

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 11882.-

VISTO:

El Expediente N° OE-5198-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 asentamiento denominado Toma El Tanque, Sector VI ubicado en Parque Industrial tomando como referencia la calle Conquistadores del Desierto, requiere la asignación de zonificación, que permita definir los indicadores urbanísticos adecuados APRA cada uno de ellos.-

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° 066/2010, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 014/2010, 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
14 de Agosto de 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 asentamiento poblacional Toma El Tanque – Sector IV del Parque Industrial, ubicado en el Lote F, individualizado con Nomenclatura Catastral N° 09-20-041-8734, Fracción S-3-3, según Plano 2318-4424/90, de la Ciudad de Neuquén 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 asentamiento Toma El Tanque – Sector IV del Parque Industrial, ubicado en el Lote F, individualizado con Nomenclatura Catastral N° 09-20-041-8734, Fracción S-3-3, 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-5198-M-2010).-

ES COPIA:
omm



FDO: BURGOS
PALLADINO



Ordenanza Municipal N° 11882 10/10
Promulgada de acuerdo al Art. 76º
CARTA ORGANICA MUNICIPAL
Expte N° OE-5198-M-10

Publicación Boletín Oficial
Municipal N° 1786
Fecha: 17, 08, 2010



NEUQUEN
MAYO 2010

PREFIGURACION URBANA

PLAN DE REGULARIZACION DE VIVIENDAS ASENTAMIENTO " EL TANQUE "



INDICE

1 INTRODUCCION..... 3

2 JUSTIFICACION 3

3 AJUSTES PROPUESTOS..... 4

3.1 PROBLEMAS DETECTADOS..... 4

3.2 RECOMENDACIONES..... 5

3.3 ABORDAJE DE LAS ESTRATEGIAS..... 5

3.3.1 REEQUILIBRIO DEL SECTOR..... 5

3.3.2 FIJACIÓN DE LOS BORDES..... 11

3.3.3 INTEGRACIÓN DEL ASENTAMIENTO A LA CIUDAD Y AL TERRITORIO 12

3.3.4 SISTEMATIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO 13

3.3.5 NUEVOS ESPACIOS Y EQUIPAMIENTOS 14

3.4 ESTUDIO DE SUELO 14

4 FACTIBILIDAD ECONOMICA..... 14

5 CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS..... 17

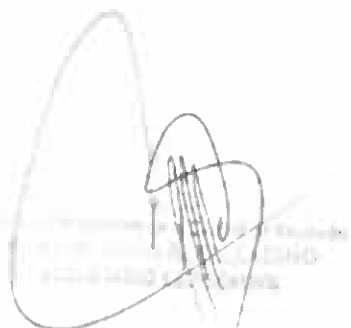
6 ANEXOS 18

6.1 ESTUDIO DE SUELOS CON RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO 18

6.2 PLANOS..... 18

7 DATOS DE LA CONSULTORA..... 18

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 El Tanque y Sector IV de la Ciudad de Neuquén.

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 y a una integración ambiental.

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 JUSTIFICACION

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 Parque de Servicios.
- Una evidente dispersión de usos residenciales y de servicios ubicados en los bordes de la planta urbana.



- La modificación del paisaje natural y el asentamiento sobre sectores ambientalmente sensibles (borde de bardas, cañadones).
- 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 y a su poca tendencia al sedentarismo.

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. Esta condición vinculada a algunos rasgos generales de localización de usos de servicio en relación a la residencia y los equipamientos admite identificar nuevas zonas para la aplicación de diversas políticas de desarrollo (zona parque de servicios, meseta,)

3 AJUSTES PROPUESTOS

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

3.1 Problemas detectados

- Desequilibrio de la centralidad en relación al conjunto de la ciudad.
- Sector urbanizado segregado de la planta urbana consolidada (Barrio Parque Industrial, Sector II).
- Cierta crecimiento desordenando
- Falta de jerarquización de los accesos
- Conflictos de conexión local (desde la planta urbana consolidada hacia las rutas y hacia el centro especialmente en días de lluvia).
- Dificultad para implementar un servicio de transporte público.
- Ajustada 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.

3.2 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 rutas, accesos o calles.
- Consolidar los espacios verdes y espacios públicos.
- Recomponer ambientalmente el área de bardas utilizada para el arrojido indiscriminado de residuos.
- Desarrollar políticas educativas en relación del uso equitativo del espacio público.

3.3 Abordaje de las estrategias

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

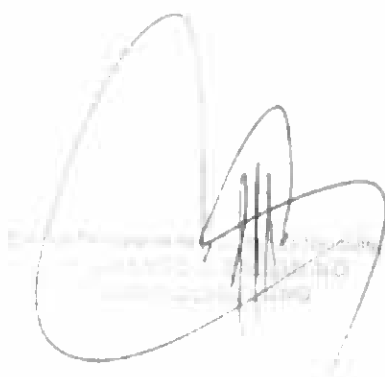
1. Reequilibrio del sector
2. Fijación de los Bordes Urbanos
3. Integración del asentamiento a la Ciudad y al Territorio
4. Sistematización del Espacio Público
5. Nuevos espacios y equipamientos

3.3.1 Reequilibrio del sector

La unidad geométrica que presenta la planta delineada por el acceso Conquistadores del Desierto, Calle Padre Juan San Sebastián y borde de barda (Cañadón de las Cabras), 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 (Centro cultural y social barrial, playón deportivo, talleres educativos y de oficios, etc.). Se propone además la concreción de algunos proyectos urbanos (relación espacial y funcional en el sector de borde de barda, remodelación de accesos).

Fortalecimiento de la Centralidad:

A partir de introducir mejoras en el espacio público (veredas, calzadas, mobiliario urbano, espacios públicos, etc.), y logrando el ordenamiento espacial a través de la solución del parcelamiento.

CONFLICTOS URBANOS PUNTUALES IDENTIFICADOS

Manzana I: No se encuentran materializados los lotes 5 y 6 de la manzana I, ubicados sobre el sector sureste de la misma. Sobre el lote 7 de la misma manzana se encuentran conviviendo dos familias y sobre el borde de barda fuera del contexto del asentamiento se encuentra ubicada una vivienda.



PROPUESTA: Amojonar los lotes 5 y 6 de la manzana I. Existe la posibilidad de que esta acción anule la calle de borde planteada por los vecinos en ese sector. Esto exigirá el reacomodamiento del lote 4 dentro de los límites reales, y permitirá la reubicación de uno de los ocupantes del lote 7 y del ocupante del borde de barda, a los lotes 5 y 6 respectivamente.

Manzana K: Se evidencia sobre el extremo sureste de la manzana K, un excedente de terreno vacante.



PROPUESTA: Sobre este terreno vacante, puede plantear una redistribución del terreno la cual permitirá el agregado de dos lotes mas, sin que se menoscabe el sector de barda planteado como espacio público.

Esta acción exigirá, el rediseñamiento catastral de los lotes 13 y 14, los cuales será necesario dividirlos de modo que el lote 14 tenga salida por la calle este (E). Los dos lotes nuevos estarían ubicados contiguos a los 13 y 14. Aquí se podrían reubicar los ocupantes ubicados al sureste del lote 14 de la Manzana U, los cuales se encuentran fuera de la plancheta catastral con posibilidad nula de permanecer, por la situación de riesgo.

Manzana U y la Manzana T están unificadas por tres lotes existentes, los cuales determinan una nueva distribución de la vía de circulación sin perjudicar el tránsito normal, por lo cual se considera que deben ser mensurados.

Manzana M: Es necesario y urgente dividir el lote 5 y mensurarlos correctamente, dado que de hecho está ocupado por dos familias. Al respecto se debe actuar con prontitud por haberse detectado conflicto entre esos vecinos.



Manzana N: El lote 7 requiere división dado que conviven dos familias.

El lote 8, está destinado a espacio verde con un avance en la instalación de juegos. En este sector sería importante desarrollar un arbolado con las mismas recomendaciones dadas para el caso del borde de barda.

En relación al lote 1, el mismo es cañadón. Sobre el se encuentran instaladas 7 familias y existe un excedente de terreno libre. Se recomienda realizar trabajos de contención de escurrimiento natural sobre el sector sur y terraplenado. Estas son acciones que permitirán minimizar el riesgo de anegamiento, y consolidar la

permanencia de los moradores .El excedente, deberá mensurarse y redistribuirse entre los ocupantes del cañadón existente en la Manzana L lote 7.



Manzana L: El lote 7 es cañadón. Se recomendó anteriormente la relocalización de los ocupantes del mismo sobre la manzana N (excedente Lote 1), con esto se liberará el lote 7 de esta manzana (L) y podrá ser destinado al uso comunitario, sugiriendo la concreción de una institución educativa o recreativa, dada la necesidad de la misma. Deberán preverse obras de contención y terraplenado como trabajo previo a cualquier uso.

Manzana Ñ: Presenta solo la posibilidad de dividir el lote 9, dada su extensión, lo cual generará un nuevo lote vacante, por no encontrarse habitado al momento del relevamiento.

Deberán realizarse tareas para lograr la atenuación de la pendiente de la calle, dado que la misma resulta de difícil tránsito.



Manzana P: Está ocupada sin seguir la línea municipal propuesta en plano, por lo cual en el lote 5 cabe la posibilidad de dividirlo en dos lotes, generando esto un nuevo lote vacante.

Es necesario realizar un deslinde y amojonamiento, para determinar los límites de la manzana y los anchos de la calle.

Manzana O: No presenta observaciones.

Manzana Q: El Lote 6 debe dividirse. Contiguo a estos lotes comienza el espacio verde, por lo cual no existe calle disponible. Este espacio verde es importante preservarlo porque se encuentra la interferencia de los caños de agua del tanque del EPAS.(se adjunta plano de interferencias).

Manzana S: se observa al momento del relevamiento, el lote 13 vacío. Se desconoce si el mismo posee tenedor o se encuentra vacante, en este caso será factible de uso.



Manzana R: La situación actual dista de lo planteado en plano catastral (propuesta inicial del municipio). Se encuentra ocupada y tiene una morfología muy diferente en cuanto a la forma y al área que ocupa.

En este sector es necesario completarlo con un nuevo parcelamiento, el que incluirá 11 lotes nuevos ocupados, en algunos casos redistribuidos, y contempla la posibilidad de 2 lotes vacantes como mínimo.

La prefiguración del sector presenta un pasaje insinuado que con alguna mejora es de utilidad para el acceso a todos los lotes.

Con esta redistribución, serán modificadas las trazas de las calles planteadas.

La manzana quedará entonces ocupada por 17 lotes, enumerados correlativamente.

Para el caso del sector que agrupa los lotes 10, 11, 12 y 13, es necesario realizar una mensura con las medidas mínimas reglamentarias, lo que dará lugar a la creación de los lotes 14, 15, 16 y 17, los que deberán ser asignados a los actuales ocupantes ubicados allí.

Los lotes 5, 6 y 8 están actualmente vacíos, aptos para reubicación de familias.

En esta manzana es necesario realizar trabajos de terraplenamiento previo a la ocupación, para poder realizar la distribución planteada sin conflictos aluvionales.

Existe un excedente que podrá ser asignado al uso público.

Manzana V : Esta manzana está conformada por 4 lotes consolidados detrás del tanque de agua, ubicados entre este y el predio policial.

Aquí se identifican 3 lotes ocupados y uno en condiciones de baldío.

De la mensura podría surgir la posibilidad de la creación de un nuevo lote en el extremo sureste, el cual se encontraría disponible para su uso.

No se observan riesgos ambientales a los que pueda estar sometido el sector.

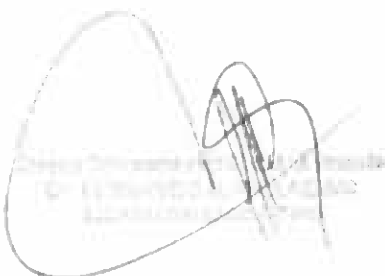


MANZANA J:

El lote 7 de la manzana J, es una depresión natural del terreno.

La diferencia de nivel entre la parte superior e inferior es del orden de los 2.50 metros.

Sobre la depresión, se encuentran asentadas seis familias, de las cuales dos de ellas, las que se encuentran sobre el extremo sur de la manzana, poseen sus viviendas en construcción sobre la parte alta del terreno. Los fondos de sus lotes se encuentran al inicio de la depresión.

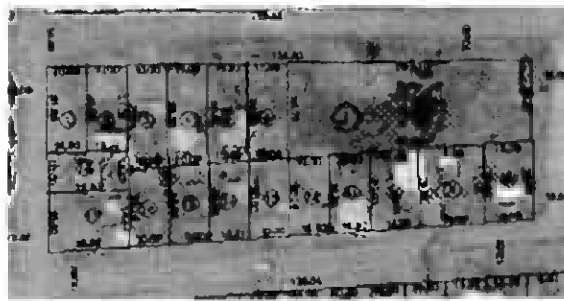


En cambio, las cuatro familias que ocupan lotes sobre la margen oeste de la manzana se encuentran sobre la depresión máxima del mismo. Sus viviendas no son viviendas construidas en forma consolidada, por lo que este hecho constituye una ventaja sobre la determinación de su permanencia allí, ya que dado las características del sitio es condición necesaria realizar un terraplenamiento en el lugar con las correspondientes obras de drenaje pluvioaluvional, para poder efectivizar su continuación allí.

Es decir que su estadía en el lugar queda supeditada a la realización de las obras de ingeniería antes mencionadas.

En este caso sería viable la opción de construir un pozo de captación de agua pluvial, común a las cuatro familias asentadas sobre la depresión, como complemento de las obras pluviales antes mencionadas dada la complejidad de la morfología del lote en relación con las pendientes y niveles rasantes de la calles.

El resto de los lotes de la manzana J se encuentran en condiciones de ser regularizados en el estado en que se encuentran.



No se observan riesgos ambientales a los que pueda estar sometido el sector. Todas estas observaciones y propuestas se encuentran IDENTIFICADOS EN EL PLANO Nro 01 PREFIGURACION URBANA.

3.3.2 Fijación de los Bordes

El modo "deshilachado", tanto en la urbanización y subdivisión del suelo, como en los usos en que se ha producido la extensión de la planta urbana, impone un conjunto de acciones para revisar esta situación.

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:

Promoción de Sendero Peatonal ubicado sobre el borde de barda del sector Cañadón de las Cabras, con el objetivo de impedir el asentamiento de viviendas sobre las laderas de bardas, controlar el desmoronamiento y constituir un espacio público de comunicación y recreación para los pobladores del sector.

LIMITE BORDE DE BARDA CAÑADON DE LAS CABRAS

El reordenamiento planteado anteriormente para las manzanas I y K, permitirá desarrollar sobre el sector de borde de barda desde la Manzana F hasta la Manzana U, un espacio de recreación comunitaria que además, forestado con las especies arbóreas adecuadas, actuará como defensa de la erosión natural del borde, posibles derrumbes y carcavamiento. Es fundamental tener en cuenta el aspecto referente al riego controlado para esta forestación. Se sugiere especies con raíces predominantes (olmo) y riego por goteo, sin parquizar (sin césped) y manteniendo flora autóctona en caso de existir.

Los bordes suroeste y sureste, se encuentran delimitados por terrenos de propiedad privada y de propiedad y uso por instituciones públicas (parque de servicios, Playa de secuestro de vehículos, tanque de provisión de agua). Sobre el sector oeste-noroeste (O.N.O) del asentamiento, hay que promover un límite que evite la intrusión urbana sobre terrenos que pueden tener como finalidad ser de reserva fiscal (escuela, sala de primeros auxilios, biblioteca, centro deportivo u otras actividades públicas), ubicados en el acceso al loteo enfrentados con la manzana R.

Una opción viable y económica es la colocación de pretilos que intimiden el ingreso de vehículos mas allá de un determinado límite que pone en riesgo la seguridad y además es motivo de arrojo indiscriminado de residuos hacia el talud de la barda.

Configuración de un Eje de Servicios Urbanos

Dispuesto sobre los ejes perimetrales del asentamiento y una de las calles internas, se propone impulsar el desarrollo del EJE DE SERVICIOS URBANOS sobre el cual se incentivará la localización de almacenes, pequeños establecimientos productivos, talleres, etc. En general, comercios de uso diario.

Mejoramiento de la Extensión Residencial

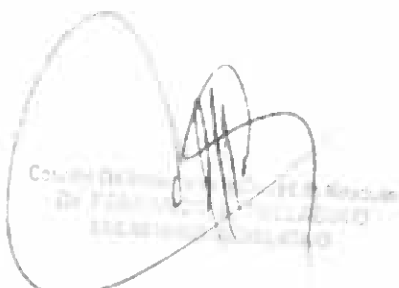
Esto se deberá lograr a través de un programa pautado de provisión de servicios y elementos para la recalificación del espacio público, integrando espacial y funcionalmente estos sectores al conjunto de la ciudad.

3.3.3 Integración del asentamiento a la Ciudad y al Territorio

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.

Se trata 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 nivel regional y caracterizándolos como "Puertas Urbanas".

El sector cuenta con prefactibilidad para la extensión del servicio de transporte público, el cual se integraría con el recorrido de Parque Industrial.

Es prioritario que se realice un trabajo de nivelación y enripiado de las calles propuestas como eje de servicios para implementar sobre este el servicio de transporte.

3.3.4 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 necesarios actualmente inexistentes (centro deportivo y cultural, salud, educación, etc.).

➤ **Reconversión Funcional de Espacios**

En la reconversión funcional de espacios se contempla:

1. La relocalización de viviendas identificadas en zona de depresión aluvional y propuesta de asignación de nuevo uso de los sectores .
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.



3.3.5 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.

Por otra parte, deberá incluirse un programa de nuevos equipamiento puntuales estratégicamente ubicados y cuidadosamente diseñados para no afectar el valor paisajístico de sectores desocupados.

3.4 ESTUDIO DE SUELO

Se realizó (ver croquis de ubicación en anexo 1):1 calicata, con toma de muestras de distintos horizontes y ensayos de penetración dinámica continua (DIN 4094). Ver anexo 2 del estudio de suelos.

No se detectó la presencia de la napa freática, dentro de la profundidad estudiada.

El relevamiento fotográfico y observación visual de estratigrafías en "cortes" naturales y excavaciones existentes, permitieron corroborar los datos obtenidos.

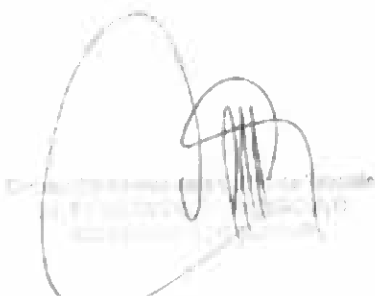
En el anexo se adjunta el estudio de suelos solicitado donde se especifican los análisis granulométricos, la capacidad portante, el perfil estratigráfico y el protocolo de análisis químicos donde se indica la agresividad del suelo al hormigón.

4 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 calculó su costo aproximado en función del siguiente dimensionamiento:

Metros lineales totales

- 3000 metros lineales estimados para los servicios de acondicionamiento de calles y cordones cunetas, red de agua, red cloacal y tendido eléctrico que incluye el alumbrado público.

Para el caso de los cordones cunetas se estima el doble por tener que realizarse sobre los dos bordes de calle.

o Provisión de red cloacal

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD (METRO LINEAL)	CANT.	COSTO UNITARIO (\$)	COSTO PARCIAL APROXIMADO (\$)
1	Excavación, relleno, compactación	ml	3000	25	75.000
2	Cañería de PVC 110 mm	ml	3000	30	90.000
3	Bocas de Registro		27	1000	27.000
4	Materiales accesorios			Global	60.000
5	Gastos varios			97 % Costo (Mano de Obra, Seguros, impuestos, vestimenta)	240.000
COSTO TOTAL					492.000

o Provisión de red agua potable

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD (METRO LINEAL)	CANT.	COSTO UNITARIO (\$)	COSTO PARCIAL APROXIMADO (\$)
1	Excavación, relleno, compactación	ml	3000	25	75.000
2	Cañería de PVC 60 mm	ml	3000	20	60.000
3	Materiales accesorios			Global	45.000
4	Gastos varios			97 % Costo (Mano de Obra, Seguros, impuestos, vestimenta)	174.000
COSTO TOTAL					354.000



○ 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.

También permite diseñar el arbolado y mobiliario urbano.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT	COSTO UNITARIO (\$)	COSTO TOTAL APROXIMADO (\$)
1	Movimientos de suelo (abovedado, compactación)	Metro lineal (ml)	6000	25	150.000
2	Hora máquina	Hora	200	800	160.000
3	Cordón Cuneta (materiales, mano de obra, seguros, etc)	Metro lineal (ml)	6000	300	1.800.000
TOTAL					2.110.000

○ Red de alumbrado público

Consiste en la instalación de columnas y luminarias, con su correspondiente tendido eléctrico y el tendido de las redes para consumo de energía eléctrica por parte de los vecinos.

Esta tarea es realizada por la Cooperativa Calf e insume un costo aproximado de \$250 por metro lineal para un barrio tipo. Esto incluye el tendido de la red pública y la colocación de seis columnas con sus respectivas luminarias colocadas en zig-zag por cuadra.

También se encuentran incluidos el zanjeo, perforaciones para la colocación de postes, y en este caso incluye un subestación transformadora.¹

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT	COSTO UNITARIO (\$)	COSTO TOTAL APROXIMADO (\$)
1	Tendido de Red Eléctrica	Metro lineal (ml)	6000	250	1.500.000

¹ Fuente consultada: Cooperativa de Servicios Eléctricos CALF LTDA.

5 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 **El Tanque**, 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 m² 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 y factibilidades de servicios (ratificado en ordenanza 10224).

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 la propuesta 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 fueron 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

INDICADORES URBANISTICOS	ZONA Rgm2 (Loteos sociales)
Relativos a la División C.V.U.P	1/150 m ²
Relativa a las Parcelas	
Ancho Mínimo de Frente	8.50 m
Superficie Mínimo de Lote	150 m ²
Relativas a la edificación	
F.O.S	0.60
F.O.T	
Morfología abierta	1.2
Morfología cerrada	1
Relativas a la Morfología Urbana	
Altura Máxima	
Morfología Cerrada	6.60 m
Morfología abierta	6.60 m

6 ANEXOS

6.1 Estudio de suelos con relevamiento fotográfico

6.2 Planos

- o PLANO NRO 1º PREFIGURACION URBANA

7 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

Telefono: 0299 154 139504

Email: silviagutierrez@speedy.com.ar

