

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N° 11879.-**

**VISTO:**

El Expediente N° OE-5740-M-2010; y

**CONSIDERANDO:**

Que la Municipalidad de Neuquén, a través de la Unidad Ejecutora Intersectorial para el Abordaje del Déficit Habitacional, se encuentra abocada a llevar adelante diferentes acciones a fin de regularizar los asentamientos irregulares de la ciudad de Neuquén.-

Que en el marco de lo antedicho, el conjunto conformado por los asentamientos denominados Toma 5 de Abril, La Argentina, El Obrador y Altos del Neuquén, lindantes al Norte con calle Primero de Enero, al Este calle Venado Tuerto, al Sur la calle Gervasoni y al Oeste el cañadón pluvioaluvional.-

Que el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental de la ciudad de Neuquén, Bloque Temático N° 1 – Usos y Ocupación del suelo, establece disposiciones que alcanzan y rigen todos aquellos aspectos relacionados con el desarrollo de actividades, construcción y uso de edificios, estructuras e instalaciones y también controla la incidencia de las urbanizaciones y edificios sobre el medio biofísico, evitando el impacto urbano ambiental negativo.-

Que la norma mencionada, señala además la zonificación por áreas generales y especiales del ejido municipal.-

Que cada zona del ejido tiene un carácter definido a través de directrices urbano ambientales que entre otros contenidos define para cada zona las características morfológicas y socioeconómicas de la población asentada en el área.-

Que en consecuencia, a partir de las premisas señaladas resulta necesario facilitar la resolución de los aspectos técnicos aquí planteados permitiendo la flexibilización de parámetros urbanos vigentes, teniendo como referencia las prerrogativas de la Ordenanza N° 10224.-

Que la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos no tiene objeciones técnicos-legales que formular.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 067/2010, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 14/2010, celebrada por el Cuerpo el 19 de agosto del corriente año.-

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67º), inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal;

- PROMULGADA TÁCITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL



*Concejo Deliberante*  
*de la Ciudad de Neuquén*  
**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN**  
**SANCIONA LA SIGUIENTE**  
**ORDENANZA**

**ARTICULO 1º):** AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal por vía de excepción -----a la Ordenanza N° 3294 a regularizar el conjunto conformado por los asentamientos denominados Toma 5 de Abril, La Argentina, El Obrador y Altos del Neuquén, lindantes al Norte con calle Primero de Enero, al Este calle Venado Tuerto, al Sur la calle Gervasoni y al Oeste el cañadón pluvioaluvional, en lo relativo a estructura parcelaria y ancho de calles.-

**ARTICULO 2º):** AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal por vía de excepción -----a la Ordenanza N° 8201, a disponer medidas mínimas de frente de lotes, FOS y FOT, en morfología y alturas máximas abierta y cerrada en el asentamiento que se describe en la presente Ordenanza.-

**ARTICULO 3º):** APRUEBASE el Plan de regularización de viviendas Prefiguración -----Urbana, del conjunto conformado por los asentamientos denominados Toma 5 de Abril, La Argentina, El Obrador y Altos del Neuquén, lindantes al Norte con calle 1ero de Enero, al Este con calle Venado Tuerto, al Sur la calle Gervasoni y al Oeste El Cañadón Pluvioaluvional que como Anexo I forma parte de la presente ordenanza.-

**ARTICULO 4º):** COMUNIQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS DIECINUEVE (19) DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIEZ (Expediente N° OE-5740-M-2010).-**

**ES COPIA:**  
omm

*[Handwritten signature]*  
SECRETARÍA LEGISLATIVA



**FDO: BURGOS PALLADINO**

Ordenanza Municipal N° 11879 /2010  
Promulgada Tácitamente Art. 76º  
CARTA ORGANICA MUNICIPAL  
Expte N° OE-5740-M-10

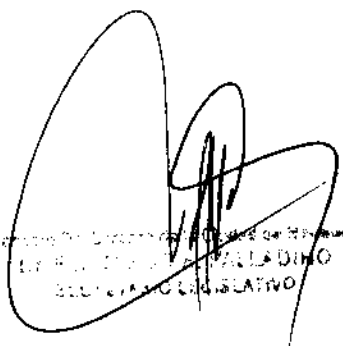
Publicación Boletín Oficial  
Municipal N° 1486  
Fecha: 14 / 08 / 2010



NEUQUEN  
MAYO 2010

## **PREFIGURACION URBANA**

### **PLAN DE REGULARIZACION DE VIVIENDAS ASENTAMIENTO "ALTOS DEL NEUQUEN, ARGENTINA, 5 DE ABRIL Y EL OBRADOR"**



Comisión de Desamortización y Regularización de Viviendas  
Dr. RAÚL JOSÉ PALLADINO  
SECRETARÍA LEGISLATIVO

**INDICE**

**1 INTRODUCCION..... 3**

**2 AJUSTES PROPUESTOS..... 3**

**2.1 PROBLEMAS DETECTADOS Y RECOMENDACIONES ..... 3**

**2.2 ABORDAJE DE LAS ESTRATEGIAS..... 5**

2.2.1 REEQUILIBRIO DEL SECTOR ..... 5

2.2.2 FIJACIÓN DE LOS BORDES..... 10

2.2.3 INTEGRACIÓN DEL ASENTAMIENTO A LA CIUDAD (ACCESIBILIDAD VIAL) ..... 13

2.2.4 SISTEMATIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO ..... 13

**3 FACTIBILIDAD ECONOMICA..... 14**

3.1 PROVISIÓN DE RED CLOACAL ..... 15

3.2 PROVISIÓN DE RED AGUA POTABLE..... 15

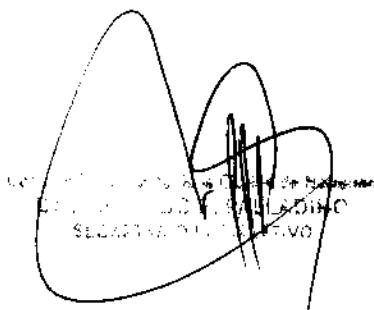
3.3 OBRAS DE CONDUCCIÓN PLUVIAL SUPERFICIAL ABOVEDADO DE CALLES Y CORDÓN CUNETA..... 16

3.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO..... 17

**4 CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS ..... 17**

**5 DATOS DE LA CONSULTORA ..... 19**

**NOTA DE LOS AUTORES:** Debido a la dinámica que presentan los asentamientos urbanos irregulares, se deja constancia de que este estudio ha sido realizado con datos reales relevados al 30 de Marzo del 2010.



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO

## 1 INTRODUCCION

El presente informe tiene como objetivo comunicar los contenidos de la Prefiguración Urbana para el sector de Asentamiento Toma Argentina, Altos del Neuquen, El Obrador y 5 de Abril.

Esta Fase surge a partir del Análisis de la Información Urbana y Ambiental que expresa las condiciones actuales del asentamiento, el estado de sus componentes y evidencia las tensiones o procesos funcionales, sociodemográficos y económicos detectados, y su impacto local y territorial.

A partir del reconocimiento del "estado de hecho" y la interpolación intencionada de los datos relevados, se avanzó en el diagnóstico proyectivo, es decir una interpretación direccionada a definir una hipótesis de transformación y de regularización ordenada del sector.

En este sentido se elaboró un cuadro de Problemas Urbanos con su correspondiente identificación y un conjunto de "recomendaciones" para la actuación y la gestión.

Por último se definieron Estrategias de Actuación con las operaciones estructurales consideradas necesarias para desarrollarlas.

Estas "Estrategias" deben entenderse como los Lineamientos Generales de la Prefiguración Urbana y las "Operaciones" que contienen cada una de aquellas, permitirán desagregar en cada caso las políticas, los programas, la identificación e indicaciones para la intervención en el área de proyecto, y su consecuente gestión.

Conceptual y metodológicamente, la Prefiguración Urbana que se propone, contempla la puesta a punto de una propuesta integral de reorganización y ordenamiento urbano, con énfasis en los aspectos espaciales y funcionales, para lograr un desarrollo urbano equilibrado, equitativo y eficiente, en cuanto a sus condiciones cuantitativas como cualitativas.

## 2 AJUSTES PROPUESTOS

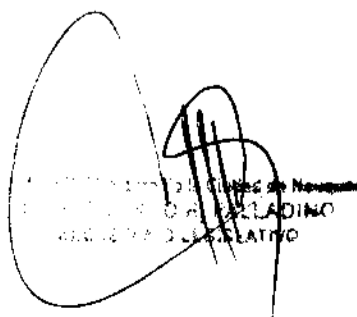
Los contenidos de esta Fase están integrados por:

- o Interpretación y Diagnóstico proyectivo: Identificación y clasificación de problemas y elaboración de Recomendaciones.
- o Propuesta de Lineamientos de la Prefiguración Estrategias Urbanas y operaciones Estructurales.

### 2.1 PROBLEMAS DETECTADOS y RECOMENDACIONES

De las conclusiones del informe ambiental surgen algunos problemas ambientales que pueden mitigarse abordando la prefiguración urbana.

Aspectos Territoriales generales, jurisdicciones políticas, accesibilidad, situación urbana - industrial, inserción del asentamiento en el marco social del sector de intervención.



República Argentina, Ciudad de Neuquén  
LEGISLATURA DEL PUEBLO  
LEGISLATIVO

El proceso de conformación del sector en estudio, pone en evidencia el desfase entre la planta urbana y el desarrollo efectivo de la ocupación, lo cual origina situaciones para destacar:

- El desequilibrio en las condiciones edilicias y de servicios.
- Una tensión del crecimiento no controlado en dirección al sector de bardas.
- La modificación del paisaje natural y el asentamiento sobre sectores ambientalmente sensibles.
- Una interacción entre sectores consolidados y planificados.
- Aspectos referidos a las condiciones del tejido urbano (dimensiones de parcelas, propiedad de la tierra, características y calidades de la edificación, valores del suelo urbano, usos predominantes, equipamientos públicos, etc.).

Esta información revela algunos puntos de interés:

Las características geométricas de los lotes y los hechos existentes no se corresponden con una unidad.

Podría decirse que el sector presenta alto grado de heterogeneidad de los tipos de edificación y su inserción en el lote o parcela, cuya diversidad responde a la mezcla de usos y costumbres y estratos sociales.

Otra variable que identifica relativamente ciertas disparidades del sector es la existencia de infraestructuras de servicio, que han permitido identificar distintos niveles de consolidación de los barrios muy próximos.

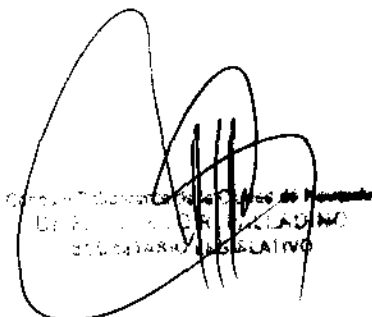
A partir del relevamiento, la identificación de zonas diferenciadas puede verificarse más en relación a los niveles y calidades de los servicios de infraestructura enunciados anteriormente, que a una distinción de zonas de identidad morfológicas caracterizadas.

La presencia o ausencia parcial de infraestructuras de servicio (Agua, electricidad, desagües pluviales, cloacas, pavimentos, etc.) define junto a la intensidad de subdivisión de la manzana y la mayor o menor ocupación y calidad edilicia, distintos grados o niveles de consolidación de zonas o sectores urbanos interrelacionados por su cercanía.

Se enumeran problemas detectados y un primer conjunto de recomendaciones para contenerlos:

#### *Problemas*

- Desequilibrio de la centralidad en relación al conjunto de la ciudad.
- Sector urbanizado con carencias en relación a los servicios de la planta urbana consolidada.
- Cierta crecimiento desordenando.
- Falta de jerarquización de los accesos.
- Conflictos de conexión local (hacia la planta urbana consolidada y hacia el centro especialmente en días de lluvia).
- Amanzanamiento heterogéneo, lo cual incrementará los costos de la infraestructura con la que se proyecta equipar al sector.
- Dificultad para implementar un servicio de transporte público.



Congreso de la Nación Argentina  
Comisión de Estudios Legislativos  
Subcomisión de Estudios Legislativos

- Inexistencia de asistencia tanto en salud como en educación.
- Falta de infraestructuras de servicios básicos (luz, agua, cloaca, recolección de residuos).
- Arbolado público incompleto.
- Falta de consolidación de los espacios verdes.

#### *Recomendaciones*

- Implementar políticas de consolidación y extensión de la centralidad.
- Fijar el crecimiento de la planta urbana y definir sus bordes.
- Establecer condiciones y etapas de crecimiento (prioritario y secundario).
- Integrar las diferentes partes de la ciudad hoy desvinculadas.
- Ordenar el crecimiento.
- Jerarquizar los accesos al sector.
- Solucionar los problemas infraestructurales en las zonas de escurrimiento.
- Imponer una política de paulatino arbolado público, con especies diferenciadas según se trate de accesos o calles.
- Consolidar los espacios verdes y espacios públicos.
- Recomponer ambientalmente el área de bardas utilizada para el arrojido indiscriminado de residuos.

## 2.2 ABORDAJE DE LAS ESTRATEGIAS

En función del análisis y el diagnóstico realizado, se propone avanzar sobre cuatro estrategias urbanas y sus correspondientes operaciones estructurales:

- Reequilibrio del sector
- Fijación de los Bordes Urbanos
- Integración del asentamiento a la Ciudad (accesibilidad vial)
- Sistematización del Espacio Público

### 2.2.1 Reequilibrio del sector

La unidad geométrica que presenta la planta delineada por el acceso Venado Tuerto, 1º de Enero, Gervasoni y Cañadón al sector Oeste, no se condice con el nivel de servicios que presentan los barrios aledaños, a lo que se agrega el debilitamiento de la centralidad por falta de caracterización formal.

La estrategia que atiende estos problemas tiene como objetivo principal el ordenamiento legal de la situación de los tenedores en relación con sus lotes para luego poder acceder a los servicios y ordenamiento urbano legalmente pautado, de la siguiente manera:

- Calificación del sector:

Con operaciones de mantenimiento y mejora de los espacios y servicios públicos, prioritariamente a través de la provisión paulatina de infraestructura faltantes y la incorporación de equipamientos públicos y semipúblicos de centralidad que renueven y promuevan la ocupación del tejido residencial remanente (playón deportivo, etc.).

Se propone además la concreción de algunos proyectos urbanos (relación espacial y funcional en el sector de aterramiento ubicado al sur de la manzana B, jerarquización de accesos, etc).

➤ Fortalecimiento de la Centralidad:

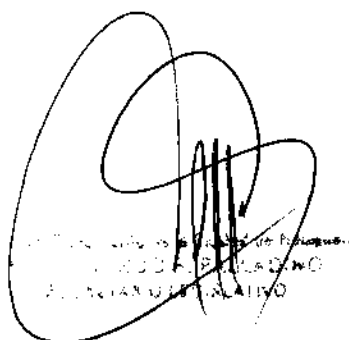
A partir de introducir mejoras en el espacio público (veredas, calzadas, mobiliario urbano, espacios públicos, etc.) y el ordenamiento y regularización de los lotes se fortalece la centralidad del barrio, para ello habrá que dirimir los siguientes conflictos urbanos puntuales.

Antes del análisis formal es importante considerar que sobre calle Venado Tuerto está consolidada una franja importante de arbolado urbano que toma los lotes 7 de la Manzana F, 20 de la manzana G y el 9 de la manzana ubicada al sur de la anterior. Es importante preservar este espacio y otorgarle un uso comunitario, para desarrollar el sentido de pertenencia y equilibrar lo establecido por las normas vigentes respecto de la proporción entre el espacio público y el privado. Todas las modificaciones que se describen están materializadas en le Plano nro 1 de Prefiguración.

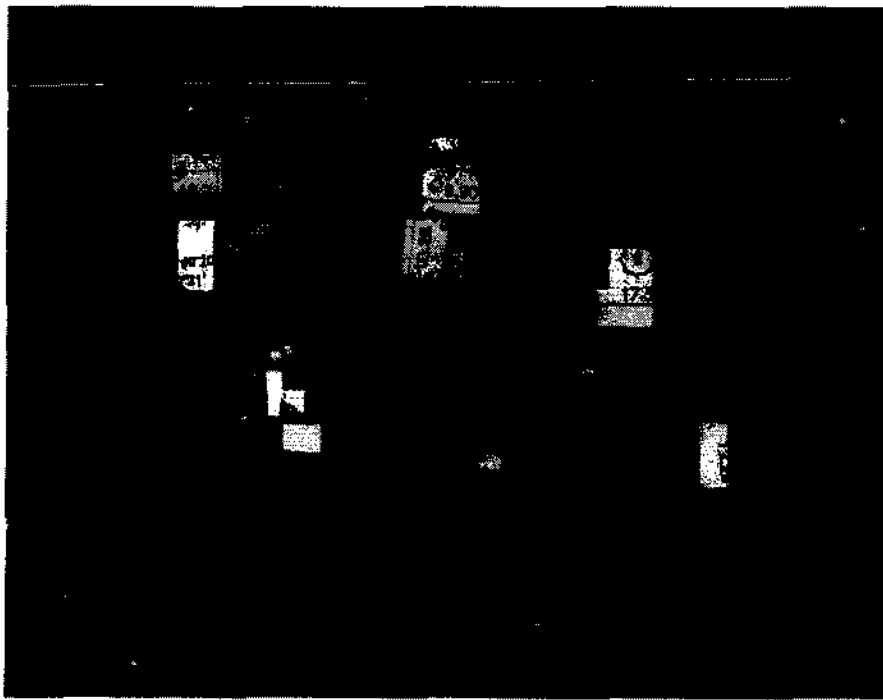
Manzana A: No se observaron diferencias con lo indicado en plano de medida.

Manzana B: En esta manzana se observa una distribución parcelaria ordenada y consolidada, servida por un pasaje, que por sus dimensiones (7 metros de ancho) se ve imposibilitado de ser una calle de distribución, además de no tener salida por la diferencia notable de cota con el sector circundante.

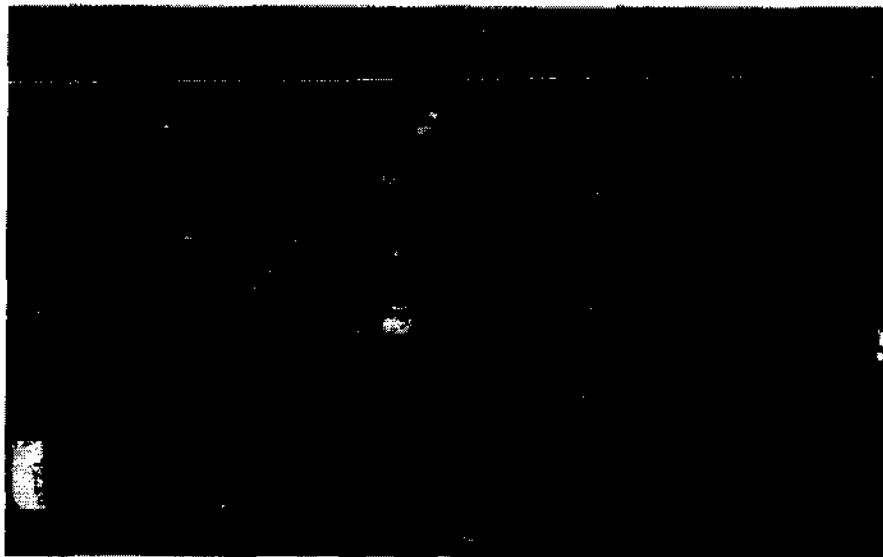
Esta situación amerita que se delimite con prioridad la terminación del mismo en forma concreta, minimizando de esta manera el riesgo de que su utilización sea indebida causando riesgo de accidentes graves. Se sugiere la culminación de dicho pasaje con la concreción de un borde de material o la utilización de pretilas. Lo mencionado anteriormente, determina que el predio remanente reúna las condiciones necesarias para el desarrollo de un espacio público, dada la imposibilidad morfológica de asentar allí viviendas definitivas (lote 1).







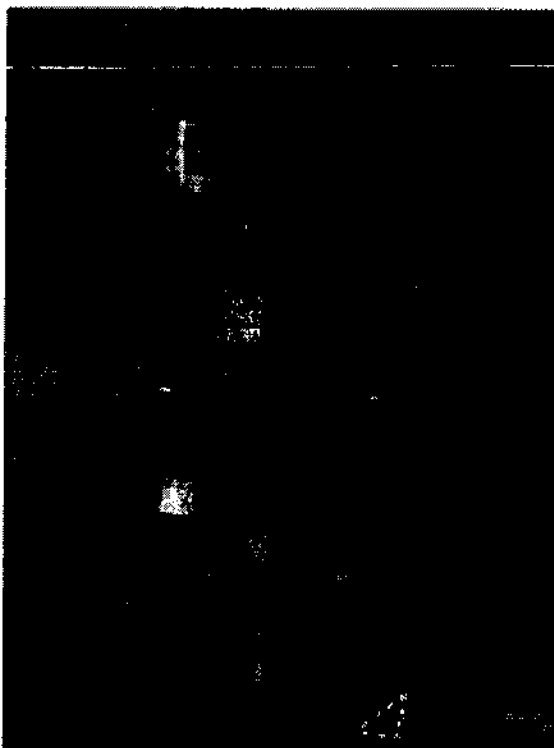
Manzana C: Los lotes en esta manzana se encuentran distribuidos acorde a plano, con excepción del lote 9, al cual corresponde realizar una división del mismo por encontrarse doblemente ocupado de hecho.



Manzana D: La manzana se encuentra distribuida conforme al plano.

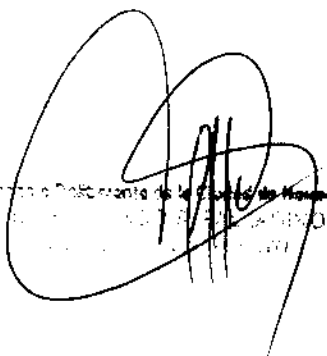
Manzana E: En esta manzana los lotes se encuentran distribuidos conforme a plano, con excepción de los lotes 6 y 9, los cuales se encuentran doblemente ocupados de hecho por lo cual es necesaria su división.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Gutierrez', is written over a circular stamp. The stamp contains some text, including 'SG &amp; ASOCIADOS' and 'MEDIOAMBIENTE', but it is partially obscured by the signature and other markings.



Manzana F: La distribución parcelaria es ordenada. Se propone la realización de la apertura de una vía de circulación sobre el lote 7, que en el terreno ya se encuentra demarcada por el uso y costumbre de los habitantes del sector. Aunque el sentido de la utilización del pasaje demarcado por el uso espontáneo en el lote F, no es evidente, lo demuestra el uso permanente de sus habitantes.



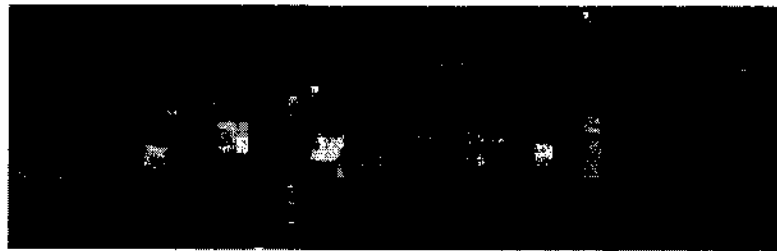
  
Centro de Estudios de la Universidad de Mendoza  
Calle 25 de Mayo 1000 - Mendoza  
Tel: (0322) 4241111 - Fax: (0322) 4241112

Manzana G: La manzana se encuentra distribuida conforme a plano, a excepción del lote 5 el cual debe ser dividido por encontrarse doblemente ocupado.

Manzana H: No se observaron diferencias con lo indicado en plano de mensura.

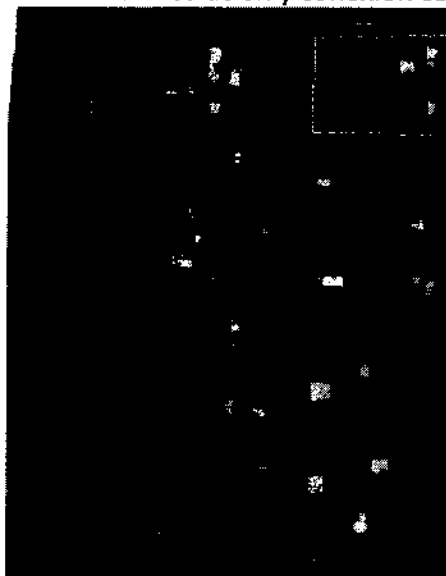
Manzana I: No hay diferencias con el plano de mensura.

Manzana Sur – Asentamiento 5 de Abril: Esta manzana no se encuentra identificada en el plano con alguna letra especial pero corresponde al sector 5 de Abril. Esta conformada por 14 lotes distribuidos en forma irregular, tal cual figura en el plano de mensura, no observando diferencias para tratamiento especial.



Manzana Oeste – Sector Toma Argentina: En esta manzana se pueden observar lotes unificados, los cuales han sido identificados en plano, para su posterior ordenamiento legal.

También se puede identificar la existencia de un morador sobre el extremo norte. Esta manzana presenta una característica, que es la de poseer ocupantes sobre el teórico trazado de la arteria interna. Por la negativa de la gente de moverse del sitio, la calle ha quedado planteada como una arteria ciega, lo cual requiere de su demarcado final, con un diseño que contemple la posibilidad de girar en el extremo norte, dado que la distribución de los lotes tal cual se encuentran no generan mayor inconveniente de circulación y conexión con la trama urbana.



Manzana Suroeste – Toma El Obrador: Esta manzana no se encuentra identificada en plano de mensura oficial, por lo cual fue incorporada para su regularización.

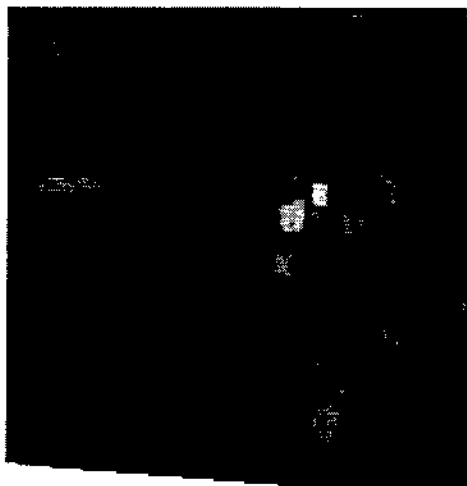
Corresponde a un lote fiscal, utilizado para el desarrollo de tareas comunitarias (huertas, programa de asistencia familiar, canchas deportivas).

Las familias se han ubicado en un remanente de este espacio, que limita hacia el oeste con un cañadón pluvioaluvional. Sobre él se encuentran construidas de manera precaria, cuatro viviendas, sobre lotes que de ninguna manera reúnen los requisitos mínimos para ser habitados. Por ello es indispensable su retiro del lugar y relocalización.

Sobre este sector se propone la apertura y continuación del trazado de la calle, lo cual permitirá conectar la manzana con la trama urbana además de permitir su legal ordenamiento y la posibilidad de equiparla con la infraestructura correspondiente.

Para esta tarea será necesario, realizar obras de arte a los efectos de reencauzar el cañadón y acondicionar y recuperar el espacio para el uso comunitario.

Esta manzana quedará distribuida con once lotes amojonados, y su uso habitacional consolidado.



### 2.2.2 Fijación de los Bordes

No se trata de delinear o prefigurar anticipadamente, sino orientar el crecimiento, teniendo en cuenta el rol diferente de cada situación, pero siempre bajo determinadas condiciones a cumplimentar, que incluyen definiciones sobre trazados, parcelamiento y usos, infraestructura, equipamientos, etc.

Estas condiciones y la regulación de los lotes deben crear en cada momento mejores calidades urbanas (servicios, accesibilidad, espacio público) y ambientales (forestación, saneamiento, etc.).

Las operaciones estructurales que acompañan esta estrategia son:

- La continuación y delimitación de la arteria sobre el sector El Obrador.

- Jerarquizar la calle 1º de Enero, que servirá como borde norte e impedirá el posible asentamiento de intrusos bajo la línea de alta tensión.
- Desarrollar espacio comunitario y de uso recreativo en la Manzana B.
- Jerarquizar el límite Este manteniendo y mejorando el espacio verde forestado existente.
- Sobre el límite sur el borde ya se encuentra consolidado por la urbanización que responde a un plan oficial.

#### *2.2.2.1 Continuación y delimitación de la arteria sobre el sector el obrador*

Esto permitirá el ordenamiento de la manzana suroeste y su equipamiento de infraestructura. Además de permitir la conexión del sector con la trama urbana circundante.

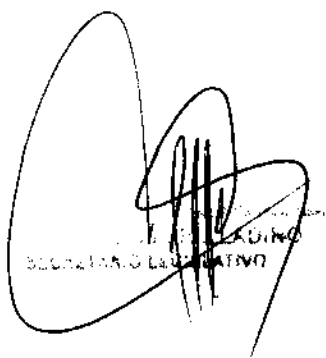
#### *2.2.2.2 Jerarquización de la calle 1º de Enero*

Esto servirá además de conformar un borde urbano, como un Eje de Servicios Urbanos sobre el cual se puede implementar la circulación de vehículos de transporte público, impulsar el desarrollo del EJE como DE SERVICIOS URBANOS sobre el cual se incentivará la localización de almacenes, pequeños establecimientos productivos, talleres, etc. En general comercios de uso diario.

#### *2.2.2.3 Desarrollo del espacio comunitario y de uso recreativo en la Manzana B.*

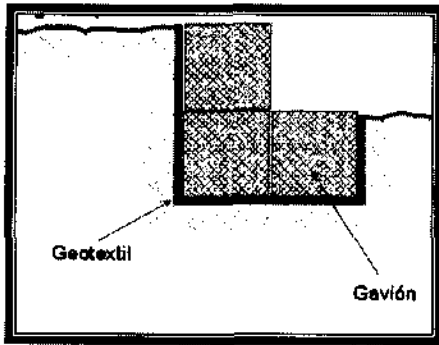
Este proyecto es propuesto por profesionales de la Unidad de Gestión del Hábitat y contempla la unificación de las manzanas B y H, con el propósito cierto de reencauzar el agua de lluvia que corre por la calle con sentido sur y preservar de esta manera a los lotes de la manzana I, que en la actualidad sufren las consecuencias de este fenómeno climático.

Con el fin de disminuir los caudales de las aguas superficiales que inciden sobre la manzana "I" se ha estudiado el cierre de la calle que corre entre las manzanas "B" y "H" como alternativa al trazado original. Esta modificación no altera el drenaje previsto. Deberá prestarse especial atención a la estructura que materializará el cierre (muro de sostenimiento o similar), el cual deberá ejecutarse de modo que impida el vertido de aguas hacia las calles laterales a la manzana "I".



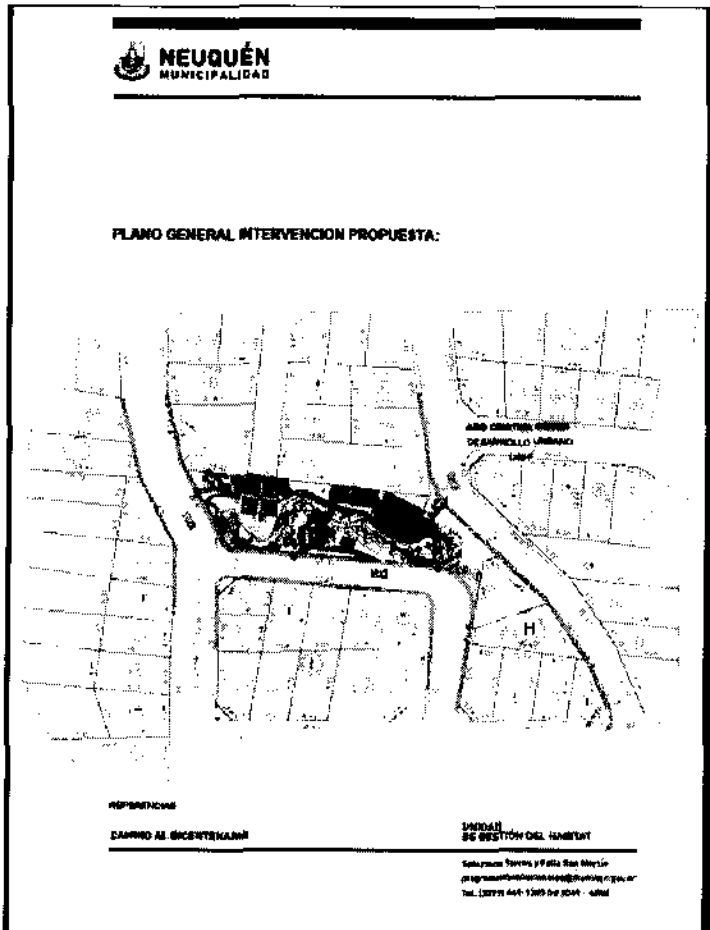
SECRETARÍA EJECUTIVA

PLAN DE REGULARIZACION DE VIVIENDAS-TOMAS ALTOS DEL  
NEUQUEN, LA ARGENTINA, 5 DE ABRIL Y EL OBRADOR.



Esquema que ejemplifica la protección cuando se detectan diferentes niveles de las calles

Propuesta de la Unidad  
de Gestión del habitat



2.2.2.4 Jerarquización del límite este

Es objetivo de esta operación estructural, el desarrollo del sentido de pertenencia en la comunidad, además de mantener equilibradas las proporciones legales entre el espacio de uso público y el de uso privado.

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser la de la coordinadora, Ing Sílvia Gutierrez. La firma está escrita sobre un fondo que parece ser un sello o un documento con texto borroso.

Además conforma un pulmón verde en el sector y conforma un nudo de interacciones sociales.

### 2.2.3 Integración del asentamiento a la Ciudad (accesibilidad vial)

Se contempla lo referido a la necesidad de insertar el sector al resto de la Ciudad, para lo cual se plantea:

- Programa de Accesos, Tránsito y Transporte
- Tratamiento de Calles y Provisión de Infraestructuras

Esta operación contempla aspectos programáticos tendientes a definir la apertura de nuevos trazados en áreas de extensión, provisión de servicios y pavimentación a fin de llevar adelante la recalificación y consolidación del sector de asentamiento.

Se propone reestablecer una mejor relación entre el tejido residencial, comercial y de servicio con la calle, a través de la definición de un programa de completamiento y homogeneización, por tramos de calles, de la forestación, la unificación de criterios para la construcción de veredas y el ordenamiento general (superestructuras).

Se trata además, de la reorganización funcional del sistema de movilidad, distinguiendo claramente el tránsito de paso local y mejorando la circulación interna del asentamiento. Es necesario jerarquizar algunos accesos, funcionalmente para acceder a las circulaciones de 1º Grado y caracterizarlas como accesos al sector ( 1º de Enero y Venado Tuerto).

### 2.2.4 Sistematización del Espacio Público

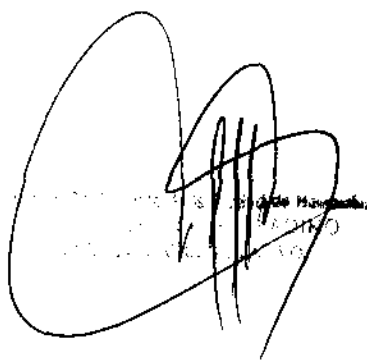
Las estrategias hasta aquí planteadas, con la identificación de sus operaciones, requieren de un "soporte" que permita la articulación y conexión en el territorio. Este "soporte" es el sistema de espacios públicos, cuyo desarrollo y programación en sí mismo, constituye una estrategia de actuación de la Prefiguración Urbana. Las operaciones que se incluyen para esta sistematización son;

- Mantenimiento y Completamiento de Espacios y Equipamientos:

Implica recalificar los espacios públicos actuales que caracterizan el sector, y proyectar la realización de espacios públicos que sean necesarios.

- Reconversión Funcional de Espacios

En la reconversión funcional de espacios se contempla:



Handwritten signature and stamp, likely indicating approval or coordination.

1. La relocalización de viviendas identificadas en zona de riesgo y propuesta de asignación de nuevo uso de los sectores peligrosos.
2. La creación de espacios públicos que funcionen como interfase entre el interés de la ciudad y la necesidad de los pobladores.
3. La jerarquización de los espacios verdes existentes.
4. La concreción de un arbolado urbano con posibilidad de crecimiento.

#### Nuevos Espacios y Equipamientos

Esta operación es complementaria de otras, en tanto considera la posibilidad de reequipamiento social, cultural y deportivo, del asentamiento, generando en cada caso y de acuerdo a la disponibilidad de suelo un punto focal de renovación urbana.

#### Veredas y Obras de drenaje


Deberá prestarse especial atención a los lotes cuyos frentes se orientan hacia los sectores altos de la subcuenca que los contiene, ya que el agua que circule superficialmente por la calle tenderá a recostarse sobre el lateral de aguas abajo, con el riesgo asociado de que estos escurrimientos ingresen a los lotes. Se recomienda la construcción de veredas sobreelevadas en al menos 0,30 m por encima de la cota prevista de la calle, o bien la construcción de acequias colectoras pluviales. Estas acequias deberán tener sección transversal trapezoidal con un ancho inferior de 0,30 m, laterales con pendiente 2V:1H a 4V:1H y profundidad mínima de 0,40 m.

### 3 FACTIBILIDAD ECONOMICA

La carencia de oportunidades sociales y la pérdida de confianza en el sistema institucional conducen al rechazo de las normas de convivencia y la inseguridad colectiva. Las experiencias locales y externas muestran una asociación positiva entre aumento de pobreza y aumento de delito, o viceversa, existe una mejora en las condiciones de vida y por tanto reducción de la delincuencia. Estos conceptos son aplicables a estos loteos que surgen como una verdadera carencia de trabajo o trabajo informal y escasas o nulas posibilidades de acceder formalmente a una vivienda.

En situaciones críticas como la actual, el asistencialismo es un paliativo necesario, pero no puede convertirse en una política de Estado porque el desarrollo económico y social no sólo requiere que los necesitados tengan una mínima cuota alimentaria sino, también, que se integren al mundo del trabajo, del estudio y de las estructuras formales de la sociedad.

La ayuda estatal en la provisión de viviendas debe manifestarse mediante la infraestructura urbana y el «soporte» que pudiera posteriormente ser





completado y mejorado por la población a partir del esfuerzo propio (individual y colectivo).

Dicho soporte de infraestructura consiste en materializar las obras básicas detalladas en las tablas siguientes, para lo cual se calcularon en función del siguiente dimensionamiento:

Metros lineales totales a cubrir en el sector:

- 2800 metros lineales estimados para los servicios de acondicionamiento de calles y cordones cunetas. Para el caso de los cordones cunetas se estima la cantidad de 5600 metros lineales por tener que realizarse sobre los dos bordes de calle.
- 2800 metros lineales para la concreción de obras de agua, cloacas y tendido eléctrico.
- o eléctrico.

### 3.1 Provisión de red cloacal

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD (METRO LINEAL)	CANT.	COSTO UNITARIO (\$)	COSTO PARCIAL APROXIMADO (\$)
1	Excavación, relleno, compactación	ml	2800	25	70.000
2	Cañería de PVC 110 mm	ml	2800	30	84.000
3	Bocas de Registro		30	1000	30.000
4	Materiales accesorios	Global			50.000
5	Gastos varios	97 % Costo (Mano de Obra, Seguros, impuestos, vestimenta)			178.480
			COSTO TOTAL		412.480

### 3.2 Provisión de red agua potable

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD (METRO LINEAL)	CANT.	COSTO UNITARIO (\$)	COSTO PARCIAL APROXIMADO (\$)
1	Excavación, relleno, compactación	ml	2.800	25	70.000
2	Cañería de PVC 63 mm	ml	2.800	20	56.000
3	Materiales accesorios	Global			40.000
4	Gastos varios	97 % Costo (Mano de Obra, Seguros, impuestos, vestimenta)			161.000
			COSTO TOTAL		327.000

REPUBLICA ARGENTINA  
 PROVINCIA DE NEUQUÉN  
 MUNICIPIO DE EL BOLSÓN  
 DIRECTOR EJECUTIVO

### 3.3 Obras de conducción pluvial superficial abovedado de calles y cordón cuneta

Así se identifica a la parte del pavimento inmediato a los cordones laterales y a estos también. Incluye además las fajas correspondientes a las cunetas que cruzan las bocacalles.

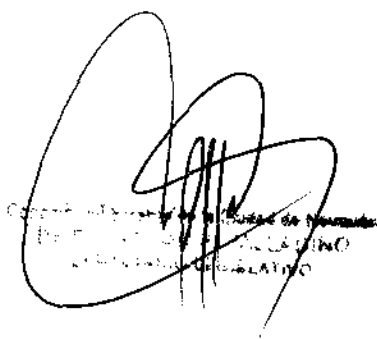
La solución que brindan los cordones cuneta no es completa, pero es bastante bien recibida por los usuarios porque constituye un principio de urbanización que da líneas y niveles definitivos, asegura los desagües y permite la construcción de veredas con carácter permanente y su costo es substancialmente inferior al que debe afrontarse por el pavimento completo y está al alcance de los propietarios frentistas.

Para este caso, por tratarse de un asentamiento ubicado al pie de una cuenca pluvial, el agua de lluvia adquiere una velocidad que debe ser tomada en cuenta además del caudal.

Es por ello que esta obra tiene una implicancia ineludible, para la correcta protección de las viviendas, además de la consiguiente urbanización segura.

Se consideran para esta etapa, 3000 metros lineales de base para el cálculo del costo, dado los importantes desniveles que existen y las modificaciones que hay que realizar para la traza.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT	COSTO UNITARIO (\$)	COSTO TOTAL APROXIMADO (\$)
1	Movimientos de suelo (excavación, relleno, compactación)	Metro lineal (ml)	3000	25	75.000
2	Hora máquina	Hora	100	800	80.000
3	Cordón Cuneta (materiales, mano de obra, seguros, etc)	Metro lineal (ml)	5600	300	1.680.000
			TOTAL		1.835.000



Coordinador de Obras de Regularización  
Ingeniero Sílvia Gutierrez  
Instituto Registral y Catastral  
Córdoba, Argentina

### 3.4 Red de alumbrado público

Consiste en la instalación de columnas y luminarias, con su correspondiente tendido eléctrico y el tendido de las redes para la provisión de energía eléctrica por parte de los vecinos. Cabe mencionar la ordenanza 10619 que establece un convenio entre la Cooperativa y la municipalidad para la electrificación de los loteos sociales.

Esta tarea asume un costo de \$180.000 para un barrio tipo, que incluye en tendido de la red pública y la colocación de seis columnas con sus respectivas luminarias colocadas en zig - zag por cuadra. <sup>1</sup>

## 4 CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS

Se encuadra al asentamiento en estudio dentro de la asignación del tipo FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL.

Se propone la asignación de indicadores urbanísticos, al sector de asentamiento DESPO, de acuerdo a los establecidos en la Tabla siguiente.

Se recomienda asignar al Sector la Zona Rgm2.

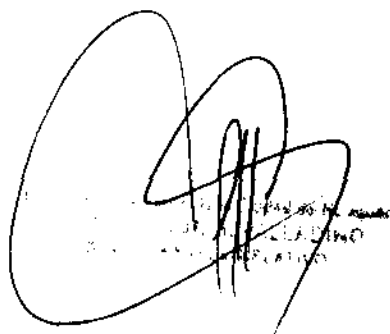
La medida mínima de frente de los lotes será 8.50 metros, con estructuras parcelarias de 150 m<sup>2</sup> de superficie.

Se toma como referencia para la definición de los Indicadores Urbanísticos, los incorporados al Artículo 4º punto 3.1.3.1.1 Referencias del Cuadro de Indicadores Urbanísticos, de la Ordenanza N° 8712, Apartado 23 – modificado por la Ordenanza 9843 Artículo 1º, la cual establece que se permitirán fraccionamientos para loteos oficiales de interés social previa Evaluación de Impacto Ambiental.

Este tipo de fraccionamiento es alternativo para la zona Rgm2, para posibilitar la relocalización de asentamientos en zona de riesgo aluvional o de inundaciones y regularizaciones de asentamientos en situación de riesgo ambiental.

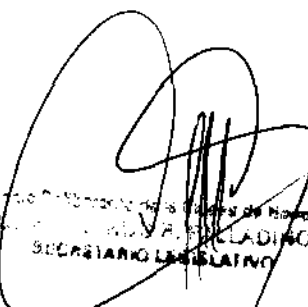
La altura máxima establecida, que *difiere* de las propuestas en las ordenanzas mencionadas, fue calculada teniendo en cuenta que se debe congelar en lo posible la densidad poblacional, y que las construcciones básicas no han sido en su mayoría supervisadas por los profesionales idóneos en la materia. Por lo tanto, permitir una altura superior a los 6.60 metros (planta alta y planta baja), sería poner en riesgo la estabilidad de las construcciones. Además de conformar un factor de control del asentamiento poblacional y especulación del suelo.

<sup>1</sup> FUENTE Cooperativa de Servicios CALF LTDA



SG & ASOCIADOS  
MEDIOAMBIENTE  
CALLE 14 N° 1000  
CABA, BUENOS AIRES

INDICADORES URBANISTICOS	ZONA Rgm2
Relativos a la División C.V.U.P	1/150 m2
Relativa a las Parcelas Ancho Mínimo de Frente Superficie Mínimo de Lote	8.50 m 150 m2
Relativas a la edificación F.O.S F.O.T	0.60
Morfología abierta Morfología cerrada	1.2 1
Relativas a la Morfología Urbana Altura Máxima Morfología Cerrada Morfología abierta	6.60 m 6.60 m

  
 SECRETARÍA LEGISLATIVA

## 5 DATOS DE LA CONSULTORA

### SG & Asociados

#### Equipo de trabajo:

Arq Gonzalo Callet Bois  
Ing Civil Angela Sorasio  
Ing Civil Carlos Debandi  
Biólogo Hernán Lopez

Coordinadora: Ing Silvia Gutiérrez

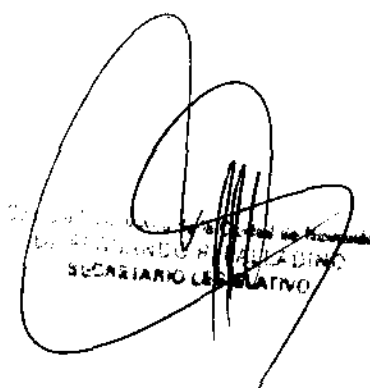
#### Inscripciones:

Municipalidad de Neuquén: según Ordenanza 9107  
Registro Provincial REPPSA: 180/07  
Registro Nacional RCEIA: 260/07  
Matrícula Colegio de Ingenieros de Neuquén: INE 1411

Domicilio: Las Floridas 157

Teléfono: 0299 154 139504

Email: [silviagutierrez@speedy.com.ar](mailto:silviagutierrez@speedy.com.ar)



SECRETARÍA DEL COLEGIO DE INGENIEROS DE NEUQUÉN

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 11879

**VISTO:**

El Expediente N° OE-5740-M-2010; y

**CONSIDERANDO:**

Que la Municipalidad de Neuquén, a través de la Unidad Ejecutora Intersectorial para el Abordaje del Déficit Habitacional, se encuentra abocada a llevar adelante diferentes acciones a fin de regularizar los asentamientos irregulares de la ciudad de Neuquén.-

Que en el marco de lo antedicho, el conjunto conformado por los asentamientos denominados Toma 5 de Abril, La Argentina, El Obrador y Alto del Neuquén, lindantes al Norte con calle Primero de Enero, al Este calle Venado Tuerto, al Sur la calle Gervasoni y al Oeste el cañadón pluvioaluvional.-

Que el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental de la ciudad de Neuquén, Bloque Temático N° 1 – Usos y Ocupación del suelo establece disposiciones que alcanzan y rigen todos aquellos aspectos relacionados con el desarrollo de actividades, construcción y uso de edificios, estructuras e instalaciones y también controla la incidencia de las urbanizaciones y edificios sobre el medio biofísico, evitando el impacto urbano ambiental negativo.-

Que la norma mencionada, señala además la zonificación por áreas generales y especiales del ejido municipal.-

Que cada zona del ejido tiene un carácter definido a través de directrices urbano ambientales que entre otros contenidos define para cada zona las características morfológicas y socioeconómicas de la población asentada en el área.-

Que en consecuencia, a partir de las premisas señaladas resulta necesario facilitar la resolución de los aspectos técnicos aquí planteado permitiendo la flexibilización de parámetros urbanos vigentes, teniendo como referencia las prerrogativas de la Ordenanza N° 10224.-

Que la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos no tiene objeciones técnicas-legales que formular.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 067/2010, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 14/2010, celebrada por el Cuerpo el 19 de agosto del corriente año.-

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67º), inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal;

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

Bicentenario  
de la Revolución  
de mayo

Neuquén  
1810 - 2010

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*  
**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA**

**ARTICULO 1º):** AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal por vía de excepción a la Ordenanza N° 3294 a regularizar el conjunto conformado por los asentamientos denominados Toma 5 de Abril, La Argentina, El Obrador y Altos del Neuquén, lindantes al Norte con calle Primero de Enero, al Este calle Venado Tuerto, al Sur la calle Gervasoni y al Oeste el cañadón pluvioaluvional, en relación a estructura parcelaria y ancho de calles.-

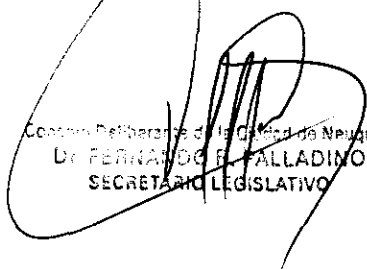
**ARTICULO 2º):** AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal por vía de excepción a la Ordenanza N° 8201, a disponer medidas mínimas de freno de lotes, FOS y FOT, en morfología y alturas máximas abierta y cerrada en el asentamiento que se describe en la presente Ordenanza.-

**ARTICULO 3º):** APRUEBASE el Plan de regularización de viviendas Prefiguración Urbana, del conjunto conformado por los asentamientos denominados Toma 5 de Abril, La Argentina, El Obrador y Altos del Neuquén lindantes al Norte con calle 1ero de Enero, al Este con calle Venado Tuerto, al Sur la calle Gervasoni y al Oeste El Cañadón Pluvioaluvional que como Anexo I forma parte de la presente ordenanza.-

**ARTICULO 4º):** COMUNIQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS DIECINUEVE (19) DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIEZ (Expediente N° OE-5740-M-2010).-**

**ES COPIA:**  
omm

  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. FERNANDO E. PALLADINO  
SECRETARIO LEGISLATIVO



**FDO: BURGOS  
PALLADINO**

Ordenanza Municipal N° 11879 /2010  
Promulgada Tácitamente Art. 76º  
CARTA ORGANICA MUNICIPAL  
Expte N° OE-5740-M-10

Publicación Boletín Oficial  
Municipal N° 1486  
Fecha: 14 / 08 / 2010



**NEUQUÉN**  
MUNICIPALIDAD

-SUBSECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS-  
UNIDAD DE GESTION DEL HABITAT

NEUQUEN  
MAYO 2010

## **PREFIGURACION URBANA**

### **PLAN DE REGULARIZACION DE VIVIENDAS ASENTAMIENTO " ALTOS DEL NEUQUEN, ARGENTINA, 5 DE ABRIL Y EL OBRADOR"**

MAYO 2010

Pág 1

*Coordinador: Ing Sívía Gutierrez*

Consejo Deliberante del Consejo de Neuquén  
Dr. FERNANDO SPALLADINO  
SECRETARIO LEGISLATIVO



## INDICE

<b>1 INTRODUCCION.....</b>	<b>3</b>
<b>2 AJUSTES PROPUESTOS.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 PROBLEMAS DETECTADOS Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 ABORDAJE DE LAS ESTRATEGIAS.....</b>	<b>5</b>
2.2.1 REEQUILIBRIO DEL SECTOR.....	5
2.2.2 FIJACIÓN DE LOS BORDES.....	10
2.2.3 INTEGRACIÓN DEL ASENTAMIENTO A LA CIUDAD (ACCESIBILIDAD VIAL).....	13
2.2.4 SISTEMATIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	13
<b>3 FACTIBILIDAD ECONOMICA.....</b>	<b>14</b>
3.1 PROVISIÓN DE RED CLOACAL.....	15
3.2 PROVISIÓN DE RED AGUA POTABLE.....	15
3.3 OBRAS DE CONDUCCIÓN PLUVIAL SUPERFICIAL ABOVEDADO DE CALLES Y CORDÓN CUNETA.....	16
3.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	17
<b>4 CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS.....</b>	<b>17</b>
<b>5 DATOS DE LA CONSULTORA.....</b>	<b>19</b>

**NOTA DE LOS AUTORES:** Debido a la dinámica que presentan los asentamientos urbanos irregulares, se deja constancia de que este estudio ha sido realizado con datos reales relevados al 30 de Marzo del 2010.

## 1 INTRODUCCION

El presente informe tiene como objetivo comunicar los contenidos de la Prefiguración Urbana para el sector de Asentamiento Toma Argentina, Altos del Neuquen, El Obrador y 5 de Abril.

Esta Fase surge a partir del Análisis de la Información Urbana y Ambiental que expresa las condiciones actuales del asentamiento, el estado de sus componentes y evidencia las tensiones o procesos funcionales, sociodemográficos y económicos detectados, y su impacto local y territorial.

A partir del reconocimiento del "estado de hecho" y la interpolación intencionada de los datos relevados, se avanzó en el diagnóstico proyectivo, es decir una interpretación direccionada a definir una hipótesis de transformación y de regularización ordenada del sector.

En este sentido se elaboró un cuadro de Problemas Urbanos con su correspondiente identificación y un conjunto de "recomendaciones" para la actuación y la gestión.

Por último se definieron Estrategias de Actuación con las operaciones estructurales consideradas necesarias para desarrollarlas.

Estas "Estrategias" deben entenderse como los Lineamientos Generales de la Prefiguración Urbana y las "Operaciones" que contienen cada una de aquellas, permitirán desagregar en cada caso las políticas, los programas, la identificación e indicaciones para la intervención en el área de proyecto, y su consecuente gestión.

Conceptual y metodológicamente, la Prefiguración Urbana que se propone, contempla la puesta a punto de una propuesta integral de reorganización y ordenamiento urbano, con énfasis en los aspectos espaciales y funcionales, para lograr un desarrollo urbano equilibrado, equitativo y eficiente, en cuanto a sus condiciones cuantitativas como cualitativas.

## 2 AJUSTES PROPUESTOS

Los contenidos de esta Fase están integrados por:

- o Interpretación y Diagnóstico proyectivo: Identificación y clasificación de problemas y elaboración de Recomendaciones.
- o Propuesta de Lineamientos de la Prefiguración Estrategias Urbanas y operaciones Estructurales.

### 2.1 PROBLEMAS DETECTADOS y RECOMENDACIONES

De las conclusiones del informe ambiental surgen algunos problemas ambientales que pueden mitigarse abordando la prefiguración urbana.

Aspectos Territoriales generales, jurisdicciones políticas, accesibilidad, situación urbana - industrial, inserción del asentamiento en el marco social del sector de intervención.

El proceso de conformación del sector en estudio, pone en evidencia el desfase entre la planta urbana y el desarrollo efectivo de la ocupación, lo cual origina situaciones para destacar:

- El desequilibrio en las condiciones edilicias y de servicios.
- Una tensión del crecimiento no controlado en dirección al sector de bardas.
- La modificación del paisaje natural y el asentamiento sobre sectores ambientalmente sensibles.
- Una interacción entre sectores consolidados y planificados.
- Aspectos referidos a las condiciones del tejido urbano (dimensiones de parcelas, propiedad de la tierra, características y calidades de la edificación, valores del suelo urbano, usos predominantes, equipamientos públicos, etc.).

Esta información revela algunos puntos de interés:

Las características geométricas de los lotes y los hechos existentes no se corresponden con una unidad.

Podría decirse que el sector presenta alto grado de heterogeneidad de los tipos de edificación y su inserción en el lote o parcela, cuya diversidad responde a la mezcla de usos y costumbres y estratos sociales.

Otra variable que identifica relativamente ciertas disparidades del sector es la existencia de infraestructuras de servicio, que han permitido identificar distintos niveles de consolidación de los barrios muy próximos.

A partir del relevamiento, la identificación de zonas diferenciadas puede verificarse más en relación a los niveles y calidades de los servicios de infraestructura enunciados anteriormente, que a una distinción de zonas de identidad morfológicas caracterizadas.

La presencia o ausencia parcial de infraestructuras de servicio (Agua, electricidad, desagües pluviales, cloacas, pavimentos, etc.) define junto a la intensidad de subdivisión de la manzana y la mayor o menor ocupación y calidad edilicia, distintos grados o niveles de consolidación de zonas o sectores urbanos interrelacionados por su cercanía.

Se enumeran problemas detectados y un primer conjunto de recomendaciones para contenerlos:

#### *Problemas*

- Desequilibrio de la centralidad en relación al conjunto de la ciudad.
- Sector urbanizado con carencias en relación a los servicios de la planta urbana consolidada.
- Cierta crecimiento desordenando.
- Falta de jerarquización de los accesos.
- Conflictos de conexión local (hacia la planta urbana consolidada y hacia el centro especialmente en días de lluvia).
- Amanzanamiento heterogéneo, lo cual incrementará los costos de la infraestructura con la que se proyecta equipar al sector.
- Dificultad para implementar un servicio de transporte público.

- Inexistencia de asistencia tanto en salud como en educación.
- Falta de infraestructuras de servicios básicos (luz, agua, cloaca, recolección de residuos).
- Arbolado público incompleto.
- Falta de consolidación de los espacios verdes.

#### *Recomendaciones*

- Implementar políticas de consolidación y extensión de la centralidad.
- Fijar el crecimiento de la planta urbana y definir sus bordes.
- Establecer condiciones y etapas de crecimiento (prioritario y secundario).
- Integrar las diferentes partes de la ciudad hoy desvinculadas.
- Ordenar el crecimiento.
- Jerarquizar los accesos al sector.
- Solucionar los problemas infraestructurales en las zonas de escurrimiento.
- Imponer una política de paulatino arbolado público, con especies diferenciadas según se trate de accesos o calles.
- Consolidar los espacios verdes y espacios públicos.
- Recomponer ambientalmente el área de bardas utilizada para el arrojido indiscriminado de residuos.

## 2.2 **ABORDAJE DE LAS ESTRATEGIAS**

En función del análisis y el diagnóstico realizado, se propone avanzar sobre cuatro estrategias urbanas y sus correspondientes operaciones estructurales:

- Reequilibrio del sector
- Fijación de los Bordes Urbanos
- Integración del asentamiento a la Ciudad (accesibilidad vial)
- Sistematización del Espacio Público

### 2.2.1 Reequilibrio del sector

La unidad geométrica que presenta la planta delineada por el acceso Venado Tuerto, 1º de Enero, Gervasoni y Cañadón al sector Oeste, no se condice con el nivel de servicios que presentan los barrios aledaños, a lo que se agrega el debilitamiento de la centralidad por falta de caracterización formal.

La estrategia que atiende estos problemas tiene como objetivo principal el ordenamiento legal de la situación de los tenedores en relación con sus lotes para luego poder acceder a los servicios y ordenamiento urbano legalmente pautado, de la siguiente manera:

- Calificación del sector:

Con operaciones de mantenimiento y mejora de los espacios y servicios públicos, prioritariamente a través de la provisión paulatina de infraestructura faltantes y la incorporación de equipamientos públicos y semipúblicos de centralidad que renueven y promuevan la ocupación del tejido residencial remanente (playón deportivo, etc.).

Se propone además la concreción de algunos proyectos urbanos (relación espacial y funcional en el sector de aterramiento ubicado al sur de la manzana B, jerarquización de accesos, etc).

➤ Fortalecimiento de la Centralidad:

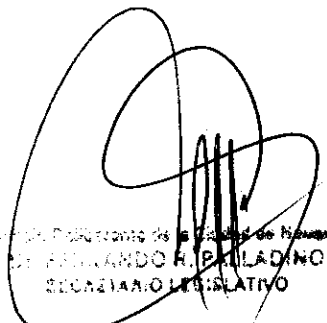
A partir de introducir mejoras en el espacio público (veredas, calzadas, mobiliario urbano, espacios públicos, etc.) y el ordenamiento y regularización de los lotes se fortalece la centralidad del barrio, para ello habrá que dirimir los siguientes conflictos urbanos puntuales.

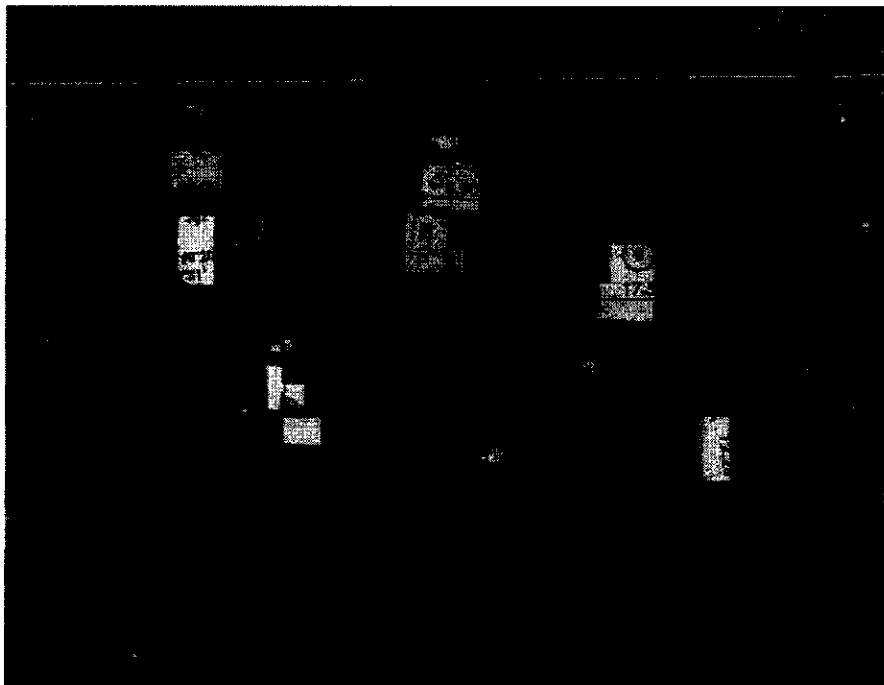
Antes del análisis formal es importante considerar que sobre calle Venado Tuerto está consolidada una franja importante de arbolado urbano que toma los lotes 7 de la Manzana F, 20 de la manzana G y el 9 de la manzana ubicada al sur de la anterior. Es importante preservar este espacio y otorgarle un uso comunitario, para desarrollar el sentido de pertenencia y equilibrar lo establecido por las normas vigentes respecto de la proporción entre el espacio público y el privado. Todas las modificaciones que se describen están materializadas en le Plano nro 1 de Prefiguración.

Manzana A: No se observaron diferencias con lo indicado en plano de medida.

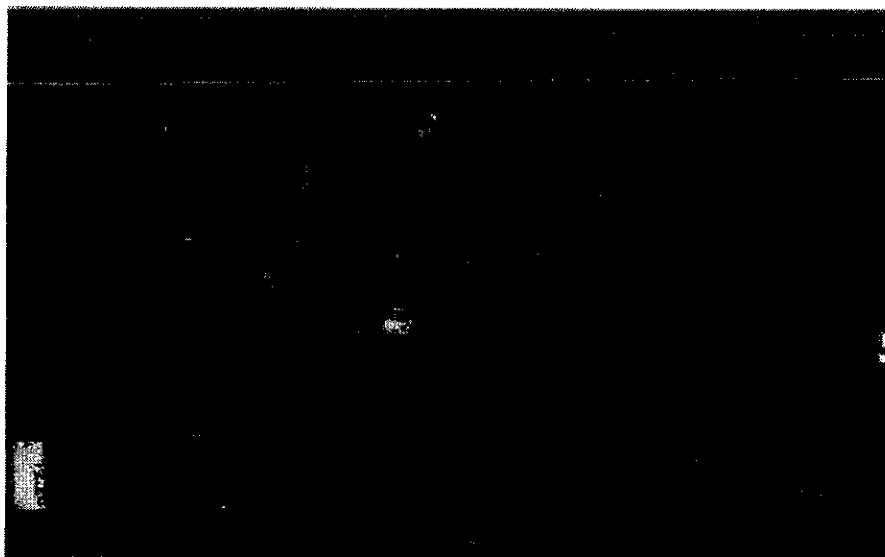
Manzana B: En esta manzana se observa una distribución parcelaria ordenada y consolidada, servida por un pasaje, que por sus dimensiones (7 metros de ancho) se ve imposibilitado de ser una calle de distribución, además de no tener salida por la diferencia notable de cota con el sector circundante.

Esta situación amerita que se delimite con prioridad la terminación del mismo en forma concreta, minimizando de esta manera el riesgo de que su utilización sea indebida causando riesgo de accidentes graves. Se sugiere la culminación de dicho pasaje con la concreción de un borde de material o la utilización de pretilas. Lo mencionado anteriormente, determina que el predio remanente reúna las condiciones necesarias para el desarrollo de un espacio público, dada la imposibilidad morfológica de asentar allí viviendas definitivas (lote 1).

  
Comisión Ejecutiva de la Ciudad de Neuquén  
DR. FERNANDO R. PALLADINO  
SECRETARÍA LEGISLATIVA

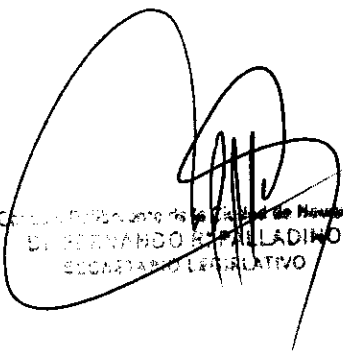


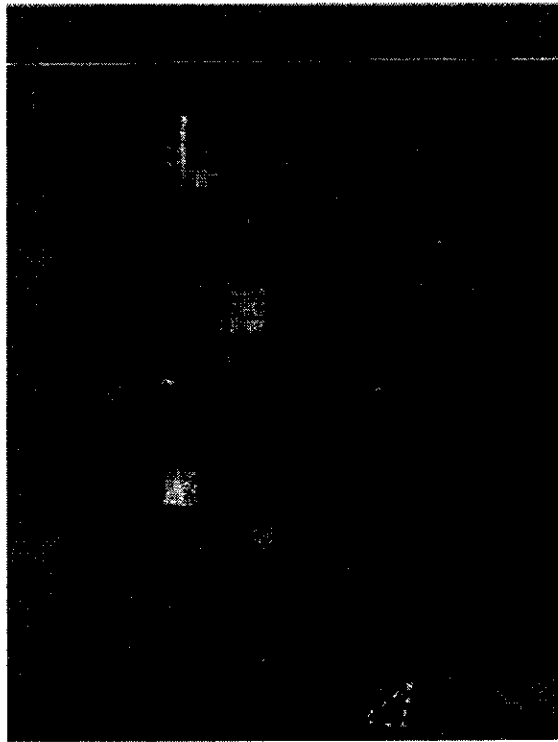
Manzana C: Los lotes en esta manzana se encuentran distribuidos acorde a plano, con excepción del lote 9, al cual corresponde realizar una división del mismo por encontrarse doblemente ocupado de hecho.



Manzana D: La manzana se encuentra distribuida conforme al plano.

Manzana E: En esta manzana los lotes se encuentran distribuidos conforme a plano, con excepción de los lotes 6 y 9, los cuales se encuentran doblemente ocupados de hecho por lo cual es necesaria su división.

  
Comisión Ejecutiva de Regularización de Tomas Altas de Neuquén  
DR. FERNANDO MILLADINO  
SECRETARIO LEGISLATIVO



Manzana F: La distribución parcelaria es ordenada. Se propone la realización de la apertura de una vía de circulación sobre el lote 7, que en el terreno ya se encuentra demarcada por el uso y costumbre de los habitantes del sector. Aunque el sentido de la utilización del pasaje demarcado por el uso espontáneo en el lote F, no es evidente, lo demuestra el uso permanente de sus habitantes.

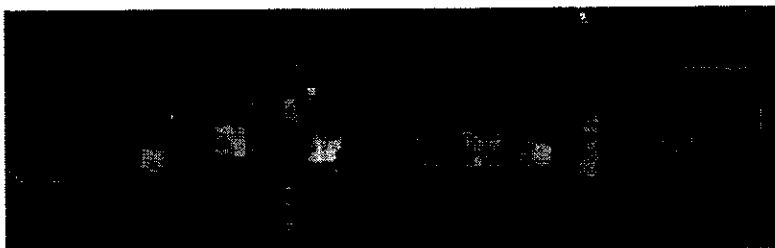


Manzana G: La manzana se encuentra distribuida conforme a plano, a excepción del lote 5 el cual debe ser dividido por encontrarse doblemente ocupado.

Manzana H: No se observaron diferencias con lo indicado en plano de mensura.

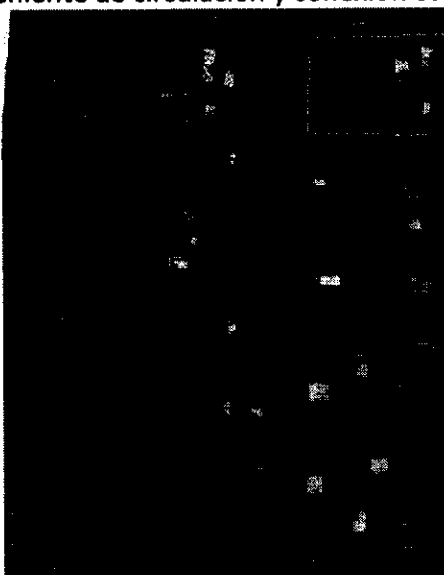
Manzana I: No hay diferencias con el plano de mensura.

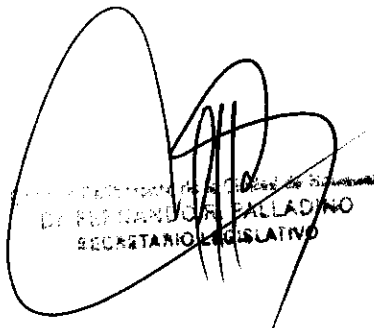
Manzana Sur – Asentamiento 5 de Abril: Esta manzana no se encuentra identificada en el plano con alguna letra especial pero corresponde al sector 5 de Abril. Esta conformada por 14 lotes distribuidos en forma irregular, tal cual figura en el plano de mensura, no observando diferencias para tratamiento especial.



Manzana Oeste – Sector Toma Argentina: En esta manzana se pueden observar lotes unificados, los cuales han sido identificados en plano, para su posterior ordenamiento legal.

También se puede identificar la existencia de un morador sobre el extremo norte. Esta manzana presenta una característica, que es la de poseer ocupantes sobre el teórico trazado de la arteria interna. Por la negativa de la gente de moverse del sitio, la calle ha quedado planteada como una arteria ciega, lo cual requiere de su demarcado final, con un diseño que contemple la posibilidad de girar en el extremo norte, dado que la distribución de los lotes tal cual se encuentran no generan mayor inconveniente de circulación y conexión con la trama urbana.



  
SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN  
SECRETARÍA LEGISLATIVA



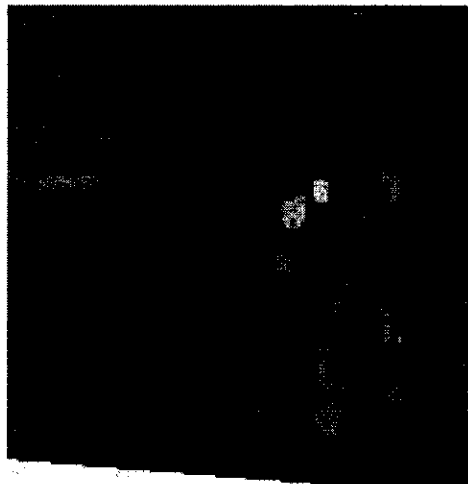
Manzana Suroeste – Toma El Obrador: Esta manzana no se encuentra identificada en plano de mensura oficial, por lo cual fue incorporada para su regularización. Corresponde a un lote fiscal, utilizado para el desarrollo de tareas comunitarias (huertas, programa de asistencia familiar, canchas deportivas).

Las familias se han ubicado en un remanente de este espacio, que limita hacia el oeste con un cañadón pluvioaluvional. Sobre él se encuentran construidas de manera precaria, cuatro viviendas, sobre lotes que de ninguna manera reúnen los requisitos mínimos para ser habitados. Por ello es indispensable su retiro del lugar y relocalización.

Sobre este sector se propone la apertura y continuación del trazado de la calle, lo cual permitirá conectar la manzana con la trama urbana además de permitir su legal ordenamiento y la posibilidad de equiparla con la infraestructura correspondiente.

Para esta tarea será necesario, realizar obras de arte a los efectos de reencauzar el cañadón y acondicionar y recuperar el espacio para el uso comunitario.

Esta manzana quedará distribuida con once lotes amojonados, y su uso habitacional consolidado.



### 2.2.2 Fijación de los Bordes

No se trata de delinear o prefigurar anticipadamente, sino orientar el crecimiento, teniendo en cuenta el rol diferente de cada situación, pero siempre bajo determinadas condiciones a cumplimentar, que incluyen definiciones sobre trazados, parcelamiento y usos, infraestructura, equipamientos, etc.

Estas condiciones y la regulación de los lotes deben crear en cada momento mejores calidades urbanas (servicios, accesibilidad, espacio público) y ambientales (forestación, saneamiento, etc.).

Las operaciones estructurales que acompañan esta estrategia son:

- La continuación y delimitación de la arteria sobre el sector El Obrador.

- ◆ Jerarquizar la calle 1º de Enero, que servirá como borde norte e impedirá el posible asentamiento de intrusos bajo la línea de alta tensión.
- ◆ Desarrollar espacio comunitario y de uso recreativo en la Manzana B.
- ◆ Jerarquizar el límite Este manteniendo y mejorando el espacio verde forestado existente.
- ◆ Sobre el límite sur el borde ya se encuentra consolidado por la urbanización que responde a un plan oficial.

#### 2.2.2.1 *Continuación y delimitación de la arteria sobre el sector el obrador*

Esto permitirá el ordenamiento de la manzana suroeste y su equipamiento de infraestructura. Además de permitir la conexión del sector con la trama urbana circundante.


#### 2.2.2.2 *Jerarquización de la calle 1º de Enero*

Esto servirá además de conformar un borde urbano, como un Eje de Servicios Urbanos sobre el cual se puede implementar la circulación de vehículos de transporte público, impulsar el desarrollo del EJE como DE SERVICIOS URBANOS sobre el cual se incentivará la localización de almacenes, pequeños establecimientos productivos, talleres, etc. En general comercios de uso diario.

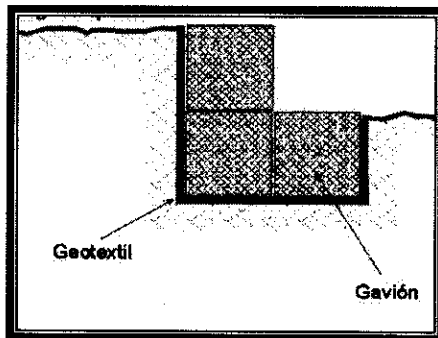
#### 2.2.2.3 *Desarrollo del espacio comunitario y de uso recreativo en la Manzana B.*

Este proyecto es propuesto por profesionales de la Unidad de Gestión del Hábitat y contempla la unificación de las manzanas B y H, con el propósito cierto de reencauzar el agua de lluvia que corre por la calle con sentido sur y preservar de esta manera a los lotes de la manzana I, que en la actualidad sufren las consecuencias de este fenómeno climático.

Con el fin de disminuir los caudales de las aguas superficiales que inciden sobre la manzana "I" se ha estudiado el cierre de la calle que corre entre las manzanas "B" y "H" como alternativa al trazado original. Esta modificación no altera el drenaje previsto. Deberá prestarse especial atención a la estructura que materializará el cierre (muro de sostenimiento o similar), el cual deberá ejecutarse de modo que impida el vertido de aguas hacia las calles laterales a la manzana "I".

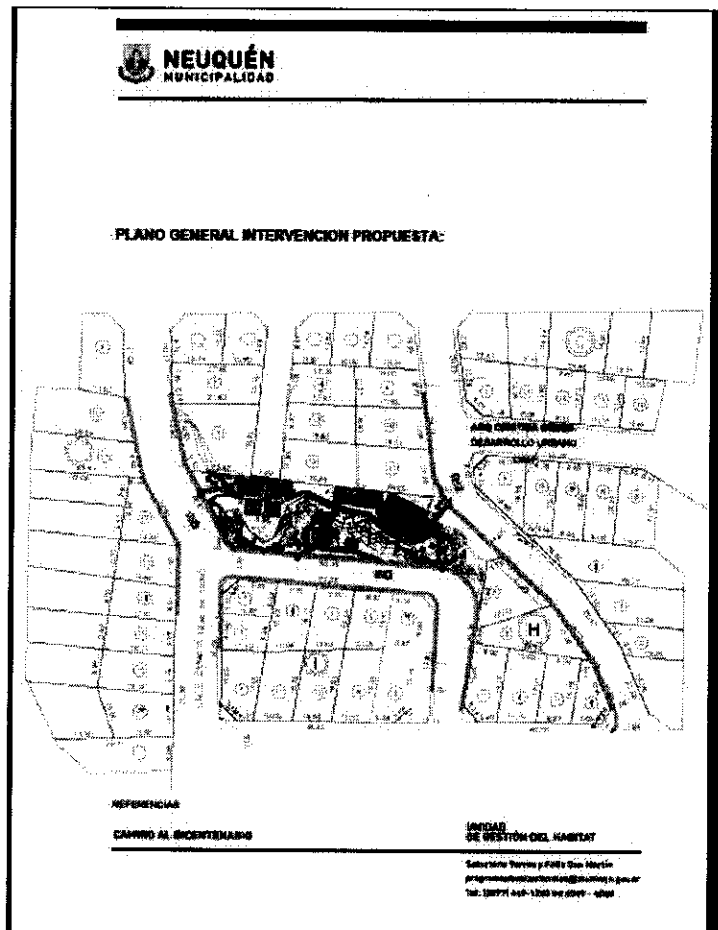
  
SECRETARIO LEGISLATIVO

PLAN DE REGULARIZACION DE VIVIENDAS-TOMAS ALTOS DEL  
NEUQUEN, LA ARGENTINA, 5 DE ABRIL Y EL OBRADOR.



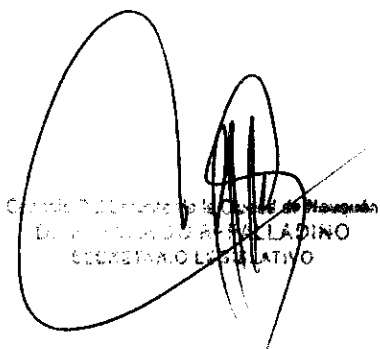
Esquema que ejemplifica la protección cuando se detectan diferentes niveles de las calles

Propuesta de la Unidad  
de Gestión del habitat



2.2.2.4 Jerarquización del límite este

Es objetivo de esta operación estructural, el desarrollo del sentido de pertenencia en la comunidad, además de mantener equilibradas las proporciones legales entre el espacio de uso público y el de uso privado.

  
Comando en Jefe de la Policía de Neuquén  
Lic. JUAN CARLOS SALLADINO  
SECRETARIO EJECUTIVO

Además conforma un pulmón verde en el sector y conforma un nudo de interacciones sociales.

### 2.2.3 Integración del asentamiento a la Ciudad (accesibilidad vial)

Se contempla lo referido a la necesidad de insertar el sector al resto de la Ciudad, para lo cual se plantea:

- Programa de Accesos, Tránsito y Transporte
- Tratamiento de Calles y Provisión de Infraestructuras

Esta operación contempla aspectos programáticos tendientes a definir la apertura de nuevos trazados en áreas de extensión, provisión de servicios y pavimentación a fin de llevar adelante la recalificación y consolidación del sector de asentamiento.

Se propone reestablecer una mejor relación entre el tejido residencial, comercial y de servicio con la calle, a través de la definición de un programa de completamiento y homogeneización, por tramos de calles, de la forestación, la unificación de criterios para la construcción de veredas y el ordenamiento general (superestructuras).

Se trata además, de la reorganización funcional del sistema de movilidad, distinguiendo claramente el tránsito de paso local y mejorando la circulación interna del asentamiento. Es necesario jerarquizar algunos accesos, funcionalmente para acceder a las circulaciones de 1º Grado y caracterizarlas como accesos al sector ( 1º de Enero y Venado Tuerto).

### 2.2.4 Sistematización del Espacio Público

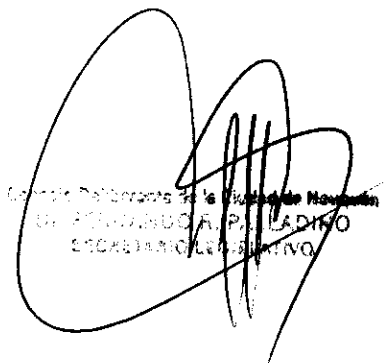
Las estrategias hasta aquí planteadas, con la identificación de sus operaciones, requieren de un "soporte" que permita la articulación y conexión en el territorio. Este "soporte" es el sistema de espacios públicos, cuyo desarrollo y programación en sí mismo, constituye una estrategia de actuación de la Prefiguración Urbana. Las operaciones que se incluyen para esta sistematización son;

- Mantenimiento y Completamiento de Espacios y Equipamientos:

Implica recalificar los espacios públicos actuales que caracterizan el sector, y proyectar la realización de espacios públicos que sean necesarios.

- Reconversión Funcional de Espacios

En la reconversión funcional de espacios se contempla:

  
Comité Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
DR. ESTEBAN LEDESMA  
SECRETARIO LEGISLATIVO

1. La relocalización de viviendas identificadas en zona de riesgo y propuesta de asignación de nuevo uso de los sectores peligrosos.
2. La creación de espacios públicos que funcionen como interfase entre el interés de la ciudad y la necesidad de los pobladores.
3. La jerarquización de los espacios verdes existentes.
4. La concreción de un arbolado urbano con posibilidad de crecimiento.

#### Nuevos Espacios y Equipamientos

Esta operación es complementaria de otras, en tanto considera la posibilidad de reequipamiento social, cultural y deportivo, del asentamiento, generando en cada caso y de acuerdo a la disponibilidad de suelo un punto focal de renovación urbana.

#### Veredas y Obras de drenaje

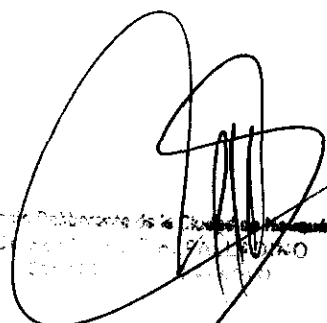
Deberá prestarse especial atención a los lotes cuyos frentes se orientan hacia los sectores altos de la subcuenca que los contiene, ya que el agua que circule superficialmente por la calle tenderá a recostarse sobre el lateral de aguas abajo, con el riesgo asociado de que estos escurrimientos ingresen a los lotes. Se recomienda la construcción de veredas sobreelevadas en al menos 0,30 m por encima de la cota prevista de la calle, o bien la construcción de acequias colectoras pluviales. Estas acequias deberán tener sección transversal trapecial con un ancho inferior de 0,30 m, laterales con pendiente 2V:1H a 4V:1H y profundidad mínima de 0,40 m.

### 3 FACTIBILIDAD ECONOMICA

La carencia de oportunidades sociales y la pérdida de confianza en el sistema institucional conducen al rechazo de las normas de convivencia y la inseguridad colectiva. Las experiencias locales y externas muestran una asociación positiva entre aumento de pobreza y aumento de delito, o viceversa, existe una mejora en las condiciones de vida y por tanto reducción de la delincuencia. Estos conceptos son aplicables a estos loteos que surgen como una verdadera carencia de trabajo o trabajo informal y escasas o nulas posibilidades de acceder formalmente a una vivienda.

En situaciones críticas como la actual, el asistencialismo es un paliativo necesario, pero no puede convertirse en una política de Estado porque el desarrollo económico y social no sólo requiere que los necesitados tengan una mínima cuota alimentaria sino, también, que se integren al mundo del trabajo, del estudio y de las estructuras formales de la sociedad.

La ayuda estatal en la provisión de viviendas debe manifestarse mediante la infraestructura urbana y el «soporte» que pudiera posteriormente ser

  
Comité Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
D. 10.000.000/2010  
MAYO 2010

completado y mejorado por la población a partir del esfuerzo propio (individual y colectivo).

Dicho soporte de infraestructura consiste en materializar las obras básicas detalladas en las tablas siguientes, para lo cual se calcularon en función del siguiente dimensionamiento:

Metros lineales totales a cubrir en el sector:

- 2800 metros lineales estimados para los servicios de acondicionamiento de calles y cordones cunetas. Para el caso de los cordones cunetas se estima la cantidad de 5600 metros lineales por tener que realizarse sobre los dos bordes de calle.
- 2800 metros lineales para la concreción de obras de agua, cloacas y tendido eléctrico.
- o eléctrico.

### 3.1 Provisión de red cloacal

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD (METRO LINEAL)	CANT.	COSTO UNITARIO (\$)	COSTO PARCIAL APROXIMADO (\$)
1	Excavación, relleno, compactación	ml	2800	25	70.000
2	Cañería de PVC 110 mm	ml	2800	30	84.000
3	Bocas de Registro		30	1000	30.000
4	Materiales accesorios	Global			50.000
5	Gastos varios	97 % Costo (Mano de Obra, Seguros, impuestos, vestimenta)			178.480
				<b>COSTO TOTAL</b>	<b>412.480</b>

### 3.2 Provisión de red agua potable

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD (METRO LINEAL)	CANT.	COSTO UNITARIO (\$)	COSTO PARCIAL APROXIMADO (\$)
1	Excavación, relleno, compactación	ml	2.800	25	70.000
2	Cañería de PVC 63 mm	ml	2.800	20	56.000
3	Materiales accesorios	Global			40.000
4	Gastos varios	97 % Costo (Mano de Obra, Seguros, impuestos, vestimenta)			161.000
				<b>COSTO TOTAL</b>	<b>327.000</b>

### 3.3 Obras de conducción pluvial abovedado de calles y cordón cuneta

Así se identifica a la parte del pavimento inmediato a los cordones laterales y a estos también. Incluye además las fajas correspondientes a las cunetas que cruzan las bocacalles.

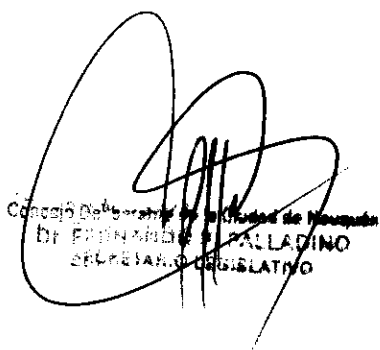
La solución que brindan los cordones cuneta no es completa, pero es bastante bien recibida por los usuarios porque constituye un principio de urbanización que da líneas y niveles definitivos, asegura los desagües y permite la construcción de veredas con carácter permanente y su costo es substancialmente inferior al que debe afrontarse por el pavimento completo y está al alcance de los propietarios frentistas.

Para este caso, por tratarse de un asentamiento ubicado al pie de una cuenca pluvial, el agua de lluvia adquiere una velocidad que debe ser tomada en cuenta además del caudal.

Es por ello que esta obra tiene una implicancia ineludible, para la correcta protección de las viviendas, además de la consiguiente urbanización segura.

Se consideran para esta etapa, 3000 metros lineales de base para el cálculo del costo, dado los importantes desniveles que existen y las modificaciones que hay que realizar para la traza.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT	COSTO UNITARIO (\$)	COSTO TOTAL APROXIMADO (\$)
1	Movimientos de suelo ( excavación, relleno, compactación)	Metro lineal (ml)	3000	25	75.000
2	Hora máquina	Hora	100	800	80.000
3	Cordón Cuneta (materiales, mano de obra, seguros,etc)	Metro lineal (ml)	5600	300	1.680.000
			<b>TOTAL</b>		<b>1.835.000</b>



Consejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. FERNANDO PALLADINO  
SECRETARIO LEGISLATIVO

### 3.4 Red de alumbrado público

Consiste en la instalación de columnas y luminarias, con su correspondiente tendido eléctrico y el tendido de las redes para la provisión de energía eléctrica por parte de los vecinos. Cabe mencionar la ordenanza 10619 que establece un convenio entre la Cooperativa y la municipalidad para la electrificación de los loteos sociales .

Esta tarea asume un costo de \$180.000 para un barrio tipo, que incluye en tendido de la red pública y la colocación de seis columnas con sus respectivas luminarias colocadas en zig - zag por cuadra. <sup>1</sup>

## 4 CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS

Se encuadra al asentamiento en estudio dentro de la asignación del tipo FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL.

Se propone la asignación de indicadores urbanísticos, al sector de asentamiento DESPO, de acuerdo a los establecidos en la Tabla siguiente.

Se recomienda asignar al Sector la Zona Rgm2.

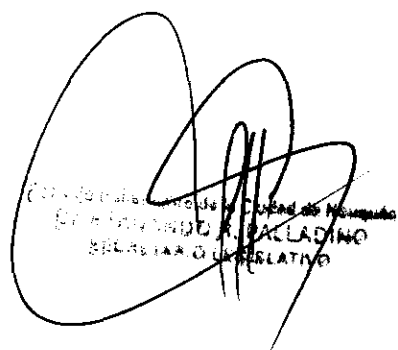
La medida mínima de frente de los lotes será 8.50 metros, con estructuras parcelarias de 150 m<sup>2</sup> de superficie.

Se toma como referencia para la definición de los Indicadores Urbanísticos, los incorporados al Artículo 4º punto 3.1.3.1.1 Referencias del Cuadro de Indicadores Urbanísticos, de la Ordenanza Nº 8712, Apartado 23 – modificado por la Ordenanza 9843 Artículo 1º, la cual establece que se permitirán fraccionamientos para loteos oficiales de interés social previa Evaluación de Impacto Ambiental.

Este tipo de fraccionamiento es alternativo para la zona Rgm2, para posibilitar la relocalización de asentamientos en zona de riesgo aluvional o de inundaciones y regularizaciones de asentamientos en situación de riesgo ambiental.

La altura máxima establecida, que *difiere* de las propuestas en las ordenanzas mencionadas, fue calculada teniendo en cuenta que se debe congelar en lo posible la densidad poblacional, y que las construcciones básicas no han sido en su mayoría supervisadas por los profesionales idóneos en la materia. Por lo tanto, permitir una altura superior a los 6.60 metros (planta alta y planta baja), sería poner en riesgo la estabilidad de las construcciones. Además de conformar un factor de control del asentamiento poblacional y especulación del suelo.

<sup>1</sup> FUENTE Cooperativa de Servicios CALF LTDA

  
Sebastián A. Pacladino  
SECRETARÍA LEGISLATIVA



PLAN DE REGULARIZACION DE VIVIENDAS-TOMAS ALTOS DEL  
NEUQUEN, LA ARGENTINA, 5 DE ABRIL Y EL OBRADOR.

INDICADORES URBANISTICOS	ZONA Rgm2
Relativos a la División C.V.U.P	1/150 m2
Relativa a las Parcelas Ancho Mínimo de Frente Superficie Mínimo de Lote	8.50 m 150 m2
Relativas a la edificación F.O.S F.O.T Morfología abierta Morfología cerrada	0.60 1.2 1
Relativas a la Morfología Urbana Altura Máxima Morfología Cerrada Morfología abierta	6.60 m 6.60 m

**5 DATOS DE LA CONSULTORA**

**SG & Asociados**

**Equipo de trabajo:**

Arq Gonzalo Callet Bois  
Ing Civil Angela Sorasio  
Ing Civil Carlos Debandi  
Biólogo Hernán Lopez

**Coordinadora:** Ing Silvia Gutiérrez

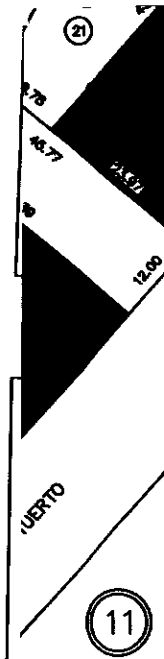
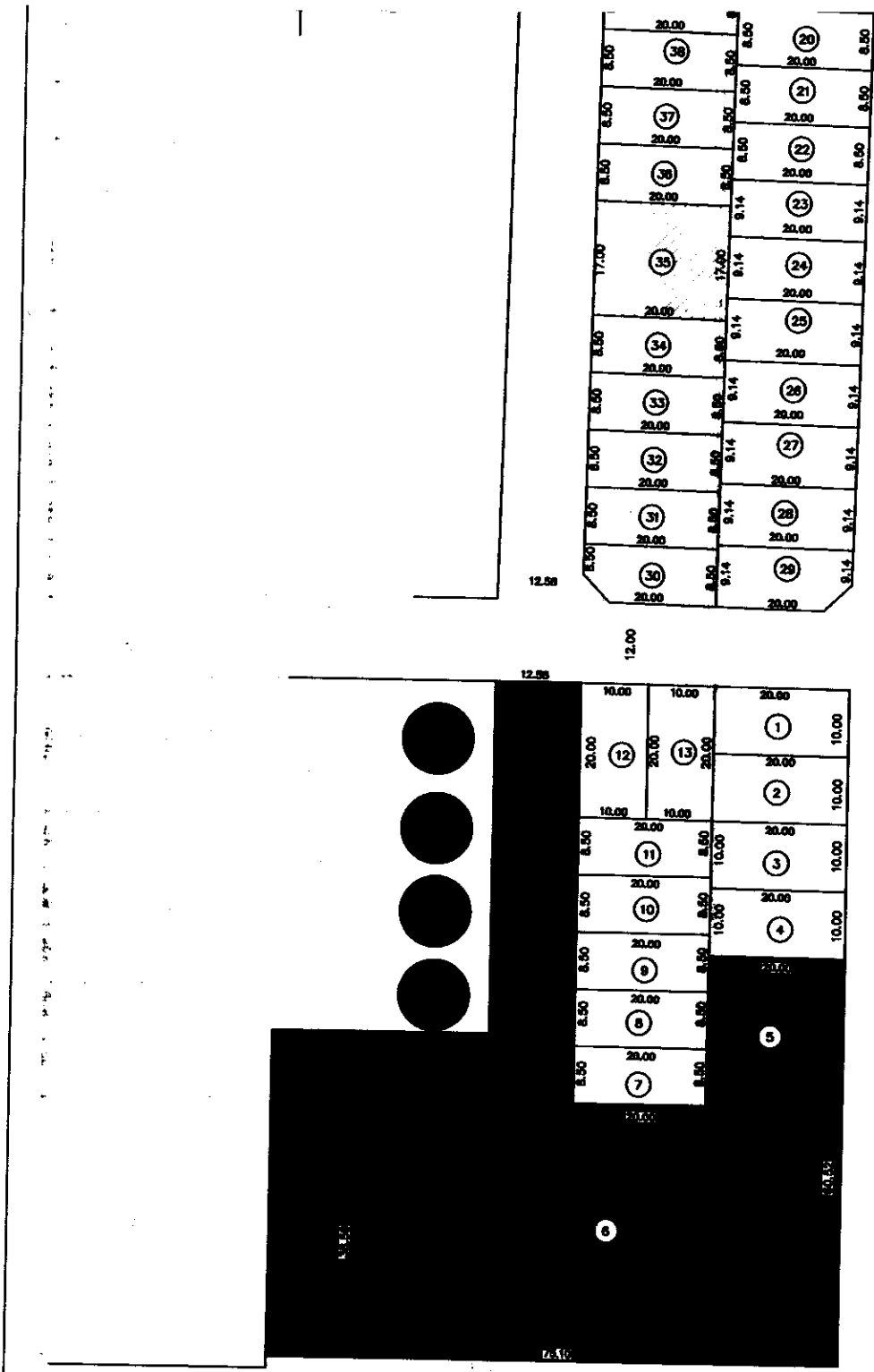
**Inscripciones:**

Municipalidad de Neuquén: según Ordenanza 9107  
Registro Provincial REPPSA: 180/07  
Registro Nacional RCEIA: 260/07  
Matrícula Colegio de Ingenieros de Neuquén: INE 1411

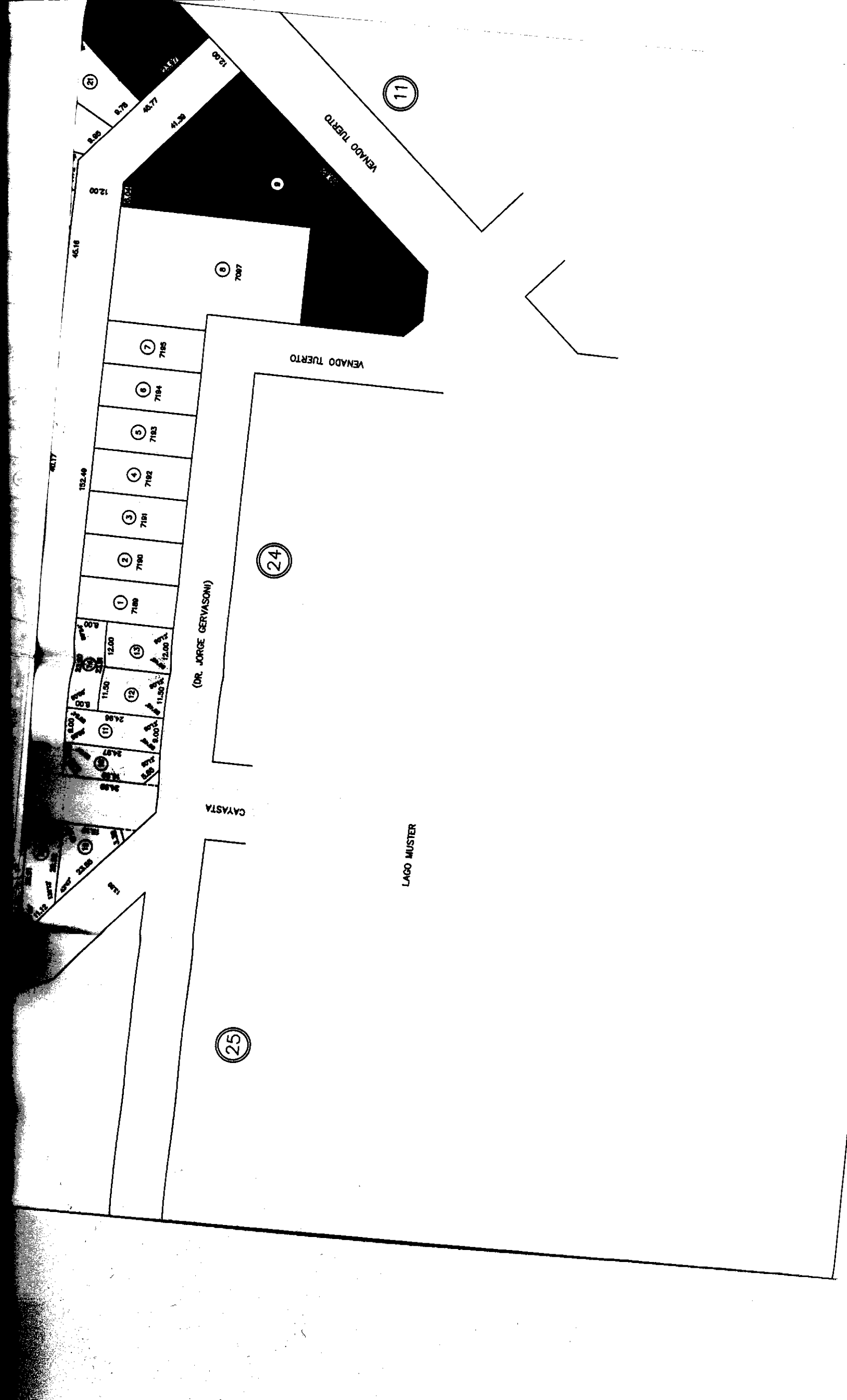
**Domicilio:** Las Floridas 157

**Teléfono:** 0299 154 139504

**Email:** [silviagutierrez@speedy.com.ar](mailto:silviagutierrez@speedy.com.ar)



CALL



11

VENADO TUERTO

7097

VENADO TUERTO

24

(DR. JORGE GERVASONI)

CAYASTA

LAGO MUSTER

25

23

1200

12.00

45.16

7

7185

8

7184

5

7183

4

7182

3

7181

2

7180

1

7186

12.00

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

11.50

9.76

45.77

41.39

23.57

12.00

45.17

152.46

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00