

Eypt 3808

45 561

Borzelogno

María Lucía Lorenzo
arquitecta

Te: (02901) 43-2759
Teuk 823 - (9410) Ushuaia
Tierra del Fuego

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

ÍNDICE

- **Introducción:**

TAREA 3:

PROYECTO

- **Zonificación de usos.**

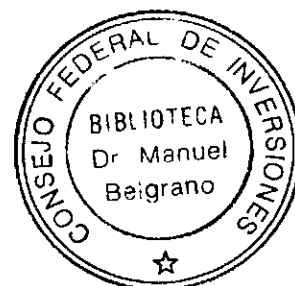
Usos potenciales que surgen de la etapa de análisis.

Zonificación propiamente dicha.

1. Definición y delimitación de áreas.
2. Definición y delimitación de subáreas.
3. Definición y determinación de los elementos de ordenamiento funcional.

Plano general del área de estudio:

1. Zonificación
2. Situación y extensión



- **Normativa de Usos para cada área.**

Introducción

1. Normas generales de Uso
2. Normas particulares de Uso
 - Definición de usos concretos para cada área y subárea.
 - Superficies de predios.
 - Superficie máxima construible (FOS, FOT, retiros, altura máxima, etc.)
 - Tratamiento exterior.
 - Elementos de ordenamiento funcional.
 - Fichas técnicas.
3. Recomendaciones.

ANEXO I:

Contiene organigrama, indicando estado de las etapas.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

INTRODUCCIÓN

En esta etapa se desarrolla la zonificación del área y se establecen las normas básicas necesarias de planeamiento físico del asentamiento y ordenamiento ambiental.

- De acuerdo al estudio y análisis realizado en la etapa anterior, y a la valorización de la clasificación de usos convenientes establecidos en ella, se determina la zonificación general para el sector, definiéndose límites concretos, extensiones aproximadas y su situación geográfica en planos adjuntos.
- En esta etapa se llegan a definir las normas generales y particulares de usos de cada área, estableciéndose los patrones de asentamiento.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

TAREA 3:

PROYECTO

ZONIFICACIÓN DE USOS

Usos potenciales que surgen de la etapa de análisis:

La valorización del aspecto físico del área y el reconocimiento de sus aptitudes ambientales (por cierto de gran valor escénico), el analizar su entorno paisajístico inmediato y el considerar la intensión del Estado para con su patrimonio natural, ha determinado que el sector proporciona un espacio apto para ser explotado turísticamente, por ende la esencia de la actividad económica a desarrollar consiste en la explotación de los valores naturales y escénicos.

Las condiciones topográficas y climáticas y, los recursos naturales y paisajísticos del área, presentan aptitudes especiales orientados a la explotación turística y a la práctica de actividades recreativas y deportivas.

El estado único dueño de estos predios deberá saber poner en ejercicio estas normas, debidamente reglamentadas, orientadas a un desarrollo económicamente rentable y ecológicamente sustentable de todo el sector, como así también de las áreas circundantes que guardan características similares y que acompañadas de una política conservacionista pero con proyección de crecimiento económico, se explote un recurso importante de los que cuenta la Provincia para su desarrollo, el TURISMO.

En tal sentido, se establece una clasificación de usos orientados a la explotación turística a tener en cuenta.

1. USO TURÍSTICO – RECREATIVO

- Campamentismo
- Descanso y contemplación
- Excursionismo
- Trekking

2. USO TURÍSTICO – DEPORTIVO

- Pesca
- Deportes al aire libre
- Navegación

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

3. USOS TURÍSTICOS DE SERVICIO

- Alojamiento
- Gastronomía
- Transporte turístico

Todo aquel uso que se realice en el área y que no apunte a desarrollar la actividad turística, se lo define como uso no conveniente.

La zonificación queda determinada de la siguiente manera:

1. AREA DE APROVECHAMIENTO TURÍSTICO
2. ÁREA DE RECUPERACIÓN DE BOSQUE
3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS TURÍSTICOS
4. ELEMENTOS DE ORDENAMIENTO FUNCIONAL

Nota: en el estudio realizado en la etapa de análisis se definió la porción de terreno que ocupa la explotación de turba, como área diferente (**Área Productiva**). En esta normativa no se la incluye como área pues resulta redundante, ya que la turba es considerada una explotación minera y por tanto se rige por el código minero de alcance legal superior a esta normativa.

**Definición, delimitación y extensión
de áreas, subáreas y elementos
de ordenamiento funcional**

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Definición y delimitación de áreas

AAT AREA DE APROVECHAMIENTO TURÍSTICO

El área de aprovechamiento turístico es coincidente con todo el área de estudio, excepto la superficie ocupada por el ÁREA DE RECUPERACIÓN DE BOSQUE, que queda definida por la mancha de bosque quemado, en el centro del área en tratamiento.

Límites:

Norte: está comprendida la margen Sur del Lago Fagnano.

Sur: una línea imaginaria, definida como la línea paralela al Sur de la Ruta Nacional N° 3, trazada a 1000 metros de ésta.

Este: límite Norte del ejido municipal de Tolhuin.

Oeste: camino de acceso a la Carmen Vieja.

Extensión:

Toda esta área ocupa una superficie aproximada equivalente casi 7000 ha., dispuestas longitudinalmente entre la Ruta N° 3 y la costa del Lago Fagnano, siendo su largo aproximado a 29 km y su ancho promedio 2,4 km. A esta superficie hay que restarle la ocupada por el área recuperación de bosque (bosque quemado).

Nota: las superficies son estimativas, debiéndose ajustar precisamente al momento de confeccionar la normativa.

ARB ÁREA DE RECUPERACIÓN DE BOSQUE

Comprende las manchas que ocupa el sector de bosque quemado, y se encuentra inmersa en el área de aprovechamiento turístico.

Límites:

El área de preservación está circunscripta por la línea de bosque desarrollado que rodea la extensión del bosque quemado, que es fácilmente reconocible in-situ y fácilmente de ubicar en los mapas y planos adjuntos a la documentación que comprende las etapas anteriores de este estudio.

Extensión:

La gran extensión de bosque quemado alcanza una superficie del orden de las 950 ha., considerando dentro de este valor las dos manchas afectadas al incendio en 1978.

Nota: las superficies son estimativas, debiéndose ajustar precisamente al momento de confeccionar la normativa.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS TURÍSTICOS:

Comprende a las siguientes Subáreas:

- **SaAST** Alojamiento y Servicios turísticos
- **SaC** Camping
- **SaMT** Muelle turístico
- **SaRR** Reserva de Recursos

SaAST Subárea de Alojamiento y Servicios Turísticos

Destinada a los asentamientos, ya sean alojamientos de características no permanentes o bien de servicios complementarios a la actividad turística.

Límites y Extensión:

Ocupa toda el área comprendida entre la Ruta Nacional N°3 y el trazado de la Ruta Provincial N°24 (ex Ruta N°3), no está afectada a este uso el área de recuperación de bosque, que se encuentra situada en esta porción de terreno.

Se deberá descontar de esta subárea por no pertenecer a ella, las superficies que se destinen a la actividad campamental y que como se expresara más arriba, se concentran en los puntos 1,2,3 y4.

Queda dispuesta una porción de esta subárea en el sector comprendido entre la Ruta Provincial N°3 y la costa del Lago Fagnano, desde la senda de acceso a la Carmen Vieja (límite oeste de la zona de estudio), hasta el camino de acceso a prefectura, que por no ser recorrida por la Ruta Provincial N°24 no queda comprendida en el párrafo anterior.

La superficie afectada a alojamiento y servicios turísticos, es de aproximadamente 2000 ha.

Nota: las superficies son estimativas, debiéndose ajustar precisamente al momento de confeccionar la normativa.

SaC Subárea Camping

Esta subárea se encuentra distribuida en cuatro puntos de interés. Estos puntos destacados en toda la zona de estudio por la sumatoria de elementos paisajísticos y condiciones naturales para su implantación, se definieron en el análisis como áreas de caracteres homólogos.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Límites y Extensión:

Estos serán definidos precisamente en su extensión y límites, al momento de surgir la propuesta privada o estatal de explotación; en esta instancia se definen las áreas máximas destinadas a ese uso específico, cuyas extensiones no deberán superar las 5 ha., incluyéndose en esta superficie todas las instalaciones necesarias y sus dependencias funcionales, considerando solo una unidad por sitio.

Se las define en este estudio (sin implicar ello un orden de prioridad de ocupación sino su identificación y disposición espacial), de la siguiente manera:

- **SaC 1:** Ubicada en el sector aledaño al Control de Prefectura. Convergencia de elementos estructurales como Ruta Provincial N°24, futura radicación y explotación de un muelle turístico. Presencia de los elementos naturales: Costa de lago, playa, bosque, y chorrillo intermitente.
- **SaC 2:** Ubicada en el punto de desembocadura del Río Milna en el Lago Fagnano. Allí el encuentro de bosque natural, márgenes de río y lago, extensa playa y el trazado de la Ruta Provincial N°24, proporcionan un espacio apto para llevarse a cabo actividades campamentiles.
- **SaC 3:** La presencia del lago y la gran extensión de costa recorrible que proporciona la Laguna Kosovo, complementado ello con bosque natural y el recorrido de la Ruta Provincial N°24 por todo el sector, conforman un sitio apto para el desarrollo de actividades campamentiles.
- **SaC 4:** La Laguna del Indio y sus alrededores son sitios con alto potencial de explotación. Queda comprendido entre la Ruta Nacional N°3, por un lado y la costa del Lago Fagnano por el otro.

SaMT

Subárea Muelle Turístico

Este sector fue definido como subárea muelle turístico ya que no solamente se involucra el elemento puntual muelle, sino también todo el espacio circundante requerido para su correcto funcionamiento, y dependencias asociadas.

Se trata de un muelle de características pequeñas que es factible de ampliar en sucesivas etapas de acuerdo a nuevos requerimientos, y que permitirá desarrollar actividades náuticas y de turismo.

Límites y Extensión:

Los límites son los planteados por la conformación del terreno natural, abarcando la depresión que se abre al Lago Fagnano en las inmediaciones de Prefectura, sobre un

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

suelo anegadizo a recuperar. Su accesibilidad está dada desde la Ruta Provincial N°24. La superficie afectada a esta subárea no deberá superar 1 ha.

SaRR Subárea Reserva de Recursos

Esta franja que acompaña el recorrido de la Ruta Nacional N°3, y que está incluida en el área de aprovechamiento turístico, se constituye en potencial extensión de las subáreas establecidas, ya sea que por variar su demanda o cambiar los requerimientos a través del tiempo, sea necesaria una ampliación de los usos determinados.

Límites y Extensión:

Esta subárea está limitada al Norte por la Ruta Nacional N°3, al Sur por la línea imaginaria paralela a la ruta antes mencionada, ubicada a 1000 metros ésta, al Este el límite del ejido de Tolhuin y su límite oeste se establece a la altura del camino de acceso a la Carmen Vieja. Su extensión aproximada es de 2900 ha.

Nota: las superficies son estimativas, debiéndose ajustar precisamente al momento de confeccionar la normativa.

ELEMENTOS DE ORDENAMIENTO FUNCIONAL:

• **EP Eje Panorámico**

Se define como eje panorámico a la franja que acompaña el trazado de la Ruta Provincial N° 24 (ex-Ruta Nacional N°3).

Límites:

Los límites se reducen estrictamente a su trazado, incluyendo una franja lateral equivalente a 25 metros de ancho, tomados desde su eje longitudinal hacia ambos lados. Abarcando la porción del antiguo trazado de Ruta 3 que va de Este a Oeste, desde acceso a prefectura a Laguna Kosovo (tramo 1); y desde Río Valdéz a Estancia la Porfiada (tramo 2).

• **EPP Espacio Público Provincial**

Estos espacios son considerados sitios de características escénicas particulares y amplias condiciones naturales para el desarrollo actividades turístico-deportivas.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Límites:

Se define como espacio público provincial a toda la franja ribereña del Lago Fagnano, que queda abarcada entre la línea virtual, límite del eje panorámico (Ruta Provincial N°24), y la línea de máxima creciente del mismo lago.

En las zonas donde no existe el trazado de la Ruta Provincial N°24, se deberá asignar a espacio público provincial, una franja ribereña del Lago Fagnano equivalente a 30 metros (tomada a partir de la línea de máxima creciente).

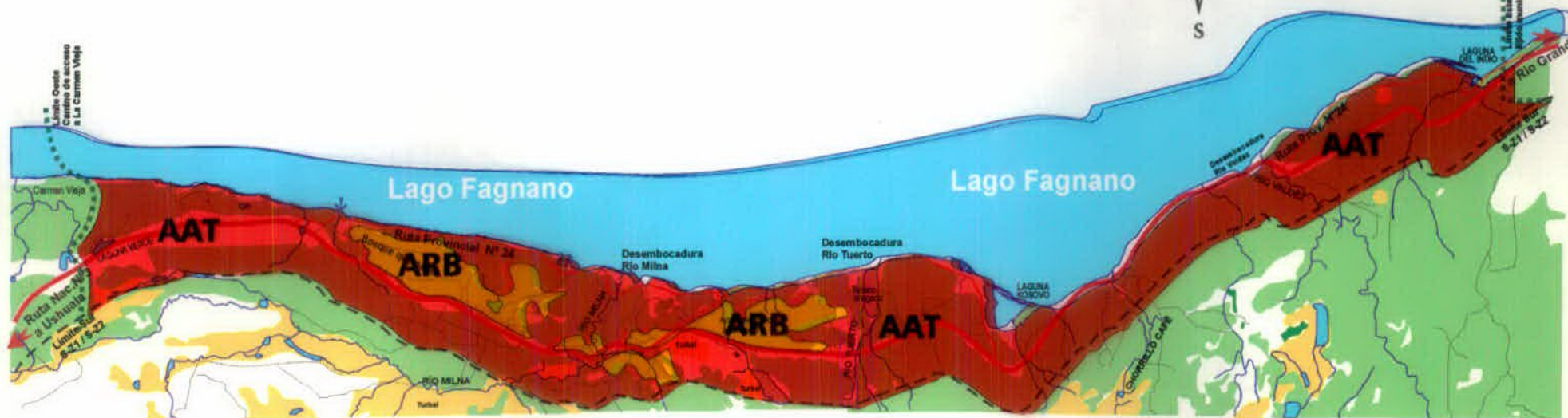
La porción de terreno comprendida entre la Ruta Nacional N°3 y la costa del Lago Fagnano, entre la Laguna Kosovo y el Río Valdéz, también es considerada en toda su extensión EPP (espacio público provincial).

Son además, considerados espacios públicos provinciales aquellos que quedan comprendidos en una franja ribereña de 10 metros tomada a partir de la línea de máxima creciente de los ríos Milna, Tuerto y Valdéz.

Nota: En los sectores donde por razones de fuerza mayor, previo a la mensura de este espacio público, se deba disponer de un predio para dar en propiedad, se deberá mantener la franja ribereña de 30 metros arriba mencionada.

**Plano General
de zonificación**

MARGEN SUR DEL LAGO FAGNANO



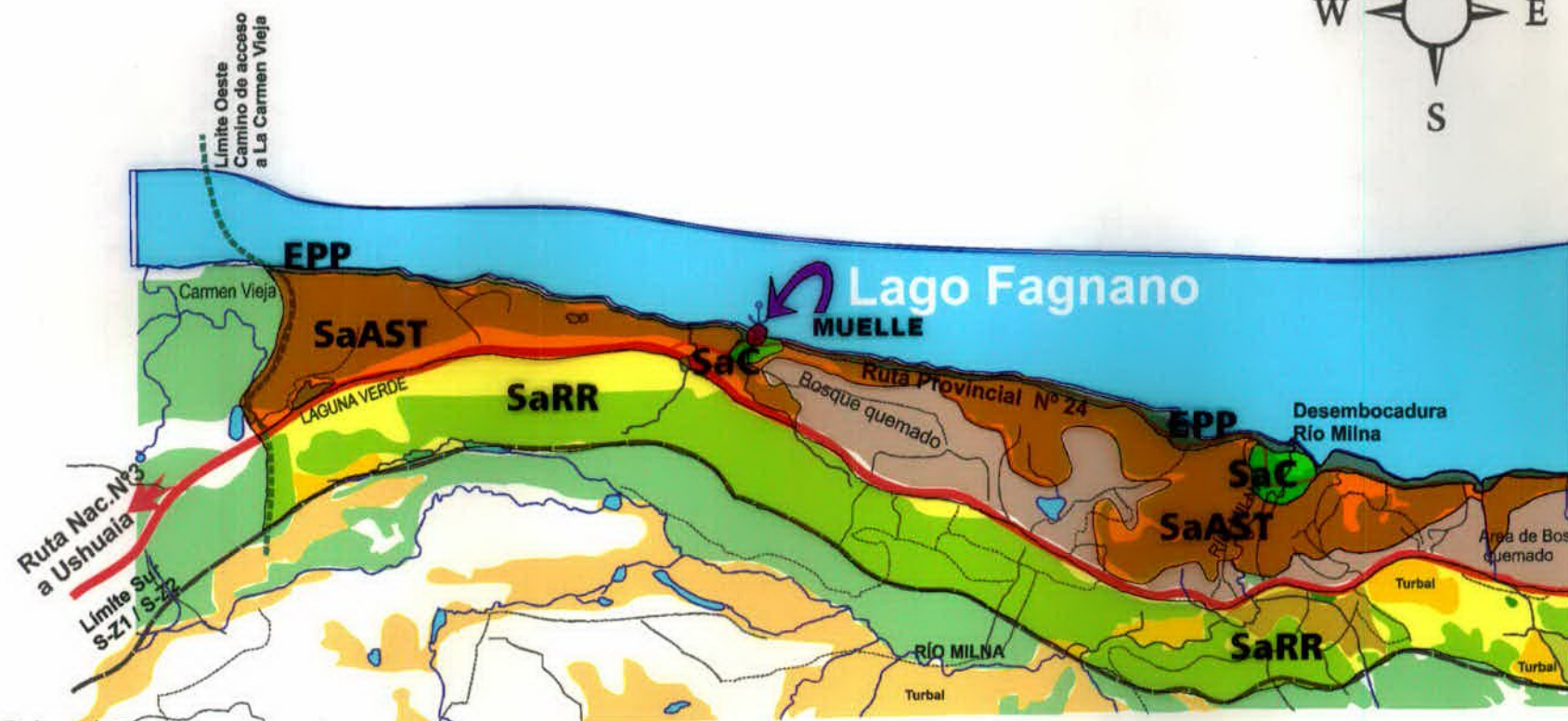
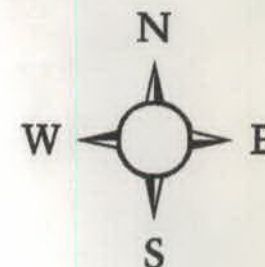
Referencias:

- ZONA DE APROVECHAMIENTO TURÍSTICO
- ZONA DE RECUPERACIÓN DE BOSQUE

PLANO SUB-ZONAS 1 Y 2
Plano General de Zonas
Arq. María Lucía Lorenzo

**Planos Parciales
de Subzonas**

MARGEN SUR DEL LAGO FAGNANO



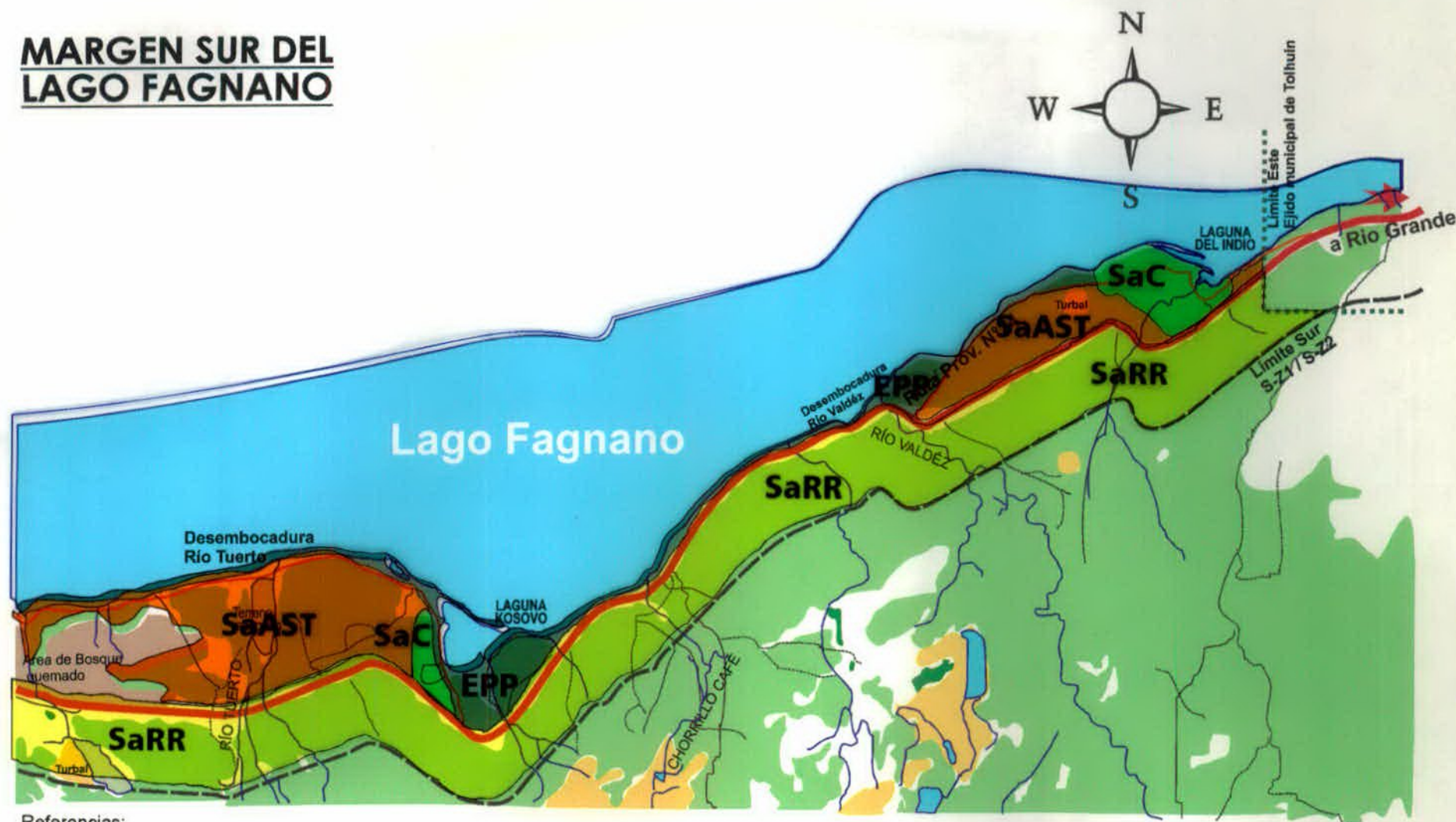
Referencias:

- SUBÁREA DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS TURÍSTICOS
- SUBÁREA DE CAMPING
- SUBÁREA DE RESERVA DE RECURSOS
- SUBÁREA MUELLE TURÍSTICO
- ESPACIO PÚBLICO PROVINCIAL

PLANO SUB-ZONAS 1 Y 2

Parcial de SUBÁREAS
Escala: 1:75.000
Arq. María Lucía Lorenzo

MARGEN SUR DEL LAGO FAGNANO



Referencias:

- SUBÁREA DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS TURÍSTICOS
- SUBÁREA DE CAMPING
- SUBÁREA DE RESERVA DE RECURSOS
- ESPACIO PÚBLICO PROVINCIAL

PLANO SUB-ZONAS 1 Y 2

Parcial de SUBÁREAS
Escala: 1:75.000
Arq. María Lucía Lorenzo

**Normativa de Usos
para cada área , subárea y
elementos de ordenamiento funcional**

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

NORMATIVA DE USOS PARA CADA ÁREA

Introducción

Esta normativa se ha generado desde una perspectiva ambiental-conservacionista, a fin de revalorizar el área, estableciendo usos compatibles y propiciando un desarrollo sustentable en el tiempo. En ningún caso se opone a las normas vigentes siendo complementaria a las leyes provinciales tomando como referencia la Constitución, la Ley 55 de Medio Ambiente y la Ley 313 de Tierras Fiscales y su Decreto Reglamentario.

Con esta normativa se pretende proporcionar pautas de ordenamiento territorial y ambiental de una zona definida como Margen Sur del Lago Fagnano (dentro del programa de desarrollo de la Ley 313), a tener en cuenta al momento de disponer de las tierras fiscales para incorporarlas al proceso de desarrollo económico. La asignación clara de los derechos y deberes sobre la tierra ya sea en propiedad o en custodia, genera una estabilidad en el dominio de las mismas que va en procura de inversiones tanto en infraestructura como en instalaciones.

La autoridad de aplicación será la Secretaría de Desarrollo y Planeamiento, quien tendrá a su cargo la regularización de las antiguas ocupaciones en el área y la aprobación o no de los nuevos asentamientos, de acuerdo a su adaptación a estas normas entre otras.

Estas normas constituyen una propuesta básica de zonificación, rigen la implantación de cualquier asentamiento y determinan sus indicadores urbanísticos.

En todo lo referente al aspecto constructivo, se complementan con las normas edilicias que impone el código de edificación de la Isla Grande de Tierra del Fuego, para toda obra nueva, en construcción o existente al momento de entrar en vigencia esta normativa.

El Estado provincial deberá mantener un control estricto y fiscalización adecuada sobre los asentamientos que se establezcan en el área, y del uso que se realice.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

1. NORMAS GENERALES DE USO

Además de las normas específicas, previstas para cada área en particular, se establecen estas normas generales de aplicación a todas las áreas y subáreas en su conjunto.

Se realiza una selección de los espacios de acuerdo al análisis realizado en etapas anteriores, y se le predeterminan los usos potenciales, a fin de ser estos posibles de enajenar o dar en concesión o custodia, perfilando una administración y explotación hacia usos más convenientes, prohibiendo asimismo, aquellos que atentan contra los ya determinados poniendo en riesgo las condiciones naturales y su potencial turístico.

Cualquier proyecto o intervención que tenga por finalidad un uso compatible con la zona en que se localizará, deberá contar con la previa evaluación, estudio de factibilidad y la debida aprobación por parte de la Secretaría de Desarrollo y Planeamiento.

Por ley de tierras fiscales quien quiera ser adjudicatario de una parcela fiscal, tendrá que invertir en un proyecto productivo, turístico o recreativo. Por ello cualquier adjudicatario de predios de la Margen Sur del Lago Fagnano, deberá presentar su proyecto adecuándolo al tipo de uso admitido y dar cumplimiento a las normas que lo regulan. La evaluación del proyecto será realizada por las oficinas técnicas de la Secretaría de Desarrollo y Planeamiento según la índole técnica del proyecto, tomando injerencia el IN.FUE.TUR en el caso de tratarse de un proyecto turístico.

Ante el otorgamiento de una extensión de terreno para una determinada propuesta de intervención, el principio de conservación deberá primar ante los beneficios económicos a corto plazo.

El desarrollo de cualquier proyecto sólo será viable si implica la utilización racional del suelo y demás recursos naturales renovables o no renovables, prohibiéndose cualquier acción que se comporte como instrumento de degradación del medio.

Todo proyecto regulado en la presente normativa que para su realización modifique el medio, deberá obligatoriamente ser presentado ante la autoridad de contralor para su evaluación y estudio de factibilidad, debiendo contar obligatoriamente con la debida aprobación antes de dar inicio a los trabajos de obra.

Los proyectos que impliquen recuperación y saneamiento de áreas deterioradas o dañadas por efectos naturales o producidos por el hombre que no se hayan contemplado en esta normativa y que tengan por finalidad un uso compatible con el área en que se encuentran, serán evaluados y oportunamente autorizados si correspondiere.

Queda absolutamente prohibida cualquier intervención no contemplada en la presente, debiendo ser autorizada para su ejecución y controlada por el organismo de su competencia.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Todos los asentamientos que se radiquen en el área tendrán un uso residencial temporario, no podrán existir viviendas de uso permanente, solo aquellas que por razones bien fundamentadas resulten necesarias para proporcionar un mejor servicio turístico. Para tal fin deberá ser la Secretaría mediante sus oficinas técnicas la que autorice su permanencia.

Podrán tener particular atención las viviendas de carácter permanente que se registran hasta esta normativa, las que se constituyen como residencias desde hace muchos años, debiendo cumplimentar con los requisitos exigidos.

En toda la zona definida como Margen Sur del Lago Fagnano, subzona1 y 2, queda absolutamente prohibido el pastoreo de animales grandes, en procura de la conservación del medio natural.

Los animales vacunos, equinos, ovinos y porcinos deberán permanecer en establos en los casos que estos sean herramienta para brindar un servicio turístico recreativo o se constituyan en un bien de subsistencia. Ante cualquier deterioro del ambiente por esta causa, queda el propietario obligado a su reconstrucción.

Todo el sector de estudio en la actualidad es de propiedad fiscal, y solo será factible su enajenación en la subzona de alojamiento y servicios turísticos, en la subzona de camping y puntualmente la subzona de muelle turístico o parte de la misma.

Toda ocupación estará regida por las normas de usos establecidas en esta normativa y cualquier implantación responderá a la zonificación planteada en este estudio y a los patrones de asentamiento propuestos.

Toda construcción edilicia y obras complementaria, deberán ajustarse a las pautas establecidas en el Código de Edificación de la Isla Grande de Tierra del Fuego, quien rige todo lo referente a coeficientes de iluminación y ventilación, dimensiones de locales, alturas reglamentarias, pendientes mínimas, aislaciones, instalaciones internas, etc.

Cualquier establecimiento de orden turístico, deberá además regirse por las normas previstas en la Ley 65, del Régimen Turístico Provincial.

En cualquier área o subárea, estará prohibida la ejecución de obras de carácter precario. Entendiéndose por precario a aquellas obras que no reúnan las condiciones de habitabilidad, uso, estabilidad estructural y durabilidad.

Queda prohibida, cualquier construcción edilicia que signifique un deterioro de los recursos, modificando sustancialmente la topografía y cursos de agua, o quiebre la armonía estética del paisaje, a través de intervenciones constructivas fuera de las reglas del arte. Es obligación reconstruir el ambiente natural en aquellos casos en que haya sido deteriorado por la acción antrópica.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Nota: Con los Establecimientos existentes que se encuentran en forma irregular en el área, antes de ser adjudicados en propiedad o tenencia, el Estado deberá imponer la aplicación y cumplimiento de lo dispuesto en esta normativa y hacer respetar los indicadores urbanísticos previstos para cada área.

Cada Establecimiento que permanezca deberá reconvertirse para seguir en el área y brindar servicios acordes a la jerarquía que se pretende promover el sector.

Estarán sujetos a lo dispuesto en el art 11, 12 y subsiguientes de la Ley N°313 de Tierras Fiscales Provinciales.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

2. NORMAS PARTICULARES DE USO

En esta sección se establecen los usos específicos admitidos y prohibidos, de cada área y subárea en particular, definiéndose los parámetros urbanísticos.

AAT AREA DE APROVECHAMIENTO TURÍSTICO

Generalidades:

Esta área abarca las subzonas 1 y 2, de la Margen Sur del Lago Fagnano, es decir toda la extensión de análisis, pues se la considera una unidad, por sus características uniformes en cuanto a capacidades naturales que resultan de gran valor turístico. Su vinculación con proyectos de desarrollo del Corazón de la Isla, la hacen aún más atractiva para este fin.

Se debe diferenciar dentro de esta extensión la ocupada por el ARB, área de recuperación de bosque, que ocupa una extensión aproximada a las 950ha.

Su uso es regulado a fin de valorizar y conservar las capacidades mencionadas, posibilitando una explotación económica acorde con el desarrollo turístico y recreativo, siempre bajo la óptica conservacionista.

El uso admitido es exclusivamente el turístico y recreativo, en todas sus formas. Es esencialmente libre y difuso por todo el territorio asignado para tal fin siguiendo recorridos definidos por sendas existentes y fundamentalmente asociados a las áreas de actividad turística recreativa.

El desempeño del mismo estará supeditado al cumplimiento efectivo de cada una de las normas que se establecen en esta, para el área en general y para cada subárea en particular.

La categorización establecida para los usos admitidos es la siguiente:

- **USO TURÍSTICO – RECREATIVO** (Campamentismo, descanso y contemplación, excursionismo, trekking, etc.)
- **USO TURÍSTICO – DEPORTIVO** (Pesca, deportes al aire libre, navegación, etc.)
- **USO TURÍSTICO DE SERVICIO** (Alojamiento, gastronomía, transporte turístico, etc.)

Nota: todas estas actividades contemplan sólo una porción del abanico de alternativas, pueden surgir propuestas diferentes a las que aquí se definieron, por lo que habrá que evaluar si éstas son compatibles con los usos permitidos, y en función de ello autorizarlos o rechazarlos.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

En todo esta área se encuentra las subáreas, entendidas globalmente en esta propuesta como infraestructura de servicios turísticos, y que comprenden:

- **SaAST** Alojamiento y Servicios turísticos
- **SaC** Camping
- **SaMT** Muelle turístico
- **SaRR** Reserva de Recursos

Cada una de ellas será desarrollada por separado más adelante.

Todos los usos que se permiten y los que se prohíben en esta APT, se permiten y prohíben también para todas las subáreas.

Cualquier actividad, que se realice en el APT, deberá ser compatible con el uso establecido, y deberá hacerse de acuerdo a las condiciones que para tal caso se especifiquen.

Todo uso que no esté contemplado en esta normativa, y que no atente con los fines que se persiguen, podrá ser convenientemente analizado y aprobado si correspondiese.

Se permiten:

- La conformación de circuitos de interpretación.
- Recorridos con fines deportivos
- Recorridos con fines turísticos y de servicios
- Mejoramiento de sendas y picadas existentes, incluyendo su conservación y mantenimiento.
- El desarrollo de actividades que impliquen reconocimiento del área y aprovechamiento del mismo sin generación de daño alguno a la naturaleza, (ciclismo, caminatas, cabalgatas, recorridos de contemplación y avistamiento, etc.)
- El desarrollo de actividades náuticas, y la pesca deportiva, en lagos, lagunas y ríos.
- El desarrollo de actividades campamentiles, en los sitios que para tal fin se establecerán.
- La práctica de deportes al aire libre que no impliquen modificación sustancial del medio en que serán implantados.
- Está permitida la construcción de elementos que hagan posible la práctica de las actividades mencionadas: puentes, escaleras, miradores, bancos, barandas protectoras, señalización adecuada, etc. mientras mejoren las condiciones funcionales y estéticas de los recorridos y sitios.
- Las construcciones arquitectónicas que se materialicen con fines turísticos, recreativos o de servicio (no podrán existir otras). Todas, sin excepción deberán contar con la previa autorización del área responsable, a fin de adaptar éstas a las reglamentaciones vigentes.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Todas las obras que resulten necesarias para la explotación turística y la recreación, deberán adaptarse a la topografía del lugar, prohibiéndose los movimientos de suelo que impliquen alteraciones esenciales del mismo, las desviaciones de cursos superficiales de agua y la incorporación de elementos de gran porte que se impongan al paisaje.

- La permanencia de personas o grupos humanos en forma temporaria, es decir que bajo ningún concepto se permitirá la presencia de personas en forma permanente, sin la debida autorización.

Se establecen las siguientes prohibiciones:

- El uso extractivo de objetos y especies vivas propios del lugar.
- La extracción o incorporación de materiales sin la debida autorización.
- Los asentamientos humanos que impliquen una radicación permanente. Estos podrán ser autorizados cuando su estadía sea necesaria para desarrollar algún servicio turístico que se brinde. Queda exceptuado de esta restricción el personal de jefatura que se encuentra en el sitio.
- La materialización de estructuras y/o construcciones edilicias que no estén debidamente autorizadas por el área que corresponda.
- La generación de fogones por cualquier causa al aire libre, excepto los que se permiten en áreas de camping.
- La incorporación de cualquier tipo de publicidad que no esté encuadrada en los modelos normados que se establezcan para tal fin.
- El desbosque o tala de árboles que se realice sin una previa autorización, aunque éste tenga por fin producir una mejora estética del entorno.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS TURÍSTICOS

SaAST SUBÁREA DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS TURÍSTICOS

En esta subárea, se incluyen los asentamientos con fines residenciales recreativos y alojamientos turísticos de todas las categorías, como así también los servicios turísticos conexos.

Su uso autorizado es el residencial no permanente, alojamiento temporario y usos vinculados a los servicios turísticos gastronómicos, toures y transporte.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Comprende la siguiente categorización de asentamientos:

- Viviendas unifamiliares de uso residencial no permanente
- Cabañas de uso residencial no permanente, en forma unitaria o de conjunto.
- Alojamientos residenciales
- Hoteles
- Servicios complementarios de gastronomía y de apoyo turístico.

La ocupación espacial se dará en forma paulatina de acuerdo a las demandas que surjan.

En esta área, la Secretaría de Desarrollo y Planeamiento, con su personal técnico, determinará la oferta de predios factibles de ocupar de acuerdo a los estudios topográficos realizados y los parámetros de ocupación que se establecen en esta normativa. Para ello se tomará como premisa la definición de predios en los claros del bosque o bien donde el bosque por efecto de la explotación maderera o por sus condiciones naturales, se presenta más raro.

Otro parámetro de implantación será la valorización de rutas, sendas o picadas existentes a fin de evitar la apertura de numerosos trazados en el área.

Aunque no pertenece a esta subárea, se recuerda que NO podrán establecerse lotes en el sector de bosque quemado.

Se define un porcentaje de parcelamiento equivalente al 6% de la superficie total de la **SaAST**. Estimativamente se considera para esta subárea, una extensión útil de 2000 Ha (libre de sendas, rutas, EPP, áreas destinadas a camping, muelle y la ocupada por el bosque quemado), lo que arroja una disponibilidad de 1200 predios de superficie mínima (1000 m²).

Nota: Este valor es estimado ya no se cuenta con la debida información al momento, debiéndose ajustar una vez conocidos los datos precisos.

De esta disponibilidad se deberá establecer en sucesivos estudios, evaluando conjuntamente con la demanda, que porcentaje se determina para uso residencial no permanente y que porcentaje para equipamiento de servicios turísticos.

Los predios podrán estar dispuestos en forma individual o formar grupos (si el claro del bosque lo permite). Es aconsejable que los asentamientos se encuentren lo suficientemente cerca para evitar que se genere una gran de distribución circulatoria y a la vez lo suficientemente alejados para que espacios de bosque natural generen una independencia funcional entre ellos.

No habrá restricciones para la convivencia de usos de viviendas de fin de semana con cabañas de alquiler y/o hoteles y hosterías. Podrán distribuirse a lo largo de toda esta

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

subárea de acuerdo a la disponibilidad de predios y criterios funcionales y conservacionista que surjan de los estudios topográficos.

Los predios serán predefinidos y tendrán una extensión variable, de acuerdo a la factibilidad del terreno. Sus dimensiones no superarán los 3000 m², de acuerdo al uso. Podrá duplicarse su dimensión para el caso de implantación de hoteles, residenciales o cabañas de máxima categoría.

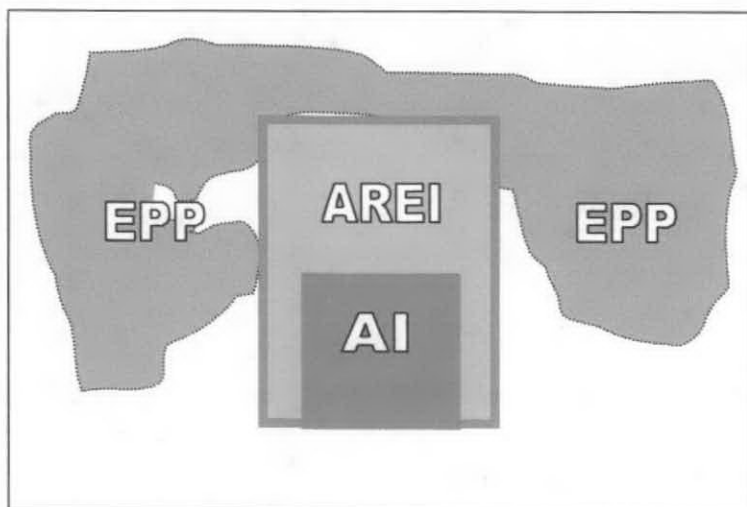
Nota: La dimensión definitiva del predio o lote, dependerá de los requerimientos de cada proyecto, y estará determinado en función de los indicadores urbanísticos para el área.

Los predios que tengan por destino la implantación de viviendas de fin de semana, ocuparán la mínima superficie establecida para esta área que es 1000 m².

Los lotes serán predeterminados y una vez definido su destino, serán mensurados. A partir de la mensura no será factible su subdivisión. Permitiéndose la radicación de sólo una vivienda unifamiliar de uso no permanente, o sólo un proyecto turístico (cabañas, hotel, residencial, comedor, confitería, etc.) por predio.

Cada predio tendrá la siguiente diagramación:

- Área de implantación
- Área de reserva ecológica interna
- Espacio Público Provincial



Cuadro N° 1

Se define como EPP (espacio público provincial), al espacio exterior inmediato a los límites del terreno dado en propiedad o custodia. Es un área de propiedad provincial

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

que por sus condiciones y valores naturales, deberá mantenerse y colocarse bajo control y jurisdicción técnica del Estado, con propósitos recreativos, turísticos y educativos.

Allí no podrá autorizarse ni realizarse otro uso que el previsto en esta normativa para el área de aprovechamiento turístico, AAT. Tampoco será posible la modificación de sus condiciones naturales (desbosque, desmontes, terraplenamientos, alteraciones de los cursos de agua, ubicar construcciones, servicios, etc.).

Se podrán generar vías de circulación peatonal y/o vehiculares necesarias para acceso a los predios o grupos de predios, siempre que se rescaten para ello los trazados existentes, a fin de evitar desbosque innecesario.

Una vez que se lo define como espacio público provincial (EPP) mediante mensura aprobada correspondiente, no podrá enajenarse.

Nota: Todo lo referido a espacio público provincial desarrollado como elemento funcional en esta normativa, complementa esta definición.

Cada predio contará con un espacio de transición entre la construcción edilicia y sus límites linderos. A este espacio se lo define como AREI, área de reserva ecológica interna. El significado de la misma es establecer un principio de mantenimiento de la calidad boscosa del paisaje, sus condiciones naturales y proteger el hábitat, consecuentemente.

Se establece la obligatoriedad de mantener forestado todo el AREI, con las especies existentes. Si se trata de reforestar por cualquier causa sólo se permitirá la utilización de especies autóctonas.

Se prohíbe el corte y/o la extracción de cualquier árbol sin la debida autorización extendida por el área de competencia, y sólo se autorizará aquella que se origine para producir la limpieza del predio (árboles en mal estado, que signifiquen un riesgo) y la extracción de árboles caídos, tras lo cual se deberá producir la parquización con césped y especies florales.

El AI (área de implantación), es todo el sector destinado a la ocupación física del asentamiento, se incluyen en ella, además del edificio principal, las demandas de espacios externos inmediatos y funcionalmente complementarios de los espacios interiores (circulaciones exteriores, accesos, estacionamientos, cocheras, aleros y elementos constructivos) que son necesarios para el funcionamiento correcto de la actividad (vivienda, alojamiento, servicios, etc.), es el área de uso neto.

Para cada predio se determina un porcentaje de ocupación de cada una de las áreas que lo integran (AI y AREI). Si se trata de terrenos con destinos residenciales de uso no permanente, se le asigna al AI un porcentaje de ocupación del 30% de la superficie del predio; si se trata de terrenos con destino a alojamiento turístico o de servicios, se le asigna al AI un porcentaje de ocupación del 20% de la superficie del predio.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Asimismo el AI, está conformada por el área edificable (AEDI), y el área de complemento arquitectónico (ACOAR). La primera (AEDI), destinada a la implantación edilicia propiamente dicha (limitada por las líneas de proyección sobre el plano horizontal de los parámetros externos de la edificación), deberá estar retirada de las medianeras y línea de frente para lo que se determinan retiros mínimos frontales, laterales y contrafrontales, siendo obligatorio ceder con este destino una franja mínima perimetral, de 7 metros.

Podrá ser modificado este valor en circunstancias especiales: cuando ello signifique el mantenimiento de piezas arbóreas de alto valor ecológico y contribución al valor paisajístico del área, o cuando las condiciones topográficas no lo permitan.

En todos los retiros existe la obligatoriedad de mantenerlos parquizados y preservar la masa boscosa existente. El frente del predio deberá estar además tratado con especies florales.

La superficie máxima del área de edificación, FOS (factor de ocupación del suelo), y la superficie máxima a construir, FOT (factor de ocupación total), son dos coeficientes que regirán la parte edilicia neta (AEDI).

El FOS, se computará a partir de la cota 0, y deberá regirse con este mismo porcentaje toda ocupación de suelo por debajo de este nivel.

El FOT, se utiliza para definir la superficie máxima a construir. Que se complementará con el número de niveles admisibles establecidos para esta subzona en un máximo de 3 (tres).

Para uso residencial, se determina un FOS igual al 15% y un FOT del 20%. Para uso turístico, se define un FOS igual al 10% y un FOT del 30%.

No existe la obligatoriedad de delimitar los predios, pero si algún propietario opta por esta determinación, deberá conformarlo usando barreras naturales de arbustos o especies florales en lo posible, o bien pueden ser cercos de troncos y/o muretes bajos de piedras simplemente apoyadas, sin mortero de fijación (tipo pirca), y no deberá sobrepasar una altura máxima de 0.80 m. (ochenta centímetros) prohibiéndose cualquier otro tipo de límites. En todos los casos será obligación contar con la aprobación previa del diseño del mismo.

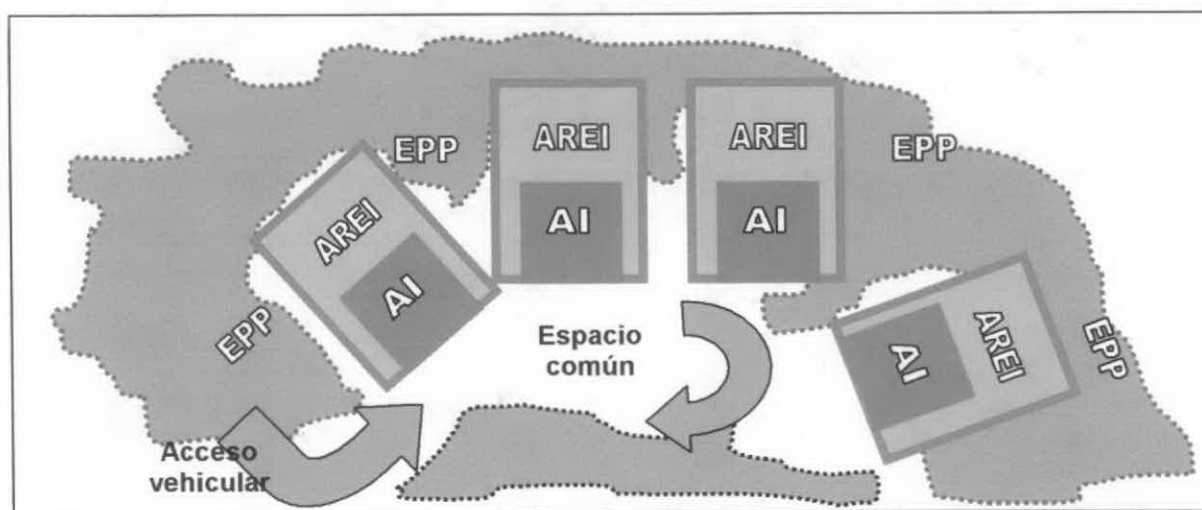
Cuando se realice la determinación de los espacios libres, factibles de ser loteados para su posterior enajenación, se deberá analizar la posibilidad de que estos se dispongan en forma grupal (sobretudo los que podrían tener destinos residenciales de uso no permanente), pues la conformación de núcleos, favorece el planteo de los servicios ya que el costo del tendido de cualquiera de ellos puede ser compartido entre los propietarios, logrando beneficios económicos de los particulares y asegurándose un mejor tratamiento de los mismos. Asimismo, se podrán establecer espacios comunes de estacionamiento y las circulaciones de uso público se reduciría a una sola vía de acceso.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Se establece un máximo de 6 (seis) predios linderos, cualquiera sea su superficie (reglamentada en ésta desde 1000 m² a 3000 m² por unidad). En la conformación de estos núcleos se deberá incluir masa boscosa, ya sea formando parte de predios o bien componiendo el EPP circundante, a fin que queden determinadas barreras visuales entre construcciones.

A continuación se plantea un modelo de núcleo cualquiera:



Cuadro N° 2

Esta situación requiere de un solo acceso vehicular, y la disposición de un espacio común que permita el acceso a cada predio, donde se proporcionará particularmente un espacio destinado a estacionamiento privado.

Cada predio deberá disponer de un espacio para estacionamiento vehicular, y para el caso de cabañas o alojamientos temporarios como hoteles, residenciales, etc. se dimensionará en relación con la capacidad de huéspedes admisibles.

Para la red vial se ha adoptado la siguiente clasificación:

- Red Primaria
- Red Secundaria
- Red Terciaria

La red primaria está definida por la Ruta Nacional N° 3, la que permite un recorrido de toda la extensión de esta subzona, vinculándola con los centros de mayor concentración poblacional y de servicios, Ushuaia, Tolhuin y Río Grande.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

El recorrido interno que bordea el Lago, la Ruta Provincial N°24, definida como eje panorámico en esta zonificación, se comporta como la estructura vial secundaria, mientras que las numerosas sendas existentes, caminos de servicio que fueron abiertos para la explotación maderera, serán las que conformarán la red terciaria.

Podrán plantearse en picadas existentes recorridos peatonales de interés turístico. Las sendas que se generen como circulaciones peatonales tendrán un ancho máximo de 2 m. y deberán mantenerse con pautas de tratamiento paisajístico acorde.

Toda circulación que se habilite para la conformación de la red vial secundaria y terciaria, se deberán consolidar con enripiado y efectuar su mantenimiento permanente.

Serán los adjudicatarios o concesionarios de cada predio los que tendrán a cargo la apertura y tratamiento de las vías de acceso a su propiedad. Éstas, como todas las circulaciones que se comporten como recorrido turístico y las sendas peatonales tendrán un uso de carácter público, no permitiéndose la implementación de cercos ni tranqueras que inhabiliten su libre transitabilidad. Sus anchos admisibles se establecen en un mínimo de 3 m. y en un máximo de 5 m.

A la vera de los recorridos existirá toda la información inherente al interés que presente el mismo. Para ello se admitirá solamente la implementación de elementos de señalización normada, donde se constará el recorrido, su extensión, e información sobre lo observado.

Cada establecimiento turístico o de servicio, indicará sus accesos utilizando cartelera y normas de señalización previstas para cada caso.

Se prohíbe cualquier tipo de cartelera publicitaria que no guarde las normas constructivas que se preverán para cada caso.

En cuanto a la infraestructura de servicios, se establece que los propietarios y/o adjudicatarios deberán ser los responsables en prever y proveer bajo su costo el suministro y distribución de los servicios necesarios para el correcto funcionamiento de los edificios implantados ya sean de uso privado o público.

Nota: Para favorecer un desarrollo económico desde una óptica ambientalista, y por ello el desarrollo de un área sin detrimento de su recurso, en este caso turístico, es aconsejable que el Estado tome injerencia en la extensión de infraestructura básica (tendido eléctrico y red de gas natural) y éstos formen parte del programa de obras inicial previo a la adjudicación y venta de los predios. Esto proporciona un mayor costo en el valor de la tierra, pero fundamentalmente se constituye en un atractivo importante para cualquier tipo de inversión.

Pensando en un proyecto viable de distribución del tendido de gas natural se podría instalar una planta reductora en inmediaciones del acceso a prefectura y realizar la extensión en forma paralela a la Ruta Provincial N°24, del mismo modo

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

se podría pensar en el servicio eléctrico, pues toda la franja costera es la que seguramente va a albergar la mayor cantidad de servicios turísticos. Desde allí, el adjudicatario, bajo su costo realizará el tendido domiciliario.

Toda obra que esté vinculada a la infraestructura de servicios, deberá ser aprobada y realizada conforme a lo dispuesto por las empresas prestatarias de los mismos.

Agua de consumo: cada propietario, o concesionario adoptará la solución más conveniente a su emprendimiento debiéndose encuadrar en las reglamentaciones vigentes de la D.P.O.S.S.

Cada asentamiento deberá contar con su propia y adecuada reserva, ya sea por bombeo desde perforación o desde una fuente de agua potable, o por captación de algún curso superficial de agua. Se considera caudal medio 150 lts/ha. con previsión de reserva de 2 días.

En caso que el suministro se realice por agua superficial, se deberá ejecutar una obra de toma de acuerdo a las pautas establecidas por las normas vigentes. Se tendrá particularmente en cuenta las variaciones del caudal, seguridad y control permanente para evitar la contaminación, se deberá prever erosiones y anegamientos y actuar en tal sentido y deberá realizarse análisis periódicos del agua a fin de mantener controladas sus condiciones de potabilización.

La aducción y distribución se efectuará a través de conductos cerrados de materiales aprobados por la D.P.O.S.S. no permitiéndose por ninguna causa la distribución por canales a cielo abierto.

Tratamiento de Efluentes: todos los efluentes cloacales deberán ser depurados mediante cámaras de inspección y sépticas antes de su descarga a pozo absorbente o galería filtrante. Cada predio o grupo de predios establecerá el sistema de desagüe elegido asegurando la correcta disposición final, y será dimensionado de acuerdo a las disposiciones previstas en el código de edificación de la Isla Grande de Tierra del Fuego.

Se exigirá planta depuradora de líquidos cloacales, cuando exista peligro de contaminar napas debido a la calidad del suelo o la concentración de asentamientos y cuando exista peligro de contaminación de aguas superficiales

No se admitirá en ningún caso el vertido directo a cielo abierto.

Servicio de Gas: El servicio de gas para uso particular estará a cargo del propietario, podrá optarse por gas envasado o bien gas natural y deberá estar en un todo de acuerdo a las normas de la empresa responsable del servicio, hoy Camuzzi Gas del Sur.

Servicio Eléctrico: Es obligatorio en todos los predios, circulaciones y espacios comunes a grupos de predios y estará a cargo del o los propietarios o concesionarios

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

frentistas. Será obligación realizar cualquier extensión del servicio mediante cableado subterráneo.

Si se optara por extensión de la red el proyecto respetará las reglamentaciones en vigencia y será aprobado por la Dirección Provincial de Energía. En caso de proveerse energía por grupo electrógeno, el proyecto respetará el nivel de ruido máximo admisible según norma ISO 40. En lo concerniente al manejo de lubricantes y combustibles se respetará lo reglamentado por Ley 55 de Medio Ambiente.

Recolección de Residuos: Será obligación de cada propietario mantener limpio el predio y único responsable de la recolección diaria de los residuos sólidos, líquidos y gaseosos que se generen, como así también, de su eliminación.

Servicio de Prevención y Lucha Contra el fuego: Toda construcción cualquiera sea su uso, deberá contar con sistema de prevención contra incendio adecuado. A tal fin se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa vigente del Departamento Bomberos de Policía de la Provincia.

Medios de Comunicación: Todo establecimiento que tenga por destino brindar un servicio público, deberá contar con sistema de comunicación adecuado (Te ó Radio).

Obras Especiales: Toda obra o servicio tales como antenas, repetidoras, plantas reductoras, de tratamiento de efluentes, potabilizadoras, generadores de energía, etc. tendrán tratamiento de excepción siendo condicionantes de todo proyecto los puntos que a continuación se detallan:

No podrán estar ubicados en los espacios EPP, ubicados en la costa del Lago Fagnano y en las orillas de los ríos.

Las dimensiones del predio donde se implanten serán las mínimas, dimensionado de acuerdo a los requerimientos y normas de seguridad de la obra, debiendo contar con cerco de seguridad perimetral del tipo olímpico.

Se solicitará alternativas de su localización a fin de minimizar la alteración del medio y no provocar Impacto Visual alguno.

Normas Constructivas: Todas las construcciones a ejecutarse en lo referido a dimensiones de locales, porcentajes de iluminación y ventilación, etc. que no se normen en la presente, se regirán por lo establecido en el Código de Edificación de la Isla Grande de Tierra del Fuego y sus modificaciones, complementándose con la Ley Provincial N° 48 y en lo específicamente turístico se deberá considerar además la Ley Provincial 65 de Régimen Turístico Provincial.

Estará prohibida la ejecución de obras de carácter precario. Entendiéndose por precario a aquellas obras que no reúnan las condiciones de habitabilidad, uso, estabilidad estructural y durabilidad.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Los proyectos individuales y particulares deberán ser presentados a la autoridad competente, la DIPIP, para su evaluación y aprobación previo a la adjudicación del predio y a la construcción de el/los edificios componentes del emprendimiento o establecimiento.

En toda esta subárea queda prohibida la instalación de construcciones de envergadura como galpones, tinglados o depósitos de cualquier índole, aunque estas sean instalaciones temporarias.

SaC SUBÁREA DE CAMPING

En zonas que presentan potencial para su explotación como camping, se predefinirán los predios destinados a tal fin. En este estudio surgieron cuatro puntos de interés para su implantación a saber:

SaC1- Camping Prefectura

SaC2- Camping Río Milna

SaC3- Camping Laguna Kosovo

SaC4- Camping Laguna del Indio

Ellos se constituyen en la oferta máxima del área, y podrán ser adjudicados en propiedad o concesión en forma paulatina y de acuerdo a los requerimientos.

Su Uso definido como recreativo-campamental incluye actividades conexas tales como deportes y actividades recreativas al aire libre, se podrán complementar con los EPP (espacios públicos provinciales) para llevar a cabo actividades de esparcimiento.

El concesionario o propietario del camping bajo ningún concepto autorizará a terceros u ofertará otro tipo de alojamiento temporario en el predio que no sea por intermedio de carpas o trailers.

La predefinición de predios quedará a cargo de la DIPIP, personal técnico analizará los espacios factibles de explotar en tal sentido y establecerá la extensión adecuada, no pudiendo superarse una superficie máxima de 5 ha. cada uno.

Estos predios no serán factibles de subdividir ni de alterar o cambiar su destino de uso por ninguna razón.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

De cada predio solamente se da el parámetro correspondiente al área de implantación, pues los otros parámetros no son aplicables. El coeficiente que se estima para el AI es el 80% del predio, su valor es considerablemente alto pues su área de implantación edilicia es muy baja, (no deberá superar una superficie edificada de 300 m²) y el desarrollo de actividades vinculadas al campamento requieren una mayor superficie de ocupación y equipamiento.

Es obligación del propietario, mantener la calidad natural del medio, ejerciendo trabajos de control con los ocupantes a fin que el uso inadecuado del camping, no dañe el sotobosque y su bosque protector, evitando además la generación de incendios o acciones irreversibles.

Se podrá efectuar la extracción de árboles caídos y de matas que no contribuyan con el tratamiento ocupacional que se busca, como así también las tareas necesarias de saneamiento de zonas anegadas que pudieran formar parte del predio o externas que indirectamente, afecten el desarrollo de las actividades. Previo a dar inicio a la limpieza del predio o a las tareas de saneamiento se comunicará fehacientemente al área de competencia, la DIPIP, quien dará la debida autorización e implementará la fiscalización necesaria de los trabajos.

Se establecerá un mínimo de circulaciones vehiculares (las necesarias para acceder a la zona de carpas o al estacionamiento) bien definidas, y circulaciones peatonales de recorrido interno (las necesarias para acceder a instalaciones de servicio). Se conformará un acceso y egreso perfectamente definido y equipado con una oficina de control e información.

Cada centro campamental, tendrá como mínimo una capacidad de diez unidades de alojamiento las que deberán estar lo suficientemente alejadas entre sí pero conformando un sitio de uso exclusivo para carpas, se aconseja que su distribución esté dada en radios de 10 m.

Los asadores estarán dispuestos también en grupos de 4 unidades, próximos a las carpas. Cada grupo contará con recipiente para residuos propio, los que serán de material inalterable y su tamaño proporcional a la capacidad poblacional del camping.

Será obligación del propietario o concesionario asegurar el abastecimiento de agua potable durante la temporada de funcionamiento. Debiendo estar equipado con agua caliente los sectores sanitarios de lavadero y baños públicos y mantener su limpieza y desinfección permanente.

En el/los sectores de carpas, sanitarios y en áreas de accesos deberá contarse con iluminación artificial.

Podrá disponerse una construcción edilicia para funcionar como proveduría y vivienda permanente del cuidador, que será la única construcción que se habitará con uso residencial permanente. Se recuerda que en toda el AAT (área de aprovechamiento turístico) sólo está autorizado un uso residencial temporario.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Las pautas de diseño y sistemas constructivos a aplicar en las construcciones y en los elementos arquitectónicos complementarios, estarán sujetas a las normas vigentes y a las especificaciones técnicas que se reglamente para tal uso en la DIPIP.

Rige además para esta subárea, las normas previstas en la subárea de alojamiento y servicios turísticos en lo referido a: vías de circulación y accesos, información, señalización y cartelería, infraestructura de servicios, servicios domiciliarios, medios de comunicación, obras especiales, normas constructivas, construcciones precarias y de gran porte.

SaMT SUBÁREA MUELLE TURÍSTICO

El sector muelle turístico se lo define como un área ya que no solamente se involucra el elemento puntual muelle, sino también todo el espacio circundante y accesorio requerido para su correcto funcionamiento.

Se trata de un muelle de características pequeñas que es factible de ampliar en sucesivas etapas de acuerdo a nuevos requerimientos, y permitirá desarrollar actividades náuticas y de turismo. Estará pensado y equipado para el amarre de catamaranes y embarcaciones pequeñas.

Su uso es específico y queda determinado por las actividades vinculadas a las náuticas que se pretendan desarrollar.

Deberá estar funcionalmente vinculado a la Ruta Provincial N° 24. El sector que ocupe se definirá por proyecto, y deberá ser previamente definido antes de elaborar la mensura del EPP costa del Lago, para desvincularlo de éste.

Se constituirá en patrimonio provincial, siendo factible dar en concesión su construcción, usufructo y mantenimiento.

Es importante que la Dirección Provincial de Puertos planifique el desarrollo de la infraestructura y los servicios portuarios necesarios, ya sea para ser construido por iniciativa pública, semipública o privada, proyectando sus actividades complementarias.

Se permiten las construcciones necesarias mínimas (explanadas, escaleras, barandas, edificio de control y guardería), todas ellas deberán ser autorizadas y fiscalizadas por el área de competencia.

La superficie cedida para tal fin es la estrictamente ocupada por las dependencias funcionales.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Todas las construcciones deberán armonizar con el paisaje sin imponerse a éste y cumplirán con las exigencias constructivas vigentes.

La señalización estará dada en cartelería normada y se indicará en ella lo observado y sugerencias funcionales.

El espacio de estacionamiento podrá estar reservado en el sector o ser un espacio remoto vinculado vehicularmente, en cualquier alternativa se computará dentro de la superficie destinada a ésta área, siendo responsable el concesionario de su control y mantenimiento.

Se deberá prever un acceso claro identificable fácilmente y seguro para el peatón que se encuentra recorriendo el área.

SaRR

SUBÁREA RESERVA DE RECURSOS

Al Sur de la Ruta Nacional N°3, en su contacto con la zona de estudio, y en una franja constante de 1000 m. se ubica esta subárea que forma parte del AAT (área de aprovechamiento turístico), y que se constituye en reserva para extensión de las subáreas ya previstas.

Esta zona se reserva para cuando el resto de las subáreas se consoliden y surja la necesidad de una expansión de las mismas. Conociendo los patrones de comportamiento social se podrán aplicar normas más claras de actualización y ajuste.

Su uso es nulo, y no podrá practicarse en el área ninguna actividad hasta que no forme parte de un plan de acción y de un cuerpo normativo propio actualizado de acuerdo a las pautas de asentamiento comprobables en la primera etapa de ocupación.

Sólo se podrán autorizar actividades de índole investigativa o de estudio que se generen a partir del sector público, por cualquiera de sus áreas técnicas y con fines de valorización, clasificación o proyecciones futuras de uso siempre que no se aparten del turístico.

Está totalmente prohibido cualquier tipo de asentamiento permanente, sólo se admitirá un asentamiento temporario cuando se constituya imprescindible para efectuar tareas de estudio o relevamiento y será debidamente autorizado.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

ELEMENTOS DE ORDENAMIENTO FUNCIONAL

EPP ESPACIO PÚBLICO PROVINCIAL

Los EPP, todas aquellas áreas que, dadas sus particulares bellezas escénicas, sus condiciones y valores naturales y recreativos, deberán colocarse bajo el control y la jurisdicción técnica del Estado Provincial con propósitos recreativos, turísticos y educativos.

Es un espacio de propiedad fiscal de esparcimiento, que forestado o no, es destinado a usos recreativos-contemplativos comunitarios y de complemento del hábitat.

Estos espacios son considerados sitios de características escénicas particulares y amplias condiciones naturales para el desarrollo actividades del turismo activo.

Los EPP que se localizan en las costas de los lagos, lagunas o ríos, se constituyen además en espacios que permiten la práctica de los deportes náuticos, fundamentalmente la pesca deportiva.

Antes de ser designado como tal será necesario su deslinde y su alta catastral mediante el registro de la mensura correspondiente.

No podrán ser enajenados ni afectarse a usos no permitidos en esta planificación, salvo por la promulgación de una ley específica que se establezca para cada unidad parcelaria.

El estado Provincial es el único responsable de su conservación y mantenimiento.

No se establecen en esta área indicadores urbanísticos pues no se admite el uso habitacional, poniendo en práctica la libre transitabilidad por toda su extensión.

Se permiten todas las acciones tendientes a mejorar su condición natural en riesgo o futuro riesgo como también aquellas que garanticen un uso controlado y racional del área. Algunas de ellas son:

- Forestar y parquear.
- Construcción de puentes o sendas peatonales recuperando las existentes.
- Construcción de drenes de aguas superficiales que fueren de necesidad escurrir.
- Tendido de redes de infraestructura de servicios (red eléctrica, alumbrado público, red de gas natural, provisión de agua, red de desagüe cloacal, etc.)

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Se permiten:

- La conformación de circuitos de interpretación.
- Recorridos con fines deportivos
- Recorridos con fines turísticos y de servicios
- Mejoramiento de sendas y picadas existentes, incluyendo su conservación y mantenimiento.
- El desarrollo de actividades que impliquen reconocimiento del área y aprovechamiento del mismo sin generación de daño alguno a la naturaleza, (ciclismo, caminatas, cabalgatas, recorridos de contemplación y avistamiento, etc.)
- El desarrollo de actividades náuticas, y la pesca deportiva, en lagos, lagunas y ríos.
- El desarrollo de actividades campamentiles, en los sitios que para tal fin se establecerán.
- La práctica de deportes al aire libre que no impliquen modificación sustancial del medio en que serán implantados.
- Está permitida la construcción de elementos que hagan posible la práctica de las actividades mencionadas: puentes, escaleras, miradores, bancos, barandas protectoras, señalización adecuada, etc. mientras mejoren las condiciones funcionales y estéticas de los recorridos y sitios.
- Las construcciones arquitectónicas accesorias (escaleras, miradores, puntos panorámicos, etc.) que se materialicen con fines turísticos, recreativos o de servicio (no podrán existir otras). Todas, sin excepción deberán contar con la previa autorización del área responsable, a fin de adaptar éstas a las reglamentaciones vigentes.

Todas las obras que resulten necesarias para la explotación turística y la recreación, deberán adaptarse a la topografía del lugar, prohibiéndose los movimientos de suelo que impliquen alteraciones esenciales del mismo, las desviaciones de cursos superficiales de agua y la incorporación de elementos de gran porte que se impongan al paisaje.

Se establecen las siguientes prohibiciones:

- El uso extractivo de objetos y especies vivas propios del lugar.
- La extracción o incorporación de materiales sin la debida autorización.
- La materialización de estructuras y/o construcciones edilicias.
- La generación de fogones por cualquier causa al aire libre, excepto los que se permiten en áreas de camping.
- La incorporación de cualquier tipo de publicidad. El desbosque o tala de árboles que se realice sin una previa autorización, aunque éste tenga por fin producir una mejora estética del entorno.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

EP EJE PANORÁMICO

El trazado de la Ruta Provincial N° 24 (ex-Ruta Nacional N°3), se comporta como un vínculo costero de característica escénicas y paisajísticas muy particulares, que permite recorrer gran parte de la zona definida como AAT (área de aprovechamiento turístico).

Se constituye en circulación alternativa de la Ruta nacional N°3, se la clasifica en esta normativa como circulación secundaria dentro del AAT y, se la define como EP, estando incluida en una franja de 50 m. de ancho, donde el eje de la ruta es el centro de la franja mencionada.

Su objetivo es el de constituirse en una franja que garantice la continuidad paisajística y que se constituya en recorrido de interés turístico.

Esta fracción de terreno no es factible de enajenar por ningún motivo. El único propietario es el Estado Provincial, quien tendrá el dominio, mantenimiento y control adecuados estableciendo normas en tal sentido

Será un recorrido de libre transitabilidad, se regulará la velocidad máxima de circulación a 20Km/h, en su recorrido por campings, o en lugares donde el tránsito peatonal se hace más intensivo y será de 40 Km/h. máxima en el resto del recorrido.

Estará restringido el uso para vehículos de carga y se permite el tránsito de caballos para uso recreativo- turístico.

Se deberá mantener la calzada enripiada y realizar periódicamente tareas de parquización en sus banquetas, retirando los árboles caídos. Se prohíbe terminantemente la extracción de especies arbóreas vivas.

Está permitida la construcción de miradores panorámicos, vías de acceso a distintos asentamientos y estacionamientos de uso circunstancial en sitios autorizados para ese fin.

Se admitirá solamente elementos de señalización normados y equipamiento mínimo de servicio (parada de transportes públicos, cabinas telefónicas, elementos de iluminación, etc.).

Cada establecimiento podrá indicar su acceso, pero para ello deberá utilizar carteles y señalización adecuados previsto para ese fin en normas complementarias.

Todas las construcciones que se realicen deberán contar con la previa autorización del o las áreas de competencia, debiendo adecuarse posicionalmente y constructivamente al entorno paisajístico.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Para la construcción de miradores, se definirá el área puntual de implantación, tomando como elemento fundamental los sitios que proporcionen las mejores visuales, hacia un punto panorámico, donde se afectará el suelo en una medida igual a la que ocupa la construcción estrictamente, la que deberá contemplar las necesidades de estacionamiento que el mismo generará.

ARB ÁREA DE RECUPERACIÓN DE BOSQUE

Es un área que se define como independiente del AAT, a fin que su uso no se vincule por ninguna razón con el turístico y sea factible la intervención técnica necesaria por parte de expertos, para efectuar tareas de recuperación del bosque.

El área debe mantenerse bajo control directo de personal dependiente de la Dirección Provincial de Bosques, quien establecerá el plan de manejo necesario.

El incendio producido hace 20 años, que alcanza una superficie aproximada a 950 ha, dejó al descubierto el suelo y su vegetación (que se desarrolla con el aporte del bosque protector), que conjuntamente con la invasión del ganado mayor (vacas y caballos), hicieron imposible la regeneración del bosque en forma natural.

La Dirección Provincial de Bosques, en entrevistas realizadas con personal calificado, informó que toda la franja de bosque ubicada al Norte de la Ruta Nacional nº3, hacia la costa del lago, a lo largo del área de estudio, es intención de esa dirección, que sea bosque de recreación y protección.

Por ello el bosque quemado (considerado degradado), es un sitio al que deberá protegerse del ganado prohibiendo su acceso y, ser sometido a prácticas silvícolas mejoradoras en procura de revertir su situación actual aunque éste sea un proceso lento.

Por Ley 245, forestal, los bosques declarados degradados podrán ser sometidos a prácticas silvícolas mejoradoras a efectos de cambiar su situación, para ello se deberán planificar las tareas técnicas, necesidades económicas y tomar las medidas posibles para recuperarlos, cualquiera sea su metodología, por regeneración natural o mediante un plan de manejo de repoblación o reforestación.

María Lucía Lorenzo
arquitecta

Tel: (02901) 43-2759
Teuk 823 - (9410) Ushuaia
Tierra del Fuego

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

FICHA TÉCNICA

IDENTIFICACIÓN DE ZONA	CÓDIGO
ÁREA DE APROVECHAMIENTO TURÍSTICO	AAT

LOCALIZACIÓN:

Es coincidente con todo el área de estudio, excepto la superficie ocupada por el Área de Recuperación de Bosque.

USOS PROPUESTOS:

Exclusivamente el turístico-recreativo en todas sus formas.

RESTRICCIONES DE USO:

Acciones que impliquen una degradación o deterioro del medio.
Uso residencial permanente.
Presencia de ganado mayor.
Cualquier uso que no sea el desarrollo de una actividad turística o complementaria de ésta.

PROPIEDAD DE LA TIERRA:

Privada

☐

Fiscal

☐

SUBDIVISIÓN:

En lotes o predios

☐

Sin subdivisión

☐

FOS: -----

FOT: -----

Porcentaje de Parcelamiento: -----

Superficie del área Ha.	Superf. del Predio M ²	Área de Implantac. Al %	Superficie Max. Contruible M ²	Retiros
7.000	MÍNIMA: 1.000 MÁXIMA: 3.000	-----	-----	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

★ La superficie máxima de predios para la subzona camping, es de 5 Ha..

★ Las superficies de cada área y subárea son estimativas. Deberán ajustarse precisamente al momento de confeccionar la normativa definitiva.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

FICHA TÉCNICA

IDENTIFICACIÓN DE ZONA	CÓDIGO
SUBÁREA DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS TURÍSTICOS	SaAST

LOCALIZACIÓN: Ocupa toda el área comprendida entre la Ruta N°3 y la Ruta N°24, y la porción de terreno comprendido entre la Ruta N°3 y la costa del Lago Fagnano entre el acceso a la Carmen Vieja y el acceso a Prefectura. Se deben restar las superficies con destino a camping, muelle y la que ocupa el bosque quemado.

USOS PROPUESTOS:

Residencial de uso no permanente, alojamiento temporario y usos vinculados a los servicios turísticos gastronómicos, toures y transporte. Deportivos y recreativos.

RESTRICCIONES DE USO: Acciones que impliquen una degradación o deterioro del medio (desbosque, movimiento de suelos, construcciones en mal estado, etc.)
La subdivisión del predio.
Más de una vivienda o emprendimiento por lote
Asentamientos de carácter precario.

PROPIEDAD DE LA TIERRA: Privada ☐ Fiscal ☐

SUBDIVISIÓN: En lotes o predios ☐ Sin subdivisión ☐

FOS:	FOT:	Porcentaje de Parcelamiento:
RESIDENCIAL: 15% TURÍSTICO: 10%	RESIDENCIAL: 20% TURÍSTICO: 30%	6%

Superficie del área Ha.	Superf. del Predio M²	Área de Implantac. Al %	* Superficie Max. Construible M²	Retiros
2000	MÍNIMA: 1000 MÁXIMA: 3000	RESIDENCIAL: 30% TURÍSTICO: 20%	RESIDENCIAL: 200 TURÍSTICO: 900	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

* La superficie máxima construible está en razón del lote de medidas mínimas.

★ Los predios cuyo uso sea de alojamiento turístico serán los de mayor superficie y podrán duplicar el módulo cuando la envergadura del emprendimiento lo justifique.

★ Las superficies de cada área y subárea son estimativas. Deberán ajustarse precisamente al momento de confeccionar la normativa definitiva.

María Lucía Lorenzo
arquitecta

Tel: (02901) 43-2759
Teuk 823 - (9410) Ushuaia
Tierra del Fuego

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

FICHA TÉCNICA

IDENTIFICACIÓN DE ZONA	CÓDIGO
SUBÁREA DE CAMPING	SaC

LOCALIZACIÓN: Distribuida en cuatro puntos de interés destacados por la suma de elementos paisajísticos y condiciones naturales para la localización del uso campamental. SaC1- Prefectura, SaC2- Río Milna, SaC3- Laguna Kosovo y SaC4- Laguna del Indio.

USOS PROPUESTOS: Recreativo-campamental, incluye actividades conexas deportivas y recreativas al aire libre.

RESTRICCIONES DE USO: Acciones que impliquen una degradación o deterioro del medio. Otro uso que no sea el estrictamente autorizado.
Otro tipo de alojamiento temporario que no sea en carpas o trailers.
No será factible la subdivisión del predio.
No podrá existir más que una vivienda unifamiliar de uso permanente para el cuidador.

PROPIEDAD DE LA TIERRA: Privada ☐ Fiscal ☐

SUBDIVISIÓN: En lotes o predios ☐ Sin subdivisión ☐

FOS: -----

FOT: -----

Porcentaje de Parcelamiento: -----

Superficie del área Ha.	Superf. del Predio Ha.	Área de Implantac. Al %	Superficie Max. Construible M ²	Retiros
-----	MÍNIMA: 3 MÁXIMA: 5	80	MÁXIMA: 300	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

- ★ En esta subárea, aunque no se establecen los coeficientes FOS y FOT, se regula la máxima superficie construible pues es un valor independiente de la superficie del predio en este caso.
- ★ Las superficies de cada área y subárea son estimativas. Deberán ajustarse precisamente al momento de confeccionar la normativa definitiva.

María Lucía Lorenzo
arquitecta

Te: (02901) 43-2759
Teuk 823 - (9410) Ushuaia
Tierra del Fuego

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

FICHA TÉCNICA

IDENTIFICACIÓN DE ZONA	CÓDIGO
SUBÁREA DE MUELLE TURÍSTICO	SaMT

LOCALIZACIÓN:

Sector costero del Lago Fagnano, que se identifica por una depresión del terreno ubicado en inmediaciones de Prefectura.

USOS PROPUESTOS:

Actividades náuticas. Se podrán sumar los usos recreativos, turísticos y de servicios vinculados.

RESTRICCIONES DE USO:

Acciones que impliquen una degradación o deterioro del medio.
Todas sus construcciones deberán armonizar con el paisaje, sin imponerse a éste y cumplimentando las exigencias constructivas vigentes.

PROPIEDAD DE LA TIERRA:

*Privada

☐

Fiscal

☐

SUBDIVISIÓN:

En lotes o predios

☐

Sin subdivisión

☐

FOS: -----

FOT: -----

Porcentaje de Parcelamiento: -----

Superficie del área Ha.	Superf. del Predio M ²	Área de Implantac. Al %	Superficie Max. Construible M ²	Retiros
-----	-----	-----	-----	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

* La propiedad de la tierra será fiscal en lo que hace estrictamente al espacio muelle pero podrá enajenarse alguna parcela aledaña cuando resulte necesaria una mayor superficie para el desarrollo de las actividades funcionales.

★ En esta normativa no se establecen parámetros de asentamiento, pues estará dimensionado de acuerdo a lo que determine el área de competencia.

★ Las superficies de cada área y subárea son estimativas. Deberán ajustarse precisamente al momento de confeccionar la normativa definitiva.

María Lucía Lorenzo
arquitecta

Tel: (02901) 43-2759
Teuk 823 - (9410) Ushuaia
Tierra del Fuego

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

FICHA TÉCNICA

IDENTIFICACIÓN DE ZONA	CÓDIGO
SUBÁREA DE RESERVA DE RECURSOS	SaRR

LOCALIZACIÓN: Ubicada al Sur de la Ruta Nac. N°3 , siendo una franja de 1000 m de ancho siendo límite O la proyección del camino de acceso a la Carmen Vieja y su límite E, el ejido Municipal de Tolhuin.

USOS PROPUESTOS: Futura expansión de las subáreas prevista y su respectivos usos.
Uso actual Nulo.

RESTRICCIONES DE USO:

Acciones que impliquen una degradación o deterioro del medio.
La libre transitabilidad
Cualquier tipo de uso, sólo se autorizará actividades de índole investigativa o de estudio.

PROPIEDAD DE LA TIERRA: Privada ☐ Fiscal ☒

SUBDIVISIÓN: En lotes o predios ☐ Sin subdivisión ☒

FOS: -----

FOT: -----

Porcentaje de Parcelamiento: -----

Superficie del área Ha.	Superf. del Predio M ²	Área de Implantac. Al %	Superficie Max. Contruible M ²	Retiros
2900	-----	-----	-----	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

★ En esta normativa no se establecen parámetros de asentamiento, pues su uso es nulo.

★ Las superficies de cada área y subárea son estimativas. Deberán ajustarse precisamente al momento de confeccionar la normativa definitiva.

María Lucía Lorenzo
arquitecta

Tel: (02901) 43-2759
Teuk 823 - (9410) Ushuaia
Tierra del Fuego

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

FICHA TÉCNICA

IDENTIFICACIÓN DE ZONA	CÓDIGO
EJE PANORÁMICO	EP

LOCALIZACIÓN: Lo define la franja de 50 metros de ancho que acompaña el recorrido de la Ruta Pcial N°24.

USOS PROPUESTOS:

Su uso es nulo.

Se permite la libre transitabilidad.

Deberá garantizar la continuidad paisajística y será un recorrido de interés turístico.

RESTRICCIONES DE USO:

Acciones que impliquen una degradación o deterioro del medio.

Cualquier tipo de uso

Cualquier construcción edilicia.

PROPIEDAD DE LA TIERRA:

Privada

☐

Fiscal

☒

SUBDIVISIÓN:

En lotes o predios

☐

Sin subdivisión

☒

FOS: -----

FOT: -----

Porcentaje de Parcelamiento: -----

Superficie del área Ha.	Superf. del Predio M ²	Área de Implantac. Al %	Superficie Max. Contruible M ²	Retiros
110	-----	-----	-----	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

★ En esta normativa no se establecen parámetros de asentamiento, pues su uso es nulo.

★ Las superficies de cada área y subárea son estimativas. Deberán ajustarse precisamente al momento de confeccionar la normativa definitiva.

María Lucía Lorenzo
arquitecta

Tel: (02901) 43-2759
Teuk 823 - (9410) Ushuaia
Tierra del Fuego

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

FICHA TÉCNICA

IDENTIFICACIÓN DE ZONA	CÓDIGO
ESPACIO PÚBLICO PROVINCIAL	EPP

LOCALIZACIÓN: Las franjas ribereñas del Lago Fagnano, de la Laguna Kosovo y de los Ríos Milna, Tuerto y Valdéz. Siendo sus anchos variables.
También se lo define como espacio público provincial a la fracción de terreno que no se parcela en la SaAST.

USOS PROPUESTOS:

Es un espacio de esparcimiento destinado a usos recreativos-contemplativos comunitarios y de complemento del hábitat.

RESTRICCIONES DE USO:

Acciones que impliquen una degradación o deterioro del medio.
Cualquier tipo de uso no autorizado
Cualquier construcción edilicia no autorizada.

PROPIEDAD DE LA TIERRA: Privada ☐ Fiscal ☒

SUBDIVISIÓN: En lotes o predios ☐ Sin subdivisión ☒

FOS: -----

FOT: -----

Porcentaje de Parcelamiento: -----

Superficie del área Ha.	Superf. del Predio M ²	Área de Implantac. Al %	Superficie Max. Construible M ²	Retiros
2490	-----	-----	-----	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

- ★ En esta normativa no se establecen parámetros de asentamiento, pues el uso admitido no implica asentamiento alguno.
- ★ Las superficies de cada área y subárea son estimativas. Deberán ajustarse precisamente al momento de confeccionar la normativa definitiva.

María Lucía Lorenzo
arquitecta

Te: (02901) 43-2759
Teuk 823 - (9410) Ushuaia
Tierra del Fuego

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

FICHA TÉCNICA

IDENTIFICACIÓN DE ZONA	CÓDIGO
ÁREA DE RECUPERACIÓN DE BOSQUE	ARB

LOCALIZACIÓN:

Está circunscripta por la línea de bosque desarrollado que rodea la extensión del bosque quemado. Se encuentra inmersa en el AAT.

USOS PROPUESTOS:

Estrictamente de trabajos de recuperación del bosque degradado, sometiéndolo a prácticas silvícolas.

RESTRICCIONES DE USO:

Acciones que impliquen una degradación o deterioro del medio.

La libre transitabilidad

Cualquier tipo de uso que no sea la práctica de actividades inherentes a su recuperación

PROPIEDAD DE LA TIERRA:

Privada

☐

Fiscal

☒

SUBDIVISIÓN:

En lotes o predios

☐

Sin subdivisión

☒

FOS: -----

FOT: -----

Porcentaje de Parcelamiento: -----

Superficie del área Ha.	Superf. del Predio M ²	Área de Implantac. Al %	Superficie Max. Contruible M ²	Retiros
950	MÍNIMA: 0000 MÁXIMA: 0000	-----	-----	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

★ En esta normativa no se establecen parámetros de asentamiento, pues su uso es nulo.

★ Las superficies de cada área y subárea son estimativas. Deberán ajustarse precisamente al momento de confeccionar la normativa definitiva.

Recomendaciones

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

3 RECOMENDACIONES

Como fruto de la implementación de esta normativa se espera una serie de cambios en el área, considerados positivos, que generarán el desarrollo del sector, impulsando una actividad económica local y regional.

El desarrollo de infraestructura (extensión del servicio de la red eléctrica, equipamiento de agua potable, aprovisionamiento de gas y sistema de drenaje cloacal), el mejoramiento de las condiciones de accesibilidad (consolidación y extensión de caminos secundarios, recuperación de sendas existentes, origen de recorridos de interés turístico, etc.), la generación de un muelle turístico con futura vinculación con el corazón de la Isla y, la promoción del sector como área disponible para la radicación de proyectos y emprendimiento del orden turístico, proporcionará el aumento de la oferta turística y recreativa (hoteles, posadas, residenciales, cabañas turísticas, viviendas de fin de semana, camping, recorridos turísticos, toures, actividades turísticas-recreativas etc. y sus servicios relacionados de recreación, transporte y gastronomía). Asimismo la correcta administración de las tierras provinciales y su regularización en la tenencia o titularización, favorece un desarrollo económico racional y sustentable de sus recursos.

El principio de desarrollo sostenible es según el Régimen Ambiental, Ley 55, el único mecanismo posible para permitir el crecimiento y desarrollo socioeconómico de Tierra del Fuego.

En contraposición también surgirán efectos negativos que podrían suponer un desequilibrio, ello será muy tenido en cuenta y se accionará preventivamente.

El incremento de la población (residentes temporarios, turistas y personas en tránsito) será un factor dominante, el aumento de la demanda de los recursos naturales podrá ocasionar un aprovechamiento desmedido y la generación de residuos (sólidos, líquidos y gaseosos) deberán ser debidamente tratados y controlados. Por ello se deberá ejercer un control adecuado y la aplicación de medidas tendientes a la educación e información de los usuarios a fin de evitar efectos secundarios (incremento de desechos contaminantes, generación de focos de incendio, alteración de la flora y la fauna reinantes, cambios significativos en el paisaje, etc.)

Se recomienda restringir los usos en el área de Aprovechamiento Turístico, en un todo de acuerdo a actividades estrictamente recreativas y turísticas, evitando o prohibiendo los usos ganaderos intensivos y usos productivos en general.

En tema de cobertura de servicios institucionales, existen en inmediaciones del sector servicios de tipo institucional, por un lado en el extremo Este, se localiza el asentamiento de Laguna Verde, en el que se ubica un control policial, un colegio primario, un asentamiento de vialidad provincial y una escasa población permanente. Por el extremo Oeste, se encuentra la localidad de Tolhuin, que cuenta con servicios de

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

seguridad, salud, educación y comerciales. Por lo que el estado no debería disponer esfuerzos para estos fines.

Aunque en esta propuesta de zonificación y patrones de asentamiento, los indicadores urbanísticos son muy bajos y sus normas de uso son conservacionista, es necesario evaluar el proyecto sometiéndolo a un estudio de impacto ambiental.

En ese estudio se evaluarán los impactos ambientales según distintos horizontes temporales (corto y largo plazo) y espaciales (regional y local), se determinará si son acumulativos, simultáneos, reversibles o sinérgicos, etc. Se deberá elaborar finalmente una serie de recomendaciones para cada área y subárea que se constituyan en un plan de gestión ambiental para el sector y se incluirán estrategias de acción tendientes a controlar, mitigar o corregir las consecuencias negativas.

Las antiguas ocupaciones que se encuentran en el sitio haciendo uso del patrimonio provincial desde hace muchos años, deberán a corto plazo estar inmersos en un plan de regularización en el que se decide su permanencia o de lo contrario su erradicación.

Si se hace transferencia del dominio, los asentamientos, sus construcciones y usos deberán adecuarse en un todo a las normas establecidas en esta zonificación y especificación de usos. Caso contrario, se deberá relocalizar y por ninguna causa se continuará o pondrá en práctica actividades no autorizadas en esta normativa que atenten con el estado de conservación paisajístico y natural del área.

Se debe incrementar la actividad turística, desarrollar infraestructura de servicios turísticos (hoteles, albergues, recorridos, toures, campins, etc.) y sus servicios relacionados (servicios de transporte, actividades deportivas, gastronomía, etc.) combinando las acciones de los distintos niveles y sectores, ya sean iniciativa privada o pública según corresponda.

Es aconsejable que el Estado tome injerencia en la extensión de infraestructura básica (tendido eléctrico y red de gas natural) y éstos formen parte del programa de obras inicial previo a la adjudicación y venta de los predios. Esto proporciona un mayor costo en el valor de la tierra, pero fundamentalmente se constituye en un atractivo importante para cualquier tipo de inversión.

Es importante que la Dirección Provincial de Puertos planifique el desarrollo de la infraestructura y los servicios portuarios necesarios, para instalar un muelle turístico deportivo ya sea por iniciativa pública, semipública o privada, que generará en el área de estudio un punto de interés que proyectará numerosas actividades complementarias.

Se deberá planificar las tareas técnicas y establecer los requerimientos económicos en procura de revertir el estado del bosque quemado propiciando su recuperación ya sea mediante regeneración natural o inducida.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

Los bosques degradados como en este caso, según la Ley N°145, Forestal, especifica que podrán ser sometidos a prácticas silvícolas mejoradoras en procura de revertir esta situación mientras que un principio constitucional declara de interés público provincial los bosques, su defensa, mejoramiento, regeneración, uso integral, aprovechamiento, formación, su planificación y desarrollo.

De lo contrario, si la recuperación del bosque es irreversible y resulta inviable acciones en procura de ello, podría encararse un estudio técnico-ambiental particular, que determine la aptitud del área para desarrollar emprendimientos productivos. Deberá evaluarse: factibilidad del medio físico para intervenciones productivas, factibilidad económica y de mercado, capacidad portante, identificación y análisis de riesgos ambientales consecuentes y determinación del grado de integración con el desarrollo de la actividad turística.

La actividad productiva no podrá bajo ningún concepto, someter o poner en riesgo las condiciones paisajísticas naturales del sector ya que, se constituiría en un retorno ambiental irreversible, que podía transformarse en un fracaso.

La convivencia de dos modelos de desarrollo que sometan al área a una situación de perfecto equilibrio, no es posible ya que es muy difícil de mantener y termina colocando al medio en una situación de retroceso.

Por principios constitucionales, el Estado provincial debe fomentar el desarrollo de la actividad turística en todas sus formas, como fuente inagotable de recursos de relevante importancia para el progreso general y para ello deberá encarar obras tendientes a optimizarla.

Asimismo, el IN.FUE.TUR (Instituto Fuegoño de Turismo) es la autoridad de aplicación de la Ley 65, Régimen Turístico Provincial, cuyo objeto principal es el desarrollo integral del turismo y su ejecución política. Teniendo por principal objetivo implementar una política tendiente a consolidar la actividad turística, como genuino soporte de la economía provincial.

Convocar inversiones genuinas capaces de generar un verdadero desarrollo en el área, brindando al mismo tiempo la oportunidad de regularización dominial.

Deberá crear y fomentar planes de desarrollo turísticos como así mismo brindar las condiciones operativas y comerciales para el óptimo funcionamiento de los sectores que participan de la actividad.

El Estado deberá ejercer su poder de policía e imponer un control directo en el área, mediante el personal que tiene a cargo el ejercicio de estas funciones en las diversas áreas gubernamentales, haciendo cumplir las normas generales y particulares previstas para el sector. La carencia de un control adecuado podría repercutir negativamente sobre las actividades turísticas y económicas, provocando un retorno ambiental irreversible.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

LA NORMATIVA VIGENTE, DEBERÁ APLICARSE EN UN MARCO GENERAL PERO CON LA FUERZA DE UNA LEY PARTICULAR QUE CONTEMPLE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL SECTOR.

El desarrollo turístico de éste sector se complementaría favorablemente y estaría asociado con otro proyecto que tiene el Estado en estudios y, que se trata de explotar turísticamente el "Corazón de la Isla", ubicado en la costa norte del Lago Fagnano. Este polo de desarrollo de características inigualables, comprende la desembocadura del Río Claro, y su asociación con el Lago Yehuin y está ubicado justo enfrente del área de análisis.

Zonificación y Normativa de Usos de la Margen Sur
del Lago Fagnano

Sub-Zona 1/ Sub-Zona 2

