

0/H.39
P.19p
II

40435

**PROGRAMA DE DESARROLLO
PARA
EMPRENDIMIENTO EN EL
PERILAGO
COSTA PAMPEANA
LAGO CASA DE PIEDRA**

**INFORME DE
LA 2ª ETAPA**

Ing. Carlos A. Pitta
- Diciembre 1996 -



**PLANIFICACION DE AREAS
ZONIFICACION
EMPRENDIMIENTOS ZONALES**

Ing. Carlos A. Pitta

Diciembre 1996

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
A- ZONIFICACION.....	3
A.1- Areas protegidas	
A.2- Areas núcleo y de amortización	
A.3- Sectores de áreas núcleos	
A.4- Areas de amortiguación	
A.5- Area del lago	
B- PROPUESTAS DE ZONIFICACION DE AREA PRIORITARIA	
URBANA.....	13
B.1- Zona de esparcimiento técnico - cultural	
B.2- Zona hotel "standard" (1 o 2 estrellas)	
B.3- Zona hotel "superconfort" (5 estrellas)	
B.4- Zona club deportivo y social	
B.5- Zona balneario público y camping	
B.6- Zona barrio residencial	
B.7- Zona country club o barrio 2	
B.8- Zona mirador "Casa de Piedra"	
B.9- Zona estación de servicio y playa de estacionamiento de camiones	
B.10- Zona centro cívico administrativo	
B.11- Zona red de circulación (circuito vial turístico)	
C- CONSIDERACIONES DE NORMATIVAS DEL USO DEL SUELO, DE PARCELAMIENTO, DE CONSTRUCCIONES Y DE PARQUIZACION.....	20
C.1- Disposiciones generales	
C.1.1 - Autoridad de aplicación	
C.1.2 - Denominaciones abreviadas	

C.2- Propuesta de parcelamiento y uso del suelo

C.2.1 - Zonificación por usos

C.2.2 - Residencial (R)

C.2.3 - Equipamiento (E)

C.2.4 - Industrial (I)

C.2.5 - Centro Civico Administrativo (CR)

C.3 - Parquización

C.4 - Normativas de construcción

C.4.1 - Documentación a presentar

C.4.2 - Tratamiento exterior

C.4.3 - Cerco y medianeras

C.5 - Varios

D- FACTIBILIDAD DE EMPRENDIMIENTOS ZONALES..... 27

D.1 - De carácter público

D.1.1 - Desarrollo de una área prioritaria urbana

D.1.2 - Desarrollo de una área de explotación rural y turística

D.1.3 - Recuperación de Area Aguas Abajo de la Presa

D.1.4 - Circuito vial turístico

D.1.5 - Infraestructura básica

D.1.6 - Forestación y riego

D.1.7 - Realización del reciclaje de la Villa CADEPI

D.2 - De carácter privado o mixto

- D.2.1 - Silvicultura
- D.2.2 - Fruticultura
- D.2.3 - Otras actividades agropecuarias
- D.2.4 - Ganadería
- D.2.5 - Cotos de caza
- D.2.6 - Animales silvestres
- D.2.7 - Piscicultura
- D.2.8 - Comercio y servicios
- D.2.9 - Deportivas
- D.2.10 - Industriales
- D.2.11 - Viviendas

E- TENENCIA DE LA TIERRA..... 42

- E.1- Estudio catastral
- E.2- Leyes vigentes

ANEXOS

Anexo I - Plano de zonificación

Anexo II - Plano del sector Ia - Area Prioritaria Urbana

Anexo III - Plano del sector V - Aguas abajo de la presa

Anexo IV - Plano del sector VII - Villa CADEPI

Anexo V - Plano de Registro de Propiedad en el perilago

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCION

En este segundo informe desarrollamos en la primera parte **la zonificación de áreas de conservación** dentro del marco de la ley provincial N° 1321 y Decreto N° 1283 que definen el sistema de Areas Protegidas Provincial y de la Ley N°1475 que declara al Embalse Casa de Piedra y su entorno como área protegida dentro del marco de la mencionada ley provincial.

Realizaremos la categorización de zonas necesarias para poner en marcha un plan de emprendimientos turísticos recreativos.

Consideraremos las bases de normativas de:

- **Uso de suelo**
- **Parcelamiento**
- **Construcciones**
- **Parquización**

que guarden una relación con las características a desarrollar y las de la zona propiamente dicha. Tratando así de agregar una identidad propia al lugar guardando el equilibrio ecológico.

En la segunda parte desarrollaremos un análisis de diferentes emprendimientos posibles a tener en cuenta en las zonas áridas, observando las infraestructuras básicas necesarias.

ZONIFICACION

- A -

A- ZONIFICACION

A.1- Areas protegidas (Ver Anexo II)

La Ley Provincial N° 1321 y el Decreto N° 1283 del 7 de junio de 1995, agrupa en dos grandes áreas de acuerdo a sus características, aptitudes, utilización y grados de conservación a las áreas protegidas, así define a:

1- Areas protegidas sin aprovechamiento productivo

" A las que posean ejemplares de fauna y flora silvestre en vías de extinción, por tener una relevancia paisajística y en general por constituir espacios naturales y culturales que requieran una protección y conservación absolutas ".

2- Areas protegidas de aprovechamiento productivo controlado

" Son aquellas áreas donde se conjuga la existencia de ambientes naturales con la presencia y la actividad productiva del hombre y cuya regulación resulta necesaria para mantener la productividad y el equilibrio ecológico ".

La presencia del hombre con la construcción del lago artificial Casa de Piedra, de su presa, la producción de energía de la central hidráulica, las características de la flora y fauna similares en regiones cercanas, la construcción de la ruta norte sur Ruta Nacional 152 (ex R.P. N° 28), las obras de riego planificadas y la necesidad de aprovechar el lago como lugar de turismo y recreación para la provincia de La Pampa deficitaria de este tipo de actividad, hacen que el perillago del lago Casa de Piedra y la costa del Río Colorado aguas abajo de la presa, estén comprendidos en esta segunda definición.

Se suma a estas características, las exploraciones cercanas de petróleo y gas que se dan en las inmediaciones, que de tener éxito aportarían una importante inmigración zonal a tener en cuenta en la preservación de las costas y su entorno.

También es importante destacar la necesidad de crear **polos de desarrollo** que cumplan con la estrategia de la **integración provincial regional**.

Considerando ese aspecto la zona de la presa de Casa de Piedra puede tomarse como otro polo que se suma al de Colonia 25 de Mayo como desarrollador de la zona sudoeste de la provincia, de una muy baja actividad económica y densidad poblacional.

A.2- Areas núcleo y de amortiguación

En las áreas protegidas la ley prevé áreas núcleo, definido como aquel que se desee proteger y estas áreas podrán ser zonificadas como:

- zona intangible
- zona experimental
- zona de uso

y áreas de amortiguación es "el espacio que rodea al área a proteger y en las que resulta necesario orientar e incentivar acciones de manejo y/o imponer restricciones a fin de evitar efectos negativos sobre el área protegida".

El Art. 9 de la Ley N°1321 fija que dentro de una misma área podían establecerse subsectores con objetivos microlocalizados sujetos a regímenes diferentes.

El área núcleo en nuestro proyecto va a estar definida sobre la costa del lago desde la desembocadura del Río Colorado hasta la presa propiamente dicha y se continúa paralelamente a la presa hasta la costa del Río Colorado y toma el área que bordea al río aguas abajo hasta aproximadamente 7 Km .

Esta área núcleo estará preservada por áreas de amortiguación como se puede ver en el Anexo II.

Las áreas de amortiguación estarán comprendidas entre la sección IV del Sistema de Aprovechamientos Múltiples (S.A.M.) 25 de Mayo y la costa propiamente dicha .

El sector faltante del perilago estará rodeado por un área de amortiguación cuyo límite al norte será una línea imaginaria que continúa al borde superior de la sección III del S.A.M. 25 de Mayo hasta la R.P. N° 34 .

Aguas abajo la zona de amortiguación será la que va desde el área núcleo adyacente a la presa y a la costa del río, hasta la Planicie de Curacó.

A.3- Sectores de áreas núcleo

Las zonas de uso factibles en el área de núcleo serán los siguientes sectores:

Sectores Ia y Ib (Ver Anexo II):

Estos sectores están ubicados sobre la costa del lago más próxima a la presa y la R.N. 152.

La extensión de estos sectores abarcará un ancho aproximado de 700 m. y un largo aproximado de 6 Km.

Sector Ia: Area Prioritaria Urbana (Ver Anexo II)

Es el sector a desarrollar en primer lugar que por su ubicación respecto al camino tiende a ser un zona de uso más fácilmente accesible. La podemos denominar como **área prioritaria urbana** .

Su extensión será de aproximadamente la mitad del total del sector I, el que debemos tratar desde el punto de vista de desarrollar mejoras del tipo forestal, de infraestructura, planificación de uso del suelo y normativas constructivas, para lograr una zona apta para la recreación, el deporte y el turismo.

Actualmente existe allí, en una extensión de 200 m. x 400 m. aproximadamente, mejoras de forestación, riego por aspersión y caminos internos que tienden al desarrollo del sector para recreación y "camping".

Sector Ib: Sector de reserva urbanización principal (Ver Anexo II)

Es de similares dimensiones y se encuentra lindero al Ia. Dejamos a este como reserva para posibles ampliaciones del primero pero encarando un plan de riego y forestación que mejora la zona.

Sector II: Sector producción agrícola - ganadera (Ver Anexo II)

Es el que continúa por la costa del lago hacia el N.O. en un ancho de 700 m. y un largo total de 8 Km. aproximadamente.

Este sector puede plantearse como área para el desarrollo agropecuario tratando de impulsarse a través de **un proyecto de riego que permita atender las necesidades de cultivo en esa zona.** Entendemos que este sector es de utilidad para el desarrollo de actividades principales basadas en la fruticultura y forestación ya que ambos agregan un valor paisajista y la posibilidad de desarrollar un **TURISMO DE CONOCIMIENTO PRODUCTIVO.**

Sector III: Sector reserva (Ver Anexo II)

Es la casi totalidad del resto de la costa en el N.O. del lago en un ancho de casi 700 m.

Esta zona tendrá que ser controlada como área protegida por estar más alejada de los lugares de posibles controles y con rutas o caminos que lleguen hasta el lago. Éstos permiten la llegada de pescadores y turistas pudiendo ser fuente de desequilibrio del ecosistema.

Para el mejoramiento de este sector, recomendamos una ampliación del sistema de riego S.A.M. 25 de Mayo sección IV que llegue hasta el borde del lago .

Sector IV: Entrada y camino de acceso zona Casa de Piedra por Ruta 152 (Ver Anexo II)

Comprenderá parte del área núcleo y de la de amortiguación. Es el sector que se encuentra entre el cruce de la R.N. 152 y la R.P. 34. Tomaremos desde este punto el inicio del área Casa de Piedra, entendiendo que a partir de este lugar deberá comenzarse un tratamiento especial.

Este punto ubicado en la cercanía del actual puesto policial, a unos 1200 m. del borde del lago, deberá tener un cruce de ruta distintivo (ej.: rotonda, boulevard, etc.).

Tener en cuenta que a muy pocos metros del cruce (295 m.) está el actual acceso a la villa y el nuevo acceso a la villa proyectado por la D.P.V. está a 608 m. de ese punto. **Esto debiera contemplarse dentro de un proyecto integral, tomando en cuenta que la R.N. 152 es eje de este sector ya que a ambos lados pueden establecerse estructuras de servicios** (Ver Anexo III).

También en ese sector donde está construido el puesto policial pueden desarrollarse otras infraestructuras de servicios públicos: puesto de control de fauna y flora, Informes de la Dirección de Turismo, etc.

El mejoramiento estético y paisajista de este sector, **que prácticamente es el portal de acceso a todos los sectores de Casa de Piedra**, se llevará a cabo mediante la forestación y parquización de este encuentro de rutas y la trayectoria hasta la presa.

Sector V: Sector aguas abajo de la presa (lado pampeano) (Ver Anexo II)

Es el que ocupa el área que se encuentra paralela a la presa y con un ancho de aproximadamente 700 m. llegando hasta la costa del Río Colorado (largo aproximado de 8 Km.).

En este sector se hallan caminos de servicio, que pueden ser utilizados, ya que se encuentran en buen estado, como conexión entre los sectores de aguas abajo sectores V, VI y VII y los sectores de aguas arriba Ia, Ib, II, III y IV.

En nuestro análisis contemplamos el uso de los mismos **en un circuito de turismo** que nos permite recorrer una extensa área con diversas características como la costa del río, la presa, la Villa Cadepi, la "nueva urbanización" aquí programada, y otras no menos interesantes para el ojo del visitante.

Se encuentran también la casa de máquinas de la central, la estación transformadora, el tendido de las líneas de tensión de 132 Kv. y 13,2 Kv., restos del obrador y del tratamiento de los materiales.

El suelo natural se encuentra deteriorado en grandes extensiones, en un ancho de aproximadamente 250 m. y largo de 4,3 Km. ya que fué utilizado como yacimiento de materiales en la construcción de la presa.

Las excavaciones producidas formaron depresiones que a la vista denotan un deterioro del suelo natural que sumado a la eliminación de la flora existente (por dichos trabajos), las elevaciones de la napa de agua, con su consiguiente producción de lugares anegados y la afloración de sal hacen que el lugar quede desvalorizado desde el punto de vista paisajístico y turístico.

Estos desniveles producidos por esas excavaciones fueron replanteados en forma estimativa y volcados sobre el Anexo IV.

Aproximadamente el movimiento de tierra para nivelar dichas depresiones oscila en 330.000 m³.

El costo del movimiento de tierra por m³ es de aproximadamente \$7 con un acarreo de una distancia de 500 m., lo que nos daría una inversión de u\$s 2.310.000.

La evaluación estimativa de este estudio nos permite llegar a un monto del costo para mejorar dichos terrenos. Teniendo en cuenta que el Embalse Casa de Piedra y su entorno están declarados como área protegida por la Ley 1475 (del 8 de junio de 1993) dentro del marco de la Ley 1321 y en cumplimiento de la misma, debe recomendarse que las autoridades hagan realizar los trabajos pertinentes a la recuperación de la zona y el ordenamiento de los restos del obrador.

Este tratamiento por sí mismo no repondría las características originales del terreno que por sí solas no poseen atractivo paisajístico. Es entonces que proponemos realizar un forestación para el mejoramiento de la zona.

Conclusión: Realizar un proyecto de estudio y movimiento de suelo donde se pueda contemplar el uso de las depresiones como parte del paisaje, la forestación paisajística, el riego correspondiente, integrando los caminos al circuito turístico vial en un proyecto único e integrado a los demás sectores.

Sector VI: Costa del Río Colorado (zona pampeana)

Ocupa el área comprendida desde el extremo del sector V hasta 7 Km. de la presa.

Este sector es integrante, conjuntamente con el sector V y los sectores que corresponden a la costa del lago propiamente dicho, de una zona única que sigue un eje virtual que está conformado por las costas del lago, el trazado de la presa y la costa del Río Colorado.

La costa del río tiene en este lugar, por sí misma, una atracción particular para quien contempla su paisaje por sus costas altas (bardas) que lo muestran como un río más de montaña que de llanura.

Debemos agregar la característica de la velocidad de escurrimiento de sus aguas como de la presencia de algunos árboles sin intervención de la mano del hombre.

Sobre estas costas hay zonas planas que invitan al visitante a utilizarlas como lugar de observación. Razón por la cual podemos pensar en un proyecto de mirador.

Puede aprovecharse la corriente para inducir al práctica de algún deporte náutico más: el "rafting".

En las consultas efectuadas a los especialistas en materia de recursos bio - acuáticos obtuvimos información que esta es una zona apta para establecer una estación de piscicultura.

En esta zona, debido a la relevancia paisajística del río aguas abajo integraremos la parte de caminos existente al circuito vial - turístico.

Sector VII: Area Secundaria Urbana Villa CADEPI (Ver Anexo IV)

Se encuentra dentro de la zona de amortiguación aguas abajo de la presa, entre ésta y la planicie de Curacó.

Descripción de Villa CADEPI :

El área de este sector fué un lugar planeado para las viviendas y las oficinas del personal afectado a la construcción de la presa.

La villa constaba de oficinas del Ente, de la Consultora, escuelas, policía, banco, correo, farmacia, viviendas individuales y pabellones de diferente tipo, comedores y supermercado.

El sistema de agua consta de 3 módulos potabilizadores (marca ACUALITE) de 25 m³/h., tiene un tanque de reserva de 450 m³ y la toma de agua se ubica en la orilla del Río Colorado con bombas de 60 m³. Tiene un tanque elevado de 150 m³ que carga la red de distribución con una presión suficiente y necesaria para su llegada a destino.

El sistema cloacal consta de una red domiciliaria que vuelca a la colectora y ésta a lagunas de tratamiento primario y secundario, dicho tratamiento era del tipo aeróbico. El gas se transportaba hasta un depósito donde se almacenaba llamado "zepeín" y se distribuía mediante cañerías. Había una planta reguladora para solucionar los problemas de presión en el mismo.

La energía eléctrica provenía de Divisaderos (Colonia 25 de Mayo) por una red de alta tensión que es hoy aprovechada en sentido inverso.

En la actualidad quedan en pie:

- 9 viviendas de tipo A
- 4 pabellones de tipo A
- 11 pabellones de tipo B
- 1 pabellón de tipo C
- oficinas de la consultora
- laboratorio

Fueron plantados aproximadamente unos 4.000 árboles de los cuales quedan en pie un 70% de los mismos.

A.4- Areas de Amortiguación

- 1) **Area de amortiguación al norte del sector III** (Ver Anexo I). Dicha zona debe ser contemplada al igual que el sector III para que sea beneficiada con una ampliación del sistema de riego de la sección IV del S.A.M. 25 de Mayo para su posterior desarrollo.

Ya que la extensión es de gran amplitud debe estar considerado en un sistema de riego de mayor envergadura y dentro de las posibilidades que fijan los pactos actuales.

- 2) Area de amortiguación al norte del sector Ia, Ib, II y IV (Ver Anexo I).

Valen las mismas consideraciones que para el área descrita en el párrafo anterior.

- 3) Area de amortiguación aguas abajo de la presa hasta la planicie de Curacó.

Debemos tratar de integrar esta área al sistema de riego para la planicie de Curacó.

Conclusión:

Hacer un proyecto de reciclaje de esta urbanización teniendo en cuenta las funciones de uso diverso (de acciones de bienestar social, hasta viviendas para el personal de los próximos emprendimientos, etc.) y la infraestructura existente que posibilitan un ahorro de tiempo y dinero.

Recomendamos que el Ente Casa de Piedra encare las tareas de limpieza, ordenamiento, realice el riego de la forestación existente, y el mantenimiento de los servicios.

A.5- Area del Lago

El lago debe ser considerado como área núcleo para proteger el ecosistema asegurando procesos evolutivos, mantener y conservar la diversidad de especies de la fauna ictícola aportados algunos por el propio río y otros introducidos por el hombre.

- a) **Normativas y Zonificación de uso :**

Debemos realizar una zonificación racional de uso en forma coordinada con la Provincia de Río Negro desembocando en normativas conjuntas.

- b) **Normas de Seguridad y Navegabilidad del lago :**

Debemos coordinar con Prefectura Nacional la implementación de normas para regular la navegabilidad y deportes náuticos.

- c) **Control de Fauna y Flora :**

Se impulsará la implementación de la Ley 1194 (conservación de la fauna silvestre) para preservar, proteger, propagar y reproducir en forma racional la fauna del lago.

PROPUESTA DE ZONIFICACION DE AREA PRIORITARIA URBANA

- B -

B- PROPUESTA DE ZONIFICACION DE AREA PRIORITARIA URBANA (Sector Ia - Anexo II)

En esta propuesta se establecerá la superficie destinada a espacios de usos privados, públicos y vías circulatorias.

Para el desarrollo de la misma hemos perseguido el objetivo de brindar zonas para el uso de estructuras para la atención del turismo, de la recreación y el esparcimiento.

Tuvimos en cuenta un previo análisis de los posibles demandantes que puntualizaremos en las siguientes categorías:

- ✓ Turistas (visitantes que pernoctan)
- ✓ Visitantes del día
 - { excursionistas (no pernoctan y se quedan durante el día)
 - { viajeros de paso (visitantes en tránsito por pocas horas)

A estos visitantes se les debe brindar diferentes usos de las estructuras de uso (hotel, club, barrios, balneario, etc.) e infraestructura de servicios (caminos, alumbrado, muelles, sendas peatonales, centros asistenciales, etc.).

- ZONAS -

Hemos programado las siguientes zonas:

- B.1- Zona Esparcimiento técnico - cultural - gastronómica.
- B.2- Zona Hotel "standard" (1 o 2 estrellas).
- B.3- Zona Hotel "superconfort" (5 estrellas).
- B.4- Zona Club deportivo y social.
- B.5- Zona Barrio Residencial.
- B.6- Zona Balneario Público y "Camping".
- B.7- Zona "Country Club" o Barrio 2.
- B.8- Zona Mirador "Casa de Piedra" y campo de golf.
- B.9- Zona Estación de Servicio y Playa de Estacionamiento.
- B.10- Zona Centro Cívico.
- B.11- Red de Circulación.

B.1- Zona Esparcimiento y Técnico - Cultural

Esta zona la hemos diseñado cerca de la R.N. 152 y adyacente al lago con el objetivo de dar servicio y despertar el interés de los primeros visitantes y más aún los que se encuentran de paso hacia el sur creándole condiciones de cercanía apta para su disponibilidad de tiempo.

Por eso esta zona debe contemplar 5 tipos de servicios:

1. Técnico - cultural informativo.
2. Comercial: gastronomía, comercio "regionales", "drugstore".
3. Circuito peatonal
4. Juegos para niños.
5. Estacionamiento.

Le hemos asignado el lugar donde actualmente se encuentra parquizado y con riego ocupando una extensión aproximada de 9 Ha.

B.2- Zona Hotel "standard"

Predio de 6 Ha. planificado para el emplazamiento de un hotel de 1 o 2 estrellas de aproximadamente 40 / 50 habitaciones.

Está programada en cercanía a la ruta para ser receptivo de los viajeros en tránsito y turistas.

Se ha previsto un espacio considerable para poder contemplar un diseño que logre que la mayor parte de las habitaciones tengan vista al lago, posibilidad de estacionamiento cercano a la habitación que contemple normas de construcción y uso del suelo para zona residencial y disponga de servicios periféricos mínimos a la vez que de gran utilidad (por ejemplo: juegos para niños, lavandería, pileta climatizada).

B.3- Zona Hotel "super confort" (4/5 estrellas)

Predio de 14 Ha. reservado para el emplazamiento de un hotel de gran categoría que logre alcanzar una especialización y diferenciación con el fin de adquirir ventajas competitivas significantes.

El hotel deberá disponer de instalaciones y servicios específicos para lograrlo, y en estos contemplaremos desde salas de convenciones, de trabajo , gimnasios, casino, gastronomía, helipuerto, cancha de golf, acceso directo a la playa del lago, etc.

Se ha previsto un espacio importante que contemple un diseño de habitaciones con vista al lago y cancha de golf y un último piso con casino y gastronomía.

Dentro del predio contemplaremos un espacio para Centro de Salud anti-stress, adelgazamiento, antitabáquico (SPA).

B.4- Zona Club Deportivo y Social (14 Ha.)

Lugar destinado a las actividades deportivas fundamentalmente náuticas y pesca. Esto último y el carácter del componente humano en este tipo de actividad lo hemos tenido en cuenta para otorgarle la ubicación más alejada adyacente a la costa y con acceso directo en toda la extensión del predio.

La vigencia y nivel de este solar van a estar dados en gran parte por la infraestructura náutica que debemos desarrollar. Esta última no puede dejarse librada a la iniciativa privada solamente sino que es parte de una planificación en conjunto y también integrante de las infraestructuras que debemos desarrollar desde un principio. Esta planificación creará valor agregado turístico y paisajístico a la zona.

B.5- Zona Balneario Público y "Camping"

El espacio dispuesto tiene una extensión sobre la costa de 300 m. con una superficie de 12 Ha. en total.

Esta zona tiene la característica de lograr que el público tenga el libre acceso al uso de la playa y pueda acampar.

Por tales motivos el predio tiene la característica de acceso directo al lago al igual que el club, que son los únicos que no tienen un camino (Avenida Costanera) que los separe del lago.

Contemplamos la realización en este lugar de una playa, que tenderá a ampliarse por la acción del viento de las corrientes de agua y del muelle fijo.

B.6- Zona del Barrio Residencial (16 Ha.)

Esta primer área planificada para ser ocupada con viviendas destinadas como extra urbanas, de fin de semana, es de baja densidad.

Hemos pensado en una reserva de espacio que pueda contemplar subdivisiones en parcelas grandes para poder lograr una red circulatoria interna de baja molestia y alta seguridad.

El parcelamiento amplio permite lograr una gran integración de espacios verdes sin cercas cerradas logrando así una continuidad de lo mismo, previniéndolos en las Normas de Uso de Suelo y de Construcción.

B.7- Zona "Country Club" o Barrio 2

Predio de 40 Ha. de aproximadamente 800 m. x 500 m. destinado a la ocupación con viviendas residenciales con actividades recreativas y deportivas de uso conjunto y de características de seguridad específicas.

Se lo ubicó por su ampliación, su tipo de uso y otras características, cercano a la zona de cancha de golf (para ser utilizado por los integrantes del "country", el hotel de "gran confort", club deportivo, y usuarios ocasionales.

Está cercano a una salida vial de unión a la Ruta Provincial N° 34 y dentro del circuito turístico vial.

Este sitio puede ser utilizado también como barrio residencial si la demanda así lo indicara.

B.8- Zona Mirador Casa de Piedra (2 Ha.) - Campo de golf (28 Ha.)

Está a una altura aproximada de 30 m. sobre el nivel del agua, lo que nos permite utilizarla para crear un mirador turístico que nos aporta un elemento adicional de interés ya que desde el mismo se contemplan los barrios, la cancha de golf, el lago en toda su dimensión, la presa, y el paisaje de playas y embarcaciones.

Al mismo se accede por un camino integrado al circuito turístico vial que llega a un lugar de estacionamiento proyectado a tal efecto.

B.9- Zona Estación de Servicio y Estacionamiento de camiones (6 Ha.)

El lugar de emplazamiento está frente a la ruta nacional 152 sobre el tramo de ruta de acceso a la zona de Casa de Piedra y su ubicación se dispuso alejada de la costa del lago a más de 500 m. Complementando hacia el norte, de esta manera con mejoras la entrada principal al centro urbano.

Este está integrado por la cercanía al Sector. Esparcimiento e Información y a la entrada al área. Esta ubicación fue dispuesta con el objeto de inducir al viajero a conserla y visitarla cuando se dispone hacer un alto en el camino.

El estacionamiento de camiones esta pensado cerca de la Estación de Servicio, como predio rodeado de cortina de árboles para su mejor atención y uso de instalaciones que deben preverse en los servicios a dar en la mencionada estación y con acceso independiente a las otras zonas.

B.10- Zona Centro Cívico - Administrativo

Este espacio está dispuesto en una franja de servicio sobre nivel de terreno más alto y en el medio aproximadamente del trazado para lograr un mejor acceso vial a todos los sectores.

Sobre el mismo se ubicará:

- Delegación de ente administrativo y mantenimiento zonal
- Oficinas de prefectura, Dirección de Recursos Naturales, etc.
- Unidad Asistencial de Salud
- Escuela Primaria

B.11- Red de Circulación

Se ha diseñado una red de caminos integrada al Circuito Vial Turístico. Damos prioridad en este trazado a la avenida costanera por tamaño y ubicación bordeando el lago para que se constituya en sí misma como un paseo interesante del lugar.

Este trazado principal esta complementado con caminos y calles secundarias que permite llegar a un mismo lugar por dos lados diferentes y que empalma aguas abajo con los caminos existentes y en el otro extremo con un trazado que se une con la Ruta Provincial N° 34 para poder lograr un Circuito Vial Turístico.

**CONSIDERACIONES DE NORMATIVAS
DEL USO DEL SUELO DE
PARCELAMIENTO,
DE CONSTRUCCIONES Y DE
PARQUIZACION**

- C -

C- CONSIDERACIONES DE NORMATIVAS DEL USO DEL SUELO, DE PARCELAMIENTO, DE CONSTRUCCIONES Y DE PARQUIZACION

C.1- Disposiciones generales

Todas las construcciones que se levanten en terrenos en la zona del Perilago Casa de Piedra deberán poseer calidades y características tales que aseguren el carácter residencial de las urbanizaciones excepto aquella en que se disponga para uso distinto.

Las disposiciones se aplicarán tanto a los bienes de propiedad de los particulares como a los pertenecientes a personas de derecho público que estén o no afectadas al uso público. Éstas regirán para todos aquellos asuntos que directa o indirectamente estén relacionados con el uso del suelo, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la apertura de nuevas calles, la trama circulatoria y la preservación de las condiciones ambientales.

Estas normas apuntarán a tener un carácter eminentemente orientador y de ninguna manera perderán flexibilidad a la luz de nuevos conceptos o pautas provenientes de nuevas tendencias urbanísticas o de los niveles dados por entes nacionales, municipales o privados.

C.1.1- Autoridad de aplicación :

Se deberá fijar una autoridad de regulación y aplicación de estas disposiciones.

C.1.2- Denominaciones abreviadas :

R: urbano - residencial.

E: equipamiento específico.

I: industrial.

R.U.: Rural de explotaciones rurales.

P.I.: Parque industrial.

C: comercial.

C.R.: central administrativa comercial.

F.O.S.: factor de ocupación del suelo.

F.O.T.: factor de ocupación de superficie de construcción (S.C.).

S.C.: es la superficie construida y comprenderá la totalidad de la superficie cubierta que estando dentro del terreno sea destinada o no a vivienda más mitad de la superficie semicubierta correspondiente a aleros, galerías, cocheras, balcones, y toda otra superficie semicubierta que para el cálculo de la superficie de construcción, se considerará la mitad (50%).

C.2- Propuesta de parcelamiento y uso del suelo

De una parcela se podrán separar fracciones para acrecentar otras colindantes siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas a fijar.

Estas dimensiones mínimas se fijarán de acuerdo al uso del suelo.

C.2.1 - Zonificación por usos :

C: comercial.

R: urbano - residencial.

E: equipamiento específico.

I: industrial.

R.E.: Rural de explotaciones rurales.

P.I.: Parque industrial.

C.R.: Centro cívico administrativo.

A.U.P.: Area de urbanización prioritaria. Es el área a urbanizar.

R.U.: Area rural circundante al A.U.P.

C.2.2- Residencial (R):

Carácter: sector destinado a la localización del uso residencial de baja densidad y de permanencia variable.

Subdivisión del suelo:

- lado mínimo: 25 m.

- área: 1000 m².

F.O.S.:

- mínimo: 0,07

- máximo: 0,50

F.O.I.: máximo: 0,30

Retiro de frente: 5 m.

Retiro de eje lindero: mínimo: 4 m.

Altura máxima: 7 m.

C.2.3- Equipamiento específico (E):

Carácter: son las zonas a destinar a la localización de usos específicos d equipamiento (zona de esparcimiento, club, etc.).

Subdivisión del suelo: no podrá modificarse el estado parcelario mientras se mantenga el uso.

F.O.S.: máximo: 0,3

F.O.T.: máximo: 0,3

Retiro de frente: 5 m.

Retiro de eje linderó: 4 m.

Altura máxima de edificación: 7 m.

No se admitirán construcciones de ningún tipo que superen los 7 m., ni antenas, ni respiradores o chimeneas que superen los 10 m. excepto para aquellas áreas especiales reservadas para hotelería de superconfort (5 estrellas) donde el ente podrá autorizar, en función del proyecto propuesto, aumentarla al doble.

C.2.4- Industrial:

Carácter: son las zonas destinadas a la localización de industrias. Cuando estas zonas esten con pautas de Parque Industrial las identificaremos con (P.I.).

Subdivisión del suelo:

- lado mínimo: 25 m.

- área máxima: 1.000 m²

En caso de subdivisión del suelo deberá responder el diseño de fraccionamiento que surge del proyecto de la zona industrial (P.I.)

F.O.S.: máximo: 0,5

Retiro de frente: 5 m.

Retiro de eje linderó: 4 m.

Altura máxima: 10 m. Solo podrá autorizarse mayor altura si las instalaciones de diversos tipos de producciones así lo justificara.

C.2.5- Centro Cívico Administrativo :

Carácter: es la zona destinada a la localización de administración de servicios: administrativos, escuelas, comercial, unidad asistencial, mantenimiento, financiero, religioso y cultural.

Subdivisión del suelo: se establece en el plano de utilización. Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas: lado 20 m. y área 600 m².

F.O.S.: máximo: 0.6

F.O.T.: 1

Usos especiales como centro comercial, administrativo, sala de espectáculos, cocheras: admiten 0,8.

Retiro de frente: 5 m.

Altura máxima de edificación: 8 m.

Retiro de eje lindero: 8 m.

C.3- Parquización

Queda prohibida la limpieza y/o desmonte de plantas y/o arbustos naturales si las superficies que así resultaran removidas no fueran plantadas, sembradas u ocupadas con una construcción.

Es obligatorio plantar en cada lote 12 unidades forestales como mínimo, de los cuales al menos 1/3 será de follaje perenne, y sembrar con gramíneas el 50% de la parcela.

Los árboles deberán ser plantados a más de 1 m. de distancia de los límites del terreno.

La parquización de calles y espacios exteriores a los terrenos, será resorte exclusivo del Ente o de quien él designe a tal fin.

Se permitirá a los propietarios previa autorización del Ente realizar trabajos especiales de parquización de estos espacios comunes.

C.4- Normativas de construcción

Las cubiertas solo podrán ser inclinadas y no tendrán menos que el 20% de pendiente.

Las obras solo podrán comenzar a ejecutarse una vez que el Ente apruebe el proyecto.

C.4.1- Documentación a presentar :

1. Plano en escala 1:100 que contemple: planta total del terreno de construcciones, 2 cortes y fachadas en escala 1:50.
2. Memoria descriptiva de materiales a utilizar en la fachada, cubierta, carpintería exterior y patios exteriores.
3. Detalles de parquización, escala 1:100 con memoria de ubicación, cantidad y nombre de las especies.
4. Cronograma de obra, fecha de inicio de cada etapa y fecha de terminación total prevista.
5. Planos de instalación sanitaria, escala 1:100 de acuerdo a las normas de Obras Sanitarias y de tratamiento de agua y de efluentes si así correspondiera.
6. Planos de instalación eléctrica.

C.4.2- Tratamiento exterior :

Las terminaciones de los muros exteriores deberán estar hechas en su totalidad, no pudiéndose dejar inconclusas en sus tratamientos (grueso, fino, boiseado, salpicado, etc.) si los muros fueran realizados en ladrillos huecos, bloques o de placas o cualquier otro material que no sea ladrillo macizo y/o madera.

Será obligación del propietario terminar las cubiertas en su totalidad y con los materiales de terminación que haya descrito (tejas, etc.).

C.4.3- Cerco y medianera :

Los cercos de los terrenos podrán tener distintos tratamientos según se trate de zona de servicios o zona de jardín.

Para la zona de servicios, podrán ser continuos y de altura de 2 m. Para la zona de jardín deberá ser discontinuo y deberán variar su altura.

C.5- Varios

Queda prohibido el depósito o el acopio de materiales de cualquier naturaleza fuera de los límites de espacio "de servicios".

En caso de construcción de piletas de natación se deberá prever un desagote a riego que implique la no ocupación de la red cloacal.

La eliminación de aguas servidas y líquidas cloacales se hará exclusivamente a través de la red instalada a tales efectos, quedando terminantemente prohibida la construcción de pozos ciegos, conductos de drenaje y cañerías perforadas.

Conclusión:

Lo expuesto es parte de los lineamientos básicos para elaborar un reglamento zonal y lograr una identidad arquitectónica y paisajística.

FACTIBILIDAD DE EMPRENDIMIENTOS ZONALES

- D -

D- FACTIBILIDAD DE EMPRENDIMIENTOS ZONALES

Los emprendimientos a realizar podrán tener el carácter público, privado o mixto.

Entendiendo a estos últimos como sociedad participativa del gobierno provincial y del privado.

D.1- De Carácter Público

Los primeros se basan en:

D.1.1- Desarrollo de un **Area Prioritaria Urbana** para el desarrollo del turismo recreación y esparcimiento (Sectro Ia - Sectro Ib).

D.1.2- Desarrollo de un **Area de explotación rural y turística** con desarrollo del **turismo de conocimiento productivo** (Sector II).

D.1.3- Recuperación del **Area aguas abajo de la presa** y mejoramiento paisajístico (Sector V).

D.1.4- **Circuito vial turístico:** construcción de caminos y calles integrantes de un circuito turístico.

D.1.5- **Infraestructura Básica:** realización de alumbrado, provisión de agua potable, energía, tratamiento de efluentes, infraestructura náutica, etc.

D.1.6- **Forestación y Riego:** proyecto y realización de riego para los distintos sectores. Forestación y parquización necesaria para el enriquecimiento paisajista.

D.1.7- Realización del reciclaje de la Villa CADEPI (Sector VII)

D.2- De Carácter Privado o Mixto

Los emprendimientos privados o mixtos analizados para el emplazamiento en la costa del lago y del Río Colorado en el entorno de Casa de Piedra, comprenden diferentes actividades.

D.2.1- SILVICULTURA

D.2.2- FRUTICULTURA

D.2.3- OTRAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

D.2.4- GANADERIA

D.2.5- COTOS DE CAZA

D.2.6- ANIMALES SILVESTRES

D.2.7- PISCICULTURA

D.2.8- COMERCIO Y SERVICIOS

D.2.9- DEPORTIVAS

D.2.10- INDUSTRIALES

D.2.11- VIVIENDAS

D.2.1- SILVICULTURA:

La vegetación de la zona de Casa de Piedra se puede describir en 2 tipos fisonómicos:

- el arbustal y
- el matorral

La especie dominante de la formación arbustal es la jarilla. Sirve básicamente como combustible. Su resina es utilizada como tintura por los lugareños.

La actividad silvícola, en la zona S.O. de La Pampa se desarrolla fundamentalmente con bosques implantados. Éstos se han desarrollado cerca de Colonia 25 de Mayo.

En esas zonas bajo riego se han llevado adelante forestaciones con salicáceas (álamos híbridos) y en menor escala, eucaliptos. La forestación de estas especies se pueden orientar con fines estéticos, de protección e industrial. La misma se realiza en forma de cortina o macizo.

Las consociaciones donde se plantea la siembra de forrajeras puede ser de gran interés ya que la siembra y cultivo de la alfalfa y la cebada permiten subsanar el bache financiero durante los primeros años del ciclo forestal.

Del total de 14.820 Ha. que se implementaron para el desarrollo agrícola del S.A.M. 25 de Mayo y del S.A.A. El Sauzal, 1.660 Ha. corresponden a macizos forestales y cortinas de barrera contra el viento.

La forestación desarrollada como actividad en 25 de Mayo es de factibilidad demostrada.

La demanda mundial creciente de madera hace prever una escasez del producto cada vez mayor.

Juntamente con esto la vigencia de la Ley 13.273 Decreto 866/95 Resolución 393/96 de la Secretaría de Agricultura, Pesca y Alimentación que establece un Régimen de Promoción de Plantaciones Forestales para los Ejercicios 1996/97/98/99 hacen conveniente plantear el desarrollo de la forestación industrial.

La existencia de la Ley de defensa de la riqueza forestal ayuda al desarrollo de este tipo de emprendimientos.

El Art. 1 establece el apoyo económico para este tipo de actividad no reintegrable, a quienes presenten planes.

Según su Art. 6 el régimen de promoción se llevará a cabo mediante 3 modalidades diferentes:

- forestaciones medianas y grandes
- forestaciones de pequeños productores individuales
- forestaciones de pequeños productores en proyectos de explotación en forma agrupada.

El presente régimen de promoción es para forestaciones, poda o raleo. Los sistemas de plantación aceptados por este régimen son los de macizo y cortina.

El Art. 7 fija que la mayor parte del monto aprobado para la promoción se distribuirá: el 95% para las forestaciones medianas y grandes y el resto para forestaciones de pequeños productores.

El Art. 19 da la mínima superficie que puede presentar un productor en una zona bajo riego: igual o mayor a 5 Ha. para forestaciones medianas y grandes. Para pequeñas forestaciones: entre 2 y 5 Ha.

La ley también fija, en su anexo 7, las especies que están bajo el régimen de promoción para la zona bajo riego y fija los montos por Ha., dependiendo esto si se realiza en forma de maciso o de cortina.

Conclusión:

Una mayor profundización de los análisis de emprendimientos forestales de este tipo sería estudiar los modelos de producción y rentabilidad para zonas bajo riego realizado por el C.F.I. para la Dirección de Recursos Naturales de la Provincia de La Pampa y recopilar el monitoreo actual de las explotaciones similares realizadas en las cercanías de Casa de Piedra.

Es por todo esto que es interesante emprender:

- Obras de riego del Sector II para aprovechamiento del mismo.
- Forestaciones industriales.
- Preservar una franja de terreno sobre la costa para el uso turístico.

D.2.2- FRUTICULTURA:

La superficie total ocupada por esta actividad es en los lugares bajo riego (S.A.M. 25 de Mayo y S.A.A. El Sauzal) del orden de las 1000 Ha. del total en explotación.

Es la actividad productiva que permite mayor ingreso por Ha. y al igual que la madera su tendencia es a una mayor demanda del mercado.

Las variedades demandadas en el mercado fueron cambiando, lo que hace interesante la plantación de nuevas variedades diferentes a las de las áreas frutícolas tradicionales.

De nuestro relevamiento en la zona cercana a 25 de Mayo hemos rescatado algunos aspectos importantes:

- El cambio de variedades frutales, dentro de una misma especie, demandadas a lo largo de cierto tiempo.
- Es más rentable la fruta sin carozo que las que lo poseen.
- Se están desarrollando cultivos más intensivos por Ha. que los de antes.
Antes 40.000 Kg./Ha. ahora se quiere llegar a 90.000 Kg./Ha.
- En algunas chacras visitadas la salinización es una dificultad más, como las heladas, pero no un impedimento.
- Se están realizando plantaciones experimentales regadas por micro aspersión y por goteo con tecnologías modernas utilizando menor caudal de agua para regar que los sistemas de riego tradicionales y mayor rinde por Ha.

Se han relevado unidades económicas de 3 dimensiones: 17 Ha., 19 Ha. y 20 Ha.

El personal afectado, incluyendo el productor, para la explotación de las tres es de:

- personal estable: 6 personas.
- personal estacional (cosecha): 20 personas (se incrementa en 14 personas).

Además se requiere:

- vehículos: 2 tractores - 1 camión.
- galpón.
- vivienda.

En las averiguaciones efectuadas se detectó un rendimiento aproximado de 40.000 Kg. por Ha. como valor medio y un precio de compra al productor de \$0,20 por Kg., lo que representa anualmente una facturación bruta de \$448.000.-

Este ingreso más la perspectiva de aumento del rinde por Ha. y la mayor demanda son indicadores de que la fruticultura es una actividad atractiva para su desarrollo en la zona de bajo riego.

Se suma a esto, que se podría realizar en el sector II este tipo de emprendimientos bajo riego y experimental.

Estas áreas pueden ser en el futuro aprovechables para inducir al conocimiento de la producción frutihortícola y de forestación mediante miradores especiales y visitas al lugar.

D.2.3- OTRAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

A) Cultivos Forrajeros :

En nuestro viaje de análisis a la comentada región hemos visitado producciones consociadas de alfalfa y álamos de la especie "Pópulus nigra".

Las plantaciones fueron promocionadas por el Instituto de Forestación Nacional (IFONA). Las cortinas de álamos eran de 2 y 4 hileras (en la zona más castigada por los vientos). El riego se produce por acequias. El año de plantación era: 1988 y 1989. La altura en la actualidad es estimada de 11 m. y el diámetro promedio era de 10 cm.

La superficie cultivada es actualmente de unas 800 Ha. en la zona bajo riego con forrajeras en general.

La superficie desarrollada actualmente en 25 de Mayo se ha convertido en una de las más importantes zonas productoras de semillas fiscalizadas.

Esto nos induce a proponer que ésta sería otra de las producciones aptas para el desarrollo.

B) Horticultura :

El tomate , zapallo, cebolla, pimiento, lechuga, soja y otras especies pueden ser cultivadas en la zona bajo riego.

Durante mucho tiempo el tomate fue prácticamente el cultivo por excelencia en la zona bajo riego. Luego se implementaron las otras especies nombradas.

C) **Otros emprendimientos :**

Otros emprendimientos de tipo agrícola - ganaderos se podrían desarrollar por su carácter de expectativas de demanda y rentabilidad.

Estas actividades que enumeraremos podrían desarrollarse dentro de un plan experimental (PLAN PILOTO) que se puedan encarar dentro del sector II, comprendido en un programa de "turismo de conocimiento productivo":

- Apicultura (Agro Pampeano N° 31 de abril de 1996 pág. 26)
- Cría de aves
- Cría de porcinos
- Cunicultura
- Cultivo de aromáticas (Agro Pampeano N° 31 de abril de 1996 pág. 19)
- Actividad tambera
- Cultivo de los "berris" (Agro Pampeano)

D.2.4- GANADERIA:

Por las características del clima y del suelo, la actividad económica del área no se centraliza en la explotación pecuaria. Ésta se limita a la producción caprina en primer lugar y en segundo lugar a la bovina (de autoconsumo) y tiene una actividad de ovinos y equinos pequeña y en decadencia. Damos el siguiente cuadro:

Año	Bovinos	Ovinos	Caprinos	Equinos
1985	10.158	4.074	5.705	3.944
1988	10.536	1.918	17.259	2.697
1991	4.337	175	12.524	1.134

Fuente: "Revista Agro Pampeano" (de la Subsecretaría de Asuntos Agrarios) N° 8 - Año 1987.

Es importante hacer notar que las estadísticas marcan una disminución de las existencias bovinas, ovinas y equinas, manteniéndose la caprina.

Tiene relevancia planificar el desarrollo experimental en el área de un ciclo complementario de la producción de alfalfa con la crianza de ganado bovino y caprino como la producción tambrera en principio para el consumo local.

Camélidos Sudamericanos Domésticos :

Las zonas áridas como Casa de Piedra son aptas para el desarrollo de este tipo de animales.

No se tiene conocimiento de la existencia de ellos cerca de esta zona. En los relevamientos efectuados en 1984 por el Lic. Enrique R. Justo y la Lic. Claudia I. Montalvo se vieron defraudadas las expectativas sobre la existencia de los mismos.

Estas especies poseen una notable capacidad de adaptación a las zonas áridas que no son buenas para otro tipo de ganadería.

La rentabilidad de esta actividad está basada fundamentalmente en la fibra proveniente del vellón y en la carne que es de excelentes características: bajo contenido de colesterol, color rojo, jugosa, de grasa blanca.

La implementación y análisis productivo y de rentabilidad está profundamente desarrollada en el Informe del Consejo Federal de Inversiones: "Introducción y Difusión de Camélidos Sudamericanos Domésticos en la Provincia de La Pampa".

Es de hacer mención que fué consultada la revista del Ministerio de Asuntos Agrarios denominada Agro Pampeano N° 28 en su art. "La cría de camélidos en La Pampa" (Lic. Marisa Urioste y Lic. Susana Deladada).

- 1) Los rendimientos individuales en fibra por animal son bajos. Es necesario profundizar estudios genéticos que mejoren dichos rendimientos totalmente necesarios.

- 2) Los valores por Kg. de fibra y de carne en los mercados sudamericanos son también bajos y los productos terminados, fundamentalmente en los países demandantes y de importante poder adquisitivo son altos. Esto implica desarrollar procesos integrales de producción desde la esquila hasta la elaboración del producto terminado.
- 3) El manejo de la especie es extensivo que hace de la explotación primaria una tarea sencilla pero dado el poco conocimiento de la misma, debe ser planificada.
- 4) El informe del C.F.I. desarrolla con claridad una unidad mínima de producción para diversos valores de carne y de fibra.

Para un valor promedio de fibra de \$ 1,50 el Kg. y valor promedio de carne de \$ 0,65 el Kg. se necesitará por lo menos una cantidad que supere los 300 animales.

- 5) Es importante seguir la experiencia de la Estación Experimental de Santa Isabel como base de otros desarrollos más profundos y totalmente necesarios.
- 6) Encarar acciones de colocación de los productos en nuevos mercados es la base del desarrollo de esta actividad lo que hace necesario un "marketing" agropecuario por parte de la Provincia.

D.2.5- COTOS DE CAZA:

Pocos establecimientos rurales fueron operados como cotos de caza en la Provincia de La Pampa antes de la legislación de fauna y de cotos de caza en particular (año 1990). A partir de esa fecha muchos propietarios de campo han incorporado esta actividad a la tradicional ocupación agrícola - ganadera.

La estructura necesaria para esta actividad es tal que no permite considerarla como de rentabilidad favorable en sí misma.

El tema está bien desarrollado en el art. "Análisis de la Actividad de los Cotos de Caza en la Provincia de La Pampa" de José Gobbi y Lyn Branch de la Revista Agro Pampeano N° 31 (Abril 1996), donde se evalúa esta actividad como uso viable de la tierra para promover el desarrollo económico con conservación en la Provincia de La Pampa.

Las conclusiones del citado art. en cuanto a los resultados de los modelos de simulación indican que bajo las presentes condiciones de desarrollo de la actividad operar un campo únicamente como coto de caza o comprar un campo como tal no son opciones viables de inversión; resultando inversiones de resultado negativo.

El incorporar la actividad como complemento de la agrícola - ganadera resultó en inversiones rentables positivas.

D.2.6- ANIMALES SILVESTRES :

Tomamos como base de partida para lograr un relevamiento de las especies actuales: proponer emprendimientos en el entorno Casa de Piedra, el Relevamiento Maztozoológico del Area Casa de Piedra realizado por el Departamento de Ciencias Naturales de la Universidad de La Pampa en el año 1984, el relevamiento con puesteros y con personal del Ente Casa de Piedra, para detectar especies que sirvan para su explotación y otras especies que puedan llegar a altas densidades con resultados perjudiciales para la agricultura y el hombre.

Camélidos: ya hemos comentado sobre la no evidencia de su existencia en la zona ni en el entorno de Casa de Piedra (Ver D.2.4).

Zorros: no se pudo comprobar la presencia del zorro colorado ni en el relevamiento del año 84 ni en nuestras propias incursiones, pero si hemos detectado zorro gris en forma directa ya sea en caminos como con los puesteros que logran cazarlo. En referencia al control de la caza y comercialización clandestina del mismo deberán extremarse y regularse, para preservar su existencia.

Esta caza furtiva tiene picos mayores en los años de mayor demanda de animales de pelo largo en Europa y EE.UU., si bien en la actualidad el auge se da en Europa Oriental.

Puma: este animal es uno de los predilectos de los que practican caza mayor, la comprobación de la presencia del mismo es un comentario de los pobladores del lugar, habiendo visualizado alguna que otra piel en puestos de la zona.

Nutria: La presencia en el año 1984 fué detectada por los observadores sobre la costa e islas del Río Colorado. La calidad de las mismas al no obtener lotes de pieles pareja en cuanto a su tamaño hace que su precio sea poco atractivo.

Sabemos de un intento hace unos años de instalar un criadero en semicautividad en 25 de Mayo pero no prosperó.

Creemos interesante tener presente la costa del lago para promocionar la cría en semicautividad y también exponerlo dentro de un Turismo de Conocimientos Productivo.

Vizcacha: la cantidad de vizcacha disminuyó considerablemente en estos años. El relevamiento del año 84 destaca concentraciones importantes de este animal atribuyéndoles a las crecientes extraordinarias del Río Colorado la superpoblación.

La presencia mayor de personas en la zona ya sea por la obra o por cazadores furtivos, como la instalación de un frigorífico que desarrolló la industrialización de su piel y aprovechamiento de su carne trajo aparejado una disminución notable.

En la actualidad dicho establecimiento no fué ubicado en Colonia 25 de Mayo y según informes dejó de funcionar.

Tanto esta actividad como la anterior deberán ser estudiadas más específicamente y tomadas dentro de explotaciones experimentales y en un plan de Turismo de Producción.

Cricétidos - Cávidos (ratón colilargo, de campo, pericote, laucha, cuis chico, cuis común): se sabe que muchos de estos son reservorio natural de enfermedades.

Los registros de Casa de Piedra nos marcan presencia de los mismos. Los perjuicios que ocasionan van desde la disminución de la receptividad ganadera hasta la facilitación de los procesos erosivos. Estas consideraciones son importantes para considerar el control estricto en el área.

D.2.7- PISCICULTURA:

Por las experiencias aportadas en lugares comparables y por una demanda del mercado nacional e internacional podemos decir que la actividad de la piscicultura se presenta en el Embalse Casa de Piedra como de interesante atractivo.

Dentro de esta actividad podemos señalar 3 aspectos importantes a desarrollar con características diferentes:

- crianza de alevinos
- cría de ejemplares adultos
- industrialización del pescado

Nuestras fuentes de información al respecto fueron el Lic. Omar del Ponti de la Cátedra de Recursos Bioacuáticos - Facultad de Ciencias Exactas y Naturales de U.N.L.P. y el Lic. Danilo Cavallero de la Dirección de Recursos Naturales (Prov. de La Pampa).

El relevamiento actual mensualmente efectuado por la Universidad conduce a determinar la existencia de las siguientes especies:

- Trucha Arco Iris
- Trucha Marrón
- Pejerrey Patagónico
- Pejerrey Bonaerense
- Perca Boca Grande
- Perca Boca Chica
- Carpa

De las especies relevadas las de mayor valor económico son la trucha arco iris y el pejerrey bonaerense.

La densidad ictícola es aún baja en el Lago, valor que puede determinar que una pesca comercial mediante red no sea recomendable.

Esta densidad deberá ser incrementada mediante siembras convenientemente estudiadas.

Piscifactoría:

La ubicación de plantas para la crianza de alevinos puede ser diferente a la de cría de ejemplares adultos y su posterior industrialización.

Las características para la cría desde el punto de vista geográfico (ubicación), tienen que ser zona de aguas tranquilas, profundidad conveniente, temperaturas bajas y bajo grado de turbidez porque las aguas turbias no le permiten ver el alimento: esto incide en la producción.

Por lo tanto, en principio, la posible ubicación de dicho lugar no coincide con la zona de emprendimientos turísticos propuesta ya que allí la costa tiene baja pendiente no habiendo grandes profundidades.

La infraestructura necesaria para un criadero consiste, aparte de las características geográficas, en tener buena comunicación vial y energía eléctrica.

Desde el punto de vista de las instalaciones se necesitarán: jaulas de cría, balsa especial para mover el sistema de anclaje, lancha a motor, vehículo terrestre, instalaciones para:

- 1) almacenamiento de alimentos
- 2) guardado de redes
- 3) sector de clasificado
- 4) sector de eviscerado
- 5) sector de lavado
- 6) sala de embarque
- 7) cámaras frigoríficas
- 8) alojamiento para el personal

Estación de Piscicultura: esta estación para crianza de alevinos, puede implementarse en la costa del Río Colorado aguas abajo de la presa.

Esta actividad productiva puede estar implementada dentro de un Plan de Turismo de Conocimientos Productivos.

La producción de alevinos puede ser transportable en grandes cantidades, lo que puede implicar una producción que vaya más allá de la demanda zonal teniendo en cuenta el mercado internacional.

Las necesidades de espacio para el establecimiento para estas plantas, si bien son importantes, para la extensión del perilago es insignificante.

El tratamiento de los desechos de la industrialización así como la administración de los alimentos y la zona de concentración de peces por la cría deben ser correctamente planificados y controlados.

La implementación de los establecimientos se hará dentro de un marco estético con embellecimiento del paisaje mediante adecuada forestación.

Conclusión:

De los emprendimientos analizados el de la actividad ictícola es uno de los que más sobresale como factibles, por lo cual recomendamos realizar en forma específica un estudio de inversión, rentabilidad, lugar de emplazamiento, mercados posibles y comercialización teniendo en cuenta lo anteriormente señalado referente a la contaminación y desmejoramiento paisajístico.

REFERENTE A LOS EMPRENDIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS, DEPORTIVOS Y DE VIVIENDA SON DESARROLLADOS EN FORMA ESPECIFICA EN EL INFORME 3º ETAPA.

TENENCIA DE LA TIERRA

- E -

E- TENENCIA DE LA TIERRA

E.1- Estudio catastral

Se realizaron consultas directas en la Dirección General de Catastro - Ministerio de Economía de la Provincia de La Pampa y de acuerdo a la Carta Parcelaria de la Sección XV, XVI, XX, XXI y XXV actualizada al mes de mayo de 1996, y a las matrices de inscripción en cada legajo hemos obtenido lo siguiente:

1. Las tierras que ocupan el perímetro del lago, anterior a la construcción de la presa, eran los siguientes propietarios:
 - Sección XXV - Fracción A - Parcela 25: Pedro Goenaga y otros.
 - Sección XXV - Fracción C - Parcela 2: R. Sievers, Bco. Italia y Río de la Plata.
 - Sección XXV - Fracción C - Parcela 3: Bco. Italia y Río de la Plata, R. Sievers.
 - Sección XXV - Fracción C - Parcela 7: Bco. Río de la Plata.
 - Sección XXV - Fracción C - Parcela 4: R. V. Ocampo y otros.Todas las demás tierras eran fiscales.
2. Que por informaciones recibidas por el Ente Casa de Piedra las tierras de propiedad privada fueron expropiadas no figurando en la Dirección de Catastro al registro de la nueva titularidad.

Conclusiones:

Se deberá verificar el estado de tenencia de la áreas expropiadas privadas y recomendar la regularización de la inscripción en "Catastro" de dicho cambio de titularidad.

E.2- Leyes vigentes

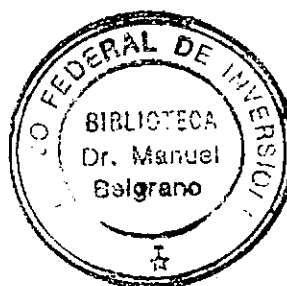
En la actualidad el acceso a la tierra está regido por las siguientes leyes:

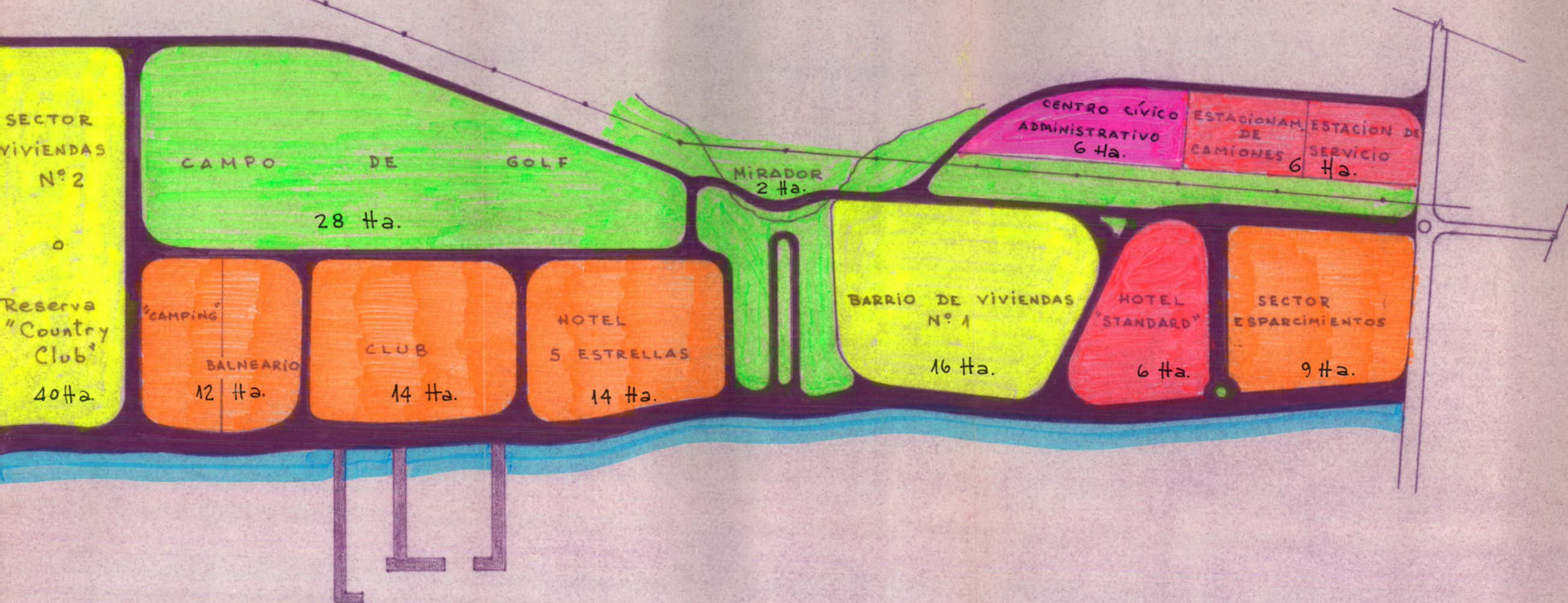
- Ley 497 de colonización social que se aprovechó en el S.A.A. El Sauzal.

- Ley 1.669 que modifica la Ley 497 declara de utilidad pública y sujeta a expropiación:
 - a) todos los inmuebles no urbanos ubicados en la rivera del Río Colorado hasta una distancia de 15 Km. de aquella, incluso los que queden comprendidos parcialmente de dicha área.
 - b) las islas existentes en el Río Colorado que pertenezcan territorialmente a la provincia de La Pampa.
- la Ley 894 (del 13/12/95) que crea el Régimen de Promoción del Aprovechamiento de la Tierras Bajo Riego para producción agropecuaria.

Estas normas establecen la propiedad luego de ciertos compromisos por parte del adjudicatario.

En la actualidad se puede acceder a la tenencia de la tierra por compra y venta de estas, o por adjudicación del Ente Provincial del Río Colorado.



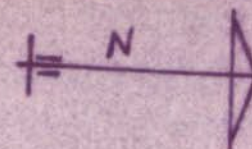


- RESIDENCIAL (R)
- EQUIPAMIENTO (E)
- CENTRO CÍVICO - ADMINISTRATIVO (CI)
- PARQUES
- RED CIRCULATORIA

ESC. 1: 7.500

PROVINCIA DE LA PAMPA	
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES	
SECTOR 1a	
AREA PRIORITARIA URBANA	
CASA DE PIEDRA	
ESTUDIO ING. CARLOS A. PITIA	ANEXO II

RÍO NEGRO



ZONA DE EXCAVACIÓN
SIN RELLENAR

profundidad media: 1,2m
factor de excavación: 0,3
ancho: 250 m.
volumen: 225.000 m³

ZONA DE EXCAVACIÓN
RELLENADA

ZONA DE EXCAVACIÓN
SIN RELLENAR

profundidad media: 1,2m
factor de excavación: 0,5
ancho: 250 m.
volumen: 105.000 m³

LA PAMPA

A GOBERN. DUVAL

ZONA DE TERRENO
NIVELADO

CAMINO
DE
SERVICIO

TERRENO NATURAL SIN
REMOCIÓN

L.A.T. 132 K.V.
R.P. N° 34

ruta provincial N° 23

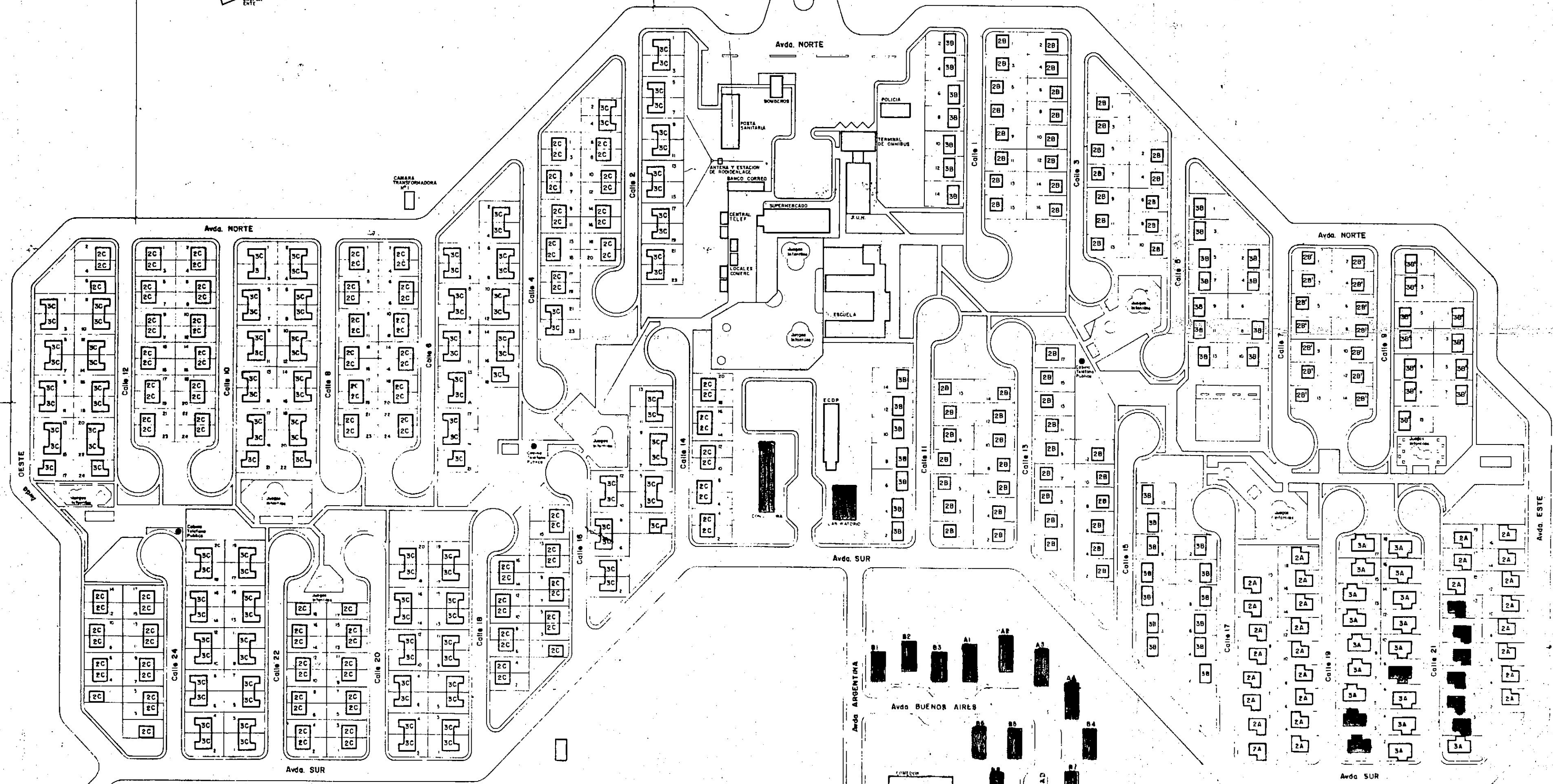
R.N. 152

PROVINCIA DE LA PAMPA
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
SECTOR V
AGUAS ABAJO DE LA PRESA
CASA DE PIEDRA

ESTUDIO
ING. CARLOS A. PITTA

ANEXO III

VILLA "CASA DE PIEDRA"
Planta General



REFERENCIAS
 ENTORNO DE LA VILLA
 CONSULTA AEREA
 LUGAR DE LA
 POLICIA
 BANCOS
 COMERCIO
 FARMACIA
 ENTORNO DE LA

CONTRATO CDP 002 A
 CONTRATO CDP 002 B
 CONTRATO CDP 003

VIV. TIPO CANTIDAD
 2A 34
 1A 15
 1B 15
 1C 15
 1D 15
 1E 15
 1F 15
 1G 15
 1H 15
 1I 15
 1J 15
 1K 15
 1L 15
 1M 15
 1N 15
 1O 15
 1P 15
 1Q 15
 1R 15
 1S 15
 1T 15
 1U 15
 1V 15
 1W 15
 1X 15
 1Y 15
 1Z 15
 1AA 15
 1AB 15
 1AC 15
 1AD 15
 1AE 15
 1AF 15
 1AG 15
 1AH 15
 1AI 15
 1AJ 15
 1AK 15
 1AL 15
 1AM 15
 1AN 15
 1AO 15
 1AP 15
 1AQ 15
 1AR 15
 1AS 15
 1AT 15
 1AU 15
 1AV 15
 1AW 15
 1AX 15
 1AY 15
 1AZ 15
 1BA 15
 1BB 15
 1BC 15
 1BD 15
 1BE 15
 1BF 15
 1BG 15
 1BH 15
 1BI 15
 1BJ 15
 1BK 15
 1BL 15
 1BM 15
 1BN 15
 1BO 15
 1BP 15
 1BQ 15
 1BR 15
 1BS 15
 1BT 15
 1BU 15
 1BV 15
 1BW 15
 1BX 15
 1BY 15
 1BZ 15
 1CA 15
 1CB 15
 1CC 15
 1CD 15
 1CE 15
 1CF 15
 1CG 15
 1CH 15
 1CI 15
 1CJ 15
 1CK 15
 1CL 15
 1CM 15
 1CN 15
 1CO 15
 1CP 15
 1CQ 15
 1CR 15
 1CS 15
 1CT 15
 1CU 15
 1CV 15
 1CW 15
 1CX 15
 1CY 15
 1CZ 15
 1DA 15
 1DB 15
 1DC 15
 1DD 15
 1DE 15
 1DF 15
 1DG 15
 1DH 15
 1DI 15
 1DJ 15
 1DK 15
 1DL 15
 1DM 15
 1DN 15
 1DO 15
 1DP 15
 1DQ 15
 1DR 15
 1DS 15
 1DT 15
 1DU 15
 1DV 15
 1DW 15
 1DX 15
 1DY 15
 1DZ 15
 1EA 15
 1EB 15
 1EC 15
 1ED 15
 1EE 15
 1EF 15
 1EG 15
 1EH 15
 1EI 15
 1EJ 15
 1EK 15
 1EL 15
 1EM 15
 1EN 15
 1EO 15
 1EP 15
 1EQ 15
 1ER 15
 1ES 15
 1ET 15
 1EU 15
 1EV 15
 1EW 15
 1EX 15
 1EY 15
 1EZ 15
 1FA 15
 1FB 15
 1FC 15
 1FD 15
 1FE 15
 1FF 15
 1FG 15
 1FH 15
 1FI 15
 1FJ 15
 1FK 15
 1FL 15
 1FM 15
 1FN 15
 1FO 15
 1FP 15
 1FQ 15
 1FR 15
 1FS 15
 1FT 15
 1FU 15
 1FV 15
 1FW 15
 1FX 15
 1FY 15
 1FZ 15
 1GA 15
 1GB 15
 1GC 15
 1GD 15
 1GE 15
 1GF 15
 1GG 15
 1GH 15
 1GI 15
 1GJ 15
 1GK 15
 1GL 15
 1GM 15
 1GN 15
 1GO 15
 1GP 15
 1GQ 15
 1GR 15
 1GS 15
 1GT 15
 1GU 15
 1GV 15
 1GW 15
 1GX 15
 1GY 15
 1GZ 15
 1HA 15
 1HB 15
 1HC 15
 1HD 15
 1HE 15
 1HF 15
 1HG 15
 1HH 15
 1HI 15
 1HJ 15
 1HK 15
 1HL 15
 1HM 15
 1HN 15
 1HO 15
 1HP 15
 1HQ 15
 1HR 15
 1HS 15
 1HT 15
 1HU 15
 1HV 15
 1HW 15
 1HX 15
 1HY 15
 1HZ 15
 1IA 15
 1IB 15
 1IC 15
 1ID 15
 1IE 15
 1IF 15
 1IG 15
 1IH 15
 1II 15
 1IJ 15
 1IK 15
 1IL 15
 1IM 15
 1IN 15
 1IO 15
 1IP 15
 1IQ 15
 1IR 15
 1IS 15
 1IT 15
 1IU 15
 1IV 15
 1IW 15
 1IX 15
 1IY 15
 1IZ 15
 1JA 15
 1JB 15
 1JC 15
 1JD 15
 1JE 15
 1JF 15
 1JG 15
 1JH 15
 1JI 15
 1JJ 15
 1JK 15
 1JL 15
 1JM 15
 1JN 15
 1JO 15
 1JP 15
 1JQ 15
 1JR 15
 1JS 15
 1JT 15
 1JU 15
 1JV 15
 1JW 15
 1JX 15
 1JY 15
 1JZ 15
 1KA 15
 1KB 15
 1KC 15
 1KD 15
 1KE 15
 1KF 15
 1KG 15
 1KH 15
 1KI 15
 1KJ 15
 1KK 15
 1KL 15
 1KM 15
 1KN 15
 1KO 15
 1KP 15
 1KQ 15
 1KR 15
 1KS 15
 1KT 15
 1KU 15
 1KV 15
 1KW 15
 1KX 15
 1KY 15
 1KZ 15
 1LA 15
 1LB 15
 1LC 15
 1LD 15
 1LE 15
 1LF 15
 1LG 15
 1LH 15
 1LI 15
 1LJ 15
 1LK 15
 1LL 15
 1LM 15
 1LN 15
 1LO 15
 1LP 15
 1LQ 15
 1LR 15
 1LS 15
 1LT 15
 1LU 15
 1LV 15
 1LW 15
 1LX 15
 1LY 15
 1LZ 15
 1MA 15
 1MB 15
 1MC 15
 1MD 15
 1ME 15
 1MF 15
 1MG 15
 1MH 15
 1MI 15
 1MJ 15
 1MK 15
 1ML 15
 1MM 15
 1MN 15
 1MO 15
 1MP 15
 1MQ 15
 1MR 15
 1MS 15
 1MT 15
 1MU 15
 1MV 15
 1MW 15
 1MX 15
 1MY 15
 1MZ 15
 1NA 15
 1NB 15
 1NC 15
 1ND 15
 1NE 15
 1NF 15
 1NG 15
 1NH 15
 1NI 15
 1NJ 15
 1NK 15
 1NL 15
 1NM 15
 1NN 15
 1NO 15
 1NP 15
 1NQ 15
 1NR 15
 1NS 15
 1NT 15
 1NU 15
 1NV 15
 1NW 15
 1NX 15
 1NY 15
 1NZ 15
 1OA 15
 1OB 15
 1OC 15
 1OD 15
 1OE 15
 1OF 15
 1OG 15
 1OH 15
 1OI 15
 1OJ 15
 1OK 15
 1OL 15
 1OM 15
 1ON 15
 1OO 15
 1OP 15
 1OQ 15
 1OR 15
 1OS 15
 1OT 15
 1OU 15
 1OV 15
 1OW 15
 1OX 15
 1OY 15
 1OZ 15
 1PA 15
 1PB 15
 1PC 15
 1PD 15
 1PE 15
 1PF 15
 1PG 15
 1PH 15
 1PI 15
 1PJ 15
 1PK 15
 1PL 15
 1PM 15
 1PN 15
 1PO 15
 1PP 15
 1PQ 15
 1PR 15
 1PS 15
 1PT 15
 1PU 15
 1PV 15
 1PW 15
 1PX 15
 1PY 15
 1PZ 15
 1QA 15
 1QB 15
 1QC 15
 1QD 15
 1QE 15
 1QF 15
 1QG 15
 1QH 15
 1QI 15
 1QJ 15
 1QK 15
 1QL 15
 1QM 15
 1QN 15
 1QO 15
 1QP 15
 1QQ 15
 1QR 15
 1QS 15
 1QT 15
 1QU 15
 1QV 15
 1QW 15
 1QX 15
 1QY 15
 1QZ 15
 1RA 15
 1RB 15
 1RC 15
 1RD 15
 1RE 15
 1RF 15
 1RG 15
 1RH 15
 1RI 15
 1RJ 15
 1RK 15
 1RL 15
 1RM 15
 1RN 15
 1RO 15
 1RP 15
 1RQ 15
 1RR 15
 1RS 15
 1RT 15
 1RU 15
 1RV 15
 1RW 15
 1RX 15
 1RY 15
 1RZ 15
 1SA 15
 1SB 15
 1SC 15
 1SD 15
 1SE 15
 1SF 15
 1SG 15
 1SH 15
 1SI 15
 1SJ 15
 1SK 15
 1SL 15
 1SM 15
 1SN 15
 1SO 15
 1SP 15
 1SQ 15
 1SR 15
 1SS 15
 1ST 15
 1SU 15
 1SV 15
 1SW 15
 1SX 15
 1SY 15
 1SZ 15
 1TA 15
 1TB 15
 1TC 15
 1TD 15
 1TE 15
 1TF 15
 1TG 15
 1TH 15
 1TI 15
 1TJ 15
 1TK 15
 1TL 15
 1TM 15
 1TN 15
 1TO 15
 1TP 15
 1TQ 15
 1TR 15
 1TS 15
 1TT 15
 1TU 15
 1TV 15
 1TW 15
 1TX 15
 1TY 15
 1TZ 15
 1UA 15
 1UB 15
 1UC 15
 1UD 15
 1UE 15
 1UF 15
 1UG 15
 1UH 15
 1UI 15
 1UJ 15
 1UK 15
 1UL 15
 1UM 15
 1UN 15
 1UO 15
 1UP 15
 1UQ 15
 1UR 15
 1US 15
 1UT 15
 1UU 15
 1UV 15
 1UW 15
 1UX 15
 1UY 15
 1UZ 15
 1VA 15
 1VB 15
 1VC 15
 1VD 15
 1VE 15
 1VF 15
 1VG 15
 1VH 15
 1VI 15
 1VJ 15
 1VK 15
 1VL 15
 1VM 15
 1VN 15
 1VO 15
 1VP 15
 1VQ 15
 1VR 15
 1VS 15
 1VT 15
 1VU 15
 1VV 15
 1VW 15
 1VX 15
 1VY 15
 1VZ 15
 1WA 15
 1WB 15
 1WC 15
 1WD 15
 1WE 15
 1WF 15
 1WG 15
 1WH 15
 1WI 15
 1WJ 15
 1WK 15
 1WL 15
 1WM 15
 1WN 15
 1WO 15
 1WP 15
 1WQ 15
 1WR 15
 1WS 15
 1WT 15
 1WU 15
 1WV 15
 1WW 15
 1WX 15
 1WY 15
 1WZ 15
 1XA 15
 1XB 15
 1XC 15
 1XD 15
 1XE 15
 1XF 15
 1XG 15
 1XH 15
 1XI 15
 1XJ 15
 1XK 15
 1XL 15
 1XM 15
 1XN 15
 1XO 15
 1XP 15
 1XQ 15
 1XR 15
 1XS 15
 1XT 15
 1XU 15
 1XV 15
 1XW 15
 1XX 15
 1XY 15
 1XZ 15
 1YA 15
 1YB 15
 1YC 15
 1YD 15
 1YE 15
 1YF 15
 1YG 15
 1YH 15
 1YI 15
 1YJ 15
 1YK 15
 1YL 15
 1YM 15
 1YN 15
 1YO 15
 1YP 15
 1YQ 15
 1YR 15
 1YS 15
 1YT 15
 1YU 15
 1YV 15
 1YW 15
 1YX 15
 1YY 15
 1YZ 15
 1ZA 15
 1ZB 15
 1ZC 15
 1ZD 15
 1ZE 15
 1ZF 15
 1ZG 15
 1ZH 15
 1ZI 15
 1ZJ 15
 1ZK 15
 1ZL 15
 1ZM 15
 1ZN 15
 1ZO 15
 1ZP 15
 1ZQ 15
 1ZR 15
 1ZS 15
 1ZT 15
 1ZU 15
 1ZV 15
 1ZW 15
 1ZX 15
 1ZY 15
 1ZZ 15

○ DESMONTADO
 ● EXISTENTE

PAB. TIPO CANTIDAD
 A 1
 B 1
 C 1

PROVINCIA DE LA PAMPA
 CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
 SECTOR VII
 AREA SECUNDARIA URBANA EX-VILLA CADEPI
 CASA DE PIEDRA
 ESTUDIO
 ING. CARLOS A. PITTA
 ANEXO IV

