

Políticas urbanas de ordenamiento territorial

La nueva ordenanza 1988/12 sobre fraccionamientos

Dirección de Planificación Urbana

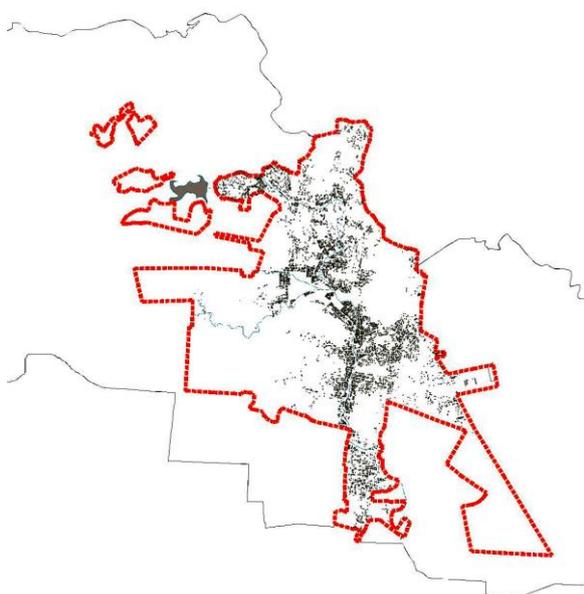
Cecilia Becerra*

A partir de las producciones y conclusiones enunciadas en los diversos talleres desarrollados en el marco del Seminario Internacional Sobre Río| Tica San, “Ciudades Inclusivas y Arquitecturas Sociales” se elaboró la nueva Ordenanza de Fraccionamientos de Tierra para la ciudad de Río Ceballos que el Concejo Deliberante aprobó en Noviembre del año 2012. Esta Ordenanza condensa los aportes interdisciplinarios de especialistas en ordenamiento territorial, como así también saberes y experiencias de diversas organizaciones, instituciones, y vecinos de Sierras Chicas.

Esta normativa regula el desarrollo de la ciudad: hacia dónde puede crecer, qué zonas hay que proteger, cómo deben ser los nuevos barrios, cuánto espacio verde público y de equipamiento comunitario deben tener, cuál debe ser el tamaño de las parcelas, cuál es la pendiente natural permitida para barrios y calles, entre otras.

La Ordenanza resulta clave, ya que la ciudad de Río Ceballos fue loteada indiscriminada y especulativamente en la década del '40, como consecuencia de su auge turístico. Muchos de esos loteos, aún no se han materializado -es decir no poseen aperturas de calle, infraestructura, edificaciones- y están localizados en zonas de alto valor ambiental. Un dato significativo es que solamente un tercio de la ciudad loteada está ocupada. Esto indica que la ciudad podría triplicar su población sin ser necesario realizar ningún nuevo loteo. Sin embargo es prioritario desestimar -a través de políticas de ordenamiento territorial- la consolidación de los loteos ubicados en zonas estratégicas para la sustentabilidad de la ciudad y la región por el impacto ambiental que su urbanización implicaría.

Gráfico de la ciudad ocupada



Ciudad actual Año 2013...

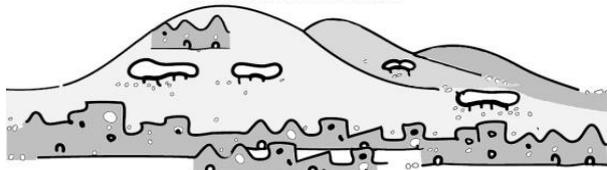
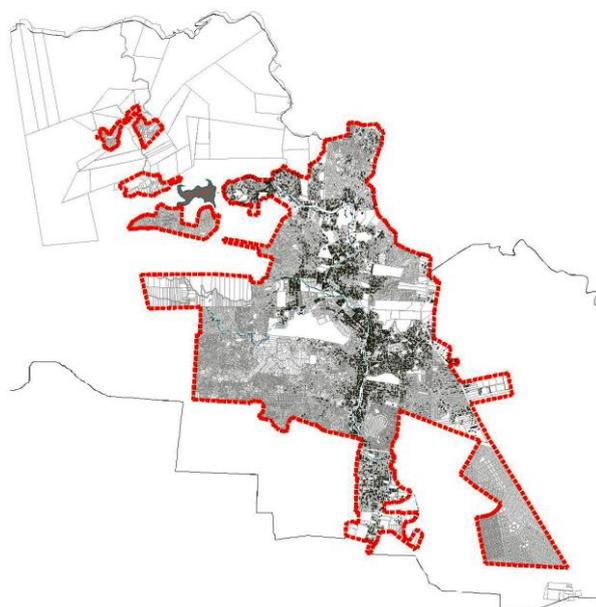


Gráfico de la ciudad loteada



¿Cuales son sus objetivos principales?

- Promover el desarrollo urbano sustentable de la Ciudad de Río Ceballos; alentando la ocupación y densificación urbana-poblacional en sectores consolidados, con accesibilidad vial, con dotación de servicios o posibilidad de extensión de redes infraestructura y menores pendientes.
- Desestimar la extensión urbana en áreas que forman parte de la reserva sustentable del agua para la ciudad, protegiendo las cuencas hídricas y preservando unidades ambientales serranas con presencia de bosque nativo.
- Asegurar la integración urbana y social de nuevos y viejos loteos a la trama urbana existente, promoviendo la continuidad vial barrial y urbana; valorando especialmente el rol de articulación que cumplen los espacios públicos.
- Zonificar a partir de criterios urbanos, funcionales y ambientales el territorio de Río Ceballos, estableciendo indicadores urbanísticos diferenciados para nuevos fraccionamientos y garantizando el uso racional del suelo y sus recursos.
- Regular los procedimientos necesarios para la aprobación de fraccionamientos de tierras en el ámbito municipal.

¿Cuáles son los puntos más importantes de la ordenanza?

- Promover una ciudad inclusiva.

La nueva Ordenanza prohíbe la localización de barrios cerrados o countries en Río Ceballos. El espacio público de la ciudad -sus calles, esquinas, plazas, espacios verdes- son lugares de intercambio e integración social y cultural; donde todos los días se encuentran -y desencuentran- los ciudadanos. Pero sobretodo son lugares donde se expresa la diversidad; las diferentes clases sociales, los históricos y los nuevos vecinos, los niños, los jóvenes, los adultos, los varones y las mujeres. El mismo rol cumplen los edificios públicos; la escuela, el club, el centro vecinal, el centro de salud.

En los barrios cerrados los espacios públicos desaparecen; y se transforman en espacios y equipamientos privados de uso exclusivo para los habitantes de "ese" barrio; es decir que no está permitido el ingreso, ni la libre circulación, ni la permanencia de los ciudadanos. Los barrios cerrados están completamente desconectados del resto de la ciudad y de sus ciudadanos. Sólo excluyen y generan diferencias que se transforman en problemas de integración, falta de comunicación y violencia.



Art. 1 Bis.-) PROHIBASE en todo el Radio Municipal de Río Ceballos Loteos Privados o Urbanizaciones Cerradas en cualquiera de sus formas. En todos los casos, los loteos contarán con interconectividad vial barrial y urbana y deberán dar continuidad con la trama existente. Asimismo la superficie destinada a espacios verdes y calles serán de dominio público municipal, mientras que la superficie destinada a equipamiento social comunitario será de dominio privado municipal.

Art. 5°.-) a) 2. Loteos Privados: Cualquier tipo de fraccionamiento cuyo perímetro se cerque con algún tipo de vallado, o posea accesos controlados o vigilancia, destinados a restringir el libre acceso y circulación de personas; independientemente de la denominación que se le asigne: barrios cerrados, country club, barrios fincas, barrios, chacras y similares.

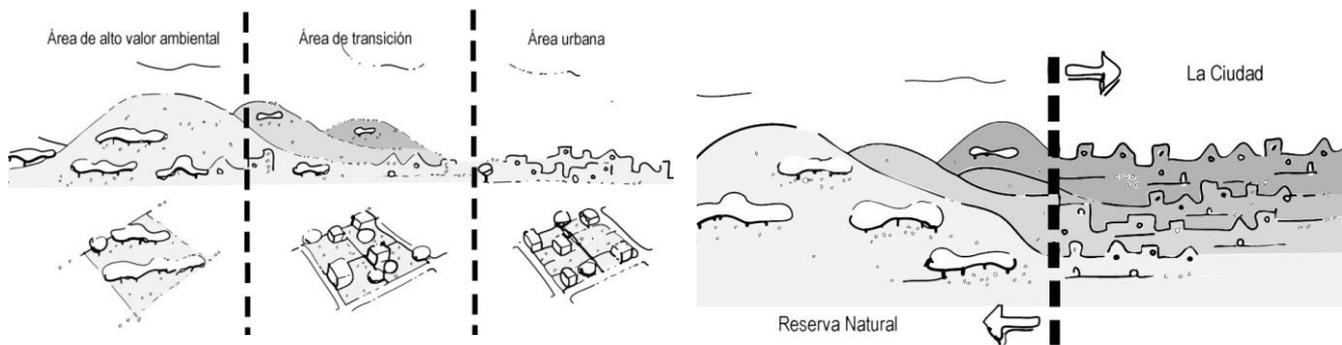
- Proteger las reservas naturales y cuencas hídricas.

Una cuenca hídrica es una unidad territorial en la cual el agua de las lluvias se reúne y escurre a un punto. Las cuencas son la principal fuente de agua dulce que luego se puede potabilizar para el consumo humano.

En Río Ceballos existen dos Áreas Naturales Protegidas: la Reserva Hídrica la Quebrada (Provincial) y la Reserva Hídrica Los Manantiales (Municipal); los polígonos que delimitan estas reservas se corresponden a cuencas hídricas. En estas áreas **NO SE PERMITIRÁ REALIZAR NUEVOS FRACCIONAMIENTOS** o subdivisiones de tierra, esto quiere decir que no se pueden crear nuevos loteos o barrios. La intención es que la ciudad no crezca sobre reservas naturales (de agua, de flora y fauna nativa, de cobertura vegetal). De esta manera se preservan las cuencas hídricas que abastecen de agua a la ciudad de Río Ceballos y localidades vecinas.

- Promover áreas de englobamiento parcelario.

En áreas de alto valor ambiental ya loteadas el Municipio promoverá **englobamientos Parcelarios**; es decir unión de parcelas existentes de un mismo dueño para crear una de mayor tamaño. De esta manera, se evita la fragmentación o destrucción del bosque nativo para que exista mayor conexión y continuidad de flora y fauna.



Art. 9 °.-)
...“En estos loteos existentes pero de baja ocupación, se buscara realizar una modificación parcelaria, mediante el proceso de englobamiento, generando así lotes que posean al menos las superficies mínimas sugeridas. La Municipalidad podrá ofrecer a los particulares interesados en esta propuesta una reducción de hasta un cincuenta por ciento (50%) en las tasas municipales que afectan a los inmuebles sujetos a englobamiento por un plazo de diez (10) años, como así también eximir de los gravámenes y cargos administrativos (sellos) que este procedimiento demande en la Municipalidad, o iniciar un proceso de concertación publico privada para el logro del objetivo perseguido en la presente ordenanza”...

- Establecer una nueva zonificación para el radio pretendido de Río Ceballos.

La Ordenanza propone una zonificación de la ciudad y su radio pretendido (en proceso de gestión) a partir de criterios ambientales, topográficos y funcionales; las cuales se agrupan en las siguientes categorías:

AU: Áreas Urbanas 1,2,3,4,5. Corresponden a Áreas ya loteadas o con posibilidad de ser fraccionadas.

CU: Corredores Urbanos 1,2. Áreas contiguas a vías de circulación urbanas.

CRP: Corredor Ruta Provincial 1,2. Áreas contiguas a vías de circulación interurbanas.

AEP: Áreas de Englobamiento Parcelario 1,2,3. Áreas ya loteadas donde se promueve la unión parcelaria.

AA: Áreas de Amortiguación 1,2. Áreas de transición entre reservas naturales y trama urbana.

ANP: Áreas Naturales Protegidas 1,2. Corresponde al Reserva Hídrica Natural Parque La Quebrada y a la Reserva Hídrica Municipal Los Manantiales.

- Reglamentar el tamaño de las parcelas y sus pendientes máximas.

El tamaño de las parcelas es importante dependiendo del lugar donde éstas se ubiquen. En zonas de alto valor ambiental deben ser mayores para evitar la destrucción del bosque nativo, ocasionando un menor impacto en el suelo natural, y en el paisaje serrano. Mientras mayor pendiente tenga el terreno mayor debe ser el tamaño de los lotes, al igual que en las zonas altas de las lomas.

De esta manera protegemos el paisaje serrano, evitamos la construcción masiva, garantizamos que TODOS podamos disfrutar el paisaje que tanto valoramos y que al mismo tiempo nos brinda numerosos bienes y servicios para nuestro bienestar a largo plazo.

La Ordenanza establece una pendiente máxima para loteos del 30%. En estas zonas resulta muy complicado edificar, trazar calles y llevar cualquier tipo de infraestructura. Por otro lado, edificar en estas áreas significa un impacto muy grande sobre el terreno, donde además de perderse especies y cobertura vegetal, se modifican las escorrentías naturales de agua, aumentando la probabilidad de desmoronamientos y pérdidas de suelo.

Art. 6°.-)

No se permitirán fraccionamientos en zonas con pendientes superiores al 30%.-

- Establecer los porcentajes de superficie de tierra que los loteos deben destinar a espacio verde y equipamiento comunitario. La Ordenanza indica los criterios de ubicación de dichas superficies; y propone un aumento de superficie destinada a usos públicos- colectivos.

Art. 48°.-) Las superficies que deberán transferirse al dominio municipal por parte de los propietarios de loteos, destinadas a espacios verdes y equipamiento social comunitario, serán computados sobre el total de la superficie a lotear; a saber:

	Espacio Verde	Equip. Social
De 1 a 5 ha	10 %	10 %
Más de 5 ha y hasta 10 ha	12 %	10%
Más de 10 ha y hasta 50 ha	15 %	10%
Más de 50 ha y hasta 100 ha	20 %	10%

SE EXCLUYEN Los porcentajes destinados a vías de circulación.-

Art. 54°.-) Cuando los fraccionamientos colinden con cursos de agua naturales permanentes -Río Ceballos, Arroyo Moreira, Arroyo Mal Paso, Arroyo Salsipuedes u otros- se concentrarán los espacios verdes hacia ellos. Se garantizará la conformación y continuidad de un parque lineal público sobre el frente del curso de agua natural y se permitirá una buena conexión con las vías de acceso públicas.

Los espacios verdes quedarán contenidos entre el arroyo y la costanera o calle adyacente proyectada; integrando el área verde al cauce del río.-

Art. 55°.-) Cuando los fraccionamientos se localicen en las cotas máximas de los cerros se concentrarán los espacios verdes hacia las cumbres de los cerros con la intención de conformar parques-miradores públicos. En todos los casos se respetarán las líneas de escorrentías incorporando los espacios verdes sobre estos ejes.-

Pero sobre todo, esta ordenanza plantea una nueva forma de ver la ciudad, donde todos somos parte fundamental de esa construcción y garantía de su aplicación.

Desde la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano Municipal apostamos a contribuir al desarrollo sustentable de nuestra ciudad serrana -su entorno social, geográfico y ambiental- para que el paisaje siga siendo uno de los valores fundamentales en la construcción de las culturas e identidades colectivas de nuestro territorio.

El conocimiento y la divulgación del paisaje como patrimonio promueve el ejercicio de conciencia ciudadana, favoreciendo su sostenibilidad y aportando beneficios sociales, económicos y ambientales a la sociedad.

Valoramos y acompañamos el trabajo sostenido de diversas organizaciones civiles, quienes sumando su constante esfuerzo -desde hace muchos años- trabajan en la preservación del patrimonio ambiental y cultural serrano. Este trabajo sostenido demanda cada vez mayor compromiso social de todos: organizaciones ambientales, gestión pública y ciudadanía en general.