

CATALOGADO

21754



Buenos Aires 3 de Junio, 1977

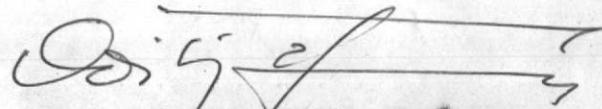
Sr. Interventor del Consejo
Federal de Inversiones,
Cnel.(RE) Julio César Medeiros
S / D

De mi mayor consideración:

En relación con los trabajos motivo del contrato celebrado el 15 de abril de 1977 entre la que suscribe, arquitecta Odilia Edith Suárez y el Consejo Federal de Inversiones para el "Ordenamiento Urbano de San Carlos de Bariloche", a cuyas tareas se dió comienzo el 3 de Mayo del corriente año, tengo el agrado de dirigirme a usted con el objeto de presentar el Primer Informe Parcial y dar así cumplimiento a los puntos 1 y 2 a), Anexo I del citado documento.

Sin otro particular saludo a usted muy

atentamente


arq. Odilia Edith Suárez

0
F. 331.9
S 32

PRIMER INFORME PARCIAL

arq. Odilia E. Suárez

1. Términos del contrato

El presente informe corresponde al cumplimiento de los puntos 1 y 2 a), Anexo I, del contrato celebrado con fecha 15 de abril 1977 entre el C.F.I. y la que suscribe en carácter de Consultor en Planeamiento Urbano para el "Ordenamiento Urbano de San Carlos de Bariloche" y a cuyas tareas se dió comienzo el 3 de Mayo, 1977.

De acuerdo con los Anexos que integran el mencionado documento, las tareas que debía cumplir el Consultor, en un lapso de un mes, eran las siguientes:

Punto 1: Reconocimiento de la situación como base para la formulación de la metodología, objetivo y alcance del trabajo.

Punto 2: Formulación del plan de tareas para los análisis físicos y sectoriales a realizar por el C.F.I.

El desarrollo de estos puntos integran el contenido de este Primer Informe Parcial.

2. Desarrollo Punto 1.-Anexo I

2.1. Reconocimiento de la situación

Para efectuar el primer reconocimiento general de la situación que provea las bases para la formulación de la metodología, objetivo y alcance del trabajo, el Consultor desarrolló las siguientes actividades:

2.1.1. Reuniones con el equipo técnico del C.F.I.

Se realizaron dos reuniones preliminares de trabajo. En la primera se cambiaron ideas sobre la recopilación de antecedentes, forma de trabajo y cartografía necesaria. En la segunda, se tomó nota

de los siguientes trabajos recopilados y que constituyen antecedentes técnicos de interés para el estudio a desarrollar:

- Plan físico para San Carlos de Bariloche. Dirigido por el arq. J.E.Hardoy. 1964.
- Anales GAEA. 1970.
- Desarrollo turístico integrado de la región de los lagos. BID-INTAL. 1975.
- San Carlos de Bariloche: la ciudad y la región. Tesis Universidad del Salvador. Geógrafa Bequiristain de Roccatagliata.
- Plan integral de desarrollo turístico de la Provincia de Rio Negro. 4 Tomos. arq. Iñarra Iraegui. 1969.
- Turismo y hotelería en San Carlos de Bariloche. Equipo de sociología, Provincia de Rio Negro.

Asimismo se examinó:

- La cartografía disponible que se estimó suficiente si bien se-
ra necesario efectuar una homogeneización de escalas.
- Las fotos aéreas 1:20,000 para todo el ejido, vuelo 1970, y su
posible ampliación a esc. 1:10,000 para el casco urbano.

2.1.2. Estudio de antecedentes

El Consultor efectuó una lectura somera de los siguientes antecedentes:

- a) Plan físico para San Carlos de Bariloche. arq. J.E.Hardoy.1964.
- b) Anales GAEA. 1970, que consta de los siguientes artículos:
 - Geomorfología del Valle Encantado del Rio Limay por Alfreso Si-
racusa.
 - El Bolsón y el Valle Longitudinal, por Federico Daus.
 - El clima de Bariloche y sus alrededores, por Celestina V.García
 - Introducción histórica de la geografía de la región del Nahuel
Huapi, por Salvador C. Laría.
 - La instalación humana en el Parque Nacional "Nahuel Huapi", por
Berthe del Carmen Kaufmann.
 - Algunos aspectos de la población del Parque Nacional N.Huapi,
Irañ Sección:
 - Cap. I Características generales de la población patagónica.
 - Cap. II La población del Parque Nacional N.Huapi: departamen-
tos de Bariloche (R.Negro) y Los Lagos (Neuquén).

Cap. III: Caracterización de las poblaciones de las provincias de R. Negro y Neuquén.

Cap. IV: El Parque Nacional Nahuel Huapi: elementos legales y administrativos.

2da Sección

El Parque N.Huapi: las estructuras geográficas y sus funciones.

3ra. Sección:

Elementos para una historia de la población del Parque Nacional N.Huapi (S.C. de Bariloche).

- Función económica del Parque Nacional N.Huapi por Servando Dozo.
- La artesanía y la pequeña industria en la estructura económica de S.C. de Bariloche, por Nelly de Bobillo, Renee Lasalle y Adelaida P. de Gascón.
- Geografía del turismo: caracteres y metodología (aplicación al caso de S.C. de Bariloche), por Mabel Gallardo y Felipe Cervera

2.1.3. Visita a San Carlos de Bariloche

Esta visita fué realizada por el Consultor entre el 3/4/77 y 7/4/77. En este viaje participaron los arquitectos Lidia Sejas y Raúl Meda del C.F.I.

En esta oportunidad se realizaron los siguientes reconocimientos:

2.1.3.1. Visualización del área

- a) Reconocimiento peatonal del sector de la "plataforma", centro comercial y avenida de la Costa en el casco urbano.
- b) Reconocimiento peatonal y en automóvil del área industrial, bordes del Arroyo Nireco, zona alta de la ciudad, cementerio, barrio La Cumbre, Gral. Belgrano y Melipal.
- c) Reconocimiento en camioneta municipal del denominado "circuito chico" que abarcó las rutas pavimentadas del ejido por la costa hasta Llao Llao, Península de San Pedro, Tacul, Colonia Suiza y retorno por el camino del Faldeo.

2.1.3.2. Entrevistas en organismos municipales, provinciales y nacionales.

a) A nivel municipal

Se realizaron entrevistas con el Sr. Intendente Municipal, el Sr. Secretario de Obras Públicas y con la Comisión Asesora para

la interpretación de normas de subdivisión y construcción.

Se visitaron las siguientes dependencias:

- Dirección de Catastro
- Dirección de Obras Particulares
- Dirección de Recaudaciones
- Dirección de Turismo
- Departamento de Saneamiento
- Departamento de Industria y Comercio

b) A nivel provincial

Se visitaron la Dirección de Rentas (delegación) y la Regional de Turismo.

c) A nivel nacional

Se entrevistó al arq. Soler Patiño, jefe de Proyectos de Parques Nacionales y al ing^o Díaz, jefe de Obras Sanitarias.

En todos los casos se examinó la información de interés urbanístico con que cuenta cada dependencia y se inquirió sobre problemas principales que afectan a la zona y aspectos que hacen a la competencia y jurisdicción de cada organismo.

2.1.4. Visita a Viedma

Esta visita fué realizada por el Consultor del 11 al 13/4/77, en compañía de la arq. Lidia Sejas. Durante la misma se mantuvo varias entrevistas con el Sr. Secretario de Planeamiento, ing^o Kirschbaum y se recabó información en las siguientes dependencias:

- Dirección de Estadística y Censo
- Dirección de catastro, Departamento de Valuaciones y Archivo.
- Dirección de Rentas, departamento inmobiliario.
- Superintendencia de Interior
- Dirección de Turismo
- Consejo Provincial de Educación
- Consejo Provincial de Salud
- Instituto Provincial de la vivienda
- Vialidad Provincial
- Vialidad Nacional (delegación)

2.2. Objetivo y alcance del trabajo

En la documentación que formó parte de la tramitación del convenio celebrado entre el C.F.I. y la provincia de Rio Negro (folio 28), se adelantaron como objetivos del trabajo:

Encauzar la dinámica del crecimiento urbano y el ordenamiento espacial del área del ejido municipal de S.C. de Bariloche, a través de una estructura físico-funcional que contemple:

- la natural evolución del núcleo
- el potencial económico de un área que es polo turístico internacional
- la necesaria protección del medio ambiente y valores naturales de una región de singular valor en sus atributos paisajísticos.

Como alcance de los estudios, se expresó:

- que los mismos se orientarán a definir la instrumentación y mecanismos operativos que permitan al gobierno municipal aplicar las propuestas del plan en los aspectos de regulación física,
- establecer los lineamientos de coordinación necesarios entre los niveles político-administrativos y organismos con decisión jurisdiccional sobre el área,
- que el proceso del trabajo se realizará a través de una programación en etapas sucesivas que permita graduales ajustes metodológicos,
- que, asimismo, se tenderá a dar respuesta a aquellos problemas que por su naturaleza y urgencia permitan ser implementados en el transcurso del trabajo.

Estos objetivos y alcances que, a juicio del Consultor, están correctamente planteados, deberán ser encuadrados tomando en consideración los siguientes factores que aparecen como relevantes luego del primer reconocimiento de la situación del área:

- a) La existencia de un plan físico-espacial, cuya elaboración data de 1964, y de estudios geográficos y turísticos realizados entre 1960 y 1975, cuyo contenido y alcances deben ser evaluados. No obstante, la mayor parte de estos antecedentes enfocan la situa-

ción existentes diez años atrás lo cual exige la actualización tanto de los aspectos analíticos como de los objetivos planteados para el área.

- b) Del primer análisis de la situación emerge una aparente contradicción entre la función expansiva que, casi unánimemente, se asigna a la ciudad y la forma en que aquella debería adoptar para ocupar el espacio y el paisaje. San Carlos de Bariloche es una ciudad con la peculiar característica de estar inserta dentro del área de protección de un Parque Nacional, pero, que al mismo tiempo ha sido considerada ciudad de avanzada en la ocupación sur-occidental del país, centro con vocación regional y polo de la infraestructura turística. De estas contradicciones se deriva una evidente indecisión en las acciones que competen a los distintos niveles jurisdiccionales así como la falta de bases programáticas y objetivos compartidos que posibiliten una efectiva coordinación de la acción pública entre sí y con la iniciativa privada.
- c) El traspaso a la propiedad privada del sector de tierras fiscales del Parque Nahuel Huapi que actualmente conforman el ejido municipal y su posterior municipalización (previstas, ambas, en etapas de colonización y de incipiente desarrollo turístico), no han podido desdibujar el extraordinario valor paisajístico cuya preservación resulta ahora difícilmente compatible con la indiscriminada utilización y comercialización de las tierras transferidas al dominio privado. Roto el dique de contención que, para la protección del paisaje, representa la propiedad fiscal de la tierra, en este proceso de acelerado crecimiento sólo una clara definición del rol funcional que le cabe cumplir a la ciudad y de los valores que deben ser salvaguardados podrán evitar un deterioro previsible. Esta definición debe ir unida a una firme decisión de los niveles de gobierno involucrados que se apoye en el consenso del medio local.

2.2.1. Objetivos

En razón de las consideraciones expresadas mas arriba, los objetivos principales hacia los cuales deben apuntar los estudios a rea-

lizar, deberán centrarse en los siguientes aspectos:

- 1) Definición del rol funcional de la ciudad en el contexto regional.
- 2) Definición del rol funcional de la ciudad en el contexto turístico del Parque Nacional Nahuel Huapi.
- 3) Identificación de las fuerzas económicas, sociales y políticas que actúan en el área.
- 4) Proyecciones estimadas de crecimiento a corto y mediano plazo.
- 5) Definición del rol, morfológico de la ciudad en el paisaje.
- 6) Definición de la estructura físico-funcional de la ciudad.
- 7) Definición de las limitaciones e incentivos que deben imponerse a la propiedad privada para orientar los usos del suelo.
- 8) Forma de coordinar la acción pública y los instrumentos legales y promocionales a aplicar, para que el plan sea política, económica y administrativamente operativo.

En el desarrollo de los puntos de la metodología que se propone en el punto 2.3., los integrantes del equipo de planeamiento deberán orientar su labor de modo de lograr las más rápida y cabel definición de los objetivos enunciados.

2.2.2. Alcances

Los alcances del estudio se encuadrarán "prima facie", dentro de los siguientes parámetros:

- a) Los términos generales del convenio suscripto por el C.F.I., así como los medios operativos previstos, centran básicamente el trabajo dentro de la esfera del Ejido Municipal. En consecuencia, la definición de los objetivos 1) y 2) deberán apoyarse, fundamentalmente en las conclusiones que se deriven de estudios previos sobre la región y en las directivas que tanto el Gobierno de la Provincia como Parques Nacionales sustentan al respecto. Sólo una primera evaluación de esta situación podría llevar a aconsejar la ampliación del cometido del estudio hacia el marco regional más extenso.
- b) La dinámica de expansión que se advierte en el área, obliga a una difícil coyuntura en las decisiones que deben adoptarse desde el nivel municipal de gobierno, es especial dado el confuso

estado de las reglamentaciones en vigencia. Si bien estas presiones no deben alterar la lógica secuencia metodológica del trabajo, se otorgará especial prioridad a los estudios que posibiliten clarificar la situación parcelaria, de ocupación edilicia y reglamentos en vigencia en el ejido con el fin de diferenciar los problemas de fondo y de forma y poder orientar, en lo posible, decisiones o acciones preventivas durante el período de estudio.

- c) El contenido del plan no puede ser una propuesta unilateral del equipo de estudio. El Consultor considera de vital importancia que se trabaje en estrecha coordinación con los organismos sectoriales del nivel nacional, provincial y municipal que operan en el área, lo que puede lograrse por los siguientes medios:
- 1) inventariando los planes, programas y proyectos realizados, en ejecución y los que están en carpeta;
 - 2) concertando reuniones de discusión y coordinación en cada etapa de diagnóstico y propuestas con el fin de obtener una comprometida opinión oficial que se integre o modifique las principales acciones previstas en las diferentes etapas de elaboración y formulación del plan urbano. Al mismo tiempo, este mecanismo permitirá reconocer con mayor claridad los problemas de coyuntura que se presentan.
- La formalización de conclusiones escritas en las que se consignen las coincidencias o divergencias u otros enfoques que surjan de estas reuniones, servirán de valiosa orientación para los niveles de más alta responsabilidad y decisión del Gobierno.
- d) En el ámbito de una provincia y municipio con un grado de desarrollo relativo es previsible que se carezca de una información completa y sistematizada sobre todos los aspectos que se requieran para un plan urbano. En consecuencia, tanto el Consultor como el equipo deberán encuadrar su acción dentro de esas limitaciones y las que impone el personal y tiempo asignados pero, sin omitir la necesidad de globalizar todos los aspectos que concurren a definir los objetivos propuestos para el trabajo.

2.3. Metodología general

El reconocimiento de la situación y las consideraciones que se han expuesto hasta este punto del Informe, han llevado al Consultor a proponer una metodología general que, a partir del estudio de los antecedentes y estudios precedentes, implica el exámen ordenado de todos los aspectos de la realidad urbana para arribar a una sistemática adopción de propuestas y decisiones en función de los objetivos expuestos. Debe tenerse en cuenta que los estudios técnicos realizados con anterioridad son de carácter sectorial y que aún el Plan formulado en 1964 se refería exclusivamente a los aspectos físicos, con escasas medidas de implementación y cuya documentación gráfica en su mayor parte no ha podido ser localizada.

El desarrollo de la metodología se expone a tres niveles de profundidad:

- 1) El primer enfoque corresponde a las etapas y contenidos generales que permite correlacionar los lapsos y contenidos principales del estudio con los objetivos y alcances propuestos en el punto 2.2.
- 2) El segundo enfoque corresponde a un detallado contenido temático con el cronograma indicativo de tareas.
- 3) El tercer enfoque está constituido por el programa desagregado de las tareas a realizar para desarrollar el contenido temático propuesto en el punto 2) con indicación de las fuentes de información que deberán ser usadas o consultadas.

2.3.1. Etapas y contenidos generales

Acorde con el lapso global previsto por el C.F.I. se propone desarrollar el trabajo en tres etapas cuya duración es, respectivamente, de cinco, seis y cuatro meses.

En el Anexo I se incluye:

- La planilla con la duración, contenidos y objetivos a cumplir en cada etapa.
- Un gráfico que esquematiza los pasos y elementos principales de la secuencia metodológica propuesta. En el mismo se señala los momentos en que debieran producirse las reuniones de discusión y coordinación con los órganos de gobierno y administración y

las conclusiones que se espera de las mismas.

- Un esquema referencial que incluye un ordenamiento conceptual básico de los factores y del proceso que implica la elaboración de un plan urbano. Este esquema representa un pasaje entre los contenidos y objetivos generales y el contenido temático detallado que se incluye en el Anexo II.

2.3.2. Contenido temático y cronograma indicativo

En el Anexo II se inserta la planilla con el desglose ordenado de los temas que deben ser estudiados y desarrollados en las tres etapas. Esta planilla se complementa con un diagrama de barras correspondiente al cronograma indicativo de tiempos de ejecución con un mayor detalle para la 1ra. etapa, que corresponde al contrato suscrito por el Consultor, y para la cual se han especificado los programas desagregados de tareas que se incluyen en el Anexo III. Asimismo se indican los temas que serán abordados en forma directa por el Consultor y los análisis sectoriales que serán enmendados por el C.F.I.

Para la 2da. y 3ra. etapa el cronograma tiene carácter global y no se ha efectuado el programa desarrollado de tareas por cuanto el contenido de aquellas estará sujeto a un ajuste metodológico y a las conclusiones emergentes de los estudios de la 1ra. etapa.

2.

2.3.3. Programa desagregado de tareas

En el Anexo III se incluyen los programas desagregados de tareas con especificación del objetivo sectorial que se pretende de cada tema, las fuentes de información a consultar y, en algunos casos, la forma de representación.

3. Desarrollo Punto 2.- Anexo I, punto 2a) del contrato

Este punto corresponde a la "Formulación del plan de tareas para los análisis físicos y sectoriales a realizar por el C.F.I.". En los Anexos II y III se han especificado todos los planes de tareas con indicación de los que realizará la Consultora (C) y el C.F.I. (CFI), de modo de no alterar la ordenada lectura de la metodología.

ANEXO I

ANEXO IETAPAS Y CONTENIDOS GENERALES

<u>Etapa</u>	<u>Contenido</u>	<u>Objetivos</u>
PRIMERA 5 meses (Mayo-Set/77)	<ul style="list-style-type: none"> • Metodología • Encuadre regional • Análisis urbano • Diagnóstico 	<ul style="list-style-type: none"> • Definición del rol funcional de la ciudad en el contexto regional y turístico. • Síntesis crítica de la estructura físico-espacial existente y sus condicionantes. • Recomendaciones sobre acciones preventivas.
SEGUNDA 6 meses (Oct/77 - Mayo/78)	<ul style="list-style-type: none"> • Proyecciones, metas y objetivos. • Alternativas de estructura y sus condicionantes. • Plano Director • Código de Zonificación. 	<ul style="list-style-type: none"> • Definición del rol morfológico de la ciudad en el paisaje. • Definición de la estructura físico-funcional. • Recomendaciones para orientar la expansión urbana y regular el mercado de tierras. • Líneas de coordinación de la acción pública.
TERCERA 4 meses (Abril-Julio/78)	<ul style="list-style-type: none"> • Estudios particularizados. • Programas sectoriales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Identificación de proyectos y programas. • Instrumentación legal y coordinación administrativa complementaria. • Aplicación y contralor del Código de Zonificación.

NOTA: En concordancia con el gráfico adjunto serán intercaladas las reuniones de discusión y coordinación previstas.

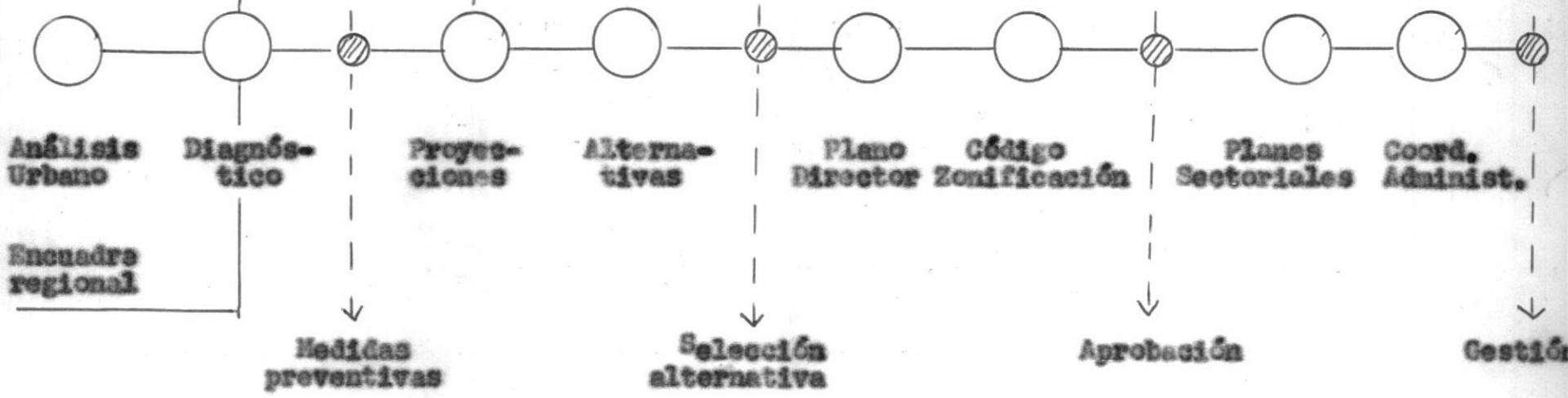
ANEXO I

GRAFICO: SECUENCIA METODOLOGICA

Políticas nacionales y provinciales

Teorías urbanísticas

Discusión y coordinación



Análisis Urbano

Diagnóstico

Proyecciones

Alternativas

Plano Director

Código Zonificación

Planes Sectoriales

Coord. Administ.

Encuadre regional

Medidas preventivas

Selección alternativa

Aprobación

Gestión

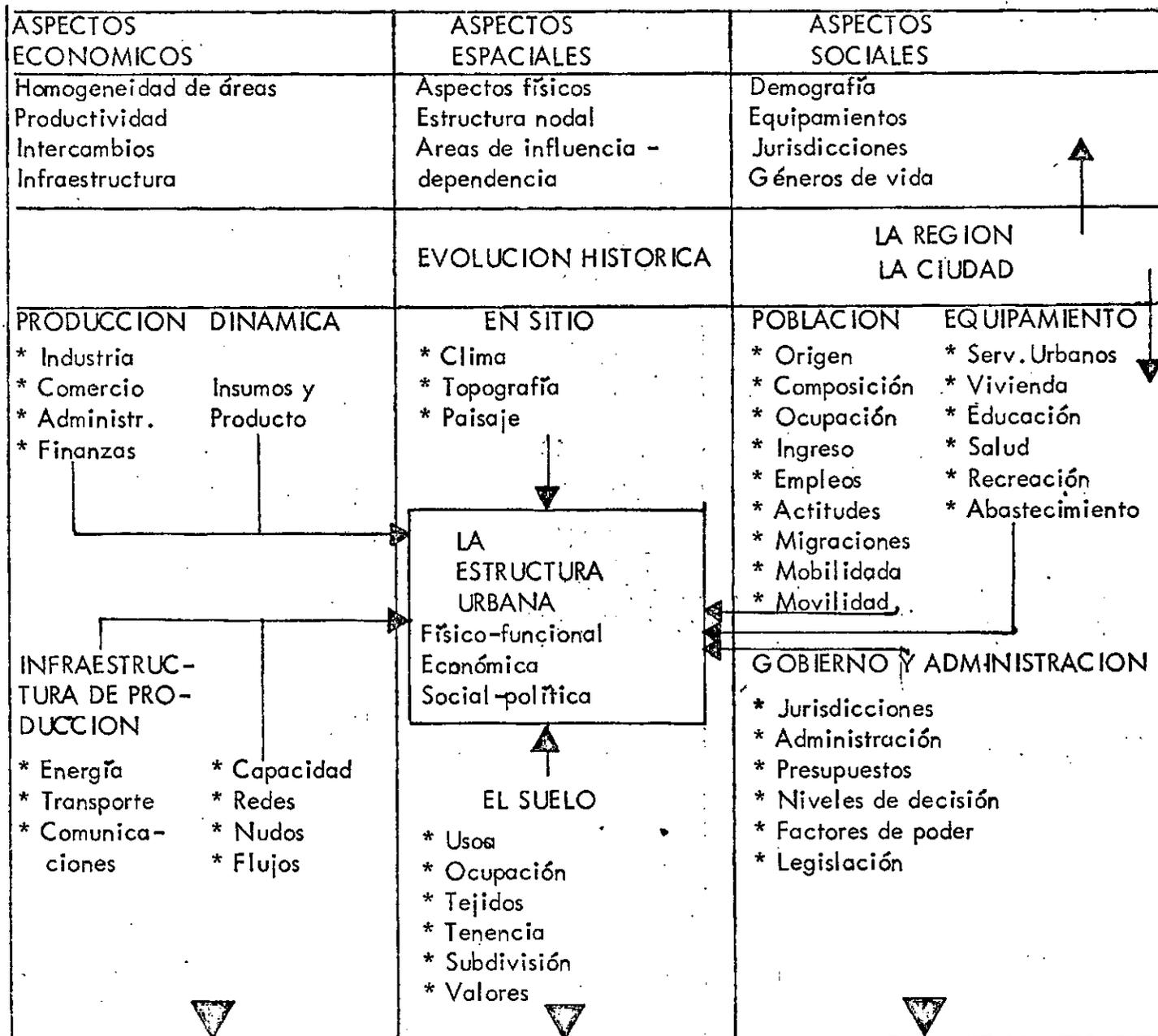
1ra. ETAPA

2da. ETAPA

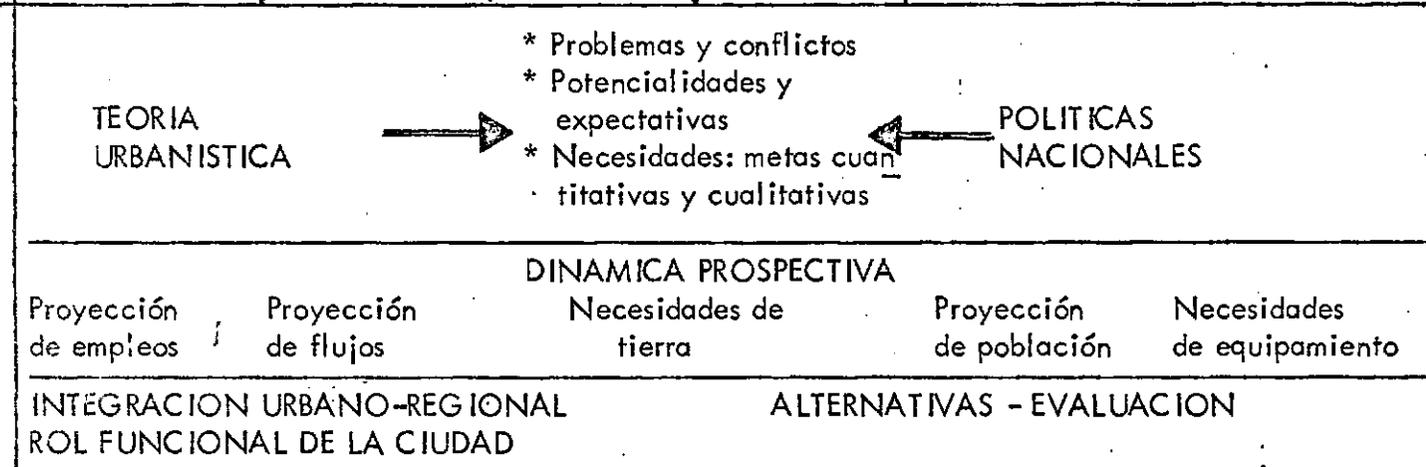
3ra. ETAPA

PLANEAMIENTO URBANO: ORDENAMIENTO CONCEPTUAL DE FACTORES Y PROCESO

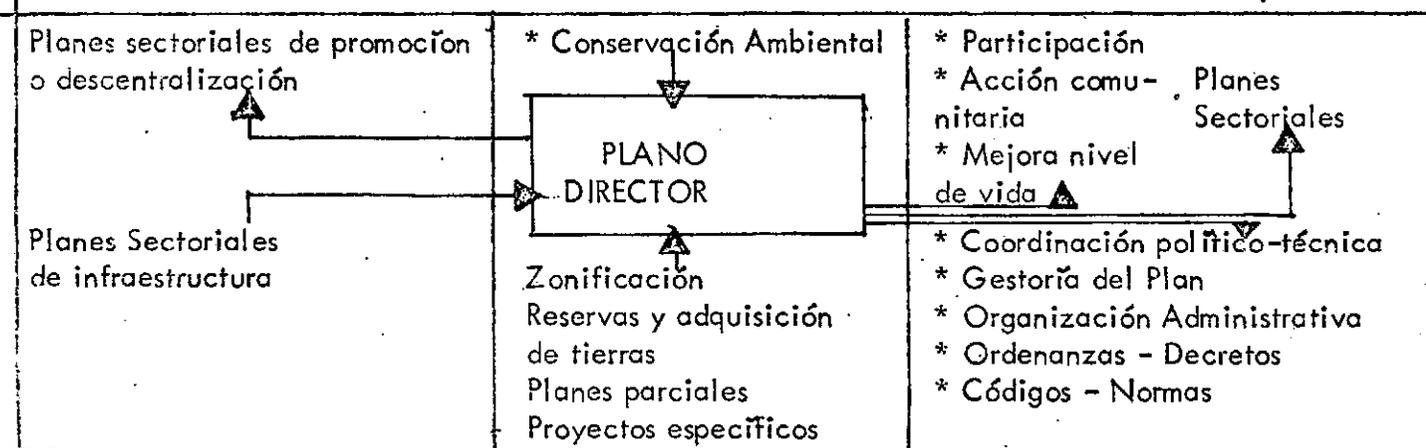
ANALISIS
ANALISIS



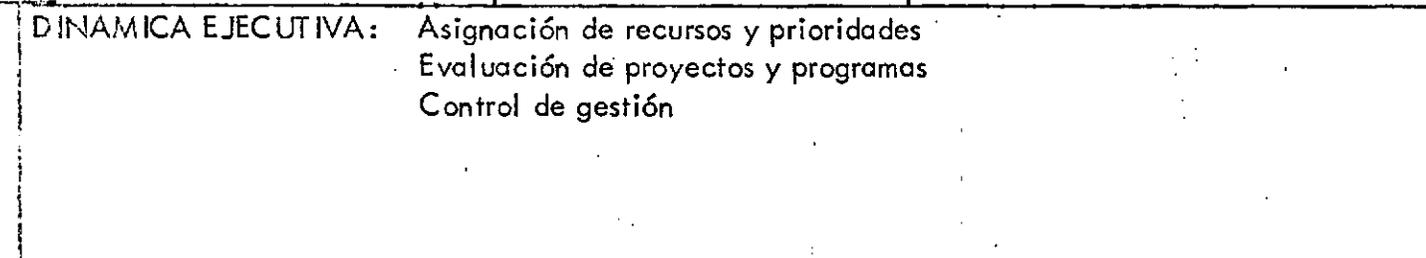
DIAGNOSTICO
METAS Y OBJETIVOS



PLAN

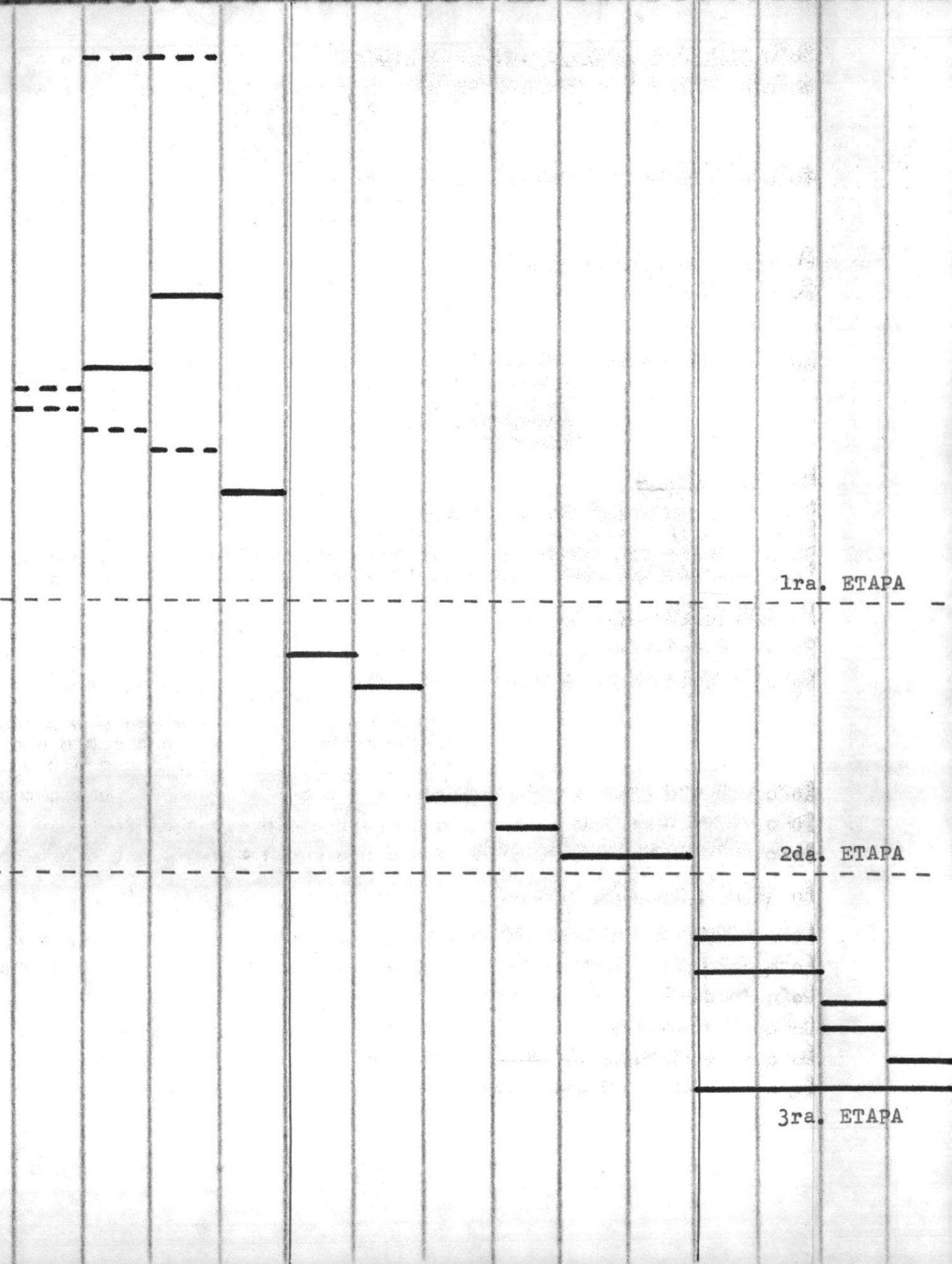


EJECUCION Y CONTROL



ANEXO II

J J A S O N D E F M A M J J



1ra. ETAPA

2da. ETAPA

3ra. ETAPA

- 2.7. Aspectos jurídico-administrativos
- 2.7.1. Gobierno y administración: jurisdicciones
- organigramas
- competencias
- asociaciones privadas
- 2.7.2. Legislación urbanística: competencias
- legislación retrospectiva
- normas vigentes

3. DINAMICA DE EXPANSION

- 3.1. Evolución histórica: jurisdiccional
- demográfica
- espacial
- 3.2. Ritmo actual: población
- parcelamientos
- construcción
- infraestructura
- turismo

4. DIAGNOSTICO

- 4.1. Rol funcional de la ciudad
- 4.2. Síntesis crítica de la estructura urbana
- 4.3. Tendencias, valores, problemas y conflictos
- 4.4. Recomendaciones: medidas preventivas

5. ESTRUCTURA PROPUESTA

- 5.1. Antecedentes
- 5.2. Proyecciones y metas: población: estable
- turística
- empleos
- equipamiento
- infraestructura
- 5.3. Alternativas de estructura
- 5.4. Plano Director
- 5.5. Código de Zonificación

6. PROPUESTAS SECTORIALES

- 6.1. Estudios particularizados
- 6.2. Programas sectoriales
- 6.3. Identificación de proyectos
- 6.4. Prioridades
- 6.5. Instrumentación legal y coordinación administrativa
- 6.6. Asistencia y contralor

ANEXO III

1. ENCUADRE REGIONAL (C)

Objetivo básico

Definir el rol funcional de la ciudad en el contexto regional y en el contexto turístico del Parque Nacional Nahuel Huapi.

Programa desagregado

El desarrollo de los aspectos que a continuación se especifican, será realizado exclusivamente mediante el análisis, correlación y síntesis del contenido de los trabajos y estudios realizados hasta la fecha, recopilados por el C.F.I. y que han sido detallados en el punto 2.1.1. de este Informe.

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

Se trata de definir el área que depende en forma directa del equipamiento que provee S.C. de Bariloche.

1.2. Situación demográfica

En base a la información censal y consignada en dichos estudios se calificará la concentración de población estable en los diversos centros urbano-turísticos del área de influencia de S.C. de Bariloche.

1.3. Circuitos turísticos

Se especificarán los principales itinerarios en la región que involucren a Bariloche como punto de partida o de paso.

1.4. Dinámica comparada de crecimiento

De las fuentes mencionadas se extraerán los datos que permitan evaluar la dinámica de desarrollo de la población estable y turística dentro del radio de influencia de S.C. de Bariloche.

1.5. Área de influencia regional

De las mismas fuentes se determinará el radio de influencia regional de los diferentes servicios que presta la ciudad de Bariloche así como las principales interacciones comerciales.



2.1. ESTUDIO DEL SITIO (C) y (CFI)

Objetivo básico

Determinar la aptitud y restricciones de las tierras para la urbanización en función de las características climáticas, fisiográficas, protección del paisaje y posibilidad-costos de los servicios de infraestructura.

Programa desagregado

2.1.1. Clima (C)

Los datos serán recopilados en base a los consignados en estudios precedentes y se recabará información oral sobre los efectos más notables y eventuales problemas que generan en el área urbana.

2.1.2. Características fisiográficas (CFI)

Sobre el plano actualizado de subdivisión de la tierra se trazarán las curvas de nivel y cotas de altitud del terreno, las áreas boscosas que representen un peculiar valor paisajístico y los cursos y vertientes de agua. Se calificarán las áreas con pendientes superiores al 15%.

Constatada la inexistencia de un plano adecuado de curvas de nivel se tratará de reconstruir esta importante información en base a los planos del IGM, la documentación que pueda obtenerse del plan 1964 y de relevamientos visuales dentro del área. Las zonas forestadas se obtendrán de foto aérea.

2.1.3. Paisaje

Sobre el mismo plano se señalarán los distintos tipos de paisaje así como los puntos con vistas ó perspectivas de singular valor paisajístico, clasificados según valores ambientales y visuales panorámicas.

2.1.4. Contaminación (CFI)

En D.S.N., Parques Nacionales y Municipalidad se recabarán los datos que puedan existir para especificar las fuentes y calificar el grado de contaminación que haya sido detectado en el Lago N.Huapi y los cursos de agua existentes en el ejido municipal.

2.2. USO DEL SUELO (CFI)

Objetivo básico

Localizar espacialmente los usos del suelo según detalle y escala que se especifica como base para determinar la estructura urbana actual y su eficacia físico-funcional así como apoyar las propuestas de zonificación.

Programa desagregado

2.2.1. Cartografía

Se seleccionará o confeccionarán los planos base a utilizar en escala 1:20.000 ó 1:25.000 para todo el ejido y esc. 1:10.000 ó 1:5.000 para el casco urbano.

2.2.2. Subdivisión y propiedad de la tierra

Se graficará el estado actualizado de subdivisión de la tierra especificando el trazado de calles, manzanas urbanas y subdivisiones tipo chacra ó quintas. En planilla adjunta se detallarán las características parcelarias de cada sector, consignando la dimensión y porcentajes de lotes mínimos, predominantes y mayores. Se computará el total de hectáreas que cubren las subdivisiones de tipo urbano y suburbano.

Se identificarán todas las tierras de propiedad fiscal especificando el nivel al cual pertenecen (nacional, provincial, municipal u organismos descentralizados), la superficie de cada una y el tipo de uso a que están afectadas.

2.2.3. Uso del suelo

Se recabarán los listados de localización que puedan existir en la Dirección Provincial de Estadística y Censos, reparticiones provinciales y municipales y asociaciones locales, con respecto a las siguientes actividades:

- **Administración:** municipal, provincial, nacional
 - organismos descentralizados
 - fuerzas armadas
 - oficinas privadas
 - asociaciones profesionales, políticas, y gremiales.
 - asociaciones vecinales: radio de acción

- Finanzas: bancos
cooperativas
instituciones de crédito
- Comercio: mayorista (oficinas y depósitos)
minorista
- Servicios comerciales: hoteles (nº de camas)
restaurantes
cines-teatros
- Industria: por rubros y nº de obreros
- Servicios públicos: correos y telégrafos
policía
juzgados de paz
cementorios
transmisoras de radio y TV
vacuaderos y usinas de residuos
- Educación: escuelas libres. (públicas y privadas)
" " " "
universidades
institutos y academias
bibliotecas y museos
- Salud: hospitales
maternidades y dispensarios
sanatorios y clínicas
primeros auxilios
farmacias
- Culto: iglesias y capillas : radio parroquial
- Recreación y deportes: plazas y parques
estadios
clubes
- Transporte: aeropuerto
puertos y muelles
ferrocarril
terminales de transporte vial
fletistas y transportistas
estaciones de servicio
- Calles: ancho de vías
- Baldíos

Esta información será mapeada en esc. 1:20,000 en el ejido y 1:10,000 en la planta urbana.

2.2.4. Tejido Urbano

A partir del análisis de fotos aéreas se graficará, e escala de manzana, en todo el ejido:

- . grado de ocupación del suelo
- . altura de edificación
- . calidad de edificación
- . retiros

Se sintetizarán, por áreas, las condiciones de uso, subdivisión y tejido urbano impuestas por las reglamentaciones en vigencia.

2.2.5. Distribución espacial de la población

Población estable: A partir de la información existente del censo 1970, se mapeará la cantidad de población y viviendas por manzana ó, en su defecto, con el mayor grado de desagregación posible.

Población turística: En base a los datos de localización y capacidad hotelera y la posible estimación de viviendas turísticas se definirán los grados relativos de concentración espacial.

2.2.6. Plano síntesis de usos del suelo

Se superpondrá la información mapeada de los puntos 2.2.2. a 2.2.5. (éste último por densidades) a la cual se agregarán las áreas cubiertas por los diferentes servicios de infraestructura y las condiciones de aptitud para la urbanización.

Sobre este plano, el Consultor delimitará áreas homogéneas y se hipotetizarán las posibles áreas de planeamiento.

2.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS (C) y (CFI)

Objetivo básico

Quantificar y calificar el grado de eficiencia de los servicios de infraestructura y sus condicionantes.

Programa desegregado

2.3.1. Agua Potable (C) y (CFI)

- . organismos responsables: competencias
- . redes: captación, depuración, distribución (conductos primarios y secundarios)
- . capacidad de diseño de las instalaciones primarias
- . consumo diario por habitante: grado de colmatación de la capacidad instalada; problemas estacionales; eficiencia del servicio.
- . Sistema de financiación y recuperación de la inversión.
- . Política tarifaria.
- . Ritmo de expansión del servicio en los últimos 5 años.
- . Proyectos de mejora y ampliación.
- . Problemas que genera el medio físico para la instalación y provisión del servicio.
- . Criterios preferenciales, si los hay, para la dirección y densidad de la expansión urbana en función de la mayor economía y eficiencia del servicio.
- . Forma de provisión y abastecimiento del servicio en las áreas del ejido no servidas por la red pública.

2.3.2. Cloacas (C) y (CFI)

Id 2.3.1. adaptado a las características del servicio

2.3.3. Electricidad, fuerza motriz y alumbrado público (C) y (CFI)

Id 2.3.2.

2.3.4. Gas (C) y (CFI)

Id. 2.3.2.

2.3.5. Pavimentos (CFI)

- . organismos responsables
- . modalidad de ejecución de las obras
- . sistemas de financiación y recuperación de la inversión
- . red existente

- proyectos en carpeta de mejora y ampliación
- metraje lineal construídos en los últimos 5 años según cada organismo y modalidad de ejecución.
- problemas que genera el medio físico en la provisión del servicio.
- criterios para la determinación de niveles y drenajes y su coordinación en las diferentes zonas urbanas.

2.3.6. Comunicaciones (CFI)

- Teléfonos: número de aparatos instalados
radio del servicio
incremento de abonados en los últimos 5 años
número de solicitudes no satisfechas
proyectos en carpeta de mejora y ampliación
- Radio y TV: número de transmisoras locales: localización
radio de alcance y difusión
radio de captación de emisoras no locales.

2.3.7. Recolección y eliminación de residuos (CFI)

- organismos responsables
- radio de prestación y frecuencia del servicio
- modalidad de recolección y eliminación
- localización de los puntos de vaciadero y eliminación
- política tarifaria
- proyectos en carpeta de mejora y ampliación
- eficiencia del servicio

2.4. TRANSPORTE (CFI)

Objetivo básico

Cuantificar el flujo de vehículos y personas por los diversos medios de transporte y calificar el grado de eficacia de estos servicios.

Programa desagregado

2.4.1. Vial

- Red existente y clasificación de vías
- Evolución del parque automotor en los últimos 10 años según patentamiento municipal.
- Caudales y origen-destino de los principales flujos de vehículos según datos que existan en vialidad nacional y provincial.
- Identificación de los principales itinerarios del tránsito de cargas. Se tratará de evaluar la importancia de los principales generadores del tránsito vial de cargas: terminal ferroviaria, industria y comercio mayorista e mercados.
- Transporte colectivo de larga y media distancia:
 - terminales
 - itinerarios de entrada y salida
 - número de líneas y empresas
 - radio y frecuencia del servicio
 - pasajeros transportados según destino
 - estado general de las instalaciones
- Transporte colectivo urbanos:
 - terminales
 - itinerarios y número de líneas
 - frecuencia del servicio
- Transporte de cargas privadas:
 - número de empresas: localización y nº de vehículos
 - radio del servicio
 - itinerarios urbanos preferenciales
 - eficiencia de las instalaciones
- Problemas y puntos de conflicto de la red vial

2.4.2. Ferrocarril

- número diario de trenes
- volumen transportado: cargas y pasajeros

- origen-destino de la carga
- operación y función de las instalaciones: talleres, depósitos, formación de trenes.
- proyectos de mejora y ampliación

2.4.3. Puertos y muelles

- jurisdicción
- número de embarcaciones llegadas-salidas
- itinerarios
- volumen transportado: carga y pasajeros
- capacidad y eficacia de las instalaciones: amarre y almacenaje.
- proyectos de mejora y ampliación.

2.4.4. Aeropuerto

- capacidad de operación
- número de empresas que operan
- movimiento de aviones y pasajeros
- origen-destino de los principales flujos
- otras funciones civiles y militares
- proyectos de mejora y ampliación
- radio y tipo de restricciones que impone sobre la urbanización de contorno.

2.5. ASPECTOS SOCIALES (C) y (CFI)

Objetivo básico

Cuantificar y calificar la composición de la población y los medios de equipamiento social con miras a ayudar a definir una política de mejoramiento.

Programa desagregado

2.5.1. Población, características socio-económicas

La falta de estudios específicos hace difícil cubrir esta información pero se tratará de inferir los porcentajes de población para distintos tipos de ingreso a través de fuentes indirectas (estudio de vivienda realizado por el IPPV, encuesta a realizarse en las escuelas por el Consejo Provincial de Educación y el de Salud, datos de calidad de vivienda y distribución de población).

2.5.2. Equipamiento

- . Vivienda: estado, grado de cohabitación y necesidades
(Se tratará de deducir esta situación a partir del plano de usos del suelo y estudio del IPPV)
- . Educación: número y tipo de establecimiento
capacidad: número de alumnos y de aulas
estado general del edificio
radio de captación del alumnado
proyectos en carpeta
(Se tratará de obtener esta información por encuesta directa en los establecimiento existentes).
- . Salud: número y tipo de establecimientos
capacidad: número de camas y servicios
tipo de servicios: eficacia y problemas
radio de captación
problemas sanitarios específicos del área
(Esta información será preparada por el Consejo Prov. de Salud).
- . Recreación y deportes: número y tipo de establecimientos
número de usuarios
estado y tipo de las instalaciones
(Encuesta directa)

- **Abastecimiento:** lugar de procedencia de los productos
forma de transporte
lugares de concentración-distribución
(Esta información estará referida al abastecimientos de productos alimenticios perecederos y se obtendrá de datos de estudios previos, y los que se puedan inferir del estudio de transporte así como los que pueda proporcionar la estación INTA).

NOTA: En la 1ra. etapa se cubrirán solamente los datos sobre población, abastecimiento y la localización de los demás equipamientos que se consigne en el plano de uso del suelo. La profundización de las condiciones de los equipamientos será cumplida en la 2da. etapa.

2.6. ASPECTOS ECONOMICOS (CFI)

Objetivo básico

Calificar la estructura económica de la localidad y de las finanzas municipales así como las principales características del mercado inmobiliario.

Programa desagregado

2.6.1. Actividades económicas

- Participación de sectores

En relación con a los medios de información existentes (Censo Económico 1974, Departamento de Recaudaciones del Municipio y ACEBA) se tratará de inferir la participación porcentual de los distintos sectores en la actividad económica local.

- Industria

Principales rubros, mano de obra empleada y valor de producción (Censo Económico 1974).

Origen principal de las materias primas y destino del producto elaborado tratando de especificar las principales condicionantes de localización y las perspectivas de expansión del sector (Por encuesta directa en los principales establecimientos).

- Turismo

Principales actividades vinculadas a este sector. Problemas y orientaciones. (Se realizará la información censal y la que pueda proporcionar ACEBA, Acuerdo Empresarial Bariloche que nuclea la Cámara de Comercio, Asociación de Hoteleros, Agentes de Viaje y Transportistas).

2.6.2. Presupuesto e inversión pública

- Finanzas Municipales

A partir del análisis del presupuesto municipal del último período se analizará la estructura del ingreso y del gasto así como las principales disposiciones de la ordenanza impositiva.

- Inversión pública

A partir de la información recogida en las diferen-

tes áreas de estudio se clasificarán ordenadamente los proyectos de inversión del sector público en el afeas

2.6.3. Mercado de tierras urbanas

. Valores de la tierra

Se determinarán en puntos claves del ejido y casco urbano con el fin de detectar el valor relativo de las diferentes localizaciones y los factores de valorización. (Por falta de actualización de la tasación fiscal se recabará la información que provea el delegado provincial para la revaluación, agr. Otto Franchi).

. Régimen de valorización y cargas impositivas

Se tratará de determinar el incremento de valor que experimenta la tierra en las distintas etapas de su incorporación al uso urbano así como las cargas y contribuciones que afectan a la propiedad, traspaso y comercialización. (Informante local)

. Dinámica de comercialización

Se identificarán las principales empresas que se dedican a la comercialización de la tierra urbana y la escala común de las operaciones. (Informante local)
Se tratará de detectar la dinámica de comercialización desde el momento de la subdivisión en bloque hasta el primer traspaso de titularidad o venta, procurando identificar los sectores subdivididos y no vendidos. (Por muestreo en la Dirección de Catastro e informes locales).

2.7. ASPECTOS JURIDICO-ADMINISTRATIVOS (CFI)

Objetivo básico

Lograr una cabal descripción de la forma en que opera y se coordina la administración municipal, provincial y municipal para regular y promover los diferentes aspectos del desarrollo urbano.

Programa desagregado

2.7.1. Gobierno y administración

Sobre los organigramas completos correspondientes a la administración municipal, provincial y organismos nacionales que actúen en el área, se identificarán las dependencias que atienden a los siguientes aspectos urbanos y sus límites jurisdiccionales dentro del área de estudio:

- información y estadística
- desarrollo urbano
- subdivisión de tierras
- uso del suelo y edificación
- infraestructura de servicios
- transporte: vial (apertura de vías, transporte urbano, transporte de media y larga distancia)
 - ferrocarril
 - puertos
 - aeropuerto
- promoción y control de actividades productivas: agrícola
industrial
comercial
hotelería
- equipamiento social: vivienda, educación, salud, recreación y deportes, abastecimiento.
- calidad ambiental y conservación de recursos naturales:
 - nivelación y desagües
 - cuenca hídricas
 - costas
 - bosques

En los casos que existan responsabilidades concurrentes sobre un mismo aspecto se especificarán los mecanismos de coordinación y decisión.

En el sector privado se identificarán las asociaciones profesio-

nales, de productores, vecinales, etc. que actúan en el área y que configuran un factor de organización, poder o influencia en el medio social.

2.7.2. Legislación

- Se recopilará y glosará la legislación mas importante que hace a la creación, competencia y formas de acción de los organismos identificados en el punto 2.7.1., en particular, la Ley Orgánica de las Municipalidades, Ley de creación de Parques Nacionales, de Obras Sanitarias de la Nación, Vialidad nacional y provincial y Dirección provincial de Turismo.
- Se recopilará y glosará la principal legislación retrospectiva desde la creación de la Colonia Agrícola N.Huapi hasta su transformación en el actual ejido municipal señalando las motivaciones para la asignación privada de tierras y de las sucesivas jurisdicciones municipales.
- Se recopilarán y sintetizarán las disposiciones vigentes sobre normas de parcelamiento, usos del suelo, tierras fiscales, protección de costas y bosques, rutas nacionales y provinciales, servicios de infraestructura (agua, cloacas, electricidad y pavimentos).