

ANEXO B-ALTERNATIVAS DE ASIMILACION DE USO DEL SUELO

Localización Estación de Transferencia de RSU/ Áreas de Tratamiento de Residuos Orgánicos

1- Introducción

El presente es un documento elaborado por la Secretaria de Coordinación del CoPE y la Secretaria de Planificación y Desarrollo Sustentable de la Municipalidad de San Martín de los Andes.

En el marco de la Ordenanza N° 11.685/17 de Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos (GIRSU) y a fin de cumplimentar con las etapas de transferencia y tratamiento de residuos orgánicos resulta necesario seleccionar las áreas con mayor aptitud para la ubicación potencial de las actividades. También deben determinarse criterios y requerimientos urbanístico-ambientales que deben cumplir las actividades allí a realizar.

En este análisis se incluyen solo las áreas que se encuentran dentro del ejido municipal a los fines de contar con una orientación de base dentro de la jurisdicción.

No se incluyen las zonas potencialmente aptas que se encuentran fuera del ejido municipal y que podrán ser parte de la oferta del programa de licitación en marcha. En caso de que estas zonas sean parte de la oferta deberán respetar los lineamientos generales establecidos para las áreas potenciales del ejido municipal, así como la normativa ambiental de la jurisdicción de que se trate.

Se han seleccionado áreas considerando criterios técnicos y de protección ambiental. En estas áreas se podrían establecer las instalaciones para el tratamiento de los RSE considerando la expansión urbanística de la ciudad.

Sin perjuicio de lo estipulado en los presentes pliegos de licitación, estas localizaciones deberán ser asimiladas a la normativa actual a fin de especificar el uso del suelo "Estaciones de Transferencia y de Plantas de Tratamiento de RSE".

La normativa urbano-ambiental de San Martín de los Andes no hace referencia específica a estos usos del suelo. Ello se debe centralmente a que durante los últimos

20 años la disposición final de RSU se realizó en la localidad y no existían planes o metas de reducción como los contemplados por la nueva legislación de GIRSU.

Las áreas potenciales con mayor aptitud para la ubicación de Estaciones de Transferencia y Plantas de Tratamiento de Residuos Orgánicos/compostaje de gran escala municipal se presentan en el mapa adjunto.

2- Requerimientos y Criterios de Localización

La localización en el territorio de las instalaciones necesarias para desarrollar las etapas de la GIRSU, representan ante la opinión pública instalaciones no deseadas, por lo cual implica un problema de gran importancia práctica y de fuerte contenido geográfico.

De la revisión del estado del arte y las experiencias nacionales y mundiales surgen como significativos los siguientes principios para determinar de manera óptima la localización de estas instalaciones:

1. Principio de la eficiencia espacial.

Se buscan localizaciones que, dada una posición concreta de la demanda (es decir, de los generadores de residuos), determinen un costo mínimo en la construcción y el uso cotidiano de estas instalaciones. Particularmente teniendo en cuenta la minimización de los desplazamientos necesarios para que estas instalaciones sean utilizadas por los generadores de residuos. Simultáneamente, otro elemento significativo de la eficiencia espacial es la disminución de las molestias potenciales que estos centros ocasionan a la población residente en la región (Bosque y Franco, 1995).

2. Principio de la justicia espacial.

Para este tipo de instalaciones “no deseables”, es importante igualmente, que no existan grandes diferencias geográficas ante la posibilidad de ser afectado por las molestias y riesgos provocados por ellas. Las distancias existentes entre centros y población residente no deberían ser excesivamente diferentes, ya que esto implica grandes diferencias en la distribución de las molestias.¹

Respecto a la opinión y la percepción pública, es una variable subjetiva en general, pero en muchos casos responde a situaciones reales de impactos no deseados vividas por los vecinos. Generalmente se debe a malas experiencias vinculadas con malas prácticas por parte de los operadores, faltas de controles o procesos con escasa transparencia y comunicación.

¹ Fuente: LOCALIZACIÓN DE CENTROS DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS: UNA PROPUESTA METODOLÓGICA BASADA EN UN SIG.1 - Joaquín Bosque Sendra, Montserrat Gómez Delgado, Víctor Rodríguez Espinosa, María Ángeles Díaz Muñoz, Ana Esther Rodríguez Durán y Antonia Vela Gayo. (Departamento de Geografía. Universidad de Alcalá) (Publicado en Anales de Geografía de la UCM, nº 19, 1999, pp. 295-323)

El PROGRAMA APP N° 01/19 bajo licitación contempla un plan de comunicación y difusión dirigidos a la comunidad a fin de evitar externalidades negativas vinculadas al llamado efecto NIMBY (not in my back yard – no en mi patio trasero), que no es más que la resistencia de la gente a tener cerca de su casa instalaciones vinculadas a la transferencia, transporte, tratamiento, y disposición final de residuos.

En el caso particular de San Martín de los Andes, y para el presente análisis se ha tratado de considerar solo las variables biofísicas y ambientales de los potenciales lugares asumiendo el principio de la buena praxis. Es decir que las operaciones se realizarán acorde a las buenas prácticas y en el marco de las normas ambientales vigentes.

2-1 Estación de Transferencia de RSU

Las estaciones de transferencia son instalaciones donde se trasvasan o transfieren los residuos sólidos de las unidades de recolección a vehículos de mayor capacidad, para su traslado a las instalaciones de tratamiento o a los sitios de disposición final.

En la etapa de almacenamiento y/o acondicionamiento de los RSU, previo a su disposición final, se requiere contar con una Estación de Transferencia.

Para su localización se deben tener en cuenta particularmente los siguientes criterios:

1. Accesibilidad,
2. Conectividad,
3. Uso del suelo,
4. Características biofísicas/ Potencialidad de conformación de áreas buffer/
Distancia a áreas residenciales,
5. Superficie útil

1) Accesibilidad y cercanía:

Deben ubicarse preferentemente dentro del circuito de recolección, en la trayectoria del transporte hacia las instalaciones de tratamiento y/o de generación de residuos.

2) Conectividad:

El área debe estar vinculada a calles o caminos principales y a líneas de recolección principales optimizando los recorridos entre distintas zonas. Debe asegurarse la transitabilidad permanente de estas calles de acuerdo a las condiciones climáticas invernales. El área debe en lo posible estar servida por calles consolidadas que por su estructura resistan la salida de los equipos pesados de transferencia.

3) Uso del suelo:

Ordenanzas de uso de suelo actual, asimilable a uso galpones, áreas de explotación agropecuarias, instalaciones de infraestructura de servicios y/o uso mixto con acceso a servicios básicos (agua y electricidad).

4) Características biofísicas/Áreas buffer/Distancia a áreas residenciales:

El área debe reunir condiciones mínimas de no inundabilidad y no poseer tuteladas ecohidrológicas.

Debe tener potencialidad para el desarrollo de cortinas verdes y cercos perimetrales para el control de diseminación de polvo, ruidos, olores etc. Las cortinas forestales minimizan el impacto visual y funcionan como barrera natural, tanto sonora como de las voladuras del material particulado y/o emisiones gaseosas que podrían generarse en las actividades realizadas dentro del predio.

Cuando se trate de instalaciones cerradas se recomienda localizarse a una distancia mínima de 100 metros de lugares de concentración de personas, como escuelas, ferias públicas, hospitales, iglesias y zonas residenciales.

En el caso de instalaciones abiertas debe incrementarse la separación a 200 m.

5) Superficie útil:

Según el tipo de diseño deberá contemplar como mínimo un área de control de acceso, área de recepción del residuos, área de descarga, área de maniobras y radio de giro de los camiones, piso impermeable a infiltraciones de lixiviados y área de disposición ante contingencias.

Cantidad de Residuos tn./día	Superficie Requerida ha.	
	Ideal	Mínima
100	1 a 2	0.5 a 1
500	1.5 a 3	0.7 a 1.5
1000	3 a 6.5	1 a 2
1500	4 a 8	1.5 a 3

Fuente: Universidad I Salud

Requerimientos Específicos

Diseño arquitectónico

El diseño arquitectónico estará acorde al programa de necesidades debiéndose contemplar la utilización de materiales y variables de diseño que integren las instalaciones al paisaje circundante minimizando impactos paisajísticos.

Foto Nº 1. Imagen de estación de Transferencia de escala media. Compactación por contenedores.



Foto Nº 2. Factory Transfer Station. King County. Washington. Gran escala.



Figura Nº 1. Esquema Instalación tipo. CEAMSE.

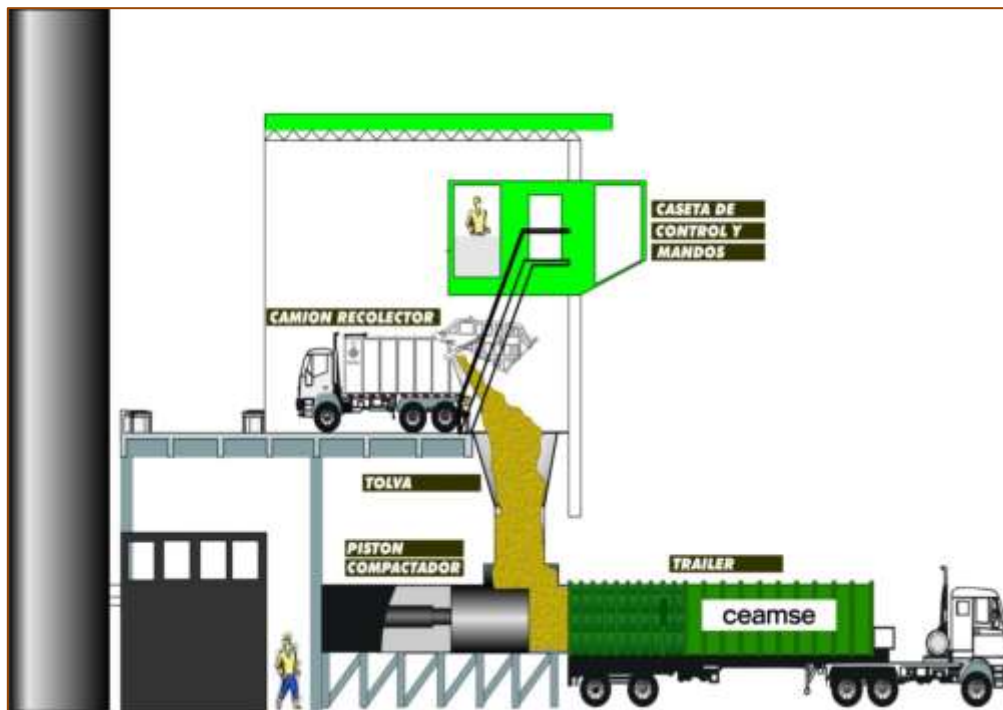


Figura Nº 2. Instalación tipo diseño básico por gravedad



Figura N° 3. Diseño Instalación Estación de Transferencia en área rural



Programa para el control de la fauna nociva

El área de acopio transitorio y transferencia deberá contar con un programa para el control de fauna nociva como insectos y roedores.

2-3 Plantas de Tratamiento de Residuos Verdes

Se define como residuos verdes a los restos vegetales provenientes de las actividades de mantenimiento y limpieza de espacios verdes tanto privados como públicos.

Continuamente se genera una gran cantidad de Residuos Verdes producto de las tareas de mantenimiento de los espacios verdes municipales llevadas a cabo por la Secretaría de Obras Públicas, así como también de limpieza, poda y apeo dentro de propiedades privadas, y otras actividades forestales de tipo domiciliarias.

Estas plantas deben estar asociadas a objetivos y actividades tendientes a reducir el volumen de residuos verdes. Es necesario realizar un aprovechamiento integral teniendo en cuenta sus características, volumen, procedencia, costos, tratamiento con fines de valoración energética, posibilidades de aprovechamiento y comercialización.

Para su localización se debe tener en cuenta particularmente los siguientes criterios:

1. Accesibilidad,
 2. Conectividad,
 3. Uso del suelo,
 4. Características biofísicas/ Potencialidad de conformación de áreas buffer/ Distancia a áreas residenciales,
 5. Superficie útil.
-
- 1) Accesibilidad y cercanía: deben ubicarse preferentemente dentro del circuito de recolección, en la trayectoria del transporte hacia las instalaciones de tratamiento y/o de generación de residuos.

- 2) Conectividad: vinculado a calles o caminos principales y a líneas de recolección principales optimizando los recorridos entre distintas zonas. Se debe garantizar la transitabilidad permanente de estas calles en función de las condiciones climáticas de las épocas de invierno.
- 3) Uso del suelo: ordenanzas de uso de suelo actual, asimilable a uso galpones, áreas de explotación agropecuaria o forestal, instalaciones de infraestructura de servicios y/o uso mixto con acceso a servicios básicos (agua y electricidad).
- 4) Características biofísicas/Áreas buffer/ Distancia a áreas residenciales: el área debe reunir condiciones mínimas de no inundabilidad y no poseer tuteladas ecológicas. Debe tener características apropiadas para el desarrollo de cortinas verdes y cercos perimetrales a fin de mitigar diseminación de polvo, ruidos, olores etc.
Se recomienda localizar las instalaciones a una distancia de 50-100 metros de lugares de concentración de personas, como escuelas, ferias públicas, hospitales, iglesias y áreas residenciales.
- 5) Superficie útil: según el tipo de diseño deberá contemplar como mínimo un área de control de acceso, área de recepción de residuos y sectorización de tratamientos.

Para las localizaciones de áreas de tratamiento de residuos verdes de jardinería no se establecen restricciones de zonificación urbana. Deben ser lugares de usos agro-rural y o mixto y respetarse las especificaciones de tamaño del predio, áreas buffers, diseño y construcción.

Como requerimiento específico se establece el sistema de prevención y control de incendios acorde a las normas del arte, en función de que se trata de área con acumulación de material vegetal de alta combustibilidad.

El predio debe tener conectividad a los servicios de agua y electricidad.

2-4 Plantas de Tratamiento de Residuos Orgánicos /Compostaje – Centralizadas/Individuales

El compost se define como el producto de la degradación aeróbica de residuos orgánicos. Es un material inodoro, estable y parecido al humus que no representa riesgo sanitario para el medio ambiente natural y social. Se produce bajo condiciones controladas que recrean, favorecen y, en ocasiones, aceleran las condiciones naturales de generación del humus.

Los residuos orgánicos (residuos de la cocina, paja, ramas, hojas, estiércol, etc.) son la materia prima para la producción del compost que se puede producir a escala doméstica, agrícola, comercial y municipal.

La producción de compost se puede realizar en tres escalas:

- a) Gran escala, centralizada a nivel municipal

- b) Mediana escala, a nivel barrial, edificios, asociaciones, clubes, escuelas, etc.
- c) Pequeña escala, individuales/familiar

Dependiendo la escala, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones y requisitos para la ubicación de los sitios para plantas de compostaje:

- a) Gran escala
 - Accesibilidad, contar con caminos transitables todo el año
 - Superficie disponible suficientemente amplio para todas las operaciones
 - Distancia a la fuente de agua: durante la temporada seca, en todos los climas, es necesario adicionar agua al proceso de compostaje, y por tal motivo debe existir una fuente de abastecimiento del líquido. En caso de que esto no sea posible, el diseño de la planta debe considerar una disminución de las actividades durante el estiaje, o el almacenamiento de agua de la temporada de lluvia para aplicarla en la temporada seca.
 - No instalar en terrenos inundables
 - Áreas buffer a su alrededor acorde a la escala, de entre 50 y 100 m.
- b) Mediana escala y c) Pequeña escala
 - Accesibilidad, espacios públicos y/o comunes de fácil acceso para los vecinos
 - Área dentro de la propiedad de cada vecino, patio, jardín, balcón, terraza, etc.
 - Espacio mínimo 1 m²
 - Guardar cierta distancia a la vivienda y vecinos, en los casos de un deficiente procesamiento del compost que genere malos olores o atraiga fauna indeseable
 - Protección contra las inclemencias del tiempo. Por ejemplo, una excesiva exposición al sol o al viento puede secar el compost y, por otro lado, el viento y el frío pueden disminuir severamente la temperatura. También la lluvia excesiva puede influir negativamente en el proceso de compostaje.

Para los sistemas de compostaje familiares o barriales y plantas de mediana escala no se establecen restricciones de zonificación urbana en tanto se respeten las especificaciones de áreas buffers, diseño y construcción.

3- Evaluación de las Zonas de Uso del Suelo Asimilable

A los fines de realizar una valoración de las zonas que podrían asimilar los usos de Estación de Transferencia y Plantas de Compostaje a gran escala, se elaboró un rango de valoración y se efectuó una calificación primaria.

En esta valoración se excluyen las zonas de tratamiento de residuos verdes de jardinería y los tratamientos de compostaje familiares o barriales y plantas de mediana escala para las cuales no se establecen restricciones de zonificación urbana.

Grado de Aptitud	RANGO DE VALORACIÓN
Muy bajo	1-10
Bajo	11-20
Medio	21-30
Alto	31-40
Muy alto	41-50

Factor	Potenciales zonas				
	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
Accesibilidad	10	10	10	10	7
Conectividad	10	10	10	10	6
Uso del suelo	4	8	8	7	8
Características biofísicas	10	10	6	6	5
Superficie útil	10	10	6	8	10
Grado de Aptitud	44	48	40	41	36
Rango de Valoración	Muy Alto	Muy Alto	Alto	Muy alto	Alto

Zona 1: corresponde al área donde se ubica el Ex matadero Municipal.

Zona 2: corresponde al área donde se ubica el Regimiento, sector limitante con la Planta de Tratamiento 3.

Zona 3: corresponde al área de canteras de áridos.

Zona 4: corresponde al área de galpones sobre la Ruta Nacional 40 localizada al OESTE de la actual Planta SiRVE.

Zona 5: corresponde al área de expansión urbanística de la Villa Lolog.

Análisis de los Resultados

Zona 2: La localización con mayor valoración resulta la zona 2. Se trata de un predio que limita con la Planta de Tratamiento de Efluentes 3, posee relieve plano y suelos estructuralmente aptos. Se encuentra vinculada con la Ruta provincial Nº 62 y la Ruta nacional Nº40, los usos del suelo son asimilables a los existentes de tipo mixto con la presencia de la PT3.

Zona 1: Esta área corresponde al ex edificio del matadero municipal, se ubica en una zona con cierto desnivel, apropiada para la instalación de la planta de transferencia, por su uso pasado cuenta con acceso y área de maniobras ya consolidada. Tiene un área buffer, accesibilidad por la ruta alternativa norte y servicios de agua y electricidad.

Figura Nº 4. Zonas 1 y 2



Zona 4: El área ya se encuentra intervenida con la presencia de galpones para uso de actividades industriales de bajo impacto (aserraderos, corralones, acopio de materiales), con acceso directo sobre la Ruta nacional N° 40.

Zona 3: Las canteras de áridos, contemplan en su etapa de abandono las actividades de gestión de residuos, poseen una amplia superficie útil de trabajo, áreas buffer, y acceso directo sobre la Ruta nacional N° 40.

Figura N° 4. Zonas 3 y 4



Zona 5: El área analizada sobre en cercanía de la actual Villa Lolog, presenta condiciones aptas para la instalación de las plantas, pero actualmente no cuenta con servicios, accesibilidad apropiada y consolidada para soportar el tránsito pesado, por lo cual se deja planteado el análisis considerando la futura urbanización del área.

Observación: La zona 5 se incorpora con visión de largo plazo, no es un área apropiada para la localización de la estación de transferencia que se quiere construir actualmente.

4- Normativa actual

De acuerdo a las potenciales áreas seleccionadas, se detalla a continuación algunos aspectos establecidos en la normativa vigente respecto de los Usos y Directrices.

4-1 Zona de Ensanche del Regimiento

Aplicable a las Zonas 1 y 2.

Ordenanza N°3.012, Año 1998.

Ordenamiento Urbano Vega Plana y áreas Contiguas.

Título IV.

Normas específicas para otras áreas próximas.

Capítulo 18. El Ensanche del Regimiento.

Artículo 150º (Delimitación).- El área de **ensanche** y reestructura urbanística comprende el suelo no urbanizado de las Chacras N° 1, 2, 3 y 5, delimitado por la siguiente poligonal: al norte la antigua traza del camino que unía el casco central con el **Regimiento** y la calle Coraceros Gral. Lavalle; al este el límite entre las Chacras 6 y 8; al sur el Arroyo Maipú, calle Coraceros Gral. Lavalle y Ruta Nacional N° 234, y al oeste la Ruta Provincial N° 19.

Artículo 151º (Directriz sobre el carácter del área).- Se concibe al área plana ocupada por el actual **Regimiento** del Ejército Argentino como una zona muy importante para un eventual **ensanche** y reestructura urbanística de la ciudad, dada su ubicación, su creciente absorción dentro de las nuevas áreas de expansión de la localidad y su gran aptitud como suelo urbanizable, actualmente acotado dentro del actual Ejido Municipal. Particularmente, se reconoce la vocación de esta área para la localización de programas de servicios de escalas medias y grandes.

Artículo 152º (Declaratoria de desafectación planificada).- Se declara de interés municipal la desafectación parcial o total de esta área para sus actuales usos militares, estableciéndose la voluntad política de que ello se produzca de acuerdo a un ordenamiento general, concertado interinstitucionalmente entre los actores nacionales, provinciales y municipales involucrados.

Artículo 153º (Directriz de clasificación del suelo).- Se clasifica el Ensanche del Regimiento como Suelo de urbanización diferida (SUD), aplicándose lo establecido en el Capítulo 3 en lo pertinente.

Artículo 154º (Usos).- Mientras se mantenga la actual asignación especializada, se permitirán desarrollar todos aquellos usos militares compatibles con su contigüidad con barrios residenciales y su atravesamiento de vías de circulación primaria.

Artículo 155º (Directrices primarias para la gestión del área).- La gestión del área en un eventual proceso de desafectación de sus usos actuales se orientará por las siguientes directrices:

- a) el mantenimiento de los usos militares residenciales hoy existentes;
- b) una desafectación por etapas;
- c) tal desafectación puede suponer enajenaciones o concesiones de uso a favor de otros ámbitos públicos o a favor de particulares;
- d) se definirán algunas piezas urbanísticas de especial regulación - como una caminería arbolada primaria, algunos edificios calificados o los barrios residenciales, y otras áreas de regulación más flexible;
- e) en cualquier hipótesis de desafectación, parcial o total, se plantearán aprovechamientos urbanísticos intensos considerando la buena capacidad de carga de esta área, que constituye el último suelo plano no mallinoso de la ciudad;
- f) primariamente, luego de que se defina un macrotrazado vial, y algunas pautas de manejo, podrán admitirse usos de servicios de mediana y gran escala.

4-2 Área de Expansión Periférica

Aplicable a la Zona 3.

CAPÍTULO 19

ÁREA DE EXPANSIÓN PERIFÉRICA (AEP)

Artículo 156º (Delimitación).- El Área de Expansión Periférica (AEP) comprende el polígono delimitado al norte y al este por la Ruta Nacional Nro. 234, al sur el límite sur de las Chacras 32, 30, 28, 26 y 24; al oeste el límite entre las Chacras 22 y 24.

Artículo 157º (Directriz general).- El área de Expansión Periférica constituye un ámbito complejo de expansión de la localidad, donde se admitirán actividades y localizaciones resueltas con mayor libertad en relación a otras áreas, concibiéndose como un área programáticamente mixta.

Artículo 157º bis: (Cesión al dominio municipal) Establecese con Fuerza Directriz, en concordancia con la Declaración de Utilidad Pública del Concejo Deliberante Nº 009/98, que, para el caso de Subdivisión de los predios involucrados en esta planificación deberá cederse al dominio público y con destino a Ruta Alternativa Sur, las superficies correspondientes al deslinde realizado en base al estudio de prefactibilidad de dicha ruta cuya planimetría forma parte integrante de la presente con más o menos las diferencias que surjan de la mensura

definitiva. Asimismo establécese una restricción al dominio de no edificar en dicho sector. (Incorporado por Ordenanza de Consolidación nº 4073/01).

Artículo 159º (Indicadores urbanísticos) Establécense los siguientes indicadores urbanísticos para el Área de Expansión Periférica (AEP).

1.1– CHACRA 32 Lotes 32f y 32a; CHACRA 30 Lote 12 al Sur de R. A. S. excepto por sobre cota 10m por sobre nivel R. A. S.

Usos principales: Residencial – Vivienda de Interés Social. Estacionamiento y talleres para Empresas de Transporte Urbano de Pasajeros. Equipamiento educativo, deportivo y/o cultural a escala del emprendimiento.

Carácter:

Proyecto mixto que combina dentro del Uso Vivienda de Interés Social, lotes de propiedad privada (superficie mínima de 200,00 m²) y lote en Propiedad Colectiva de carácter Cooperativo, con la presencia lindante del Estacionamiento para la Empresa que brinda el servicio de Transporte Urbano de Pasajeros en el Municipio.

Indicadores:

Superficie mínima lote para vivienda individual: 200,00 m² F.O.S. máximo para el lote de vivienda de propiedad individual: 50 %

El mencionado F.O.S. máximo podrá utilizarse todo para vivienda o destinarse hasta el 40% del mismo para los usos complementarios.

Altura máxima 9.50 m

Retiro de frente 3 m (*)

Retiro de Fondo 3 m (*)

Densidad: para los lotes de propiedad individual, 1 (una) vivienda por lote.

(*) Se tomarán los retiros sólo en los lados cortos del lote.”

1.3 CHACRA 30 – Fracción NO

Carácter: Vivienda de Interés Social

Uso predominante:

· Residencial y Productiva de pequeña escala

Usos condicionados:

· Comercio o servicios hasta 20% F.O.S. máx.

· Talleres hasta 40% F.O.S. máx.

Indicadores:

· Superficie mínima: Residencial 350m²

· Frente mínimo 12.50 m

· F.O.S. Residencial 30 % + construcciones productivas hasta un 50%

· Altura máxima 9.50 m

· Retiro de frente 3 m (*)

· Retiro unilateral 3 m

· (*) se permiten ocupaciones de hasta 20m² con altura máxima de 4m ä

Para desarrollar los sectores de pendiente media mayor a 12% deberá librarse al dominio público una zona de 15m a cada lado del arroyo.

Asimismo los lotes entre 12% y 20% de pendiente media aumentarán su superficie mínima a 600m², y los mayores a 20% a 1000m².

4-3 Área vera Ruta N° 40- Chacra 32

Aplicable a la Zona 4.

Ordenanza N° 11.916, Año 2018

Ordenadores urbanísticos lotes en Ch. 32

NORMA DE CARÁCTER PARTICULAR

ARTÍCULO 1º.- OTÓRGANSE para los lotes F1-a con NC 15-21-094-4025-0000; F1-b con NC 15-21-094-4126-0000; F1-c con NC 15-21-094-4128-0000; F1-d con NC 15-21-94-4129-0000; F9 con NC 15-21-094-4030-0000; 32-G con NC 15-21-094-4120-0000 de la Chacra 32, los siguientes ordenadores urbanísticos:

Carácter Área Productiva

Usos:

Industrias y actividades productivas

Depósitos

Servicios

Aserraderos

Estaciones de Servicio

Actividades agroforestales

Indicadores:

Superficie mínima 2500 m²

Frente mínimo 30 m

F.O.S. 40%

Altura máxima 12.50 m

Retiro de frente 10 m ()*

Retiro perimetral 5 m ()*

() Ver artículo 5.8 Ordenanza 3012/98*

4-4 Área de Lolog y otras zonas AAF

Aplicable a la Zona 5.

Ordenanza N° 83, Año 1984 Reglamentación s/ Uso Del Suelo.

AREA AGROFORESTAL (AAF)

Establecer para esta zona un listado de índices urbanísticos y de usos permitidos que permita mantener, hasta tanto los estudios a efectuarse definan otro destino, las características de explotación agropecuarias y forestales de la zona que espontáneamente ha conservado hasta el presente.

Se trata de no fomentar por el momento otras actividades que puedan ser no solo onerosas para la comuna sino que impidan la densificación de otras áreas y en las que se podría tener mejor infraestructura y servicios

ARTICULO 9º: AREA AGROFORESTAL (AAF)1.1 Delimitación. Comprenderá el área interior delimitada por la siguiente poligonal: partiendo del esquinero SUR-ESTE del lote Pastoril 27, se sigue en dirección NORTE por el límite ESTE del citado lote hasta llegar al punto de intersección

del límite NORTE del lote Pastoril 27 con el límite NORTE de la chacra 7 de la Vega Maipú; desde este punto se sigue por los límites NORTE de las chacras 7,9,11 y 13 hasta llegar a un punto que se forma por la intersección del límite NORTE de la chacra 13 con el esquinero SUR-ESTE del lote Pastoril 44; desde este punto se continúa en dirección NORTE en coincidencia con el límite ESTE del lote Pastoril 44, hasta un punto de quiebre del límite ESTE del citado lote, desde aquí se prosigue en dirección NOR-OESTE en coincidencia con el límite NORTE del lote Pastoril 44 hasta llegar al lago Lolog; se continúa por la margen del citado lago en dirección NOR-ESTE hasta su desembocadura al Río Quilquihue; tomando como límite el citado río, se sigue en dirección ESTE hasta la intersección con el límite ESTE del remanente dentro de los lotes pastoriles 2 y 3 propiedad de "Estancia Chapelco S. A. " hasta el aquí se sigue en dirección SUR por el límite entre la citada estancia y propiedad de "San Jacinto S.A." por el límite SUR de la citada propiedad se sigue en dirección SUR-OESTE hasta un nuevo esquinero para proseguir, siempre por el límite de dicha propiedad, en dirección NOR-OESTE por la divisoria entre la "Tercera Reserva" y la "Parte ESTE del lote 3", chacra 32,30,??,??, hasta su intersección con el límite ESTE del lote Pastoril 73; se sigue en dirección NOR-OESTE por las divisorias entre el lote Pastoril 73 con la chacra 28, la chacra 26 con la cara 28 hasta llegar a la ruta 234; desde aquí se sigue en dirección ESTE por el eje de la ruta 234 hasta su intersección con el límite NOR-OESTE de la chacra 30; desde aquí se cruza la ruta 234 y se sigue en dirección NOR-OESTE por la divisoria de las chacras 28 y 30 hasta el arroyo Chapelco Chico continuando en la misma dirección y por la divisoria de las chacras 27 y 29 hasta un punto determinado por la intersección entre la divisoria de las chacras 27 y 29 con el límite SUR-OESTE de la fracción "X" de la Villa "Ruca Hue"; desde aquí se continuará en dirección OESTE siguiendo la traza de la línea de alta tensión del Ente Provincial de Energía del Neuquén (E.P.E.N) atravesando las chacras 25 y 27 hasta encontrar la calle vecinal dentro de la chacra 23, desde aquí se sigue por el eje del camino vecinal atravesando las chacras 23,21,19,17,15,13,11,9 y 7 hasta llegar a la divisoria entre las chacras 7 y 5; desde este punto se seguirá en dirección SUR-ESTE por el límite entre las chacras 7 y 5 hasta el arroyo Maipú; siguiendo el curso, aguas abajo , de dicho arroyo y atravesando las chacras 5,6,3,4,1 y 2 se llegará al punto de partida.

1.2 CARÁCTER: Área destinada a la localización de la actividad agropecuaria, forestal y a sus actividades complementarias.

1.2.1. Únicamente para predios menores de 5.000 m2.

Carácter: residencial de baja densidad, tejido abierto, con espacios verdes. (Según Ordenanza 95/86)

1.4 USOS DEL SUELO

1.4.1 Predominante: Instalaciones propias de la explotación agropecuaria y/o forestal (Ej. Galpones, puestos, corrales, graneros, silos, talleres de mantenimiento, invernáculos, laboratorios, cámaras frías, viviendas unifamiliares.

1.4.1.2. Únicamente para predios menores de 5.000 m2.

Predominante: residencial turístico, vivienda unifamiliar.

(Según Ordenanza 95/86)

1.4.2 Complementario: Instalaciones para la explotación turística, administración pública, educación, sanidad, cultura, culto, club de campo, residencial, hotelería.

1.4.2.2 Únicamente para predios menores de 5.000 m2.

Complementario: comercio minorista.

(Según Ordenanza 95/86)

1.4.3 Parcelamientos:

1.4.3.1 No se permiten urbanizaciones

1.4.3.2 Subdivisión y englobamiento: no se permitirán subdivisiones en las que se formen parcelas menores a cien (100) hectáreas. Son permitidos los englobamientos; si por englobamientos de lotes menores de 5000 m² se superasen los 5000 m², y hasta 10.000 m² se le permitirá la nueva parcela un FOS del 20 por ciento, no pudiendo subdividir posteriormente la parcela originada a raíz del englobamiento.

1.4.3.3 Parcelamiento existente:

1.4.3.3.1 Predios menores de 5.000 m².

Factor de ocupación del suelo (FOS) 15%

Retiros perimetrales: tres (3) mts.

(Según Ordenanza 95/86)

1.4.3.3.2 Predios mayores de 5000 m², dos viviendas por predio más las instalaciones propias de la explotación. Retiros: mínimo perimetral 5 mts.

1.5 OBSERVACIONES:

1.5.1 Queda totalmente prohibido cualquier tipo de construcción que arroje efluentes a menos de cien (100) metros del río Qulquihue.

1.5.2 Instalaciones sanitarias: en todos los casos deberán proveerse las instalaciones para el tratamiento de las aguas servidas a los efectos de disminuir la carga contaminante y adecuar el efluente al grado de polución tolerable para su infiltración en el suelo adyacente.

1.5.3. Predios menores de 5.000 m². no se permite subdividir lotes existentes, sí los englobamientos.

Por englobamiento de tres parcelas consecutivas podrán adecuarse los usos del suelo a los del Area General AAF debiendo en esos casos, forestar el perímetro de la nueva parcela.(Según Ordenanza 95/86)

1.5.4. En predios menores de 5.000 m². podrá no dejarse retiro sobre uno de los lados, cuando se presente un proyecto conjunto para dos lotes linderos donde se unifiquen las medianeras generando un conjunto edilicio unitario.(Según Ordenanza 95/86)

1.5.5. En todos los casos deberán respetarse los retiros establecidos para márgenes de arroyos y costas de lago. (Según Ordenanza 95/86)