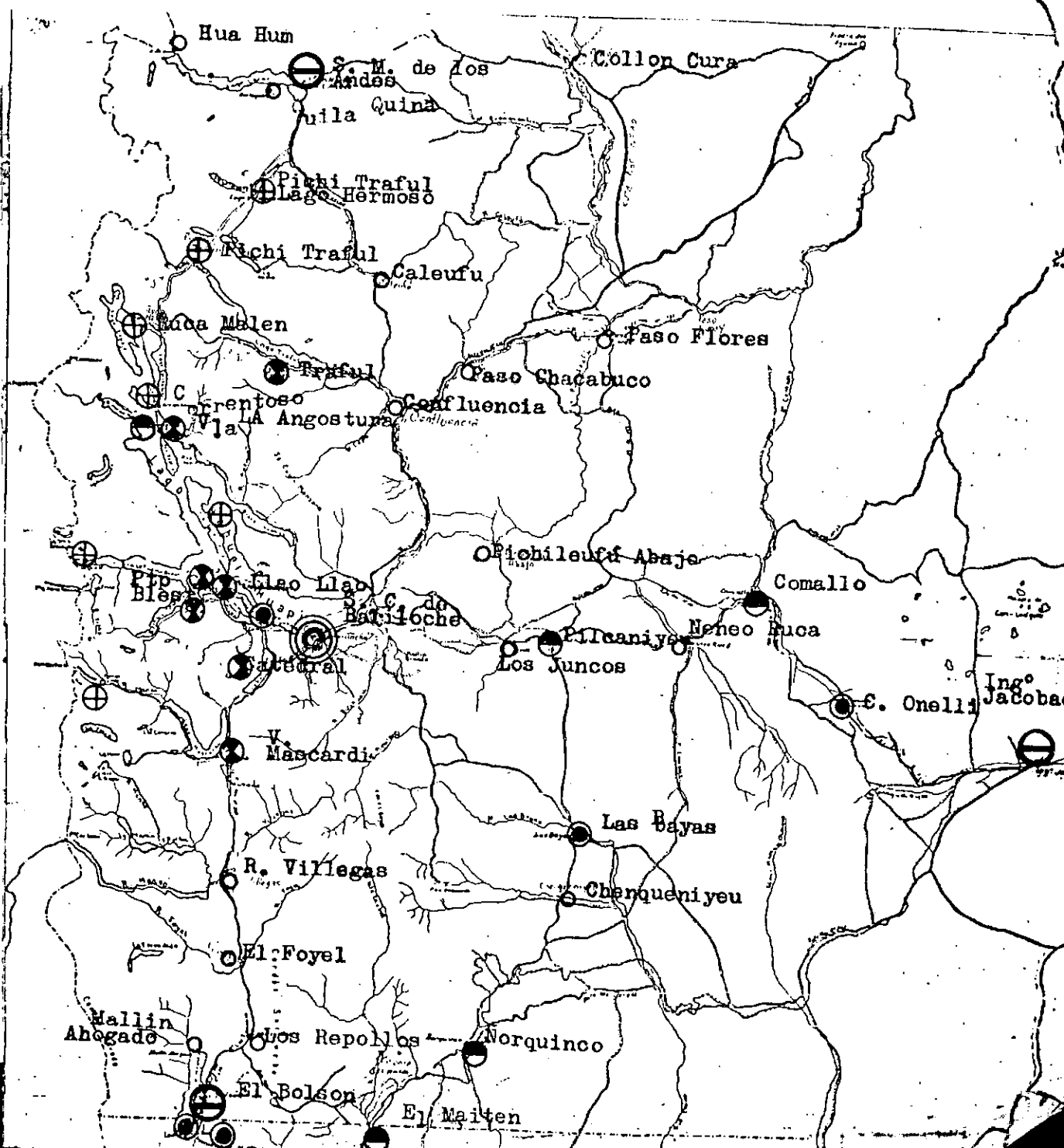
- Reservas Nacionales Lanin y N. Huapi
- Parques Nacionales N. Huapi, Los Arrayanes y Lago Puelo
- Ejido de S. C. De Bariloche
- Zona de bosques cordilleranos y ganadera
- Zona de explotación forestal y ganadera
- Zona de agricultura y fruticultura
- Zona de economía pastoril y minera
- Centro urbano regional
- 1 Sector andino septentrional
- 2 " meridional
- 3 " extráandino
- (M) Yacimiento minero
- (E) Central Térmica
- (EH) Hidroeléctrica
- (C) Ganadería vacuna
- (L) " lanar
- (A) Agricultura
- (FR) Fruticultura
- (F) Actividad forestal
- (AS) Aserradero
- (7) Alfalfaras
- (T) Tambo

FIGURA 2:
USO PREDOMINANTE DEL SUELO

FIGURA 3: JERARQUIA DE CENTROS URBANOS EN LA REGION

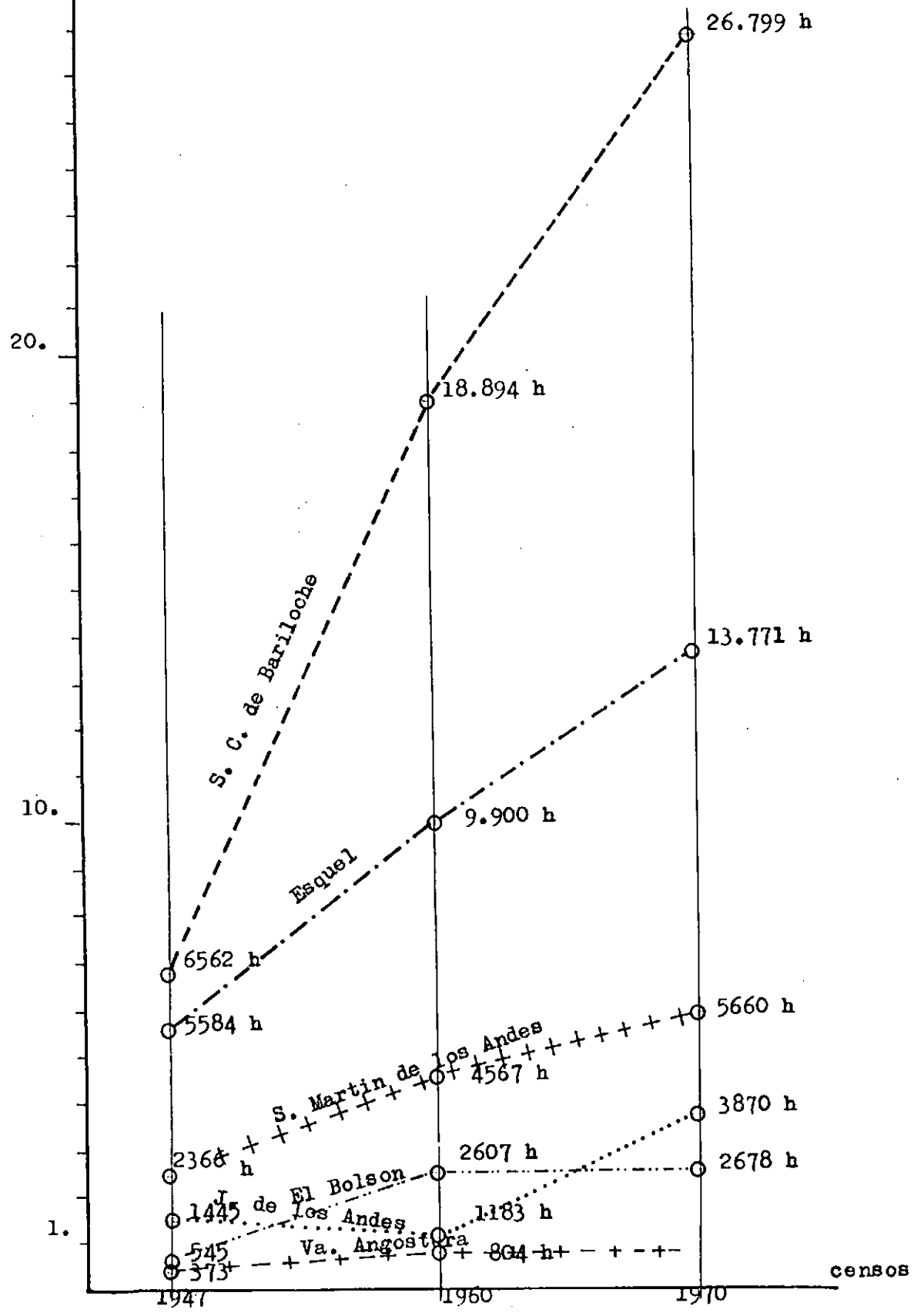
REFERENCIAS

- ⊙ centro regional
- ⊖ centro local de la categoría
- ⊕ centro local de segunda categoría
- villa
- ⊗ poblado
- ⊙ lugar de apoyo turístico
- ⊕ caserío
-

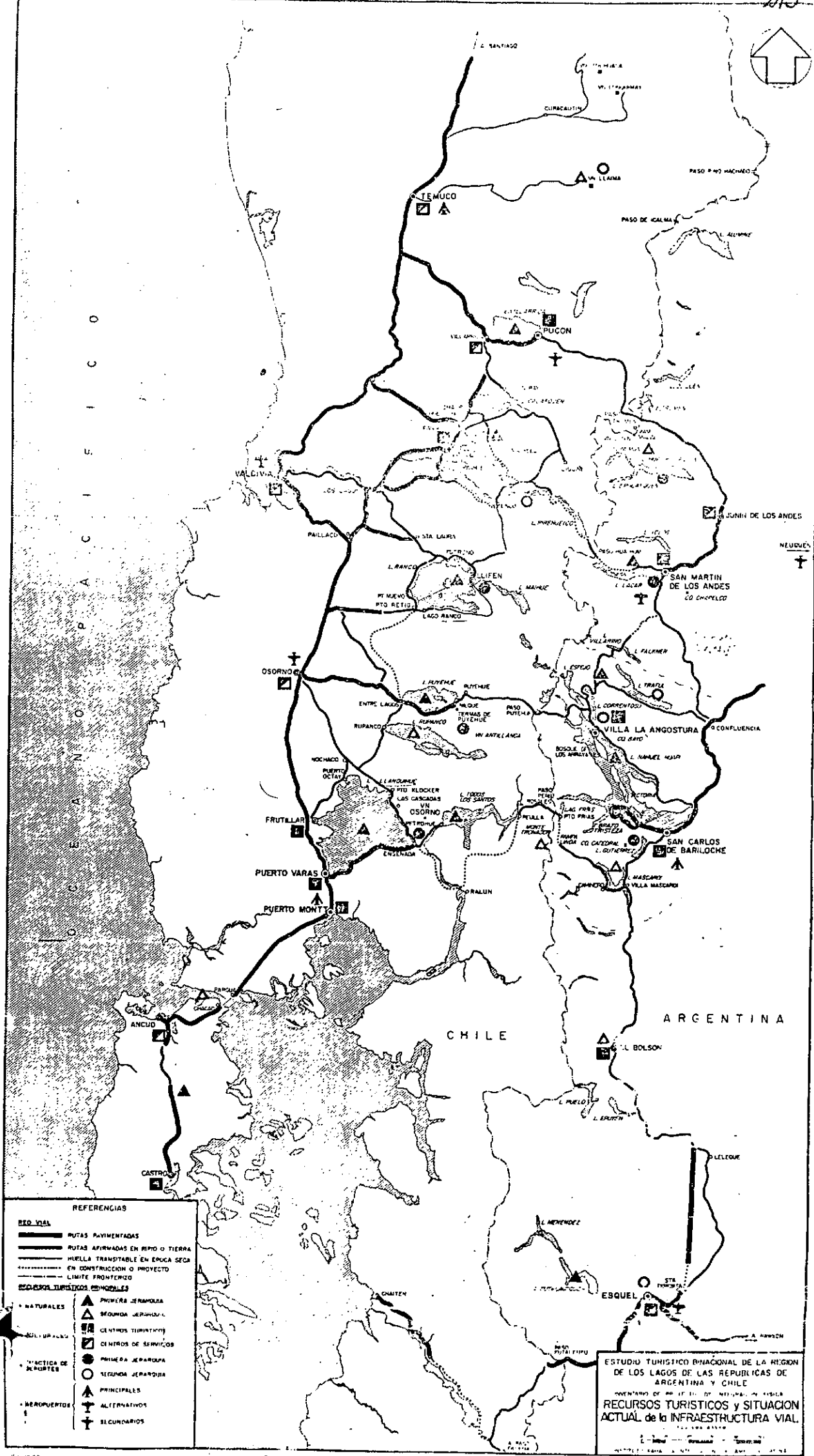


habit.
(miles)

FIGURA 4: EVOLUCION DEMOGRAFICA DE LOS PRINCIPALES CENTROS DE LA REGION.



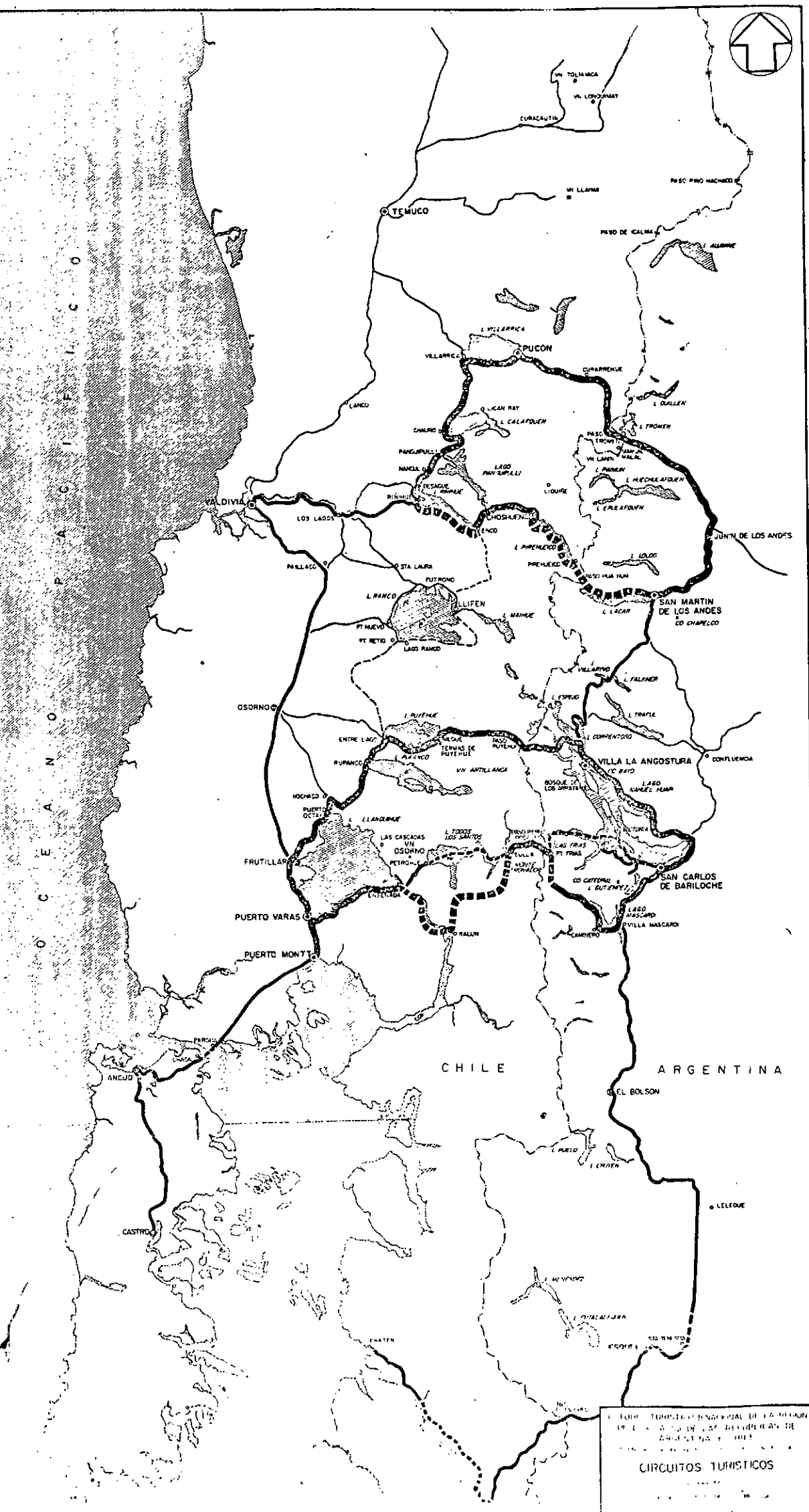
censos



PLANO N° 1

FIGURA 5

... LAS PRINCIPALES SENALIZACIONES EN ESTE MAPA NO SON SIMBOLOS DEL SISTEMA NACIONAL DE SENALIZACION VIAL ...



LE TOURISTES DE LA REGION
 DE LA PATAGONIA ARGENTINE
 EN 1955
CIRCUITOS TURISTICOS
 1955

FIGURA 6

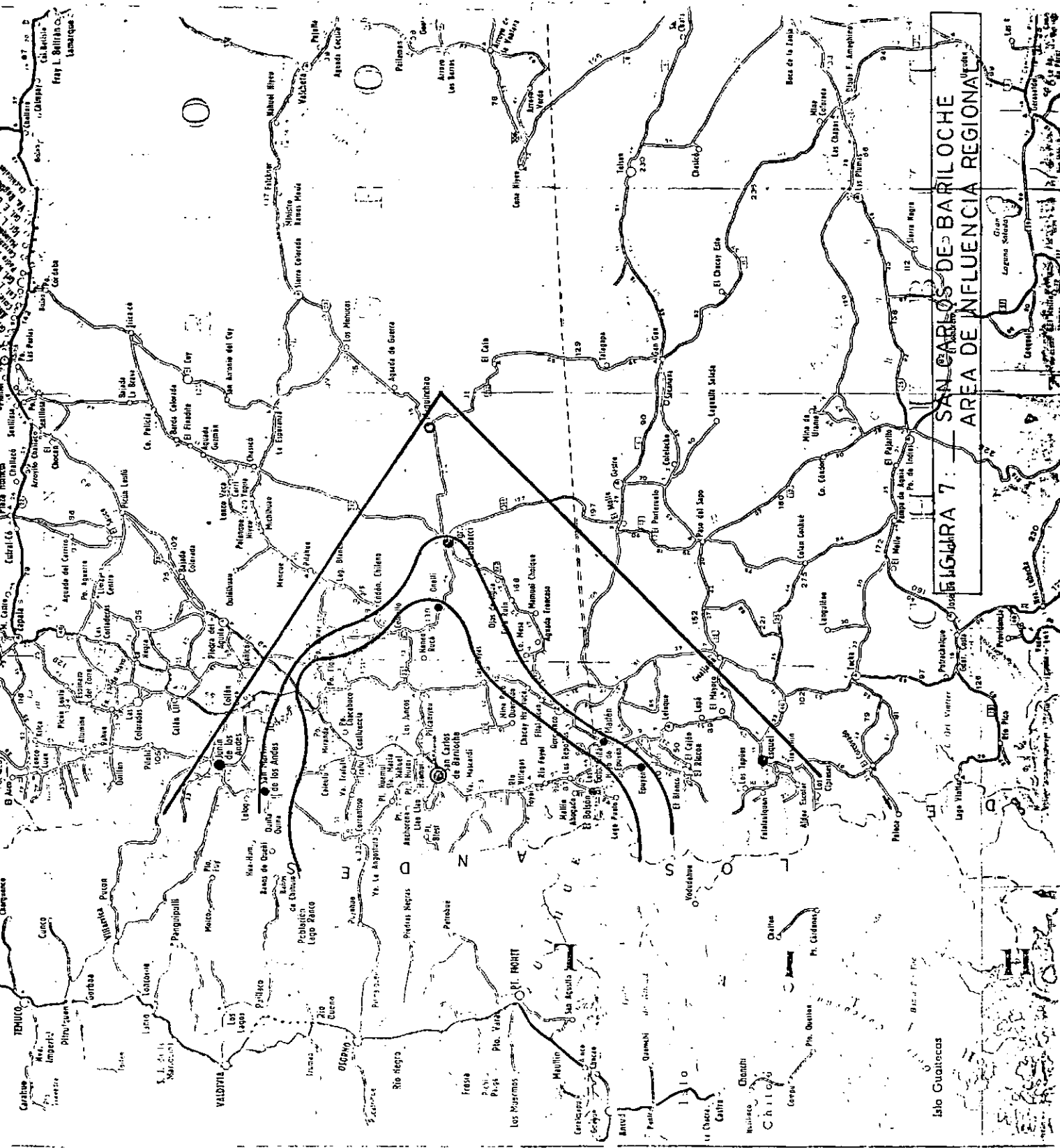
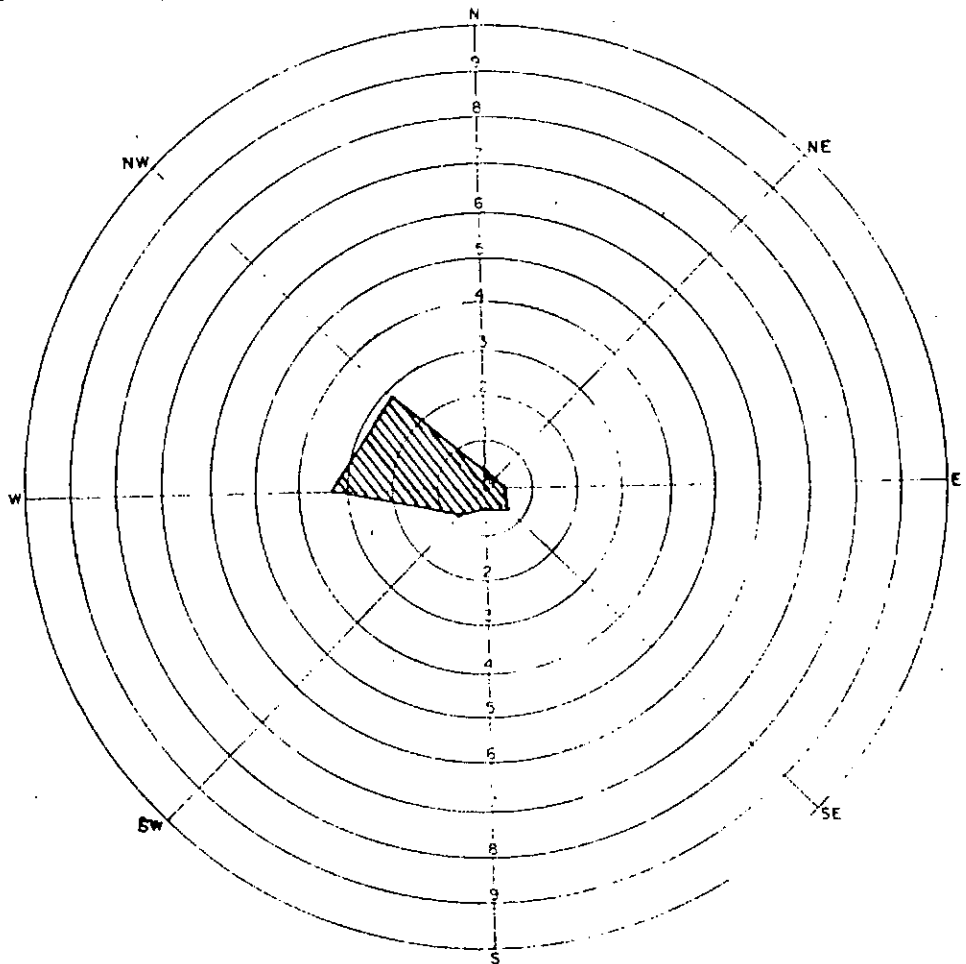


FIGURA 7 — SAN CARLOS DE BARILOCHE
AREA DE INFLUENCIA REGIONAL

Isla Gualteacas

FIGURA 8a.- VIENTOS



Régimen de vientos en S. C. de Bariloche

FIGURA 8b.- MARCHA ANUAL DE LA TEMPERATURA EN S. C. DE BARILOCHE.
(Período 1901-50)

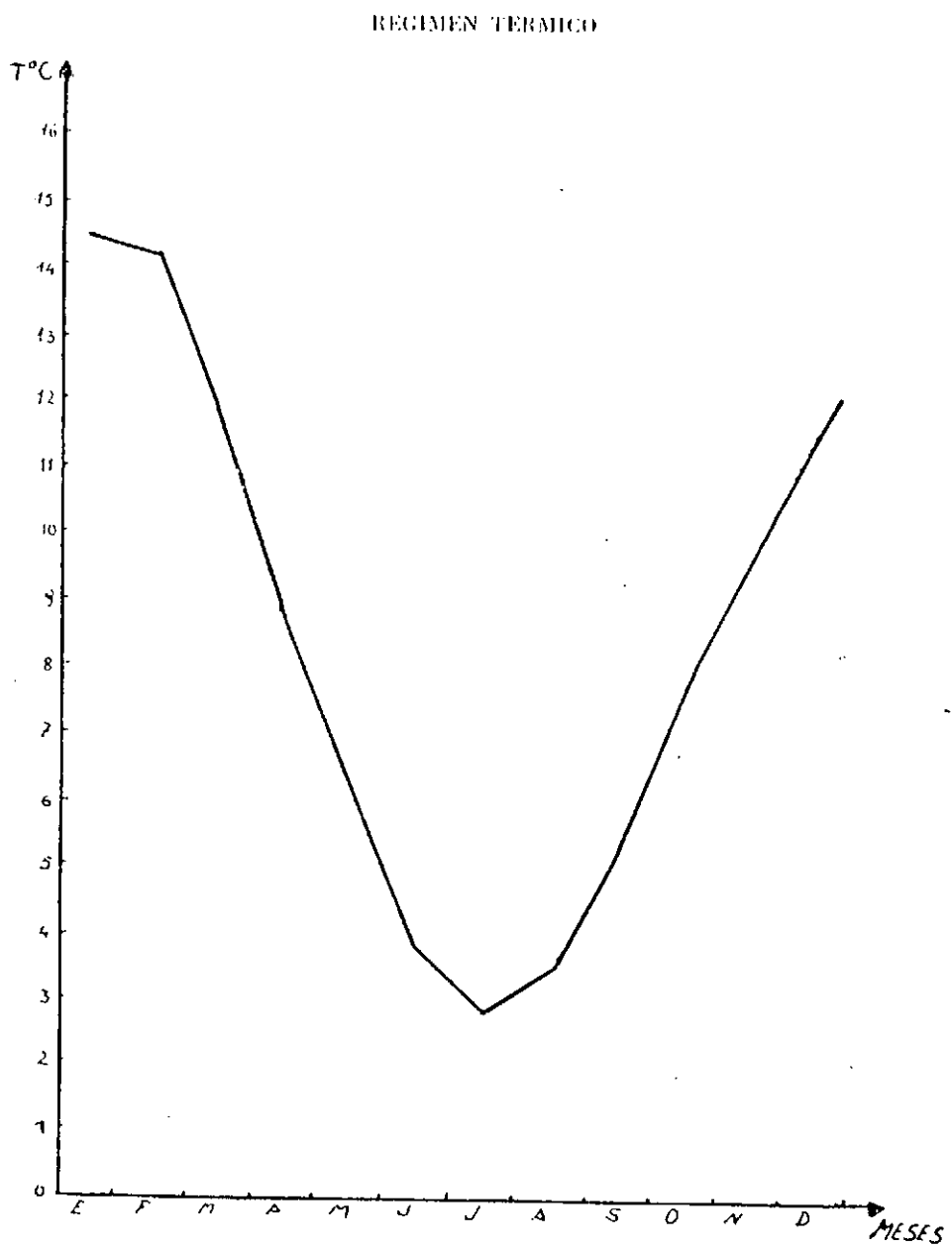


FIGURA 8c.- PRECIPITACIONES

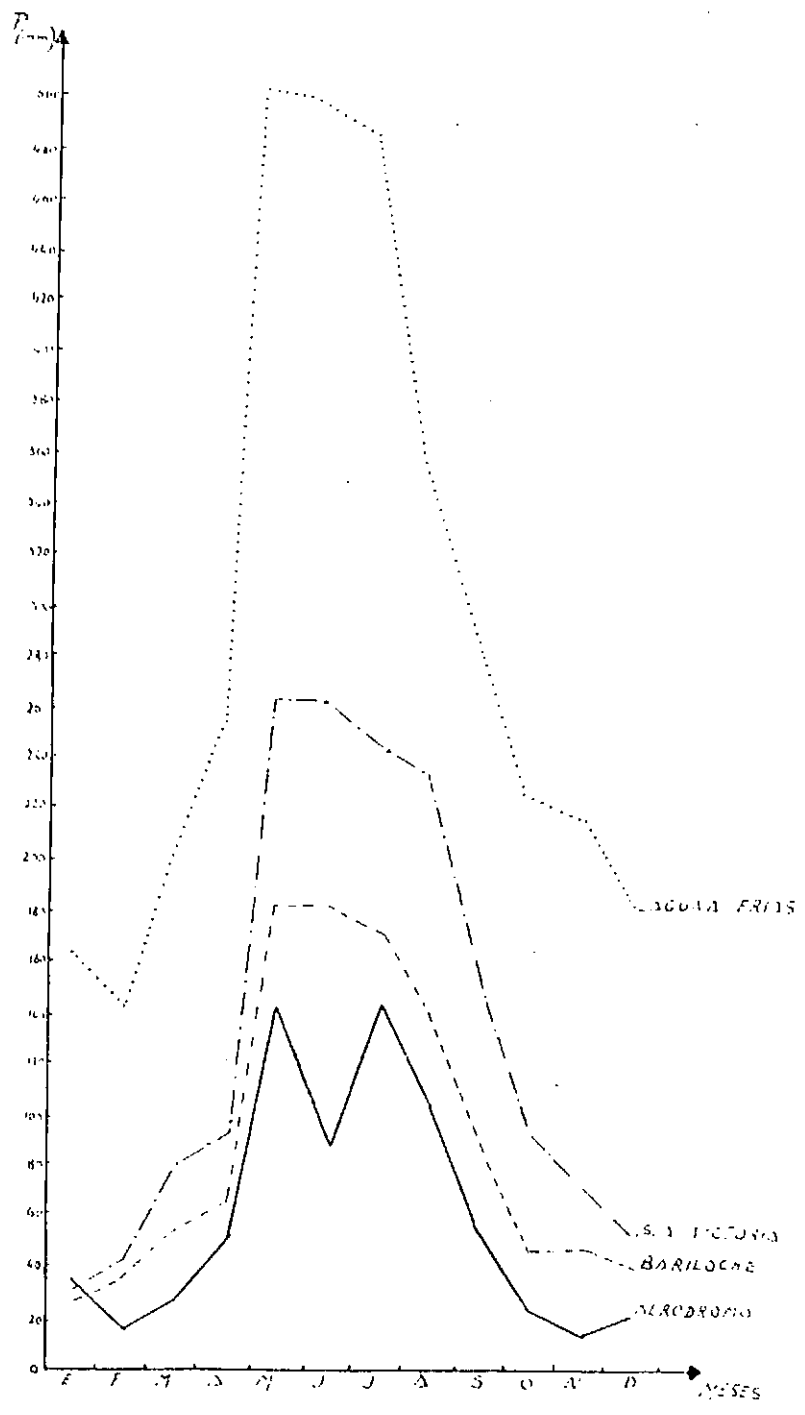
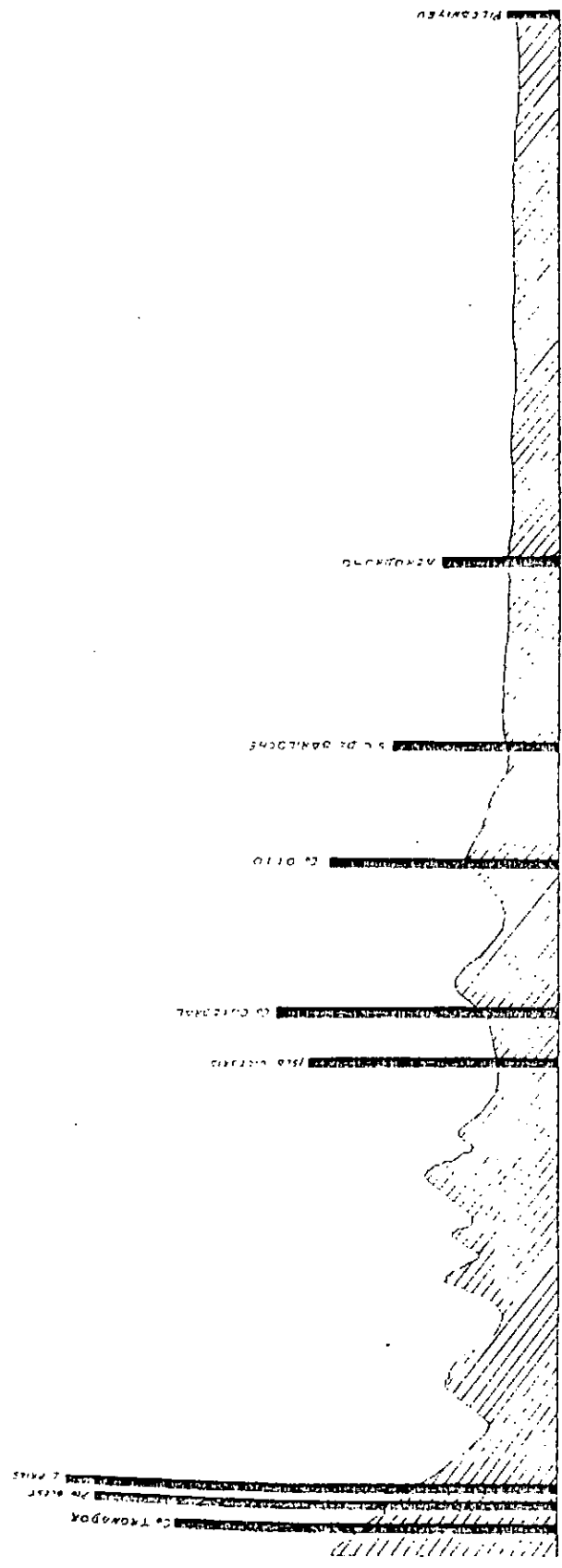
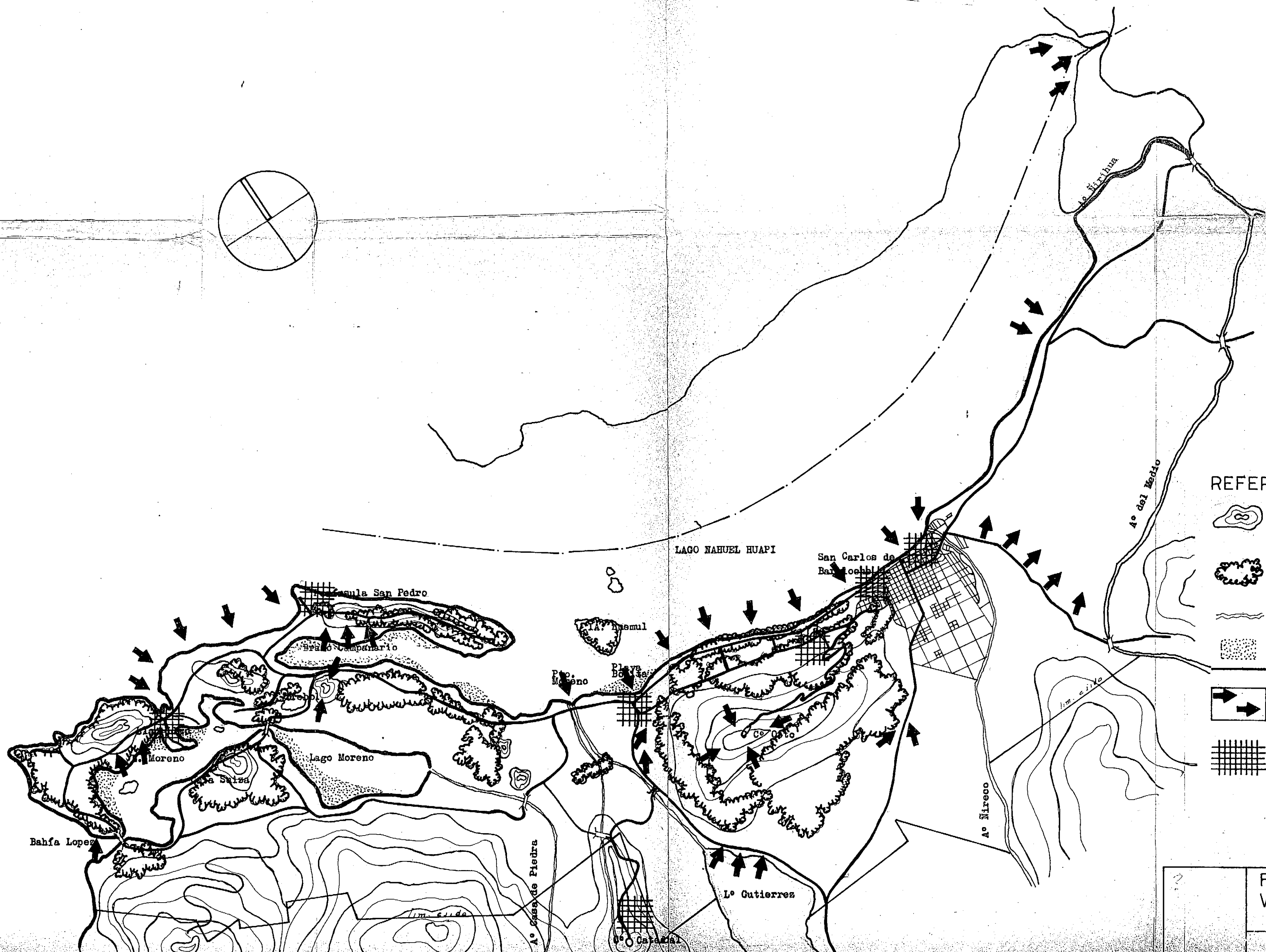


FIGURA 8d.- PRECIPITACIONES



— Perfil topográfico entre 70° 15' y 71° 45' W en la línea latitudinal de 41° 10' S y precipitación media anual



REFERENCIAS


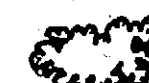




-  CERROS Y MONTAÑAS
-  AREAS ARBOLADAS
-  ARROYOS
-  AREAS TRANQUILAS DE LAGOS CAMINOS Y RUTAS
-  VISUALES PANORAMICAS
-  VALORES AMBIENTALES

FIGURA 9
VALORES PAISAJISTICOS

ESC:	1:
FECHA:	SEPT 77



REFERENCIAS:

○ SEDE JUNTA VECINAL (ex)

URBANAS:

- 1 Belgrano Sud
- 2 Las Quintas
- 3 B° Belgrano Sudeste
- 4 La Alcaidía
- 5 B° Alto Belgrano
- 6 B° I.P.P.V.
- 7 9 de Julio
- 8 Final de la calle Mitre
- 9 Ceferino Namuncurá
- 10 B° La Cumbre
- 11 B° Industrial Nireco
- 12 12 de Octubre

ESTADO:

- 13 La Cascada
- 14 Melipal
- 15 Villa Don Bosco
- 16 Colonia Suiza
- 17 Penins. San Pedro
- 18 Llao Llao
- 19 Playa Bonita
- 20 Parque Montelindo
- 21 Rancho Grande
- 22 Pque. Tres Lagos

FIGURA 10.
LOCALIZACION DE JUNTAS VECINALES (EX)

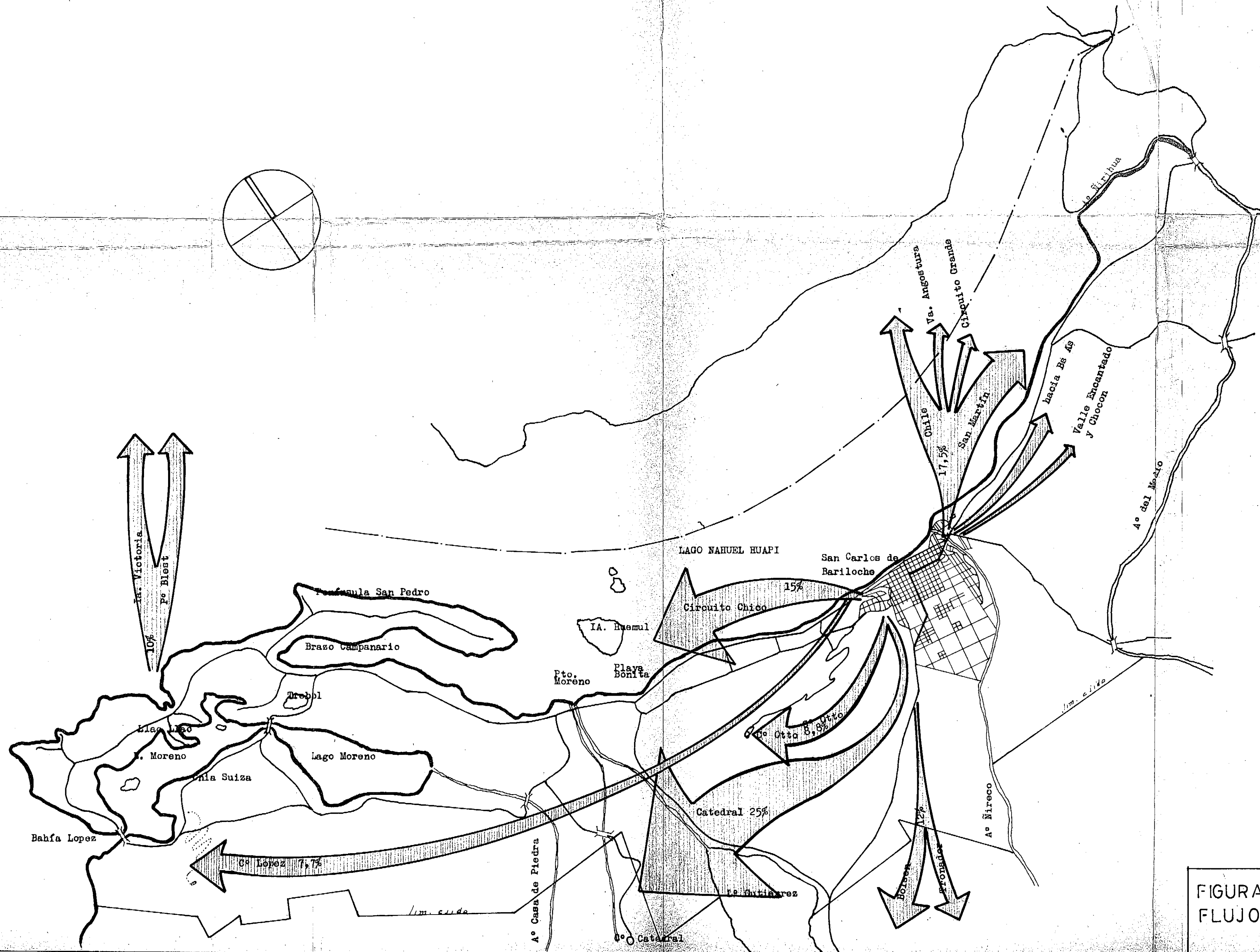
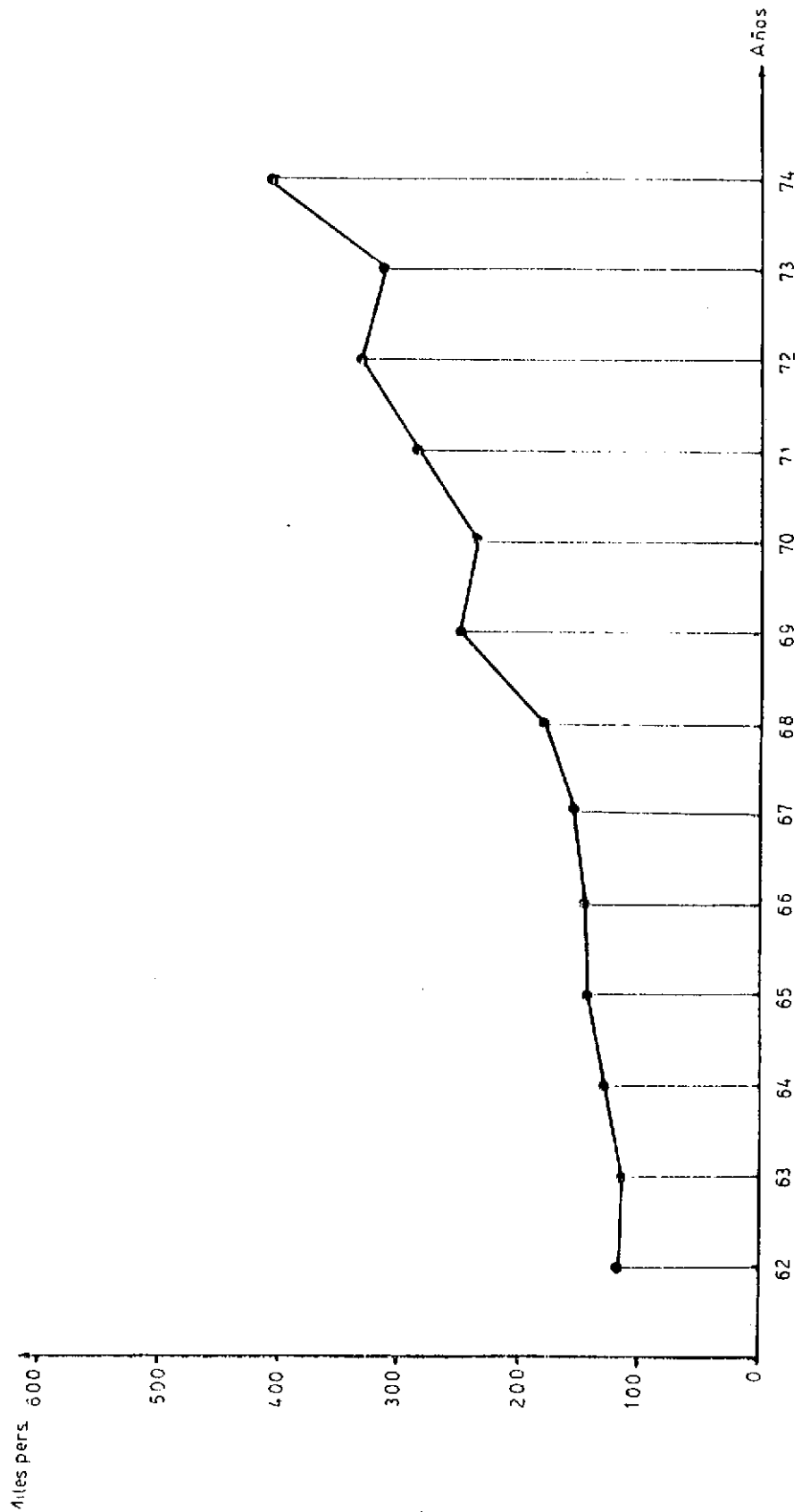


FIGURA 11
FLUJO DE TRANSPORTE TURISTICO

FIGURA 12.- FLUJO ANUAL DE TURISTAS A SAN CARLOS DE BARILOCHE



Fuente: Secretaría de Turismo

FIGURA 13.- CUADRO N.º 14

FLUJO MENSUAL DE TURISTAS A SAN CARLOS DE BARILOCHE

Mes	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Enero	20.489	24.057	27.770	25.956	35.265	41.589	36.310
Febrero	17.251	20.586	24.447	23.999	28.346	23.655	28.540
Marzo	11.996	11.442	10.567	14.213	12.207	10.933	12.842
Abril	7.612	6.931	7.534	9.606	5.907	5.808	9.600
Mayo	6.405	4.133	5.734	3.606	3.155	5.593	5.005
Junio	3.268	2.730	5.021	3.979	3.979	3.705	4.470
Julio	7.216	6.221	9.096	9.565	10.313	11.155	16.941
Agosto	5.666	4.530	4.304	6.950	5.504	5.490	8.149
Setiembre	5.830	4.224	5.631	5.774	6.046	5.265	7.092
Octubre	6.473	5.594	6.899	7.721	8.203	7.105	10.195
Noviembre	7.617	7.069	7.739	9.144	8.933	9.391	11.797
Diciembre	19.029	12.720	12.105	13.795	14.169	13.732	26.930
TOTALES	210.352	211.627	225.719	210.299	244.110	251.261	275.175

FIG. 13.- (Continuación)
FLUJO MENSUAL DE TURISTAS A SAN CARLOS DE BARILOCHE

Mes	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Enero	59.552	54.097	59.206	68.450	49.379	62.000	65.328
Febrero	49.777	36.484	45.552	52.940	45.331	67.595	72.628
Marzo	23.550	19.495	24.661	30.453	24.754	39.035	31.360
Abril	15.336	13.001	16.054	17.804	25.995	26.103	27.221
Mayo	3.912	7.123	9.321	7.949	12.203	13.376	19.602
Junio	6.648	6.792	7.294	7.126	10.225	12.229	17.094
Julio	13.033	19.013	23.217	35.234	27.905	37.123	36.259
Agosto	3.604	8.564	11.962	14.090	16.004	24.463	17.512
Setiembre	9.511	9.594	10.029	12.659	14.527	18.744	-
Octubre	11.069	12.143	13.476	13.201	18.975	23.324	-
Noviembre	13.452	18.484	13.351	16.654	20.634	23.923	-
Diciembre	21.591	29.169	47.973	46.190	49.114	49.514	-
TOTALES	246.555	234.259	232.516	323.000	310.236	403.770	297.364

Fuente: Elaboración propia sobre datos de la Secretaría de Turismo.

FIGURA 14: TURISTAS SEGUN EL MEDIO DE TRANSPORTE UTILIZADO ANUAL
(SAN CARLOS DE BARILOCHE)

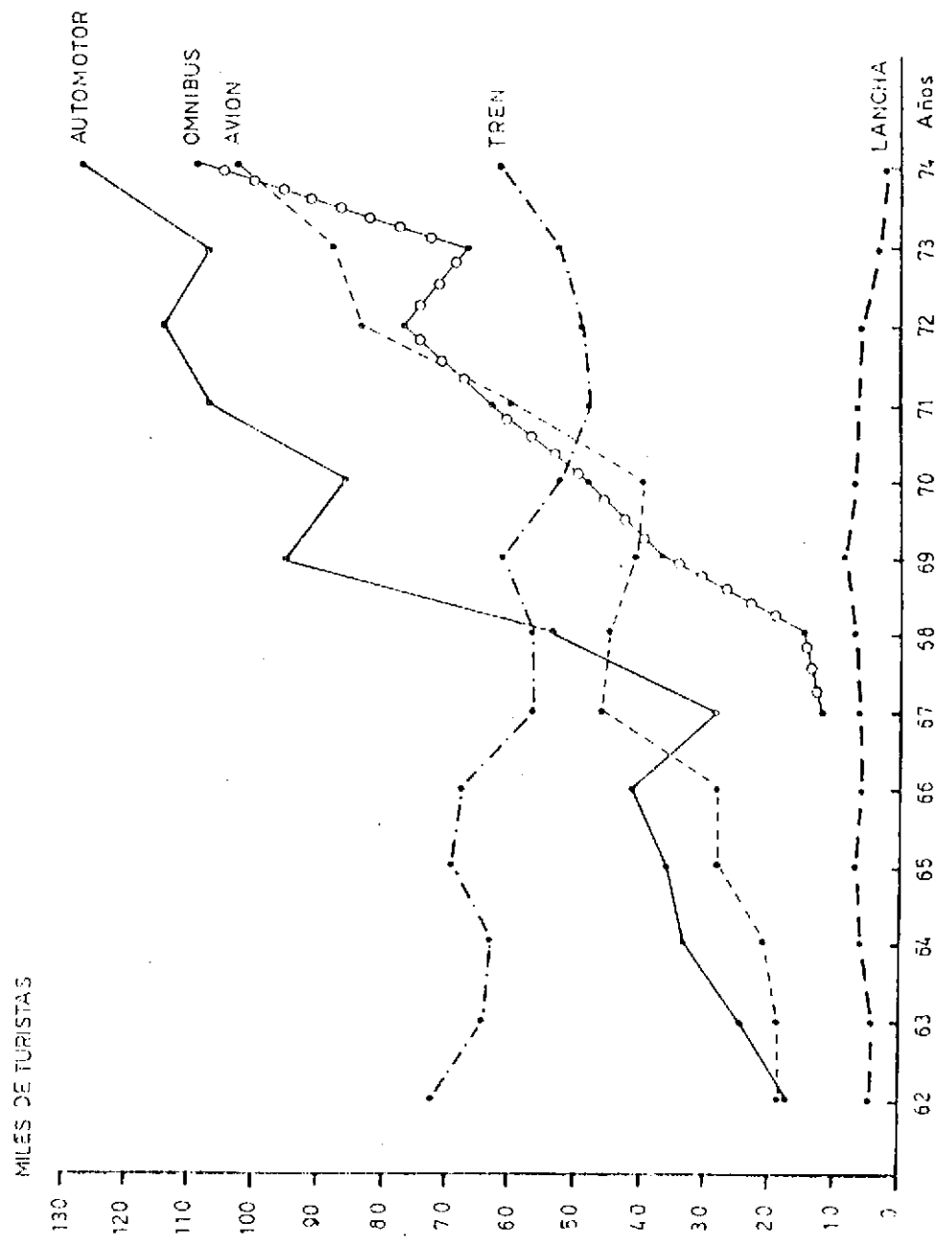
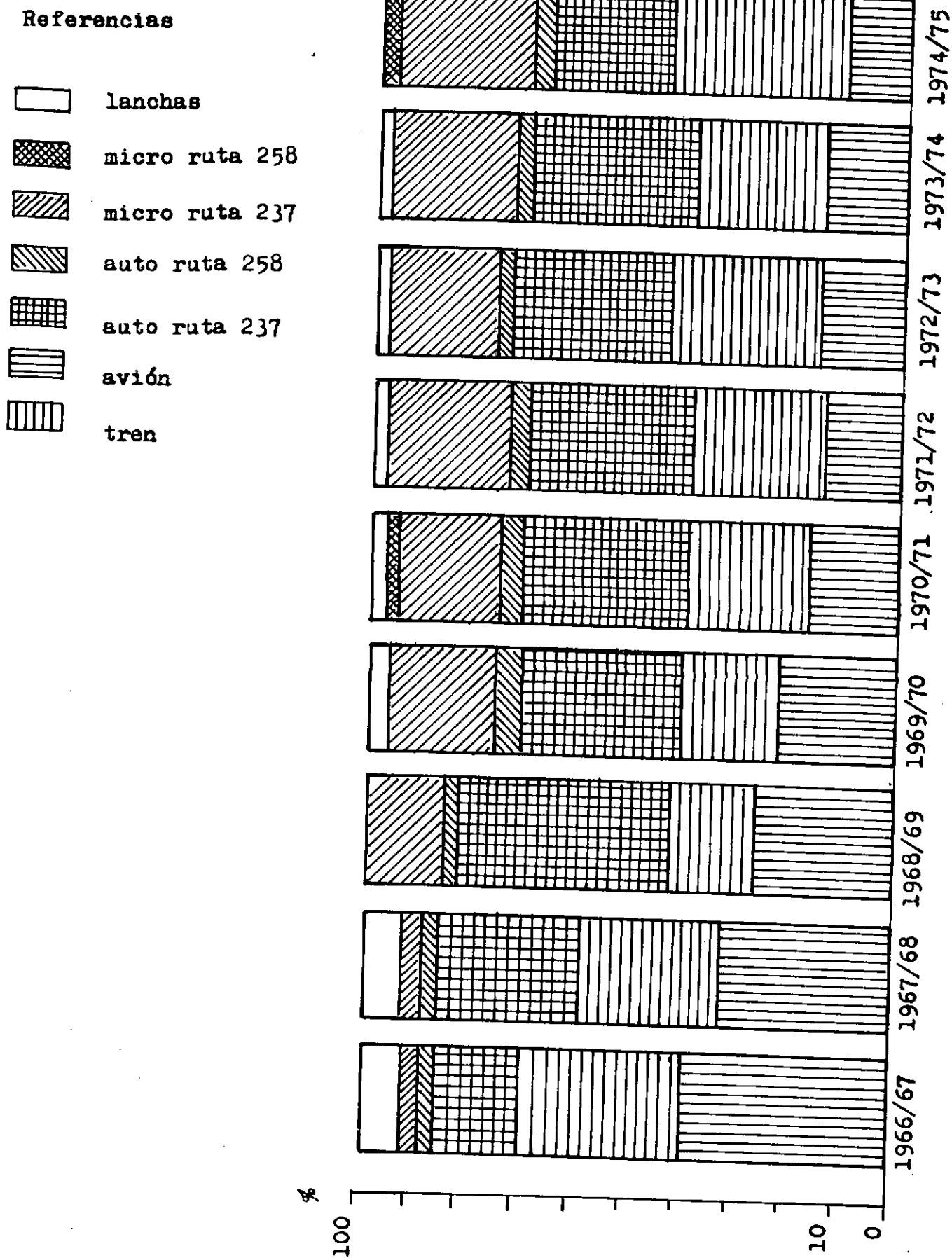


Fig. 15: DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE TURISTAS A S.C. DE BARILOCHE SEGUN MEDIOS DE TRANSPORTES UTILIZADOS.

Años turísticos 1966/67 a 1974/75



TURISTAS SEGUN EL MEDIO DE TRANSPORTE UTILIZADO
 SAN CARLOS DE BARILOCHE ALTA TEMPORADA (Enero-Abril)

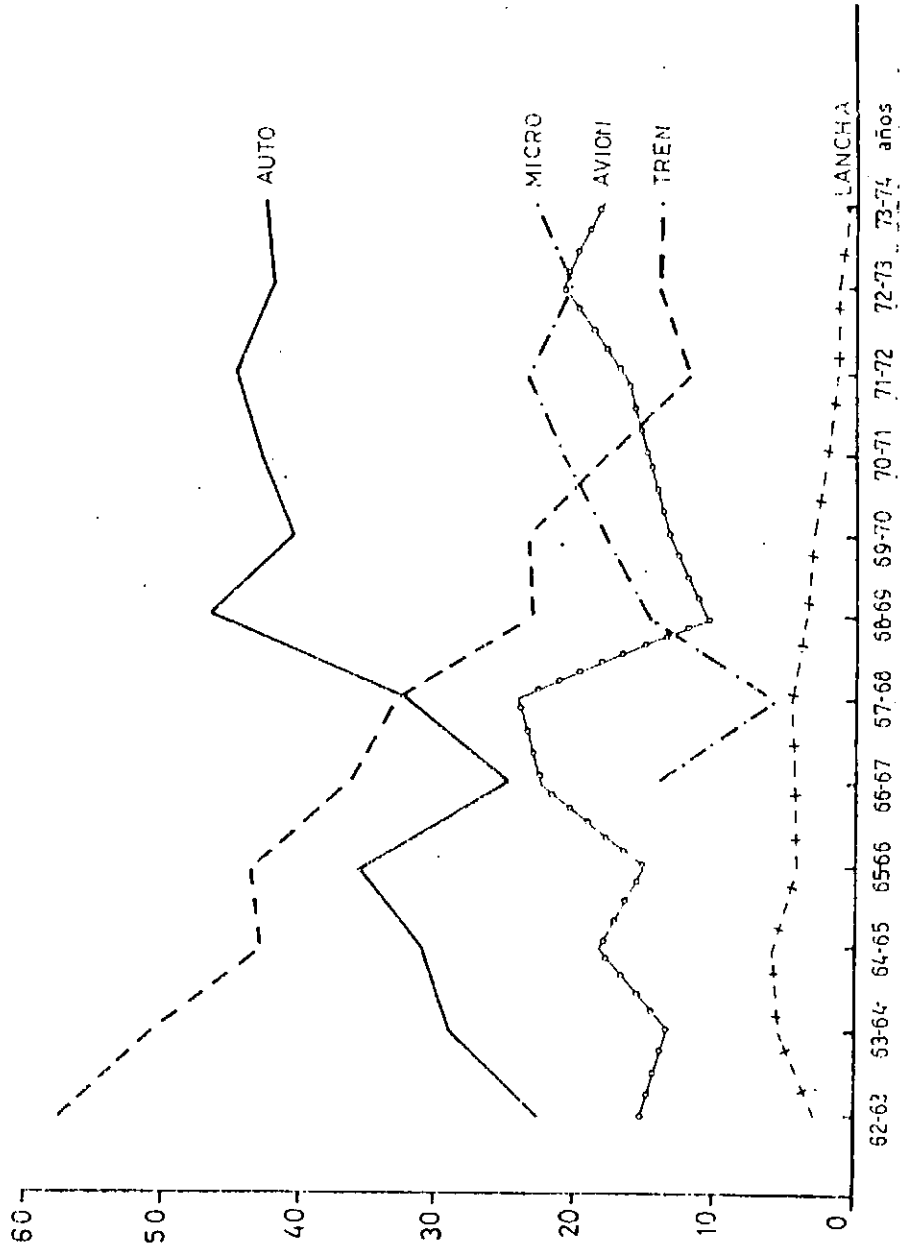
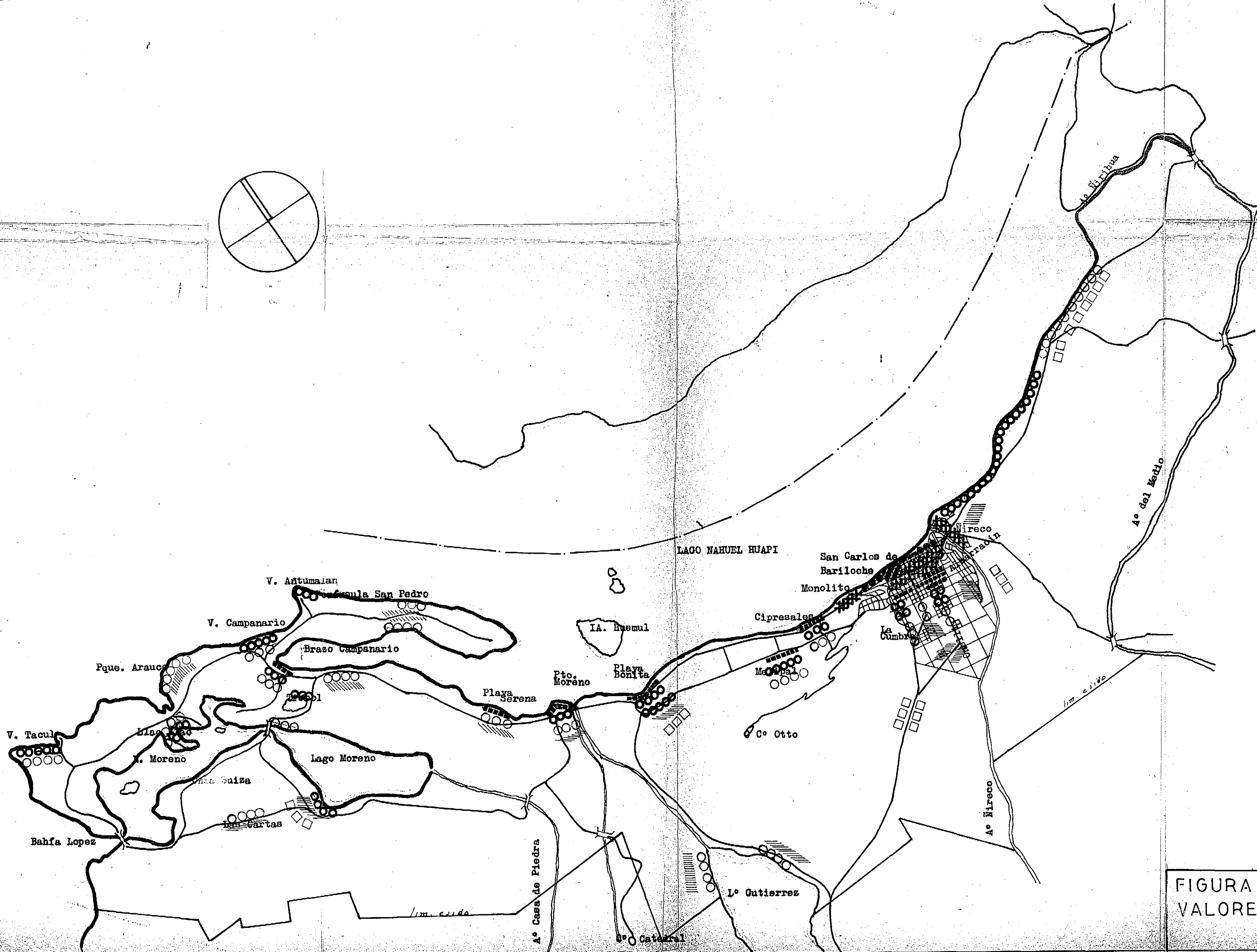


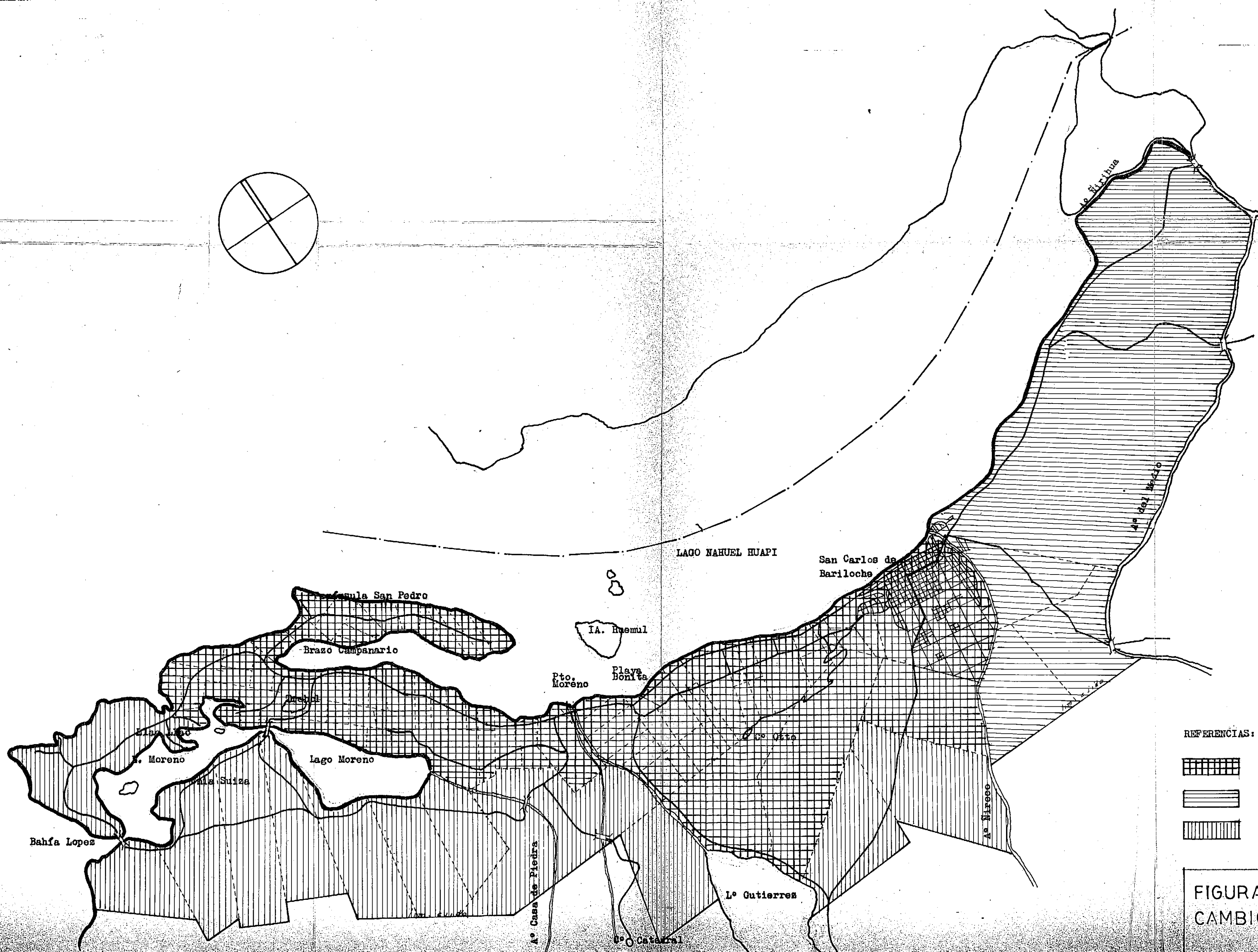
FIGURA 16: TURISTAS SEGUN MEDIOS DE TRANSPORTES (ALTA TEMPORADA)



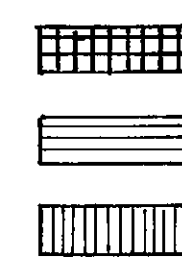
REFERENCIAS

	Nivel 1 : 60-80 \$/m ²
	" 2 : 30-60
	" 3 : 30-10
	" 4 : 4-5
	" 5 : 3-4
	" 6 : 2-2,5
	" 7 : 0.8
	" 8 : 0.4-0.2

FIGURA 17
VALORES DE LA TIERRA



REFERENCIAS:



Ejido original (1920)

Primera ampliación (1944)

Segunda ampliación (1958)

FIGURA 18
CAMBIOS DE LIMITES DEL EJIDO

FIGURA 19:RELIEVE PLANTA URBANA

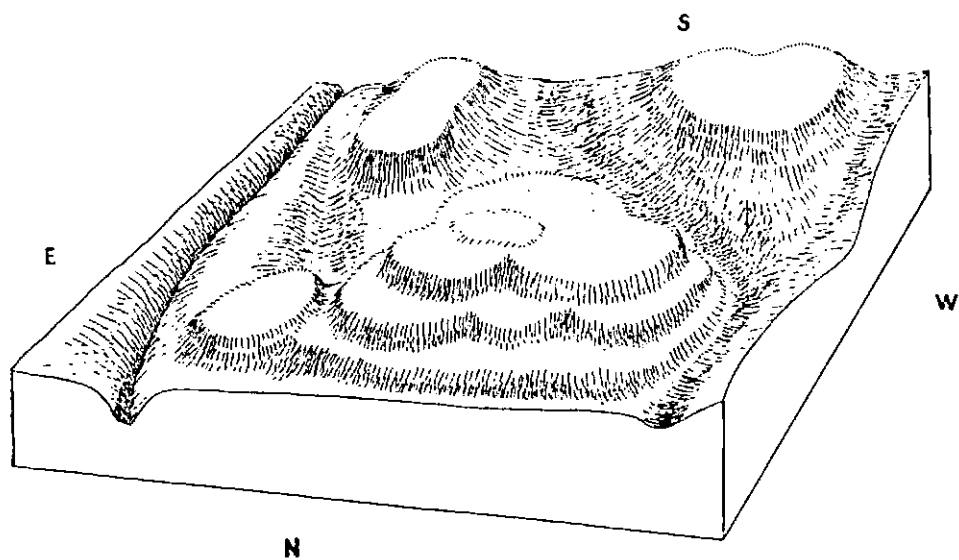
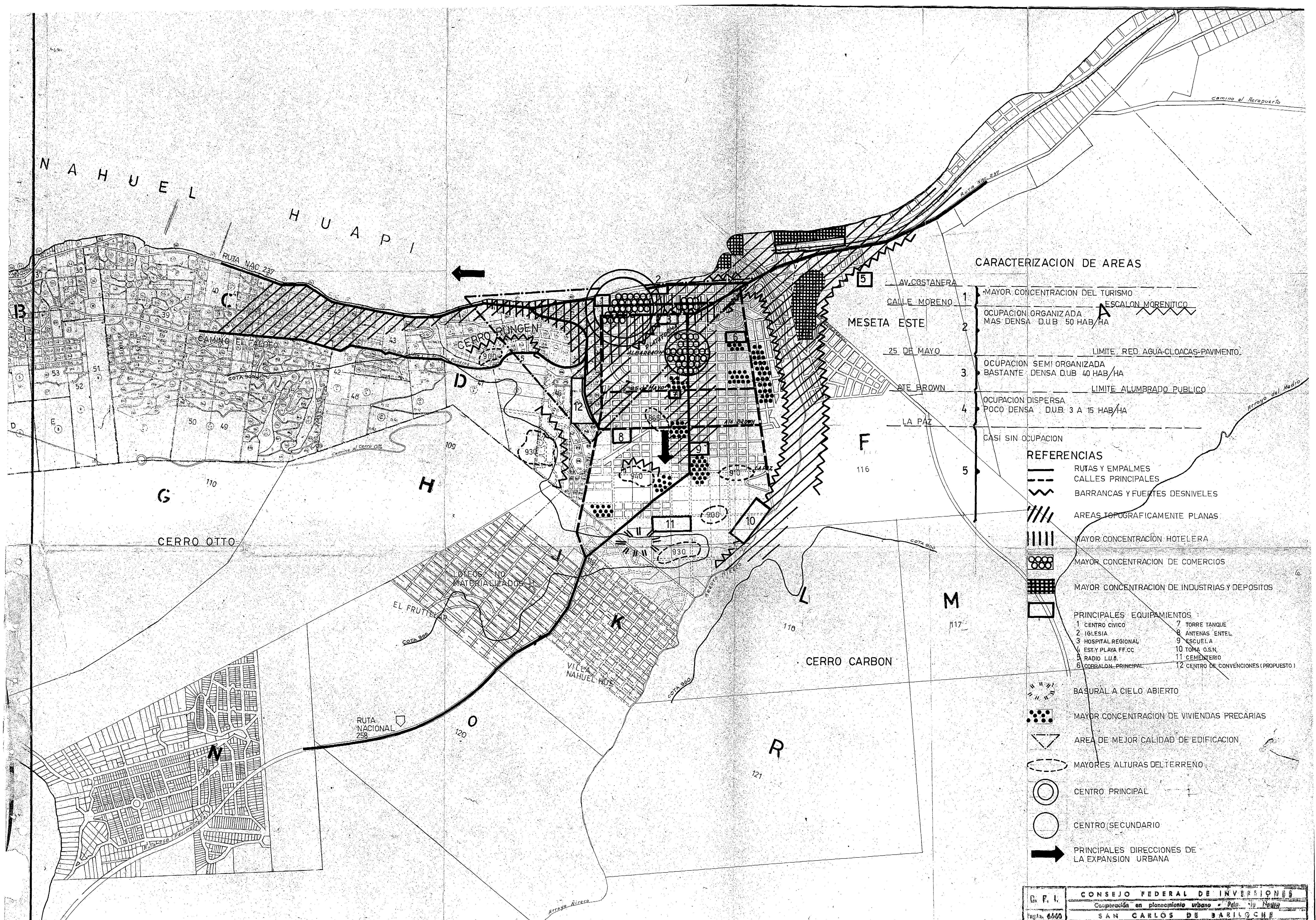


Fig. — Block-diagrama de San Carlos de Bariloche



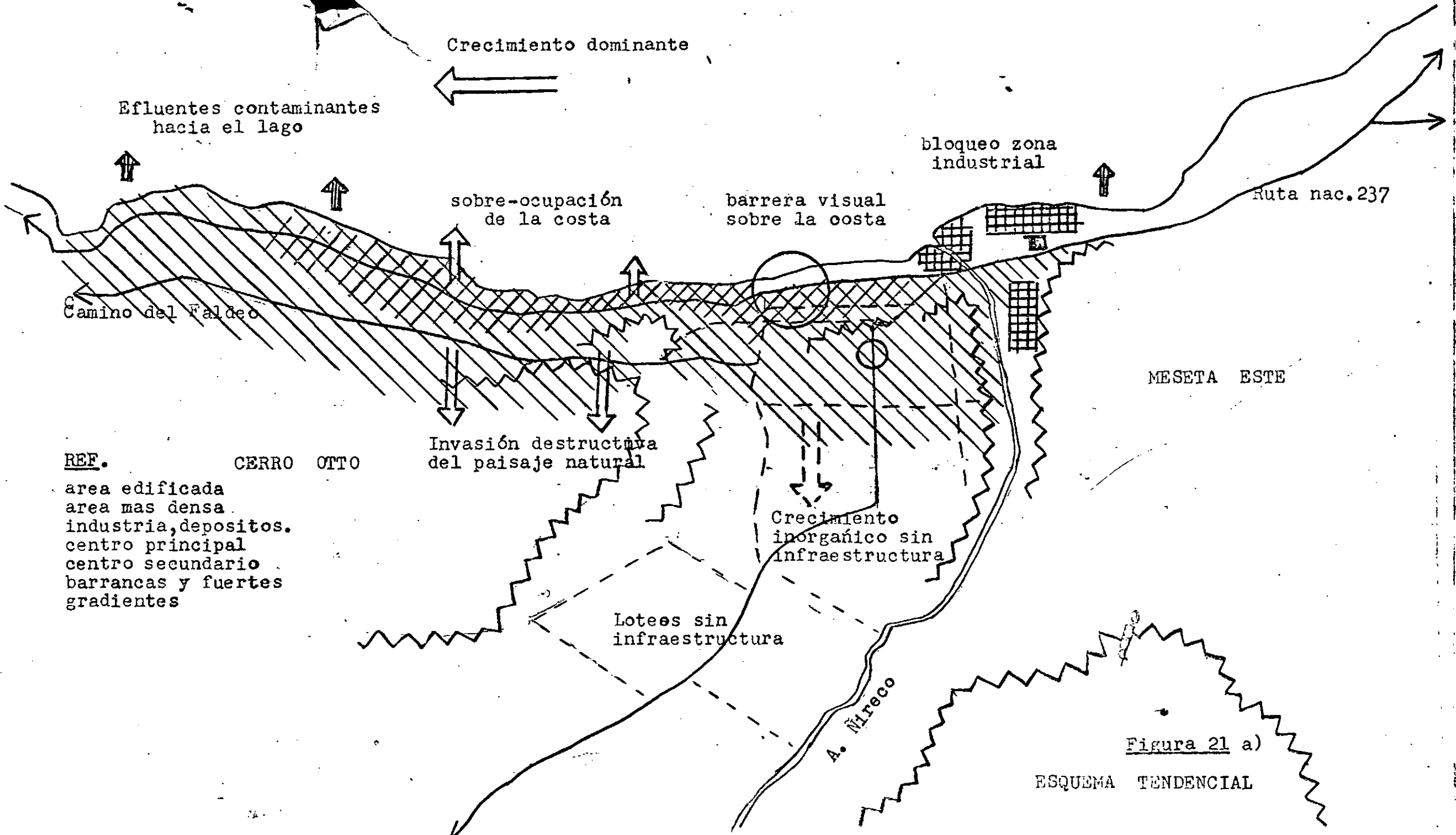
CARACTERIZACION DE AREAS

AV. COSTANERA	1	MAYOR CONCENTRACION DEL TURISMO
CALLE MORENO	2	OCUPACION ORGANIZADA MAS DENSA D.U.B. 50 HAB/HA
MESETA ESTE	3	OCUPACION SEMI ORGANIZADA BASTANTE DENSA D.U.B. 40 HAB/HA
25 DE MAYO	4	OCUPACION DISPERSA POCO DENSA D.U.B. 3 A 15 HAB/HA
ATE BROWN	5	CASI SIN OCUPACION
LA PAZ		

REFERENCIAS

- RUTAS Y EMPALMES
- CALLES PRINCIPALES
- BARRANCAS Y FUENTES DESNIVELES
- AREAS TOPOGRAFICAMENTE PLANAS
- MAYOR CONCENTRACION HOTELERA
- MAYOR CONCENTRACION DE COMERCIOS
- MAYOR CONCENTRACION DE INDUSTRIAS Y DEPOSITOS
- PRINCIPALES EQUIPAMIENTOS:**
 - 1 CENTRO CIVICO
 - 2 IGLESIA
 - 3 HOSPITAL REGIONAL
 - 4 EST. Y PLAYA FF.CC.
 - 5 RADIO L.U.B.
 - 6 COBRALON PRINCIPAL
 - 7 TORRE TANQUE
 - 8 ANTENAS ENTEL.
 - 9 ESCUELA
 - 10 TONIA O.S.N.
 - 11 CEMENTERIO
 - 12 CENTRO DE CONVENCIONES (PROPUESTO)
- BASURAL A CIELO ABIERTO
- MAYOR CONCENTRACION DE VIVIENDAS PRECARIAS
- AREA DE MEJOR CALIDAD DE EDIFICACION
- MAYORES ALTURAS DEL TERRENO
- CENTRO PRINCIPAL
- CENTRO SECUNDARIO
- PRINCIPALES DIRECCIONES DE LA EXPANSION URBANA

G. F. I. CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
 Cooperación en planeamiento urbano - Peta. "de Nueva"
 Mapa 6600 SAN CARLOS DE BARILECHE



Efluentes contaminantes hacia el lago

Crecimiento dominante

bloqueo zona industrial

sobre-ocupación de la costa

barrera visual sobre la costa

Ruta nac. 237

Camino del Faldeo

MESETA ESTE

REF. CERRO OTTO

Invasión destructiva del paisaje natural

Crecimiento inorgánico sin infraestructura

- area edificada
- area mas densa
- industria, depositos.
- centro principal
- centro secundario
- barrancas y fuertes gradientes

Lotees sin infraestructura

A. Mireco

Figura 21 a)

ESQUEMA TENDENCIAL

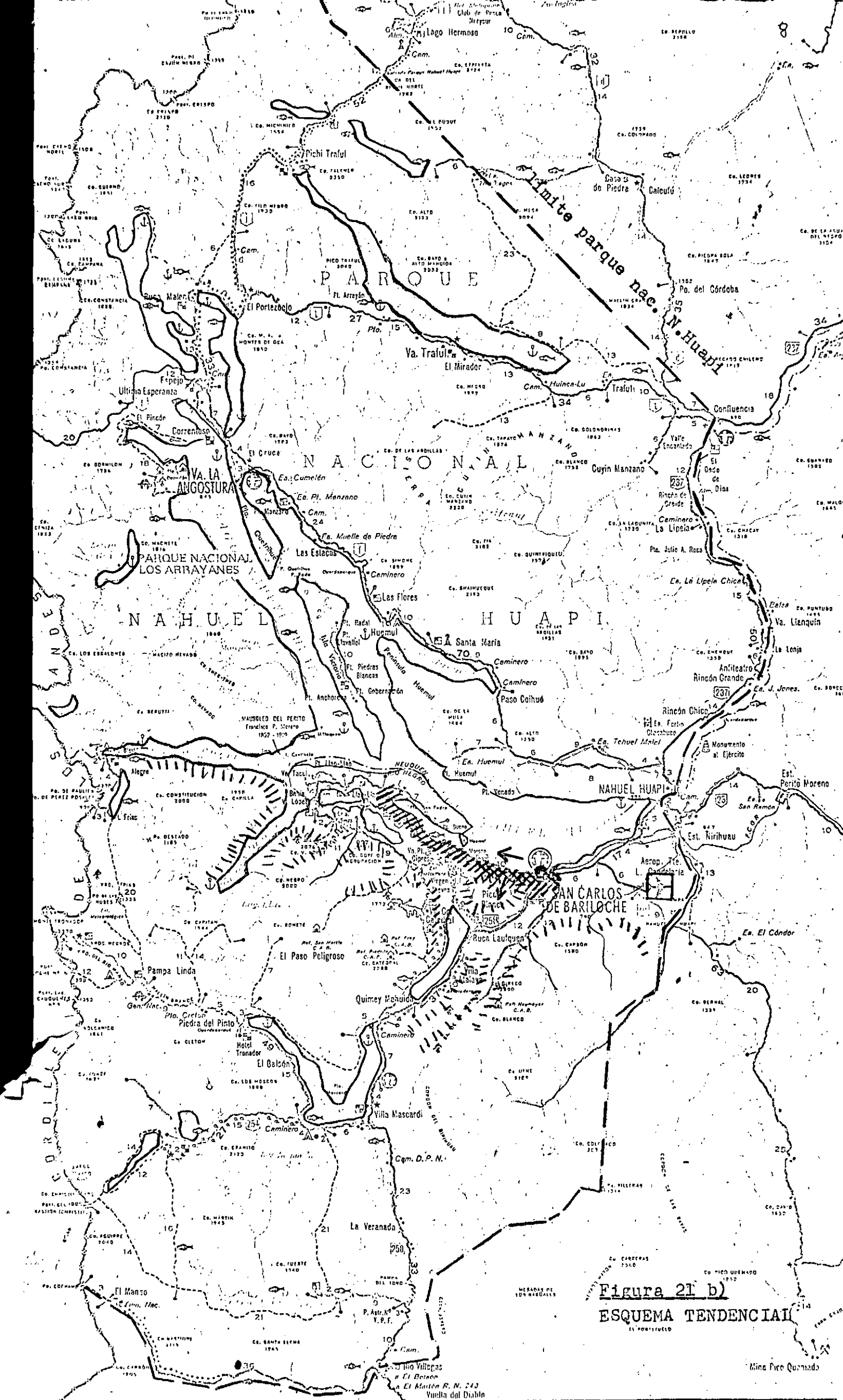


Figura 21 b)
ESQUEMA TENDENCIAL
 EL PORTEZUELO

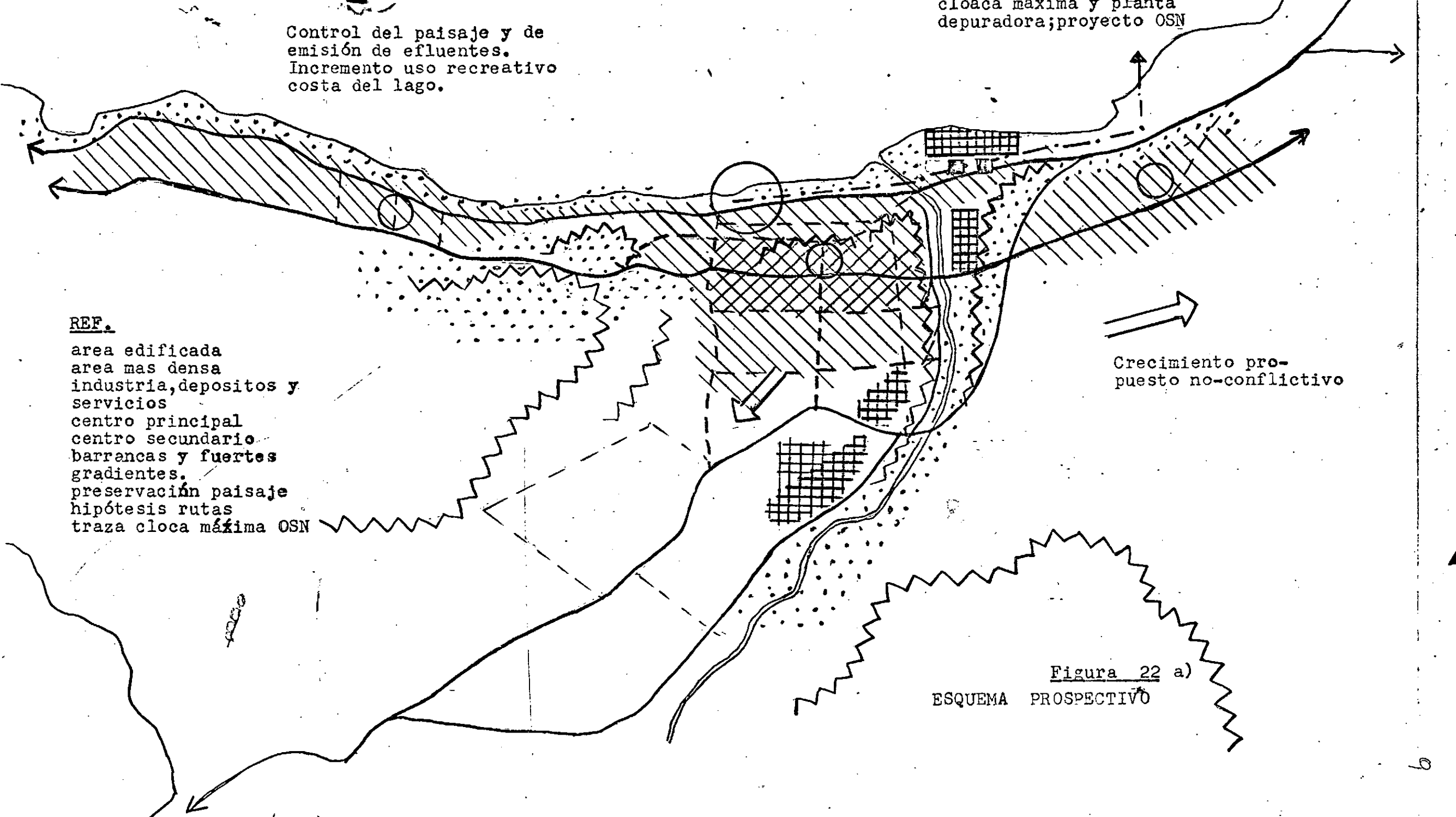
Control del paisaje y de
emisión de efluentes.
Incremento uso recreativo
costa del lago.

cloaca máxima y planta
depuradora; proyecto OSN

REF.
area edificada
area mas densa
industria, depositos y
servicios
centro principal
centro secundario
barrancas y fuertes
gradientes.
preservación paisaje
hipótesis rutas
traza cloca máxima OSN

Crecimiento pro-
puesto no-conflictivo

Figura 22 a)
ESQUEMA PROSPECTIVO



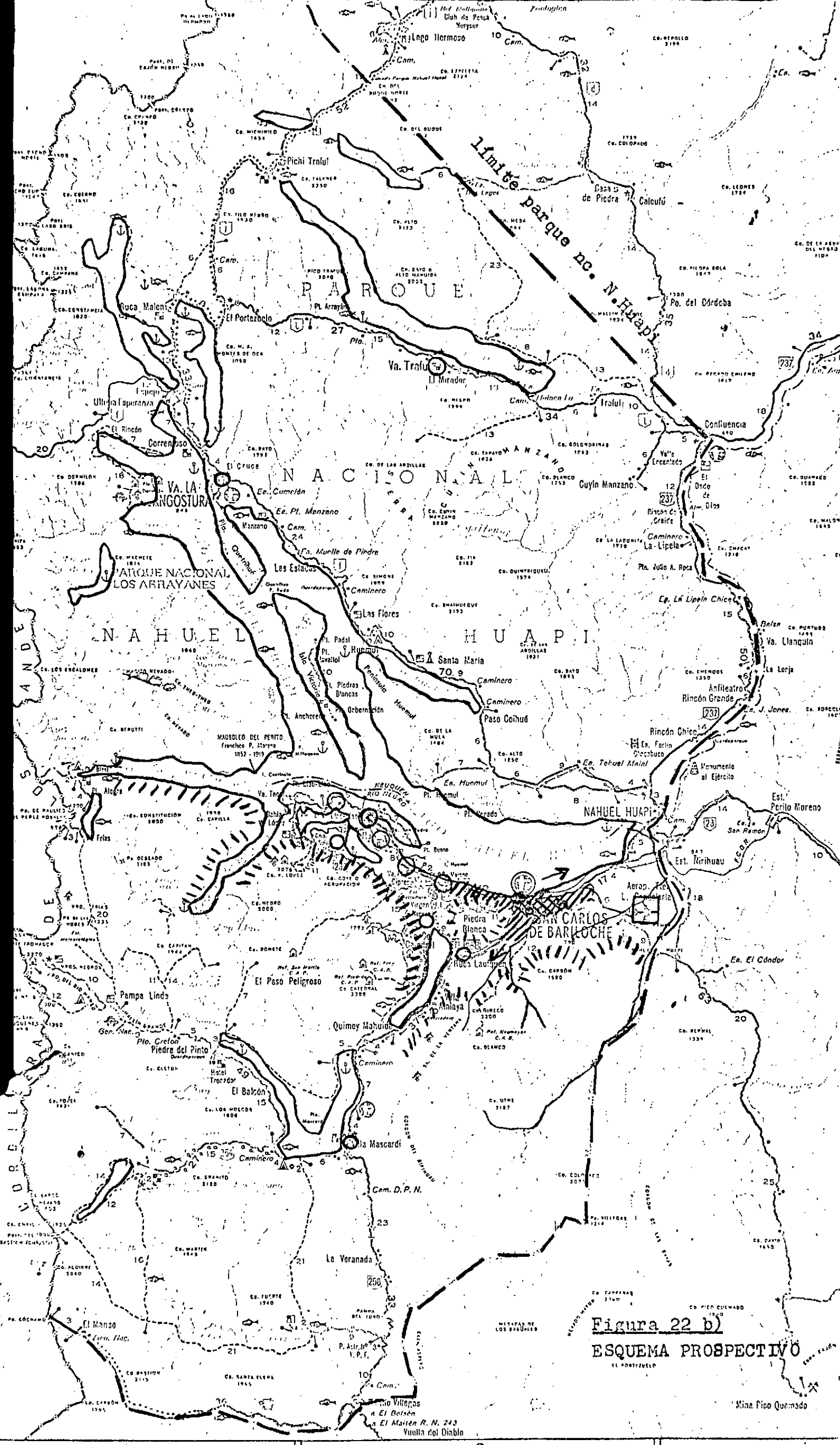


Figura 22 b)
ESQUEMA PROSPECTIVO
 EL PORTEZUELO

COOPERACION EN PLANEAMIENTO URBANO A LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

Expte. 6660.

22300

29

CATALOGADO

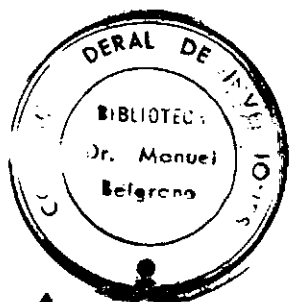
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

758
II

San Carlos de Bariloche

ANALISIS Y DIAGNOSTICO

Cartografia



Dirección de Operaciones

Depto. de Asuntos Sociales

Equipos: - Planeamiento Urbano y Vivienda
- Institucionales

Experta contratada: Arq. Odilia Suárez

F. 331.9

4.39

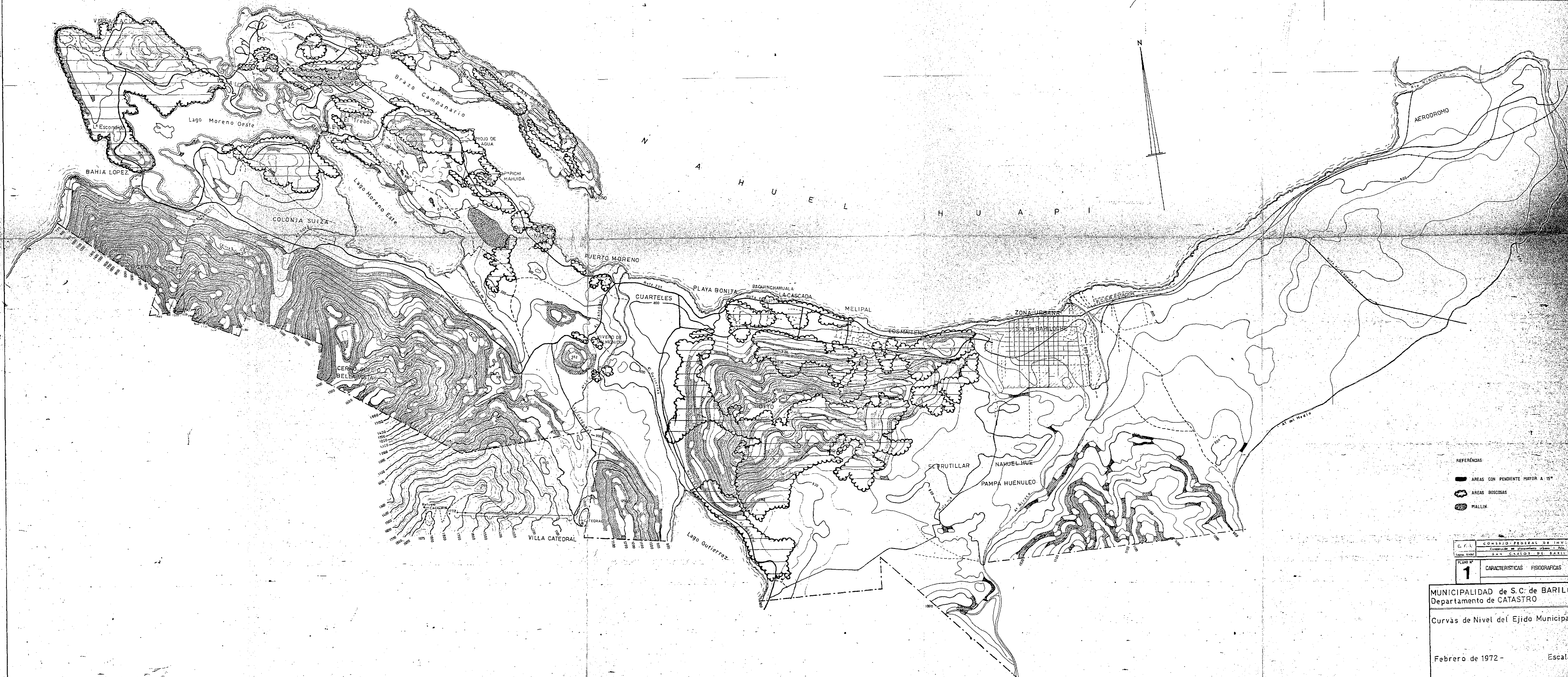
E. 311

Q. 1021540

Buenos Aires, octubre de 1977.

INDICE DE PLANOS

2.1.2. c/:	Pl.	1	Características fisiográficas
2.2.3. a):	"	2	Planta urbana: uso del suelo
2.2.3. b):	"	3	Ejido: uso del suelo
2.2.4. a):	"	4	Planta Urbana: altura de edificación
2.2.4. a):	"	5	Planta Urbana: calidad de edificación
2.2.5. :	"	6	Distribución espacial de la población
2.3. :	"	7	Ejido: Infraestructura de servicios
2.3. :	"	8	Planta Urbana: Infraestructura de servicios
2.4.1. b):	"	9	Red vial y circulación urbana
2.4.1. d):	"	10	Transporte urbano automotor
2.4.1. d):	"	11	Clasificación de industria
2.6.1. c):	"	12	Clasificación de hotelería
3.2.2. :	"	13	Ritmo de expansión de los parcelamientos



- REFERENCIAS
- AREAS CON PENDIENTE MAYOR A 15°
 - ☁ AREAS BOSCOSAS
 - MALLIN

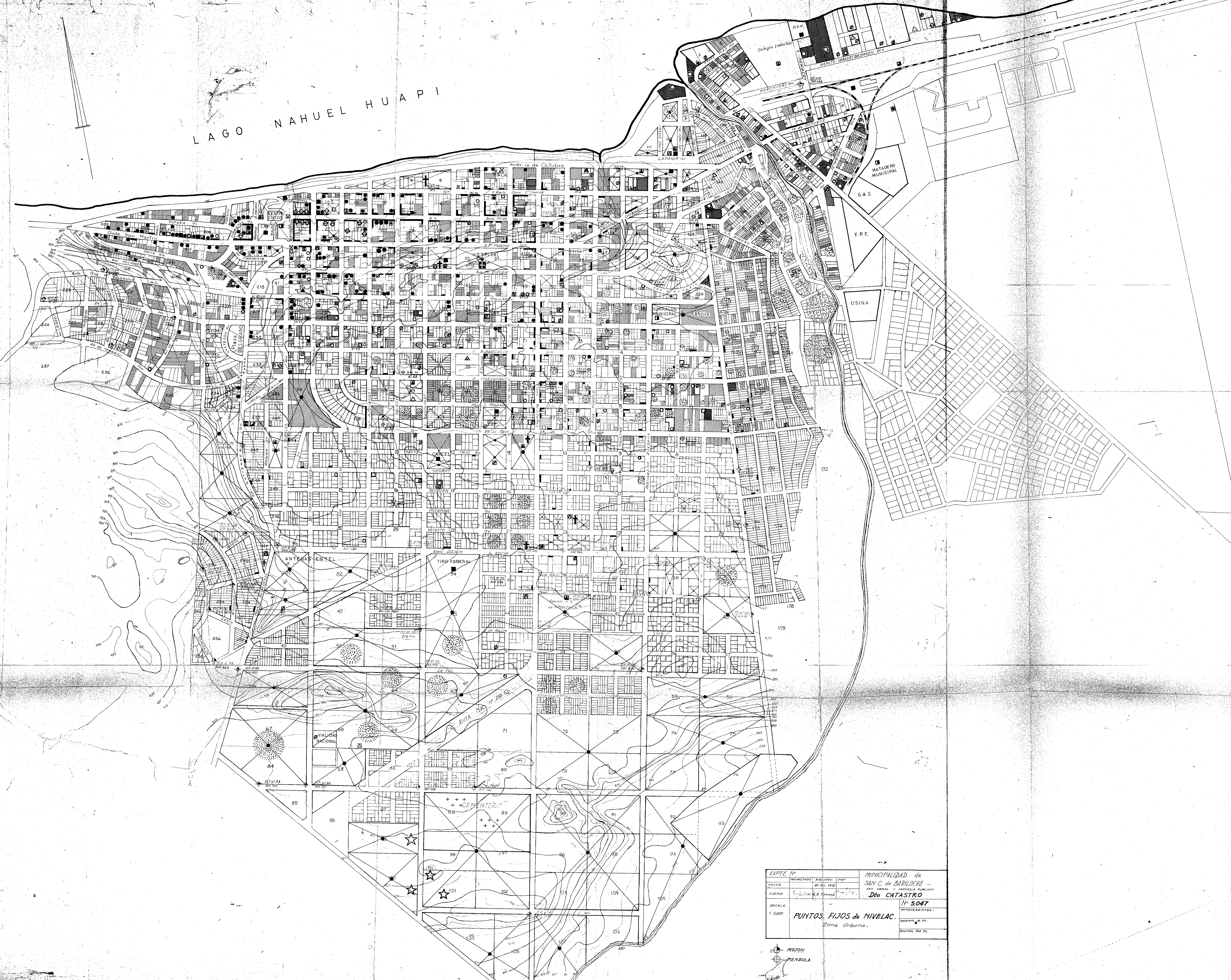
COMISIÓN FEDERAL DE INV.	
Comisión de Catastro Urbano - Bariloche	
SAN CARLOS DE BARILOCHE	
PLANO N°	ESCALA
1	1:20000
CARACTERÍSTICAS	FISIOGRÁFICAS
FECHA: FEBRERO 1972	

MUNICIPALIDAD de S.C. de BARILOCHE
 Departamento de CATASTRO

Curvas de Nivel del Ejido Municipal

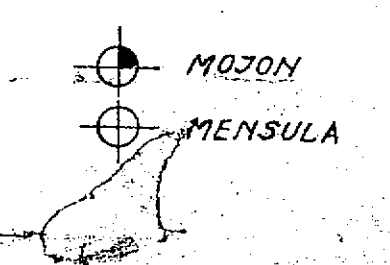
Febrero de 1972 - Escala 1:20000

LAGO NAHUEL HUAPI

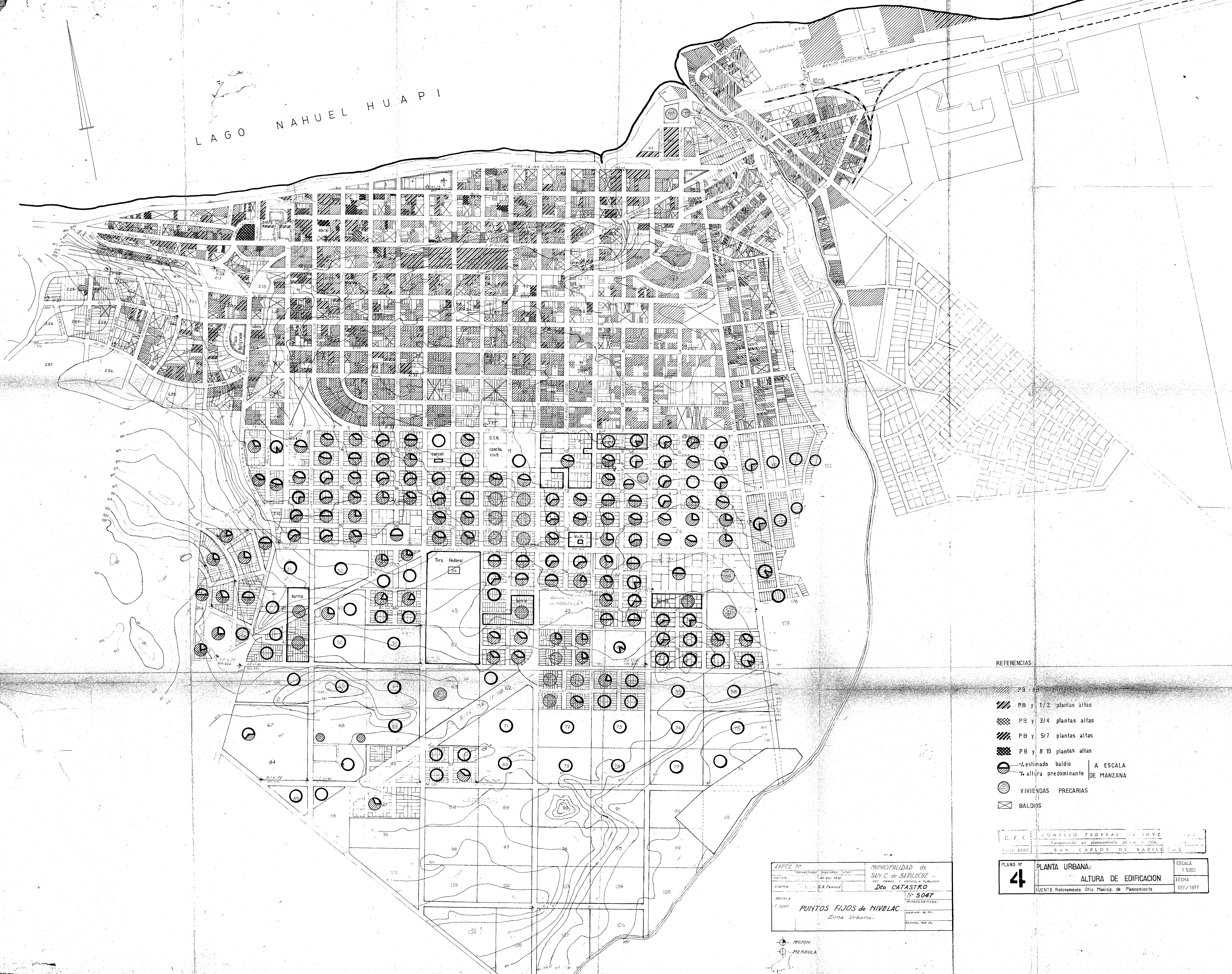


- ADMINISTRACION PUBLICA**
- NACIONAL
 - PROVINCIAL
 - MUNICIPAL
- FINANZAS**
- BANCO
 - COMERCIO
- SERVICIO COMERCIAL**
- HOTELES-RESTAURANTES
 - CINES-TEATROS
 - ◆ OFICINAS
- SERVICIOS PUBLICOS**
- CORREOS
 - POLICIA
 - JUZGADO DE PAZ
 - CEMENTERIO
 - ▲ RADIO Y T.V.
 - ★ VACIADERO DE RESIDUOS
- EDUCACION**
- ESCUELA PRIMARIA
 - ESCUELA SECUNDARIA
 - UNIVERSIDAD
 - INSTITUTOS-ACADEMIAS
 - BIBLIOTECA-MUSEOS
- SALUD**
- HOSPITAL
 - SANATORIOS-CLINICA-CENTRO MEDICO
 - FARMACIA
 - FARMACIA
- CULTO**
- † IGLESIAS-CAPILLAS
- RECREACION**
- CLUBES
 - BALNEARIO
 - ESTADIO-HIPODROMO
- TRANSPORTE**
- ▲ TERMINAL DE OMNIBUS
 - ▲ FLETISTA-TRANSPORTISTA
 - × ESTACION DE SERVICIO
 - BALDIOS
 - ASENTAMIENTOS, PRECARIOS
 - TERRENOS FISCALES
- INDUSTRIA**
- FABRICAS
 - TALLERES
 - ▲ COMERCIO MAYORISTA
 - DEPOSITOS

EXFTE N°	MUNICIPALIDAD de
FECHA	SAN C. de BARILOCHE -
ELABORA	Dta. CATASTRO
ESCALA	N° 5.047
1:5000	PUNTOS FIJOS de NIVELAC.
	Zona Urbana.



L A G O N A H U E L H U A P I



REFERENCIAS:

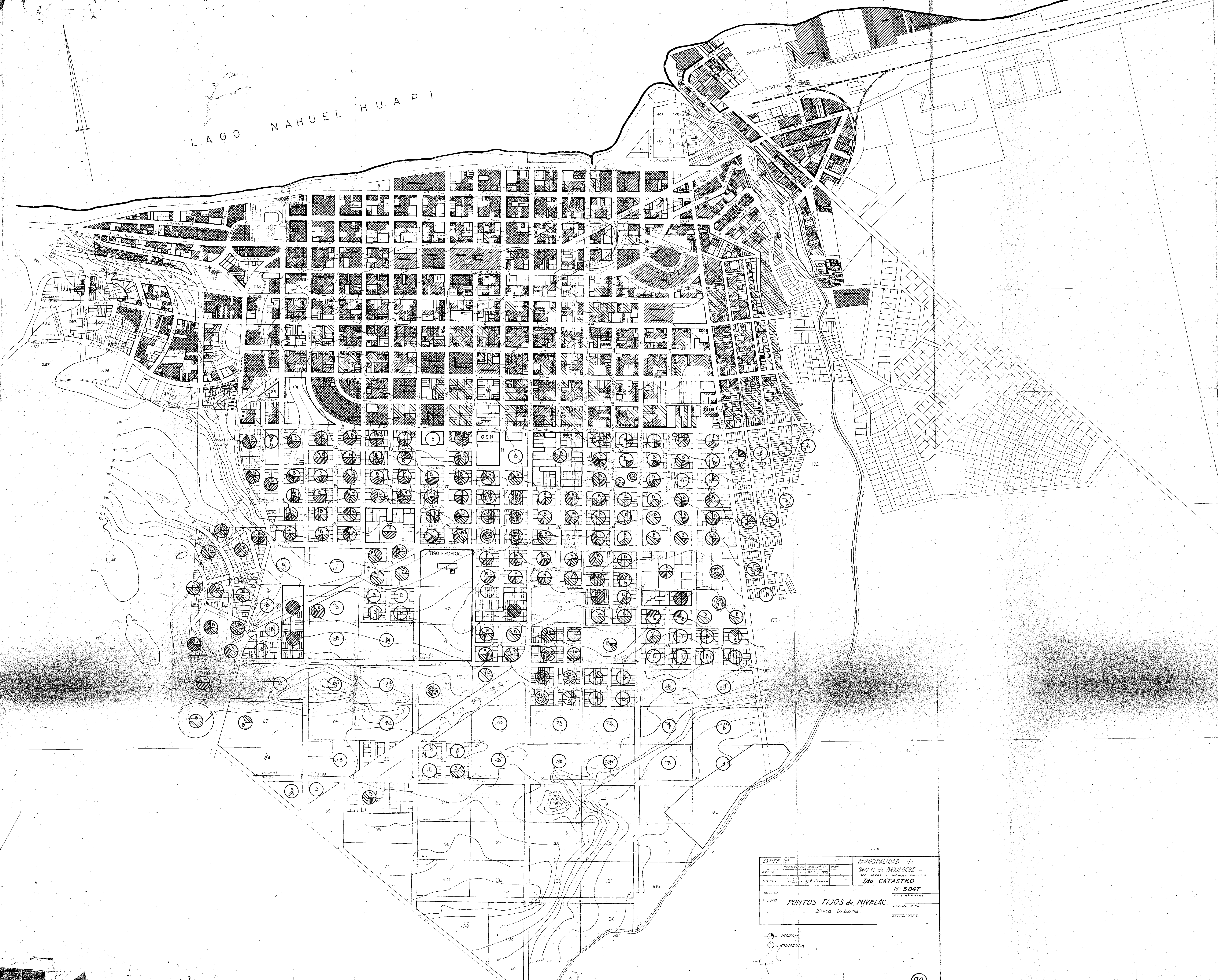
- ▨ P.B. y 1/2 plantas altas
 - ▩ P.B. y 3/4 plantas altas
 - ▧ P.B. y 5/7 plantas altas
 - ▦ P.B. y 8/10 plantas altas
 - % estimado baldío
 - % altura predominante
 - VIVIENDAS PRECARIAS
 - ⊠ BALDIOS
- A ESCALA
DE MANZANA

EXFTE N° 5047
 MUNICIPALIDAD de SAN CARLOS DE BARILOCHE - Dto. CATASTRO
 PUNTOS FIJOS de NIVELAC. Zona Urbana

4	PLANTA URBANA: ALTURA DE EDIFICACION	ESCALA: 1:5000
	FUENTE: Relevamiento Ofic. Municip. de Planeamiento	FECHA: SET/1977

○ MOJON
 ○ MENSULA

LAGO NAHUEL HUAPI



EXFTE N° 5047
 MUNICIPALIDAD de SAN CARLOS DE BARILECHE
 Dto. CATASTRO
 N° 5047
 PUNTOS FIJOS de NIVELAC.
 Zona Urbana

REFERENCIAS

ESTADO DE EDIFICACION

- BUENO
- REGULAR
- MALO
- BALDIO

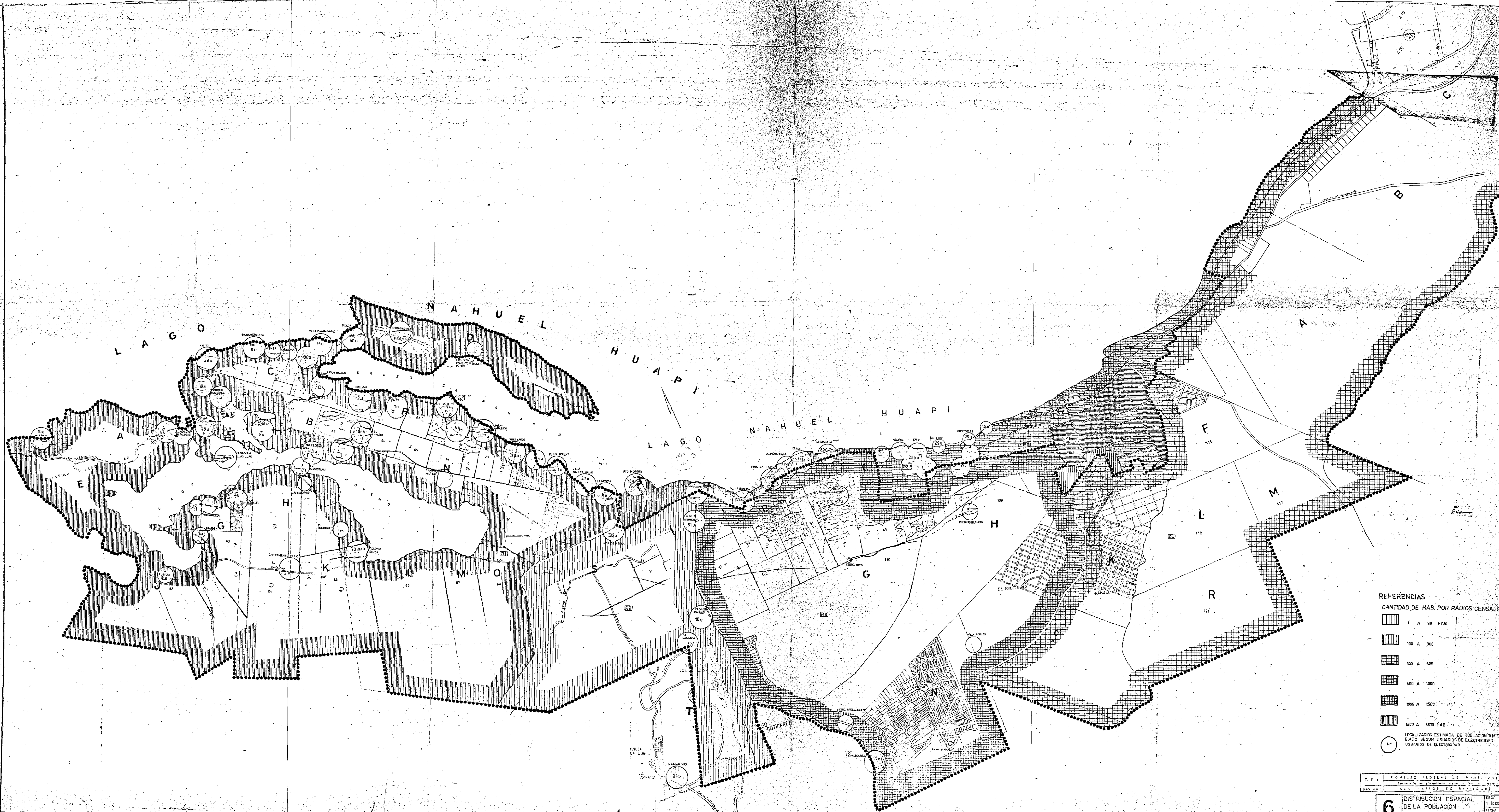
REGULAR MALO BALDIOS Y ESTADO PREDOMINANTE EN LA MANZANA

- BALDIO
- BUENO
- VIVIENDAS PRECARIAS

RETIROS DE EDIFICACION

- RETIRO DE FRENTE
- RETIRO LATERAL
- RETIRO LATERAL Y DE FRENTE
- RETIRO DE FRENTE

CONSEJO FEDERAL DE I.
 U. F. I.
 C. S. A. H. C. A. B. D. S. A.



REFERENCIAS
 CANTIDAD DE HAB. POR RADIOS CENSALES
 1 A 99 HAB.
 100 A 300
 300 A 600
 600 A 1000
 1000 A 1500
 1500 A 1600 HAB.
 LOCALIZACION ESTIMADA DE POBLACION EN EL EJIDO SEGUN USUARIOS DE ELECTRICIDAD
 USUARIOS DE ELECTRICIDAD



REFERENCIAS

PLANTA URBANA

- AGUA (P. URBANA)
- CLOACAS
- PRIVIMENTO
- ALUMBRADO
- GAS
- TELEFONO

EJIDO

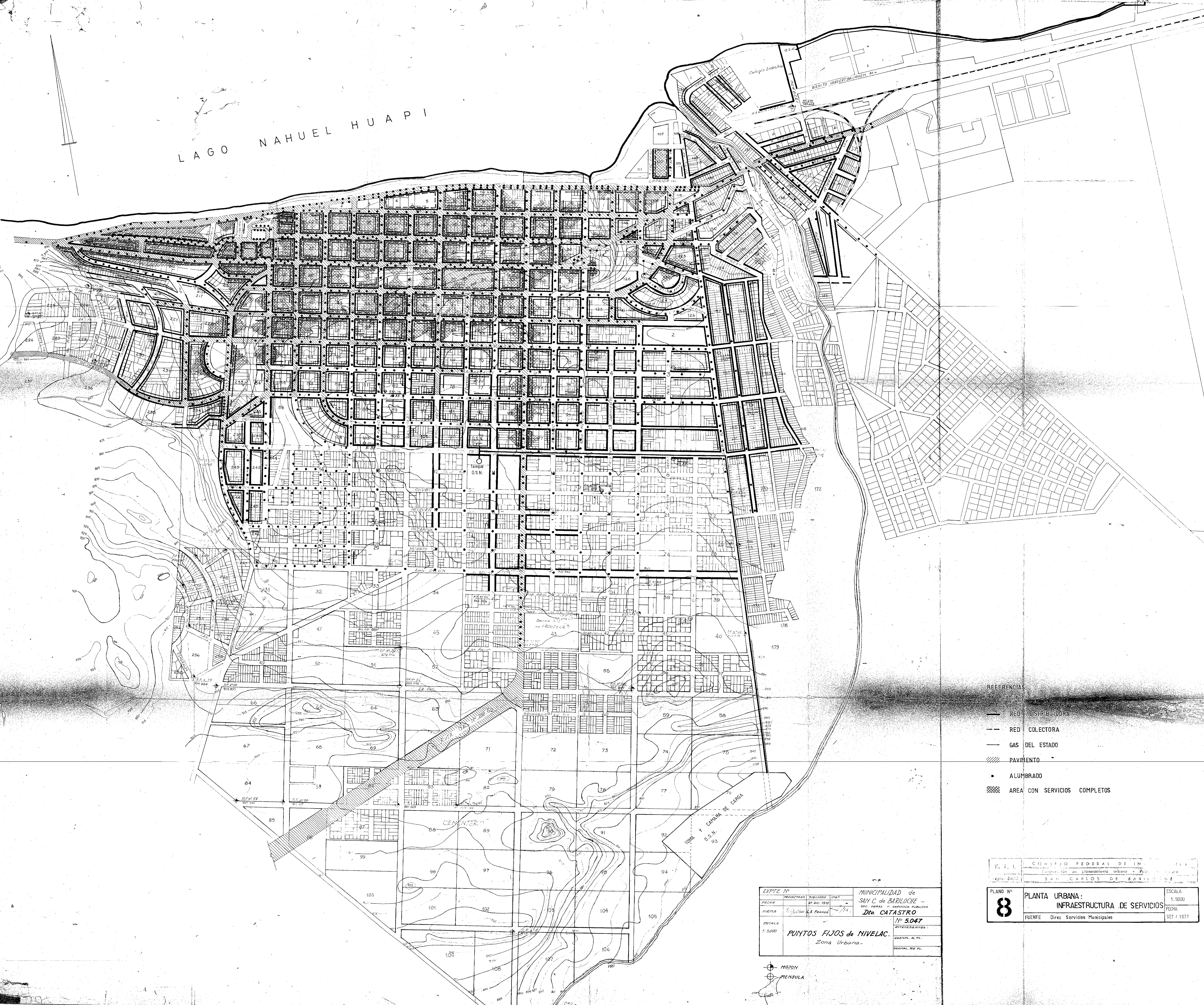
AGUA:

- TOMA
- NAPA (PERFORACION)
- LAGO
- VERTIENTE
- TANQUE
- DISTRIBUCION POR RED
- CLOACAS
- POTZOS ABSORBENTES
- DESCARGA COMUN

ELECTRICIDAD

- LINEA DE ALTA TENSION
- USINA
- JUNTA VECINAL

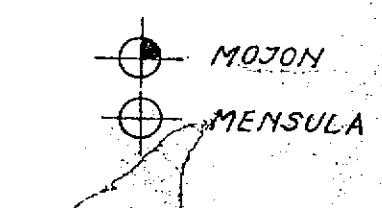
LAGO NAHUEL HUAPI



- REFERENCIAS
- RED DISTRIBUIDORA
 - RED COLECTORA
 - GAS DEL ESTADO
 - /// PAVIMENTO
 - ALUMBRADO
 - ▣ AREA CON SERVICIOS COMPLETOS

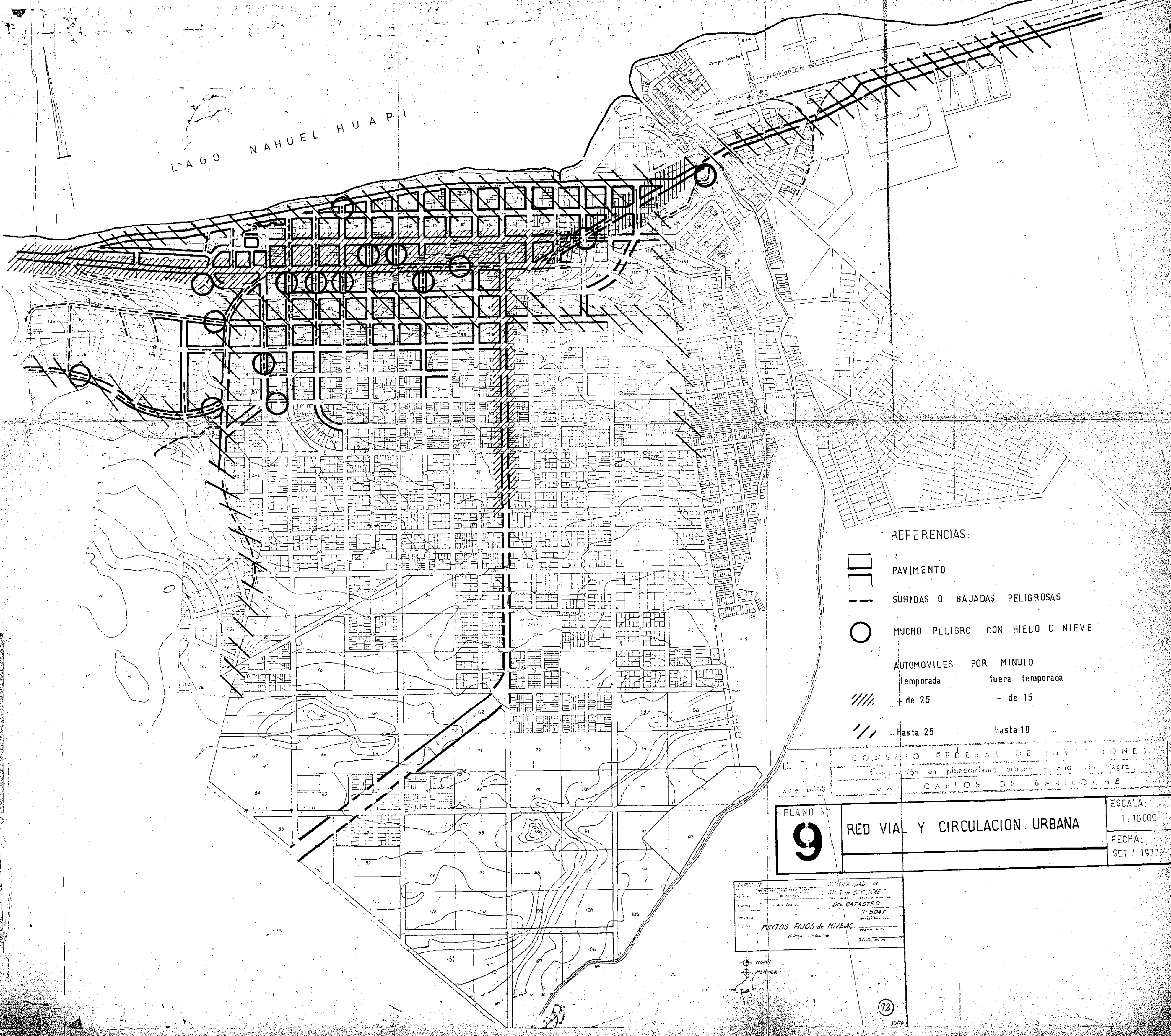
EXFTE N°	PROYECTADO	DISEÑADO	MAP	MUNICIPALIDAD de
FECHA	21 DIC 1972			SAN C. de BARILOCHE -
DIRECCION	A. S. FRANKE			SER. SERVICIOS MUNICIPALES
ESCALA	1:5000			Dto. CATASTRO
				N° 5047
				PRESESIONES
				RENTAL AL PL.
				DEGRAD. DE PL.

PUNTOS FIJOS de NIVELAC.
Zona Urbana -








PLANO N°	8	PLANTA URBANA: INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	ESCALA: 1:5000
FUENTE	Direc. Servicios Municipales		FECHA: SET / 1977

LAGO NAHUEL HUAPI



REFERENCIAS:

-  PAVIMENTO
-  SUBIDAS O BAJADAS PELIGROSAS
-  MUCHO PELIGRO CON HIELO O NIEVE
-  AUTOMOVILES POR MINUTO
- temporada fuera temporada
-  hasta 25 hasta 10

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
 D. F. I. Empresa en planeamiento urbano - Pcia. Rio Negro
 SAN CARLOS DE BARILECHE

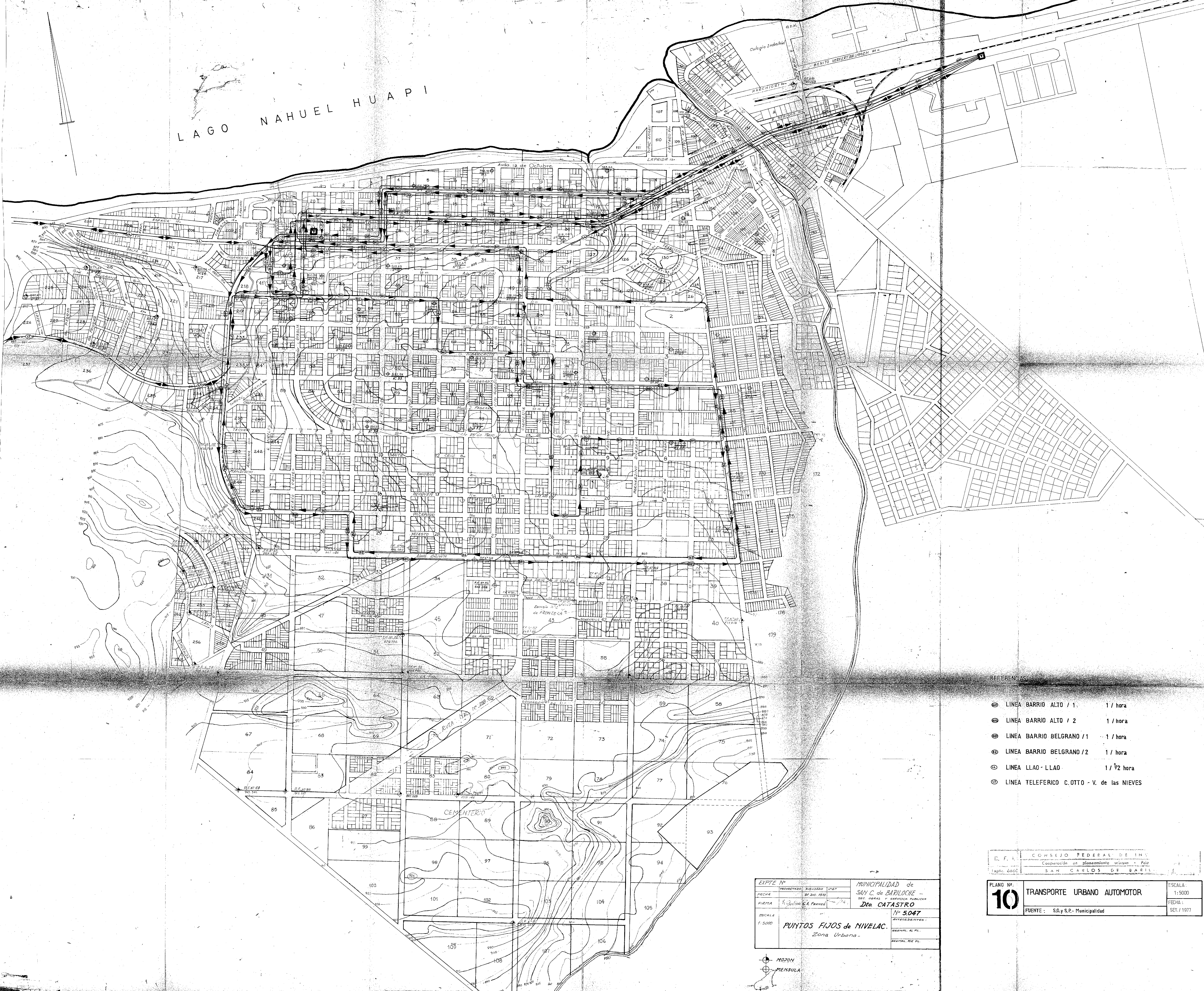
PLANO N° 9	RED VIAL Y CIRCULACION URBANA	ESCALA: 1:10.000
		FECHA: SET / 1977

PROYECTO de
 SANEAMIENTO de
 PUNTO FUENTE de
 DÍA CATASTRO N° 5047
 PUNTO FUENTE de NIVELAC.
 Zona Urbana

PROYECTO
 PLANTILLA

72
 JD/72

LAGO NAHUEL HUAPI

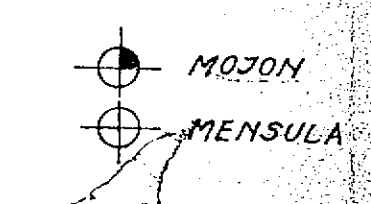


- REFERENCIAS
- ① LINEA BARRIO ALTO / 1 1 / hora
 - ② LINEA BARRIO ALTO / 2 1 / hora
 - ③ LINEA BARRIO BELGRANO / 1 1 / hora
 - ④ LINEA BARRIO BELGRANO / 2 1 / hora
 - ⑤ LINEA LLAO - LLAO 1 / 1/2 hora
 - ⑥ LINEA TELEFERICO C. OTTO - V. de las NIEVES

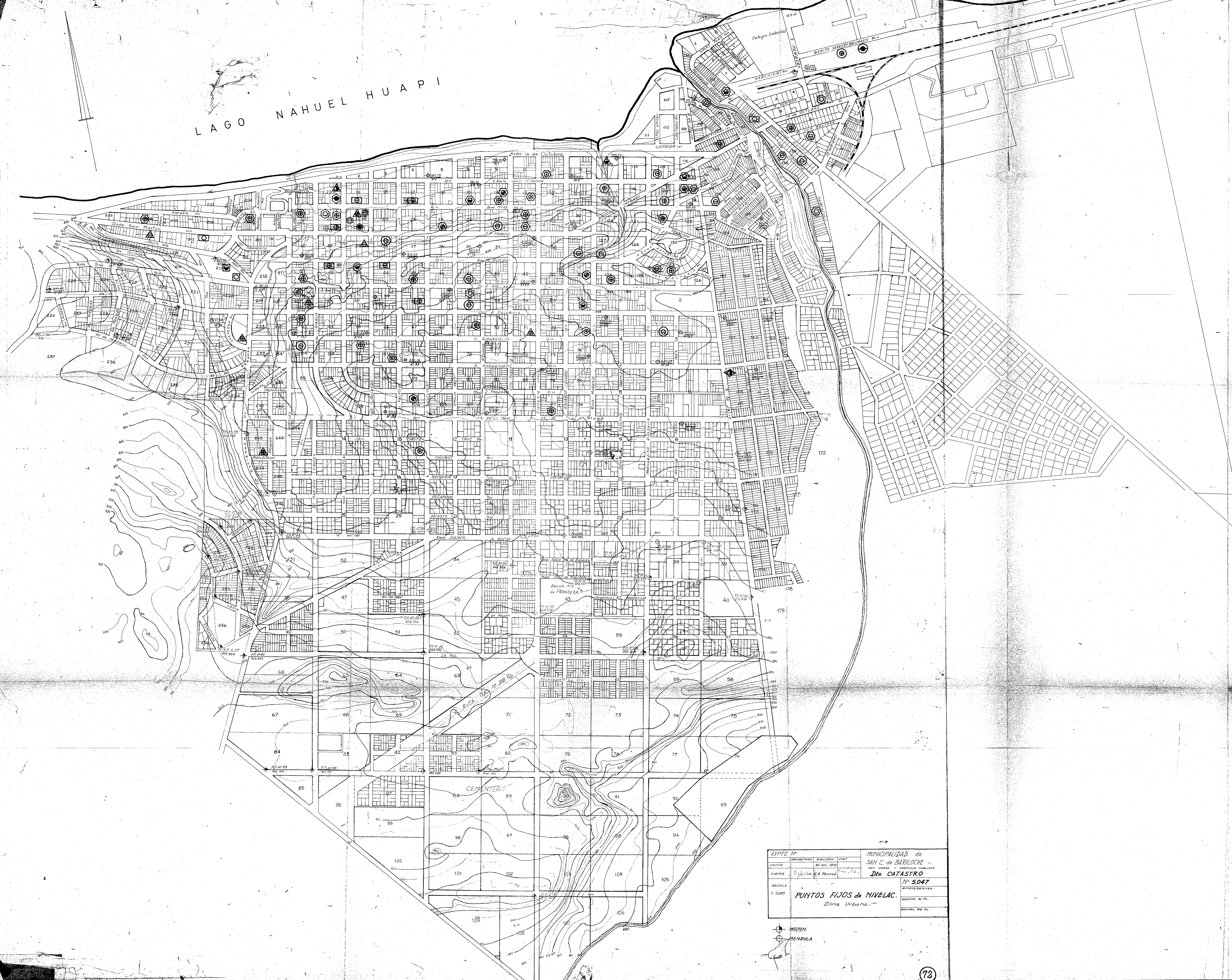
EXPL. N° 5.047
 MUNICIPALIDAD de SAN C. de BARILOCHE -
 Dto. CATASTRO
 PUNTOS FIJOS de NIVELAC.
 Zona Urbana

CONSEJO FEDERAL DE INY.
 Cooperación en planeamiento urbano - País
 SAN CARLOS DE BARILOCHE

PLANO N° 10 TRANSPORTE URBANO AUTOMOTOR ESCALA: 1:5000
 FUENTE: S.O.y S.P.- Municipalidad FECHA: SET / 1977



LAGO NAHUEL HUAPI



REFERENCIAS
RAMO

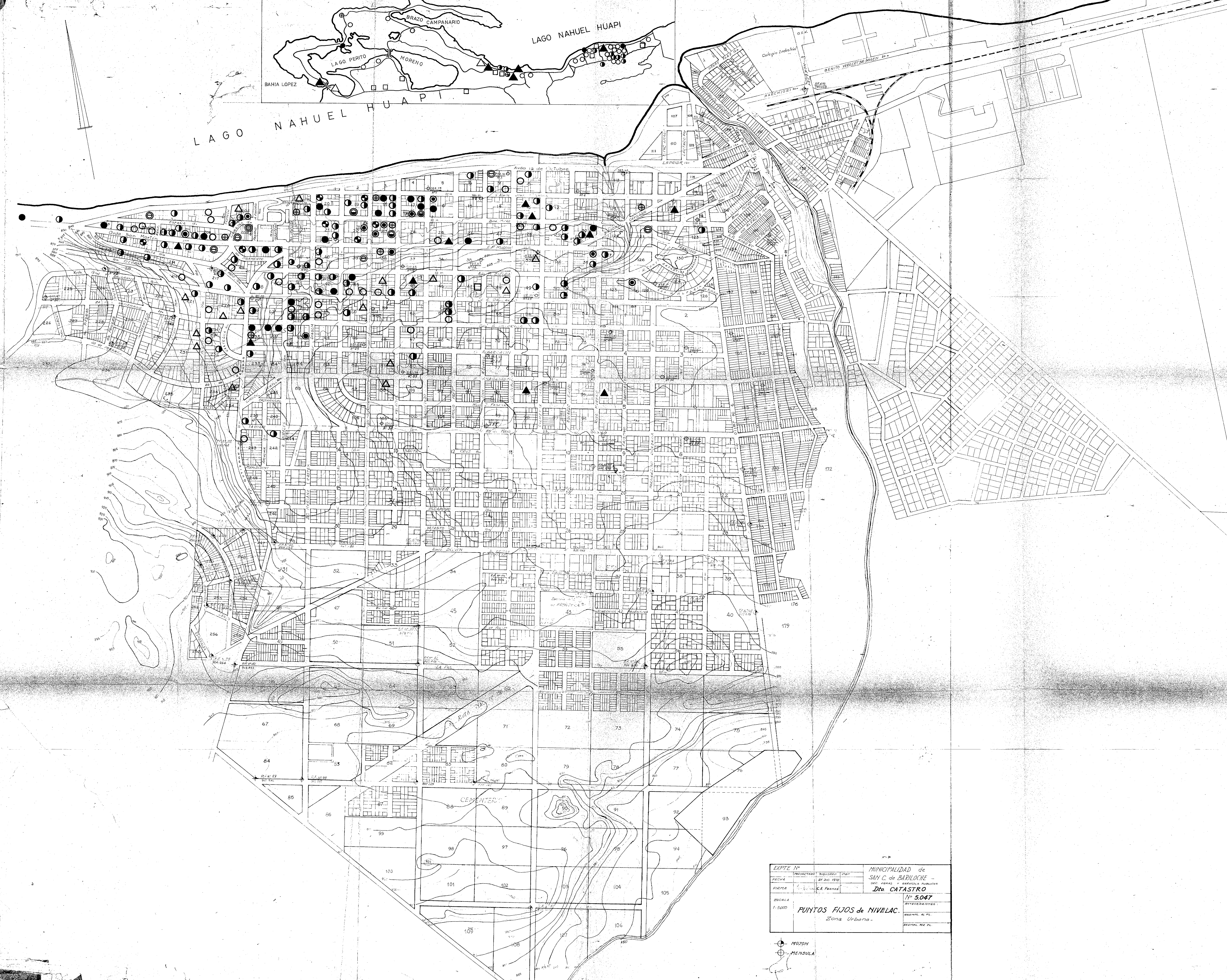
- ELABORACION DE DULCES
- ▣ CACAO Y PRODUCTOS CHOCOLATES
- △ TEJIDOS Y ARTICULOS DE PUNTO
- ASERRADEROS Y TALLERES
- ◇ BARRO LOZA Y PORCELANA
- ◊ OTROS

PERSONAL OCUPADO

- SIN PERSONAL
- ⊖ UNA PERSONA
- ⊕ 2 A 5
- ⊗ 6 A 10
- ⊙ 11 A 15
- ⊚ 16 A 25
- ⊛ 26 A 35
- ⊜ 36 A 50

EXFTE N° 5047
 MUNICIPALIDAD de SAN C. de BARILOCHE -
 Dto. CATASTRO
 PUNTOS FIJOS de NIVELAC.
 Zona Urbana

BAHIA LOPEZ
LAGO NAHUEL HUAPI
LAGO PERITO
MORENO
BRAZO CAMPANARIO
LAGO NAHUEL HUAPI



EXPL. N°	PROYECTADO	FECHA	PROYECTADO	FECHA	MUNICIPALIDAD de
	5103220	21.10.1972	5103220	21.10.1972	SAN C. de BARILOCHE
PROYECTADO	CA. FRANKE		CA. FRANKE		Dta. CATASTRO
ESCALA	N° 5.047				
1:5000	PUNTOS FIJOS de NIVELAC.				
	Zona Urbana				

MOJON
MENSURA

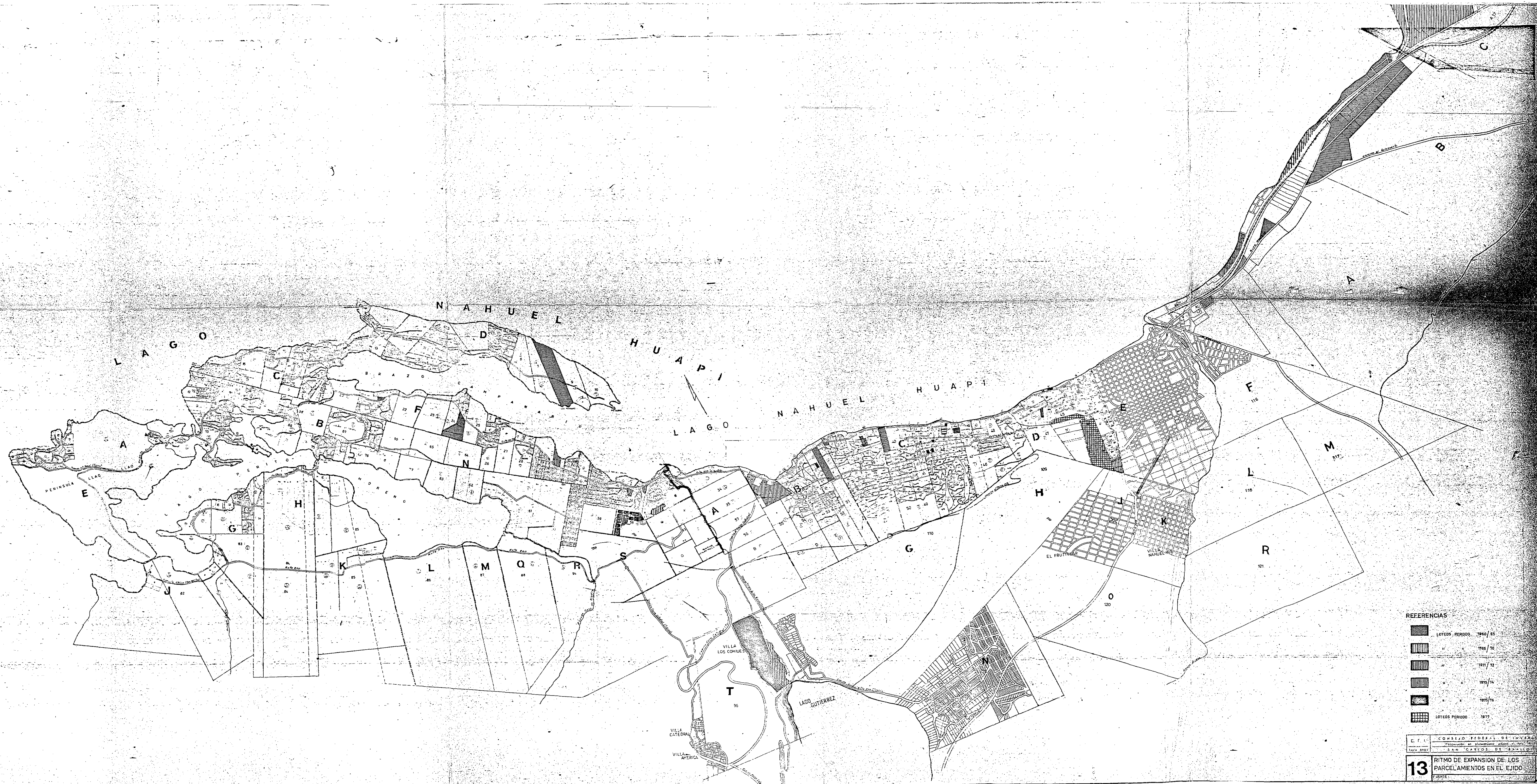
REFERENCIAS

- HOTEL ESPECIAL 1ra. 2da.
 - HOTEL RESIDENCIAL ESPECIAL 1ra. 2da. 3ra.
 - HOSTERIA 1ra. 2da. 3ra.
 - HOSTERIA RESIDENCIAL 1ra. 2da. 3ra.
 - MOTEL 1ra. 2da. 3ra.
 - BUN GALOWS 1ra. 2da. 3ra.
- MENOS DE 20 CAMAS
 - 21 a 40
 - 41 a 60
 - 61 a 80
 - 81 a 110
 - 111 a 140
 - 141 a 170
 - 171 a 350
 - MAS DE 1000







- △ ALOJAMIENTO, PENSION, ALBERGUE
- △ MENOS DE 20
- ▲ MAS DE 20

□ CAMPING

CONSEJO FEDERAL DE INGENIEROS EN PLANEAMIENTO URBANO
SAN CARLOS DE BARILOCHE



REFERENCIAS

-  LOTES PERIODO 1960/65
-  " " 1955/70
-  " " 1971/72
-  " " 1975/74
-  " " 1975/76
-  LOTES PERIODO 1977

C.F.I. CONSEJO FEDERAL DE INVERSIÓN
 Observación al planeamiento urbanístico
 S.A.M. CARLOS DE GUAYMAS

