

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 12060.-

VISTO:

El Expediente N° OE-8484-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 informales existentes en nuestra ciudad.-

Que en el marco de lo antedicho, el asentamiento denominado DESPO - Sector Confluencia Urbano, ubicado en el Remanente del Lote D, Chacra 67-B, individualizado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-4013-0000, según Plano de Mensura registrado bajo Expediente N° 02318-0841/82, requiere la asignación de zona que permita definir los indicadores urbanísticos para el sector.-

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 así la generación de impacto urbano ambiental negativo.-

Que la norma ut-supra 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, y teniendo siempre presente las dificultades presentadas a fin de resolver diferentes aspectos técnicos vinculados a la presente regularización, corresponde viabilizar normas de excepción, vinculadas a los parámetros urbanos del sector.-

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

Que la Comisión Interna de Obras públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 138/2010, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 22/2010, celebrada por el Cuerpo el 15 de Diciembre del corriente año.-



Municipalidad de Neuquén

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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

**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 denominado DESPO - Sector Confluencia Urbano, ubicado en el Remanente del Lote D, Chacra 67-B, individualizado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-4013-0000, según Plano de Mensura registrado bajo Expediente N° 02318-0841/82 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 poblacional individualizado en la presente Ordenanza.-

ARTICULO 3º): APRUEBASE el Plan de Regularización – Prefiguración urbana del asentamiento DESPO – Sector Confluencia Urbano, ubicado en el Lote D, individualizado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-4013-0000 que, como **ANEXO I**, forma parte de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 4º): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS QUINCE (15) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ (Expediente N° OE-8484-M-2010).-

ES COPIA:
jdc

FDO: BURGOS
PALLADINO

Ordenanza Municipal N°	1827	1209/10
Promulgada Tacitamente Art. 70º		
CARTA ORGANICA MUNICIPAL		
Expte N°	OE-8484-M-10	

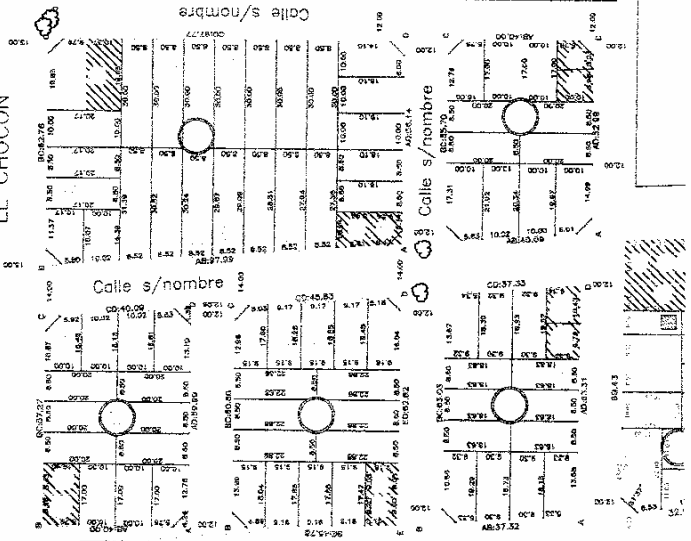
Publicación Boletín Oficial	
Municipal N°	1827
Fecha:	01.07.2011

BREOS ARGENTINOS

(DI)

(3b)

EL CHOCON



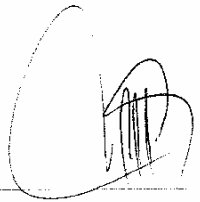
(66)

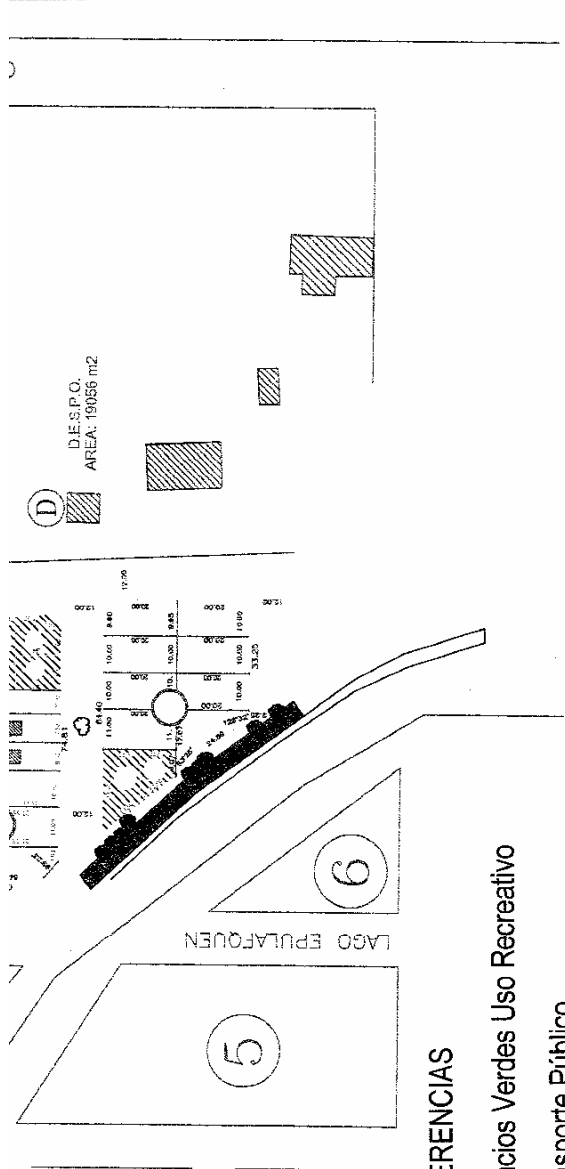
(4)

(B)

MONTE HERMOSO

(C)





REFERENCIAS

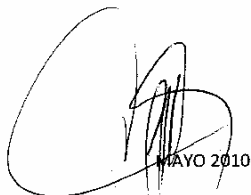
- Espacios Verdes Uso Recreativo
- Transporte Público
- Arbolado Urbano Existente
- Árbol en Conflicto con la Vía Pública
- ▨ Lotes a Redimensionar
- Lote Disponible

		NEQUÉN (SUBSECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS) MUNICIPALIDAD UNIDAD DE GESTIÓN DEL HABITAT		Plano N°:
		Loteo "DESPO"		01
Estado:	Escala:	Fecha:		
11/05/00	1:1000	Abril 2010		

NEUQUEN
MAYO 2010

PREFIGURACION URBANA

PLAN DE REGULARIZACION DE VIVIENDAS ASENTAMIENTO " DESPO "


MAYO 2010



INDICE

1 INTRODUCCION	3
2 METODOLOGIA.....	3
3 AJUSTES PROPUESTOS	4
3.1 PROBLEMAS DETECTADOS Y RECOMENDACIONES	4
3.2 ABORDAJE DE LAS ESTRATEGIAS	5
3.2.1 FIJACIÓN DE LOS BORDES URBANOS	5
3.2.2 INTEGRACIÓN DEL ASENTAMIENTO A LA CIUDAD Y AL TERRITORIO	6
3.2.3 SISTEMATIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	6
3.2.4 REEQUILIBRIO DEL SECTOR.....	11
4 FACTIBILIDAD ECONOMICA	12
4.1 PROVISIÓN DE RED CLOACAL	13
4.2 PROVISIÓN DE RED AGUA POTABLE	13
4.3 OBRAS DE CONDUCCIÓN PLUVIAL SUPERFICIAL ABOVEDADO DE CALLES Y CORDÓN CUNETA	14
4.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	14
5 CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS	14
6 DATOS DE LA CONSULTORA	16

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.

MAYO 2010



1 INTRODUCCION

Este trabajo surge por la característica de una parte de la sociedad de Neuquén, que es trashumante, y a partir de allí se efectúan los relevamientos de situaciones ambientales urbanas para la prefiguración y evaluación del impacto de dichas intervenciones.

Es importante consignar que la presente propuesta contempla el análisis y registro de datos como instrumento de diseño, lo que permite la previsualización de las intervenciones urbanas, tanto del ámbito público como del privado, a la vez de presentarse como un medio idóneo para la evaluación y comunicación del impacto de los proyectos urbanos en el tiempo.

Planificar una ciudad sostenible, requiere la comprensión de las relaciones entre ciudadanos, servicios, transporte, educación, seguridad y saneamiento así como su impacto sobre el entorno inmediato como sobre una esfera geográfica más amplia.

La planificación urbana sostenible se hace posible mediante la creación de matrices que reúnen todo el plexo normativo que conforman la ciudad moderna.

Para lograr conformar la propuesta urbana (prefiguración), se articularon sucesivas etapas, con un orden de prelación de acuerdo a las prioridades, en los aspectos de infraestructura, seguridad y calidad humana:

1. Relevar, registrar, reconstruir el espacio arquitectónico urbano.
2. Previsualizar intervenciones urbanas.
3. Evaluar el impacto de los proyectos urbanos.
4. Comunicar.

Todo ello, en un marco de establecer los criterios generales, a nivel conceptual e instrumental, para la intervención de la gestión municipal en el ordenamiento territorial dentro del ejido.

"Los nuevos modos de pensar, planificar y gestionar en la ciudad reclaman nuevos instrumentos. En el actual paisaje urbano se superponen procesos socioeconómicos y distintos tiempos en un mismo espacio construido. La ciudad se desarrolla entre lo que surge y lo que desaparece y lo que se transforma; presenta un paisaje dinámico, cambiante respecto de lo que fue...de lo que será... [PER, 1999].

La finalidad de la prefiguración Urbana es promover el crecimiento ordenado de los centros urbanos.

2 METODOLOGIA

La Fase de Prefiguración 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.



1 INTRODUCCION

Este trabajo surge por la característica de una parte de la sociedad de Neuquén, que es trashumante, y a partir de allí se efectúan los relevamientos de situaciones ambientales urbanas para la prefiguración y evaluación del impacto de dichas intervenciones.

Es importante consignar que la presente propuesta contempla el análisis y registro de datos como instrumento de diseño, lo que permite la previsualización de las intervenciones urbanas, tanto del ámbito público como del privado, a la vez de presentarse como un medio idóneo para la evaluación y comunicación del impacto de los proyectos urbanos en el tiempo.

Planificar una ciudad sostenible, requiere la comprensión de las relaciones entre ciudadanos, servicios, transporte, educación, seguridad y saneamiento así como su impacto sobre el entorno inmediato como sobre una esfera geográfica más amplia.

La planificación urbana sostenible se hace posible mediante la creación de matrices que reúnen todo el plexo normativo que conforman la ciudad moderna.

Para lograr conformar la propuesta urbana (prefiguración), se articularon sucesivas etapas, con un orden de prelación de acuerdo a las prioridades, en los aspectos de infraestructura, seguridad y calidad humana:

1. Relevar, registrar, reconstruir el espacio arquitectónico urbano.
2. Previsualizar intervenciones urbanas.
3. Evaluar el impacto de los proyectos urbanos.
4. Comunicar.

Todo ello, en un marco de establecer los criterios generales, a nivel conceptual e instrumental, para la intervención de la gestión municipal en el ordenamiento territorial dentro del ejido.

"Los nuevos modos de pensar, planificar y gestionar en la ciudad reclaman nuevos instrumentos. En el actual paisaje urbano se superponen procesos socioeconómicos y distintos tiempos en un mismo espacio construido. La ciudad se desarrolla entre lo que surge y lo que desaparece y lo que se transforma; presenta un paisaje dinámico, cambiante respecto de lo que fue...de lo que será... [PER, 1999].

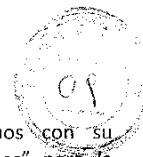
La finalidad de la prefiguración Urbana es promover el crecimiento ordenado de los centros urbanos.

2 METODOLOGIA

La Fase de Prefiguración 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.

14/07/2010



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.

3 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.

3.1 PROBLEMAS DETECTADOS y RECOMENDACIONES

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

PROBLEMAS URBANOS IDENTIFICADOS	RECOMENDACIONES PARA LA GESTIÓN
1. Cercanía del Canal aluvional. 2. Contaminación producida por eventuales desbordes del canal o inundaciones.	Prever la ejecución de obras de contención y de limpieza del canal.
3. Periódicas fumigaciones en sectores agrícolas aledaños.	Control de la utilización de agroquímicos.
4. Cercanía de la Planta de Tratamiento de líquidos cloacales de la Ciudad de Neuquén.	Delimitar los espacios públicos de los privados. Puesta en marcha de medidas de prevención en el tratamiento de los efluentes.
5. Disposición de residuos en lugares no autorizados.	Implementar la puesta en vigencia de las ordenanzas en la temática.

MAYO 2010



6. Falta de mantenimiento de lotes baldíos aledaños	Implementar la puesta en vigencia de las ordenanzas en la temática.
7. Cercanía de las napas freáticas a la superficie del suelo.	Exigencia de conexión a red cloacal de todos los habitantes del sector.
8. Contraste entre sectores de asentamiento regularizados con tenencia precaria y otros asentados en lotes de usurpación reciente.	Mensurar los lotes en forma reglamentaria. Dotarlos de la infraestructura de servicios necesaria.

3.2 ABORDAJE DE LAS ESTRATEGIAS

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

- Fijación de los Bordes Urbanos
- Integración del asentamiento a la Ciudad y al Territorio
- Sistematización del Espacio Público
- Reequilibrio del sector

3.2.1 Fijación de los bordes urbanos

Geográficamente, las unidades usurpadas forman parte de un conjunto, cuya trama urbana esta comprendida dentro de los límites del barrio Confluencia.

El acceso a todo este sector se realiza por arterias principales y acceso a las tierras en forma legalizada catastralmente.

El sector nuevo si bien se integra a esta trama urbana, lo hace principalmente por la conservación de las vías de circulación de la trama mencionada, no así el aspecto socioeconómico, mientras que unos vecinos accedieron a la tierra mediante la intervención de entidades oficiales (planes de vivienda), estos últimos, utilizaron la metodología de la apropiación de terrenos del ámbito público.

Por este motivo, es necesario congelar este mecanismo de radicación de viviendas, marcando límites definidos sobretudo los del sector sur donde aún quedan terrenos vacantes.

Para ello es necesario instrumentar los mecanismos de fiscalización necesarios, sobre los titulares de dichas tierras, sean del ámbito público o del privado, exigiendo el cercado y mantenimiento de los terrenos propios. De esta manera se producen dos beneficios al medio:

1. Se evita la proliferación de vectores, de basurales clandestinos, olores, etc.
2. Se previene la usurpación, con los inconvenientes que conlleva.



3.2.2 Integración del asentamiento a la Ciudad y al Territorio

La zona donde se encuentra emplazado el sector de estudio, esta insertó dentro de una macroplanificación, que abarca no sólo los límites de la ciudad, sino también de localidades vecinas, la cual pretende materializarse a través del llamado Paseo de la Costa, que como su nombre lo dice es un sector ininterrumpido destinado al uso recreativo y de residencia de baja densidad, que comprende desde los puentes carreteros hasta el Balneario Gatica.

Esta situación, le otorga a la zona una jerarquización económica, que puede influir en el natural movimiento habitacional hacia el sector de mayor poder económico, en el transcurso del tiempo, es por ello que se hace necesaria la regularización catastral de los lotes.

El sector se encuentra provisto en su totalidad de los servicios de infraestructura esenciales y tienen acceso al transporte público.

Los ingresos principales son arterias Urbanas de Grado 2 (Calle Chocón) y de Grado 3 (Calle Obrero Argentino). Las internas del barrio son calles de distribución las cuales requieren una definición en su trazado.

3.2.3 Sistematización del espacio público

La dinámica del lugar, en la actualidad y considerando la tendencia en su crecimiento, 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 que en el sector son escasos.

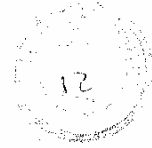
Se propone proyectar la realización de un espacio público de uso sedentario, sobre las márgenes del canal, lo cual generaría en la comunidad circundante una noción de pertenencia, que implicará un resguardo para la usurpación foránea y como consecuencia evitar la degradación del sector por arrojamiento de residuos y otros comportamientos indeseables.

Para ello sería necesario el mantenimiento de la parquización, colocación de infraestructura recreativa e iluminación nocturna.

En relación a otros espacios recreativos y comunitarios necesarios, la comunidad del sector cuenta con los destinados para el barrio Confluencia (escuela, playón de usos múltiples, comisión vecinal, destacamento policial, etc).

➤ Reversión Funcional de Espacios

En la reversión funcional de espacios se contempla:



1. La relocalización de viviendas
2. El ordenamiento del arbolado urbano.
3. Definición del trazado de las calles internas.

1. Relocalización de viviendas

En relación a ello se plantea el siguiente ordenamiento tentativo, el que incluye tanto la reorganización urbana en los sitios que sea necesario, como así también se indican las situaciones que merecen una división de lotes por la subocupación.


Manzana E: En esta Manzana, se observa en el plano una edificación de antigua data, que en la actualidad es inexistente.

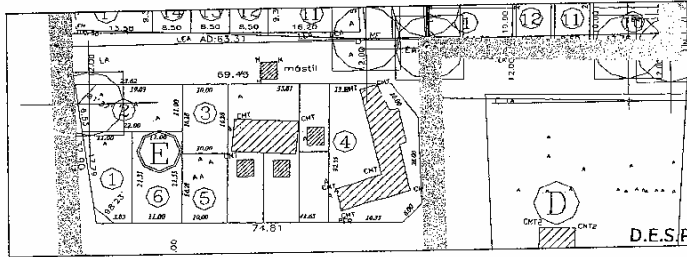
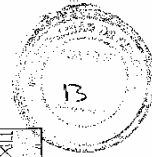
En su lugar, se han radicado una cantidad de personas, que por las características de las construcciones se infiere que no se trata de grupos familiares, sino de personas individuales, sería importante corroborar estos datos desde el área social, y a partir de allí definir la subdivisión.

El lote identificado con el N° 4, se encuentra subdividido en siete lotes de dimensiones adecuadas, los cuales se encuentran ocupados por familias. Los espacios remanentes, están usurpados en condiciones muy precarias por cuatro moradores. Esta situación se refleja en el plano de prefiguración, en el cual queda manifestada la situación real, dejando a criterio de las autoridades la definición de la situación de división del lote, ya que el mismo cuenta con una amplia superficie, que ocupa más de la mitad de la manzana.

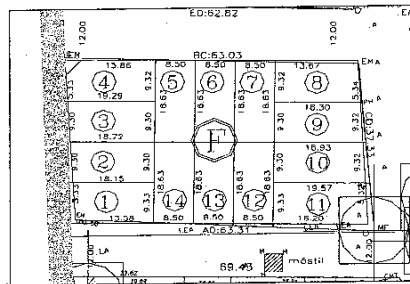


En relación a los lotes 1, 2, 3, 5,6, los mismos se encuentran ocupados como se muestra en el plano de mensura no habiendo observaciones que realizar al respecto.


MAYO 2010

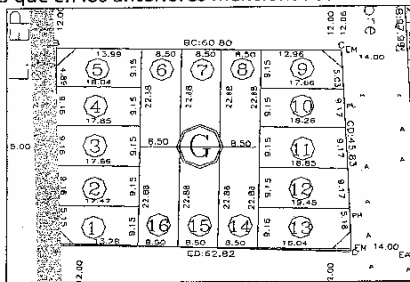


Manzana F: En esta manzana la distribución de los lotes es acorde a la que figura en el plano de mensura, con excepción, del lote 11, el cual es necesario subdividirlo, dada la coexistencia de dos familias en cada uno y la división de hecho.



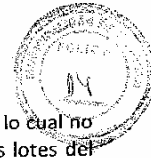
Manzana

Manzana G: Esta manzana cuenta con 16 lotes, ocupados ordenadamente a excepción del lote N° 1, que merece una división por estar en idénticas condiciones de uso que en los anteriores mencionados.



De hecho se encuentra dividido e identificados como lotes 1A y 1B (se indica en plano de prefiguración).

Esta división fue realizada oportunamente por el área municipal (Tierras Fiscales) y se encuentra consolidada.



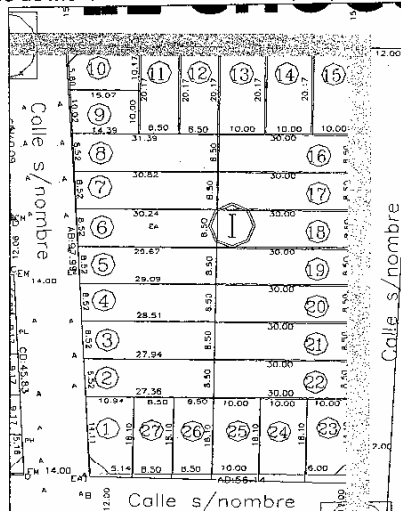
Aproximadamente los lotes poseen una superficie de 9 x 9 metros, con lo cual no se cumple con el tamaño mínimo establecido por ordenanza para los lotes del tipo social. No obstante ello, esta situación debe tratarse como excepción.

Manzana I: Esta manzana representa la de mayor población, registrándose la existencia de 27 lotes, identificados en plano. De los cuales el lote 1 presenta doble ocupación por lo cual debe ser dividido.

Aproximadamente los lotes poseen una superficie de 10 x 9 metros, con lo cual no se cumple con el tamaño mínimo establecido por ordenanza para los lotes del tipo social. No obstante ello, esta situación debe tratarse como excepción.

Para el caso de los lotes 14 y 15, estos han sido unificados conformando el lote 14 en la realidad. Esto se observa a simple vista por la gran superficie de terreno, el cual se encuentra habitado por una sola familia.

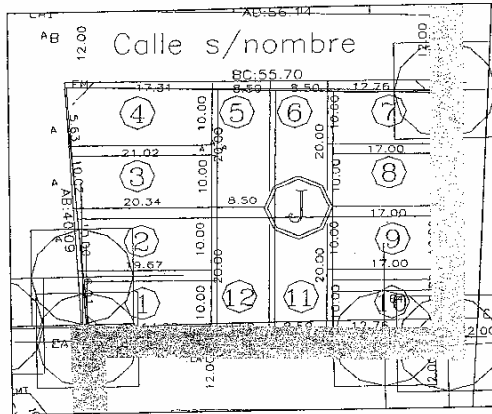
El mismo puede ser dividido, con lo cual se generaría un nuevo lote, que ya está definido en el plano de mensura con el número 15, disponible para ser cedido.



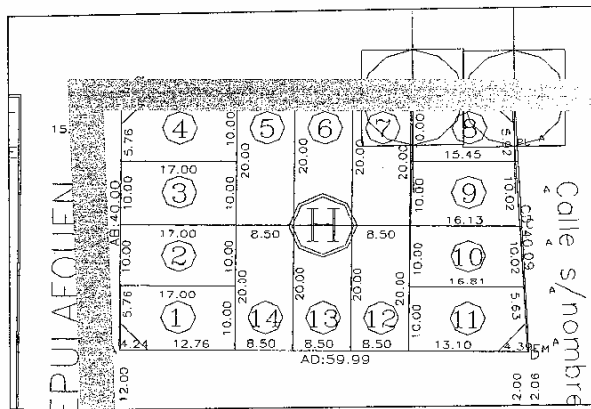
Manzana J: No se observan diferencias en el campo con lo indicado en el plano de mensura a excepción del lote 10, el cual se encuentra doblemente ocupado. Estas subdivisiones no cumplen con la superficie mínima establecida.

En este caso se observa la situación de que al adjudicatario original, le restringieron el uso del lote a la mitad, asignando la otra mitad a un segundo morador. Esto fue ordenado por la Municipalidad (Tierras Fiscales).

MAYO 2010



Manzana H: En la manzana H coincide la situación catastral con la habitacional, salvo en el lote 4 que debe ser dividido por la doble ocupación que se dá de hecho. Esta situación es similar a los casos mencionados anteriormente en cuanto a la superficie mínima.



Manzana K: En la manzana K, existen nueve lotes, los cuales se encuentran con ocupación conforme a plano, salvo el lote N° 2 que requiere división por encontrarse doblemente ocupado de hecho.

En este caso las medidas de los lotes, cumplen aún ejecutando la división, por lo que no habría inconvenientes de proceder a la regularización. Los mismos ya se encuentran nombrados como Lotes 2A y 2B.

MAYO 2010



➤ Calificación del sector

Con operaciones de mantenimiento y mejora de los espacios y servicios públicos. Se propone además la concreción de algunos proyectos urbanos (relación espacial y funcional en el sector de borde del canal, remodelación de accesos, etc). En este aspecto es importante tener en cuenta la cercanía del sector a la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales de la Ciudad de Neuquén, lo que representa un impacto ambiental negativo para los ocupantes cercanos, y merece especial atención. Si bien esta temática escapa al ámbito municipal y por consiguiente de este estudio, no puede dejar de mencionarse, y en la medida de lo posible apurar una acción mitigadora.

➤ Fortalecimiento de la Centralidad Barrial

A partir de introducir mejoras en el espacio público (veredas, calzadas, mobiliario urbano, espacios públicos incluyendo las márgenes del canal, etc.) se concretará el fortalecimiento de la centralidad. Es importante desarrollar en la comunidad estrategias educativas que tiendan a crear conciencia colectiva, del cuidado del medio que habitan. El arraigo de la tierra se complementa con la concientización ambiental y el cuidado de los espacios comunes. Se propone implementar campañas de reciclado, de residuos, campañas de esterilización de mascotas y cuidado responsable.

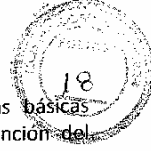
4 **FACTIBILIDAD ECONOMICA**

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 falta 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).

MAYO 2010



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, considerando sólo las manzanas K y E que son las carentes de servicios.

- 1500 metros lineales estimados para los servicios de acondicionamiento de calles y cordones cunetas. Para el caso de los cordones cunetas se estima el doble por tener que realizarse sobre los dos bordes de calle.
- 450 metros lineales para la concreción de obras de agua, cloacas y tendido eléctrico, ya que los restantes se encuentran cubiertos por estos servicios en la actualidad.

4.1 Provisión de red cloacal

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD (METRO LINEAL)	CANT.	COSTO UNITARIO (\$)	COSTO PARCIAL APROXIMADO (\$)
1	Excavación, relleno, compactación	ml	450	25	11.250
2	Cañería de PVC 110 mm	ml	450	30	13.500
3	Bocas de Registro		8	1000	8.000
4	Materiales accesorios		Global		30.000
5	Gastos varios	97 % Costo (Mano de Obra, Seguros, impuestos, vestimenta)			60.860
			COSTO TOTAL		123.610

4.2 Provisión de red agua potable

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD (METRO LINEAL)	CANT.	COSTO UNITARIO (\$)	COSTO PARCIAL APROXIMADO (\$)
1	Excavación, relleno, compactación	ml	450	25	11.250
2	Cañería de PVC 63 mm	ml	450	20	9.000
3	Materiales accesorios		Global		30.000
4	Gastos varios	97 % Costo (Mano de Obra, Seguros, impuestos, vestimenta)			48.800
			COSTO TOTAL		99.050



4.3 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.

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)	3000	300	900.000
TOTAL					1.055.000

4.4 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.

Esta tarea es realizada por la Cooperativa Calf y 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.¹

5 CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS

El loteo se encuadra 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.

¹ FUENTE Cooperativa de Servicios CALF LTDA

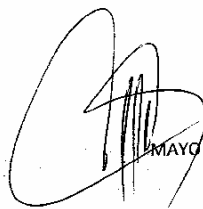
La medida mínima de frente de los lotes será 8.50 metros, con estructuras parcelarias de 150 m² de superficie.

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 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.

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



MAYO 2010



6 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

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'SG'.

MAYO 2010