

O/F 331.9
S11pe
II

45514



**PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
AMBIENTAL PARA LA LOCALIDAD DE
MARIANO MORENO
PCIA DEL NEUQUÉN**

Informe Final
Parte b

EXPERTO:

ARQ GUILLERMO SALUZZI

**Año 2007
Provincia del Neuquén**



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

SECRETARIO GENERAL

Ing. Juan José Ciácerá



PROVINCIA DEL NEUQUÉN

GOBERNADOR

Don Jorge Omar Sobisch

SECRETARIA DE ESTADO GENERAL DE LA GOBERNACION

Don Rodrigo Salvadó



DIRECTOR PROVINCIAL

Ing. Carlos Ciapponi

DIRECTOR GENERAL DE LA UNIDAD OPERADORA PROVINCIAL

Ing. Agr. Marcelo Soria Netto



MUNICIPALIDAD DE MARIANO MORENO

INTENDENTE

Ramón Donato Zúñiga

ESTUDIO:

**PLAN DE ORDENAMIENTO
URBANO AMBIENTAL PARA LA
LOCALIDAD DE MARIANO MORENO**

EXPERTO:

ARQ GUILLERMO SALUZZI

COLABORADORES:

**ARQ. GRACIELA NOEMI IOMMI
ALAN EDGAR TOHT**

**10 de Marzo del 2007
Provincia del Neuquén**



INDICE

INTRODUCCION A LA 3º FASE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA LA LOCALIDAD DE MARIANO MORENO

15.1. EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL AMBIENTAL

15.1.A. PROYECTO DE ORDENANZA

15.1 CAPITULO I: GENERALIDADES

15.1.1. DISPOSICIONES GENERALES

15.1.1.1. ENTRADA EN VIGENCIA

15..1.2 DEL TITULO

15..1.1.3. DE LOS ALCANCES

15.1.1.4. DEROGACION DE NORMAS

15.1.1.5. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

15.1.1.6. OBRA POR ETAPAS:

15.1.2. CAPITULO II: NORMAS GENERALES

15.1.2.1 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION URBANO AMBIENTAL.

15.1.2.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

15.1.2.3. NUEVOS INSTRUMENTOS DE GESTION: CONTROL DE CALIDAD URBANISTICA Y ARQUITECTONICA DEL DESARROLLO URBANO O EVALUACION IMPACTO URBANISTICO

15.1.2.1.8. PRODUCTO URBANÍSTICO

15.1.2.1.9. NORMAS GENERALES DE OCUPACION DEL SUELO

15.1.2.1.9.1. CONCEPTOS, DEFINICIONES E INDICADORES URBANÍSTICOS

15.1.2.1.10. RELATIVOS A LOS FACTORES DE EDIFICACIÓN

15.1.2.1.11. RELATIVOS A LAS CLASES DE LOCALES

15.1.2.1.12. RELATIVOS A LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

15.1.2.1.13. RELATIVOS A LAS MORFOLOGÍA URBANA

15.1.2.1.14. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS AL USO DEL SUELO

15.1.2.1.14.1. TIPOS DE USOS DE SUELO



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

15.1.2.1.14.2. CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO QUE PUEDEN CAUSAR ALTERACION AMBIENTAL.

15.1.2.1.14.3. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.

15.1.2.1.14.4. REQUERIMIENTO PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS:

15.1.3. CAPITULO III: NORMAS GENERALES DE USO DEL SUELO

15.1.3.1 ZONIFICACION POR AREAS GENERALES

15.1.3.1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LAS ZONAS Y TIPO DE ZONAS.

15.1.3.2.1. ZONA

15.1.3.2.1.1. LA ZONIFICACIÓN GENERAL:

15.1.3.2.1.2. ÁREAS GENERALES

15.1.3.2.1.3. ZONA TURÍSTICA PROTEGIDA

15.1.3.2.1.4. AREA CENTRALES Y CORREDORES:

15.1.3.2.1.5. ZONA RESIDENCIAL:

15.1.3.2.1.6. ZONA CENTRO

15.1.3.2.1.7. CORREDORES

15.1.3.2.1.8. ZONAS PARQUE

15.1.3.2.1.9. AREA PERIURBANA

15.1.3.2.1.10. AREA RURAL

15.1.3.2.1.11. LOCALIZACION DE LAS ZONAS

15.1.3.2.1.12. AREAS ESPECIALES

15.1.3.2.1.13. ZONAS DE USOS ESPECÍFICOS

15.1.3.3. NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA

15.1.3.3.1. IDENTIFICACION DE LAS AREAS GENERALES

15.1.3.3.1.1. AREA URBANA

15.1.3.3.1.2. ZONAS CENTROS Y CORREDORES

15.1.3.3.1.3. ZONAS PARQUE

15.1.3.3.1.4. AREA PERIURBANA

15.1.3.3.1.5. AREA RURAL

15.1.3.3.2. ZONIFICACION POR AREAS ESPECIALES



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

15.1.3.3.3. ZONAS DE USOS ESPECÍFICOS

15.1.3.3.4. ZONAS DE RESTRICCIÓN

15.1.3.3.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

15.1.3.3.6. ZONAS DE PRESERVACIÓN

15.1.3.3.7. ZONAS PAISAJE PROTEGIDO:

15.1.3.4. NORMAS CORRESPONDIENTES A CADA ZONA.

15.1.3.5 CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS

15.1.3.5.1 REFERENCIA DEL CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS
RESTRICCIONES PARTICULARES

15.1.3.5.2 REFERENCIA DEL CUADRO DE USOS PERMITIDOS POR ZONA

16.2. CAPITULO IV: JERARQUIZACION DE LA MOVILIDAD URBANA

16.2.1..CRITERIOS ADOPTADOS

16.2.2. NORMATIVA JERARQUIZACION DE LA MOVILIDAD URBANA E
INTERURBANA

16.2.3.1 REGIONALES

16.2.3.1.1 CORREDOR INTERURBANO A ESTA CATEGORÍA PERTENECE EL
CORREDOR DE LA RUTA NACIONAL Nº 14.

16.2.3.2. URBANAS

16.2.3.2.1 CORREDOR PRINCIPAL:

16.2.3.2.2 CORREDOR SECUNDARIO

16.2.3.2.3 CORREDOR COLECTOR

16.2.3.3 RURALES

16.2.3.3.1 CORREDOR PRODUCTIVO

16.2.3.3.2 CORREDOR INDUSTRIAL

16.2.3.4. VECINALES:

16.2.4. SISTEMA DE TRANSPORTE PUBLICO DE PASAJEROS

16.2.5. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y PROYECTOS PRIORITARIOS

16.2.6. ESTUDIOS DE BASE

16.2.7. RECOMENDACIONES

CAPITULO V: GESTION URBANO AMBIENTAL

16.2.8. IMPLEMENTACION CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANA
AMBIENTAL LOCALIDAD DE MARIANO MORENO



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

16.2.8.1 SISTEMA DE PLANIFICACION MUNICIPAL

16.2.8.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL

16.2.8.3. CONSEJO DE PLANIFICACIÓN URBANA AMBIENTAL

16.2.8.4 UNIDAD DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO
URBANA AMBIENTAL

16.2.8.5 UNIDAD TÉCNICA DE GESTIÓN URBANA AMBIENTAL

16.2.8.6 UNIDAD DE CONSULTA URBANA AMBIENTAL

16.2.8.7 MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

17. ELABORACION DE LISTADO DE PROYECTOS PRIORITARIOS PARA LA
EJECUCION DE ACCIONES EN LA FASE DE IMPLEMENTACION

17.1. PROGRAMA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

17.2. PROYECTO: IMPLEMENTACION DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN
MUNICIPAL

17.3. PROYECTO: FORTALECIMIENTO ENTE INTERMUNICIPAL ZONA
CENTRO

17.4. PROGRAMA: JERARQUIZACION DE LA MOVILIDAD URBANA Y
MICROREGIONAL

17.5. PROYECTO: SISTEMA DE TRANSPORTE PUBLICO DE PASAJEROS

17.6. PROYECTO: CONSOLIDACIÓN DE LA ESTRUCTURA VIAL
JERARQUIZADA

17.7. PROYECTO: CIRCUITOS TURÍSTICO - RECREATIVOS

17.8. PROYECTO: DESAGÜES PLUVIALES

17.9. PROYECTOS: RECUPERACIÓN AMBIENTAL DE LAS AREAS
DEGRADADAS POR EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y BRAZOS DE
DESACTIVADOS POR ACCIÓN ANTRÓPICA

17.10. PROYECTO: DEFENSAS DE MÁRGENES CONTRA EROSIÓN Y/O
INUNDACIONES.

17.11. PROYECTO: RELEVAMIENTOS PLANIALMETRICOS DE DETALLE DE
LAS ZONAS RIBEREÑAS.

17.12. PROYECTO: ACTIVIDADES NOCTURNAS RECREATIVAS; VENTA DE
BEBIDAS CON ALCOHOL:



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

- 17.13. PROYECTO: REGLAMENTACION DE LUGARES DE HOSPEDAJE A TURISTAS Ó VIAJEROS:
- 17.14. PROYECTO: REGLAMENTACION PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIÓN Y RADIODIFUSIÓN:
- 17.15. PROYECTO: GESTION PARA EL DESARROLLO PRODUCTIVO MARIANO MORENO
- 17.16. PROYECTO GESTION DE CAPACITACION PARA EL DESARROLLO PRODUCTIVO
- 17.17. PROYECTO GESTION PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD AGROINDUSTRIAL
- 18 ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACCIÓN RESPECTO EL ESPARCIMIENTO Y LA RECREACIÓN.
- 18.1. PLAN DE REORDENAMIENTO DEL SISTEMA PEATONAL Y VEHICULAR PRINCIPAL DE LA LOCALIDAD DE MARIANO MORENO:
- 18.2. PLAN INTEGRAL DE MEJORA Y AMPLIACIÓN DE ESPACIOS VERDE Y RECREATIVOS:
- 18.3. PLAN INTEGRAL DE MEJORA DE LOS PREDIOS DEPORTIVOS AL AIRE LIBRE:
- 19. PROPUESTA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS – GESTION MUNICIPAL TIERRAS
- 20. TALLER DE CIERRE CON LA COMUNIDAD Y CON SUS REPRESENTANTES

BIBLIOGRAFÍA



INTRODUCCION AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA LA LOCALIDAD DE MARIANO MORENO

La presente etapa correspondiente a la 3º Fase del Plan de Ordenamiento Territorial para la localidad de Mariano Moreno ha comprendido tareas vinculadas fundamentalmente a la elaboración del Código de Planeamiento Territorial Ambiental para la localidad, la elaboración de un listado de Programas, Proyectos y Acciones prioritarias para la Fase de implementación del Plan, y la elaboración de una Propuesta de Acción respecto del Esparcimiento y la Recreación.

Las tareas desarrolladas por el equipo técnico, se han basado en la conjunción de los diferentes elementos tanto de índole técnico, como de índole participativo, basándose fundamentalmente en la Directrices de Ordenamiento Territorial, desarrolladas en la 2º Fase del presente estudio. Estas Directrices se han constituido como elementos base para la concreción del acuerdo social respecto del perfil de localidad deseada para el año 2010, tomando carácter de "contrato social" entre los diferentes actores que han participado del proceso de planeamiento participativo, llevado a cabo en las diferentes etapas del Plan.

Una normativa de ordenamiento territorial ambiental, y una serie de proyectos prioritarios para la acción concreta respecto de la gestión ambiental sustentable, son la base o el punto de partida para la puesta en vigencia del nuevo proceso de gestión para el desarrollo de la localidad, lo cual implica el desafío por parte tanto de las autoridades locales como de la comunidad en su conjunto, para llevarlo adelante, desde un postura activa que no solo implicará la puesta en vigencia, sino también el monitoreo y ajustes que este proceso demande a través del tiempo.

Por tener ese carácter, es que la normativa propuesta ha contemplado la incorporación de instrumentos de planeamiento y gestión que hagan posible la implementación del Plan en el marco de mecanismos de participación comunitaria.

El desarrollo de la presente Fase, ha demandado tareas de gabinete del equipo técnico a los efectos de poder plasmar en lenguaje normativo, los

ejes estratégicos para el ordenamiento territorial de la localidad, en función del perfil de localidad deseado, en el escenario del Plan de Ordenamiento Territorial, esto ha significado la necesidad de traducir en la normativa el espíritu reflejado en las diferentes directrices desarrolladas a tal efecto en la Fase 2 del presente trabajo, acordadas con la comunidad de la localidad.

Así mismo ha demandado la tarea de plasmar una metodología de gestión para llevar adelante tanto los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial, como la puesta en marcha e implementación del Código, a través de la implementación de Capítulos dentro del mismo destinados a tal efecto. Esto ha surgido como una necesidad concreta de dar fuerza de ley a la puesta en vigencia de un espacio de “interacción social”, que haga factible la participación comunitaria en las diferentes etapas de implementación del Plan. Este aspecto habría sido señalado como de significativa importancia, tanto desde los aspectos metodológicos del presente trabajo como también en las anteriores fases de desarrollo del mismo, tomando en cuenta no solo la necesidad de la apropiación por parte de la comunidad de estas herramientas de gestión de desarrollo, sino también por las demandas de participación concreta planteadas por la comunidad, en los diferentes espacios de interacción social desarrollados en el transcurso del presente trabajo respecto del futuro de las localidades, aspecto resaltado y considerado como de alto valor potencial, por parte del equipo técnico.

La conjunción de este conjunto de elementos permitirá orientar las acciones que se lleven a cabo en la localidad tanto desde la intervención de las políticas públicas, como desde las acciones e intervenciones desde el ámbito privado, teniendo en cuenta la realidad de desarrollo del territorio actual, como también las de los escenarios de desarrollo futuros; y en definitiva harán posible plasmar los objetivos del presente trabajo.

El planteo metodológico de esta fase comprende las siguientes tareas:

1. Elaboración del Código de Planeamiento Territorial Ambiental:
Comprende la normativa específica respecto de:

- a. Usos y Ocupación del Suelo
- b. Jerarquización del Sistema de Movilidad Urbana
2. Elaboración de Listado de Proyectos Prioritarios para la Ejecución de Acciones en la Fase de Implementación del Plan.
3. Elaboración de la propuesta de acción respecto del Esparcimiento y la Recreación.
4. Elaboración de lineamientos para una política de Tierras

15.1. El Código de Planeamiento Territorial Ambiental

Se ha estructurado en cinco Capítulos que se enumeran a continuación:

- **Capítulo 1:** Disposiciones Generales para la implementación de la norma
- **Capítulo 2:** Normas Generales: Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Instrumentos de Gestión Urbano Ambiental, Normas generales de Ocupación del Suelo.
- **Capítulo 3:** Normas generales de Usos del suelo, Zonificación por áreas Generales, Zonificación por áreas Especiales.
- **Capítulo 4:** Jerarquización de la Movilidad Urbana, Sistema de Transporte Público de Pasajeros, Priorización de Obras de Infraestructura.
- **Capítulo 5:** Gestión Urbano ambiental: Implementación del Código de Ordenamiento Territorial Ambiental; Sistema de Planificación Municipal; Impacto Ambiental; Evaluación de Impacto Ambiental; Estudio de Impacto Ambiental; Declaración Ambiental.

De este modo se han incorporado los diferentes aspectos tendientes a generar un modelo de gestión abarcativo de la temática territorial en su conjunto dentro de una misma herramienta normativa.

La elaboración del Código, se ha complementado, como se mencionara precedentemente, con la elaboración de un listado de aquellos Programas, Proyectos y Acciones, que se han identificado como prioritarios



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

para la implementación de los mismos, poniendo especial énfasis en los temas identificados como prioritarios tanto por el equipo técnico, como por la comunidad a través de los diferentes talleres llevados a cabo en la localidad.

Dada la significativa importancia que presenta para la mejora de la calidad de vida de la comunidad, desde el sentido más amplio de la gestión ambiental, que adquiere la necesidad de efectivizar acciones concretas respecto de espacios para la recreación y el esparcimiento, es que se ha desarrollado pormenorizadamente una propuesta en tal sentido. Propuesta abarcativa tanto de los aspectos recreativos urbanos, periurbanos y rurales; como también desde la puesta en valor y capitalización tanto social como económica de los recursos turísticos presentes en la localidad. Esta propuesta tiene como principal objetivo la concreción de acciones tendientes fortalecer el concepto de "identidad" de la población local.

Cada una de las tareas desarrolladas con sus respectivos contenidos han sido elaboradas sobre la base del consenso con la comunidad, en los diferentes espacios de interacción social que ha permitido el presente estudio, lo que ha quedado plasmado en las Directrices Urbano Ambientales para cada localidad.

15.1.A. PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La actual situación territorial actual de la localidad de Mariano Moreno, que debe enfrentar nuevos desafíos que deben ser adecuadamente abordados, entre los que pueden citarse las transformaciones armónicas con el ambiente, las calidades del territorio, las identidades locales y las capacidades competitivas del Municipio en los dinámicos contextos regionales, elementos estratégicos para el desarrollo sustentable de la localidad.

La necesidad planteada a tanto a nivel político municipal como Provincial y de otros actores sociales de la comunidad, de efectivizar un cambio en la gestión territorial y ambiental acorde con la situación señalada en el párrafo precedente, debiéndose expresar ello en una legislación y en una práctica del planeamiento urbano ambiental, adecuada a esta nueva situación.

La expresión política de esa voluntad transformadora manifestada en la necesidad de adecuar el marco normativo vigente, y el importante grado de consenso expresado por las distintas fuerzas político - sociales en el logro de la presente Ordenanza

Y

CONSIDERANDO:

Que es conveniente disponer de instrumentos de ordenamiento territorial que ordene la situación existente y que permitan afrontar más adecuadamente la gestión del territorio.

Que es necesario precisar los contenidos del nuevo ordenamiento territorial en el marco de perspectivas globales, estables y consistentes.

Que las llamadas Directrices urbanísticas y la evaluación de Impacto ambiental, constituyen instrumentos contemporáneos de ordenamiento territorial que actúan concomitantemente, siendo necesario precisar su



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

definición y regulación, debiéndose establecer claramente sus funciones, contenidos, jerarquía normativa, carácter vinculante y procedimientos específicos acordes con la realidad concreta de la localidad de Mariano Moreno.

Que la adopción del instrumento de la Gestión por Producto urbanístico y la Evaluación de Impacto ambiental, y paisaje protegido, constituyen un control de calidad arquitectónica, urbanística, y ambiental, acorde con la voluntad y sensibilidad social en la materia.

Que estos instrumentos asignan nuevas potencialidades a las ordenanzas tradicionales que regulan las normas de zonificación, usos y aprovechamiento urbanísticos las que, al requerir mayorías simples para su aprobación, pueden ser ajustadas y perfeccionadas con mas naturalidad que en el pasado en el marco de políticas globales estables y persistentes .

Que es necesario velar y potenciar los atributos esenciales del territorio.

Que es deseable asegurar un ordenamiento normativo que asegure mayores grados de libertad arquitectónica cuando los proyectos aportan una calidad destacada en la construcción humana del territorio.

Por ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE
MARIANO MORENO
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

ARTICULO 1º: APRUEBASE el texto ordenado del Código de Planeamiento Territorial Ambiental de la localidad de Mariano Moreno. Que como anexo forma parte de la presente.



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

ARTICULO 2º: APRUEBASE que el ordenamiento territorial de la Localidad de Mariano Moreno se regirá por la presente Ordenanza que tendrá por objeto regular los aspectos relativos al ordenamiento territorial y ambiental, compatibles con un desarrollo económico y social en armonía con el entorno físico y cultural.

ARTICULO 3º: APRUEBASE la conformación y puesta en marcha del nuevo sistema de "Gestión Urbano Ambiental", así como del "Sistema de Planificación Urbano Ambiental" dentro de la estructura funcional de la Municipalidad de Mariano Moreno.

ARTICULO 3º: DE FORMA.

15.1 CAPITULO I: GENERALIDADES

15.1.1. DISPOSICIONES GENERALES

15.1.1. ENTRADA EN VIGENCIA

Esta Ordenanza comenzará a regir en forma inmediata a su publicación.

15.1.1.2. DEL TITULO

Esta ordenanza será conocida y citada como **CODIGO DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL AMBIENTAL DE LA LOCALIDAD DE MARIANO MORENO.**

15.1.1.3. DE LOS ALCANCES

a) ALCANCE CODIGO DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL AMBIENTAL DE LA LOCALIDAD DE MARIANO MORENO- "USOS Y OCUPACION DEL SUELO".

Las disposiciones del presente Código alcanzan y rigen en todos aquellos aspectos relacionados directa o indirectamente con el desarrollo de las actividades, la subdivisión (urbanizaciones) y englobamiento de parcelas, la construcción y uso de edificios, estructuras e instalaciones.



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

También controla la incidencia de las urbanizaciones y edificaciones sobre el medio biofísico, evitando los impactos urbano ambientales negativos.

b) ALCANCE JURIDICO Y TERRITORIAL

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, cualquiera fuera su afectación, localizadas dentro de la jurisdicción territorial de la Municipalidad de Mariano Moreno.

c) DE LA AUTORIDAD DE APLICACION

Competencia:

El Organismo Ejecutivo de la Municipalidad de Mariano Moreno será la Autoridad de aplicación del presente Código, a través de la Secretaría de Obras Públicas.

Aquellas urbanizaciones y/o edificaciones que en su gestión demanden Evaluación de Impacto Ambiental se hallarán sujetos a un procedimiento administrativo diferenciado.

Facultades y Deberes:

Serán facultades y deberes de la Autoridad de aplicación:

- Controlar la aplicación de las normas del presente Código y proponer las reformulaciones que considere conveniente.
- Analizar y dictaminar sobre los emprendimientos que no cumplen con la normativa vigente y elevar para el análisis de la Unidad Técnica de Gestión Ambiental (UTGA) y su dictamen definitivo.
- Intervenir en el sistema de planificación y gestión urbano ambiental de emprendimientos originados en el sector público y privado.

d) LIMITACION DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS

Los permisos cuya reanudación de trámites se solicita con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, deberán

ser reajustados adecuándolos según lo normado por esta, sus ampliatorias y modificatorias.

e) OBRAS SIN PERMISO

Deberán ajustarse al procedimiento establecido para el Subsistema de Evaluación y Gestión.

15.1.1.4. DEROGACION DE NORMAS

Se derogan las Ordenanzas Municipales y toda otra disposición que se oponga a las previsiones establecidas en esta Ordenanza.

15.1.1.5 ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

L.M.	= Línea Municipal
L.M.E.	= Línea Municipal de Edificación
L.M.O.	= Línea Municipal de Ochava
Ha	= hectáreas
Nº	= número
E	= estacionamiento
C y D	= carga y descarga
Sup.	= superficie
P.H	= Propiedad horizontal.
U.F	= Unidad funcional.
F.O.S	= Factor Ocupación del suelo.
F.O.T	= Factor de Ocupación Total.
C.U.V.P	= Cantidad de Viviendas por parcela.
U.T.I.	= Unidad Técnica e implementación de Gestión Urbano Ambiental
E.I.A.	= Evaluación de Impacto Ambiental

15.1.1.6. OBRA POR ETAPAS:

Cuando la magnitud de la obra a construir, así lo justifique, se aceptará que la misma se desarrolle en etapas sucesivas.



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

Deberá presentar para su aprobación el total de los planos generales con el desarrollo y solución del programa de edificación, señalando las sucesivas etapas .

En oportunidad de realizarse cada etapa, se presentarán los planos que correspondan, debiéndose respetar en cada una de las presentaciones definitivas, los plazos establecidos para permisos de edificación en las disposiciones de la Autoridad de Aplicación, sin perjuicio de lo dispuesto para la última etapa.

Sólo podrá otorgarse certificado parcial de obra una vez que se haya cumplimentado la aprobación de cada etapa. Se extenderá el Certificado Final de Obra, cuando se haya concretado la construcción de la totalidad de las etapas, aprobadas en forma definitiva.

Si al presentar la documentación de cualquiera de las etapas, existieran variaciones respecto al proyecto original, la modificación propuesta, deberá ajustarse a las reglamentaciones vigentes al momento de la presentación de esta etapa.

La ejecución de la última etapa, deberá solicitarse dentro de los seis (6) años de concedido el permiso para la primera, caso contrario perderá validez la presentación original, y deberá ajustarse la obra faltante a las normas vigentes al momento de la continuación de la edificación.

15.1.2. CAPITULO II: NORMAS GENERALES

15.1.2.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y GESTION URBANO AMBIENTAL.

Se propone un nuevo ordenamiento normativo que asegure mayores grados de calidad urbanística y ambiental para la localidad.

Para alcanzar los objetivos planteados el nuevo marco legal, a través de la presente Ordenanza; pone en marcha tanto indicadores urbanísticos como diferentes instrumentos de gestión urbano ambiental.

15.1.2.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

a) DIRECTRICES URBANO AMBIENTALES

• Objetivos de las Directrices

Las Directrices urbano ambientales son instrumentos de ordenamiento territorial que se aprobarán por vía de la presente Ordenanza, y que se han elaborado con el acuerdo de la comunidad de Mariano Moreno, en los talleres correspondientes a la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial Ambiental para la localidad.

Para cada zona del ejido se definirá el carácter de la misma a través de Directrices Urbano Ambientales.

Las directrices en el futuro deberán reflejar un acuerdo social respecto del perfil urbano ambiental deseado para los distintos sectores del ejido municipal; son el marco de referencia pública que oriente y regule la acción de los distintos actores sociales de la comunidad, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial municipal.

Deberán fijar los criterios básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de las políticas sectoriales (Programas, Proyectos, acciones) y la consecuente programación de los respectivos recursos dentro del presupuesto Municipal.

Deberán articular acciones territoriales conjuntas con otros Municipios o con otros niveles de la Administración, respetando los correspondientes ámbitos de competencia.

• Contenido de las Directrices

Contendrán la delimitación de las piezas urbanísticas fundamentales, definiendo sus vocaciones y roles prioritarios, las modalidades de afectación y los grados de protección, de acuerdo a valoraciones específicas de cada área y de las distintas piezas en su globalidad.

Explicitarán de las características morfológicas de las áreas generales: tipología de trazado, de amanzanamientos de tejido edilicio.

En las áreas especiales las directrices identifican las acciones a desarrollar a través de planes especiales, programas, proyectos o estudios, señalando los actores sociales involucrados, las condiciones y plazos a los que deben someterse para su elaboración.

En aquellas áreas donde puedan existir intereses contrapuestos entre los distintos actores sociales involucrados deberán preverse las modalidades de articulación entre el Municipio y estos para la resolución de eventuales conflictos entre las partes.

Es de fundamental importancia que las directrices de cada sector del ejido municipal surjan de espacios de concertación social donde estén representados los distintos actores sociales de la comunidad, los que podrán así explicitar sus evaluaciones y sugerencias, produciéndose de esta forma la apropiación social del proceso de planificación y gestión, con lo cual el cumplimiento de las directrices no dependerá solo del poder de policía que pueda ejercer el municipio sino, fundamentalmente, de la defensa de una mejor calidad de vida que hagan los propios habitantes del área.

Las directrices contendrán los criterios de calidad urbanística deseados para cada sector del territorio, y los criterios generales para la localización y ejecución de infraestructuras y equipamientos de carácter estructurante.

Las directrices para la localidad de Mariano Moreno son las siguientes, Directriz de Areas Generales, Directriz de Centros y Corredores, Directriz de Areas Especiales, Directriz de Movilidad Urbana y Directriz de Espacios Abiertos y para la Recreación, Directriz de Areas de Producción .

Las directrices explicitadas conjuntamente con el plano de Estructura territorial deseada en marco del Plan de Ordenamiento Territorial Ambiental para el año 2010, constituyen la base de lo normado en el presente Código.

▪ De la aprobación de las Directrices urbanísticas

La iniciativa de la aplicación de las Directrices de ordenamiento urbano ambiental recaerá en el Ejecutivo Municipal y en el Concejo Deliberante, quienes podrán actuar por propia iniciativa, a instancias de otras entidades o a

petición de otras partes, más específicamente a través del "Consejo de Planificación Urbano Ambiental".

El alcance de las Directrices podrá ser general o particular, debiendo en todos los casos ser consistente en una perspectiva global y fundada.

Cuando existiera la necesidad de modificar parcialmente una directriz, y la iniciativa corresponda al Ejecutivo Municipal, Concejo Deliberante u otro sector involucrado con la temática del desarrollo urbano ambiental de la localidad, se deberá confeccionar un Documento Previo, acompañado de los legajos técnicos y evaluaciones del caso, el cual será elevado al Concejo de Planificación Urbano Ambiental para su consideración conjuntamente con el proyecto de Directriz.

b) AREAS ESPECIALES

• Objetivos

La definición como área especial de un sector del ejido municipal, implica que deberá realizarse una gestión particularizada que podrá ser de protección, de preservación, de restricción, etc.

• Aplicación

El ejido municipal estará zonificado más allá de las áreas generales, en áreas especiales, lo que implica que las oficinas técnicas correspondientes, durante la tramitación normal de un permiso de edificación o urbanización, al presumirse que la obra de referencia no respeta las condicionantes definidas según el tipo de área especial, deban someter el proyecto a **evaluación de impacto ambiental**, por lo que solicitarán al interesado presente el correspondiente puedan solicitar al interesado proceder a su gestión por evaluación impacto ambiental, estudio Ambiental, Informe Ambiental, según corresponda, al presumirse que la obra de referencia no respeta las condicionantes definidas según el tipo de área especial.

3.1.2.3. NUEVOS INSTRUMENTOS DE GESTION: CONTROL DE CALIDAD URBANISTICA Y ARQUITECTONICA DEL DESARROLLO URBANO O EVALUACION IMPACTO URBANISTICO

a) PRODUCTO URBANÍSTICO

- **Objetivo**

La gestión por Producto urbanístico es un instrumento de gestión territorial que tiene por objetivo promover el desarrollo urbanístico y arquitectónico privilegiando los rasgos urbanísticos cualitativos de los emprendimientos de que se trate que pueden generar un impacto urbano significativo, así como posibilitar la flexibilización de las normas urbanísticas tradicionales en concordancia con las Directrices pertinentes.

- **Procedimiento**

El control de calidad urbanística será complementario, en aquellos emprendimientos que se lo requiera, al control cuantitativo que se hace mediante los indicadores urbanísticos tradicionales (FOT, FOS, etc.); será un control de calidad externo a los autores del proyecto.

Para los emprendimientos que requieran evaluación de impacto ambiental, el control de calidad urbano arquitectónico será complementario del estudio de impacto ambiental que presenten los autores del proyecto.

A los efectos del control de calidad urbano arquitectónico intervendrá la autoridad de aplicación a través de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental quién analizará cada caso y emitirá el dictamen definitivo. Controlando la calidad de un conjunto de variables claramente definidas que urbanísticamente se consideran relevantes, absteniéndose del juicio global sobre el proyecto arquitectónico. Tales variables se valorarán en relación a las características específicas de la tipología edificatoria y programática particular en la que se encuadra el proyecto.

Las variables a evaluar por parte de la Comisión Técnica Asesora serán las siguientes:

- a) Compatibilidad y armonía respecto de los usos del entorno.

- b) Morfología urbana y arquitectónica respecto del entorno.
- c) Nivel de tratamiento de los espacios exteriores.
- d) Calidad de construcción y de las terminaciones.
- e) Condiciones de habitabilidad.
- f) Cobertura de instalaciones y equipamiento.
- g) Relación con el sistema de movilidad urbana.
- h) Soporte natural del lote.

Los indicadores a tener en cuenta para el análisis de las variables son los siguientes:

- Relación con los indicadores urbanísticos de ocupación para el sector.
- Usos del entorno: Directrices para el área.
- Relación con el Espacio Urbano
- Tipología edilicia, en relación a las posibilidades de renovación del entorno inmediato.
- Estacionamiento: Ingreso y egreso (cantidad y resolución).
- Condiciones de habitabilidad
- Ventilación e iluminación.
- Asoleamiento.
- Patios urbanos e internos.
- Resolución de las infraestructuras.
- Beneficio Urbano.
- Relación con el entorno:
- Posibilidad de renovación.
- Compatibilidad y armonía respecto del uso.
- Morfología.
- Condiciones geotécnicas.
- Forma y superficie del lote.

Estos podrán complementarse con otras categorías de análisis complementarias que se juzguen relevantes.

- **Aplicación General**

Las solicitudes de edificación y/o urbanización deberán tramitarse a través del procedimiento de control de calidad urbano arquitectónico cuando ello sea establecido expresamente por vía normativa por tratarse de:

- Emprendimientos con un tamaño, complejidad, función, uso o eventuales afectaciones y conflictos urbanísticos a ser ponderados.
- Proyectos de reformas o ampliación a realizar en edificios declarados de valor patrimonial.
- Todos los emprendimientos cuyo uso principal no esté previsto en el área, pero que pudiera afectar negativamente a la misma.
- Aquellos proyectos que no cumplen con la normativa vigente, facultándose a la autoridad de aplicación a flexibilizar hasta un 10% los siguientes indicadores, cuando las condicionantes del proyecto así lo justifiquen:

Relativos a las condiciones de habitabilidad: espacio urbano y patios.

Relativos a los factores de edificación: F.O.T y F.O.S (aplicable solo a valores inferiores a 0,85 y hasta un valor máximo de 0,85).

Relativo a la morfología urbana: tipología de manzana, tipología edilicia.

- **Requerimientos especiales:** Las oficinas municipales competentes podrán exigir al interesado:

Recaudos gráficos generales o de detalles y escritos complementarios a los presentados en el trámite normal de visado de proyecto.

Estudios sectoriales de factibilidad.

En caso de proyectos de gran impacto urbanístico, el Ejecutivo Municipal, a instancia propia, de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental o a petición de otras partes, podrá consultar complementariamente a entidades sectoriales, a otros expertos o a los vecinos, pudiendo implementar mecanismos de audiencia pública.

Una vez cumplidos estos trámites, la homologación final de los proyectos gestionados como Producto urbanístico deberá recaer en el UTGUA, el que dispondrá de 15 días para

tratarlo. En caso de no hacerlo, la anuencia se considerará concedida al cabo de dicho plazo.

- Evaluación de impacto ambiental

Todas las acciones reguladas por la presente norma deberán considerar la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del medio ambiente, de acuerdo a los principios rectores del Capítulo 5 del presente Código y teniendo en cuenta especialmente:

- a) Impedir las acciones degradantes del medio y corregir los efectos adversos ya producidos.
- b) Conservar el paisaje natural, los sitios, lugares, monumentos y obras de interés arquitectónico y todo aquello que integre el patrimonio natural y cultural del Municipio.
- c) Impedir la contaminación ambiental, no emitiendo residuos o efluentes en el suelo, aire o cuerpos de agua, cuando ellos contengan agentes físicos, químicos o biológicos, en cantidades tales que produzcan una disminución de su aptitud o afecten negativamente a la flora, la fauna y la salud, bienestar y seguridad de la población humana.
- d) Impedir la contaminación ambiental, no emitiendo ruidos o vibraciones que afecten negativamente la salud y bienestar de población humana.
- e) Conservar la diversidad biológica evitando toda acción que implique captura, cautiverio o muerte de individuos o especies animales declaradas en peligro por los organismos competentes de la Nación, Provincia o Municipio, como así también la transformación significativa de sus hábitats.

- Unidades de gestión

La puesta en marcha de estos espacios de concertación social para el abordaje integral tanto de temas como de porciones de territorio que resulten estratégicos para el desarrollo de la localidad, se detalla en el Capítulo 5 del presente Código.

15.1.2.1.9. NORMAS GENERALES DE OCUPACION DEL SUELO

15.1.2.1.9.1 CONCEPTOS, DEFINICIONES E INDICADORES URBANÍSTICOS

a) RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES

Definiciones

- **Subdivisión**: cualquier clase de división de lotes, parcelas o predios.
- **Urbanizaciones**: toda subdivisión donde fuese necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes, con el objetivo de crear bloques o manzanas. Incluye la dotación de: servicios de infraestructura completos, de espacios verdes y reserva fiscal y conexión vial con la trama circulatoria existente.
- **Conjunto urbanístico integral**: es una urbanización integral que incluye la construcción de edificios y, en caso de corresponder, la creación de espacios y equipamientos públicos. Se incluye en estos casos los regímenes de propiedad horizontal (P.H.) que también deberán ceder los espacios para equipamiento y espacio verde.
- **Bloque o manzana**: fracción de terreno conformado por una o más parcelas, rodeada de vías públicas en todo su perímetro.
- **Vía pública**: ruta, calle, callejón y todo paso abierto al tránsito declarado expresamente por la autoridad competente "vía pública".
- **Servicios de infraestructura completos**: a los efectos de la aplicación de esta norma, se entenderá por tales a la conexión a red de agua corriente o sistema de aprovisionamiento aprobado por la Municipalidad, conexión a red cloacal o sistema de tratamiento de afluentes aprobado por la Municipalidad, conexión a red de gas o sistema de aprovisionamiento aprobado por la Municipalidad, conexiones a redes de energía eléctrica domiciliar y de alumbrado público y pavimentos o tratamiento de calzadas aprobado por la Municipalidad.
- **Unidad funcional (U.F.)**: unidad mínima habitable, cuya dimensión se calcula en cada zona. Para vivienda la superficie mínima de la U.F. esta regulada por el índice de habitabilidad ($m^2/hab.$) variará por zonas según los

niveles de ocupación de las viviendas. Para otros usos se regulará a través de los m² mínimos aceptables para cada actividad.

Cantidad de viviendas unifamiliares por m² de parcela (CVUP): se utiliza para determinar la cantidad de viviendas unifamiliares a construir en cada lote en función de su superficie, se expresa como una fracción que indica la cantidad de viviendas unifamiliares a construir por metro cuadrado de parcela.

B) RELATIVOS A LAS PARCELAS

Definiciones

- Lote, parcela o predio: área indivisa de terreno designada como tal en los planos registrados por autoridad competente.
- Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a la vía pública.
- Parcela intermedia: la que no es parcela de esquina.
- Cota de la parcela: cota del “nivel del cordón” más el suplemento que resulta de la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal (L.M.) que corresponde al frente de la parcela.
- Profundidad de la parcela: dimensión medida en sentido perpendicular a la L.M.
- Línea divisoria de fondo de la parcela: la opuesta y más distante de la L.M..
- Línea divisoria lateral de la parcela: la que concurre a la L.M. o a la línea divisoria de fondo de la parcela.
- Superficie mínima: menor extensión areal que debe tener cada parcela.
- Lado mínimo: menor dimensión lineal entre líneas divisorias laterales que debe tener cada parcela.
- Parcela no conforme: la que no cumple con los requisitos de superficie, frente o ancho mínimo o con la de relación ancho-profundidad exigido para cada zona.

Línea municipal (L.M.)

Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o de la vía pública futura señalada por la Municipalidad.

- **Alineación:** toda obra nueva que se levanta con frente a la vía pública debe seguir la L.M., salvo en aquellos casos para los cuales se hayan consignado retiros obligatorios de la misma, de acuerdo a cada zona.
- **Línea municipal de edificación (L.M.E.);** en todas las nuevas construcciones que, deberá respetarse un retiro de frente establecido en el cuadro de indicadores del presente Código, acorde con las características de cada zona. La franja de terreno comprendida entre la L.M. y la línea de edificación resultante del retiro previsto, deberá permanecer libre de toda construcción.
- **Línea Municipal de esquina u ochava (L.M.O.):** línea municipal cuyo trazado es la bisectriz del ángulo formado por las L.M. concurrentes a la esquina de una manzana.
- **Formación de espacios libres en las esquinas:** en las parcelas de esquinas se prohíbe la construcción en la superficie del terreno comprendido en las L.M.E. concurrentes y la L.M.O. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.
- **Obligación de materializar la L.M.O.:** es obligatorio materializar la L.M.O. cuando se realicen aperturas, enganches o rectificaciones de vía pública, se construyan edificios o aceras o se modifiquen las existentes.
- **Traza y dimensión de la L.M.O.:**

Caso General: la traza de L.M.O. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M.E. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.M.E., según el siguiente cuadro:

S = (Suma de los anchos de las calles concurrentes)	a < 75*	75* < a < 85	85* < a < 95*	95* < a < 105*	105* < a < 120*	120* < a < 135	a > 135
S > 24,00 m.	4	6	7	8	6	5	0
24,00 < S < 42,00 m.	4	6	6	6	6	5	0
42,00 < S < 70,00 m.	4	5	5	5	5	5	0
S > 70,00 m.	4	4	4	4	4	4	0

- La línea municipal de Ochava comprendida en una urbanización especial aprobada por la Municipalidad, se ajustará a la traza fijada en la urbanización.

- Retiro obligatorio de la L.M.O.: cuando existe retiro de la L.M.E. también deberá respetarse un retiro obligatorio de la L.M.O. hasta la altura de 3,00 m. sobre la cota de la parcela de la L.M.E. Dicho retiro se obtendrá trasladando la traza de la L.M.O. paralela a si misma y conservando su dimensión.
- Edificación detrás de la L.M.O.: en los casos en que se definen como obligatorios en el inciso 4) deberá materializarse la línea original de ochava a que se hace referencia en el inciso 3), mediante signos claros e inconfundibles a fin de establecer que la superficie del terreno comprendida entre la traza original y la de retiro pertenece a la parcela de esquina.
- Cuerpos Salientes Cerrados sobre la L.M.O.: por encima de los 3,00 m. sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.M.E. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.M.O., formando cuerpos salientes cerrados con un vuelo limitado como sigue:

Angulo formado por la L.M.E. de las calles concurrentes	Vuelo Máximo del cuerpo cerrado
$\alpha < 75^\circ$	1.50 (*)
$\alpha > 75^\circ$	hasta el encuentro de las L.M.E.

- En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera paralela al cordón de pavimento y distante a 0.80 m. de la arista exterior de éste. En las certificaciones del nivel que se expidan para parcela de esquinas, se dejará constancia de la curvatura del cordón del pavimento actual o del que la Autoridad de Aplicación resuelva adoptar en cada caso. En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las L.M.E. de las calles concurrentes, según lo establecido en este Inc., no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para el soporte del saledizo.

- Cuerpos Salientes cerrados sobre el retiro obligatorio de la L.M.O.: por encima de los 2.50 m. sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos

avancen por fuera de la línea de retiro obligatorio de ochava siguiendo la prolongación de las líneas municipales de edificación hasta su intersección, formando cuerpo saliente cerrado con la única limitación que cuando el ángulo formado por las mismas sea inferior a 75°, dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,50 m.

Viviendas en parcelas mínimas

En todas las áreas donde se admiten los usos residenciales, se permitirá la construcción por parcela de una vivienda individual compatible con el grupo familiar, aún en los casos que ello no fuera posible en virtud de los indicadores urbanísticos establecidos.

Esto no rige en los casos en que la vivienda sea de uso complementario.

Englobamiento parcelario

- Estímulo por englobamiento parcelario: en todos los distritos de zonificación urbana, cuando por medio del englobamiento o redistribución parcelaria se configuran parcelas que cumplen con los requisitos establecidos en las normas de fraccionamiento de la tierra y urbanización: las parcelas que incrementen su superficie podrán aumentar los valores del F.O.T. asignados según el distrito correspondiente hasta un 20 % del F.O.T. básico establecido.

- Obligatoriedad del englobamiento parcelario: para solicitar la aprobación de los planos de edificación de una obra existente o proyectada sobre dos o más lotes colindantes, deberán englobarse los mismos en una sola parcela mediante la operación de mensura correspondiente. El plano resultante deberá encontrarse registrado la Dirección General de Catastro de la Provincia del Neuquén, sin lo cual no se dará curso al Expediente de Edificación.

El recurrente podrá solicitar la visación en previa del proyecto, para lo cual se requiere plano de englobamiento visado por la Autoridad de aplicación Municipal.

En los casos en que se presente la construcción sobre una parcela con aberturas o pasos que comuniquen lotes colindantes del mismo titular de dominio, podrá no exigirse el correspondiente englobamiento; siempre y cuando la edificación de cada parcela, cumpla con las reglamentaciones del presente Código y Código de Edificación; y no exista dependencia funcional ni física que impida la materialización del muro divisorio.

Cuando el proyecto de construcción se desarrolle sobre dos o más lotes de distintos titulares de dominio, se requerirá para su tramitación el englobamiento parcelario.

- La venta de las parcelas involucradas en el proyecto de construcción, acreditada por escritura pública o boleto de compraventa certificada por Escribano Público y debidamente sellada a un sólo propietario o la constitución de una sociedad.
- El establecimiento por medio de escritura pública de un condominio de los lotes afectados.

El Ejecutivo Municipal estará facultado a eximir de la exigencia del englobamiento Parcelario, fundado en razones de interés público o debido a que la índole de la obra a realizar requiera un tratamiento particularizado, en ambos casos con previo informe técnico de la Unidad de Implementación del Plan y el correspondiente dictamen favorable de la Unidad de Gestión Urbano Ambiental.

15.1.2.1.10. RELATIVOS A LOS FACTORES DE EDIFICACIÓN

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total. Para el cálculo del F.O.S. se computarán las proyecciones horizontales de todas las superficies semicubiertas.

No se computarán en el cálculo del F.O.S:

- a) aleros salientes hasta un máximo de 1 metro medido perpendicularmente al punto de arranque de la fachada;

- b) balcones, terrazas, galerías salientes hasta un máximo de 1.20 metros, descubiertos o cubiertos hasta una saliente máxima de 1.50 metros;
- c) Los solados impermeables y los pisos de tramas semi permeables si no superan el 5 % de la superficie libre.

Factor de Ocupación Total (F.O.T)

Indicador que refiere a la superficie cubierta total edificable en relación al área total del predio . Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo de cada planta.

15.1.2.1.11 RELATIVOS A LAS CLASES DE LOCALES

Clasificación de los locales

- a) Locales de 1ª clase: dormitorios, comedor, salas, estudios, consultorios, escritorio, oficinas, aula, sala de espera, biblioteca, cocina de más de 12 m² y otro local habitable no clasificado de otro modo en éste Código.
- b) Locales de 2ª clase: baño, toilette, cajas de escaleras (principales y secundarias), retrete, guardarropas o vestuario colectivo, espacios para cocinar, antecocina, despensa, cocina de menos de 9 m²; lavadero, depósito (no comerciales o industriales), garaje de uso particular, cuarto de costura, cuarto de planchar.
- c) Locales de 3ª clase: local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, gimnasio y demás locales usados para practicar deportes, cocina de hotel, casa de comida, comedor colectivo, talleres, bar, salón de baile.
- d) Locales de 4ª clase: teatro, cine, quirófano, sala de rayos x, garaje con capacidad mayor de 15 automóviles, laboratorio fotográfico, sala de parto, nursery, baño público.
- d) Locales de 5ª clase: sala de máquinas, locales auxiliares de los edificios, portería.

15.1.2.1.12 RELATIVOS A LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Las condiciones adecuadas de habitabilidad del tejido urbano están dadas por el cumplimiento de los requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, etc. Los locales deberán iluminar y ventilar a los siguientes tipos de espacios descubiertos:

Espacio urbano

Espacio aéreo entre los volúmenes edificados de la ciudad capaz de garantizar buenas condiciones de iluminación y ventilación natural a los locales habitables.

Se considerarán espacio urbano:

- a) Espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y espacio entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b) Espacio libre de manzana.
- c) Espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela.

Al espacio urbano pueden iluminar y ventilar toda clase de locales.

Patios

Espacio abierto rodeado en tres o más de sus lados por volúmenes edificados.

- a) Patios apendiculares del espacio urbano: se consideran extensiones del espacio urbano, aquellos patios abiertos por un lado (a) a dicho espacio.

Dimensiones: la abertura (a) de unión con el espacio urbano deberá ser igual o mayor a la profundidad (p) del patio y no podrá ser inferior a 3.50 mts.

Podrán iluminar a los patios apendiculares toda clase de local

Para viviendas unifamiliares las dimensiones se calculan como un patio auxiliar secundario.

b) Patios de Primera: espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela. Tiene igual jerarquía que los espacios urbanos.

Podrán iluminar a estos patios toda clase de locales.

- Dimensiones:

Lado mínimo ≥ 3.50 m

En locales enfrentados de una misma unidad funcional, $dl \geq 3,00$.

superficie mínima de patio $12.25m^2$

Los planos verticales generados por las líneas divisorias laterales entre parcelas se consideran como paramentos de igual a los que las enfrentan.

c) Patios auxiliares complementarios: espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo ó diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela.

- Podrán iluminar a estos patios los siguientes locales:

De 1ra. y 3ra. clase (cuando formen parte de unidades funcionales con locales que iluminan y ventilan el espacio urbano) con la siguiente limitación:

- Hasta 1 local de superficie máxima de $10 m^2$ en unidades de hasta 2 locales, siempre y cuando el otro local de 1ra. o 3ra. clase ilumine y ventile al espacio urbano.

- Hasta 2 locales de superficie máxima $10 m^2$ cada uno, en unidades de cuatro o más locales de 1ra o 3ra, clase siempre y cuando estos últimos ventilen e iluminen al espacio urbano.

- Dimensiones:

Lado mínimo: cuando se enfrentan locales de una misma unidad funcional = 3.00 m. y cuando se enfrenten locales de distintas Unidades funcionales = 3.50 m.



d) Patios auxiliares secundarios: espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo ó diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela.

- Podrán iluminar y ventilar a estos patios los locales de 2da., 4ta. y 5ta. clase.
- Dimensiones:

Los lados de los patios auxiliares secundarios no podrán ser menores de 3.00 m., hasta 7.00 m. de altura; de 4.00 m a partir de los 7.00 m.

La dimensión perpendicular a ésta (d') tendrá un lado mínimo de 3 (tres) metros siempre que no iluminen locales sobre éstos paramentos.

Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, o no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas, se permitirán los toldos plegables de tela o metálicos y solamente cubriendo el piso inferior que afecte al patio.

15.1.2.1.13. RELATIVOS A LAS MORFOLOGÍA URBANA

Retiros laterales / Retiros de frente / retiros de fondo

Se establecen en el cuadro de Indicadores Urbanísticos y deberán aplicarse en la totalidad de los lados de la parcela, según corresponda.

Las construcciones bajo la cota de la parcela

En el caso de ser necesaria la edificación por debajo del nivel de la cota de la parcela se admitirá solo con destino a estacionamiento vehicular, y podrán ocupar toda la parcela hasta un nivel máximo de 1m por sobre la cota natural de la misma.

Este tipo de edificaciones se permitirán siempre y cuando respeten las áreas de retiros de fondo y laterales destinadas a la existencia de huerta familiares, Quedan eximidas de lo antedicho las zonas CP-Et- cpm, en las que no es obligatorio el espacio de parcela destinada a la producción primaria de



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

autosustento. NO obstante ello, independientemente del destino de los subsuelos deberá dejarse el porcentaje de superficie con el área parquizado del nivel superior correspondiente al FOS de la zona.

Construcciones sobre planos límites de altura máxima

Por encima de los planos límites fijados por estas normas, solo podrán sobresalir, antenas, pararrayos, conductos, tanques y chimeneas que sean exigidos por las autoridades técnicas competentes encargadas del contralor del suministro del servicio de gas, agua, saneamiento y otros.

En caso de edificios monumentales y templos, para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros elementos arquitectónicos similares, la Autoridad de aplicación podrá autorizar a que se sobrepasen los planos límites fijados para cada distrito.

Altura de edificación en parcela intermedia con frente a dos o más calles

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente podrá hacerse independientemente hasta la línea media de la parcela

Retiro de las construcciones

Tanto para las edificaciones entre medianeras como para las de perímetro libre, los paramentos perimetrales deberán guardar una separación mínima de acuerdo a los retiros laterales, de frente y fondo establecidos para cada zona en el cuadro de indicadores urbanísticos, no pudiendo ser menos en ningún caso.

Cuando en el paramento lateral así retirado haya aberturas, la separación se regirá por lo dispuesto para patios de primera.

Salientes de fachada

Los cuerpos salientes cerrados sólo son permitidos sobre la Línea Municipal de Edificación.



15.1.2.1.14. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS AL USO DEL SUELO

15.1.2.1.14.1. TIPOS DE USOS DE SUELO

- a) Uso del Suelo: Propósito para el cual un predio y las construcciones e instalaciones asentadas en el mismo han sido diseñadas, construidas, ocupadas, utilizadas y mantenidas. En este se involucra la subdivisión y ocupación.
- b) Uso permitido: Uso predominante o complementario que puede implantarse en una zona y como tal es mencionado expresamente, siempre que los grados de perturbación que originen sean compatibles con las normas de este Código.
- c) Uso predominante: Uso permitido que se procura sea de difusión masiva en una zona.
- d) Uso complementario: Uso permitido por su característica de satisfacer los requerimientos del uso predominante de una zona.
- e) Uso condicionado: Uso que puede permitirse solo mediante una evaluación previa del impacto urbanístico y/o ambiental, quedando supeditada su aprobación a lo que la autoridad de aplicación establezca luego de evaluar el proyecto.
- f) Uso no conforme: Uso no permitido en una zona pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita la habilitación de otros casos cuyo uso sea igual o similar al existente.
- g) Uso no consignado: Uso no mencionado expresamente y cuya instalación y funcionamiento no puede ser resuelto por analogía con otros. Ante una solicitud referente a un uso no consignado, la Autoridad de Aplicación deberá realizar un estudio particularizado y, en los casos que corresponda, gestionar la sanción de una ordenanza que posibilita su inclusión como uso permitido.

15.1.2.1.14.2. CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO QUE PUEDEN CAUSAR ALTERACION AMBIENTAL.



El listado es una clasificación tentativa y preliminar de usos capaces de generar impacto urbanístico y/o ambiental.

Se detallan a continuación los tipos de emprendimientos que deberán ser sometidos al sistema de evaluación:

- Proyecto y/o habilitación de Industrias
- Proyecto y/o habilitación de depósitos
- Proyecto y/o Habilitación de Comercios y servicios especiales
- Cambios del estado parcelario
 - Loteos para usos industriales
 - Loteos para usos residenciales (urbanizaciones tradicionales, barrios cerrados)
 - Subdivisiones en propiedad horizontal (viviendas agrupadas, conjuntos multifamiliares, edificios en altura, clubes de campo)
- Proyecto equipamientos especiales (cementeros, aeropuertos, edificios institucionales, etc.).
- Instalaciones para la disposición, transferencia o tratamiento de residuos sólidos o líquidos, domiciliarios, industriales, patógenos o peligrosos.
- Desarrollo de nuevos proyectos de explotación agrícola, granjera, forestal, turística, minera (canteras) etc.
- Proyectos de modificación de las situaciones actuales de los espacios de uso público
- Proyectos de centrales de producción de energía y líneas de alta tensión o red telefónica central
- Proyectos para la conducción de fluidos inflamables o peligrosos (oleoductos, gasoductos, etc.)
- Proyectos de incorporación o modificación de sistemas de transporte automotor, ferroviario, fluvial, aéreo, etc.) de índole pública o privada.



- Construcción de obras para riego, drenaje, abastecimiento de agua, tratamiento de residuos líquidos etc.
- Construcción de caminos o modificación de vías de circulación (avenidas, rutas multitrochas, vías férreas, etc.) y de instalaciones conexas a las mismas (estaciones de cargas o transferencias, playas de estacionamiento o de maniobras, terminales de transporte de cargas o de pasajeros. etc.)
- Proyectos que modifiquen las situaciones actuales de las franjas costeras sobre los arroyos.
- Proyectos recreativos y de culto (discotecas, autocines, parques de diversiones, circos, ferias, templos, etc.)
- Proyectos deportivos (autódromos, pistas de motocross, kartódromos, velódromos, estadios polideportivos, etc.)

La presente enumeración es enunciativa, quedando a criterio de la autoridad de aplicación la incorporación de otros emprendimientos no enumerados pero que revisten posible impacto sobre el ambiente.

Nueva Radicación Industrial:

Para la radicación de nuevas actividades industriales deberán cumplirse además de los requisitos que considere la Autoridad de Aplicación, las disposiciones de las leyes Nacionales que rigen la materia y las normas especiales para las nuevas radicaciones industriales.

Respecto de la instalación de un sector de uso específico para la radicación Industrial como sector de usos predominantes, para la pequeña y mediana Industria, en el caso de surgir la demanda de instalación de este tipo de emprendimientos, deberá someterse al proceso de evaluación de impacto ambiental.

15.1.2.1.14.3 CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.

Toda actividad que por su naturaleza requiere operar con vehículos de carga, deberá tener los espacios adecuados para que las tareas de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no



afectar el tránsito de la vía pública. En las tareas mencionadas, además de la carga y descarga propiamente dicha se incluyen las maniobras que los vehículos deben realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos. Estos requerimientos serán explicitados en el cuadro de referencias de usos por zona.

15.1.2.1.14.4 REQUERIMIENTO PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS:

El estacionamiento será resuelto dentro de la superficie autorizada de F.O.S. máximo permitido en cada distrito.

A los efectos de cálculo del F.O.T. no se incluirá la superficie cubierta o semicubierta destinada a estacionamiento.

No serán exigibles los requerimientos de estacionamiento previstos en el cuadro de usos por zona, cuando se trate de parcelas cuyo ancho de frente sea igual o inferior a siete (7) metros y la necesidad de estacionamiento sea igual o inferior a tres (2) módulos.

Para los usos que se detallan en las listas de usos para cada zona se deberán prever los espacios necesarios para guarda y estacionamiento de los vehículos de los que habitan o trabajan en el lugar.

Cada vehículo deberá tener libre ingreso y egreso de la parcela, sin que ello implique la movilización de otro rodado.

Se considera un módulo de 25 m². de superficie para cada vehículo, como superficie de estacionamiento incluida la circulación de los mismos. Las exigencias para cada uso son las que se indican en las listas de uso para cada zona. Los indicadores se adjuntan a las referencias de los cuadros de usos por zonas.

CAPITULO III: NORMAS GENERALES DE USO DEL SUELO

15.1.3.1 ZONIFICACION POR AREAS GENERALES

15.1.3.1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LAS ZONAS Y TIPO DE ZONAS.

15.1.3.2.1. Zona: Extensión territorial a la cual este Código de planeamiento urbano ambiental asigna normas específicas y homogéneas en toda su extensión.

15.1.3.2.1.1. La zonificación general: surge de la estructura Urbana deseada para el ejido de la localidad, la cual se ha sintetizado en el plano de Estructura urbana deseada para la localidad con escenario temporal año 2010.- Plan Ordenamiento Territorial Ambiental Mariano Moreno.

De esta zonificación surgen dos tipos de áreas:

Áreas generales: esta zonificación del ejido expresa los distintos modos de apropiación y explotación del suelo (subdivisión, morfología, usos del suelo, etc.,).

Áreas especiales: son áreas definidas por características especiales ya sea: de erosión, de inundabilidad, de valor patrimonial natural ó construido, de degradación ambiental. Estas áreas pueden superponerse o no a las áreas generales, y en ellas se determinan distintas acciones a emprender: de protección, de preservación, recuperación, de restricción etc. Según los objetivos planteados.

Nomenclatura

Cada zona esta designada, en primer lugar, por una letra mayúscula que expresa la característica dominante del área, según los usos predominantes.



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

En segundo lugar una letra minúscula que define las distintas categorías, características y escalas de Centros.

15.1.3.2.1.2. Areas Generales

Dentro de esta clasificación y en función del Diagnóstico Urbano y Ambiental realizado en el Plan de Ordenamiento Territorial para la localidad han quedado definidas dentro del ejido de la localidad las siguientes "Áreas Generales":

Área Urbana

Área Peri urbana

Área Rural

Área urbana

En esta se localizan aquellos usos que son propios de la dinámica funcionamiento de la localidad, de su población, en lo referente a usos como la residencia, el equipamiento comunitario, comercio en sus diferentes escalas, la movilidad urbana, etc. Territorio con presencia de coberturas de servicios destinadas a satisfacer las funciones de hábitat urbano de la localidad.

Se incorpora dentro de la directriz particular para esta área las porciones de territorio que corresponden a la planta urbana amanzanada actual, y al sector correspondiente al área de expansión urbana en su totalidad.

El Área urbana de la localidad se estructura dentro según áreas menores compuesta por diferentes tipos de Zonas:

Áreas generales

Zona Residencial centro media

Zona Residencial general media

Zona Residencial general condicionada

Zona Residencial general Recreativa

Zona Residencial de Ampliación Urbana



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

Zona industrial de Ampliación Urbana

Zona Turística Protegida

Area centrales y corredores:

Zona Centro principal.

Zona Centro Equipamiento turístico

:Zona Corredores urbanos principales

Zona Corredores urbanos secundarios

Zona Corredores Regional

15.1.3.2.1.5. Zona Residencial:

Zonas destinada a la localización predominante de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en el caso de los distritos residenciales generales usos conexos con el residencial.

Las zona residencial general queda individualizada del siguiente modo:

R Zona residencial

Rgm, Rmc, Rsb.

Nomenclatura:

Cada zona esta designada a primer lugar por una letra mayúscula que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Luego una letra minúscula que expresa el carácter de cada una y una tercera letra minúscula que expresa diferentes densidades poblacionales que caracterizan a las distintas zonas residenciales.

Las zonas residencial quedan divididas del siguiente modo:

Rgm: Residencial general media

Zonas destinadas a la vivienda con uso complementario de diversa índole, de huerta, taller artesanal, comercio minorista, consultorio profesional, u otros usos de tipo productivo de auto sustento, que complementen la actividad



principal de residencia, acorde con el perfil de la localidad. Caracterizadas de acuerdo a la densidad poblacional del sector. Esto responde a la necesidad de conservar características correspondientes a densidad media de ocupación de suelo. Se plantea una parcela mínima a de 300 m², que es la superficie considerada en la demanda de suelo para este uso.

En este sentido la estructura parcelaria para las Zonas en la planta urbana, corresponde a la mínima de 12m x 25 m, independiente de las diferenciales respecto a densidad edificatoria existente entre ambas.

Rgc: Residencial general condicionada

Zona determinada por la radicación de vivienda y edificios institucionales pertenecientes al Ejército Argentino, determinase como condicionada porque las normas funcionales y su radicación están determinadas por las normas de la institución.

Rgr: Residencial general recreativa

Zona destinada a la instalación de usos de tipo recreativo turístico, que potencien el carácter actual de centro recreativo y deportivas, debido a la existencia de elementos potencialmente generadores de un centro temático de escala urbana y que podría fortalecer el sistema de atractivos turísticos de la localidad así como a la presencia de componentes edilicios dispuestos en forma de un conjunto que constituye el espacio de conformación turística de la localidad.

3.1.3.2.1.6. Zonas Centro

Sector urbano de agrupamiento de usos administrativos, financieros, comerciales y de servicios, a distintos niveles cuali-cuantitativos, se definen características diferenciales entre distintas categorías de centro. Tales actividades producen algún tipo de molestias que pueden perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales.

Las zonas centrales quedan divididas del siguiente modo:

Cpu Centro Principal Urbano



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

Cet Centro Equipamiento Turístico

Cpu Centro Principal Urbano

Sector de fuerte identidad de concentración social de la localidad, dado aglutinador de diferentes actividades recreativas, cívicas, más allá de los usos centrales antes descriptos.

Se deberá fortalecer este carácter identidad no solo en lo referente a acciones concretas en lo referido a la normativa para las parcelas privadas, sino también en la legislación y gestión del espacio público, dado que será necesario fortalecer los aspectos normativos con acciones proyectales que permitan cualificar el espacio urbano central.

Por tratarse del centro principal de incipiente desarrollo de la localidad, núcleo de la planta urbana, es conveniente promover la localización de todas aquellas actividades centrales que fortalezcan ese carácter y esa jerarquía dentro del sistema de centros que de la localidad. Sector urbano de agrupamiento de usos administrativos, financieros, comerciales y de servicios, en estos distritos se admite el uso residencial pero con ciertos grados de restricción.

Sector de fuerte identidad de concentración social de la localidad, dado aglutinador de diferentes actividades recreativas, cívicas, más allá de los usos centrales antes descriptos.

Las zona Centro Principal queda individualizada del siguiente modo:

Cpu Centro Principal Urbano

Cet Centro Equipamiento Turístico

Zona para la localización de los equipamientos colectivos de carácter turístico, educativo, recreativo, comercial, cultural y de alojamiento.

La zona Centro Equipamiento Turístico queda individualizada del siguiente modo

Cet Centro Equipamiento Turístico



15.1.3.2.1.7. _Zonas Corredores

Son zonas de conformación lineal que afecta las parcelas con frente a determinadas vías.

Area corredores:

- Cp** Zona corredor principal
- Cs** Zona corredor secundario
- Cr** Zona corredor regional
- Crt:** Corredor Recreativo Turístico
- Cp:** Corredor productivo

Constituyen ejes estructuradores de la estructura urbana, y concentra a lo largo de su desarrollo una serie de usos del suelo diverso, en los cuales se combinan la residencia, el comercio, equipamientos comunitarios a escala urbana, comercios vinculados al turismo y servicios de ruta, etc. Desde el punto de vista espacial deberán mantenerse las características de gran riqueza, en el caso de los sectores consolidados así como el fomento de acciones en este sentido para los sectores en proceso de consolidación. Esto permitirá fortalecer la potencialidad de consolidación del mismo como un espacio urbano jerarquizado, a través de obras que afiancen aún más su rol estratégico.

En el corredor podrá convivir el uso residencial con ciertas restricciones, fomentando de este modo la consolidación de áreas residenciales de escala barrial en sectores aledaños preservadas de ciertos usos con los cuales no habría total compatibilidad.

Cp Zona corredor principal.

Zona de configuración lineal, de carácter mixto donde coexisten usos del suelo diversos, en los cuales se combinan básicamente la residencia, el comercio minorista, equipamientos comunitarios, financieros, etc.



Por tratarse de arterias principales articuladoras de la planta urbana actual se debe incorporar a modo de consolidación de la estructura urbana.

Las zona Corredor Principal queda individualizada del siguiente modo

Cp Corredor Principal

Cs Zona corredor secundario

Corredor de carácter ínter barrial, en los que se deberán localizar una serie de usos como el comercio minorista, servicios, talleres artesanales y algunos equipamientos comunitarios.

Las zona Corredor Secundario queda individualizada del siguiente modo

Cs Corredor Secundario

Cr Zona corredor regional

Esta zona no caracteriza un actividad determinativa como en otras localidades, esta zona permite la circulación con carácter regional, sin asentamientos comerciales determinantes, salvo en el área correspondiente al puente sobre el arroyo Covunco, sobre el departamento vecino y fuera del Ejido Municipal, En este se localizan usos mixtos de apoyo de Ruta y los vinculados a la recreación y al turismo de escala urbana y regional.

La Zona Corredor regional queda individualizada del siguiente modo

Cr Corredor regional

Crt: Corredor Recreativo Turístico

Zona de conformación lineal de concentraciones de usos vinculados a la recreación y al turismo de escala urbana y periurbana como dominantes. El uso residencial será de carácter complementario; el uso principal está asociado a las actividades recreacionales y de esparcimiento. Como carácter general para la localidad dichos corredores en su transición hacia lo periurbano poseen visuales paisajística de interés como es el caso del corredor que cruza de manera transversal la localidad uniendo desde la ruta Nacional N° 22 y 40 con



la zona productiva denominada Los Hornos. La promoción del uso recreativo – turístico, constituye un complemento a las estrategias de localización de emprendimientos que promuevan el ingreso de visitantes a la localidad.

La Zona Corredor Recreativo Turístico queda individualizada del siguiente modo

Crt Corredor Recreativo Turístico

Cp: Corredor productivo

Zona de conformación lineal de concentraciones de usos vinculados al transporte periurbano como dominantes. El uso residencial será de carácter complementario; el uso principal está asociado a las actividades de transporte de productos. Como carácter general para la localidad el corredor en su transición hacia lo periurbano poseen visuales paisajística de interés como es el caso del corredor que cruza el area residencia condicionada uniendo desde la ruta Provincial N° 14 con la zona productiva denominada Los Hornos. La Zona Corredor productivo queda individualizada del siguiente modo

Cr Corredor productivo

Nomenclatura:

Primer letra mayúscula expresa la característica dominante de la zona. En segundo lugar una letra minúscula que expresa la característica dominante de la zona que atraviesa el corredor según los usos predominantes y por último una letra minúscula que incorpora otra característica del mismo.

15.1.3.2.1.8. Zonas Parque

Ppc: Parque Paseo de la Costa (escala urbana)

Zona de carácter áreal designada para un uso fundamentalmente recreativo y para el esparcimiento de los pobladores de la localidad siendo a su vez un pulmón verde de importancia que compensa, unifica y equilibra la planta urbana actual con el área de expansión urbana.



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

En esta zona se integra un área con carácter residencial con la única finalidad de proveer alojamiento en general sea en forma de comunitaria (hotel o hostería) o en forma individual (cabañas o dormís)

Su localización puede contribuir a disminuir la necesidad de espacios verdes a escala barrial y de espacios para el encuentro social.

La Parque Paseo de la Costa queda individualizada del siguiente modo

Ppc Parque Paseo de la Costa

Prs: Parque Recreativo Natural Laguna La Solitaria

Zona planificada para realizar una polarización de actividades turísticas recreativas actuales y potenciales a partir de un proyecto de almacenamiento de agua para riego, en la ubicación de la actual laguna La Solitaria. Se deberá realizar la promoción turística del área; promover la generación de emprendimientos promotores de dichas actividades. La escala de estos emprendimientos será abastecerá la demanda de la población local y alrededores, así como la demanda del turista de paso que visite la localidad.

En función de sus características particulares y de la potencialidad que posee es necesario que sea abordada de forma individual; considerando así pautas de manejo específicas. Deberán realizarse estudios puntuales a los efectos de indicar las intervenciones pertinentes para la puesta en valor y uso sustentable de cada uno de ellos.

Como normas generales para el manejo el presente código dispone que se deberá realizar los estudios de base para la posterior elaboración de proyectos integrales para su puesta en valor y la definición expresa de las estrategias para la gestión de visitantes.

La administración y mantenimiento del sitio estará a cargo del estado municipal; sólo podrá delegar a terceros la prestación de servicios vinculados al desarrollo de las actividades recreativas bajo la figura legal que la autoridad de aplicación considere pertinente.

La Zona Parque Recreativo Natural Laguna La Solitaria queda individualizada del siguiente modo



Prs Parque Recreativo Natural Laguna La Solitaria

Nomenclatura:

Primer letra Mayúscula expresa la característica dominante de la zona. En segundo lugar una letra minúscula que expresa la característica dominante del carácter de la zona ó escala y por último una letra minúscula que incorpora otra característica del mismo

15.1.3.2.1.9. Area Periurbana

El área periurbana define su identidad territorial en su carácter transicional y en su clara diferenciación morfológica y funcional. Esta transición permite la coexistencia alternada en un mismo espacio de usos propios de lo urbano y lo rural. En esta interfase se alternan y disminuyen los servicios del área urbana (infraestructura, transporte, recolección de basura, etc.) y se atenúan los "servicios ecológicos" que brindan las áreas rurales (capacidad de absorber dióxido de carbono, descomponer materia orgánica, regular el flujo de agua, etc.).

Así mismo deberán posibilitar la desmaterialización de la trama circulatoria, con el fin de detener el avance de lo urbano sobre las áreas rurales y la extensión indiscriminada de la planta urbana. La consolidación de este anillo constituye un borde físico funcional concreto, para la expansión de la planta urbana

Se incorpora dentro de la directriz particular para esta área las porciones de territorio que corresponden al anillo de borde de la planta urbana, en función de considerar como escenario de proyección el año 2010.

El área periurbana se divide en los siguientes Tipos de Zonas:

- **Pgr** Residencial general Periurbana
- **Pra** Zona Periurbano residencial de ampliación
- **Pia** Zona Periurbana industrial de ampliación
- **Pmp** Zona Periurbano mixto productivo
- **Prt** Zona Periurbano recreativo turistico



Pgr: Zona Periurbana general Residencial

Zona destinada a la instalación de usos residencial de baja densidad y de tipo recreativo turístico, productivo de escala baja, que potencien el carácter actual de las chacras, debido a la existencia de elementos potencialmente generadores producción limitada en cantidad y que podría fortalecer el sistema productivos y de atractivos turísticos de la localidad así como a la presencia de componentes edilicios dispuestos en una escala de baja densidad. La característica distintiva y principal de esta zona es de estar compuesta por lotes medio de entre 600 y 1500 m², con un sector de vivienda y otro destinada a la producción agrícola .

Las zona de Expansión Urbana queda individualizada del siguiente modo:

Pgr Zona Periurbana general Residencial

Pra Zona Periurbano residencial de ampliación

Zona destinada a la expansión urbana de la planta urbana actual. Se ha considerado que el área de expansión de la localidad localizada al oeste, este y sur de la planta urbana actual, se identifique como sector urbano. Al momento de producirse esta habilitación la normativa la deberá adecuar a la de zona residencial general de densidad media, incorporando los indicadores correspondientes a dicha zona, en su totalidad.

En este momento el municipio se encuentra evaluando una ampliación urbana sobre el sector sur de la localidad en coincidencia con el acceso desde Zapala, esta área pertenece a la Municipalidad,

El restos de las areas posible de ampliar el sector urbano pertenecen a privados o areas del Ejercito Argentino, para ambos casos el Municipio tengra que realizar las gestiones pertinentes para incorporar esta areas a la planta urbana.

Las zona de Expansión Urbana queda individualizada del siguiente modo:

Pra Zona Periurbano residencial de ampliación



Pia Zona Periurbana industrial de ampliación

Este sector se dice de ampliación urbana pues tenía una localización que fue reemplazada por un área residencial, y este debió trasladarse a una mayor cercanía del Corredor urbano principal y del Corredor regional

Sector de localización de usos vinculados a la pequeña y mediana industria. Fundamentalmente se promoverá la instalación de equipamientos industriales de apoyo a la actividad urbana, productiva primaria, y otros que puedan surgir como demanda, de acuerdo a la escala antes citada. Los diferentes emprendimientos a localizarse en el mismo deberán presentar **Estudio de Impacto Ambiental**.

La Zona industrial general Periurbana queda individualizada del siguiente modo:

Pia Zona Periurbana industrial de ampliación

Pmp Zona Periurbano mixto productivo

Zona de actividad primaria, huertas, corrales de cría de ganado y otras vinculadas a las mismas. La escala de estos emprendimientos será la escala urbana y fundamentalmente abastecerá la demanda de la población local y alrededores. Ver para los aspectos vinculados a la producción primaria Zona N1 área rural.

La Zona Periurbano mixto productivo queda individualizada del siguiente modo

Pmp Zona Periurbano mixto productivo

Prt Zona Periurbano recreativo turístico

Carácter turístico recreativo en función de recursos naturales y paisajísticos existentes vinculados a la ribera del Arroyo Covunco. Se promueve la instalación de usos vinculados a este carácter, así como de las diferentes infraestructuras necesarias, de servicio, accesibilidad, etc. La escala de estos emprendimientos será la escala urbana y regional, según el caso y abastecerá la demanda de la población local y alrededores, como al turismo regional.



El carácter de estos emprendimientos corresponde al área periurbana turística recreativa.

En función de sus características particulares y de la potencialidad que poseen es necesario que sean abordadas de forma individual; considerando así pautas de manejo específicas para cada espacio definido. Deberán realizarse estudios puntuales a los efectos de indicar las intervenciones pertinentes para la puesta en valor y uso sustentable de cada uno de ellos. Cada proyecto deberá ser ingresado al sistema de Planificación Municipal y deberá **presentar Estudio de Impacto Ambiental**.

Como normas generales para el manejo de dichas zonas el presente código dispone que en todos los casos deberán realizarse los estudios de base para la posterior elaboración de proyectos integrales para su puesta en valor y la definición expresa de las estrategias para la gestión de visitantes.

La administración y mantenimiento de los sitios estará a cargo del estado municipal; sólo podrá delegar a terceros la prestación de servicios vinculados al desarrollo de las actividades recreativas bajo la figura legal que la autoridad de aplicación considere pertinente.

La Zona Periurbano recreativo turístico queda individualizada del siguiente modo

Prt Zona Periurbano recreativo turístico

15.1.3.2.1.10. _Area Rural

En esta área predominan los ecosistemas naturales donde prácticamente no existen acciones antrópicas, sino en casos puntuales. Salvo para los casos en los que se establezcan usos específicos, son áreas que permanecen en reserva.

Se referencian los usos del suelo para la producción agrícola ganadera dentro del ejido.

Los niveles quedan estratificados en función de la superficie ocupada, los tipos de producción, agrícola, ladrillera o ganadera. Incorporándose un nuevo nivel



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

de generación laboral dentro del área rural, que se encarama en lo productivo agropecuario y lo turístico como lo es el agroturismo y el turismo paleontológico.

De esta forma quedan delimitadas las distintas áreas registradas como un mosaico que llevan implícitos distintas necesidades y prioridades al momento de acceder a niveles de mayor valor agregado a la producción primaria.

El área rural se divide en las siguientes zonas

Tgp: Zona Turística General Protegida

Zona destinada a la instalación de usos de tipo turístico bajo control, estas zonas se localizaran en forma satelital dentro del ejido Municipal y por cercanía también fuera de este. Tendrán como principal función la de legislar sobre determinadas áreas que deben protegerse por su valor paleontológico natural o de interés, se incluyen en estas ultimas las chacras recicladas y las zonas a la vera del Arroyo Covunco que tienen hoy un uso de carácter espontáneo.

La caracterización de estas áreas previene el deterioro del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales

La Zona rural recreativo turístico queda individualizada del siguiente modo

Tgp Zona Turística General Protegida

Pn1 Zona Producción Nivel 1

Se encuadran aquellas áreas que poseen escasa superficie como el caso de los integrantes de las AFR y con gran variedad de cultivos.

La Zona Producción Nivel 1 queda individualizada del siguiente modo

Pn1 Zona Producción Nivel 1

Pn2 Zona Producción Nivel 2

Se encuadran aquellas áreas que son productores primarios con superficies intermedias pero que en determinados cultivos forrajeras, hortalizas o de frutales pueden compartir similares problemáticas que el nivel anterior. Esto queda explicitado en las propuestas de proyectos de organización, acopio y necesidad de cámaras frigoríficas presentados en esta misma entrega.

La Zona Producción Nivel 2 queda individualizada del siguiente modo

Pn2 Zona Producción Nivel 2

Pn3 Zona Producción Nivel 3

Se encuadran aquellas áreas constituidas por productores ladrilleros que poseen superficies de extracción de materiales y áreas de producción bien definidas por sus actividades con una posibilidad de integración mayor, por un lado por su capacidad financiera y por otro las características de semi industrialización (el horno), caracterizado especialmente por el volumen que se ofertan.

La Zona Producción Nivel 3 queda individualizada del siguiente modo

Pn3 Zona Producción Nivel 3

Pn4 Zona Producción Nivel 4

Se encuadran aquellas áreas que son productores que poseen grandes superficies de explotación y tienen definidas sus actividades con una producción ganadera extensiva y por otro la característica por el volumen que ofertan.

La Zona Producción Nivel 4 queda individualizada del siguiente modo

Pn4 Zona Producción Nivel 4

15.1.3.2.1.11. LOCALIZACION DE LAS ZONAS

La localización y límite de las zonas especificadas están indicadas en los diferentes planos de delimitación de zonas que integran el presente Código y que se denominan Planos de Zonificación.

Delimitación de las zonas

La delimitación de las zonas no se hacen por los ejes de calles, siempre las calles son homogéneas en lo referido a usos del suelo, como en los indicadores Urbanísticos.

Para definir que indicadores se consideran en las calles que son límites de zona, se debe tomar el correspondiente a la zona de menor densidad edificatoria.

Las zonas definidas como corredores hace referencia a los lotes frentistas. Los lotes con frentes a dos calles se consideran los indicadores Urbanísticos del corredor hasta la línea media de profundidad del lote.

15.1.3.2.1.12. ZONIFICACION POR AREAS ESPECIALES

La presente norma define dos tipos de áreas: las generales y las especiales. Cuando hay superposición de estos tipos de áreas sobre una parcela se regirán por las normas establecidas en el cuadro indicadores urbanísticos (3.3.1.) y el cuadro de usos permitidos (3.3.2.) debiéndose tener en cuenta las condicionantes que el **área especial** le impone al **área general**. En el proceso de evaluación pueden generarse requerimientos particularizados por parte de la autoridad de aplicación.

Cuando no existe superposición y las parcelas se encuentran dentro de un área especial regirán normas específicas para dicha área.

Las áreas especiales dentro del Ejido se clasifican del siguiente modo:

Zonas de Usos Específicos

Zonas de restricción

Zonas de protección

Zonas de preservación

15.1.3.2.1.13. Zonas de Usos Específicos

Constituyen sectores en los cuales se desarrollan actividades relacionadas con la escala local o de regional. Los usos ya instalados ó a instalar en los mismos requieren de una gestión y normativa específica.

Por tratarse de emprendimientos que requieren determinadas condiciones, deberán garantizarse aspectos tales como la provisión de infraestructuras necesarias, sobre todo en lo concerniente a efluentes líquidos, sólidos, gaseosos, accesibilidad desde las vías urbanas y regionales según los casos, etc. En el caso de los emprendimientos ya existentes, se deberá incorporar estas sugerencias y realizar las consideraciones oportunas tendientes a un adecuado funcionamiento de los mismos. Para el caso de nuevos emprendimientos, en función de las localizaciones sugeridas, contemplar los requerimientos que se evalúen como necesarios.

Respecto de los sectores aledaños, se deberán incorporar las compatibilidades e incompatibilidades de usos del suelo, así como las diferentes medidas mitigatorias y preventivas que se consideren apropiadas.

Según los casos la autoridad de aplicación analizará la incorporación los estudios que considere apropiados acorde al tipo de emprendimiento, ya sea **informe ambiental ó Estudio de impacto ambiental**. La autoridad de aplicación proveerá los términos de referencia correspondientes. En los mismos se admite la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a linderos y respeten la normativa general del presente Código.

Toda mejora o modificación de actividades que se prevea, deberá ser puesta a consideración de la autoridad de aplicación.

Los usos identificados se detallan a continuación:

Ae1: Planta de tratamiento de líquidos cloacales

Ae2: Zona de Riesgo de Inundación

Ae3: Zona de Riesgo Pluvioaluvional

Zonas de restricción

Constituyen sectores que por sus características presentan limitaciones severas para el desarrollo de actividades. Toda intervención humana en estas zonas deberá someterse a consideración de la Autoridad de Aplicación. Las propuestas serán evaluadas en relación al mantenimiento del equilibrio ecológico y la calidad paisajística y al ordenamiento ambiental general del ejido.

Se han identificado dos sectores de territorio que deben estar restringidas para la instalación de usos urbanos permanentes como son el uso residencial y sus complementarios, los equipamientos comunitarios, usos turísticos de instalación permanente, etc.

Las zonas de restricción identificadas son las siguientes:

ZsL: Zona de Servicio lindera al Arroyo Covunco

Zona de Servicio aledaña a los cursos y cuerpos de agua. Se establece para esta zona un ancho fijo de 25 m en el área urbana y de 35 m en el área rural, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación, el ancho de esta franja para el área Periurbana. Esta zona se delimitará a ambas márgenes de los cursos de agua medidos a partir de la línea de ribera y se encuentra afectada por la restricción al dominio establecida por los Art. 2639 y 2640 del Código Civil, Ley Provincial N° 899 – Código de Aguas - Dto. Reglamentario N° 790/99. La Línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a que llegan las aguas de un curso de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil. Esta línea limita la propiedad pública de la privada.

Zsc : Zona de Servicio de los Canales de riego

A ambos lados del eje de los canales de riego existente o a construir se deberá establecer una franja de servicio de 10 m los canales principales, de 6 m para los canales secundarios, de 4 m para los canales terciarios y de 2 m para los canales comuneros. Las servidumbres establecidas en las franjas de servicio antes mencionadas posibilitarán el mantenimiento y operación de la infraestructura del servicio de riego.

Zsd: Zona franja de seguridad de ductos:

Electroductos: Zona franja de seguridad de Electroductos, como primer medida es necesario que se identifique los distintos tipos de líneas (denominación Kw transportados).

Franja de seguridad, normativa de aplicación: A los efectos de aplicar las restricciones preventivas para garantizar la seguridad pública, las distancias horizontales y verticales con relación al terreno u otras construcciones son referenciadas a la Reglamentación sobre Líneas Aéreas Exteriores (Asociación Argentina Electrotécnica) y a la Especificación Técnica T- 80 (Agua y Energía Eléctrica).

Franja de seguridad, verificación de cumplimiento: El E.P.E.N. verifica periódicamente las restricciones previstas en la franja de seguridad en la totalidad de la planta urbana, generando las acciones interinstitucionales pertinentes en caso de detecciones de anomalía para el tramo señalado, en el último semestre se ha detectado.

El organismo fiscalizador y normativo regulador de la electricidad: Dicho organismo exige a las empresas concesionarias la presentación del plan de gestión ambiental. (PGA)

Gasoductos: Como primer medida se debe contar con un relevamiento de la traza de todos los gasoductos

Franja de seguridad, normativa de aplicación: A los efectos de aplicar las restricciones preventivas para garantizar la seguridad pública. Las distancias horizontales con relación al terreno o a otras construcciones son referenciadas a la reglamentación sobre gasoductos.

Franja de seguridad, verificación de cumplimiento: ENARGAS exige verificar periódicamente las restricciones previstas en la franja de Seguridad en la totalidad de la planta urbana generando las acciones interinstitucionales pertinentes en caso de detecciones de anormalidad.

Zrv Zona de restricción vial Ruta Prov. Nº 3, 14 y 16

Franja de restricción correspondiente a una ruta provincial: Se establece de una franja adyacente a ambos lados de la Ruta provincial. Por lo cual cualquier intervención que se pretenda realizar en esta franja deberá contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.

Zonas de Protección

Corresponde a sectores del territorio en los cuales el manejo de la instalación de actividades requiere de ciertos recaudos para lograr un equilibrio ambientalmente sustentable, entre la actividad y el soporte natural. En estas zonas a diferencia de las anteriores no se restringe la posibilidad de la instalación de usos ó limita casi exclusivamente a usos que no modifican la estructura original, pero sí plantea una serie de cuidados y medidas mitigatorias que garanticen la calidad ambiental expuesta.

Se han identificado dos zonas en la localidad

Zi: Zona Inundables

La delimitación de la es la graficada en el plano "Áreas Especiales" del presente Código.

Corresponde a la parte del terreno externa a la línea de ribera de los ríos y cuerpos de agua que es cubierta por crecidas extraordinarias calculadas para una recurrencia de cien años. En esta zona no se permite la construcción de viviendas permanentes y obras de infraestructura de servicios tales hospitales, escuelas. Cualquier intervención deberá contar con la Autorización de la Dirección Provincial de Recursos Hídricos



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

Zad: Zona de Recuperación de áreas degradadas.

La delimitación de esta zona es la graficada en el plano "Áreas Especiales" del presente Código.

Todo uso que ocupe estas zonas deberá contemplar medidas de recuperación de suelos aprovechamiento de depresiones, manejo de escorrentía. Fundamentalmente delimitado para las canteras de extracción de áridos abandonadas y cauces de río obstruidos por acción antropica.

Zonas de preservación

Son aquellos sectores en los cuales resulta conveniente preservar el carácter original existente del territorio.

Se han considerado dentro de la misma todos los sectores de interés turístico patrimonial de la localidad, ya sean naturales o culturales, identificados en la directriz de espacios abiertos, recreativos y turísticos, que por su importancia estén identificados como elementos de preservación

Los sectores identificados son los siguientes:

Zbc: Zona de Frente de Barda y Carcavamiento.

La delimitación de esta zona es la graficada en el plano "Áreas Especiales" del presente Código.

Corresponde a los sectores con mayor pendiente o con fuerte carcavamiento.

La delimitación precisa de esta zona surgirá del estudio pluvioaluvional que se realice para el sector.

En esta zona no podrá desarrollarse ningún tipo de intervención excepto aquellas intervenciones vinculadas al tratamiento de la erosión y la escorrentía aluvional.

Zca: Zona del Cuenco Aluvional.

La delimitación de esta zona es la graficada en el plano "Áreas Especiales" del presente Código.

En esta zona se deberá a partir de un estudio específico acotar el área necesaria para mantener o aumentar la capacidad de regulación del escarmiento, áreas de posibles obras de contención o de conducción hacia el área de desagüe. Toda intervención en esta zona deberá realizarse en función de las conclusiones del estudio a realizar. Hasta tanto no se cuente con el estudio no deben realizarse intervenciones.

Posteriormente al contar con las conclusiones del estudio específico se podrá acotar la zona restricción y eventualmente crear nuevas áreas de protección.

Zea: Zona de encauzamiento aluvionales.

La delimitación de esta zona es la graficada en el plano Áreas Especiales del presente código.

A ambos lados de las márgenes de estos encauzamientos, hacia la ribera externa se establece una franja de 10 m de restricción a fin de minimizar las afectaciones por erosión o desbordes.

Zp: Zona correspondiente al arroyo Covunco y laguna La Solitaria,

Corresponde a los cursos y cuerpos de agua propiamente dicha zona queda comprendida ente la línea de ribera de cada margen, siendo por lo tanto un espacio de dominio público. La Línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a que llegan las aguas de un curso de río o cuerpo de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil.

En esta zona no podrá realizarse ningún tipo de intervención salvo las previstas por el Código de Aguas - Ley 899 y su Decreto Reglamentario 790/99 cuya autoridad de Aplicación es la Dirección Provincial de Recursos Hídricos.

Zp1: Laguna La Solitaria

Zp2: Costa del arroyo Covunco

Zonas Paisaje Protegido:

En aquellas zonas de preservación que por sus características ambientales; el paisaje circundante contribuye significativamente a enriquecer la valía de la zona definida y considerando que el paisaje como tal es de carácter intangible; han de ser contempladas las restricciones en las intervenciones de las zonas designadas a los efectos de conservar las visuales paisajísticas de componentes inhibidores de las mismas que obstaculicen su observación y disfrute.

La declaración de sectores de paisaje protegido habilitará la exigencia de garantías a favor del Municipio a ejecutarse en caso de apartamientos a lo previsto. Las oficinas técnicas correspondientes, durante la tramitación normal de una solicitud de intervención en zonas definidas podrá solicitar las evaluaciones pertinentes a los efectos de garantizar los criterios de calidad establecidos para el área en la correspondiente Directriz o afecte y altere los valores adicionados al territorio a partir del paisaje circundante.

Los sectores identificados son los siguientes:

Pdp: Area de depositos paleontologicos

Ppv: Paisaje Protegido y visuales

La delimitación de las zonas de preservación que se incorporen se adicionaran y delimitaran a la presente normativa, cuando se releven y caractericen su uso.

15.1.3.3. NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA

El ejido de la localidad de Mariano Moreno queda dividido a los efectos de la aplicación de esta norma en diferentes Zonas.

15.1.3.3.1. IDENTIFICACION DE LAS AREAS GENERALES

15.1.3.3.1.1. Area urbana

Rgm: Residencial general media

Rgc: Residencial general condicionada

Rgr: Residencial general recreativa

15.1.3.3.1.2. Zonas Centros y Corredores

Cpu Centro Principal Urbano

Cet Centro Equipamiento Turístico

Cp Corredor principal.

Cs Corredor secundario

Cr Corredor regional

Crt Corredor Recreativo Turístico

Cr Corredor productivo

15.1.3.3.1.3. Zonas Parque

Ppc: Parque Paseo de la Costa (escala urbana)

Prs: Parque Recreativo Natural Laguna La Solitaria

15.1.3.3.1.4. Area Periurbana

Prg: Zona Periurbana general Residencial

Pra Zona Periurbano residencial de ampliación

Pia Zona Periurbana industrial de ampliación

Pmp Zona Periurbano mixto productivo

Prt Zona Periurbano recreativo turístico



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

15.1.3.3.1.5. Area Rural

Tgp: Zona Turística General Protegida

Pn1 Zona Producción Nivel 1

Pn2 Zona Producción Nivel 2

Pn3 Zona Producción Nivel 3

Pn4 Zona Producción Nivel 4

15.1.3.3.2. ZONIFICACION POR AREAS ESPECIALES

15.1.3.3.3. Zonas de Usos Específicos

Ae1: Planta de tratamiento de líquidos cloacales

Ae2: Zona de Riesgo de Inundación

Ae3: Zona de Riesgo Pluvioaluvional

15.1.3.3.4. Zonas de restricción

ZsL: Zona de Servicio lindera al Arroyo Covunco

Zsc : Zona de Servicio de los Canales de riego

Zsd: Zona franja de seguridad de ductos:

Zrv Zona de restricción vial Ruta Prov. N° 3, 14 y 16
de Aplicación.

15.1.3.3.5. Zonas de Protección

Zi: Zona Inundables

Zad: Zona de Recuperación de áreas degradadas.

15.1.3.3.6. Zonas de preservación

Zbc: Zona de Frente de Barda y Carcavamiento.

Zca: Zona del Cuenco Aluvional.

Zea: Zona de encauzamiento aluvionales.

Zp: Zona correspondiente al arroyo Covunco y laguna La Solitaria,

Zp1: Laguna La Solitaria



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

Zp2: Costa del arroyo Covunco

3.1.3.3.7. Zonas Paisaje Protegido:

Pdp: Area de depositos paleontologicos

Ppv: Paisaje Protegido y visuales

15.1.3.4. NORMAS CORRESPONDIENTES A CADA ZONA.

Las parcelas ubicadas en las zonas especificadas en el punto 3.1.1 se regirán por las normas generales establecidas en el capítulo N° II de la presente norma y por las especificaciones resultantes de:

El cuadro de indicadores urbanísticos

El cuadro de usos permitidos por zona

15.1.3.5. CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS

Se adjunta al final del estudio

15.1.3.5.1 REFERENCIA DEL CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS

Restricciones Particulares

#

La Municipalidad solicitará a la presentación de planos de edificación, el certificado de factibilidad de conexión al servicio de agua y cloaca extendido por el Ente local de Agua y Saneamiento. En dicho Certificado constará que la red que sirve al predio, en el que se sitúa la edificación, cuenta con capacidad para abastecerla.

Quedan excluidas de dicha presentación las viviendas unifamiliares o construcciones que no posean instalación de ducha y /o lavadero. En los casos en que no se prevean estas instalaciones, La Autoridad de aplicación queda facultada para determinar la obligación de la presentación del certificado teniendo en cuenta el dimensionamiento, posición, u otra característica de los locales que infiera el mayor consumo y erogación de agua.

0

En el área correspondiente al retiro de frente no se permite la ejecución de construcciones. En los límites divisorios de predios y sobre la línea Municipal, en dicha área, solo se podrá instalar cerco de alambre, reja y en el caso de muros, la altura máxima de éstos no sobrepasará 0,60 metros, salvo los destinados a medidores de gas y energía eléctrica.-

En los límites divisorios de predios se podrán plantar cercos vivos.

* Las Zonas que estén afectadas por estos indicadores correspondientes a la dinámica del medio natural, como son el riesgo de inundación y riesgo aluvional. La solicitud de permiso de obra para edificaciones deberá adecuarse a las recomendaciones que efectúe la Autoridad de Aplicación, según lo normado en el punto 3.2 del presente Capítulo (zonas de protección)

15.1.3.5.2 REFERENCIA DEL CUADRO DE USOS PERMITIDOS POR ZONA

(*)

La instalación de estos usos estará sujeta a evaluación que estime correspondiente la Autoridad de Aplicación, a los efectos de garantizar la no existencia de alteraciones al entorno circundante.

Uso Permitido (predominante y complementario).

A los efectos de la localización de estos usos deberá respetarse una distancia mínima de 200 metros a establecimientos educacionales, religiosos, sanitarios. La medición se efectuará desde los puntos más próximos de las dos parcelas a considerar.

Uc : Uso Condicionado.

Up: Uso Promocionado



Estacionamiento

Se define como **modulo de estacionamiento vehicular** al espacio ocupado por un vehículo estacionado, considerando para ello una **superficie mínima de 25 metros cuadrados**, superficie que contempla los espacios correspondientes a maniobras y circulación.

Viviendas individuales o conjuntos plurifamiliares: un espacio de estacionamiento o cochera por unidad de vivienda.

Edificios públicos: deberán contar con un sector destinado a playa de estacionamiento. Para el caso, se prevé la asignación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

Edificios de oficinas: deberán prever un sector destinado a playa de estacionamiento de un modulo de estacionamiento cada 45 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

Locales comerciales: se deberá prever un modulo de estacionamiento cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados. Adicionando un modulo cada 100 metros cuadrados de superficie que supere los 200 metros cuadrados.

Clubes sociales, deportivos, etc.: deberá preverse la afectación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

Edificios educacionales: deberá contarse con un modulo e estacionamiento cada 2 aulas destinadas a la enseñanza.

Industria: deberá contar con un área de estacionamiento del 15 % de la superficie cubierta.



Detalle del requerimiento

Para todo tipo de emprendimiento de cierta escala a instalarse en la localidad, la capacidad de estacionamiento será analizada por el área municipal competente. En forma específica se deberá estudiar la actividad, su localización, número de usuarios y empleados presentes en forma simultánea, superficie a construir, y datos del entorno.

01: módulo cada 60 m² construidos de superficie total.

02: Sin auditorio, 1 módulo cada 150 m². de la superficie total construida, con auditorio, añadir a la anterior lo requerido en el punto 3.

03: 1 módulo cada 12 asientos del salón auditorio o del espectáculo que admita mayor número de público.

04: 1 módulo cada 50 m². de la superficie destinada a uso público.

05: Con salón de lectura mayor de 500 m². 20 % de la superficie de dicho salón.

06: Con salón mayor de 600 m². 60 % de la superficie de uso público.

07: 1 módulo cada 120 m². de la superficie de uso público.

08: 1 módulo cada 200 m². de la superficie total construida.

09: 1,5 módulo por puesto.

10: Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público igual o mayor de 1.000 m². dos veces dicha superficie.

Con superficie menor de 1.000 m²., 1,5 veces dicha superficie.

11: 1 módulo cada 150 m² de la superficie total construida.

12: 1 módulo cada 3 docentes o profesionales.

13: 1 módulo cada 3 aulas.

14: 1,5 módulo cada aula, gabinete o taller.

15: 2 módulo cada aula, gabinete o taller.

16: 1 (un) módulo cada 100 m². de la superficie total construida.

17: 1 (uno) espacio de 15 m². como mínimo, con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5 m por unidad. Cuando la superficie de la unidad sobrepase los 150 m² se deberán prever dos espacios.



18: 1 (uno) módulo cada 90 m². construidos de superficie neta salvo que el acceso se produzca en forma directa desde la vía pública a cada lugar de estacionamiento, en cuyo caso se preverán espacios por unidad con las características dispuestas en 17. En el caso de adoptar un módulo cada 90 m² se deberá demostrar la ubicación en cada uno de éstos teniendo en cuenta los espacios de maniobras y otros obstáculos.

19: 10 % de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de dos módulos.

20: 4 (cuatro) módulos.

21: 2 (dos) módulos.

22: Casos con internación, 1 (uno) módulo cada 6 camas más 1 (uno) módulo por profesional.

Casos sin internación, 10 % de la superficie total construida.

23: 1 (uno) módulo cada 8 camas más 1 (uno) módulo por profesional.

24: Salón de 400 m². o más, 30 % de la superficie total construida.

25: 60 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.

26: 1 (uno) módulo cada 2 habitaciones.

27: 1 (uno) módulo cada 45 m². de la superficie neta del uso.

28: 1 (uno) módulo cada 10 camas, más 1 (uno) módulo para encargado o dueño.

29: Se deberán solicitar a la municipalidad normas especiales en cada caso particular.

30: Los requerimientos para estacionamiento de vehículos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Estacionamiento
1	Inferior a 120 m ²	-
2	120 a 200 m ²	-
3	200 a 500 m ²	27
4	500 a 800 m ²	27
5	800 a 1000 m ²	10



6	Más de 1000 m2	10
Ferias Francas		09

Carga y descarga

Se define como **modulo de carga y descarga** al espacio ocupado por un vehículo de gran porte estacionado, considerando para ello una **superficie mínima de 40 metros cuadrados**, superficie que contempla los espacios correspondientes a maniobras y circulación.

Locales comerciales: se deberá prever un modulo destinado a carga y descarga cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados.

Industria: deberá contar con un área como playa de maniobras acorde con las necesidades del tipo de industria.

Para otros tipos de emprendimientos no contemplados en el presente listado, el Municipio, a través de las áreas competentes, analizara cada caso particular.

1a - Un espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

1b - Superficie mínima para carga y descarga de 80 m2.

1c - Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 50 m2. por cada camión que opere simultáneamente.

Considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Nº de espacios por vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	Inferior a los 1.000 m2

2	De 1001 a 2500 m2
3	De 2501 a 5000 m2
4	De 5001 a 10.000 m2
5	De 10.001 a 20.000 m2
1	Por cada 20.000 m2 adicional o fracción

1d - 40 % de la superficie de la parcela destinada a dicho uso.

1e- 10 % de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

1f- 5 % de la superficie total construida, con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

1g- Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales para cada caso particular.

1h- Los requerimientos para carga y descarga de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Lugar para Carga y Descarga
1	Inferior a 120 m2	-
2	120 a 200 m2	-
3	200 a 500 m2	1e
4	500 a 800 m2	1e
5	800 a 1000 m2	1e
6	Más de 1000 m2	1e
Ferias Francas		-

1i - Un espacio para, un vehículo con superficie mínima para carga y descarga de 15 m2.



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

Nota: No se incluirán en el cálculo del F.O.T. las áreas destinadas a carga y descarga.



16. CAPITULO IV: JERARQUIZACION DE LA MOVILIDAD URBANA

GENERALIDADES

El presente capítulo normativo complementa el bloque temático “Usos y Ocupación del Suelo” del Plan de Ordenamiento Territorial Ambiental para la Localidad de Mariano Moreno.

La Jerarquización de la Movilidad Urbana e Interurbana se define en el marco del presente código como un sistema de vinculaciones comprendido exclusivamente por el espacio correspondiente a la vía pública, ello corresponde a calzada y veredas exclusivamente.

Asimismo, la jerarquización es definida para este cuerpo normativo como el sistema estructurante de las vinculaciones entre los distintos sectores de la Localidad de Mariano Moreno, puesto que conecta áreas urbanas, Periurbanas y rurales.

A mayor escala, la localidad se vincula con otras ciudades de la región a través de un sistema de movilidad interurbana.

A partir de ello, la jerarquización de la movilidad contempla la estructura vial de la Localidad de Mariano Moreno con el fin de normalizar la misma a escala local, y también la estructura vial regional de modo de gestionar lo propio para la inserción de la localidad en la región Centro, debiendo contar para ello con la necesaria coordinación inter jurisdiccional.

La meta de la Jerarquización de la Movilidad Urbana e Interurbana se cristaliza a partir de la consolidación de la estructura vial jerarquizada de acuerdo a las pautas enunciadas en el presente capítulo,

la implementación de un modelo de sistema de transporte público que resulte sustentable desde el punto de vista ambiental. La adopción de pautas de conducta relacionadas con el uso de la vía pública, acordes al tipo y escala de la localidad

La Jerarquización del Sistema de Movilidad Urbana e Interurbana plasmada con fuerza de ley en la presente normativa, se ha fundamentado en las pautas



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

de ordenamiento determinadas en la 2º fase, Directriz de Jerarquización de la Movilidad Urbana e Interurbana:

Mejoramiento de estructura vial a fin de favorecer la vinculación región de modo de facilitar la promoción de las actividades locales

La realización del proyecto de un circuito integrador de las distintas actividades recreativas y /o turísticas que promocióne la localidad

La materialización del proyecto de un circuito recreativo cultural

La dotación de infraestructura vial a las calles más importantes de la localidad, de modo de consolidar la jerarquización vial

El mantenimiento del uso del espacio público de la calle vecinal como un lugar tranquilo, de encuentro y expansión de las actividades residenciales

La preservación del carácter y particularidades de las calles rurales en sectores productivos

La implementación de un servicio de transporte público de pasajeros que satisfaga las necesidades de comunicación de la población local, tanto a escala urbana como interurbana

16.1. Criterios adoptados

Los criterios adoptados para la definición de la jerarquización responden a: la actual dinámica de la movilidad de la población de la Localidad de Mariano Moreno, en relación a la oferta de transporte público y particular presentes en la localidad, las necesidades de comunicación a escala local como regional, y a las necesidades reales y potenciales, en función del crecimiento urbano, las jurisdicciones involucradas en el sistema de movilidad interurbana: tal el caso de las vías regionales y los sistemas de transporte interurbano, para los que serán Autoridad de Aplicación la Dirección Provincial de Vialidad, la Policía Provincial de Tránsito y la Dirección Provincial de Transporte

La jurisdicción local para las calles urbanas de Mariano Moreno, para la que resulta el Gobierno Municipal, la Autoridad de Aplicación y la consideración y revalorización de una serie de funciones complementarias al tráfico, que



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

también cumple la calle: asoleamiento, ventilación, esparcimiento y recreación, etc.

la formación de pautas de conducta que posibiliten un mejor uso de la vía pública con mayor índice de seguridad y de preservación de la calidad del ambiente

16.2. NORMATIVA JERARQUIZACION DE LA MOVILIDAD URBANA E INTERURBANA

La normativa de jerarquización se desarrolla en 5 (cinco) bloques:

Estructura vial

Sistema de Transporte Público de Pasajeros

Obras de Infraestructura Vial y Proyectos Prioritarios

Estudios de base

Recomendaciones

ESTRUCTURA VIAL

La Estructura Vial, como parte integrante de la normativa correspondiente a la Jerarquización de la Movilidad Urbana e Interurbana, ha sido determinada de acuerdo a la función, espacialidad, tipo de vinculación y demás particularidades que caracterizan a cada calle dentro del sistema de movilidad de la Localidad de Mariano Moreno, de acuerdo a la siguiente clasificación:

16.3.1 Regionales

Las vías regionales son aquellas que atraviesan y trascienden los límites del ejido de la Localidad de Mariano Moreno.

Se hallan integradas por rutas provinciales.

En el presente caso, forman parte de este grupo las Rutas provinciales N° 3 y N° 14 y 16, en las que la Jurisdicción corresponde a la Policía de la Provincia del Neuquén.



16.3.1.1 Corredor Interurbano a esta categoría pertenece el corredor de la Ruta Nacional N° 14.

En función de su localización cumple el rol de eje de vinculación de la localidad con otros centros urbanos de la región Centro.

Presenta particularidades de corredor turístico por cuanto desde los usos del suelo permitidos para los predios frentistas, se cuentan aquellos relacionados con oficinas de información turística, paradores del sistema de transporte de pasajeros, de cargas, servicios para el turismo de paso, entre otros.

En el bloque N° 2 del presente código de jerarquización de la movilidad, se desarrollan aspectos referidos al sistema de transporte interurbano, el que se plantea a través del mencionado corredor regional.

La localización de la Ruta Provincial N° 14, exógena a la planta urbana, no es generadora de conflictos y potencialidades,

Los corredores regionales se articulan con la malla vial urbana a partir de los aquellos de mayor jerarquía: Corredores Urbanos Principales y Corredores Urbanos Secundarios. Estos derivan el tráfico hacia el resto de calles de la estructura vial.

Dado que los corredores regionales poseen accesos controlados, con la trama rural se conectan también a través de aquellas vías más importantes.

Toda obra de infraestructura, señalización o intervención sobre el espacio de las calzadas de la Ruta Provincial N° 3, 14 y 16 y su correspondiente franja de afectación, deberá ser previamente autorizada por la Dirección Provincial de Vialidad.

16.3.2 Urbanas

Forman parte de este grupo las calles cuya trayectoria se completa dentro del espacio conformado por la planta urbana consolidada y las zonas previstas para la expansión urbana, de la Localidad de Mariano Moreno.

Estos corredores cumplen la función de vincular los distintos sectores urbanos de la localidad.



Presentan distintos grados de jerarquía de acuerdo a su rol específico en la estructura vial, y contribuyen a determinar a partir de ello diferenciaciones espaciales a partir de la infraestructura vial que las caracteriza.

16.3.2.1 Corredor Principal: *es aquél que se vincula en forma directa con los corredores regionales, canalizando y derivando el tráfico desde éstos hacia las calles de la trama vial urbana.*

Los Corredores Principales funcionan como ejes viales urbanos de articulación de la movilidad local con la interurbana, y también como potenciadores del desarrollo sectorial, dado que contribuyen a la evolución de aquellas zonas de interés en coincidencia con el centro principal y el centro patrimonial, entre otros.

Por ello, los Corredores Urbanos Principales admiten desde las especificaciones correspondientes a Usos y Ocupación del Suelo establecidas en el presente código, la instalación de los equipamientos comunitarios y locales comerciales más relevantes para la localidad.

La evolución futura de las mencionadas actividades imprimirán características propias a cada corredor.

El diseño vial y la ejecución de las obras de infraestructura adecuadas deberán garantizar la caracterización de corredores aptos para absorber y canalizar importantes volúmenes de tráfico, vehicular y peatonal.

Resultan aptas para formar parte de itinerarios de transporte urbano de pasajeros.

El estacionamiento vehicular deberá ser previsto y dimensionado en forma adecuada a los equipamientos generadores de gran afluencia de público, de modo de evitar la transferencia de los impactos negativos ya sea en forma directa o indirecta sobre la red vial.

Conforman esta categoría las calles:

Av. J.J.VALLE

ZAPALA

Acc.. N. SALVATORI

Av. N..LEVALLE



16.3.2.2. Corredor Secundario: es aquél cuya función comprende la articulación Inter. barrial. Son corredores estructurantes con longitudes importantes que atraviesan los sectores residenciales consolidados.

Estas vías distribuyen el tráfico en forma directa desde los corredores principales hacia las calles vecinales de menor jerarquía.

En cuanto a la infraestructura vial prevista para este tipo de corredor, resulta de similares características a las de las vías de vinculación principal. No obstante deben adecuarse a esta jerarquía de calle: las velocidades de circulación vehicular permitidas de acuerdo al diseño, los niveles de iluminación, los tipos de luminarias, señalización vial, mobiliario urbano, etc.

De acuerdo a los usos del suelo permitidos y a su implantación en la planta urbana, se consideran óptimos para la radicación de algunos equipamientos y comercios de escala barrial.

Se consideran aptas para formar parte de itinerarios de transporte urbano de pasajeros.

Forman parte de este grupo las calles:

N. LEVALLE

F. SARMIENTO

Y parte de la calle CHOS MALAL MANUEL BELGRANO ZAPALA y el acceso al Parque de la Costa

16.3.2.3 Corredor Colector: es aquél que canaliza el tráfico hacia las calles vecinales.

En algunos casos cumple la función de cierre de malla. Por dicho motivo, no se consideran viables para funcionar como corredores de transporte urbano, a partir de la aplicación de criterios específicos de planificación del servicio.

Por su localización como calle de borde, resultará necesario analizar para cada caso en particular: la definición espacial, el tipo de infraestructura vial, arbolado urbano o forestación, su localización adyacente a zonas de transición, etc.

Deberá preverse y dimensionarse el impacto de la demanda de estacionamiento en la vía pública para aquellos equipamientos que por su



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

escala, tanto el sector propiamente dicho como en su radio de influencia deben ser analizados en forma particularizada.

Forman parte de esta categoría las calles:

SAN MARTIN, 25 DE MAYO y JUAN XXIII

16.3.3 Rurales

Las calles rurales son aquellas que se desarrollan en áreas externas a la planta urbana de la localidad, en sectores Periurbanos y rurales.

Se vinculan en forma directa con la red vial regional a través de los corredores de mayor jerarquía de modo de facilitar la penetración y acceso a sectores productivos, industriales, recreativos, etc. sin interferir con la planta urbana.

La malla vial rural conduce el transporte de las actividades industriales, productivas y recreativas hacia sus puntos de destino.

Por otra parte, los corredores rurales de categoría secundaria cumplirán la función de distribución del tráfico proveniente de las de mayor jerarquía, permitiendo el acceso a los distintos predios.

16.3.3.1 Corredor Productivo: es el que vincula la zona rural de producción con la red vial regional (Ruta Provincial N° 14)

En función de ello, deberá definirse en forma planificada, la localización de pequeños centros de servicio rural consistentes en equipamiento y servicios específicos para el área productiva ubicada en la meseta, en la zona de producción a gran escala.

Los mencionados centros articularán la malla vial más jerarquizada del circuito de corredores de ese sector rural.

La infraestructura vial adecuada a este tipo de corredor estará conformada por la red de calles que se encuentran abiertas en la actualidad, los canales de riego y drenajes existentes, propendiendo al mantenimiento del estado natural del ambiente.



Deberá efectuarse el mantenimiento vial adecuado, la implantación de señalización informativa y vial, así como también la iluminación y demás infraestructuras acordes con un sector de carácter productivo, etc.

Para casos de futuras subdivisiones que demanden apertura de nuevas calles en el sector rural productivo, deberá realizarse la correspondiente evaluación de impacto ambiental de modo de facilitar la prevención y corrección de impactos negativos que dicha acción pudiera generar sobre el ambiente.

La mayor utilización estacional de este tipo de corredores en virtud de las épocas de cosecha, obligará a extremar las acciones de prevención y mitigación de la circulación de transporte pesado tanto en el sector rural, como sobre la avenida interurbana conformada por la Ruta Provincial I N° 14, a partir de la coordinación por parte de la Autoridad de Aplicación Municipal y la Policía de la Provincia del Neuquen (en el caso de la ruta).

Las calles rurales de vinculación secundaria distribuirán el tráfico desde el corredor rural principal y lo canalizándolo hacia los distintos predios.

16.3.3.2 Corredor Industrial: es aquél que vincula la zona del Parque Industrial con el Corredor Regional y Corredor Urbano Principal.

Su función es la de permitir el acceso y la canalización del tránsito pesado para el transporte de materiales e insumos, así como también la salida de mercaderías y productos elaborados en el sector.

Dado el tipo de tráfico, se deberá prever anchos de calzada suficientes de modo de resolver adecuadamente los radios de giro y maniobras necesarias para el acceso a los distintos predios, en un margen de seguridad y comodidad. La eventual densificación y crecimiento de la actividad industrial podrá requerir de sistemas de transporte de personal, por lo que deberán preverse para el caso la posibilidad de sectores para la espera y acceso al servicio para las personas empleadas en el sector.

Deberán efectuarse los proyectos correspondientes a: intersecciones de calles, iluminación y señalización acordes, definición de veredas para la circulación peatonal, entre otros.



Asimismo, deberán implementarse medidas de control que contemplen limitaciones a las cargas transportadas, como a los itinerarios y velocidades de circulación.

16.3.4 Vecinales: Son aquellas calles que forman parte de la red vial no jerarquizada. Se desarrollan principalmente en las zonas residenciales y cumplen funciones de acceso a las viviendas.

También funcionarán como expansión del espacio privado de la residencia, a partir de la trascendencia de algunas actividades cotidianas hacia la vía pública, como lo son el esparcimiento y la comunicación social.

Para ello deberá preverse la correcta definición espacial de veredas y calzada, de modo de ordenar y contener los distintos modos de circulación. Asimismo se deberán implementar acciones de concientización respecto de la convivencia armónica entre los vehículos y peatones o ciclistas, teniendo en cuenta en el diseño de este tipo de calles, las funciones complementarias antes descriptas de modo de priorizar la seguridad de las personas.

16.4. Sistema de Transporte Publico de Pasajeros

Se ha definido como prioritario generar las condiciones necesarias a fin de dotar a la comunidad de Mariano Moreno de un sistema de transporte público de uso masivo, que solucione las demandas de la población, tanto en lo que se refiere al transporte dentro de los límites de su propio ejido (urbano), como en su relación con las localidades que integran la región (interurbano provincial)

Para ello, deberá realizarse un estudio integral de la movilidad de la población local. El mismo deberá analizar y resolver adecuadamente los siguientes items:

- caracterización de la oferta de transporte existente: a nivel local y region
- análisis de la demanda de transporte de la población de Mariano Moreno
- caracterización de las pautas adoptadas por la población local respecto de la movilidad, elaboración del diagnóstico expeditivo de la situación y planteo de propuestas para la gestión de un sistema de transporte con alternativas



acordes para una implementación sustentable desde el punto de vista social y económico

Asimismo deberá analizarse la oferta y demanda para servicios de transporte público alternativos: taxis, remisses, trafics, etc.

Deberá contemplarse la implantación de la infraestructura de transporte necesaria para facilitar la accesibilidad a las distintas modalidades: oficina terminal, parador de media y larga distancia (pequeña estación), parador servicio interurbano, parador urbano, parada de taxis, etc.

La convocatoria de los distintos actores y sectores involucrados en el tema, deberá ser instrumentada desde el inicio del estudio Municipalidad de Mariano Moreno a través de la áreas competentes - Dirección Provincial de Transporte del Neuquen como coordinador de los otros municipios que integran la región Centro – Representantes de los municipios de la región – representantes del Sector Empresario de Transporte de Pasajeros – la Comunidad Mariano Moreno, entre otros.

16.5. Obras de Infraestructura Vial y Proyectos Prioritarios

Se entiende parte imprescindible de la consolidación de la Jerarquización de la Movilidad Urbana e Interurbana, a la materialización de la adecuada infraestructura vial.

A partir de la jerarquización y de los proyectos estratégicos a escala local enunciados y detallados en el capítulo correspondiente, deberá asignarse la prioridad para las aperturas y cesiones de calles, y las obras de infraestructura necesarias para su consolidación, a los corredores jerarquizados de la trama vial local:

1. Proyecto y obras de desagües pluvioaluvionales, adecuación y mantenimiento de los existentes
2. Materialización de veredas libres de barreras urbanísticas
3. Instalación de la señalética vial e informativa, con su correspondiente mantenimiento



4. Ejecución de cordones cuneta y pavimentos según proyectos adecuados al tipo de calle
5. Adecuación y mantenimiento del alumbrado público
6. Adecuación y mantenimiento del arbolado urbano
7. Diseño e instalación del mobiliario urbano: refugios peatonales para el transporte público, teléfonos públicos, asientos, papeleros, cartelería para información de interés general, etc.

El Departamento Ejecutivo Municipal, por medio de la Unidad de Implementación del Plan de Ordenamiento Territorial Ambiental, tendrá a su cargo la elaboración y/o gestión de los estudios, proyectos y/o obras que resulte necesario ejecutar para el corto, mediano y largo plazos, de modo de implementar la presente Jerarquización de la Movilidad Urbana e Interurbana, en un todo de acuerdo a la importancia de las obras y las disponibilidades presupuestarias de la Municipalidad de Mariano Moreno.

16.6. Estudios de Base

A modo indicativo, no excluyente, se citan estudios de base que resultan imprescindibles de elaborar, de modo de garantizar la adecuada gestión de la Jerarquización de la Movilidad Urbana e Interurbana en el contexto del Código de Ordenamiento Territorial Ambiental en la Localidad de Mariano Moreno:

la evaluación de impacto ambiental, de modo de que sean previstos anticipadamente los impactos, y resulte factible adoptar las medidas preventivas y correctivas adecuadas para los casos de aperturas de calles, ya se trate de sectores de expansión urbana para el uso residencial, de sectores Periurbanos de usos mixtos, de sectores rurales de producción, industria, circuitos recreativos en sectores de alto valor natural y/o paisajístico, etc.,

16.7. Recomendaciones



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUÉN

Como recomendaciones de carácter general para la aplicación de la presente normativa, se especifican:

1. La priorización de la aplicación de criterios de calidad ambiental para toda clase de intervenciones que se realicen en la vía pública
2. La implementación de acciones que promuevan mejoras de la calidad del espacio público
3. La concientización de la población respecto del adecuado uso de la vía pública
4. La recuperación de la calle como espacio de encuentro social y de esparcimiento



CAPITULO V: GESTION URBANO AMBIENTAL

16.8. IMPLEMENTACION CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANA AMBIENTAL LOCALIDAD DE MARIANO MORENO

16.8.1. SISTEMA DE PLANIFICACION MUNICIPAL

Generalidades

El **Sistema de Planificación Municipal** basado en el **Ordenamiento Urbana Ambiental**, pone en marcha los lineamientos y reglamentaciones del Código respectivo, tanto en lo que hace al ordenamiento Urbana de la localidad en el contexto de su ejido municipal, como así también a partir de la previsión de distintos mecanismos que vinculan a la localidad con su área de influencia, a escala regional.

El sistema de planificación se transforma entonces en la herramienta fundamental de la que dispone la Municipalidad de Mariano Moreno para gestionar sus políticas de gobierno.

En dicho proceso democrático, la comunidad organizada de la Localidad de Mariano Moreno juega un rol preponderante a partir de su participación en la toma de decisiones respecto de los temas más importantes del quehacer local.

Con ese fin, es que se ha convocado e incluido desde la etapa inicial del presente estudio, a los representantes claves de los distintos sectores de la comunidad.

Las expectativas futuras residen en mantener la sistematicidad y la continuidad de la participación comunitaria durante las etapas de implementación y seguimiento del Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental.

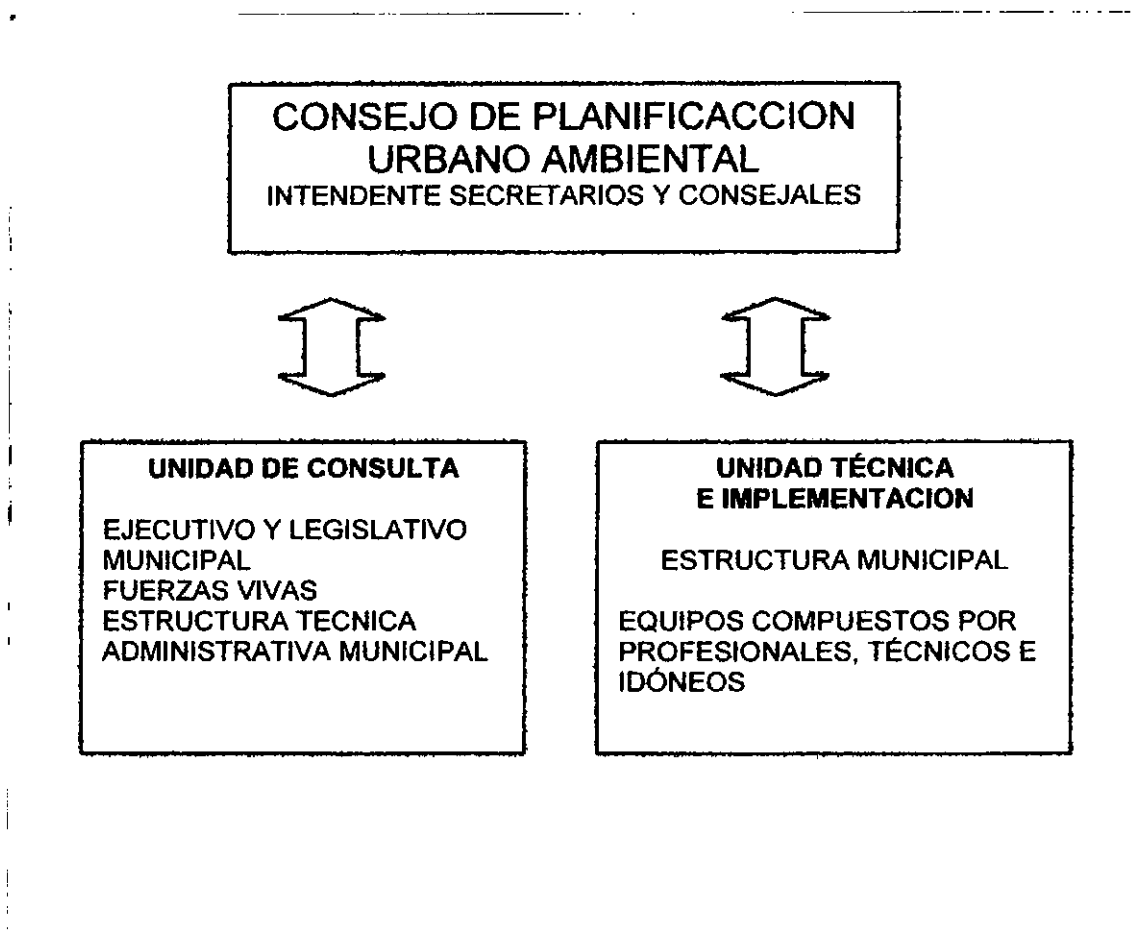
De este modo, la Municipalidad de Mariano Moreno como promotora del sistema de planificación, es la encargada de articular los espacios de concertación social convocando a los actores sociales clave y a los representantes de los distintos organismos públicos, privados, en un marco de interacción cuyos objetivos se orienten al desarrollo sustentable de la comunidad.

El Sistema de Planificación Urbana Ambiental es contenido en una estructura orgánica complementaria a la estructura municipal tradicional, bajo premisas generales de *transversalidad – interdisciplina – participación*.

Plan de Ordenamiento URBANA AMBIENTAL - MARIANO MORENO

Sistema de Planificación Urbana Ambiental

16.8.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL



El Sistema de Planificación Urbana Ambiental para la Localidad de Mariano Moreno es conformado por el Consejo de Planificación Urbano



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

Ambiental, como el ámbito de mayor jerarquía y carácter político para la implementación del Plan.

Del Consejo de Planificación se desprenden y dependen orgánicamente las Unidades de Consulta y Unidad técnica e implementación.

Las particularidades de la mencionada estructura funcional se desarrolla a continuación:

16.8.3. CONSEJO DE PLANIFICACIÓN URBANA AMBIENTAL

El **Consejo de Planificación** se halla integrado por el Intendente Municipal, los Secretarios del Departamento Ejecutivo involucrados en la Planificación Urbana Ambiental (por ejemplo: Secretaría de Obras Públicas, Gobierno, Medio Ambiente, Producción, etc.), y Concejales en representación del Concejo Deliberante de la Localidad de Mariano Moreno.

El rol del **Consejo de Planificación Urbana Ambiental** es de carácter eminentemente político, basado en la promoción y gestión de políticas inherentes al Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental de la Localidad.

El Consejo, como órgano de control y evaluación, a través de las áreas responsables a su cargo y en un marco de coordinación intersectorial e interinstitucional, tendrá también entre sus funciones las de aprobar y priorizar los planes, programas y proyectos a elaborarse en el futuro, dentro del marco del **Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental** para la localidad.

También es resorte del Consejo el analizar la necesidad de realizar estudios de base en el orden de la temática de ordenamiento Urbana ambiental. De ese modo resultará factible elaborar una base de datos ambientales, tomando en cuenta tanto las variables del medio natural, del medio construido, como del socioeconómico. Estas bases de datos permitirán arribar al diseño de escenarios futuros que posibiliten proceder a la eficiente evaluación de nuevos emprendimientos.



En lo que respecta al ámbito de acción municipal, el Consejo deberá articular la **Unidad Técnica e Implementación Urbana Ambiental** y la **Unidad de Consulta Urbana Ambiental**.

16.8.4. UNIDAD TECNICA E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANA AMBIENTAL (UTI)

La Unidad Técnica e Implementación del Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental se halla integrada por los representantes de las Secretarías involucradas en la Planificación y Gestión Urbana con enfoque Ambiental y por representantes del Concejo Deliberante, quienes a través de los equipos técnicos compuestos por profesionales, técnicos e idóneos, con la experiencia y capacitación necesarias, poseen el perfil para desempeñar las misiones y funciones inherentes a la presente unidad. Su carácter es del orden técnico

La estructura municipal conformada por el equipo técnico y el correspondiente apoyo administrativo, será la encargada de articular y servir de nexo para la relación y el intercambio entre los distintos sectores involucrados en el Plan. De allí que la promoción y difusión de los lineamientos del Plan, tanto en el orden interno como en el externo al ámbito municipal, deberá efectuarse en forma clara y sistemática de modo de garantizar la coherencia de la planificación sectorial en el marco del de Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental.

En el inicio del Plan Urbano Ambiental esta unidad funcionara integrada pudiendo, al transcurrir el tiempo en convertirse en unidades autónomas, para ello funcionaran como áreas dentro de la unidad. A continuación de detallan algunos aspectos de cada área.

El área de Implementación tendrá como funciones principales la elaboración, gestión y realización de Planes, Programas, Proyectos y Acciones en el marco del Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental.

El seguimiento del Plan será abordado por la presente área, la que tendrá como funciones evaluar y adecuar las metas en forma permanente, de modo que el mismo resulte una herramienta eficaz para la gestión de gobierno.



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

Ello permitirá a los distintos sectores del municipio involucrados en la planificación, llevar a cabo la elaboración y ejecución de sus propios Planes, Programas, Proyectos y Acciones, en un contexto coherente con los objetivos del Plan.

Tendrá a su cargo asimismo la evaluación de los programas y proyectos ya ejecutados, a fin de verificar el cumplimiento de las metas determinadas previamente como estratégicas.

Por otra parte, tiene asimismo la función de promover y coordinar programas y proyectos intermunicipales, interinstitucionales, y con actores sociales no gubernamentales.

El área de Implementación será el sector responsable de relevar, elaborar, actualizar y sistematizar la información municipal, a fin de conformar la base de datos indispensables para llevar a cabo la planificación y gestión Urbana que contribuyan a la toma de decisiones políticas.

La importante participación manifestada por parte de los distintos sectores municipales durante las diversas etapas de elaboración del Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental para la Localidad de Mariano Moreno, facilitará el proceso de difusión y comunicación del mismo.

No obstante, se estima necesario contar con el asesoramiento de especialistas en la temática Urbana – urbana – ambiental, durante las etapas iniciales de la implementación, de modo de facilitar la puesta en marcha de los nuevos equipos de trabajo y de los correspondientes procedimientos.

Asimismo, se requerirá de una capacitación previa para el equipo técnico de modo de coordinar criterios y procedimientos, inherentes a la planificación y gestión Urbana ambiental.

El área de Implementación será el ámbito de elaboración de acuerdos entre las distintas áreas municipales a fin de determinar y acordar criterios, requisitos internos y externos, circuitos, etc., para el cumplimiento de los diversos procedimientos inherentes a la ejecución del Plan.

A modo indicativo, se plantea en el capítulo correspondiente, un listado de programas y proyectos prioritarios para la ejecución de acciones en la fase de implementación del Plan de Ordenamiento Urbana.



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

La U.T.I. podrá proponer, definir y poner en marcha Unidades de Gestión, de carácter Urbana o Temático, en respuesta a la necesidad de elaborar distintos estudios y/o proyectos en el marco de dicho Plan.

El carácter de la unidad será de orden técnico y requerirá de la participación activa de profesionales, técnicos, idóneos municipales, quienes podrán solicitar la participación de representantes y/o profesionales del sector privado a fin de complementar diversas etapas del proceso de planificación.

Esta área tendrá a su cargo la aplicación de la normativa que establece el Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental para la Localidad de Mariano Moreno.

El área Técnica de Gestión Urbana Ambiental tiene también a su cargo la tarea de evaluar aquellos de Planes, Programas, Proyectos y Acciones gestionados y/o promovidos por organismos públicos no municipales, como así también por el sector privado, que no cumplan con la normativa de ordenamiento Urbana ambiental vigente o que generen alteración ambiental. Para el caso de proyectos y/o acciones promovidos por el propio Municipio de Mariano Moreno, éstos serán sometidos a un método específico de evaluación, el que deberá ser definido previamente mediante la normativa correspondiente.

El área Técnica de Gestión Urbana Ambiental, evaluará y emitirá el dictamen correspondiente para cada etapa en que el procedimiento lo determine.

Tendrá a su cargo la coordinación de los procesos técnico administrativos relacionados a la evaluación de impacto ambiental de proyectos y actividades.

Por otra parte, será su función la elaboración de los términos de referencia, a ser utilizados como guía en los estudios de impacto ambiental que se soliciten a terceros.

El área Técnica deberá evaluar como producto urbano los proyectos y/o acciones, que si bien no producen alteración urbana ambiental, no se encuadran en la normativa vigente. Para ese fin podrá solicitar informes técnicos específicos a otras áreas municipales, a otros organismos públicos, o



a especialistas (en caso que la temática lo demande) de modo profundizar el análisis.

El área Técnica será la encargada de evaluar informes de prefactibilidad urbana o ambiental de proyectos y acciones que generen algún tipo de alteración, de nivel medio. Por otra parte deberá hacer lo propio respecto de las medidas de mitigación y/o corrección propuestas por los emprendedores.

Para aquellos casos de trámites que, gestionados en la U.T.I. no cumplan hasta un 10 % de lo exigido por la normativa vigente, serán evaluados, y de corresponder, aprobados por la Unidad a partir del dictamen técnico pertinente.

Para el caso de trámites que cuyo incumplimiento a lo requerido por las normas supere el 10 %, y/o generen algún tipo de alteración urbana, Urbana o ambiental, la UTI deberá confeccionar un informe técnico detallado, el que deberá ser remitido formalmente a la Unidad de consulta Urbana Ambiental a fin de su intervención al respecto.

16.8.5 UNIDAD DE CONSULTA URBANA AMBIENTAL

La Unidad de Consulta Urbana Ambiental se halla integrada por técnicos e idóneos del Departamento Ejecutivo como del Concejo Deliberante de la Localidad de Mariano Moreno. También por los actores y sectores de la comunidad involucrados con la problemática Urbana y ambiental. En el último caso, se trata de actores y sectores representativos de la comunidad, como por ejemplo: integrantes de la cámara de comercio, representantes del sector educación, del sector salud, seguridad, de la producción, del sector financiero, etc,

La Comisión Consultiva tendrá carácter de permanente, y orientación técnica.

La Comisión coordinará la participación de los diversos actores y sectores representantes de la comunidad de Mariano Moreno, quienes aportarán sus conocimientos de la realidad local.



Tendrá como función principal la de asesorar al Departamento Ejecutivo Municipal en aquellos temas relacionados al Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental, en el contexto de una propuesta integral y para el largo plazo para la comunidad de Mariano Moreno.

A requerimiento de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental, la Comisión Consultiva Urbana Ambiental, podrá sesionar en aquellos temas referidos a la Evaluación de Impacto Ambiental.

Asimismo, tendrá la facultad de opinar en relación a la evaluación de Planes – Programas – Proyectos y Acciones, ya se traten éstos de iniciativas institucionales o privadas.

La Comisión Consultiva también podrá expresarse y presentar propuestas de adecuación relacionadas con la normativa Urbana ambiental.

16.8.6. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

(en el contexto del Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental)

Este punto en particular deberá ser implementado en particular por una ordenanza específica y lo aquí enunciado tiene carácter ilustrativo.

Es necesario tener en cuenta que tanto en el uso como en el goce del ambiente que realizan los pobladores y los visitantes de Mariano Moreno, éstos cumplen un rol fundamental puesto que son los responsables del uso adecuado y racional de los recursos naturales con que cuenta la localidad.

El cumplimiento de pautas de conducta adecuadas, resultan estrategias naturales para alcanzar el desarrollo sustentable y el bien común de los habitantes, como meta posible.

De allí que se entiende que las necesidades humanas deberán ser canalizadas a través de las políticas ambientales que permitan garantizar la satisfacción de las mismas en un tiempo adecuado, sin que ello implique el compromiso de las necesidades de las generaciones futuras, en un marco equidad y solidaridad intergeneracional.

La legislación ambiental prevé y obliga respecto de la información que deben suministrar y difundir los organismos y / o privados en relación a las actividades que realizan, especialmente en el sentido de cómo dichas



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

actividades impactan sobre el ambiente. Esta cuestión resulta fundamental, de modo de los habitantes puedan organizarse, en ejercicio de sus derechos, a fin de reclamar respecto de la protección de los recursos ambientales.

La participación comunitaria resulta entonces una herramienta eficaz de la que disponen los habitantes de la localidad, quienes en forma conjunta con los equipos técnicos, podrán definir distintas instancias de intervención de modo de propiciar el desarrollo sustentable en su localidad.

La implementación de los mecanismos de participación comunitaria podrán consolidarse efectivamente a partir del cumplimiento de una serie de acciones que deben ser cuidadosamente abordadas por los promotores del Plan. Entre ellas, la difusión clara y sistemática hacia la comunidad de Mariano Moreno de la información Urbana ambiental calificada, de modo de ir generando conciencia ambiental respecto de pautas de conducta adecuadas, incluso respecto de aquellas relacionadas a la propia participación comunitaria en los procesos de planificación y gestión de la localidad. Para ese fin resultará imprescindible que se construya y mantenga a través del tiempo un nivel de confianza entre los representantes de la institución municipal y los miembros de la comunidad.

Como instrumento de participación comunitaria acorde y complementario al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, se constituye la Consulta Pública.

La presente instancia participativa conforma un ámbito en el que los habitantes de la localidad en forma personal, o a través de sus representantes, podrán plantear los inconvenientes que se generan por aplicación de la normativa de ordenamiento Urbana ambiental vigente. A partir de ello, podrán opinar, plantear observaciones y sugerencias de adecuación a la mencionada reglamentación.

La Consulta Pública podrá ser convocada por parte de la Unidad de Implementación del Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental y/o por la Unidad Técnica de Gestión Urbana Ambiental para la evaluación de proyectos y acciones. La opinión de la comunidad se constituye en un elemento de alto



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

valor para la aprobación final de los mismos, y sus contenidos serán oportunamente incorporados al dictamen correspondiente.

17. ELABORACION DE LISTADO DE PROYECTOS PRIORITARIOS PARA LA EJECUCION DE ACCIONES EN LA FASE DE IMPLEMENTACION DEL PLAN.

El Código de Planeamiento Urbana Ambiental para la **Localidad de Mariano Moreno**, en su fase de implementación, comprende el abordaje de la **gestión Urbana** propiamente dicha desde un **enfoque ambiental integrador**.

Por otra parte, es necesario resaltar que la **gestión Urbana ambiental**, implica la concurrencia de las distintas acciones que efectúa la comunidad con la meta de lograr un estado ideal de **ordenamiento Urbana ambiental**.

Con ese fin, son los mismos miembros de la comunidad quienes se abocan a la definición e implementación de pautas de manejo del medio que propicien el desarrollo sustentable, teniendo como premisa la evolución de dicho medio en un marco de equidad social y solidaridad intergeneracional.

Los distintos actores sociales, ya sea desde sus roles como agentes públicos o privados, de manera formal o informal, gestionan diversos métodos que conllevan a la puesta en marcha de las acciones que previamente han determinado como de prioridad para el desarrollo del plan.

De ese modo, a partir de la **gestión Urbana ambiental**, se genera un proceso de intercambios, en el que se deberán articular en modo armónico y consensuado distintos intereses, necesidades y/o expectativas, ya sean éstas relativas a sectores puntuales de la comunidad, o a la comunidad en su conjunto.

Los procesos participativos resultan eficientes, si son basados desde el inicio con pautas de sistematicidad, en la clara comunicación de las premisas y objetivos, en el respeto de los acuerdos logrados, en la representatividad de los sectores involucrados, entre otros.

En función de las pautas antes mencionadas, durante el proceso de elaboración del Plan de Ordenamiento Urbana para la Localidad de Mariano Moreno, se han instrumentado y cumplimentado una serie de intercambios con los representantes de la comunidad local. Ello ha permitido la retroalimentación en todas las instancias del proceso de planificación.



Los encuentros respondieron a la estructura de entrevistas y talleres participativos. En los mismos, los participantes evidenciaron signos manifiestos de preocupación por cuestiones relacionadas al ordenamiento Urbana ambiental y al desarrollo económico local.

El planteo de programas, proyectos, y de acciones a implementar para llevar a cabo el plan, han sido elaborados por el equipo técnico consultor, y oportunamente consensuados con los representantes de la comunidad, durante la instancia de taller llevada a cabo en la Localidad de Mariano Moreno, el día viernes 19 de Mayo de 2006.

El abordaje de la **gestión Urbana ambiental** demanda entonces un análisis sistémico e interdisciplinario para la realización de los programas, proyectos y acciones correspondientes con la etapa de implementación del plan.

17.1. PROGRAMA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

El presente programa apunta al desarrollo y consolidación de la capacidad de gestión del gobierno municipal, en un contexto transparencia, integración y justicia.

Dicho desarrollo implica involucrar en el proceso, a la comunidad en su conjunto, a fin de que a través de las propias capacidades populares forme parte en la toma de decisiones referidas a los temas de su localidad.

Para ello se propone ampliar la participación popular en toma de decisiones, a partir de la implementación de mecanismos que faciliten la difusión de la planificación y gestión Urbana ambiental para la localidad.

Por otra parte, deberán preverse la coordinación y la coherencia, en el proceso metodológico y los escenarios de planificación y gestión Urbana ambiental.

17.2. PROYECTO: IMPLEMENTACION DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL

Objetivo



Coordinación de las políticas públicas y acciones privadas en el marco del desarrollo sustentable de la Localidad de Mariano Moreno, y en el contexto del Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental.

Localización – Descripción

El proyecto se localiza fundamentalmente en el territorio municipal de Mariano Moreno a escala local. Sin embargo, la implementación del sistema de planificación Urbana ambiental, a través de distintas acciones trascenderá el ejido municipal, en su relación con otras localidades vecinas, con la microregión, etc.

De este modo se propiciará un espacio de concertación social basado en la articulación del sistema de planificación municipal promovido por el Municipio de Mariano Moreno y los actores sociales en representación de otros organismos públicos y de los distintos sectores privados de la comunidad local.

Estudios Previos Necesarios

Resulta imprescindible realizar un relevamiento y posterior análisis respecto de la capacidad instalada que posee el municipio.

Es necesario identificar las personas y que serán involucradas en el proceso de implementación del Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental: funcionarios de distintos signos políticos - profesionales de las diversas disciplinas – ídem técnicos – administrativos – representantes de los sectores privados de la comunidad - organizaciones intermedias - etc.

La capacitación previa del personal involucrado, deberá contemplar el manejo responsable de la información Urbana ambiental establecida en la normativa del código de planificación como en lo que respecta a los procedimientos que regirán la participación comunitaria.

El equipamiento informático deberá ser actualizado para permitir la elaboración y puesta al servicio de las bases de datos calificadas, para la correspondiente difusión interna.

Los estudios y acciones detallados precedentemente resultan fundamentales de realizar de modo de posibilitar la exitosa implementación del Plan.

Meta:

Se plantea como meta para el corto y mediano plazos, la implementación del Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental con el correspondiente seguimiento y evaluación, a fin de introducir las observaciones y adecuaciones que resulten necesarias para corresponder la propia evolución de la dinámica Urbana ambiental.

17.3. PROYECTO: FORTALECIMIENTO ENTE INTERMUNICIPAL ZONA CENTRO

Objetivo

Este proyecto esta iniciado y debe realizarse un fortalecimiento de las estructuras para el logro de objetivos comunes a los municipios y Comisiones de Fomento involucrados en la asociación.

Colaboración inter jurisdiccional e implementación de acciones coordinadas para el desarrollo armónico y sustentable de las localidades involucradas.

Localización – Descripción

En una primera instancia, integran la asociación las localidades vecinas de Zapala, Las Coloradas, Bajada del Agrio y Las Lajas, las Comisiones de Fomento de Ramón Castro, Covunco Abajo y Los Catutos oficiando la Localidad de Mariano Moreno como sede temporaria.

En dicho marco podrían ser analizados y tratados temas que demandan solución en forma urgente, y que demandan un análisis de la situación local y de la región, como por ejemplo: transporte, residuos, servicios, entre otros.

Las ventajas de la asociación intermunicipal son numerosas. Se citan a modo indicativo: el fortalecimiento de la capacidad de gestión individual de



cada municipio involucrado, amplía el contexto Urbana, permite la expansión planificada y la coordinación de la prestación de distintos servicios mejorando la economía final de los mismos, facilita el ordenamiento y fiscalización de las distintas actividades programadas, contribuye a un uso más racional del medio ambiente.

17.4. PROGRAMA: JERARQUIZACION DE LA MOVILIDAD URBANA Y REGIONAL

El presente programa se plantea como alternativa para la promoción de la vinculación de la Localidad de Mariano Moreno en el contexto regional.

Las expectativas consisten en lograr notables mejoras para el transporte de la población local hacia otros núcleos urbanos cercanos, para el traslado de la producción, para la captación del turismo de paso, entre otras.

A modo de ejemplo se proponen tres proyectos que se estiman prioritarios (no excluyentes) de ejecutar, en pos de alcanzar los objetivos del programa: sistema de transporte público de pasajeros, consolidación de la estructura vial jerarquizada, circuitos turístico – recreativos.

17.5. PROYECTO: SISTEMA DE TRANSPORTE PUBLICO DE PASAJEROS

Objetivo

Diseño e implementación de un sistema de transporte público de pasajeros que cubra las demandas de traslado de la población de Mariano Moreno, tanto a nivel local como interurbano (regional), por medio de modalidades acordes a las necesidades reales y a las factibilidades económicas.

Localización – Descripción

Si bien el proyecto deberá contemplar una respuesta a las necesidades de la población de Mariano Moreno, será necesario analizar la misma en el contexto regional, por cuanto gran parte de los motivos de viajes se relacionan con los núcleos urbanos de Zapala.



Estudios previos necesarios

Para llevar a cabo el diseño del sistema de transporte de pasajeros será necesario analizar la actual oferta de transporte, la demanda del servicio por parte de la población local, el nivel de motorización, las modalidades de traslado, etc.

Con los datos necesarios será posible realizar un diagnóstico expeditivo y una propuesta integral que contemple distintas alternativas para la prestación, así como también la evaluación de las posibilidades económicas de los habitantes de la localidad para afrontar los costos del servicio.

Se estima oportuna la contextualización del presente proyecto en el marco de gestión participativa, a partir de la convocatoria de los sectores involucrados en la temática: municipio – comunidad, y municipios vecinos. En el último caso resultaría necesaria la coordinación por parte de la Dirección Provincial de Transporte.

Meta

La resolución de las necesidades de transporte de la población de Mariano Moreno a partir de un sistema que contemple tanto la movilidad urbana como la interurbana, con costos accesibles para los usuarios, y con una flota automotor adecuada de modo de no generar impactos negativos en el medio ambiente.

17.6.. PROYECTO: CONSOLIDACIÓN DE LA ESTRUCTURA VIAL JERARQUIZADA

Objetivo

Consolidación de la estructura vial jerarquizada de modo de contribuir a la estructuración urbana y Urbana, a la materialización y jerarquización del espacio comprendido por la vía pública, y a su rol de ordenadora de la dinámica local.

Localización – Descripción





El proyecto contempla el análisis y priorización de diversas redes de infraestructura que contribuyan a la consolidación de la estructura vial jerarquizada, tanto en lo que hace a aquella ubicada en la planta urbana amanzanada, como en los sectores periurbanos y rurales de la Localidad de Mariano Moreno.

Estudios previos necesarios

Será necesario realizar una priorización de las obras y de los sectores a intervenir, en función de los análisis de costos que demandan las obras de infraestructura, así como también de la articulación de las mismas en relación con otros proyectos.

Para los casos de calles que componen circuitos turísticos - recreativos, o rurales, la apertura de calles y su materialización e infraestructura, tipo de tráfico, etc. deberá ser previamente analizada y evaluada a través del Estudio de Impacto Ambiental respectivo.

Meta

Contar en el mediano plazo con una estructura vial jerarquizada, consolidada a partir de las obras de infraestructura adecuadas a las pautas de ordenamiento de la localidad, a las necesidades de los habitantes y a la preservación del medio ambiente.

17.7. PROYECTO: CIRCUITOS TURÍSTICO - RECREATIVOS

Objetivos

Diseño y realización de las obras de infraestructura necesarias para poner en funcionamiento los circuitos turístico recreativos en modo planificado, teniendo en cuenta pautas para la preservación del ambiente en que extienden los mismos.

Localización – Descripción



Dada la implantación de la Localidad de Mariano Moreno, estos circuitos turísticos recreativos acompañan sectores de interés, recursos naturales, y equipamientos localizados mayormente sobre y en cercanías de las márgenes del Arroyo Covunco.

Se prevé evitar el acceso de vehículos a aquellas zonas dotadas de recursos naturales de importante valor paisajístico, generando sectores exclusivos para peatones.

Se tendrá en cuenta la creación de sectores de estacionamiento de autos, bicisendas, senderos peatonales, veredas, equipamiento adecuado, sectores para el descanso de los visitantes, entre otros.

Estos circuitos serán desarrollados técnicamente en el capítulo correspondiente a la Propuesta de Acción respecto del Esparcimiento y la Recreación.

Estudios previos necesarios

Para estos casos será imprescindible la realización del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental así como también el correspondiente proyecto ejecutivo.

Meta

Se plantea para el mediano y largo plazos, la puesta en valor de los recursos naturales y paisajísticos con que cuenta la Localidad de Mariano Moreno, de modo de que los mismos se encuentren disponibles para el disfrute por parte de la comunidad local y de todos aquellos que deseen visitarla, en un marco de sustentabilidad ambiental.

17.8. PROYECTO: DESAGÜES PLUVIALES

Se debe estudiar la dinámica del escurrimiento y diseñar una red de drenaje pluvial del área urbana actual y potencial.

Debido a la pendientes generales del terreno en el área urbana con una adecuada previsión respecto al escurrimiento no serian necesaria grandes obras.



Se requiere contar con una base planialtimétrica de detalle, un estudio hidrológico a fin de establecer los volúmenes que son necesarios evacuar, y finalmente el diseño de la red de escurrimiento requerida. De esta forma se podrá realizar el proyecto de rasante de las calles y las eventuales conducciones necesarias.

Dentro de este estudio se deberá contemplar además los volúmenes de agua que son necesarios evacuar debido al ascenso de la napa freática, asociado al incremento del nivel del Arroyo Covunco, ya sea tanto por la limitación del escurrimiento freático como por la inversión de las curvas equipotenciales produciendo la recarga del acuífero desde el Arroyo Covunco.

17.9. PROYECTOS: RECUPERACIÓN AMBIENTAL DE LAS AREAS DEGRADADAS POR EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y BRAZOS DE DESACTIVADOS POR ACCIÓN ANTRÓPICA.

Deberán efectuarse los estudios necesarios para recuperar estas áreas que constituyen pasivos ambientales para el ejido. Estos aspectos deben ser evaluados a efectos de poder guiar el desarrollo de esas áreas, con la consolidación de espacios recreativos que no necesariamente impliquen el relleno de las depresiones sino su aprovechamiento.

17.10. PROYECTO: DEFENSAS DE MÁRGENES CONTRA EROSIÓN Y/O INUNDACIONES.

En aquellos sectores que por distintos factores se determine que deben ser protegidos de los procesos erosivos y / o de las inundaciones deben desarrollarse los proyectos de ingeniería con la aprobación de la Dirección Provincial de Recursos Hídricos.

17.11. PROYECTO: RELEVAMIENTOS PLANIALMETRICOS DE DETALLE DE LAS ZONAS RIBEREÑAS.

La definición de las líneas de inundación determinadas por la AIC se efectúa sobre un planialtimetría de escaso detalle. Para el desarrollo de proyectos de envergadura dentro o en proximidades de las áreas de ribera

debe contarse con el detalle del relieve a efectos de compararlo con los niveles de agua esperados para los distintos caudales del Arroyo Covunco.

Con base en la autonomía municipal consagrada definitivamente en la reforma constitucional de 1994, se recomienda el ejercicio pleno de las facultades (y obligaciones) que le competen al municipio, un debido ejercicio del Poder de Policía en la amplitud que a tal concepto le corresponde. Por ello recomendamos la reglamentación y el control de las actividades que tienen mayor impacto en la sociedad, en los jóvenes, en el ambiente, proponiendo ante la diversidad de temas a abordar, como prioritarios para el desarrollo social, los siguientes

17.12. PROYECTO: ACTIVIDADES NOCTURNAS RECREATIVAS; VENTA DE BEBIDAS CON ALCOHOL:

Considerando que el alcoholismo constituye, en un gran porcentaje la puerta de entrada a otras circunstancias más peligrosas, que resulta el punto de partida a otras adicciones juveniles, convirtiendo a los jóvenes principalmente en grupos de riesgo hacia los cuales hay que dirigir acciones preventivas. Que la situación se ve agravada con la inseguridad que se transmite a la comunidad en su conjunto, ya que el estado de ebriedad produce como consecuencia inmediata la soltura de los frenos inhibitorios, por lo que no se miden peligros ni consecuencias. El alcohol es una sustancia toxica que en un proceso lento y paulatino produce lesiones irreversibles no solo al individuo, sino al entorno familiar, al ámbito laboral, como también al ámbito social. Que el objetivo del municipio no debe ser impedir que determinados grupos de población abusen de la ingesta de alcohol, sino que debe tratar de incidir en cambios estructurales de estilos de vida, cuyo objetivo final sea mejorar la calidad de vida y la salud de la población.

Que en estrecha vinculación con lo citado supra la diversión nocturna de los jóvenes, en general se desarrolla en lugares tales como pubs, confiterías, boliches bailables, ciber. Todas actividades que resulta conveniente legislar y



controlar en forma previa a su aparición y proliferación, fijando pautas y requisitos de seguridad, convivencia, salud, un ambiente sano y equilibrado, etc., en este tipo de locales, con mecanismos idóneos de prevención, que garanticen el bienestar general a través de medidas que fomenten la seguridad de los concurrentes y de los vecinos.

Que en el desarrollo de estas actividades debe contemplarse el tema del “ruido”, en virtud que el mismo constituye una fuente de contaminación que afecta a la población y produce alteraciones a la salud humana, a saber: *es una perturbación del medio natural idóneo para el desarrollo de la vida humana y sus actividades cotidianas como trabajar, estudiar, dormir, descansar, ya que al perturbar la concentración mental sobrecarga los estímulos, produce estado de fatiga, angustia, ansiedad; *en el sistema auditivo: pérdidas temporales y permanentes de la sensibilidad; *pérdida de equilibrio; *El ruido excesivo genera reacciones fisiológicas como incremento en la secreción de adrenalina, acelera la frecuencia cardíaca, y el ritmo respiratorio, etc., los efectos se vuelven contra los afectados, generando mal humor, contrariedad, insomnio, etc.; *durante el sueño, aunque no se interrumpa, el ruido provoca que este no sea profundo, no consiguiendo el efecto reparador y no se consigue el descanso, por lo que al día siguiente se demuestra mayor cansancio; *altera las relaciones sociales.

El reconocimiento al derecho de la recreación y al descanso también implica el resguardo de la salud y la protección de derechos y libertades del conjunto de la comunidad.

Debe considerarse como imagen lo actuado por las comunidades del Alto Valle de Negro y Neuquén que constituyen un espacio socio geográfico, con una tradición histórica cultural compartida, que se advierte también en la esfera de la recreación, por lo que los Concejos Deliberantes de la ciudades de Fernández Oro, Cipolletti, Cinco Saltos, General Roca, Allen, Centenario, Plottier, Neuquén y Senillosa que propusieron la fijación de pautas comunes tendiendo a la integración de su normativa, en referencia al funcionamiento de locales bailables y en ese contexto en el mes de octubre del 2002 se firmó un

Acta en la cuál se acordó contemplar e incorporar en las distintas localidades aspectos similares que hacen al interés común.

Todo ello sin desconocer el rol de la familia, a quien el Estado no puede pretender sustituir, pero si puede adoptar políticas complementarias tendientes a la protección de los jóvenes, mediante el control de los lugares donde los mismos concurren.

Propuesta:

Reglamentar el horario y los lugares de expendio de bebidas con alcohol; limitar las edades de las personas a quienes se le puede vender; limitar el expendio de bebidas en envases de vidrio.

Exigir el cumplimiento de medidas de seguridad en la habilitación de locales bailables: personal de seguridad capacitado en conflictos juveniles, detectores de metales, servicios de emergencias; seguridad contra incendios; cantidad de asistentes conforme la superficie; aislamiento acústico.

Establecer límites horarios de acuerdo a las edades, para la presencia de menores en los locales bailables. Al igual que para la presencia de menores en los ciber o lugares de juegos cibernéticos.

Imponer restricciones por horario y edades al acceso virtual a la pornografía.

Otras actividades recreativas:

Es una realidad que recorre el país, que en los últimos tiempos, y como producto de una basta gama de campañas de concientización respecto a la importancia de incorporar el deporte y la actividad física como un elemento mas que mejora la calidad de vida, tanto desde el punto de vista físico, como psicológico y espiritual, que se le ha dado una nueva dimensión a las prácticas deportivas. A partir de allí se han incrementado tanto las prácticas individuales y al aire libre, como los establecimientos que ofrecen nuevas y modernas formas de practicar actividades físicas. Son diversas las disciplinas que se practican, algunas muy complejas, otras de un alto grado de exigencia física,



por lo que resulta necesario considerar en su enseñanza las edades y condiciones físicas y de salud de los participantes. Es necesario, cuando estos establecimientos son de acceso público arbitrar medidas preventivas, garantizando la idoneidad de los instructores a fin de preservar la salud e integridad física de los asistentes. También se impone arbitrar medidas sanitarias en lugares tales como natatorios, a fin de garantizar la inocuidad del agua de las piletas, como la seguridad de los bañistas. En el caso de las colonias de vacaciones, cuya función social adquiere relevancia en el desarrollo de la niñez, se deberá velar no sólo por los cuidados físicos, sino también por las necesidades del niño y su familia, a fin de reforzar su desarrollo, desempeñando un papel educativo en un amplio sentido de interpretación.

En todos los casos los servicios tienen que ser de calidad y para ello es imperativo contar con personal capacitado, lo que significa niveles de formación, que reflejen la importancia de estos trabajos.

Como contrapartida se estará generando una nueva oferta laboral con una característica muy acorde con la realidad que vive la juventud de Mariano Moreno: la posibilidad de lograr especialidad en estas áreas con cursos cortos, de fácil acceso económico y que incluso en algunos casos no requiere niveles de estudios secundarios para poder realizarlos. Nos referimos a los guardavidas, instructores aeróbicos y similares.

Propuesta:

Reglamentar las actividades físicas, recreativas, deportivas, gimnásticas, actividades acuáticas, colonias de vacaciones.

Crear un Registro de los establecimientos que desarrollen estas actividades a fin de supervisar la actividad de los mismos.

Establecer los requisitos que deberán cumplir a fin de lograr la habilitación municipal, tanto desde el punto de vista edilicio, como de higiene y salubridad.

Establecer la obligatoriedad de contar con un responsable con título habilitante de acuerdo a la actividad, como así requerir idoneidad en los que se desempeñen como instructores o cuidadores.

Establecer en la reglamentación la proporción adecuada entre alumnos e instructores, guardavidas, ó cuidadores.

17.13. PROYECTO: REGLAMENTACION DE LUGARES DE HOSPEDAJE A TURISTAS Ó VIAJEROS:

Es dable pensar que Mariano Moreno está en la antesala de un importante crecimiento poblacional. Ello se debe a la convergencia de una serie de factores naturales, por un lado, como de planificación y desarrollo por otro.

Los factores naturales, son en sí mismo el crecimiento poblacional por nacimientos, que en nuestro país incrementa sostenidamente a través del tiempo la cantidad de habitantes, aunque reconoce diferencias en las proporciones de acuerdo a los lugares.

Por otro lado, desarrollos edilicios que se están llevando a cabo en este momento en la localidad, como el caso de la cárcel, ocasionarán un cierto impacto en la cantidad de población. Considerando que la unidad penitenciaria está pensada para una capacidad de ochocientos internos, debe meritarse que necesariamente traerá aparejado un incremento en la población estable de la localidad. Pero a la vez incrementará la cantidad de visitantes a la ciudad en una forma inédita hasta el momento, pensando tanto en las familias de los internos, que vengan a las visitas y como en aquellos que vengan a trabajar y que no se radiquen en forma permanente.

En cuanto a factores de planificación, son los que se desprenden de esta propuesta de desarrollo urbano, que tiende entre otras cosas a captar el turismo de paso.

Estos factores conjugados entre sí y como consecuencia de su interrelación, traerán aparejado mayor población estable, parcialmente estable y mayor población visitante.

Por ello, sin ninguna duda, en muy poco tiempo, va a explotar la demanda de alojamiento en sus más variadas modalidades.

Que teniendo en cuenta las situaciones expuestas, resulta prioritario que el municipio ejerza las acciones necesarias para obtener el registro y control de los lugares que se ofrezcan como hospedajes.

Que es necesario proteger a quien brinde el servicio y a quien lo utilice.

Propuesta:

Sancionar las normas pertinentes que reglamenten la prestación del servicio de hospedaje.

Crear un registro local de prestadores de servicios de hospedaje u hotelería, que salvaguarden los principios de lealtad comercial.

Establecer normas de seguridad e higiene.

Determinar las condiciones edilicias que deban reunir quienes pretendan ejercer la actividad.

Determinar la obligatoriedad de llevar un registro de pasajeros, el que deberá estar a disposición de la autoridad que lo requiera.

Todo de conformidad a la legislación nacional vigente sobre la materia.

17.14. PROYECTO: REGLAMENTACION PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIÓN Y RADIODIFUSIÓN:

Si bien hasta la fecha no hay estudios científicos que hayan llegado a la conclusión de que estos aparatos sean perjudiciales para la salud, por cuestiones de radioactividad, sí se ha detectado que impactan en el ambiente en forma negativa, produciendo contaminación visual, y/o auditiva. Como también la altura de las estructuras metálicas que la soportan producen riesgos en la integridad de terceras personas y sus bienes. En virtud de ello y siendo que el crecimiento de la telefonía celular se multiplica permanentemente sería oportuno prevenir situaciones de conflicto que surgen inevitablemente cuando la instalación de las antenas se ejecuta sin un reglamento previo, que mínimamente establezca requisitos para su instalación.

Propuesta:

Reglamentar la instalación de antenas de telefonía y radiodifusión y toda estructura metálica (o no) que se utilice como soporte y complemento para el funcionamiento de las mismas.

Establecer zonas del ejido donde puedan permitirse su instalación que afecte en el menor grado posible el normal desarrollo de la vida urbana y social de la localidad.

Establecer pautas en la reglamentación que minimicen la contaminación visual.

Establecer pautas que impidan la contaminación auditiva, considerando al ruido como factor que afecta la salud de la población.

Implementar estudios de impacto ambiental, como requisito para su aprobar su instalación.

17.15. PROYECTO: GESTION PARA EL DESARROLLO PRODUCTIVO MARIANO MORENO

Objetivo

Desarrollo, fortalecimiento, y competitividad de las actividades productivas a partir de estrategias que involucren la participación de grupos de productores, asociaciones rurales y Dirección de Producción de Municipal.

Localización _ Descripción

Creación de una Asociación que permita la adecuada planificación en la producción primaria, orientada tanto a producción de frutales tanto de pepita como de carozo, hortícola, granja dirigida hacia la composición de una oferta ordenada tanto en volumen como a diversificación de productos .

Estudios previos necesarios

Relevamiento de la producción, calidad, rendimientos, tendencias de la producción.

Metas

Como meta a corto y mediano plazo mediante la asociación de productores, se establece el procesamiento, acondicionamiento de la Producción. Primaria orientada a ofertar productos de calidad hacia los diferentes mercados

17.16. PROYECTO GESTION DE CAPACITACION PARA EL DESARROLLO PRODUCTIVO

Objetivo

Desarrollar programas de capacitación a nivel rural y agroindustrial

Localización – Descripción

Orientada a productores rurales primarios a realizar el programa de capacitación por equipos técnicos interdisciplinarios

Estudios previos necesarios

Relevamiento de conocimiento a nivel de productor primario

Meta

Como meta a corto y mediano plazo se espera mejorar el conocimiento en cuanto a técnicas de producción modernas, necesidades de los mercados, calidad de la producción.

17.17. PROYECTO GESTION PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD AGROINDUSTRIAL

Objetivo

Fortalecimiento de la actividad agroindustrial como complemento de la producción primaria

Localización – Descripción

Recuperar en el parque industrial agroindustrias paralizadas tales como alimentos balanceados, curtiembres, conservas y otras nuevas como empaque de frutas y enfriado

Estudios previos necesarios

Relevamiento de la oferta de materia prima para el caso de conservas y curtiembre, para el caso de alimentos balanceados estudio de mercado para el abastecimiento en la zona. En cuanto a empaque y enfriado de frutas se incluye en la gestión de producción primaria

Meta

Promover la instalación de agroindustria en corto y mediano plazo mediante proyectos que involucren líneas crediticias a los efectos de lograr valor agregado a la producción primaria existente.

Nota Aclaratoria:

Los programas y proyectos relacionados con el turismo, el esparcimiento y la recreación son desarrollados en detalle en el punto "18- Elaboración de la propuesta de acción respecto del Esparcimiento y la Recreación"

18. ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACCIÓN RESPECTO EL ESPARCIMIENTO Y LA RECREACIÓN.

Consideraciones previas:

La segunda fase del presente proyecto fue el momento en el cual el equipo técnico consultor elaboró las propuestas relativas a la definición de las directrices generales y particulares tendientes a situar el ordenamiento ambiental y el desarrollo de la localidad de Mariano Moreno en el marco de un escenario temporal correspondiente al año 2010.

Posteriormente, dichas propuestas fueron presentadas y puestas en consideración a los efectos de que sean analizadas y consensuadas con la comunidad en los distintos talleres celebrados en la localidad, (con la participación del equipo consultor y distintos representantes de la comunidad local).

Es de destacar la activa participación comunal dentro de los espacios generados para la concertación social; aspecto que ayudo a dar forma al perfil anhelado para el futuro de la localidad, y dentro del cual el esparcimiento y la recreación forman parte.

Se ha de considerar en éste ítem que las demandas y/o necesidades recreativas evidenciadas por los miembros de la comunidad, es decir, las cosas que desearían hacer en su tiempo libre son la razón básica de que acontezca la recreación y se realicen consumos específicos. Éste se configura entonces en el elemento a partir del cual nace, se desarrolla y se explica el sistema recreativo de una localidad y sobre el cual deben sentarse las propuestas de acción con el objetivo de establecer las pautas que guíen el accionar en el ámbito de la recreación y del esparcimiento.

Desde la visión técnica éstos aspectos a ser desarrollados tomaron su forma específica en los lineamientos de intervención indicados sobre diferentes potencialidades detectadas, tanto físicas como relativas a las actividades, puesta en valor de espacios públicos estratégicos, calles, centros, plazas y parques, camping municipal, edificios públicos, etc.; es decir en las directrices



generales de espacios abiertos y para la recreación elaboradas en consideración también de las directrices generales de los usos del suelo.

A los efectos de establecer mayor claridad sobre los conceptos y propuestas esgrimidas en el marco del presente ítem; es menester establecer las diferencias existentes entre las denominadas *Programaciones Recreativas* en sí mismas de los *Programas Generales de Acción*. Éstos últimos involucran una serie de pautas y acciones concretas que incluye las áreas reales y/o potenciales para el uso recreativo turístico, pero a su vez comprende otros componentes del territorio (sea éste en el ámbito urbano, periurbano y rural) sobre los que pueden existir otros usos que se verán afectados por los contenidos de un programa.

Al momento de desarrollar un programa se han de considerar las normas referidas a los usos del suelo y las áreas prioritarias definidas para evitar incompatibilidades y maximizar los aspectos beneficiosos de la complementariedad de usos. Un claro ejemplo de dicha situación es el caso de la Av. San Martín que es uno de los corredores urbanos principales y al mismo tiempo se constituye en el corredor recreativo turístico de mayor variabilidad e importancia de la localidad, ya que se unifica en un solo (en su tramo de extensión hacia el área periurbana sureste) camino que comunica de forma directa con el atractivo Arroyo Covunco en el sector de la denominada Balsa España; y hacia su otro extremo remata directamente en el centro histórico patrimonial, formando asimismo (en uno de sus tramos) un corredor importante del centro administrativo de la localidad de Mariano Moreno. Otro ejemplo es el caso de establecer actividades o propuestas para el desarrollo del agroturismo en el ámbito rural.

Por otra parte, ha de tenerse en cuenta que al momento de diagramar programas recreativos y turísticos; son tres las dimensiones (explicadas en detalle en el informe correspondiente a la Fase II del presente trabajo) de abordaje fundamentales que están asociadas directamente al territorio; es decir “espacios y/o atraktividad potencial” y las “actividades” en sí mismas susceptibles de ser desarrolladas en dichos ámbitos.

Dichas dimensiones son:



- *Especie de la actividad* que se refiere a las distintas clases en las que se pueden ordenar las actividades. Esta dimensión considera dos factores: las características de los diferentes lugares, sitios, espacios construidos, etc. considerando sus aspectos físicos, atraktividad real y/o potencial; y las cosas que pueden ser realizadas por las personas en ellos. A partir de esta, las actividades son subdivididas en cinco clases: esparcimiento, visitas culturales, visitas a sitios naturales, deportivos y de acontecimientos programados. Dentro de esta última subdivisión son ubicadas en dos conjuntos diferenciados en función de ser actividades desarrolladas en espacios abiertos y en espacios cubiertos.

- *Naturaleza de la actividad* que hace referencia al rol de las personas dentro de la misma y las formas que asume su práctica, ya sea individual, grupal, como participante activo o pasivo, etc..

- *Estructura de la actividad*: que se constituye como uno de los aspectos críticos al momento de programar puesto que hace referencia a la cantidad de espacio y/o territorio necesario para la realización de una actividad. Se han de considerar dos factores para poder establecer la zonificación y organización física de las áreas: la intensidad y distribución de la actividad.

En síntesis, los Programas Recreativos involucran la programación de las actividades en sí mismas en función de los recursos naturales o culturales disponibles (especie) y las necesidades de los grupos sociales que definirán los tipos de programas recreacionales que se constituyen como los programas específicos de uso (naturaleza). Éstos programas recreativos necesitan de un soporte sobre el territorio que se define como la manifestación física de ellos (zonificación, equipamiento, instalaciones, etc.) que se encuentran contenidas en la mayoría de los casos dentro de los Programas Generales de Acción a partir de esta dimensión estructural de la actividad, puesto que sobre una misma estructura se pueden desarrollar diferentes actividades sin ser de uso exclusivamente recreativo y que pueden haber sido generadas a partir de otros usos propios de la dinámica urbana. Ello dependerá de su localización en términos de áreas generales.

Un ejemplo concreto de ello ocurre en las áreas céntricas principales que por su conformación morfológica, concentración de servicios, equipamiento comunitario, etc. se constituyen como espacios urbanos para el esparcimiento (paseos, encuentros sociales, compras, etc.) y concentran simultáneamente el desarrollo de las actividades principales dentro de la dinámica urbana.

Ahora bien, como fue expresado en el apartado correspondiente a las directrices para los espacios abiertos y la recreación de la localidad de Mariano Moreno; las fuentes promotoras de la recreación¹ cobran un rol protagónico al momento de formular los programas generales de acción.

En virtud de los estudios realizados durante la etapa de diagnóstico y las directrices consensuadas con la comunidad; los programas generales de acción para la recreación y el esparcimiento de carácter prioritario identifica al órgano municipal a través de sus dependencias como la fuente promotora básica.

Por ello, como punto de partida para el éxito de los programas es necesario coordinar los mecanismos de comunicación y trabajo integrado entre todas las dependencias relacionadas; como la Dirección de Turismo, Dirección de Deportes, Camping Municipal, Dirección de Cultura, Dirección de Obras y Servicios Públicos, etc. Esto permitirá garantizar el desarrollo, continuidad, programación específica de actividades y/o ejecución efectiva de las mismas maximizando la rentabilidad social de los recursos involucrados en la tarea.

Al respecto, se recomienda incorporar un profesional en turismo en el marco de la Dirección Municipal de Turismo, ya que si bien (como se presentó en la etapa del diagnóstico) actualmente el personal afectado al organismo cuenta con una alta predisposición para el desarrollo de las actividades de dicha dirección; en su mayoría corresponde a personas involucradas en los denominados "planes trabajar" elemento éste que genera cierta inestabilidad y transitoriedad. Por ello, en virtud de un mejor funcionamiento, se recomienda también regularizar la situación del personal y desarrollar un programa de capacitación que de forma sistemática le otorgue las herramientas necesarias para consolidar dicho organismo.



Se sugiere entonces que se realicen la solicitud de asistencia técnica para la capacitación del personal involucrado a organismos tales como la Subsecretaría de Turismo de la Provincia del Neuquén o la Facultad de Turismo de la Universidad Nacional del Comahue entre otros.

En otro orden, ha de indicarse que las propuestas realizadas para el esparcimiento y la recreación; metodológicamente han sido desarrolladas en términos de Programas Generales en base a las necesidades demandadas por los habitantes de la localidad de Mariano Moreno y sus proyecciones al año 2010, la conformación de los grupos etéreos, la oferta recreativa actual, la presencia de recursos ambientales disponibles en uso actual o potencial y sus condiciones generales en el marco de la directriz general de espacios abiertos y para la recreación de la localidad.

A fin de establecer la organización de los programas éstos han sido divididos en dos tipos: aquellos que hacen referencia al Mejoramiento del Espacio Abierto Público² y otro en referencia a los Espacios a Cielo Cubierto, aunque aquí hay que hacer la salvedad de que existen espacios que pueden conjugar ambos tipos.

Dichos Programas Generales de acción contienen propuestas concretas y acciones particularizadas para cada espacio, teniendo en cuenta por un lado, la necesidad manifiesta de espacios cubiertos recreativos para ser utilizados en la temporada invernal y para actividades nocturnas dirigidos a los segmentos de jóvenes y adultos; por otra parte, los espacios abiertos de mayor relevancia para la temporada estival. En este tipo de espacios, surge del diagnóstico el déficit de espacios verdes, y la falta de consolidación de los ya existentes.

Por estas razones y por la importante demanda de espacios de encuentro social, es que se priorizó plantear proyectos para garantizar la creación y consolidación de este tipo de espacios que contribuyan en el mejoramiento de la calidad de vida urbana.

Con respecto al desarrollo de la actividad turística, las acciones que han sido consideradas prioritarias, serán presentadas en un apartado diferenciado a

los efectos de presentar con mayor claridad las estrategias propuestas en dicho orden.

Las propuestas que a continuación se presentan, han sido desarrolladas por el equipo técnico consultor como marco orientativo para la acción y toma de decisiones por parte del Municipio de Mariano Moreno; elaboradas bajo los acuerdos comunitarios realizados en torno a las directrices para los espacios abiertos y la recreación. Asimismo, los programas y proyectos prioritarios propuestos están en concordancia a la presencia de los aspectos normativos contenidos en la propuesta del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental para la localidad.

- Propuesta de Acción respecto del Esparcimiento y la Recreación

El diagnóstico ha puesto en evidencia que la demanda recreativa se encuentra insatisfecha y permite señalar que actualmente la demanda de la población está enfocada especialmente hacia propuestas recreativas orientadas tanto a niños como a jóvenes y adultos así como para el grupo familiar en su conjunto. Asimismo, se consideró la proyección de demanda recreativa para el año 2010, y se han tenido en cuenta los aspectos socioculturales de la población, los que insinúan acciones recreativas que se articulen con el espacio natural (asociadas primordialmente a la temporada estival), y a la vez prevean espacios cubiertos para diversas prácticas de esparcimiento (tanto diurnas como nocturnas), vinculadas a ser desarrolladas durante todo el año, con mayor énfasis durante la temporada invernal.

- Programa de Mejoramiento del Espacio Abierto Público:

La calidad de vida desde su concepción filosófica básica implica esencialmente la satisfacción de las necesidades básicas de las personas; pero también involucra la disposición de tiempo libre para la diversión, el descanso y el desarrollo personal; (funciones éstas elementales del tiempo libre) entre otros aspectos sustanciales.

Para un individuo inmerso en un colectivo social (para el caso específico de la vida en las ciudades); configurar espacios para una vida cotidiana plena,



que propicie tanto el desarrollo individual como la intensificación de los lazos sociales, requiere disponer de lugares destinados al empleo del tiempo libre, de carácter público de acceso libre y gratuito, donde toda la población encuentre un lugar adecuado para la satisfacción de estas aspiraciones sin importar su condición social.

Tomando como punto de partida la premisa anteriormente expuesta, es que para el presente trabajo se ha focalizado sobre los espacios públicos; ya que *presencia y conservación de espacios verdes y recreativos de índole público es una acción prioritaria* que debe considerar todo estado municipal en el marco de un sistema urbano equilibrado orientado a brindarle una mejor calidad de vida a todos los habitantes de una localidad.

Se entiende bajo la *denominación de espacio abierto* a superficies del territorio a cielo abierto, por tanto, incluye no sólo aquellos espacios cubiertos por vegetación (espacios verdes), sino todo espacio al aire libre desde playones, corredores, bulevares, etc. en los cuales puedan desarrollarse actividades de recreación incluyendo espacios urbanos y periurbanos de preservación (natural o cultural). Cada espacio por sus características particulares condicionará la especie, naturaleza y estructura de las actividades que se puedan realizar en ellos.

En el presente trabajo se define a los *espacios recreativos de carácter urbano* como aquellos que se encuentran inmersos en la trama estructurante de la planta urbana ya sean producto de la construcción o bien de tipo natural preservado .

Los *espacios recreativos periurbanos* son aquellas zonas que en general (además de tener mayores superficies Urbanas) se localizan en las áreas de transición con el espacio de carácter rural conservando un carácter natural (de baja antropización) con interesantes niveles de atraktividad asociada a recursos de índole natural y/o cultural.

Los *espacios recreativos de carácter rural* pertenecen a otra escala y en general permiten el desarrollo de actividades diferenciales con respecto a las categorías anteriores. En algunos casos son lugares posibles de ser calificados como atractivos turísticos ya que debido a sus características intrínsecas,

presentan cualidades de unicidad y diversidad que los incorpora dentro de la categoría de patrimonio turístico en el marco de un ambiente natural.

El *Objetivo* de este programa consiste en desarrollar una serie de acciones articuladas que propendan al mejoramiento y ampliación de los espacios abiertos favorables para el desarrollo de actividades asociadas al esparcimiento, al mismo tiempo de contribuir al mejoramiento general del espacio público y por ende redundando en beneficios en la calidad de vida cotidiana de los habitantes de la localidad de Mariano Moreno, trascendiendo la rentabilidad exclusivamente recreativa.

Este programa abarca una serie de acciones consideradas prioritarias, que se presentan organizadas en forma de proyectos y planes concretos tendientes al cumplimiento del objetivo propuesto.

Dicho programa involucra básicamente:

18.1. PLAN DE REORDENAMIENTO DEL SISTEMA PEATONAL Y VEHICULAR PRINCIPAL DE LA LOCALIDAD DE MARIANO MORENO:

Este plan comprende a la circulación peatonal del área urbana conformada por veredas y senderos peatonales y la circulación vehicular de las arterias principales (calles, avenidas y bulevares) de la localidad, las cuales además de ser parte de los elementos que estructuran y/o unifican la trama urbana, poseen componentes para un uso complementario asociado a las actividades de recreo y esparcimiento (por ejemplo: Boulevard San Martín). Asimismo ha de considerarse su función ambiental a través de uno de sus objetos principales: el arbolado urbano.

- Plan de Global de Forestación: que además de ocuparse de la conservación y mantenimiento del arbolado urbano existente, (incluyendo la renovación de aquellos árboles que presenten peligro para los pobladores como es el caso de algunos de los eucaliptos plantados cercanos a calles asfaltadas que provoquen daños con el levantamiento de sus raíces), la poda e incorporación de sistemas de riego; ampliar la cobertura vegetal existente haciendo hincapié en aquellos sectores que son considerados prioritarios, tales como las principales arterias de comunicación de la localidad es decir, el

boulevard de la Avda. Valle, Avda Salvatori, calle Levalle, calle San Martin / Sarmiento.

Se deberán realizar estudios para definir las especies a ser implantadas que posean las mejores condiciones de adaptabilidad climática, espacial, etc. Asimismo se deberá diseñar su distribución dentro de la estructura urbana.

- Proyecto Paseo de la Costa: este proyecto se encuentra asociado al arroyo Covunco y se ubica al norte de la localidad, es un emprendimiento el cual ha sido iniciado y se va completando año a año, el proyecto original incluye una área social y cultural compuesta por un a avenida peatonal donde se ubican los artesanos y venta de la producción local, se completa con una paseo con costanera y acceso al arroyo , una escenario para espetaculos , la pileta de natación y un ámbito donde funciona un restaurante de gestión municipal. Próxima a estas instalaciones se ubican los fogones y áreas de camping. Sea finalizado el mensura de las tierras dentro del complejos prevista para la construcción privada de hostería y cabañas

El proyecto incluye un campo de deportes con todas las disciplinas y un gimnasio cubierto,

El área de construcciones de carácter turístico se completa con la construcción (como continuación de la calle Zapala) de una avenida costanera con un paseo peatonal para la puesta en valor del paisaje ribereño de alta calidad (asociadas las áreas de mayor atractivo al curso del Arroyo Covunco) con equipamiento para el descanso como bancos, cartelera interpretativa, iluminación, etc.

En síntesis, el paseo de la costa del Arroyo Covunco integraría la planta urbana de la localidad con la margen sur del Arroyo Covunco.

Para su consolidación como tal se propone la continuidad de su proyecto, particularizando de diseño y diagramación para el que se necesitará la realización de estudios de base como capacidad de carga del suelo, ecológica y psicológica, sobre las alternativas de consolidación del trazado, características ambientales y estudios sobre el diseño del sistema interpretativo (información, localización de los carteles, tipología, etc.). Este proyecto se

sugiere que esté incorporado dentro del plan de embellecimiento de la localidad.

- Plan Integral de Embellecimiento de la localidad: se propone que las acciones anteriormente expuestas se desarrollen de forma coordinada y sean contempladas en el marco de este plan integral que tendrá como objetivo primordial mejorar la imagen de Mariano Moreno para sus propios pobladores y para foráneos a partir de la intervención física de la localidad y de la elección de una imagen deseada de la localidad a partir de un código y/o lenguaje a ser utilizado en equipamiento que se instale. Un ejemplo de ello es el tipo de materiales a ser utilizados, el diseño de los carteles, cestos de residuos, bancos para el descanso, garitas para el transporte, etc. que la imagen elegida y le otorgue además de orden y organización, atributos asociados a la belleza urbana con un atractivo que invite a permanecer en la localidad. Dentro de este plan, el arbolado urbano juega un papel muy importante pues además de su función estética, su función principal es de tipo ambiental al ser un elemento trascendental como regulador y controlador de la pureza del aire, los procesos climáticos y la estabilidad de los suelos constituyéndose como una unidad prioritaria de un sistema urbano en equilibrio. Este plan de embellecimiento deberá ser diagramado en etapas para el corto, mediano y largo plazo. Se necesitará la realización de estudios de base en relación a la definición de un estilo respecto del tipo de equipamiento e instalaciones urbanas, diseño, diagramación, etc. Estas tareas deberán ser realizadas coordinadamente entre el área de servicios, obras públicas y producción y área responsable del desarrollo turístico recreativo.

18.2- PLAN INTEGRAL DE MEJORA Y AMPLIACIÓN DE ESPACIOS VERDE Y RECREATIVOS:

la presente propuesta tiene como objetivo el acondicionamiento y mejora de los espacios verdes existentes y revertir el déficit de espacios verdes barriales dentro de la localidad de Mariano Moreno.

Como premisa en torno al desarrollo urbano de la localidad, se deberá considerar que cada 100% de suelo ocupado con otros usos deberá



considerarse 16% destinado para la creación de espacios verdes y reservas. Este aspecto es muy importante al momento de pensar en los escenarios al año 2010. Dicho parámetro contribuye al mantenimiento del equilibrio interno de la planta urbana.

Como se presentó en la etapa de diagnóstico diversas son las problemáticas asociadas a este tipo de espacios dentro de la localidad; siendo uno de los fundamentales y que aparece de forma reiterada en los espacios residuales; es el estado de deterioro y abandono, debiendo preverse su utilización con juegos infantiles y su parqueizado y arbolado. Y por otro lado, es claro el déficit por carencia de espacios consolidados en toda la localidad.

Dentro de las acciones prioritarias a considerar dentro del presente plan se recomienda articular lo siguiente:

- Obras de Mejoras de plazas y plazoletas: se recomienda que bajo este plan se trabaje en el acondicionamiento y/o recambio del equipamiento instalado, en especial juegos infantiles, cestos de residuos, bancos, farolas de iluminación y además que se trabaje en la parqueización de los predios.

- Obras de Nuevas Plazas y Plazoletas: en función de la necesidad de espacios verdes y debido los remanentes de manzanas; se propone la creación de nuevas plazas y plazoletas, para lo cual es necesario realizar un análisis a los efectos de evaluar potenciales usos, teniendo en cuenta también que esto contribuya al equilibrio de la planta recreacional en virtud de las proyecciones de la demanda futura al corto plazo. Asimismo deberá realizarse un estudio básico para diseño, zonificación, diagramación, y costos de implementación de los mismos.

- Proyecto Paseo de la Costa: la importancia de este proyecto radica principalmente en la localización del mismo, puesto que se propone su ubicación hacia el norte de la planta urbana de la localidad. Su construcción es por etapas y el Municipio la implementa de acuerdo a su disposición presupuestaria.

El uso prioritariamente para la recreación, el esparcimiento, el deporte y como lugar de encuentro comunitario. el proyecto de zonificación ordena los



distintos usos que pueda brindar al sector tanto de actividades al aire libre como en espacios cubiertos, (que se deban construir para tal fin) teniendo en cuenta los distintos segmentos etáreos de la población asentada en ese sector de la localidad. Para ello será necesaria la realización de un estudio sobre la especie, naturaleza y estructura de las actividades sugeridas y de otras potenciales, para luego ampliar la programación de actividades y usos.

Económicamente deberá ser resuelto a través de la gestión municipal, ya sea con fondos propios, subsidios obtenidos de organismos provinciales y/o nacionales o préstamos de entidades financieras, contribuciones de organizaciones no gubernamentales, etc.

- Proyecto Parque Natural Laguna La Solitaria: la zona propuesta para este parque natural es un área que presenta sensibilidad ambiental y tiene por objetivo conservar el paisaje y los elementos naturales que se encuentren en él. El objetivo del proyecto es la puesta en valor de la laguna, su flora y fauna, representativa del ambiente natural de la zona; al mismo tiempo que se constituya en un ambiente para la recreación y el esparcimiento generando un espacio reconocido en la memoria colectiva de la comunidad y punto de referencia común para la población. Dicho proyecto contempla la ampliación del talud de contención para ampliar el espejo de agua y a partir de esta realización generar el desarrollo residencial al sur este y el resto de la costa desarrollar actividades recreativas compatibles con su preservación y conservación. Además, se podría utilizar el área para la programación de actividades educativas escolares mediante las cuales inculcar a los niños el cuidado del medio ambiente y el conocimiento de especies de flora y fauna típicas del lugar.

Previo a la iniciación del proyecto y considerando que gran parte del predio donde se propone localizar el parque natural es propiedad de la Provincia, es menester llegar a un acuerdo de cesión de tierras por parte de la misma en beneficio del municipio para su utilización.

El proyecto global del Parque Laguna La Solitaria debería resolverse económicamente con la gestión del organismo municipal; ya sea por fondos

propios municipales o con fondos que esta institución obtenga desde otras instituciones públicas y/o privadas.

No obstante, hay servicios mínimos necesarios para su uso inmediato como espacio recreativo (equipamiento e instalaciones) se podrán concretar a partir de concesiones, preferentemente de servicios, por un tiempo determinado. La concesión de espacios permitirá encarar algunas de las obras requeridas tanto de servicios básicos como de zonificación de usos, etc.

Para la concreción de este proyecto previamente se requiere de la realización de estudios respecto a la calidad de las aguas (incluya procedencia y desagüe de las aguas-actual y potencial), Evaluación de alternativas de zonificación pertinente del parque a fin de compatibilizar su conservación con los usos recreativos que se puedan desarrollar allí, como área de residencial, actividades deportivas de bajo impacto, observación de flora y fauna, etc.. Además, identificar el/las área/s que pueden albergar la construcción de equipamientos y las instalaciones de soporte.

Es fundamental que toda intervención en términos de infraestructura sean avalados por estudios que garanticen el equilibrio ecológico y minimicen los impactos negativos en el ambiente.

- Proyecto de locaciones Paleontológicas: Como primera acción para su realización es necesario realizar los estudios de base en torno a la localización de los yacimientos y luego el diseño y diagramación de la estructura del protección, equipamiento necesario, señalización, paneles interpretativos, etc. a los efectos de genera la mejor alternativa para su puesta en valor y uso recreativo turístico.

Aquí habrá de contemplarse la normativa dispuesta en el marco del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental de la localidad de Mariano Moreno respecto a el ítem de paisaje protegido.

- Proyecto Complejo Recreativo y Turístico Municipal Parque Usina: Con este proyecto se pretende poner en valor las áreas naturales de gran valía y que contiene también un valor significativo desde el punto de vista histórico; ya que en este predio se mantienen los edificios de lo que fuera la primer central Hidráulica.



Actualmente el área recibe un uso espontáneo mayoritariamente por parte de pobladores locales, para tomar baños de agua y sol, pesca y como área de picnic.

El objetivo de este proyecto es la creación de un complejo que permita un uso sustentable del área tanto por parte de los pobladores de la localidad como también por los residentes de las ciudades cercanas para uso recreativo y/o turístico integral.

Como complejo incluye no sólo las actividades mencionadas anteriormente, sino que incluye la creación sobre la zona de la estepa (por sobre las cotas inundables) de infraestructura para la práctica de deportes como tenis, voley, fútbol, etc. también sectores dispuestos para actividades de acampe y picnic, así como sectores de servicios de alimentación y sanitarios.

Para la realización del presente proyecto se deberá elaborar un proyecto con la zonificación pertinente del complejo a fin de compatibilizar su conservación con los usos recreativos permitidos. Debe contar con una amplia disponibilidad de opciones recreativas para satisfacer las necesidades de los diferentes grupos etáreos que conforman los grupos familiares, para ello será necesario la realización de un estudio sobre la especie, naturaleza y estructura de las actividades sugeridas y de otras potenciales, para luego desarrollar la programación de actividades y usos.

Se deberá considerar un tratamiento integral de la ribera del a fin de compatibilizar los usos y evitar la contaminación del Arroyo Covunco; para ello se propone trabajar en conjunto con la Autoridad Interjurisdiccional de Cuencas (AIC).

Las propuestas de intervención a nivel de infraestructura deberán contener los avales correspondientes de los estudios de base realizados que garanticen el equilibrio ecológico y minimicen los impactos negativos en el ambiente.

Dentro del complejo podrán construirse instalaciones gastronómicas de pequeñas dimensiones. Dichos emprendimientos, no deberán obstaculizar la libre visual ni el paseo peatonal a la vera del Arroyo Covunco. Ha de



considerarse aquí el apartado indicado dentro del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental de la localidad, relativo al "Paisaje Protegido".

La administración y control del complejo estará a cargo de la Dirección de Turismo del Municipio.

18.3. PLAN INTEGRAL DE MEJORA DE LOS PREDIOS DEPORTIVOS AL AIRE LIBRE:

Estos predios son superficies destinadas a la práctica de actividades deportivas de diferentes dimensiones que pueden albergar usos múltiples o un solo uso; para los fines de esta parte del trabajo se circunscribirá las acciones a recomendar a los predios al aire libre y en el próximo apartado, dentro del Programa destinado específicamente a los espacios cubiertos se abarcarán las recomendaciones para los gimnasios polideportivos. Este Plan contempla lo siguiente:

- Plan de Etapas del predio Polideportivo Municipal del Parque de Costa: este predio de grandes dimensiones, que se encuentra en un estadio de construcción y esto principalmente obedece al escaso presupuesto para materializar sus instalaciones. Por lo cual, se sugiere realizar acciones para la puesta en valor de proyectos previstos, y obras de menor envergadura.

- Plan de Oficialización de las Canchas de fútbol de carácter espontáneo: este deporte representa dentro del conjunto de la población una de las actividades de mayor preferencia; aspecto éste que se encuentra traducido en términos físicos en la cantidad de predios que se identificaron en la localidad con esta actividad, con el equipamiento mínimo y rudimentario y en predios que a priori catastralmente no están destinados a este fin. Dentro de este plan se propone el acondicionamiento y reconocimiento catastral de las mismas como espacios deportivos de uso barrial; de estos campos de juegos para ser mejor utilizados por los distintos segmentos de la población, en especial niños y jóvenes, tanto en forma recreativa como deportiva a través de partidos incluidos dentro de campeonatos de fútbol locales y regionales.

Las obras que se recomiendan llevar a cabo son las de acondicionamiento y/o recambio de equipamiento (arcos de fútbol), delimitación



y marcado de los predios, instalación de bancos, plantación de árboles, entre las obras prioritarias, y en una segunda etapa construcción de vestuarios, cercado, etc. Para esto será necesario evaluar la viabilidad de la disponibilidad de los lotes para tal uso.

Repetir la experiencia realizada en la Plaza del Municipio donde se pudo relacionar el espacio público de paseo con la actividad de fútbol, como elemento atractivo y de entretenimiento.

- Programa de Espacios Cubiertos para la Recreación y el Esparcimiento:

Este programa tiene como objetivo el acondicionamiento, puesta en valor y la creación de una serie de instalaciones edilicias orientadas al desarrollo de actividades recreativas que puedan ser practicadas a lo largo de todo el año, generando espacios de encuentro social y desarrollo personal. Dentro de la categoría de *espacios cubiertos* están incluidos todos aquellos espacios que sirvan al desarrollo de actividades recreativas tanto de carácter deportivo, cultural y de esparcimiento que requieren de un soporte edilicio cubierto para su realización, y aquellas que aunque no lo requieren, pueden ser desarrolladas en dicho ámbito (especialmente cuando las condiciones climáticas son desfavorables) sin desfavorecer la calidad de la experiencia recreacional.

A los fines del presente programa se trabajará sobre dos categorías en función de las necesidades manifiestas por los pobladores de la localidad que están asociadas a las entidades promotoras de la actividad según sean de orden público o privado.

a- Espacios Cubiertos del Orden Público: Dentro de esta categoría se nuclea los espacios de uso público, que se construyen mediante financiamiento municipal o por medio de solicitud de subsidios al estado provincial, a ONG o a programas de financiamiento nacional.

De los estudios realizados en las etapas anteriores de este trabajo (en relación a las demandas recreativas) sobre el diagrama de dispersión de este



tipo de espacios dentro de la actual planta urbana de la localidad surge la necesidad de:

- Proyecto del Museo Histórico Municipal: creación de un museo cubierto en consonancia a la propuesta de las localizaciones paleontológicas e históricas. El edificio deberá ser el espacio adecuado para albergarlo, el objetivo de este proyecto es que sea utilizado como un sitio para el esparcimiento y visitas culturales; pero también como un espacio de expresión de la riqueza identitaria de la localidad contribuyendo a la difusión y aprendizaje de su historia.

Este proyecto supone dos factores importantes: refuerza el carácter identitario de la localidad a través de hacer visibles componentes de su raíz histórica y también propende a la conservación de un edificio emblemático dentro de la conformación de la comuna.

Para la realización de éste proyecto se deberá abordar tres aspectos: los relativos a la puesta en funcionamiento edilicio en términos de los estudios relativos a su imagen original, tareas de restauración, etc.; y los referidos a los contenidos a ser expuestos en él. Para éste último será fundamental la participación de los antiguos pobladores que pueden donar o prestar al museo elementos para la conformación de las exposiciones, la realización de un inventario de los bienes actuales y finalmente el diseño de uso y diagramación. Asimismo se podrá considerar la creación de un espacio para la creación y venta de souvenirs o recuerdos.

- Refacción de el Salón de Usos múltiples, la construcción de la Casa de la Juventud Terminación de La Casa de La Tercera Edad para albergar la realización de actividades programadas recreativas, culturales y para el encuentro social ya que los espacios actuales mencionados son insuficientes frente a la demanda actual.

Para el corto plazo se sugiere el desarrollo de actividades como talleres de manualidades, artesanías, cocina, gimnasia para la tercera edad, grupos de lectura, teatro, música, danzas, etc., organizados a fin de maximizar el uso de los espacios, evaluando las diferentes alternativas de tal forma de dar respuesta a las necesidades actuales manifiestas como insatisfechas.



- Construcción del Gimnasio Polideportivo, ya que la localidad cuenta actualmente con un espacio no adecuado que se usa como gimnasio polideportivo, los cuales de acuerdo a la población actual y a las proyecciones que se manejan de crecimiento de la demanda para el año 2010, resultan insuficientes. En consecuencia se recomienda la construcción de un gimnasio, Siendo su localización en el predio del parque Paseo de la Costa, como ha sido planificado en su momento. Ya que no hay edificios de estas características en este sector de la localidad, además de ser el sector de expansión de la planta urbana de uso residencial.

- La construcción al largo plazo de una segunda Biblioteca Pública, que debería ser localizada en el sector central de la planta urbana.

- Programa Integral de Actividades Recreativas, Deportivas y Culturales que sea confeccionado de forma coordinada por las dependencias correspondientes a dichas áreas del organismo municipal; en un esquema de trabajo horizontal y mancomunado. Para su elaboración plena será necesario realizar por una parte una evaluación y estudio relativo al producto actual, usos del medio físico, su estructura, composición y resultante individual y social. A partir de esta información reorganizar el uso con la diagramación de un nuevo programa.

Asimismo, como primer medida para su elaboración se recomienda la evaluación de la rentabilidad social de las actividades y su distribución temporal actual. A fin de maximizar el uso de los espacios existentes y en uso efectivo.

Por otra parte, se propone evaluar la posibilidad de realizar convenios con distintas federaciones deportivas a nivel provincial para el fomento de las distintas disciplinas, un ejemplo de ello es la Federación de Canotaje Provincial que cuenta con un programa de escuelas provinciales para la iniciación en la práctica de la actividad. En la localidad de Mariano Moreno a pesar de contar con el canal de riego, el espejo de la Laguna La Solitaris y las aguas del Arroyo Covunco proximas a la planta urbana es una actividad que no se encuentra en movimiento, considerando esto una buena alternativa para introducir la práctica deportiva y recreativa de la actividad entre distintos sectores de la población,



en especial niños y jóvenes, a la vez de inculcarles el aprecio y valorización del recurso natural.

Con respecto a esto último se sugiere la elaboración del Plan Educando a los más pequeños, con este plan se persigue la educación y formación de los más pequeños en el cuidado del medio ambiente y preservación de los espacios verdes y de uso recreativo y para el esparcimiento; se considera que es trabajando con los más pequeños que se puede lograr revertir al largo plazo la actual situación de descuido de los espacios públicos comunales. Para esto se sugiere trabajar en la organización de un trabajo conjunto entre la Dirección de Turismo, Dirección de Medio Ambiente y el Consejo Provincial de Educación representado por los establecimientos escolares locales a fin de programar actividad de talleres y salidas de campo.

b- Espacios Cubiertos del Orden Privado:

Como se expresó oportunamente en el marco del diagnóstico elaborado durante la Etapa I del presente proyecto; hay una insatisfacción manifiesta por parte principalmente de los segmentos de jóvenes y adultos con respecto al esparcimiento en espacios cubiertos, en especial a actividades nocturnas.

La esfera de lo privado está representada por dos casas de comidas y cuatro bares, que no cubren las necesidades de la demanda recreativa actual provocando los desplazamientos de esta demanda insatisfecha hacia otras localidades y principalmente la ciudad de Zapala.

La respuesta a dicha carencia que se traduce en una problemática no es de fácil resolución pues entre otras cosas implica:

La necesidad de inversión privada de espacios que permitan actividades nocturnas o diurnas asociadas al consumo de servicios, por ejemplo cafés, restaurantes, pubs, discoteca, etc. que constituyen algunas de las demandas principales de espacios recreativos y de encuentro social.

En consecuencia, para el fomento de estas inversiones, se propone la creación de un Programa de Estimulo a la Inversión Privada, de orden



municipal que tendrá como objetivo propiciar la generación de emprendimientos de servicios de alimentación y esparcimiento.

Para ello se deberá delimitar exhaustivamente los tipos de emprendimientos demandados y de una/s área/s donde localizarlos; asimismo analizar las diferentes alternativas posibles que ayuden y faciliten la instalación de éste tipo de equipamiento, ya sea a través de beneficios impositivos u de exención, la generación de una línea de créditos del orden municipal con tasas fijas de uso exclusivo para dichos emprendimientos, etc.

Aquí se deberán hacer las evaluaciones económicas y financieras del caso, evaluación de otras posibles alternativas de estímulo y su diagramación temporal.

Como punto de partida, ha de considerarse el hecho que es a partir de la ejecución de proyectos orientados hacia el desarrollo comunal se comienza a gestar de forma paralela a los mismos el interés privado hacia la inversión. En otras palabras, es a partir de la inversión pública que la inversión privada hace su paulatina aparición.

- Propuestas para la Acción en torno al desarrollo de la Actividad Turística

Como se expuso anteriormente, en este apartado se consideró pertinente tratar de forma separada los aspectos referentes a lo recreativo de aquellos referidos a la actividad turística. Esto se debe principalmente a que la actividad turística se vincula a las posibilidades productivas; es decir el turismo se presenta como una alternativa estratégica que puede contribuir al desarrollo de la localidad; centrando el análisis en referencia a las potencialidades que le otorga a la localidad de Mariano Moreno su localización estratégica en el centro de una zona carente de espacios naturales protegidos para la recreación y turismo familiar.

- Programa Propuesto para el desarrollo de la actividad turística:

En virtud de los resultados arrojados por el diagnóstico del trabajo, en relación a los recursos naturales y culturales identificados de interés recreativo-turístico, los mismos no registran suficiente jerarquía como para pensar que la



localidad de Mariano Moreno puede erigirse como un centro turístico de envergadura; no obstante, el Arroyo Covunco por la belleza paisajística de su entorno y de la variedad de actividades recreativas que en él se pueden practicar, así como también otros atractivos asociados a éste como miradores y la zona de chacras (donde existen establecimientos incorporados dentro de la actividad agroturística) representan la posibilidad de atraer tanto a la población local como de otras localidades cercanas y a turistas que transitan por el corredor de la Ruta Nacional N° 22 que a partir del Portal del Pehuen o por su conocimiento acceden a ingresar a la localidad y conocerlos, para lo cual es menester realizar obras que faciliten su adecuado uso y acceso.

Este programa tiene como objetivo priorizar la delimitación y creación de un área/as de servicios al turista y la realización de obras que fomenten el uso sustentable de recursos naturales y/o culturales con fines recreativos-turísticos.

Para el logro de este objetivo es primordial la consecución de las siguientes acciones:

1- Plan de Mejoramiento del Sistema de Acceso y Señalización de ingreso a la localidad: Un aspecto central que actualmente se constituye como una gran desventaja competitiva es la falta de un acceso paulatino y organizado hacia la localidad; la estructura vial actual funciona de forma disociada a la localidad resultando difícil identificar vías de acceso y por ende invitan a continuar la marcha sin detenerse. Para revertir dicha situación es necesaria la realización de un estudio de la red de infraestructura general y su estado, de modo que se puedan establecer las pautas integrales de la gestión. Un estudio del sistema de señalización (cartelería) actual y de las necesidades centrándose en la ubicación potencial, material a emplear en la confección de las mismas, etc.

2- La realización de un relevamiento, mapeo e inventario de carácter exhaustivo de los Atractivos Turísticos en el marco del ámbito rural; consignando los mismos en fichas de relevamiento específicas. Se deberá dar cuenta de sus características, estado de conservación, usos actuales y potenciales, propiedad, ubicación, distancia con respecto a la planta urbana de



la localidad, caminos de acceso, etc. Se recomienda el uso de la metodología elaborada por CICATUR- OEA. Este es un aspecto clave que permitirá al largo plazo establecer posibles programas para la puesta en valor y establecer las evaluaciones de viabilidad correspondientes.

-La necesidad de la reubicación de la Oficina de Información Turística ya que su actual ubicación es desfavorable a los efectos del cumplimiento de la tarea que le da su origen. Se propone que su nueva localización se encuentre prevista en el sector al acceso a la localidad; en el sector definido en las inmediaciones de el bosque municipal de acceso..

Por otra parte, se propone la realización de un Plan de Capacitación Turística: para ello será fundamental el apoyo técnico de la Subsecretaría de Turismo de la provincia del Neuquén para el dictado de los cursos asociados a la concientización respecto de la actividad turística; en temas como Calidad y Prestación de Servicios Turísticos, Estrategias de atención al Visitante, Promoción y Marketing. Dicho plan constaría de dos etapas; en una primera instancia dictados para el personal del municipio en su totalidad y los actuales prestadores de servicios. Y en una segunda etapa abierto a toda la comunidad.

- Acordar los criterios de habilitación de los servicios en base al marco legal provincial (lo que contribuirá a las estrategias de promoción) e incluir un registro de prestadores dentro de la base de datos realizando actualizaciones periódicas del mismo controlando que se cumplieren las normativas vigentes.

- Promover la implementación del desarrollo de los productos de campamento y agroturismo contemplados en el Plan Maestro de Turismo de la Provincia del Neuquén. Se recomienda aquí trabajar de forma conjunta con la Subsecretaría de turismo de la provincia a los efectos de solicitar apoyo técnico y financiero para los mismos.

- Reflexiones y Recomendaciones Finales:

Las acciones aquí propuestas han sido confeccionadas en el marco de la directriz general para los espacios abiertos y recreativos requeridos por los miembros de la comunidad local. De la totalidad de aspectos



abordados aquí se han desarrollado los programas tendientes a dar respuesta a las situaciones identificadas con el carácter de prioritarias; esgrimiendo los lineamientos básicos a los efectos de brindar soluciones correctivas a la tendencia actual de crecimiento no planificado y en otros casos; generando alternativas nuevas frente a necesidades sociales y Urbanas bajo una línea orientada a la mejora de la calidad de vida global de los pobladores locales en el marco de criterios con origen en la sustentabilidad del desarrollo local.

Por otra parte, como ha podido visualizarse dichas propuestas han sido esgrimidas en relación a dos ámbitos claramente definidos de acción; por un lado, al desarrollo de la recreación y el esparcimiento; en primera instancia, para el desarrollo de actividades asociadas al descanso, la diversión y el desarrollo personal de los miembros de la comunidad en espacios fundamentales de encuentro e interacción social. Y por otra parte, destinada orientar y organizar las bases para dar una marcha sistemática hacia el desarrollo de la localidad como centro de escala en el marco de la actividad turística como alternativa contributiva a la dinámica económica de la localidad.

En el ámbito de la actualidad las unidades de gestión local tienen un rol protagónico y sustancial en la ejecución de programas de autogestión. Organizar y diagramar las necesidades de inversión en determinados tipos de proyectos es clave para orientar el desarrollo comunal hacia los objetivos deseados. Por ende, es necesario el impulso provisto por la inversión pública orientada para promover el arribo de inversiones provenientes de fuentes privadas.

19.3 PROPUESTA REGULARIZACIÓN DE TIERRAS – GESTION MUNICIPAL TIERRAS

Cada vez más se reconoce que la falta de información sobre las tierras urbanas –quiénes las poseen, cómo se las utiliza, quienes deberían pagar los



impuestos sobre la tierra- obstaculiza seriamente el desarrollo social y económico de muchas ciudades.

En virtud de ello uno de los temas que se ha incluido en esta tercer etapa es la regularización de la tierra. Previo a su desarrollo es dable destacar que esto requiere:

- Por parte del gobierno, equipos responsables, con continuidad, estabilidad y con capacidad técnica suficiente.
- Por parte de la comunidad, su compromiso, el cumplimiento de las obligaciones que le son propias y su participación en forma individual y en forma organizada.

A partir de lo expuesto, se desarrolla lo que constituye uno de los objetivos de esta tercer etapa es lo que se ha denominado "Regularización de la tierra". Ello así en virtud de la diversidad de situaciones **de hecho y de derecho** que presenta la localidad. Dado también que existen grandes extensiones de tierras fiscales.

A lo expuesto, el presente proyecto suma una planificación para el desarrollo urbano de la localidad que incluye un nuevo ordenamiento y planificación del uso de la tierra.

Ello por sí solo y dado la complejidad de la realidad encontrada, amerita que este tema sea abordado en el futuro en forma individual, para su puesta en practica, pensado como un plan de seguimiento y regularización de la tierra, previo y complementario con el plan de desarrollo urbano, y que parta de las siguientes premisas:

- 1.- Individualización de cada parcela;
- 2.- Determinación e identificación de la nomenclatura catastral (NC);
- 3.- Esclarecimiento de su situación dominial,
- 4.- Verificación de la situación legal,
- 5.- Verificación de su ocupación real.-



1.- Individualización de cada parcela: deberá realizarse buscando el mayor grado de exactitud en su delimitación, en sus medidas, indicar el tipo de terreno que la compone, estudios topográficos, etc.

2.- Determinación e identificación de la NC: cumplido el paso anterior deberá otorgarse la denominación catastral que le corresponda a cada parcela, incluyendo otros datos que le otorguen la mayor ilustración posible, tales como infraestructura, abastecimiento de agua, cloacas, electricidad, características ambientales como agua, suelos, etc.

3.- Esclarecimiento de su situación dominial: los inmuebles son bienes registrables, que tienen un régimen jurídico especial, de titularidad dominial. Es decir el propietario, es el inscripto como tal ante el Registro de la Propiedad Inmueble. De modo que, quien figura como titular dominial ante el Registro es el responsable del inmueble, aunque en sí mismo ya no le pertenezca; y todo acto que haya celebrado que implique la disposición de la tierra, solo tendrá efectos frente a terceros a partir de su inscripción en el Registro. A partir de allí una vez individualizada la parcela e identificada su pertinente NC, se individualizará al responsable de la misma, es decir el titular dominial y sobre ese titular se ejercerán todas las acciones necesarias que involucren el inmueble en cuestión. Así se le podrá reclamar los impuestos, mejoras, limpieza, cercado, vereda, acciones tendientes a garantizar la seguridad de terceros por construcciones en mal estado, con peligro de derrumbe, etc.

Habrán también construcciones, que no obstante estar habitadas figuren como terrenos baldíos, en cuyo caso el propietario debería solicitar la inscripción inicial del bien, ante el Registro. Una forma de lograr que los particulares cumplan con su obligación de actualizar y regularizar sus propiedades es establecer una diferencia económica importante en los impuestos, que diferencien claramente los baldíos de las construcciones. Claro, debe haber una fuerte política tributaria, que logre dar todos los pasos tendientes a la percepción de los impuestos.



Es necesario, en este momento hacer una pausa para reflexionar y traer a colación los conceptos vertidos cuando se habló de Fortalecimiento Institucional.

Debe recordarse que el Municipio es un organismo de gran dinámica y de ninguna manera deben interpretarse las propuestas vertidas, desde compartimentos estancos, porque perteneciendo todos los aspectos abordados a una misma realidad debe pensarse cada uno de los pasos a dar, en relación a la integralidad del concepto.

4.- Verificación de la situación legal

5.- Verificación de la ocupación de hecho.

Estos dos pasos son simultáneos ya que pueden presentarse conjuntamente en algunos casos en particular. Sin embargo debe tenerse siempre presente que una no implica necesariamente la otra, y que es válida su diferenciación a efectos de definir políticamente el plan de acción. Sin pretender agotar el abanico de situaciones que se pueden presentar en la realidad se deberá considerar:

Situaciones u ocupaciones a) de hecho y b) de derecho

a.- La situación de la tierra con ocupaciones de hecho son aquellos casos en los cuales los ocupantes no tienen ningún derecho que avale su ocupación. No obstante se distinguen:

a.1.: los casos en los cuales hay posibilidad de regularizar la situación;

Cualquiera sea la figura adoptada para consumar la situación (ocupación, usurpación, tenencia con plazos vencidos, o requisitos no cumplidos, etc.) la primer visualización debe establecer si esta ocupación, en principio ilegítima, tiene posibilidad de legitimarse. La segunda visualización es la clarificación de la acción política ó administrativa que se pretende adoptar. Así, una vez definido que la situación es pasible de regularizar y tomada la decisión política de hacerlo, deberá adoptarse el trámite pertinente a cada caso: otorgamiento de tenencias, escrituración, etc.



Debe señalarse, por supuesto que al resolverse cada caso particular, la decisión tomada debe compatibilizar con el uso dado ó permitido a la tierra.

Por otro lado, puede ocurrir también, que desde el punto de vista del derecho (primer visualización), la ocupación fuera pasible de regularizarse, pero, por ej., el uso dado a la tierra por el ocupante sea distinto al uso que se tenga previsto en la planificación para el desarrollo de la ciudad. Entonces, la primer visualización: ¿se puede? sería positiva, en cambio la segunda, pensando desde la planificación indicaría la voluntad negativa de la administración, en pleno uso de las facultades que le competen. En este supuesto definida como negativa la posibilidad de regularizar la ocupación se deberán adoptar las medidas correctivas ,administrativas o judiciales, pertinentes: convenio de desalojo , acción judicial, cancelación del derecho precario concedido anteriormente.

a.2.: los casos en los cuales **no hay posibilidad** de regularizar.

Cuando, en cambio, **no hay posibilidad** de regularizar la ocupación de hecho de la tierra (ilegítima, sin posibilidad de legitimarse), nunca podrá convertirse en una ocupación avalada desde el derecho. Deberá entonces el municipio adoptar las acciones pertinentes –administrativas o judiciales- para recuperar su patrimonio.

b.- Ocupación de la tierra por quien tiene derecho sobre la misma. Este caso, obviamente, no presenta ilicitud alguna. No obstante quien detente el derecho deberá compatibilizar el “uso” dado al suelo, con la planificación legalmente establecida. Es en estos casos que se pueden dar los presupuestos para la expropiación, siempre fundada en causas de utilidad pública. Es dable recordar que al propietario le asiste el derecho de oponerse a la “utilidad pública” declarada por Ordenanza, ó puede oponerse a la indemnización establecida conforme la valuación efectuada sobre su bien.

OTRAS CONSIDERACIONES

Sin perjuicio de lo hasta aquí señalado, es oportuno recordar los conceptos vertidos cuando se desarrolló el régimen jurídico vigente. En aquel



momento se hizo referencia que coexisten y conviven tres jerarquías normativas: la nacional, la provincial y la local.

En esta instancia, es imprescindible conjugar aquellos conceptos con algunas situaciones fácticas:

- -Debe tenerse presente que quienquiera sea el titular u ocupante de la tierra debe someterse al Poder de Policía de la autoridad local; ello quiere decir que cualquier actividad que se desarrolle dentro del ejido municipal deberá contar con el debido permiso ó habilitación del municipio; y ello es así, porque sin más la comuna **es responsable** dentro de la esfera de sus facultades y competencias de todos los hechos que por acción u omisión en el control se permitan realizar en el espacio Urbano que pertenece al ejido municipal de Mariano Moreno.
- -En los casos en que convivan la exploración ó explotación de hidrocarburos con la producción agropecuaria debe recordarse que en caso de conflicto entre ambas actividades, prevalecerá la hidrocarburífera, sin perjuicio de la obligación de adoptar todas las medidas necesarias para prevenir y preservar el ambiente.
- -La legislación nacional de medio ambiente es de cumplimiento obligatorio, en virtud de ello el municipio como autoridad local es el primer responsable de que todas la actividades que se desarrollen en la ciudad cumplan con esta normativa tendiente a preservar un ambiente sano y garantizarlo a generaciones futuras.
- -Adoptar el concepto de vía pública en la dimensión que le corresponde, entendiendo que es para el uso y goce de la toda la comunidad; en virtud de ello, las actividades que se permitan en los espacios públicos no deben ser en desmedro de los particulares.



19. CONCLUSIONES:

A continuación se presenta una breve síntesis de los alcances e implicancias del proceso, construcción y productos resultantes de la elaboración del Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental para la localidad de Mariano Moreno.

El escenario regional

En ese sentido, desde la articulación de las políticas de gobierno de las distintas ciudades que componen la región de la Zona Centro, se plasma la dinámica interurbana de importantes relaciones cotidianas, bajo un modelo de ciudad red, promoviendo la integración de las ciudades de: Zapala, Mariano Moreno, Las Lajas, Bajada del Agrio, Covunco Abajo, Los Catutos, Ramón Castro y Quili Malal.

La realidad socioeconómica de la comunidad de Mariano Moreno se manifiesta a través de la estructura espacial urbana de la localidad a partir del déficit habitacional, la escasa superficie construida por habitante, la falta de continuidad de mantenimiento adecuado del espacio privado y/o público, cuestiones que ponen en relieve algunas necesidades fundamentales de la comunidad que se encuentran aún insatisfechas.

Por otra parte, la localización estratégica de los núcleos urbanos antes mencionados respecto de las vías regionales más importantes, como así también la proximidad existente entre los mismos, resulta una potencialidad a considerar para el desarrollo de actividades productivas y de servicios. De allí que se estima necesaria la gestión en forma conjunta y coordinada de políticas tendientes al desarrollo sustentable en un marco de complementariedad y equidad ambiental.

Durante el proceso transitado para la realización del presente plan se fueron corroborando paulatinamente que los problemas expuestos y analizados con relación a los componentes del sistema social, que pone en superficie la presencia de temas estructurales no resueltos para el desarrollo de una comunidad. Por otra parte, fue reafirmado el hecho de que estas problemáticas trascienden la escala municipal, y que las acciones concretas en lo que en



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

materia de política social y económica se refiere, necesitan un abordaje con apoyo a escala de región.

Otro aspecto a señalar es que se ha debido incorporar dentro del proceso de elaboración y del plan; el fortalecimiento de la estructura institucional actual de tal modo de contar con los factores estructurales necesarios para su futura implementación y gestión. Sumado a ello, la instancia de la participación comunitaria - que se ha planteado en este trabajo como base metodológica para arribar a acuerdos respecto del perfil de ciudad deseada como componente fundamental de un Plan de Ordenamiento Urbano, ha sido de destacar y posee un carácter estratégico respecto de la necesidad de contar con esta voluntad social para el proceso de gestión que implica un Plan a futuro; y que en el devenir del mismo deberá afianzarse para arribar a los resultados deseados.

Se ha puesto de real manifiesto a través de los diferentes niveles e instancias participativas esta voluntad citada. Esto se ha reflejado en el alto interés de participar en cada una de las instancias planteadas por el equipo técnico, las que han contado con la representación y participación activa de distintos sectores de la sociedad civil, como también del gobierno municipal.

Este contexto de apertura y de voluntad de participación se ha traducido en un intenso y rico intercambio lo que permitió abordar temáticas que trascienden el ordenamiento del medio biofísico para extenderse a la organización social, sistema económico, marco político cultural, en definitiva la "mirada ambiental" en su más amplio sentido, marco conceptual del presente Plan .

La incorporación de un Capítulo relativo a la "Gestión Ambiental", con implicancias no sólo normativas, sino también en lo referido a acciones concretas como es la incorporación de la figura de " Sistema de Planificación Municipal"; genera un nuevo modo de actuar en la gestión del territorio, desde la estructura funcional Municipal; así como la incorporación de instrumentos de gestión tales como las "Directrices Urbano Ambientales", el "control del Producto urbanístico" y "la Evaluación de Impacto Ambiental" y "Paisaje preotegido", que permiten prever una gestión del territorio desde la mirada



holística planteada en la metodología del presente estudio, con instancias de participación comunitaria activa.

Los diferentes aspectos planteados, permiten vislumbrar una instancia inicial con interesantes perspectivas como primer paso de la real implementación de este proceso iniciado en esta etapa de Plan, con lo cual queda como responsabilidad de la comunidad en su conjunto, con el gobierno local como verdaderos promotores del desarrollo de cada localidad, llevar adelante las etapas sucesivas.

SISTEMA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL

El Sistema de Planificación Municipal a partir del cual se implementa el Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para la Localidad de Mariano Moreno, prevé los diversos mecanismos de gestión para el desarrollo local, tanto en lo que respecta a la evolución interna de la localidad como a su relación en el contexto regional.

Para ello establece como prioritarios la coordinación intersectorial y la participación comunitaria en la toma de decisiones respecto del rumbo de desarrollo de la localidad, en un marco de gestión democrática.

La estructura orgánica en la que se basa el Sistema de Planificación Urbana Ambiental se complementa en la estructura municipal tradicional, en un contexto de interrelación y participación, de modo de viabilizar la asignación de los recursos necesarios.

JERARQUIZACION DE LA MOVILIDAD URBANA E INTERURBANA

La Jerarquización de la Movilidad Urbana e Interurbana complementa la normativa de Usos y Ocupación del Suelo del presente código.

La misma establece las pautas que definirán la categorización de la movilidad, en la meta de consolidar la estructura vial de mayor jerarquía, implementar un sistema de transporte público sustentable y en la toma de



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

conciencia de la población respecto de pautas de conducta adecuadas en el uso de la vía pública.

La jerarquización establece la caracterización de los distintos tipos de calles que componen la estructura vial local y regional, a partir de la funciones que desempeñan en la mencionada estructura, y prevé el tipo de infraestructura adecuado a cada categoría.

En cuanto a los sistemas de transporte, prevé la coordinación intersectorial e intermunicipal en el marco de la realización de estudios de base necesarios a fin de arribar a un diseño de transporte público de pasajeros sustentable.

La jerarquización de la movilidad se complementa con la definición de obras de infraestructura vial, estudios de base necesarios y recomendaciones generales para la intervención.

PROYECTOS PRIORITARIOS

Los proyectos prioritarios enunciados en el capítulo correspondiente, plantean a modo de guía algunos ejes de instrumentación del Plan de Ordenamiento Urbana Ambiental, proponiendo acciones concretas de intervención tanto a nivel institucional como de la propia gestión Urbana.

Entre ellos, se estima de la mayor prioridad, la implementación del Programa de Fortalecimiento Institucional, por tratarse del mecanismo que pondrá en marcha el Sistema de Planificación Municipal en primera instancia, así como también la del Ente Intermunicipal Zona Centro a modo de definición de un nuevo contexto político para el desarrollo del plan.

LA RECREACIÓN, EL ESPARCIMIENTO Y DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

Para la concreción de los objetivos establecidos en relación a los aspectos concernientes a la recreación y el esparcimiento por una parte; y en relación a las posibilidades efectivas para el desarrollo de la actividad turística (como alternativa estratégica), por otro; implicó transitar un proceso que



consistió en la realización de una serie de tareas ordenadas cronológica y sistemáticamente, bajo la estructura en tres fases contempladas en el marco metodológico de abordaje general del proyecto con vistas a un horizonte temporal al año 2010.

Conjuntamente con las actividades específicamente técnicas, el equipo consultor mantuvo una serie de encuentros (bajo la forma metodológica del taller) con miembros representativos de la comunidad local; en los cuales el equipo consultor fue presentando los avances realizados y recepcionando las opiniones, acuerdos e interrogantes de los pobladores de la localidad en un proceso de construcción y participación activa hacia un consenso general, con vistas a la configuración del plan como resultado final. Es menester destacar la importancia que tuvo a lo largo de todo el proceso la participación de la comunidad de Mariano Moreno.

La primera etapa consistió en la elaboración de un diagnóstico que brindó las bases para la configuración clara del punto de partida; es decir, de la situación actual de la localidad y de las tendencias a futuro sin la intervención del plan.

Con respecto a los espacios verdes, el diagnóstico realizado arrojó que existe un déficit importante de estos espacios en la localidad de Mariano Moreno; conclusión que deviene del análisis de la relación superficie total de la planta actual y la proporción de espacios verdes. Asimismo, de los espacios destinados y/o utilizados como espacios verdes actuales, muy pocos se encuentran en buenas condiciones para su uso; bajo un análisis general de la configuración urbana actual, se evidencia la falta de un criterio que establezca una proporcionalidad de espacios verdes en relación a manzanas construidas.

Por otro lado, se procedió a identificar la demanda de suelo para uso recreacional; para ello fue necesario estudiar la composición poblacional en función de las variables denominadas estructurales (constitución actual y tendencias de crecimiento); para lo cual se utilizó información proveniente del INDEC y de las entrevistas a informantes clave.

Los resultados obtenidos de los estudios anteriormente mencionados fueron analizados en relación a la oferta ambiental para uso recreativo. De allí



emergieron como conclusiones significativas que la distribución espacial de los espacios recreativos de la localidad está en desequilibrio; que existe la necesidad de espacios que permitan el encuentro social en una escala barrial y también se evidenció la carencia de espacios cubiertos para el encuentro social de adultos y jóvenes con fines de diversión y esparcimiento. Este último aspecto cobra importancia durante la época invernal ya que las oportunidades recreativas se ven reducidas significativamente generando una deficiencia importante dentro del sistema.

De la misma forma, los estudios relativos a la demanda proyectada al año 2010; (bajo la teoría de dos hipótesis posibles), indicaron que las demandas proyectadas pueden ser satisfechas (en términos de uso de suelo) en relación proporcional a la planta urbana de la localidad, los lotes de suelo vacante y las áreas susceptibles de expansión urbana para los dos escenarios hipotéticos analizados.

Durante la segunda fase del presente trabajo se confeccionaron las propuestas de directrices generales de espacios abiertos y recreativos de la localidad de Mariano Moreno, en consideración de los resultados obtenidos en la primera etapa; necesidades demandadas por los habitantes de las localidades, el análisis de las fuentes generadoras, las factibilidades físicas y oferta recreativa actual.

A partir de la Zona Centro en todos los aspectos anteriormente indicados, se definieron las propuestas de las directrices con el objetivo de compatibilizar las diferentes dimensiones e intereses involucrados; la potencialidad de los recursos ambientales (aptitud para los distintos usos) y las demandas sociales (de suelo para distintas actividades), en una estructura de ocupación y uso que resulte racional, flexible y de clara lectura.

La puesta en consideración de las propuestas confeccionadas con los actores de la comunidad de Mariano Moreno fue sumamente positiva encontrando un acuerdo importante por parte de los concurrentes con las sugerencias presentadas por el equipo consultor.

En la tercera fase se presentaron a consideración de la comunidad los programas y proyectos considerados prioritarios en el marco de las directrices



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

consensuadas. En dicho sentido, los programas generales de acción para la recreación y el esparcimiento de carácter prioritario; identifican al organismo municipal a través de sus dependencias como la fuente promotora básica.

Por otra parte, a los efectos de establecer una organización de los programas, se decidió clasificarlos en dos grandes grupos; los programas que hacen referencia al mejoramiento del espacio abierto público por un lado; y por otro los programas que hacen referencia a los espacios a cielo cubierto.

Sintéticamente se puede decir que dichos Programas Generales de acción contienen propuestas concretas y acciones particularizadas. Se priorizó la generación y consolidación de espacios para el encuentro social que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida urbana, en el marco de la recreación y el esparcimiento. Asimismo, se encuentran en concordancia a los aspectos normativos contenidos en la propuesta del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental para la localidad.

Con respecto a la potencialidad turística del área, se procedió a realizar un diagnóstico relativo a los recursos existentes dentro del ejido municipal. De acuerdo a la caracterización que se pudo realizar de los recursos naturales y culturales identificados, se ubican dentro de los niveles de atraktividad correspondientes a la Jerarquías I; con la excepción del Arroyo Covunco que se identifica dentro de los atractivos correspondientes a la Jerarquía II. En general cuentan con atraktividad sobre la que puede pensarse fortalecer su potencial recreativo-turístico capaz de atraer a los habitantes de las ciudades vecinas. Lo expresado anteriormente indica claramente que cuenta con el potencial de recursos requerido para ser en el futuro un destino turístico regional.

En el marco del Plan Maestro de la provincia del Neuquén 2003-2007, se identifica al Campamentismo, y Agroturismo como productos turísticos asociados a la localidad de Mariano Moreno. Sin embargo, ninguno de ellos se encuentra consolidado como tal; sino que su desarrollo se encuentra en estadio potencial y requieren de la ejecución de distintos tipos de acciones a mediano y largo plazo, tanto de planificación como de gestión, que requieren del esfuerzo



conjunto de los múltiples sectores tanto de la localidad con interrelación a los organismos provinciales.

Asimismo, los estudios realizados por el equipo consultor indican en términos de viabilidad para el desarrollo; que los productos de campamento y agroturismo (en dicho orden) se visualizan con posibilidades de consolidación al corto plazo y mediano plazo. También se ha podido verificar que el turismo es una alternativa concreta y posible a ser abordada como una actividad, bajo la perspectiva de constituirse en un centro de escala.

Un aspecto sustancial que actualmente se constituye como una gran ventaja competitiva es la de un acceso paulatino y organizado hacia la localidad; la estructura vial actual funciona de forma troncal a la localidad resultando fácil identificar las vías de acceso.

Dentro de los programas y acciones prioritarias propuestas; este proyecto incluye para el mediano plazo, la realización de obras que permitan subsanar las deficiencias actuales de acceso, la relocalización de la oficina de informes turísticos, gestión y desarrollo de las zonas para el equipamiento turístico, entre otras acciones articuladas en el marco del programa general.

Como punto de partida para el éxito de los programas es necesario coordinar los mecanismos de comunicación y trabajo integrado entre todas las dependencias relacionadas; como la Dirección de Turismo, Dirección de Deportes, Camping Municipal, Dirección de Cultura, Dirección de Obras y Servicios Públicos, etc. Esto permitirá garantizar el desarrollo, continuidad, programación específica de actividades y/o ejecución efectiva de las mismas maximizando la rentabilidad social de los recursos involucrados en la tarea.

Sin lugar a dudas, la localidad de Mariano Moreno cuenta con una serie de potencialidades que bajo un esquema de autogestión municipal puede en el largo plazo posicionarse en el mercado turístico y regional contando con beneficios significativos para la localidad.



TALLER DE CIERRE CON LA COMUNIDAD Y CON SUS REPRESENTANTES

En particular para esta fase, se ha realizado dos Talleres participativos uno el día 24 de Enero del corriente año, en el que el equipo técnico ha presentado los contenidos del Código de Ordenamiento Territorial, comentando cada uno de los capítulos que conforman el mismo. Este Taller organizado conjuntamente entre el equipo consultor y la Municipalidad de Mariano Moreno, contó con la presencia de ocho personas representantes de diferentes sectores de la comunidad, y funcionarios municipales, miembros del Poder Ejecutivo. El taller donde participaron la totalidad del poder Legislativo de la localidad y el secretario de Gobierno del Municipio fue anterior el día el 14 de Diciembre del 2006. En los talleres se pudo apreciar la voluntad de la comunidad y de los funcionarios de participar del proceso de elaboración y puesta en marcha de la normativa, así como del proceso de gestión ambiental que ella contiene.

Entrevista con la Comunidad

En el taller con la comunidad se realizó en la Municipalidad y se plantearon las consideraciones generales del proyecto de normativas urbano ambientales, a los efectos de generar el intercambio de opiniones se recurrió a un listado de preguntas orientativas y referidas al proyecto en cuestión.

Como generalidad se generó un encuentro ameno e interesante ya que se vislumbraba un interés por los aspectos que proponía el PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL.

A continuación se detalla el temario de encuentro con la localidad

- 1. Identidad de la localidad, pertenencia e ideales**
- 2. Es necesaria otra política de tierras, que debe incluir?**
- 3. Proyectos pendientes**
- 4. ¿Hacia donde va la localidad, cual es su futuro?**
- 5. ¿Es importante iniciar la legislación de orden de la localidad?**



6. **¿Es lógico la caracterización de los distintos sectores de la localidad, barrio, centro comercial y centro cívico cultural?**
7. **¿Incluir en la legislación municipal normas que preserven la calidad ambiental puede demorar o perjudicar el desarrollo de la localidad?**
8. **¿Las áreas paralelas al arroyo Covunco deben ser acondicionadas para evitar su deterioro ambiental?**

En el encuentro participaron por la comunidad de Mariano Moreno

COMUNIDAD DE MARIANO MORENO

Comerciantes	Aurelio Leiva
Iglesia Evangélica	José Leiva
Hospital	Dra. Sabrina Gallo
Grupo Scout	Ana Rodríguez Silvana Benítez Alejandro Alfonso
Recursos hídricos y Producción	Rolando Lagos
Secretario de Gobierno	Luís Cabas

En lo particular cada uno fue respondiendo a la guía punto a punto de la siguiente forma:

Doctora Sabrina Gallo

- 1.- Entendía que la localidad estaba orientada a constituirse en un centro turístico importante y que todo estaba centrado hacia este desarrollo.
- 2.- Que se debería incluir en la política de tierras lugares para que las instituciones puedan ofrecer viviendas, porque es la base para mantener a los profesionales en la zona. Acotaba además que la población comenta que en la segunda plaza de la localidad se debería construir un hospital nuevo.

- 3.- Es necesarios equipo de recolección de residuos. La municipalidad constantemente facilita gente y materiales para que el hospital se mantenga en buen estado.
- 4.- Es necesarios dotar a la localidad de proyectos astronómicos.
- 5.- Es necesario una legislación local.
- 6.- Hay que implementarlo, es necesario y es primordial esta de acuerdo con Silvana Benítez.

Aurelio Leiva

- 1.- Debería crearse un matadero municipal en apoyo al desarrollo turístico.
- 7.- Es necesario una legislación en particular por la venta de alcohol en los comercios.

José Leiva

- 1.- El desarrollo de la localidad esta basado en el turismo y ahora en segundo lugar a la producción
- 2.- La localidad crece y deberían crecer los servicios e instalaciones urbanas
- 6.- se debería incluir en la reglamentación ambiental lo referido a la explotación petrolera
- 7.- Es necesario tener un legislación de transito de la zona, además de adherir a la nacional

Ana Rodríguez

Silvana Benítez

Alejandro Alfonso

- 1.- Como parte de la identidad se debería regular los costos de los ladrillos para evitar tener que comprar fuera de la zona
- 2.- Falta entrega de lotes por parte de la Municipalidad para acceder al programa Adus.



5.- En caso de accidente se debería llamar a la Policía o al Hospital, esto debería estar reglamentado y publicitado.

6.- Hay que implementarlo, es necesario y es primordial, todos deben de estar de acuerdo

7.- Legislar sobre los animales en la vía pública, con penas mas importantes. Necesidad de control de arboles en la vía pública en zona de las inmediaciones del Ejercito

8.- Es necesario proteger sobre todo el área del puente, haciendo hincapié a ambos lados de arroyo, aunque este fuera del ejido urbano de la localidad. Es necesario ampliar el ejido a través del límite departamental.

Rolando Lagos

2.- El municipio debería colaborar con la construcción de las instituciones.

8.- Es necesario proteger el área de la usina vieja. Es necesario que se realicen trabajos en el río para consolidar las costas.

Luis Cabas

1.- La población va comprendiendo el cambio de desarrollo que se opera con el tiempo, si bien antes se apunto a la producción, esta que relegada por el servicio turístico.

2.- El municipio carece de tierras, en estos últimos años se fueron incorporando zonas que rápidamente se urbanizaron y fueron entregadas.

3.- entre los proyectos pendientes se encuentra el gimnasio y el campo de deportes, el proyecto de hostería. A es una realidad el loteo de área de turismo para la radicación de cabañas o instalaciones para hospedaje.

4.-Claramente esta destinada a ser prestadora del servicio turístico.

5.-Es muy necesario porque es la herramienta que tiene el municipio para proteger a la comunidad.

6.-Cada localidad debe tener sus espacio delimitados como tiene una vivienda.

7.- si es muy necesario y no demora el desarrollo, garantizando que el ambiente que hoy disfrutamos podremos tenerlo en el futuro.

8.- si deben ser preparadas para afrontar el futuro desarrollo.

Entrevista con el consejo deliberante

En particular ellos han recabado de los pobladores la firme convicción de establecer el desarrollo de la localidad sobre los fundamentos del servicio turístico regional. En base a ello se deberá legislar en manera precisa sobre aquellas ofertas naturales que hoy se están explotando de manera espontánea y pueden causar un impacto ambiental que puede afectar el crecimiento del turismo.

De las dos reuniones previstas se pudo realizar solamente una con la totalidad de Consejo, en la siguiente participaron tres integrantes del mismo.

En concreto los integrantes son concientes de la importancia del plan para la localidad. Se ha podido extraer las ideas rectoras para con el plan y hay coincidencia con los lineamientos del Ejecutivo en las pautas o proyectos de desarrollo de la localidad.

Los integrantes de Consejo deliberante son:

CONSEJO DELIBERANTE		
Mayoria	Movimiento Popular Neuquino	
	Pte Consejo	Mirta Y. Bella barba
		Norma I. Hanz
		Marcela Maubecin
		Graciela Rodriguez
		Adolfo Araneda
Minoria	Justicilismo	
		Claudio Gonzales Roberto Alarcon



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

BIBLIOGRAFÍA

Región de la Zona Centro – Informe Final - Secretaría de Estado del COPADE

Plan Vial – Obras y Proyectos a Ejecutar – Dirección General de Planeamiento - Dirección Provincial de Vialidad

SIGOTA Sistema de Ordenamiento Urbana Ambiental de la Provincia del Neuquén.

Mapa Geológico de la Provincia del Neuquén. S. M. Nac.- S.G.N. 1995

Estadísticas Hidrológico de la Rep. Argentina 2004 SRRHH - Evarsa

Censo Nacional Económico 2004

GUIA DE PRODUCCIÓN Y TURISMO DE LA PROVINCIA DEL NEUQUEN –Quimey Neuquén – Año 1 – Número 1 Pág. 50 a 55 -

CUADERNILLO DE ASISTENCIA: TURISMO RURAL – Subsecretaría de Turismo – Ministerio de Producción y Turismo – Provincia de Neuquén –

Pagina web www.neuquentur.gov.ar (sección Estepa de los Dinosaurios)

PLAN MAESTRO DE TURISMO 2.003-2.007 – Neuquén, 2.003 – Subsecretaria de Turismo – Ministerio de Producción y Turismo – Provincia de Neuquén. INVERSIONES EN TURISMO. Dirección Provincial de Turismo s.a. Ref 5689.

Oferta de Atractivos Turísticos, Asistencia Técnica, Abril 2006 CFI Copade. Lic. Carolina Trabe

Información Municipio de Mariano Moreno

Información correspondiente a legislación Municipal Vigente.

Consejo deliberante de la Municipalidad de Mariano Moreno

Información correspondiente a encuestas turísticas de origen y destino.

Información relativa a la actividad turística recreativa en el ejido de la localidad, estadística de visitantes, acontecimientos programados, proyectos en ejecución, etc.

15.1.3.5.2.6 USOS														
	Rgm	Rgc	Rgr	Cp	cs	ct	Ppc	Prs	Pgr	Pia	Pra	Pmp	Pt	AR
Lavandería, tintorería (receptoría)	■				■	■			■	■				
CAMPING -									■			■	■	(*)
Lavadero automático, auto servicio (de ropa) -	■	■	■	■	■	■								
Oficina en general. -					■	■	■							27
Asociaciones profesionales. -				■	■	■	■							27
personales directos en general. -				■	■	■	■							
Cementerio parque. -										■				(*)
peluquería, barbería. -	■	■	■	■	■	■								
Playa de estacionamiento. -				■	■	■								
Lavadero de automotores. -					■	■				■				(*)
TRANSPORTES														
Depósitos de mercaderías en tránsito. -						■				■				16
Expreso de carga liviana. -						■			■	■				16
Garaje para camión y material rodante público y privado. -									■	■				27
Garaje para ómnibus y colectivos. -									■	■				
Taller de ómnibus y colectivos. -									■	■				
Terminal de carga por automotor. -						■				■				29
Terminal de colectivos urbanos						■								(*)
Oficina Terminal. De Colectivos Urbanos. -						■								
Granjas. -											■			25
Granja autoconsumo- comp. Vivienda	■	■	■		■	■		■	■		■			29
Horticultura, Fruticultura, Fruticultura. -											■			29
Centro experimental (agropecuario). -											■			29
Industria artesanal agrícola - granjería. -										■				

Talleres artesanales = chocolates - dulces - tejido - cerámica - madera - velas - vidrio - bijouterie - mimbrepía. -

15.1.3.5.3.1 USOS															Estacionam.	C y D
ADMINISTRACION PUBLICA																
Correo Central y/o telégrafo.-															29	1g
Cuartel de bomberos.-															29	
Estafeta postal.-																
Oficina pública descentralizada(Reg. civil, etc.)															1	
Oficina pública.-															1	
Penitenciaría, reformatorio.-															UC	
Policía, Comisaría.-															16	
Policía (Departamento central)															29	
Sucursal de correo y/o telégrafo.-															1	1a
COMERCIO MAYORISTA																
Sin deposito (Exposición y ventas)															(*)	1a
Con deposito (Excepto productos perecederos)															(*)	1c
Con deposito (Productos perecederos)															(*)	1c
COMERCIO MINORISTA																
Antigüedades															11	
Artículos de deportes, armerías, cuchillería, óptica, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales															11	
Bazar, platería, cristalería, arte. de iluminación y del hogar																
Automotores y accesorios, emb. y aviones exp. y vía.-															11	
Automotores y accesorios(Exposición y venta)															11	
Cerrajería.-																
Farmacia.-															11	
Ferretería, herrajes, rep., pinturería, mat. elec., papel pintado.-															11	1a
Florería, semillero, art. para jardinería.-															11	
joyería, relojería.-															11	
Rodados bicicletas y motocicletas.-															11	
Galerías comerciales															16	1g
Gas envasado, distribución hasta 100 Kg.															11	1g
Gas embasado, deposito anexo																
Maquinas, herramientas y motores ind. y agric. (exp. y vía.)																
Maquinas de oficina.-															11	
Materiales de construcción clase I (Exposición y venta)															11	1a
Materiales de construcción clase II (Con dep. s/mat. a granel)															(*)	

15.1.3.5.3.3 USOS

	Rgm	Cpu	Cet	Cp	Cs	Cr	Ct	Cp	Prs	Pgr	Pra	Pla	Pmp	Pt	Pn1	Pn2	Pn3	Pn4	Est	CyD
Cine, Cine teatro, teatro audio.-																			3	
Café concert.-																			3	
Autocine.-																			29	
Circo rodante, parque de diversiones.-																		(*)	3	
Club deportivo con instalaciones al aire libre.-																			29	
Club social y cultural.-																			1	
Exposición galería de arte.-																			7	
Gimnasio natatorio.-																			1	
Jardín zoológico, botánico, acuano.-																			29	
Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias.-																			6	
Museo Clase II, condicionado por el inmueble																				
Planetario																			3	
Templo																			29	
Club de Tiro																		uc		
Club de Golf.																				
Centro de Exposiciones.																			2	
Sala de Entrenamiento																		(*)	27	
DEPOSITO																				
Productos no perecederos																			11	1C
Productos perecederos																			11	1C
EDUCACION																				
Escuela o colegio con internado																				
Escuela diferencial																			15	
Guardería																			14	
Institutos técnicos, academias.																			12	
Institutos de investigación sin laboratorio																			14	
Institutos técnicos, con laboratorio.																			16	
oficina en general.-																				
Primaria/Prescolar																			13	
Secundaria																				
Universidad o superior no universitaria																		(*)	14	

15.1.3.5.3.4 USOS																					
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO.-																					
Centrales y concentraciones telefónicas.-																					
Deposito de agua.-																					
Deposito de gas.(Gasometro)																					
RESIDENCIA																					
Asilo para anciano (Residencia).-																					
Casa de pensión.-																					
Hogar infantil.-																					
Vivienda colectiva.-																					
Vivienda individual.-																					
Complejos residenciales (barrio cerrado)																					
Complejos recreativos, residenciales (club de campo)																					
SANIDAD																					
Casa de reposo y convalecencia.-																					
oficina en general.-																					
Hospital.-																					
Hospital especializado clase II con internación.-																					
Hospital especializado clase I sin internación.-																					
Primeros auxilios, consultorios externos.-																					
Sanatorio para enfermos mentales.-																					
Sanatorio privado.-																					
SERVICIOS																					
Agencias comerciales, empleo, turismo.-																					
Alimentación en general.-																					
Bar, café.-																					
Banco, oficinas crediticias y financieras.-																					
Banco casa central.-																					
Bolsas de valores y comercios.-																					
Copias, reproducciones, fotografía, imprentas.-																					
Estaciones de servicios.-I																					
Garaje comercial (menos de 50coches)																					

15.1.3.5.3.5 USOS																		Est.	C y D
Rgm	Cpu	Cet	Cp	Cs	Cr	Ct	Cp	Ppc	Prs	Pgr	Pra	Pia	Pmp	Prt	Pn1	Pn2	Pn3	Pn4	
Estudios y consultorios profesionales anexo viviendas .																			
Estudios de radios y televisión .																			
Estudios y consultorios profesionales .																			
Fúnebre (Oficina)																			
Fúnebre con depósitos y/o garaje .																			1G
Hoteles y otros lugares de alojamiento, salvo hotel por hora .																			1G
Hotel por hora .																			1A
Laboratorios de análisis no industriales .																			
Laboratorios de análisis industriales .																			
Lavandería, tintorería (receptoría)																			1A
CAMPING .																			1I
Lavadero automático, auto servicio (de ropa) .																			
Oficina en general .																			
Asociaciones profesionales .																			
personales directos en general .																			
Cementerio parque .																			
peluquería, barbería .																			
Playa de estacionamiento .																			
Lavadero de automotores .																			
TRANSPORTES																			
Depósitos de mercaderías en tránsito .																			16
Expreso de carga liviana .																			16
Garaje para camión y material rodante público y privado .																			27
Garaje para ómnibus y colectivos .																			
Taller de ómnibus y colectivos .																			
Terminal de carga por automotor .																			1G
Terminal de colectivos urbanos																			
Oficina Terminal De Colectivos Urbanos .																			
Granjas .																			25
Granja autoconsumo- comp. Vivienda																			29
Horticultura, Fruticultura, Friticultura .																			1G
Centro experimental (agropecuario) .																			
Industria artesanal agrícola - granjería .																			

Talleres artesanales = chocolates - dulces - tejido - cerámica - madera - velas - vidrio - bijouterie - mimbrería .-