



Municipalidad de Villa La Angostura
Honorable Concejo Deliberante
Nahuel Huapi 427 – Teléfono 02944-494261
(8407) Villa la Angostura (Neuquén)

ORDENANZA N° 2264/09

TITULO: “Prefactibilidad de anteproyecto del Corredor Turístico Cerro Bayo”

VISTO:

El expediente N° 183-CB-2008; y 261-I-09

CONSIDERANDO:

Que; ingresa al Concejo Deliberante propuesta de los propietarios del Cerro Bayo denominado **“Corredor Turístico Cerro Bayo”**;

Que en la propuesta se presenta la modernización del Centro de Esquí Cerro Bayo y la Urbanización en áreas boscosas de baja densidad poblacional de la fracción conocida como “Uboldi” o “Chacras del Bayo”

Que; en lo que representa al plan de modernización del Centro de Esquí, el plan de obras se evaluó y consideró de acuerdo a lo solicitado por el Concejo Deliberante a través de la Resolución N° 65/08;

Que; para dar cumplimiento a lo requerido por el Concejo Deliberante se estarían llevando adelante los estudios y presentaciones solicitadas y con lo girado se estaría cumpliendo con los términos de referencia que hacen al estudio de impacto ambiental y que consiste en analizar en conjunto con los técnico municipales las variables del proyecto a través de los ajustes que correspondan tomando en cuenta la aptitud y capacidad de recepción de cada sector;

Que; en lo que respecta a la modernización del centro invernal se estaría trabajando en lo siguiente: Parque de Nieve, ampliación y renovación de medios de elevación, ampliación y apertura de nuevas pistas de esquí, renovación edilicia y de servicios, incluida la planta de tratamiento de líquidos cloacales, que estaría siendo evaluada en el EPAS, innivación artificial, Esquí IN-OUT y el desarrollo de 5 playas de estacionamiento;

Que; en lo que respecta a medios de elevación, la empresa habría adquirido dos nuevos medios;

Que; en lo que respecta a los refugios de esquí IN-OUT, se pretenden desarrollar, 380 plazas, distribuidas de la siguiente manera; un hotel en la base de 70 plazas, un hotel en 1500, de 120 plazas y refugios sobre la cota 1200, de 190 plazas, lo cual quedará supeditado a los informes que desde las áreas técnicas municipales, se le requieran a los desarrolladores;

Que; en lo que respecta al desarrollo del Centro de Esquí actualmente de 115 hectáreas originales, proponen incorporar 68 hectáreas más, quedando afectada una superficie total de 183 hectáreas para el desarrollo del esquí y servicios conexos;



*Municipalidad de Villa La Angostura
Honorable Concejo Deliberante
Nahuel Huapi 427 - Telefax 02944-494261
(8407) Villa la Angostura (Neuquén)*

Que; en lo que hace al desarrollo turístico inmobiliario se plantea llevarlo adelante en un área de aproximada 340 hectáreas divididas de la siguiente manera; Lote 1 de 584.542,29 m², lote 2 de 592.489,44 m², lote 3 de 572.018,04 m², lote 4 de 516.893,87 m², lote 5 de 539.894,42 m² y lote 6 de 593.688 m², más el área ocupada por la ruta 66 y la cuenca del Río Bonito, todas dimensiones aproximadas sujetas a plano de mensura definitivo;

Que; de acuerdo a la Memoria General incorporada, sobre esta subdivisión planteada se desarrollaría un nuevo Corredor Turístico, alternativo a los existentes generando un recorrido del Río Bonito que permitiría transitarlo en su totalidad, tomando el eje del río como estructura lineal que articula la Villa con el Centro de Esquí, diseñando además dos pasarelas peatonales que recorren el lado menor del terreno y que se transforman en verdaderos paseos públicos dando fácil acceso al cañadón, mejorando la accesibilidad del sector e integrando al dominio público la CASCADA DEL RIO BONITO poniendo de esta manera en valor la cuenca que hoy es casi imposible de recorrer debido a las características naturales del terreno;

Que; se plantea la urbanización a través de calles de uso público cedidas al Municipio, y que esta calle pública a desarrollar se llevará adelante buscando la forma de lograr el mínimo desmonte posible generando un importante fuelle verde sobre sus bordes, con el fin de que las construcciones que surjan de la futura urbanización no impacten con el paisaje existente; por otro lado, los criterios de diseño de la calle serán en concordancia con las condiciones topográficas del sitio;

Que; la Municipalidad recibiría 65 has. de Espacios Verdes y Reservas Fiscales con la propuesta de desarrollarlos para una correcta utilización de los mismos;

Que; en lo que hace a las unidades funcionales (viviendas) estas se implantarán en el lugar que determine el estudio de impacto ambiental obligatorio por parcela, con el fin de proteger la continuidad de la masa boscosa existente; evitando además la fragmentación e insularización del bosque;

Que; de acuerdo a lo expresado en la Memoria General, se propone realizar un manejo racional del medio ambiente al determinar un gradiente de densidades en función del bosque y de las características del suelo existente; se comprometen programas y normas de manejo ambiental de todo el conjunto; se garantiza el correcto tratamiento de las aguas servidas para todo tipo de intervención; que el mismo se realizará de acuerdo a las normas establecidas en el Municipio y adicionalmente, mediante estudio de impacto ambiental por cada unidad, obligatorio, donde se deberá establecer el sistema a construir y que variará según la escala y nivel de ocupación garantizando la NO CONTAMINACION de la cuenca del Río Bonito;

Que; la cantidad y densidad de las parcelas proyectadas resultará acorde al perfil turístico de la localidad ya que el tamaño promedio de la unidad se establecerá en función de la receptividad ambiental de cada sector y no podrá contemplar más de una vivienda unifamiliar;

Que; la propuesta excluye de intervención en el sector del cauce y establece una banda de protección del río Bonito y sus principales tributarios, garantizando un sector de amortiguación considerable entre los sitios a utilizar y el recurso hídrico;

Que; Se propone la creación de programas, que han sido evaluados como estratégicos para el desarrollo de la población de Villa La Angostura, tales como un Bureau de Convenciones, un Centro IN-DOOR, un Polo Educativo, y la puesta en valor del Río Bonito, como se



Municipalidad de Villa La Angostura
Honorable Concejo Deliberante
Nahuel Huapi 427 – Teléfono 02944-494261
(8407) Villa la Angostura (Neuquén)

prevee en la Conexión Faldeos “Banda Bosque” y Accesos a sitios de interés, en la Dimensión Urbano Ambiental del Plan Estratégico, entre otros.

Que; Villa la Angostura es un lugar privilegiado por sus bellezas naturales, las cuales se deben proteger, sin que ello implique no llevar adelante inversiones destinadas a acompañen el desarrollo de la localidad;

Que; estas inversiones deben tener el control necesario del Estado para compatibilizar el cuidado del medio ambiente con la inversión;

Que; se han a puesto a consideración mecanismos de monitoreo externos e internos, y pautas ambientales particulares a través de un Observatorio Ambiental, hoy en formación, que permitirá auditar el seguimiento de las premisas ambientales planteadas;

Que; Villa la Angostura no es ajena a las situaciones en la que se ve inmersa la Provincia y el País en general y por lo tanto el Departamento Ejecutivo así como el Concejo Deliberante deben generar las herramientas legales que ayuden a un desarrollo ordenado, estratégico y controlado de estos espacios naturales, para que en un marco de inclusión todos los turistas y población estable puedan disfrutar, cuidar y desarrollarse. Los turistas, a partir de estas nuevas propuestas, podrán diferenciar el lugar de otros, vinculándolo con la armonía entre paisaje y desarrollo productivo, contando con infraestructura y servicios que renueven la calidad de nuestra oferta y que permitan disfrutar de las bondades del lugar;

Que; la materialización de proyectos como el que nos ocupa, significará sin duda un aporte al incremento de la actividad turística, así como una fuente de mano de obra para los vecinos de la localidad, generando ingresos permanentes y en forma sustentable en el tiempo. En consecuencia, se hace necesario una constante actualización y mejora en la calidad de la oferta y este proyecto contribuye claramente a ello;

Que; todas las intervenciones deberán encuadrarse en lo establecido en la Ley Nacional de Bosques N° 26.133 y lo instrumentado por la Ley Provincial de Bosques Nativos.

POR ELLO:

**El Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa la Angostura
En sesión Ordinaria del día 15 de octubre de 2009 - ACTA N° 1398.-
SANCIONA CON FUERZA DE**

ORDENANZA

ARTICULO 1º) OTORGASE la prefactibilidad al anteproyecto integral del “Corredor Turístico Cerro Bayo” que forma parte del expediente N° 261-I-09, desde la foja 01 a 232 inclusive.-

ARTICULO 2º) ESTABLECESE que con la prefactibilidad otorgada en el artículo 1º) de la presente Ordenanza y con la finalidad de considerar los proyectos definitivos y establecer los índices urbanísticos finales las empresas, Cerro Bayo S.A. y el Fideicomiso Chacras del Bayo, como mínimo deberán:

1. Redefinir la posición de los volúmenes destinados a Esquí in-out, en función de una escala 1:1 de acuerdo a lo dictaminado en los artículos 1º y 2º de la resolución 65/08.-



Municipalidad de Villa La Angostura
Honorable Concejo Deliberante
Nahuel Huapi 427 - Teléfono 02944-494261
(8407) Villa la Angostura (Neuquén)

2. Para las calles públicas del denominado loteo Uboldi o Chacras del Bayo se deberá presentar un proyecto ejecutivo que explicita los criterios de diseños en función de pautas ambientales. Las calles públicas podrán re-localizarse en función del relevamiento topográfico que se realice para la elaboración del proyecto definitivo. Las calles públicas para su concreción requieren la definición de anchos de coronamiento mínimos para un servicio turístico en vehículos tipo Combi.-
3. Establecer áreas homogéneas en relación a su capacidad de acogida de medio construido, teniendo en cuenta el tipo de unidad de vegetación, la pendiente de cada sector, el tipo de suelo y la exposición a los factores climáticos (asoleamiento y vientos dominantes).
4. El modelo de ocupación sobre cada unidad se realizará teniendo en cuenta el desbosque requerido para cada volumen a construir incluyendo el daño temido a la infraestructura, bienes e integridad de las personas, en función del tipo de vegetación del área (especie y altura promedio de los ejemplares)
5. La superficie total desboscada no podrá superar el 20 % del bosque que actualmente muestra la fracción y con el objeto de evitar la fragmentación, los claros deberán ser menores a una hectárea.
6. Todas las masas de bosques deberán quedar conectadas entre sí evitando la formación de isletas de masa boscosa.
7. Por estar en el eje de una cuenca hidrológica sensible, todas las edificaciones dispondrán de un FOS Hidráulico igual a Cero, por lo que tendrán que re-infiltrar en el suelo las aguas colectadas en techos y solados.

ARTICULO 3º) ESTABLEZCASE que para la presentación de las Empresas Cerro Bayo S.A. y el Fideicomiso Chacras del Bayo sea considerado Proyecto deberán presentar ante el departamento Ejecutivo Municipal, toda la documentación necesaria de Arquitectura, Ingeniería, Estudios de Impacto Ambiental, según las etapas de estudio planteadas en el artículo 4º), más aquellos estudios específicos que se soliciten para de cada intervención que se lleve adelante, resolución definitiva de los servicios básicos, definición y estudio de la trama vial y definición de densidades por sector según su aptitud ambiental (energía eléctrica, agua y gas).

Sin perjuicio de aquellos otros estudios que la autoridad de aplicación considere oportunos.

Los estudios de impacto ambiental serán fiscalizados mediante monitoreo externo llevado a cabo por un ente especializado fuera de la Municipalidad designado por el Ejecutivo Municipal.-

ARTICULO 4º) LOS PROYECTOS a presentar por Cerro Bayo S.A. y el Fideicomiso Chacras del Bayo, deberán realizarse por etapa según el siguiente esquema:

1 ETAPA:

- Planta de Tratamiento de Residuos cloacales del Centro de Esquí de acuerdo a normativas vigentes: Aprobación, instalación y puesta en funcionamiento.-
- Modernización de los medios de transporte y servicios en el Centro Invernal.-
- Presentación de los planos de construcción de las edificaciones a desarrollar en el sector del Centro Invernal
- Presentación definitiva del proyecto del camino público y desarrollo turístico del sector conocido como Chacras del Bayo o "Lote de Uboldi", y que tiene su límite con el Barrio Puerto Manzano.-
- Mejoramiento del estacionamiento.-

2 ETAPA:



*Municipalidad de Villa La Angostura
Honorable Concejo Deliberante
Nahuel Huapi 427 - Teléfono 02944-494261
(8407) Villa la Angostura (Neuquén)*

- Presentación del Estudio de Impacto Ambiental y desarrollo del proyecto turístico de las 331 hectáreas del denominado loteo Uboldi o Chacras del Bayo.-
- Las Unidades Funcionales que surjan del desarrollo inmobiliario será del resultado del estudio de impacto ambiental mas todos informes y requisitos adicionales que requiera el Departamento Ejecutivo Municipal a través de las áreas técnicas que considere.-
- Desarrollo definitivo de las playas de estacionamiento del Centro invernal Cerro Bayo.-

ARTICULO 5º) FACULTASE al Departamento Ejecutivo Municipal a firmar con las empresas, Cerro Bayo S.A. y el Fideicomiso Chacras del Bayo, un cronograma de acciones, con tiempos determinados, para la presentación de lo requerido bajo los ítems de las ETAPAS 1 y 2 del artículo 4º) de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 6º) PASE al Departamento Ejecutivo para su Promulgación. Regístrese, Cumplido. Archívese.-

Ing. José Ricardo Dino (Presidente HCD)
Julieta Fernández (Secretaria HCD)