

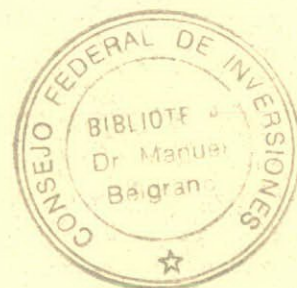
01 F. 331.9  
S11pe  
I

45513  
3462



a Campo

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



Informe Final  
Parte a

**EXPERTO:**

**ARQ GUILLERMO SALUZZI**

**Año 2007  
Provincia del Neuquén**



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUÉN



**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**

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

**GUILLERMO SALUZZI** ARQUITECTO CONSULTOR

**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**

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

**GUILLERMO SALUZZI** ARQUITECTO CONSULTOR

## **INDICE**

### ESTUDIOS PRELIMINARES Y DIAGNOSTICO

1. Recopilación de antecedentes
2. Relevamiento de la localidad
  2. 1 Subsistema natural
    2. 1. 1 Clima
    2. 1. 2 Geología
    2. 1. 3 Hidrológica
    2. 1. 5 Vegetación
    2. 1. 5 Fauna
  2. 2 Subsistema construido
    2. 2. 1. Equipamiento Urbano
    2. 2. 2. Equipamiento Sanitario
    2. 2. 3. Equipamiento Educativo
    2. 2. 4. Servicios de provisión de agua, gas, electricidad
    2. 2. 5. Servicios de recolección de residuos
    2. 2. 6. Sistema cloacal
    2. 2. 7. Servicios de transporte local y regional
    2. 2. 8. Espacios verdes.
    2. 2. 9. Canales de Riego
3. Identificación de factores condicionantes del medio socioeconómico
  3. 1. Servicios turísticos y áreas de recreación.
    3. 1.1. Parque de la Costa.
    3. 1.2. Camping Costa del Sol
    3. 1.3. Otras Atracciones
  3. 2. Producción local y regional.
    3. 2. 1. Agro Turismo
    3. 2. 2. Unidades económicas

4. Planos y mapas de estudio de situación.
5. Entrevistas con informantes claves de la localidad
  5. 1. Entrevistas con el Consejo Deliberante
  5. 1. Entrevistas con la Comunidad
- 6.- Identificación de las demandas de las comunidades
  6. 1.1. Problemas ambientales con origen en el subsistema natural
  6. 1.2. Problemas ambientales con origen en la interrelación entre los subsistemas natural y construido
  - 6.1.3. Problemas ambientales con origen en el subsistema construido
- 7.- Identificación de las demandas de usos del suelo
  - 7.1. Zonas urbanas
    - 7.1.1. Modelo de estudio de densidad.
    - 7.1.2. Modelo de Estudio de Lote y Manzana.
      - 7.1.2.1. lote urbano
      - 7.1.2.2 Manzana Urbana
- 8.- Identificación de la oferta ambiental de la localidad:
  - 8.1. Generalidades
    - 8.1.1. Espacio Urbano
      - 8.1.1.1. Espacio urbano residencial
      - 8.1.1.2. Espacio Urbano Industrial
      - 8.1.1.3. Espacio Urbano Normado RIM 10
    - 8.1.2. Oferta ambiental para el uso recreativo
    - 8.1.4. Espacios rural de uso recreativo espontáneos
    - 8.1.5. Espacio Periurbano
- 9.- Análisis y diagnóstico del marco legal e institucional:
  - 9.a. Leyes nacionales:
  - 9.b. Leyes provinciales:
  - 9.c. Leyes locales
- 10.- Elaboración de las conclusiones de la fase estudios preliminares y diagnóstico.

- 11.- Elaboración de mapas síntesis de escenarios posibles y deseables para el desarrollo urbano ambiental de la localidad
- 12.- Elaboración de acuerdos de escenarios posibles y deseables para la comunidad. acuerdos respecto de escenario temporal del plan
- 13.- ~~Elaboración de directrices urbanas~~ directriz áreas especiales del ejido: áreas de expansión urbana, de equipamientos especiales, de restricción, de usos específicos, de preservación, etc. directriz general de espacios abiertos y para la recreación
  - 13.1. Directrices ambientales urbanas
  - 13.2. Plano de areas generales pta urbana
  - 13.3. Plano de areas generales ejido
  - 13.3. Plano de jerarquizacion vial territorial
  - 13.4. Plano de jerarquizacion vial ejido
  - 13.5. Plano de jerarquizacion vial pta urbana
  - 13.6. Plano de centro y corredores
  - 13.7.1. Plano de areas especiales ruta 22
  - 13.7.2. ~~Plano de areas especiales~~ usina
  - 13.8.1 Plano de areas especiales planata urbana
  - 13.8.2 ~~Plano de areas especiales~~ los hornos
  - 13.9. Plano de areas usos del suelo areas especiales
  - 13.10 Plano de existencias y ampliaciones

## 1.- Recopilación de antecedentes

El asentamiento del RIM 10 de Covunco Centro, en el año 1937, generó los primeros arraigos poblacionales alrededor de las fortificaciones militares enclavadas en el oasis valletano distante a 20 Km. al norte de la ciudad de Zapala por la Ruta Provincial N° 14. El Decreto Presidencial N° 102.660 certificó su nacimiento el 10 de octubre de 1941, asignándole el nombre de Mariano Moreno a la antigua Colonia Agrícola Pastoril.

En el mes de noviembre de 1985, la localidad de Mariano Moreno dejó de operar como Delegación de la Intendencia de Zapala y logró conformar su Municipalidad de Tercera Categoría, siendo el Primer Presidente de esa Honorable Comisión Municipal el Sr. Osvaldo Ricardo Funes. En el año 1999 la localidad inicia una nueva faceta institucional como municipio de Segunda Categoría, después de que la Legislatura neuquina aprobara la Ley 2165.

En 1999 los pobladores eligieron por primera vez a un intendente, Ramón Zúñiga, a través del voto directo, para iniciar una nueva faceta institucional como municipio de segunda categoría. Hoy en día, Mariano Moreno cuenta con una población de 4.000 habitantes y su ejido municipal una superficie de 8.000 hectáreas..

El Arroyo Covunco ("aguas calientes", en dialecto mapuche) divide a la Colonia Agrícola Pastoril en dos franjas, usándose para las actividades agrícolas solamente la ubicada a su derecha y en la que antiguamente se construyeron los canales de riego con sus respectivas obras accesorias. En la actualidad el sector agropecuario es atendido por tres organismos de significativa importancia: Delegación de Agricultura y Ganadería, Delegación de Recursos Hídricos y la Asociación de Fomento Rural.

Entre los años 1937 y 1942 se construyeron los canales de riego con sus respectivas obras accesorias. A partir de entonces, las chacras han abastecido la demanda de frutas y verduras de los mercados zapalinos, estableciendo un circuito económico muy favorable. Desde los primeros tiempos

se han realizado cultivos de papa, trigo, maíz y forrajes, revelando excelentes condiciones del suelo y clima del valle.

Su anterior denominación era Covunco Centro por encontrarse emplazada sobre una margen de la parte central del Arroyo

El Fortín COVUN-CO, donde el 21 de Mayo de 1879 el grueso de la IV División del Ejército acampó. Se ubicaron sobre la confluencia del Arroyo Covunco con el Río Neuquén. La presencia del Ejército en este punto de la frontera Oeste significaba el avance de la civilización. Consecuentemente en 1882 el Fortín Covunco se asentaría definitivamente en el desierto del Neuquén Central.

Actualmente, se asienta sobre el Fortín, el Regimiento 10 de Infantería de Montaña pero en aquel momento dio seguridad a la población nativa y permitió el asiento del colono venido de otras provincias y de inmigrantes el lugar donde se encontraba el Fortín. Al crearse el Territorio Nacional del Neuquén, esas tierras se convirtieron en una colonia pastoril, las que por decreto del Poder Ejecutivo Nacional firmado por el Presidente Ramón Castillo, se fijó con el nombre de Mariano Moreno al centro urbanizado de la colonia pastoril.

Se destaca como principales actividades económicas, la producción de ladrillos, la producción agrícola ganadera y los servicios de asistencia al turismo.

La población piensa que uno de los factores esenciales de crecimiento es la de afianzar el turismo, aprovechando el aporte de contingentes espontáneos de las ciudades de la región. La pileta y la habilitación de nuevos espacios de campamento, le dan hoy una nueva fisonomía a la localidad y marcan un aporte a la actividad turística.

Relevamientos de la Información de Organismos Oficiales

Gobierno de la Pcia. de Neuquén

Información cartográfica localidad de Mariano Moreno – Dpto. Zapala –  
Información fotográfica.

Dir. Gral. De Catastro Provincial.

Información correspondiente a medios de Transporte regional.

Dir. Prov. De Transporte

Información correspondiente a Servicio de agua potable y Sistema de Saneamiento.

Ente Provincial de Agua y Saneamiento. (E.P.A.S)

Información correspondiente a Servicio de electrificación regional y urbana.

Ente Provincial de Energía del Neuquén (E.P.E.N)

Información correspondiente a Actividades Productivas en Mariano Moreno

Subsecretaría de Producción Pcia. de Neuquén.

Dirección Provincial de Estadísticas y Censos.

La información correspondiente a estadísticas poblacionales de la localidad de Mariano Moreno con el objeto de poder establecer las tendencias y proyecciones a futuro de la localidad.

Información correspondiente a Estadísticas de población/ Vivienda / Actividades económicas.

Subsecretaría de Turismo de la Municipalidad de Mariano Moreno

Información relativa a estadística de visitantes a la zona, productos turísticos y registro de habilitaciones para el ejercicio de la actividad.

Sistema de Información Geográfica y Territorial Ambiental. Gis formato Arc View.

Dir. Gral. De Catastro Provincial

Mapa Geológico y de Recursos Minerales de la Provincia de Neuquén. 1995. Descripción Geológica del área.

Oferta de Atractivos Turísticos, Asistencia Técnica, Abril 2006 CFI Copade. Lic. Carolina Trabe

## Antecedentes Legislativos del Plan De Ordenamiento Territorial de la Localidad de Mariano Moreno

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.

Información acerca de proyectos que se encuentran en carpeta para su gestión y posterior ejecución.

Información catastral de la localidad. Contenidos gráficos, escritos, estadísticos, etc.

Información actualizada de redes de infraestructuras de servicios. Infraestructuras de consolidación de vía pública (pavimento, desagües, etc.).

Información acerca de actividades productivas, emprendimientos actuales vinculados a la producción. Localización, estado de los mismos, etc.

## **2. Relevamiento de la localidad**

### **2. 1 Subsistema natural**

#### **2. 1. 1 Clima**

El clima de la Provincia del Neuquén está condicionado por la presencia de la Cordillera de los Andes. Su altura y dirección meridional obstaculizan el tránsito de las masas de aire con alto porcentaje de humedad provenientes del Oeste, determinando valores disímiles de precipitación a uno y otro lado de la misma. Esta barrera orográfica circunscribe la distribución de las lluvias, produciendo una marcada disminución de las mismas, las que varían desde O a E de 2500 mm. a 100 mm anuales.

La zona que nos ocupa se ubica entre las isoyetas de 250-100 mm, con un máximo de 40 días anuales con precipitaciones superiores a 1 mm. La variación estacional de las lluvias tiene un período de máxima entre Mayo y Agosto, con picos en Junio, coincidente con el período de menos temperatura, mientras que las más bajas se ubican entre Octubre y Diciembre. En el período Mayo - Agosto e incluso hasta Septiembre son comunes las precipitaciones en forma de nieve.

Las temperaturas del verano oscilan entre 18° y 22° C (temperatura media de Enero), mientras que en el invierno varían de 4° a 6° C (temperatura media de Julio). Estos valores determinan un clima árido de Estepa Patagónica para el sector Oeste y semiárido para el Este. Caracterizándose el área por poseer un clima seco, con lluvias inferiores al límite de sequía. La continentalidad se pone de manifiesto en la gran amplitud térmica anual y en las heladas diarias o casi diarias.

Teniendo en cuenta los valores máximos de evaporación del suelo y plantas, el déficit más marcado de agua se acentúa en los meses de Octubre a Marzo, época de desarrollo de casi todas las especies cultivadas y, por lo tanto, de mayor consumo de agua.

En síntesis, el incremento de temperatura y decrecimiento de las precipitaciones se experimenta desde el Oeste hacia el Este y, como exponente de un clima árido, la relación precipitación - evaporación es inferior a 1: caracterizándose el área por el carácter alóctono de la mayoría de sus ríos y por sus escasos afluentes autóctonos.

### **2. 1. 2 Geología**

#### **Suelos**

El factor climático ha sido uno de los responsables más directos de la diferenciación de suelos. Las terrazas fluviales antiguas están cubiertas por sedimentos arenosos y areno - limosos, aluviales y coluviales. A partir de estos sedimentos se han formado suelos sin diferenciación de horizontes, de texturas gruesas, baja retención de humedad, baja fertilidad y erosionables, clasificados como pardo grises, pardo rojizos y regosoles desérticos.

En el valle del Arroyo Covunco, los suelos dominantes son profundos, superando holgadamente el 1.50 mts. de espesor y el horizonte superficial es de muy escaso desarrollo (torriortentes). Poseen texturas gruesas, franco arenosa a areno-franca y son débilmente estructurados. El contenido en carbonato de calcio es bajo a lo largo de todo el perfil (ente 2 y 7%) y carecen con frecuencia de niveles tóxicos salino-sódicos. También encontramos suelos que poseen texturas gruesas a muy gruesas (a menudo arenosas), son débilmente calcáreos y no presentan altos niveles en sales solubles y sodio intercambiable. Son profundos (más de 1.40 mts.) excesivamente drenados, con baja capacidad de retención hídrica y baja capacidad de provisión de nutrientes. En algunos sectores poseen hasta un 10% de fragmentos gruesos.

En cuanto a algunos sectores se encuentra asociado a las planicies volcánicas y campos basálticos, los suelos se caracterizan por una secuencia de horizontes que yacen en discontinuidad respecto de la roca basáltica subyacente. Poseen texturas gruesas a menudo franco arenosos con abundantes fragmentos

gruesos y pedregosidad tanto en profundidad como en superficie. Son muy someros (menos de 50 cm. de espesor), de muy débil agregación. Poseen muy bajo contenido de materia orgánica (menos del 1%), su capacidad de intercambio catiónico es baja, se hallan plenamente saturados y su reacción es neutra a ligeramente alcalina. Su contenido de carbonato de calcio es muy bajo.

Se encuentran también Paleorgides petrocálcicos, cuyo rasgo distintivo es la presencia cercana a la superficie de acumulación de arcillas y por debajo de él una fuerte acumulación calcárea cementada. También poseen detritos rocosos de uno o dos cm. de diámetro que cubren parcialmente su superficie.

Otro tipo de formación que se encuentra en el área son las mesetas basálticas, en las que conceptualmente no existen suelos, pudiendo mencionarse sólo algunos perfiles muy someros, pedregosos denominados Litosoles. Las mesetas basálticas constituyen verdaderos oasis en este paisaje semiárido por su relación con los mallines (término local con el que se designa a las praderas) y céspedes muy densos y verdes que interrumpen los tonos amarronados del semidesierto.

## Geología

El área está constituida por entidades mesozoicas plegadas y fracturada intensamente. Corresponde a un antiguo geosinclinal en el que se ha acumulado durante el Jurásico y Cretácico depósitos continentales y marinos. Los movimientos patagónicos acaecidos durante el Cretácico Superior elevaron el área y las áreas adyacentes, desvinculando a la provincia de Neuquén de las transgresiones pacíficas y plegaron los depósitos mencionados.

Específicamente en el dpto. Zapala, las rocas más antiguas identificadas corresponden a granitos que luego son cubiertas por vulcanitas de Edad Triásica ubicadas en el extremo sur oriental del departamento.

Por otro lado, el Jurásico está presente con sedimentitas marinas hasta litoral, de gran distribución areal en el S del departamento asignadas al Grupo

Cuyo. Dentro de este grupo se han identificado la Formación Sierra de Chacaico, Formación los Molles, Formación Lajas y Formación Tábanos.

El Grupo Mendoza cubre a las unidades anteriores con una buena exposición de las unidades al NO y S del departamento. Está integrado por la Formación Tordillos y Vaca Muerta del Jurásico Superior. Con posterioridad se encuentran las sedimentitas de la Formación Agrio, completando el registro del Grupo Mendoza.

Los depósitos Jurásicos están bien representados en el S del departamento Zapala por afloramientos de sedimentitas marinas, mixtas y continentales. Su distribución está ligada a lineamientos estructurales como el anticlinal Cerro Granito-Picún Leufú y su continuidad hacia el O sobre el curso medio y superior del Arroyo Picún Leufú y el curso medio del Arroyo Covunco. Litoestratigráficamente, el Jurásico está compuesto por el Grupo Cuyo, Lotena y la parte inferior del Mendoza.

También, en el curso medio del Arroyo Covunco, en proximidades de la Ruta Nacional N° 22, existen pequeños asomos de la Formación Lajas.

Bajo la denominación de Formación Tábanos, se asigna a un conjunto de calcáreos y evaporitas ubicados en la parte central de la cuenca neuquina y que constituyen la etapa póstuma de la sedimentación del Grupo Cuyo. Esta unidad está circunscripta a la margen derecha del Arroyo Covunco y Ruta Nacional N° 22 y está representado por calizas oolíticas pardas, la sección media por pelitas rojas y la sección superior por calizas pardo claras con fino bandeado (posibles estromatolitos).

La Formación Tábanos se apoya sobre niveles con fauna de amonites del Caloviano Inferior a Medio y es cubierta por sedimentitas con fauna del Caloviano Medio-Superior.

Bajo la denominación de Grupo Lotena, se agrupa a un conjunto de sedimentitas clásticas, carbonáticas y evaporíticas de origen marino. Su Formación es reconocida en el Arroyo Covunco y Ruta Nacional N° 22, representando esta localidad el extremo occidental de la Sierra de la Vaca

Muerta. En cuanto al contenido Paleontológico se describen faunas de foraminíferos, ostrácodos, holoturoides y radiolarios.

Enmarcado en el Jurásico Superior-Cretácico, el Grupo Mendoza agrupa un conjunto de sedimentitas continentales a marinas que se apoyan en discordancia sobre el Grupo Lotena y son cubiertas por los depósitos del Grupo Rayoso.

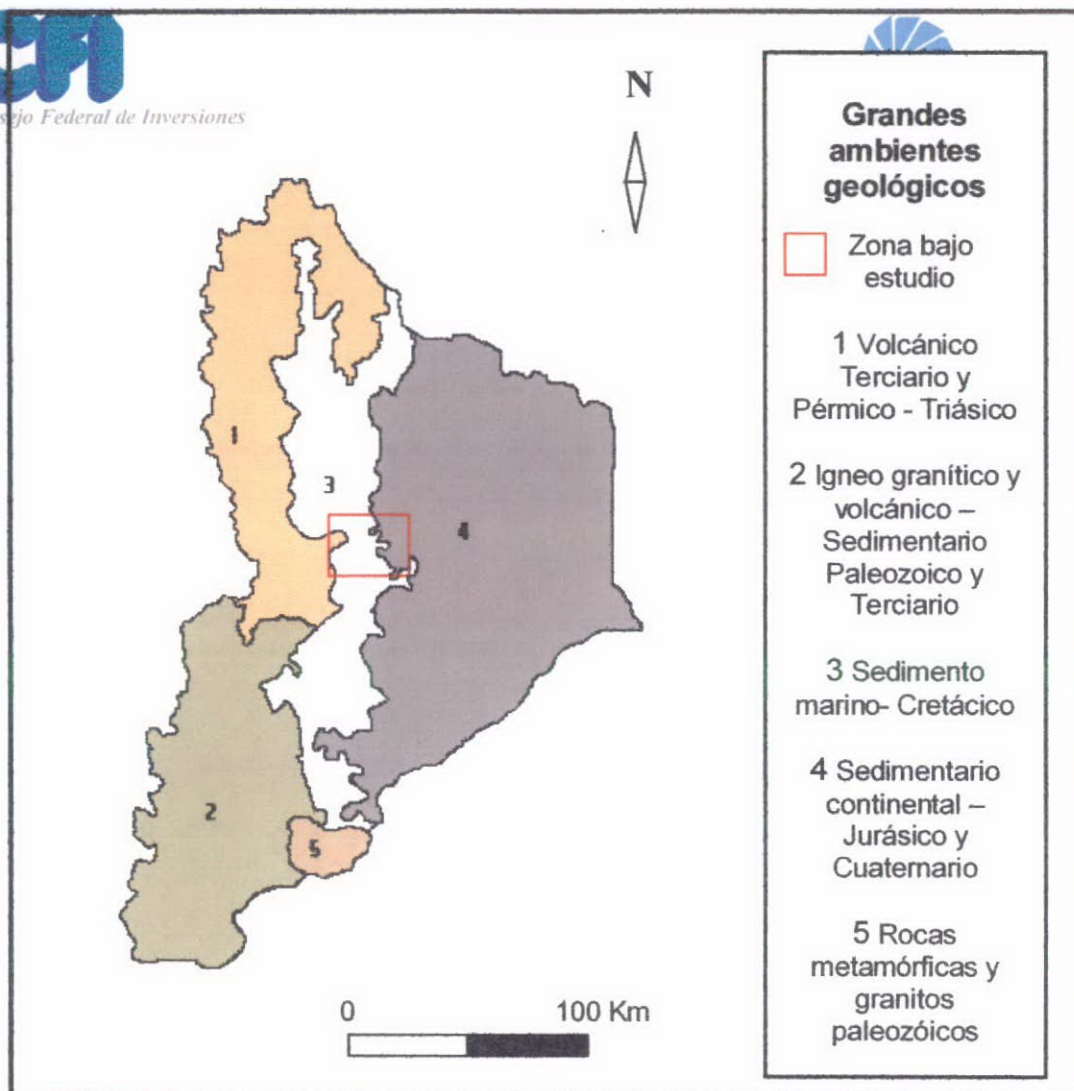
El Grupo Mendoza está integrado en orden ascendente por las Formaciones Tordillos, Picún Leufú, Mulichinco y Agrio.

Formación Tordillo: los afloramientos más importantes se ubican en el extremo NO del departamento en el perfil del Arroyo Covunco y Ruta Nac. N° 22.

Formación Picún Leufú: afloramientos de importancia se encuentran en inmediaciones de la Ruta Nacional N° 22, arroyo Covunco y Ruta Provincial N° 13, quedando como centro geográfico el cerro Pichi Moncol. Entre los fósiles se encuentran cefalópodos, bivalvos trigónidos, equinodermos, corales, vermes, foraminíferos y ostrácodos.

Enmarcado en el Cenozoico – Paleógeno, la Formación La Bardita, aparece dentro del ambiente basáltico, en el camino que va entre Zapala y Portada Covunco.

También se incluye en esta formación al Cerro Encaramado con afloramientos de areniscas conglomerádicas, tobáceas y tobas blanquecinas. El mismo también presenta yeso en su estructura.



Fuente: Ministerio de Producción y Desarrollo de la Provincia del Neuquén, Dirección Provincial de Minería del Neuquén y Secretaría Nacional de Minería.

### 2. 1. 3 Hidrología

El sistema hidrográfico está integrado por cursos de agua permanentes y temporarios. Dentro de los permanentes, se encuentra el Arroyo Covunco tiene su origen en vertientes ubicadas en el borde de los escoriales basálticos y se constituye como un importante afluente del Río Agrio, al Norte de la ciudad de Zapala. Realiza un recorrido de aproximadamente 100 km. de O a NE, formándose por la unión de los arroyos La Lechera y Primero Pinos, que recogen las aguas de las pendientes orientales de los Cerros Palau Mahuida, Atravesada y Carreri. El mismo presenta un caudal promedio de  $7 \text{ m}^3/\text{sg}$  (período 1953-1987), con un máximo promedio de  $10,56 \text{ m}^3/\text{sg}$  en noviembre y un mínimo de  $3.19 \text{ m}^3/\text{sg}$  en marzo.

El nombre del Arroyo, Según Aníbal Namuncurá, es COÚN CO, que significa AGUA CON SALIVA porque su superficie se caracteriza por presentar abundantes burbujas, semejantes a las de la saliva. Según la mayoría de los autores, el topónimo significa AGUA CALIENTE, pero la realidad no confirma esta acepción en el arroyo de esta región.

Por otro lado, los cursos temporarios se desarrollan principalmente hacia el Arroyo Covunco y van a desaguar a bajos sin salidas que se ubican entre los 600 y 700 m.s.n.m. A estos bajos confluyen cursos de agua temporarios cuyo origen se encuentra en las bardas aledañas. Los mismos son alimentados por aguas pluviales y sus cauces están labrados en sedimentitas areno-arcillosas del Grupo Neuquén. Algunos de estos bajos suelen constituir barreales permanentes debido a que su sustrato es impermeable (constituido por arcilitas).

También cabe mencionar la presencia de distintas lagunas y cursos de aguas temporarios que dependen de las lluvias que habitualmente caen en otoño y en invierno. Cuando estas precipitaciones se producen, se suelen desarrollar escorrentías de tipo torrencial..

Respecto a las lagunas, existen algunas en el área de pequeña magnitud como la Laguna La Solitaria. A su vez, pequeñas aguadas y vertientes de escaso caudal también abastecen los diversos puestos de pobladores en toda el área.

Como consecuencia de las características hidrometeorológicas descriptas, se denota que el recurso hídrico fundamental es el subterráneo.

Las sedimentitas falladas y plegadas del geosinclinal andino mesozoico no permiten el desarrollo de un acuífero continuó. Las formaciones están constituidas en buena parte por sedimentos marinos de baja permeabilidad y si existieran bancos permeables los acuíferos, casi siempre serían de agua inepta. En las formaciones continentales se puede encontrar agua de cierta aptitud.

El agua precipitada sobre grandes mesetas basálticas se infiltra en grietas, fisuras y diaclasas de la roca, alcanzando niveles inferiores a la base de la colada basáltica para formar acuíferos que se presentan conforme a las características del relieve prebasáltico y de la permeabilidad de la roca

subyacente. El agua que circula debajo del basalto da origen a vertientes en los bordes de la colada y constituyen los conocidos mayines.

### **2. 1. 5 Vegetación**

Dentro del área bajo estudio encontramos dos, de las siete provincias fitogeográficas que componen el total de la región Patagónica. Las mismas son la provincia de Monte y la denominada Patagónica.

Respecto de la primera de ellas, se desarrolla ocupando la parte occidental de Neuquén. La formación vegetal que predomina es la estepa arbustiva, con especies adaptadas a la sequía y a los vientos. También se presentan estepas de caméfitos y herbáceas. Por la extensión y heterogeneidad de ambientes y climas se reconocen seis distritos, siendo sus especies características las siguientes: *Mulinum spinosum* (neneo), *Trevoa patagonica* (malaspina), *Nassauvia axilaris*. *Chuquiraga avellanadae* (quilembai), *Nassauvia glomerulosa* (colapiche), *Junellia tridens* (mata negra), *Festuca pallescens* (coirón blanco), etc. Entre la especies herbáceas prevalecen gramíneas duras, como el coirón. En los valles y cañadones la composición florística varía con la disponibilidad de agua y las características del suelo, los fondos húmedos generalmente están cubiertos por praderas densas de gramíneas. En los mallines se desenvuelve una comunidad integrada por Junquillos, Lletas, *Festuca* y Trébol. Por su composición y el alto grado de cobertura, son preferidas para la explotación ganadera, habiéndose comenzado la fertilización de las mismas para aumentar su producción. Asimismo, el Coirón Chico y el Tomillo cubren las mesetas y cerros de basalto entre los 700 y 1.000 m.s.n.m. Otras especies características son Uña de Gato y Coirón Amargo y cubriendo los mallines se encuentran Cortadera araucana y Coirones.

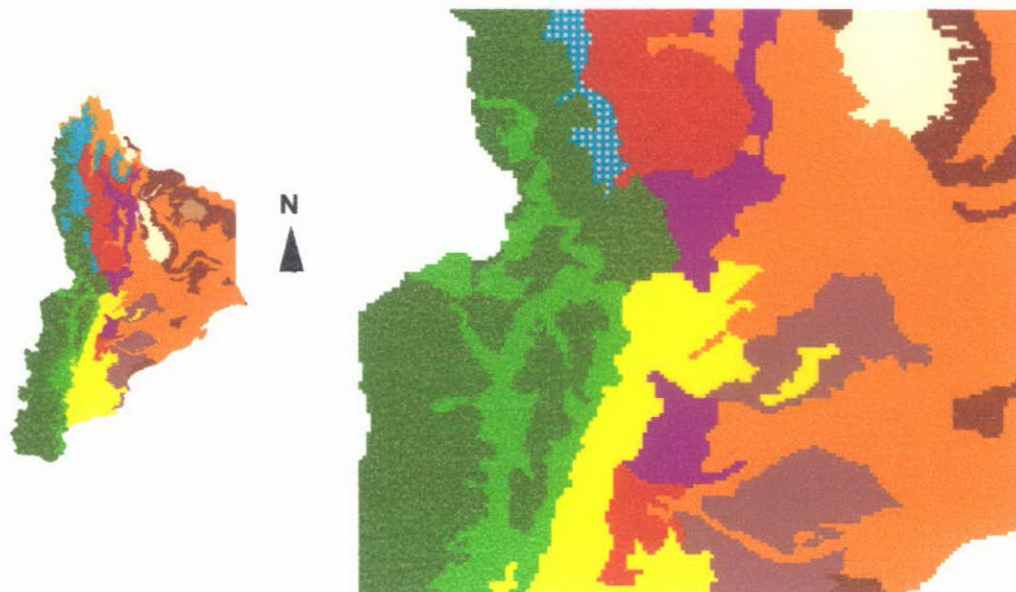
Por otra parte, el sector oriental está dominado por la Provincia Fitogeográfica de Monte, cuyas especies predominantes son las arbustivas














xerófilas, sammófilas o halófitas. Solamente en las márgenes de los ríos se encuentran especies higrófilas. Las plantas están adaptadas para sobrevivir a las frecuentes sequías: presentan tallos o aparatos subterráneos para almacenar agua y hojas carnosas para acumularla. La mayoría pierde las hojas o reduce su tamaño para disminuir la superficie transpirante. También se da la presencia de efímeras que pasan la estación desfavorable (seca) en forma de semilla y germinan y se desarrollan en cuanto las condiciones de humedad lo permiten. Las especies características forman una estepa arbustiva rala y son las Jarrillas (*Larrea divaricata*, *Larrea cuneiforme* y *Larrea nitida*), acompañadas por otras especies arbustivas y diversas hierbas que crecen en épocas propicias. Las especies arbóreas, solamente pueden vivir a orillas de los ríos o cursos de agua. El *Salix humboldtiana* (saúce criollo) es la principal especie de este tipo. Otras especies presentes son: *Monttea aphylla* (matasebo), *Prosopis alpataco* (alpataco), *Bougainvillea spinosa* (monte negro). La Jarilla, Algarrobo, Zampa y gramíneas anuales se presentan en las zonas de llanuras y mesetas, en tanto que en la zona de médanos abunda el Olivillo.

Por sus condiciones naturales, esta provincia fitogeográfica permite al hombre desarrollar la ganadería sólo en forma extensiva, mientras que las actividades agrícolas se realizan bajo riego en los valles de los ríos y cursos de agua.

En síntesis, la superficie está cubierta por arbustos ralos, a veces asociados con escasas gramíneas a pie de planta y pequeñas cactáceas. La altura y densidad de los arbustos, de carácter halófilo, xerófito, psamófilo y la cantidad de especies asociadas naturalmente, varía de un lugar a otro pero siempre se trata de variaciones relativas e insuficientes para alterar la gran monotonía del paisaje. El grado de cobertura del suelo es pequeña, quedando un gran porcentaje al descubierto.

## Mapa N° 9: Regiones fitogeográficas del Área de estudio



-  De los bosque y matorrales de *Nothofagus antarctica*, *Nothofagus dombeyi*, *Nothofagus obliqua*, *Nothofagus nervosa*, *Araucaria araucana*, *Lomatia irsuta*, *Diostea juncea*, *Schinus patagonicus*, *Chusquea culeou*, *Poa* spp. *Festuca pallenscens* y *Juncus balticus*
-  De los semidesiertos y estepas arbustivas de altura
-  De las estepas gramíneas de *Festuca pallenscens*, *Stipa speciosa* var. *major* y *Poa ligularis*, con abundancia de mallines de *Juncus balticus* e ingreso de matorrales de galerías de *Maytenus boaria*.
-  De las estepas gramíneas de *Festuca* spp. y *Poa* spp. con *trevoa patagonica* y *Milinum spinosum*.
-  De las estepas arbustivo – gramíneas de *Milinum spinosum* con *Nassauvia glomerulosa*, *Adesmia campestris*, *Colliguaya integerrima*, *Stipa speciosa* var. *major*, *Stipa* spp., *Festuca pallenscens*, *Festuca argentina*, *Cortadeira* spp. y *Distichlis* spp.
-  De las estepas arbustivas – gramíneas de *Trevoa patagonica*, *Stipa* spp. y *Mulimum spinosum*.
-  De las estepas sub – arbustivas de *Grindelia chiloensis*, *Senecio* spp. y *Cassia kurtzii*.
-  De las estepas sub – arbustivo – gramíneas de *Poa* spp. y *Acantholippia seryphioides*.
-  De las estepas arbustivas medias con *Atriplex lampa*, *Larrea divaricata*, *Larrea cuneifolia*, *Suaeda divaricata*, *Haplopappus pectinatus* y *verbena seriphioides*.
-  De las estepas arbustivas bajas a medias de *Trevoa patagonica*, *Fabiana imbricata*, *Mulimum spinosum*, *colliguaya integerrima* y *Nassauvia axilaris*.
-  De las esteaps sub – arbustivas de *Grindelia chiloensis*, *Senecio filaginoiodes*, *Verbena connectibracteata*, *Mulimum spinosum* y *Stipa* spp.
-  De las estepas arbustivas bajas con *Larrea nitida*, *Colliguaya integerrima*, *Senecio filaginoiodes*, *Verbena juncea* y *Stipa* spp.
-  De las estepas arbustivas medias a altas de *Larrea divaricata*, *Larrea cuneifolia*,

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

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda, Subsecretaría de Estado de Recursos Naturales. Estudio de la vegetación natural de la provincia de Neuquén – Tomo I – 1982.

### **2. 1. 5 Fauna**

Coincidente con el punto anterior, en donde se expusieron las dos provincias fitogeográficas que ocupan el área, se encuentran similares (Monte y Patagonia) para el caso de la fauna:

La Provincia del Monte, presenta una especie de cuña que penetra en el centro y Este de Neuquén, permitiendo la llegada desde el norte de especies de linaje chaqueño que pueden ingresar en la Patagonia a través de este corredor.

Muchas especies animales del monte presentan adaptaciones a las extremas condiciones de aridez del área. Este es el caso de especies corredoras, de colores crípticos, cavícolas y de hábitos crepusculares o nocturnos. Dentro de los mamíferos más característicos que se encuentran presentes en la porción del monte que ingresa a la Patagonia, se pueden citar felinos como el Gato montés (*Oncifelis geoffroyi*), el Gato de los pajonales (*Oncifelis colocolo*) y el puma (*Puma concolor*); especies de marsupiales como la Comadreja overa (*Didelphis albiventris*) y la Marmosa común (*Thylamys pusillus*); los murciélagos Orejón grande (*Histiotus macrotus*), Orejón chico (*H. Montanus*), Murciélago común (*Myotis levis*) y Moloso común (*Taradira brasiliensis*); los zorros, como el Zorro gris (*Pseudalopex griseus*) y el colorado (*P. culpaeus*), el Hurón menor (*Galictis cuja*) y el Hurón patagónico (*Lyncodon patagonicus*), los zorrinos común (*Conepatus chinga*) y patagónico (*C. Humboldtii*) y el Guanaco (*Lama guanicoe*). Dentro de las especies de roedores se destacan la Mara (*Dolichotis patagonum*), el Vizcachón (*Lagidium viscacia*), el Cuis chico (*Microcavia australis*), el Tuco-tucos (*Ctenomys mendocinus* y *C. sericeus*) y cricétidos como el Ratón oliváceo (*Abrothrix olivaceus*) y el Pericote común (*Graomys griseoflavus*). Por su parte, los armadillos están representados por el Peludo (*Chaetophractus villosus*) y el Piche patagónico (*Zaedius pichiy*).

Entre las aves predominan como representativas la Martineta común (*Eudromia elegans*), el Loro barranquero (*Cyanoliseus patagonum*) y el Gallito arena (*Telodromas fuscus*).

Entre los reptiles se hallan algunas serpientes venenosas como la Yará o víbora de la cruz (*Bothrops alternatus*), la Coral (*Micrurus pyrrhocryptus*), así como la Culebra de las conejeras (*Philodryas trilineatus*) y otras como *Liophis sagittifer* y *Elapomorphus spegazzinii*. Se encuentran también numerosas especies de lagartijas, de los géneros *Leiosaurus* y, particularmente, *Liolaemus*, algunas especies de geckónidos del género *Homonota* y la iguana colorada (*Tupinambis rufescens*). Entre los batracios se pueden citar especies de los géneros *Leptodactylus* y *Pleurodema*.

Dentro de la Provincia Patagónica, que ocupa la parte occidental de Neuquén y en donde se presentan condiciones climáticas extremas, es importante aclarar que es posible encontrar un importante número de especies animales, esencialmente corredoras y cavícolas, tanto en mamíferos como en reptiles y en parte de las aves presentes.

Como parte de los mamíferos más característicos se encuentran la Comadreja patagónica (*Lestodelphis halli*), los murciélagos, como el Oreja de ratón del Sur (*Myotis chiloensis*), Orejón chico (*Histiotus montanus*), Orejón austral (*H. magellanicus*) y Moloso común (*Tadarida brasiliensis*), los zorros gris (*Pseudalopex griseus*) y colorado (*P. culpaeus*), el Hurón menor (*Galictis cuja*) y el Hurón patagónico (*Lyncodon patagonicus*). Asimismo, se hallan el Gato montés (*Oncifelis geoffroyi*), el Gato de pajonal (*O. colocolo*), el Guanaco (*Lama guanicoe*); roedores tales como la Mara (*Dolichotis patagonum*), los Vizcachones (*Lagidium viscacia* y *L. wolffsohni*), los Tuco- tucos patagónico (*Ctenomys haigi*), los de vientre blanco (*C. colburni*) y el enano (*C. sericeus*), la Rata conejo (*Reithrodon auritus*), la Laucha de cola larga (*Eligmodontia typus*), el Pericote panza gris (*Phyllotis xanthopygus*), el Colilargo común (*Oligoryzomys longicaudatus*), el Ratón patagónico (*Akodon iniscatus*), el Cuis común (*Galea*

musteloides) y el Cuis chico (*Microcavia australis*) y los armadillos *Chaetophractus villosus* y *Zaedus pichyi*.

De la numerosa lista de aves presentes, se destaca, en primer lugar el Choique (*Pterocnemia pennata*), ave corredora cuyo plumaje se mimetiza con la vegetación esteparia y la Martineta (*Eudromia elegans*) y el Keu patagónico (*Tinamotis ingoufi*). Otras especies típicas son los patos como el Austral y el Cabeza blanca (*Tachyeres patachonicus*, *T. pteneres* y *T. leucocephalus*), los Cauquenes común y real (*Cloephaga picta* y *C. poliocephala*), los patos zambullidores chico (*Oxyura vittata*) y grande (*O. ferruginea*), los Cisnes de cuello negro (*Cygnus melancoryphus*) y blanco (*Coscoroba coscoroba*), los Macáes plateado (*Podiceps occipitalis*), común (*P. rolland*) y tobiano (*P. gallardoi*) y el Huala (*P. major*), el Macá tobiano (*P. gallardoi*). También se encuentran la Gallineta común (*Rallus sanguinolentus*), las Gallaretas chica y de ligas rojas (*Fulica leucoptera* y *F. armillata*).

Entre las rapaces se destacan el Aguila mora (*Geranoaetus melanoleucus*), el Chimango (*Polyborus plancus*), el Aguilucho común (*Buteo polysoma*), el Aguilucho cola rojiza (*B. ventralis*), el Halconcito común (*Falco sparverius*) y el Halcón peregrino (*F. peregrinus*). Se encuentran también la Torcaza (*Zenaida auriculata*), el Atajacaminos ñañarca (*Caprimulgus longirostris*) Calandria patagónica (*Mimus patagonicus*), Cachirla común (*Anthus correndera*), Misto (*S. luteola*), Chingolo común (*Zonotrichia capensis*) y Ratona común (*Troglodytes aedon*). Entre los reptiles y anfibios se hallan algunas serpientes venenosas como la Yarára ñata (*Bothrops ammodytoides*), la Coral (*Micrurus phyllorhynchus*), la Culebra Liophis sagittifer, así las lagartijas *Homonota darwini*, *Liolaemus boulengeri*, *L. kingi kingi*, *L. lineomaculatus* y *Diplolaemus darwini*, la Ranita del Somuncurá (*Somuncuria somuncurensis*), el Sapo (*Pleurodema bufonina*), el Sapito de meseta (*Atelognathus praeasalticus praeasalticus*) y el Sapito de Somuncurá (*Atelognathus reverberii*).

Por último, puede identificarse como fauna ictícola en la zona bajo estudio, a una comunidad de peces que posee muy baja riqueza de especies

autóctonas, por el paleoendemismo de sus grupos más representativos y por el relicto de la ictiofauna brasílica. Los peces autóctonos están representados por unas pocas especies, de las cuales revisten importancia económica el pejerrey patagónico (*Odontesthes hatcheri* u *O. Microlepidotus*, o *Patagonina hatchery*), la perca o trucha criolla (*Percichthys trucha* y *Percichthys colhuapensis*). Por otro lado, existen peces introducidos, que corresponden a especies del hemisferio norte, siendo los más ampliamente distribuidos, aquellos que pertenecen a la familia Salmonidae.

## **2. 2 Subsistema construido**

### **2. 2. 1. Equipamiento Urbano**

La estructura urbana de la localidad proviene del tradicional damero instaurado por la colonización española. En este caso es lineal pues se genera entre el Arroyo Covunco y la barda afirmada por un canal de riego, sobre la margen S.O. del valle homónimo del arroyo

Sus cuadras son irregulares, encontrando quizás justificación para respetar los cauces aluvionales provenientes de la barda, frecuentes desde los tiempos de la constitución del pueblo,

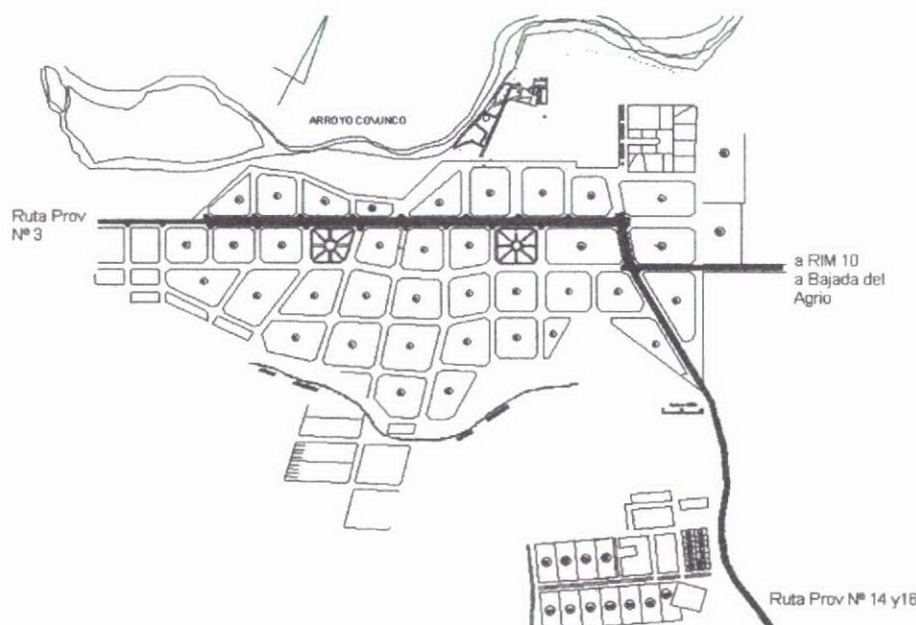
Urbana en Ha					
Total	planta urbana	espacio verde	manzana trazada	cuadras trazadas	cuadras pavimentada
9160	59	6	cant 37	cant 85	cant 13

El equipamiento urbano a los efectos de poder caracterizarlos se los agrupara por

#### **Calles y Veredas:**

**Calles:** La localidad tiene en su totalidad calles enripiadas, algunas con cordón cuneta, salvo las avenidas Juan José Valle que están realizada en un pavimento rígido y recorre la localidad en todo su extensión este oeste, y se

continúa en la ruta provincial N° 3 que conecta a las localidades de Las Lajas y Los Catutos. Y la avenida de acceso que está construida en pavimento rígido una parte y la otra en pavimento flexible, esta avenida termina en la ruta N° 14 y 16 con conexión a Zapala, Bajada del Agrio y Covunco Abajo, la otra calle pavimentada es la N. Levalle que conecta la localidad con el Regimiento de Infantería de Montaña N° 10, en el croquis de la localidad se indican con relleno las calles pavimentadas además de estar indicadas en plano N° 5



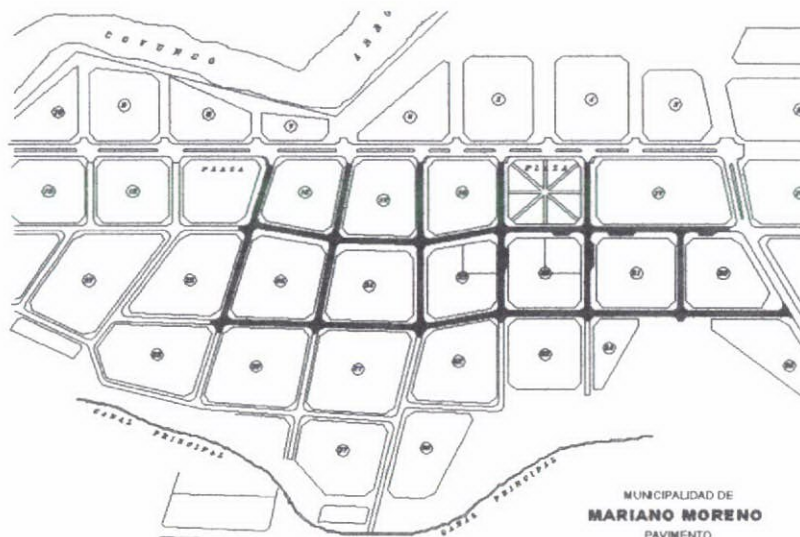
El resto de las calles son enripiadas y se las mantiene con aridos constituidos por piedra de volumetría variable y grava volcánica. Esta última permite que las mismas carezcan de polvo.

Tanto las calles enripiadas como las pavimentadas sufren en épocas de lluvias la obstrucción de aluviones de material calcáreo que el agua arrastra desde las bardas laterales.

El municipio tiene previsto realizar pavimento en la localidad con la colaboración de Vialidad Provincial con total de veintitrés cuadras en dos etapas.

Este emprendimiento es mucho más que dotar a la ciudad de mayor cantidad de calles pavimentadas, sino que es la base topográfica para la cota de

la Línea de Edificación, razante de referencia de cloacas y agua potable, esquema de escurrimiento pluvial y la referencia de la localidad respecto a su ordenamiento topográfico. En el croquis se indican las calles previstas a pavimentar.



El proyecto de pavimentación obedece a claras pautas de economía, ya que en los espacios entre manzanas de veinte metros se han proyectado calles de siete metros y medio, cuando normalmente se realiza con un ancho de doce metros.

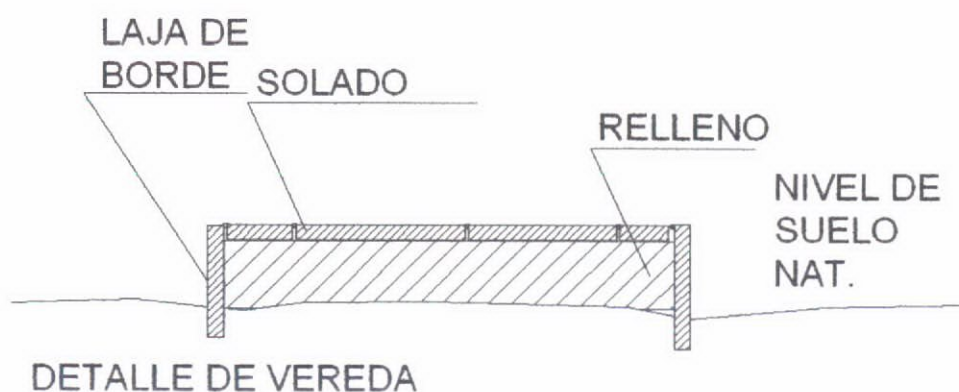
Con siete metros y medios se dejan dos sendas de circulación, pudiendo una utilizarse de estacionamiento momentáneo.

En el proyecto se contemplo estacionamientos anexos a las calles, en los sectores donde se ubican reparticiones que requieran de estos espacios.

Se tuvo en cuenta además el paso por debajo de las calles de los canales de riego que provén de riego por gravedad y a cielo abierto a algunos lugares como plazas y áreas de cultivo familiar.

Se realizo la justificación ante el Consejo Local de Planificación de cómo se había realizado el proyecto a nivel económico para pavimentar parte de la localidad y este le dio el visto bueno a lo adoptado como proyecto.

**Veredas:** este es el ítem donde el empeño e ingenio municipal ha rendido sus frutos, puesto que dada la falta de recursos se optó por un sistema de veredas de lajas, constituido por un manto de arena con sus laterales contenido con lajas y a su vez se completa la aparte superior con lajas a las que se le toma las juntas para mantener su estabilidad. En total se realizaron mas de 6500 m2 de veredas,



En la trama de la localidad el municipio realizó las veredas de aquellos pobladores que carecían de recursos con este sistema y ahora inició las veredas de la Av. J. J. Valle en su totalidad.

### **Desagües pluviales:**

Este sistema no está implementado en la localidad y deberá ser un tema a planificar para permitir controlar los torrentes aluvionales que atraviesan a la localidad. Habitualmente en oportunidad de una lluvia las calles que vienen desde la bardas se transforman en canales de desagüe arrastrando sedimentos sobre las boca calle pavimentadas,

### **Alumbrado Público**

El alumbrado público se halla presente en el total de la planta urbana, y se torna menos intenso hacia las áreas de borde y de transición hacia la zona periurbano.

La zona de la avenida posee alumbrado a gas de mercurio al igual que el sector central de la localidad, dejando para el resto artefactos incandescentes.



### **Señalización:**

La señalización vial de información, prevención, reglamentación y de nomenclatura de calles se plantea sobre las avenidas que atraviesan la localidad.

Existe una conveniente y precisa información de las rutas que pasan por la trama urbana.



La señalación de calles es escasa y en algunos lugares falta. Corresponde a un emprendimiento municipal de dotar a la ciudad de equipamiento pero ha sido destruida en parte.

### **Arbolado urbano**

La forestación urbana obedece a una planificación precisa en los bulevares. No obstante, existen sectores de la localidad en los que ésta se presenta de forma espontánea, de acuerdo a las necesidades de los vecinos, dotando a la vía pública de una mejor calidad paisajística y a su vez de mayor confort climático.





### **Paradores de transporte público:**

Existe un acotado número de paradores de transporte público que se hallan en un buen grado de deterioro, han sido construidos en mampostería y realmente son buenos protectores de las inclemencias climáticas a las personas que allí se guarnecen, existe uno con calefacción a leña



### **2. 2. 2. Equipamiento Sanitario**

El sistema de salud provincial tiene en la zona una cabecera de atención que esta acompañada en complejidad por el Hospital Regional de Zapala, la complejidad III le da a al área urbana y rural un servicio completo de asistencia sanitaria, se complementa con la extensión d un centro de salud en el paraje los Hornos y recorridos pautados a parajes linderos. El boticario es un comercio de medicamentos pero sin disponibilidad de la farmacia, trabaja sobre pedidos que se trsladan desde Zapala.

Sanidad	
	10
Hospital Complejidad III	camas
Centro	1
Boticario	1



### 2. 2. 3. Equipamiento Educativo

La estructura educativa esta acorde con la población, satisface de manera generica las necesidades, el abaco regional esta completo, las carreras terciarias y universitarias se realizan en Zapala y en otras ciudades de la Provincia

Educacion	
Inicial	89
Primario	467
Medio	221
Adulto	9
Especial	7

### 2. 2. 4. Servicios de provisión de agua, gas, electricidad

El agua potable es provista por una Cooperativa Local que toma el agua de perforaciones y de una toma sobre el Arroyo Covunco y es potabilizada antes de distribuirla.



### Agua Potable

Cooperativa	661
Captacion	conexiones superficial

### Energia Electrica

Epen	894 usuarios
------	--------------

### Gas

Canuzzi Gas del Sur	residenciales	426 usuarios
	nr	23 usuarios
	red	
	mts	11048

La energía eléctrica provista por E.P.E.N. que es una empresa del estado provincial estando la localidad conectada a la red de interconectado provincial.

El gas esta distribuido a partir de una extensión del gasoducto cordillerano. Y una red domiciliaria que involucra la gran mayoría de la localidad, quedan excluida de esta red los nuevos crecimientos urbanos

## 2. 2. 5. Servicios de recolección de residuos

La recolección de residuos sólidos esta realizada por la Municipalidad Local. Este servicio dejo de ser conflictivo al establecer un depósito común con la

ciudad de Zapala, solucionando un problema que generaba un impacto ambiental importante en el área de la localidad.

<b>Recolección de Residuos</b>
--------------------------------

Municipal

9.0 t.

El problema se suscitaba al momento de depositarlos en bateas ecológicas excavadas en suelos áridos. Estos depósitos eran a granel sin clasificación alguna, al quedar los residuos expuestos a los vientos característicos de la zona y además generando filtraciones sobre el valle irrigado, realizando un impacto ambiental importante al ecosistema.

#### **2. 2. 6. Sistema cloacal**

Existe en la localidad una red colectora de cloacas con su respectiva planta de tratamiento, esta involucra aproximadamente el 70 % de la planta urbana, manteniéndose en el resto de la localidad el tratamiento en cada lote por una cámara séptica y luego volcada a su pozo absorbente individual.



#### **2. 2. 7. Servicios de transporte local y regional**

La localidad carece de un transporte público de pasajeros, no existe un servicio masivo local salvo el que realiza la municipalidad para escolares, siendo que la longitud de la localidad lo justificaría.

<b>Transporte</b>	
Regular de media distancia	1
Taxi	3

La conexión a Zapala se realiza dos veces del día, siendo las únicas oportunidades de que la población puede trasladarse a la localidad de Zapala.

La alternativa es el grupo de taxis pero su utilización tiene otros costos.

## 2. 2. 8. Espacios verdes.

En general la localidad esta bien estructurada respecto a sus espacios verdes y en proporción se cuenta con un número adecuado a su estructura urbana.

A fin de establecer una clasificación de acuerdo a su estado para que permitiera el análisis de los espacios verdes de la localidad de Mariano Moreno se ha optado el siguiente criterio:

Formalizados

En proceso de formalización

Espontáneos

Bosques municipales

En esta clasificación y en concordancia con los objetivos citados, se han incorporados espacios que no solo son espacios verdes desde el punto de vista dominial y de destino de uso, sino también aquellos que pueden constituirse en espacios de uso recreativo y que cuentan con un elevado nivel paisajístico.

Para establecer una parámetro de evaluación se consideran los que siguientes ítem:

Parquización

Forestación

Senderos consolidados

Iluminación

Mobiliario urbano

Reconocimiento cultural de esos espacios por parte de los pobladores.

### **Espacios verdes formalizados**

Los espacios aquí nucleados están completos en su estructura de uso, es decir contienen las características descriptas anteriormente en forma completa.

Responden a esta clase :

Plaza Combate de San Lorenzo



Plaza RIM 10 Gral Racedo

Bulevar Av. J.J. Valle y Bulevar Av. Salvatori



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

Acceso desde R.I.M. 10



Parque del palacio municipal , plaza Don Juan San Martin y Don Alberto Parra



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

**GUILLERMO SALUZZI** ARQUITECTO CONSULTOR

### **Espacios verdes en proceso de formalización**

Los espacios que se encuadran en esta caracterización son aquellos que su planteo ha sido realizado, pero de los elementos planificados o parte de ellos todavía no están materializados, ello no implica que no puedan ser usados

Parque de la costa

### **Espacios verdes espontáneos**

Son los espacios urbanos remanentes y sin protección que la población los adopta como áreas abandonadas y desarrolla actividades de expansión y recreo.

Espacio de la Manzana 31

### **Bosques municipales**

Pinar de Acceso

## **2. 2. 9. Canales de Riego**

Los canales de riegos fueron los formadores de este valle irrigado. Su gestión fue realizada por Agua y Energía de la Nación en apoyo al establecimiento de de la colonaza pastoril y el Regimiento de Infantería de Montaña.



Se inicia en la vieja Usina hidroeléctrica y tras recorrer aproximadamente 50 Km. Termina en el paraje Los Hornos. Consta de un canal principal y por sectores derivan en secundarios, aporta agua a la Laguna La Solitaria, que en épocas de seca esta devuelve el vital liquido en los canales agua abajo de esta.

La construcción original comprendió los pasos de rutas y caminos, su mantenimientos esta realizado por la municipalidad con aportes de capital de la Subsecretaría de Producción de la provincia.



La localidad esta surcada por canales en la gran mayoría de la veredas, en la actualidad en varias calles han sido cortados porque los frentistas solicitaron su corte porque prescinden de ellos.

### **3.- Identificación de factores condicionantes del medio**

#### **socioeconómico:**

##### **Generalidades**

En general el desarrollo iniciado en la localidad ha mostrado las falencias en lo que respecta a capital de inversión e ideas de elementos que constituyen el ábaco de servicios que demanda el creciente aporte de turismo.

Debe tenerse en cuenta que la localidad recibía en año 2000 y de acuerdo a una estadística tentativa un población turística de aproximadamente 5000 personas, siendo para la temporada 2005/06 un valor de mas de 40000 personas. Estos valores nos hablan que la localidad ha sido impactada por un aluvión de demandas y necesidades que la misma población local deberá satisfacer.

Se evidencia que la población local es conciente de que su participación es la solución para las necesidades que se han planteado durante la temporada y que la conducción es la correcta pero retrotraemos la necesidad de invertir en prestación servicios turísticos con características básicas (alojamientos, casa de comidas, etc.).

La comunidad agraria tiene el problema de estar dividida en dos A.F.R. (asociación de fomento rural) Si bien ambas tiene el mismo fin, al no tener el mismo tinte político generan situaciones de conflicto al compartir las herramientas de laboreo y las promociones tendientes al área. La producción es estacional con algunas pocas excepciones que producen bajo invernadero, el mercado esta orientado a la venta de frutas finas y hortalizas en la feria estable del paseo de la costa y la feria de la ciudad de Zapala.

La comunidad ladrillera basada en el paraje de Los Hornos produce de forma continua ladrillos y ladrillones para uso local y regional, con el incentivo y colaboración de la Municipalidad para dar una continuidad a la producción.

#### **3. 1. Servicios turísticos y áreas de recreación.**

Esta localidad presta un servicio muy importante en el aspecto de recreación veraniega y campamento a la ciudad de Zapala, gracias a su proximidad (12 Km.) y a otras localidades cercanas.

El aspecto de alojamiento tiene la falencia de no tener hospedaje de carácter turístico para ello se mensuro un área destinada a la radicación de cabañas y una hostería en combinación con áreas parqueadas y áreas de esparcimiento.

Sobre la barda sur se encuentra la laguna Solitaria que forma parte de una cuenca formada por otras dos lagunas más. Todas juntan las aguas de lluvias de la zona de influencia y el agua proveniente de manantiales u ojos de agua. Con buenas posibilidades de desarrollo, pero a la espera que sea reestructurada por un proyectó, que comprende un dique artificial con el objeto de aumenta el volumen de agua almacenada y una ves consolidado permitirá contar con un espejo de agua de considerables dimensiones para la practica deporte acuáticos y establecer una urbanización de tipo residencial.

Además debemos agregar la mutación de viejas chacras productivas, en centros familiares de esparcimiento, generando demandas locales de productos e insumos comestibles.

### **3. 1. 1. Parque de la Costa.**

El parque de la costa es un complejo en conformación

Sobre la costa del arroyo se ha establecido el PARQUE DE LA COSTA, que se inicio por requerimientos del Intendente local y se consolido su lineamiento a través de un anteproyecto de desarrollo impulsado por un estudio conjunto del CFI y COPADE en principio de este siglo

Hoy se cuenta con la realización de primera etapa construida. Con mucha aceptación por las familias locales y visitantes.



La primera etapa esta funcionando y esta compuesta por una pileta olímpica, un sector con locales cubiertos para la venta de artículos y productos regionales, escenario para espectáculos al aire libre, restaurante, calesita, predio de deportes ( voley playero, fútbol, ),camping y parrillas, paseos y rambla costera.



## Turistas del Paseo de la Costa

Temporada Mes	Año 01-02	Año 02-03	Año 03-04	Año 04-05	Año 05-06
Diciembre	3448	5305	6946	4529	5833
Enero	5312	8173	12893	9775	24030
Febrero	9674	15023	16077	19850	20802
Marzo	1368	2105	1600	4881	4400
<b>Total</b>	<b>19802</b>	<b>30606</b>	<b>37516</b>	<b>39035</b>	<b>55065</b>

### 3. 1. 2. Camping Costa del Sol

Es parque es un emprendimiento privado que si bien no esta en la jurisdicción de la Municipalidad, ya que pertenece al departamento Picunches, se gestiona e incluye dentro de la oferta turística de Mariano Moreno

Pose pileta de natacion descubierta y una planta de campamentismo amplia con proveeduría y sanitarios.

Se encuentra próxima al puente del arroyo Covunco continuación de RIM 10.



### 3. 1. 3. Otras Atracciones

Laguna La Solitaria Caminatas y observación avifauna

Cerró Mesa y Encaramado montañismo y trekkin

Santuario de la Virgen del Rosario de San Nicolás vistas religiosas

### 3. 2. Producción local y regional.

La producción local tiene tres orientaciones básicas. Producción caprina y ovina, producción de forrajes, de hortalizas, verduras y frutas y la producción ladrillera.

Producción caprina y ovina realizada por crianceros sin cultura de producción sino que es una producción familiar de sustento básico. El hecho que su producción sea una actividad transmitida por generaciones hace que esquilmen los suelos con majadas sin valor comercial y de razas no planificadas.

Las areas verde claro se identifica con la producción en chacras y huertos, el verde oscuro la producción extensiva caprina, ovina y bovina.



Producción de forrajes, hortalizas, verduras y frutas esta realizada hoy con característica comerciales y no en el ámbito familiar con se realizaban no

hace muchos años. Las producciones de forrajes tiene mercado en la exportación zonal y regional con buenos rindes de comercialización.

Producción ladrillera basada exclusivamente en el abastecimiento de ladrillos y ladrillones para la construcción en la localidad o en la ciudad de Zapala, con una calidad media y una producción acrecentada por haber sido favorecida por la promoción generada a través del Instituto de la vivienda, hace que sea una fuente laboral permanente a diferencia de años anteriores



### 3. 2. 1. Agro Turismo

Sobre las costas del arroyo Covunco, se emplazan las chacras que su origen se orientaban exclusivamente a la producción. Hoy estos establecimientos productivos se orientan las actividades turísticas recreativas, Es decir que la vera del Arroyo Covunco se consolidando un corredor o circuito productivo – turístico.

Los Principales que hoy ya desarrollan esta actividad son:

**Establecimiento "Atue"** El predio cuenta con 2 hectáreas. Disponen de una huerta y un invernadero con producción de tomates, berenjenas, orégano, cebolla, ajo, choclo, entre otros. También tienen algunos frutales y. además, poseen un criadero de pollos con producción de huevos. Todo ello, con producción para consumo familiar.

Se trata de un establecimiento bien organizado, con actividades delimitadas para la visita de turistas. Posee un sector donde se muestra cómo

trabajan las abejas (algunos paneles para exhibición) y el proceso de elaboración de miel y dulces. Para venta externa, realizan conservas de dulces y miel.

**Establecimiento “La Rusa”:** es una chacra ubicada sobre Ruta Provincial N° 3, saliendo de Mariano Moreno en dirección SO, todavía sobre el sector *asfaltado y de muy fácil acceso*. Puede visitarse en cualquier momento, ya que, se encuentra abierta al público sin necesidad de aviso previo.

El predio posee aproximadamente 4 has. y tiene varias construcciones en él, alguna de las cuales se encuentra destinada a la fabricación de dulces de frutas finas como moras, frutillas y frambuesa.

La especialidad son los dulces con mezcla de frutas que producen para venta y consumo propio. Este lugar puede ser visitado para conocer el proceso de producción de los dulces.

Asimismo, tienen un vivero con verduras y hortalizas y dentro de poco, se incorporarán actividades de floricultura.

La capacidad del predio es para 25 personas aproximadamente.

### **3. 2. 2. Unidades económicas**

La localidad cuenta con un equipamiento reducido en cuanto a actividades comerciales se refiere. Básicamente la población realiza las compras semanales y esporádicas en la localidad de Zapala, dejando las diarias para realizarlas en la localidad.

Estadística y Censos de la Provincia nos indica un total de 66 unidades económicas distribuidas de la siguiente manera:

- Explotación de minas y canteras	22
- Industrias manufactureras	2
- Suministro de electricidad, gas y agua	4
- Construcción	1

- Comercio al por mayor y menor, mantenimiento y reparación de vehículos	
Automotores y venta al por menor de combustible	0
- Comercio al por mayor, excepto de automotores y motocicletas	0
- Comercio al por menor, excepto de automotores, motocicletas y sus combustibles	24
- Reparación de efectos personales y enseres domésticos	4
- Hoteles y restaurantes	0
- Transporte, almacenamiento y comunicación	1
- Intermediación financiera, seguridad y pensiones	0
- Actividades inmobiliarias, empresas y de alquiler	0
- Administración pública y defensa, planes de seguridad social de afiliación Obligatoria	1
- Enseñanza	3
- Servicio social y de salud	2
- Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales	2

### 3. 2. 3 ESTADISTICAS ECONOMICAS 2003

Agricultura en Ha			
Total	Agrícola Pastoreo	Pastura Natural	Hortaliza Frutas
1120	800	300	20

Ganado en cabezas					
Total	bovino	ovino	caprino	equino	porcino
9500	300	2500	6000	400	300

Selvicultura	
Bosque Plantado	401 Ha

Animales Granja	
Criaderos de Pollos	8



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

Criaderos de conejos	6
----------------------	---

<b>Minas y Canteras</b>
-------------------------

No metalíferos	20
----------------	----

Rocas de Aplicación	2
---------------------	---

<b>Industria y Comercios</b>
------------------------------

Industrias	2
------------	---

Comercio Mayorista	0
--------------------	---

Comercio Minorista	24
--------------------	----

Banco	1
-------	---

Est Servicio	0
--------------	---

Hotel	0
-------	---

Restaurante	0
-------------	---

#### **4.- Planos y mapas de estudio de situación.**

A los efectos de graficar los relevamientos y proyectos se incluyen los siguientes planos de situación:

PLANO N° 4.1 Croquis de ubicación de la localidad de Mariano Moreno

PLANO N° 4.2 y 4.3 Relevamiento aerofotográfico del área de influencia de Mariano Moreno

PLANO N° 4.4 Plano general del área Covunco, ( M. Moreno, R.I.M. 10 y Los Hornos),

PLANO N° 4.5 Planta urbana localidad de Mariano Moreno,

PLANO N° 4.6 Planta urbana Modelo de evaluación del FOS,

PLANO N° 4.7 Planta de las jurisdicciones municipales

## 5.- Entrevistas con informantes claves de la localidad

De acuerdo a las reuniones mantenidas con los integrantes de los informantes claves y sobre la base de los antecedentes se vislumbra una orientación de desarrollo a la captación del flujo turístico, que circula en las proximidades de la localidad, sea este hacia centros de turismo provinciales caracterizados y a la atracción desde localidades y ciudades vecinas.

Para sustentar una atracción creciente se deberá generar una prestación de servicios basado en la creación de espacios nuevos de recreación.

### 5.1. Entrevistas con el Consejo Deliberante

Las entrevista con los legisladores locales se basaron en tres lineamientos principales

**Legislación:** se resalto la importancia para una buena conducción del desarrollo y la estandarización de la localidad que se realice una ajustada legislación, haciendo hincapié que debe incluirse hasta los mínimos detalles en salvaguarda de la población de intereses personales o empresarios.

La base legislativa de hoy ha sido para cubrir cuestiones puntuales, es decir que se ha legislado para la coyuntura del momento. Es un vacío institucional en los aspectos comercio, construcciones, equipamiento urbano (carteleras, escaparates, etc.)

**Planeamiento:** no existe en la localidad legislación alguna que regule el crecimiento del subsistema construido ni el control del subsistema natural. En la localidad no esta previsto que áreas deben estar reguladas para incentivar su radicación ni aquellas que deban controlarse por estar en riesgo. Es decir que se hizo hincapié en la necesidad del estado actual de la localidad de contar con un código de planeamiento para pautar de forma detallada cada parte de la localidad. En resumen la reuniones llegaron al punto en el cual la necesidad de de un planeamiento consensuado era imprescindible.



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUÉN

**Desarrollo** :este punto en realidad no se diferencia de los anteriores, sobre las necesidades legislativas de la localidad, si tiene importancia al ser los Concejales las personas que llevan la representación de los pobladores y se trasforman en la voz de las demandas locales para futuro. 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 tres reuniones previstas se pudo realizar solamente una con la totalidad de Consejo, en la dos siguientes participaron dos integrantes del mismo. En la ultima de las reuniones se invito, ya que estaban en la localidad a la Sra. Directora Ing. Miriam Robino y Lic. Grisela Vergara.

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.

A los efectos de fijar la instancia en la cual esta enmarcada esta rueda de consulta se indica que se realiza los preliminares de las internas del partido mayoritario, y el este es el tema coyuntural.

CONSEJO DELIBERANTE		
Mayoria	Movimiento Popular Neuquino	
	Pte Consejo	Mirta Y. Bella barba
		Norma I. Hanz
		Marcela Maubecin
		Graciela Rodriguez
Minoria	Justicilismo	Adokdo Araneda
		Claudio Gonzales
		Roberto Alarcon

### 5.1. Entrevistas con la Comunidad

De las reuniones mantenidas se evidencia un marcado interés en colaborar con las ideas y lineamientos propuestos desde la Intendencia y el Consejo Deliberante de la localidad.

#### COMUNIDAD DE MARIANO MORENO

Comunidad	Oscar Barrionuevo Nancy Lacuadri Americo Barros
Periodista	Fabian Cares
Educacion	Edgardo Ibarroase Mirta Sanchez Maria Bordon
Centro de Jubilados	Aurelio Leiva
Iglesia Evangelica	Jose Leiva
Hospital	Dra.Sabrina Gallo

Turismo Municipal	Veronica Parra
Empleado Municipal	Hugo Bellabarba
Intendente Municipal	Ramon Zúñiga
Secretario de Gobierno	Luis Cabas

En general las entrevistas establecidas presentan toda una similitud y es que se plantean un futuro esperanzador casi utópico, basado en tener las herramientas necesarias para prestar sus servicios al turismo. Esto fue lo indicado por productores de animales de consumo y agrarios.

El proceso participativo se nutre entonces, de los intercambios de información y de opiniones, del equipo técnico consultor con las autoridades y técnicos del gobierno municipal, como asimismo con miembros de las distintas organizaciones y/o grupos representativos de la comunidad de Mariano Moreno.

En una primera instancia se han llevado a cabo reuniones con representantes del gobierno local, a fin de relevar e intercambiar información respecto de distintas cuestiones atinentes a la localidad como lo son: la estructura poblacional, la ampliación de la planta urbana, los proyectos estratégicos, los problemas ambientales, la generación de empleo, entre otros de gran interés.

A los efectos de generar una conducción se estableció algunos aspectos como temario y se resumen las apreciaciones consensuadas por los participantes, sus valoraciones, sus preocupaciones en estos puntos:

**Identidad:** Los participantes definieron a Mariano Moreno como un pueblo con un arroyo hermoso y un entorno natural que convoca a los habitantes de las localidades de la región para su esparcimiento.

Tiene vocación de convertirse en el futuro cercano, en un centro de servicios de turístico, como una actividad económica sustentable a partir de los

recursos naturales disponibles en el entorno de la localidad y a su ubicación estratégica en la región central.

Se apuesta a un perfil productivo diversificado: agrícola, ganadero, de servicios.

las actividades económicas: estas actividades se mantienen en la actualidad en un franco retroceso debido a la condiciones de mercado, los costos de explotación son mayores que la actual oferta desde otras provincias, debido a la estacionalidad de la producción y que no se han realizado inversiones que revierta la estas cuestiones. En la actualidad no existe una articulación formal entre los productores y el municipio. En esos casos el gobierno provincial se vincula en forma directa con las dos AFR (Asociaciones de Fomento Rural).

En continuidad de la línea de desarrollo se interna forzar la producción local de ovinos, caprinos, frutas, hortalizas y ladrillera en la escala necesaria para el abastecimiento local y permitir un equilibrio en la totalidad del esquema productivo sustentable.

Un alto porcentaje de la comunidad de Mariano Moreno depende de los planes de asistencia del gobierno. Los participantes opinan que dicha modalidad no contribuye al desarrollo familiar ni de la comunidad.

Los problemas ambientales y la calidad de vida: en general la localidad convive con la idea de no tener problemas ambientales y consideran una excelente calidad de vida. Téngase en cuenta que la localidad esta despertando al servicio turístico como único horizonte de desarrollo.

la calidad del espacio urbano: los integrantes establecen que su localidad tiene los elementos necesarios para desarrollar su vida y establecen las comparación en detrimento con la Ciudad de Zapala. Tiene la forestación y la protección del valle ante las rigurosas condiciones climática.

La escasa posibilidad de pago de las obras de infraestructuras por parte de la población resulta un inconveniente para su concreción, en función de los bajos ingresos promedio de la población de Mariano Moreno

La recreación: este punto ellos se consideran agraciados por la vida porque participan de las actividades de la localidad, además de ser parte funcional en las mismas. No obstante, los participantes plantean la necesidad de contar con otros ámbitos alternativos a través de los cuales los jóvenes puedan acceder a la realización actividades programadas.

Las instituciones: la comunidad y las instituciones trabajan juntos en el desarrollo de la localidad, pero existe el sentimiento de que podrían tener otro futuros si ellos pudieran generar sus propio desarrollo y no tener que depender de la instituciones para vivir.

La infraestructura educativa y de sanidad esta funcionando bien con algunas falencias pues no han tenido la actualizaciones de acuerdo al crecimiento de la localidad.

En general se evidencia una total colaboración pero no se comprende las extensiones de los vocablos utilizados en la consulta

## 6.- Identificación de las demandas de las comunidades

Con el fin de permitir en esta etapa de diagnóstico, la clara visualización de las causas que dan lugar a los problemas ambientales presentes, se ha optado por identificar los principales problemas y clasificarlos de acuerdo a su origen. Esta clasificación se relaciona directamente con el campo temático ambiental y la propia planificación territorial ambiental.

Clasificación de los problemas ambientales de acuerdo a su origen. Se han clasificado los problemas ambientales de acuerdo a su origen, en tres grupos (según estudio del Subcomité MAB 11 – Argentina):

1. Problemas ambientales con origen en el subsistema natural
2. Problemas ambientales con origen en la interrelación entre los subsistemas natural y construido
3. Problemas ambientales con origen en el subsistema construido

### 1. Problemas ambientales con origen en el subsistema natural

Rigurosidad climática:

Si bien la localidad posee un microclima un clima mas atemperado que la Ciudad de Zapala, presenta heladas invernales y tardías. El ambiente no tan rigurosos lo prevé el hecho de estar localizada en un valle protegido y con casi 300 mts de desnivel que Zapala.

Por encontrarnos bajo un clima árido las precipitaciones son de escasa significación. No obstante esto, en el período octubre-abril se producen tormentas de origen convectivo (de tipo torrencial: corta duración pero alta intensidad), las cuales producen excesos que no solo se traducen en un escurrimiento superficial con la formación de cárcavas en los depósitos areno arcillosos de pie de barda, sino que además provocan serios problemas pluvial aluviónales en la zona

#### Deslizabilidad:

Este fenómeno ha sido analizado para la planta urbana y en el ejido en su conjunto. Vale la inquietud de considerarla como situación de posible riesgo ante la concurrencia de distintos factores climáticos, tal lo explicitado en el diagnóstico correspondiente al medio natural.

#### Inundabilidad:

El arroyo Covunco provoca cada vez llueve en su cuenca o cunado se produce el deshielo un aumento de caudal importante, habitualmente oscila en 2 a 4 m<sup>3</sup>/seg. y cuando se producen la crecidas aumenta hasta alrededor de 8 m<sup>3</sup>/seg. Se consideran crecidas excepcionales cuando exceden estos valores en Julio y Agosto del corriente año alcanzo un valor cercano a los 10 m<sup>3</sup>/seg.

Estas crecidas dejan anegadas diferentes zonas del sector peri urbana y rural del ejido no afectando el subsistema construido ya que este no ha invadido las zonas con riego de inundación.

## **2. Problemas ambientales con origen en la interrelación entre los subsistemas natural y construido**

Este grupo de problemas ambientales se origina a partir de la ineficiencia y la insuficiencia de los procesos antrópicos implicados en el usufructo de los recursos naturales.

Los problemas detectados son:

**Contaminación de los cursos de agua:** los canales son el elemento que recibe la contaminación y se encarga de distribuirla en el sistema, terminado por hacerlo con el arroyo Covunco.

**Saturación de la capacidad de absorción:** los suelos que poseen en su estructura edáfica una importante capa impermeable: incidencia de pozos ciegos

en la localidad de que se saturan rápidamente en algunas zonas, sobre todo en el área alta de la localidad. Esto constituye un importante tema a tener en cuenta para la ampliación de la planta urbana sino es posible conectarlos a la red cloacal..

**Implantación de viviendas** sin respetar las cotas de niveles y líneas Municipales distorsiona la efectiva consolidación de la vía pública, la provisión de infraestructuras, esta situación tiene su origen en la implantación de vivienda cuando la trama urbana no estaba constituida y se debe ver las posibles alternativas para solucionar el problema.

### **3. Problemas ambientales con origen en el subsistema construido**

Los problemas ambientales agrupados en este ítem surgen por una mala gestión en la economía y la producción de la región e impacta en la gestión social urbana.

Este subgrupo fue disgregado para poder clasificarlo en.

**El servicio de transporte:** aislamiento. El transporte público no cubre las demandas de la población, siendo necesaria una vinculación más eficiente de la localidad con las localidades de la Microregión.

**Falta de consolidación de la vía pública:** resultan todavía insuficientes las infraestructuras presentes en cada localidad: se detecta la necesidad de pavimento en el sector urbanos, la construcción de veredas, mantenimiento vial, iluminación, mobiliario urbano, entre otros.

Al no estar construido el cordón cuneta, el sector correspondiente a la acera forma parte de el estacionamiento de vehículo, obstaculizando el tránsito peatonal.

**Problemas del arbolado urbano:** se generan conflicto en la concatenación de las redes de infraestructura y equipamiento urbano al ser



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUÉN

reducido los espacios urbanos, aéreos y subterráneos, del área vereda energía eléctrica, alumbrado público, señalización, red de agua y marquesinas.

### **Inadecuada provisión de equipamiento**

Falta total del equipamiento turístico básico relacionado con el alojamiento y servicios de gastronomía y comercial: Este es un problema de suma importancia, en la consolidación de la actividad turística como una alternativa de desarrollo económico.

### **Precariedad habitacional**

Edificaciones en estado precario y de abandono en sectores céntricos, situaciones que trascienden al espacio público y retrasan la consolidación urbana en general.

### **Conflictos de convivencia**

Generación de polvo en suspensión y riesgos de accidentes: debido a las calles sin asfaltar.

De la población local a partir de cuestiones domésticas: a partir de la no conciencia de la limpieza urbana por parte de los vecinos, desde unos barrios depositan basura en el espacio público de otros.

Animales sueltos en la vía pública: la presencia de alto número de perros y caballos en las calles de la localidad.

### **Deficiencias en la gestión para el desarrollo**

Dificultades para movilizar la producción, inversiones y el trabajo privado: importante desafío tanto para la gestión pública como para los emprendedores privados interesados

**Falta de oportunidades para los jóvenes:** necesidades de capacitación tanto en oficios como en la educación superior, de modo de poder lograr insertarse en el mercado laboral competitivo, propendiendo a la realización personal



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUÉN

**Limitada capacidad técnica instalada en el municipio** para la promoción y aplicación de planes y/o programas de ordenamiento y/o desarrollo de las localidades, si bien en algunas áreas se cuenta con el perfil adecuado, sería buena la capacitación del personal.

**Falta de capacitación en la economía doméstica** de modo de optimizar la utilización de los recursos disponibles

## 7.- Identificación de las demandas de usos del suelo

Este aspecto con varias líneas de desarrollo necesita la generación de proyectos específicos que orienten a la población y sus autoridades para armonizar el crecimiento.

Estas líneas muestran necesidades particulares en cada área como ser:

Aspecto urbano: Densificación del espacio urbano central.

Aspecto urbano: demanda inmobiliaria no controlada.

Áreas de recreación: la toma de partido en los usos recreacional y espontáneos de la costa del arroyo Covunco para evitar un impacto ambiental desfavorable. En la actualidad se vislumbra este hecho, pero no está consolidado pudiéndose prepararlo para que no suceda

Generar la infraestructura para proteger los yacimientos paleontológicos y la formación de agentes de promoción cultural.

Generar políticas de sustento de la producción agrícola

Generar una normativa para los impactos ambientales que genera la industria ladrillera.

Estos aspectos pueden impactar en un desarrollo sustentable sino se administran las soluciones para cada caso relevado teniendo impacto directo en los usos del suelo.

### 7.1. Zonas urbanas

El objeto del presente estudio tiende a evaluar las áreas de acuerdo a las sus densidades actuales y se clasificara las zonas para que el futuro se gestionen normas para promocionar o modificar estos sectores. Se pretende que el futuro de la planta urbana sea el resultado de la planificación con los parámetros urbanos que se establezcan en la interacción con integrantes claves de la localidad.

En general la planta urbana presenta al presente un crecimiento discontinuo que genera vacíos urbanos (sucesión de baldíos), debiéndose



Consejo Federal de Inversiones

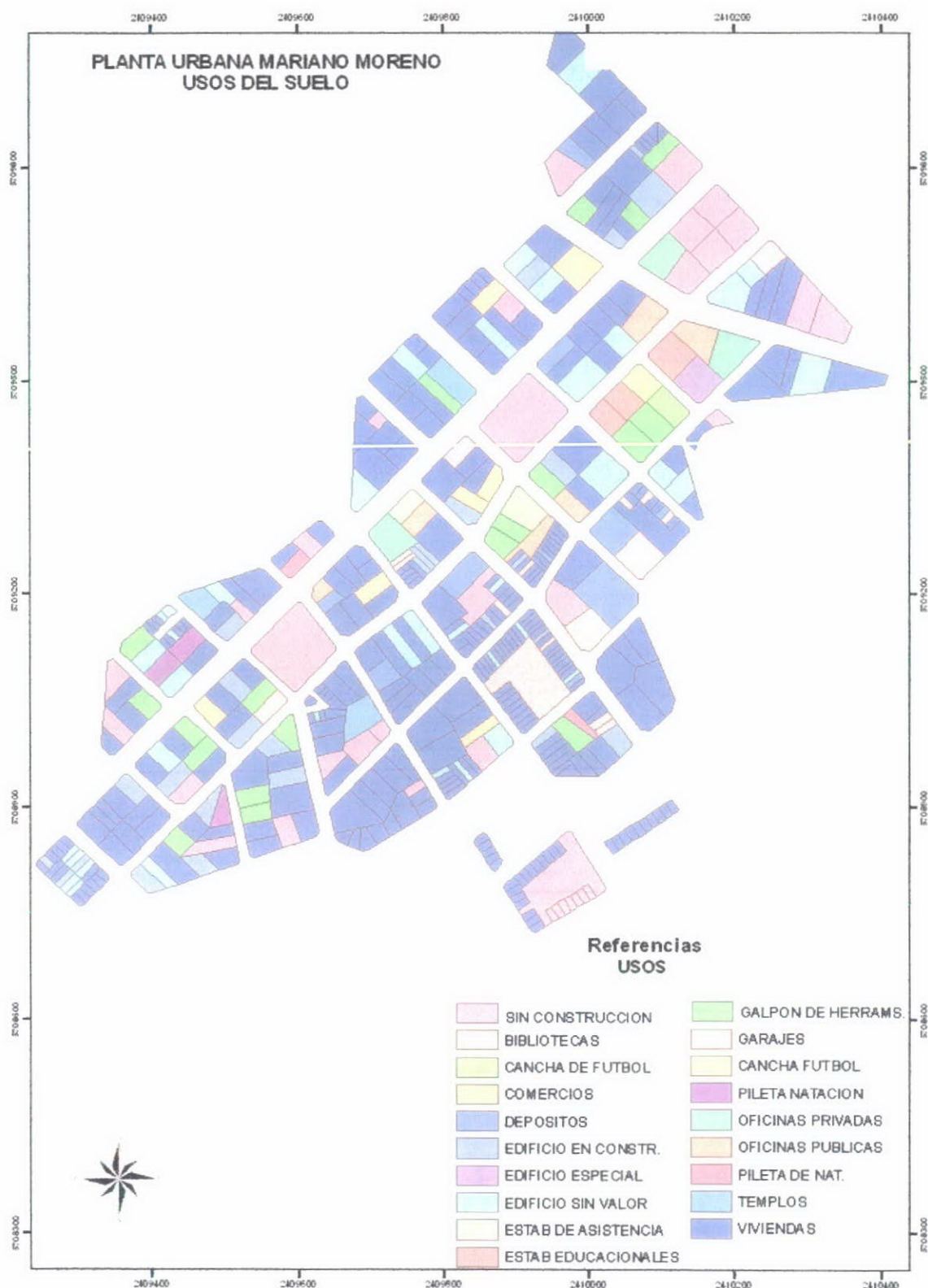


NEUQUÉN

constantemente incorporar mayores áreas para la radicación de vivienda, produciendo un mayor costo en la utilización de los recursos municipales e instituciones al momento de querer satisfacer a la comunidad con infraestructura de servicios. Hecho que se evidencia en una falta de consolidación de la infraestructura vial (cordón cuneta, veredas, arbolado público, etc.)

Si bien la localidad tiene muchos años que funciona como tal, y tiene como característica la radicación en el área central a pobladores que emigraron del campo, ello llevó que trasladaran costumbres, que incluyeron también los espacios, y que hoy mantienen, aun cuando parte de la localidad ha crecido y ha sido reciclada de forma natural quedando una gran isla central con características de muy baja densidad urbana.

A los efectos de evaluar las características de la localidad se establece un modelo representado por un sector de esta, ubicado en la intersección de dos avenidas principales de la localidad y que abarca parte del centro cívico y comercial de la localidad, representado en plano N° 5. Se prevé en la segunda etapa de este estudio evaluar la totalidad de la planta urbana



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

**GUILLERMO SALUZZI** ARQUITECTO CONSULTOR

### 7.1.1. Modelo de estudio de densidad.

El presente análisis tiene como finalidad evaluar la ocupación del suelo dentro de la planta urbana, sobre el área con mayor antigüedad de la población.

Siendo en un primer enfoque una de cuestiones urbana a dar solución, dado que un gran problema ambiental se genera a partir que la localidad debe expandirse para dar cabida a nuevos procesos constructivo, invadiendo áreas con importantes recursos arqueológicos.

#### MODELO DE ESTUDIO DE DENSIDAD

#### REVICION TENTATIVA DE OCUPACION DE SUELO

Nº Mz	m2 CONSTRUIDO
1	223,00
2	782,00
3	503,00
4	2184,00
5	1104,00
15	762,00
16	165,00
17	2223,00
20	889,00
21	1025,00
22	844,00
23	1640,00
<b>TOTAL M2</b>	<b>12344,00</b>

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO	
SUP NETA Mz ESTUDIADAS	104983,00
SUP AREA DE ESTUDIO	282636,00
FOS NETA	11,76%
FOS AREA	4,37%

Del análisis del sector se puede inferir una baja densidad de construcción, dicho de otra manera es que en el modelo se avalúa una importante cantidad de espacios vacíos. Téngase en cuenta que en ciudades de densidad media el valor del factor de ocupación neta es mayor a la resulto en la localidad (11.76 %). Deberá tenerse en cuenta al momento de organizar la localidad, de establecer una zona central que deberá tener normas tendientes a una mayor densidad, esto esta inducido por la apreciacion que se percibe al recorrer la localidad.

Dicho de otra manera la localidad aduce del problema de tener un núcleo urbano central con baja densidad de ocupación y por ello el municipio debe encarar nuevas urbanizaciones para dar cabida el crecimiento vegetativo de la localidad y el producido por la inmigración.

Por ello el conjunto de la localidad deberá generar la discusión en el ejecutivo y legislativo municipal, para que estos generen el espacio para la discusión del tipo de localidad que se pretende o se piensa tener.

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS DEMANDAS DE USOS DEL SUELO.

Estas actividades demandantes de suelo, han sido identificadas en base al análisis realizado, el que ha sido enriquecido y ratificado por el gobierno Municipal de la localidad y los representantes de la comunidad entrevistados. considerando el escenario de desarrollo del presente Plan al año 2010.

La necesidad de identificar estas actividades permitirá un análisis con relación a la oferta ambiental de la localidad y poder establecer las posibles localizaciones.

Las demandas de suelo identificadas son las siguientes:

Demanda de suelo para Uso Residencial

Demanda de suelo para Usos Productivos Primarios

Demanda de suelo para Usos Industriales de pequeña y mediana escala.

**Demanda de suelo par Usos Turísticos**

**Demanda de suelo para Usos recreativos**

**Demanda para uso residencial**

El análisis para la demanda del uso residencial de la localidad de Mariano Moreno se ha realizado tomando como corte temporal de escenario de desarrollo del presente Plan de Ordenamiento Territorial al año 2010, así como para la totalidad de los usos que se prevén como demandantes de suelo en la localidad.

El análisis para generar las diferentes hipótesis de escenarios posibles de crecimiento de planta urbana para albergar el uso residencial ha tomado en cuenta las siguientes variables:

**Crecimiento poblacional estimado para el año 2010.** (Proyecciones crecimiento en función del porcentaje de crecimiento intercensal década 1991/2001)-

Densidad de población por vivienda. (Densidad media en la localidad)

Déficit habitacional actual

Cantidad de viviendas en ejecución en la actualidad.

Cantidad de viviendas abandonadas.

Porcentaje de población a ocupar diferentes tamaños de parcelas urbanas.

En función del cruce de estas variables se obtuvo la cantidad de hectáreas necesarias para albergar el crecimiento habitacional para cada una de las hipótesis para el corte temporal citado.

A esta superficie de suelo se le han incorporado las superficies correspondientes a calles, espacios verdes y reservas fiscales.

En este sentido y dado que no existe legislación municipal, se ha adoptado el siguiente criterio:

Espacio Verdes 8%

Reserva fiscal 8%

Calles 20 %

Este criterio se basa en considerar los diferentes parámetros utilizados en las ciudades en general y en particular los criterios de análisis particular de cada localidad que lleva a cabo la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano.

En el caso de la reserva fiscal, el análisis es similar dada la importante demanda de contar con espacios disponibles tanto para la localización de equipamientos comunitarios, ya sean para educación, salud, deportes, cultura, seguridad, etc. En este caso se incorpora a la demanda de este tipo de equipamientos en una población con altos índices de crecimiento poblacional, y donde la variable climática hace necesario prever espacios tanto abiertos como cerrados para las actividades de encuentro social.

En el caso del porcentaje destinado a calles, si bien es una cantidad que varía de acuerdo al diseño urbanístico del área a habilitar, se ha considerado un porcentaje promedio que habitualmente se verifica en las urbanizaciones en general. Este porcentaje asciende al valor de 20% de la superficie a habilitar.

De este modo se ha arribado a la cifra final estimada de crecimiento de planta urbana para uso residencial, tal lo indican las tablas específicas para la localidad. En función de la metodología explicitada se han obtenido los diferentes valores para arribar a las diferentes demandas para el uso residencial en la localidad de acuerdo a las tres hipótesis para el año 2010.

#### CUADRO DE HIPOTESIS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL PARA EL AÑO 2010

<b>HIPOTESIS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL " MINIMA "</b> <b>9.18 % (hab.)</b> <b>AÑO 2010</b>		<b>HIPOTESIS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL de" MAXIMA "</b> <b>29.01 % (hab.)</b> <b>AÑO 2010</b>
2462		2801



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

Este cuadro se elaboró tomando como base la información correspondiente al Censo 2001, específicamente los datos relativos a población por localidad, y el análisis del crecimiento poblacional entre la década 1991/2001. En función de analizar el crecimiento total de población se elaboraron el crecimiento poblacional al año 2010

En este sentido cabe comentar que en función de la caracterización del crecimiento de la población realizado por las autoridades municipales y últimas tendencias de inmigración por diferentes actividades atractoras en la microregión; se incrementa la del crecimiento vegetativo de la población, es que se han elaborado las tres hipótesis en base a los siguientes criterios:

Hipótesis Mínima: Se tomó la información local correspondiente al período intercensal correspondiente a 1991 – 2001, estimándose un crecimiento media anual en el período del 0.94 %.

Hipótesis Máxima: Se tomó como parámetro la información promedio de población a nivel municipal para municipios de segunda categoría en su proyección 2001 - 2010 correspondiente al período intercensal correspondiente a 1991 – 2001, estimándose un crecimiento media anual en el período del 2.75 %.

**POBLACION ESTIMADA EN PROMEDIO MUNICIPIOS DE SEGUNDA CATEGORIA  
PROYECCION 2001 - 2010**

Municipio	Población Total									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Sda. Categoría</b>										
Aluminé	3.709	3.825	3.942	4.060	4.180	4.301	4.422	4.544	4.666	4.789
Andacollo	2.700	2.838	2.977	3.120	3.266	3.416	3.567	3.722	3.879	4.037
Añelo	1.723	1.817	1.915	2.016	2.123	2.235	2.350	2.471	2.597	2.728
Buta Ranquil	2.199	2.314	2.432	2.555	2.682	2.813	2.950	3.091	3.238	3.389
Las Lajas	4.680	4.774	4.862	4.945	5.026	5.101	5.172	5.238	5.300	5.355
Loncopué	4.315	4.452	4.588	4.726	4.865	5.005	5.145	5.286	5.428	5.568
<b>Mariano Moreno</b>	<b>2.255</b>	<b>2.282</b>	<b>2.307</b>	<b>2.332</b>	<b>2.356</b>	<b>2.379</b>	<b>2.401</b>	<b>2.423</b>	<b>2.443</b>	<b>2.462</b>
Picún Leufú	3.227	3.291	3.355	3.418	3.481	3.542	3.603	3.665	3.724	3.783
Piedra del Aguila	3.495	3.608	3.705	3.786	3.868	3.941	4.004	4.059	4.107	4.146
Vista Alegre	2.930	3.045	3.161	3.279	3.401	3.525	3.650	3.777	3.907	4.037
Promedio	3.123	3.225	3.324	3.424	3.525	3.626	3.727	3.828	3.929	4.029
		<b>0,030</b>	<b>0,029</b>	<b>0,029</b>	<b>0,028</b>	<b>0,027</b>	<b>0,026</b>	<b>0,026</b>	<b>0,025</b>	
		<b>2,75%</b>								
<b>Mariano Moreno</b>	<b>2.255</b>	<b>2.323</b>	<b>2.391</b>	<b>2.459</b>	<b>2.528</b>	<b>2.596</b>	<b>2.664</b>	<b>2.733</b>	<b>2.801</b>	<b>2.801</b>

Los resultados de crecimiento poblacional que reflejan esta hipótesis, indica un incremento intercensal de la población. Se han considerado para el análisis las dos hipótesis, por tratarse de escenarios posibles que pueden darse, No obstante y a priori se podría pensar que la tasa correspondiente al período de mayor crecimiento, resultaría muy hipotética.

Esta tendencia se ha reflejado en el siguiente cuadro en el que se indica para cada una de las hipótesis de crecimiento, su traducción en cantidad de nuevas viviendas

**Proyección de población total por año Mariano Moreno**  
**Provincia del Neuquén**  
**Años 2001/2010**

Categoría/Municipio	Población Total									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mariano Moreno	2.255	2.282	2.307	2.332	2.356	2.379	2.401	2.423	2.443	2.462

Nota: Proyecciones sujetas a revisión

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia del Neuquén. Octubre 2005

**Mariano Moreno Requerimiento Municipal de Vivienda nuevas**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Requerimiento					223					
Crecimiento Vegetativo					25	6	6	5	5	5

Total demanda de lotes estimada en cada año					248	254	260	265	270	275
Lotes oferta ha	15	700 m2			214					214
		/lote								
Lotes proyectados ha	10	700 m2			143					143
		/lote								
SALDO					-109					-82

Información Municipal al año 2005 según Censo Nacional, Hogares y Vivienda 2001 IDEC.

En esta estimación se ha tomado como valor constante la densidad de población por vivienda, de modo tal de arribar al número de viviendas ó lotes necesario para absorber la demanda residencial de la localidad.

Para poder evaluar la superficie necesaria para absorber esta demanda, se han incorporado datos correspondientes al suelo vacante actualmente existente en la planta urbana de la localidad, datos referidos a lotes en proceso de formación de uso residencial.

Se han incorporado a este análisis, datos provenientes del Municipio, correspondientes a déficit habitacional actual.

EVALUACION DE DEMANDA Y OFERTA DE LOTES URBANOS		
	ESTIMACION MINIMA	ESTIMACION MAXIMA
Poblacion 2001	2255,41	2255,41
Poblacion 2010	2461,84	2801,30
	206,43	545,89
Promedio Hab por Vivienda	4,20	4,20
Damanda de Lotes	49	130
Demanda estimada por el Municipio	275,00	275,00
Total Damanda	324	405
Oferta Baldios	51	51
Oferta Lotes Municipales	357	357
Total Oferta	408	408
SALDO OFERTA DEMANDA	84	3

En función de los datos obtenidos para los diferentes escenarios que ponen de manifiesto las hipótesis trabajadas, se observan las siguientes conclusiones:

La cantidad de lotes baldíos en la planta urbana consolidada de la localidad es muy alta, lo que conjuntamente con las viviendas en ejecución actualmente, y las viviendas abandonadas que podrían formar parte de la oferta de suelo residencial, es un escenario más que favorable para absorber la demanda residencial.

De verificarse el crecimiento poblacional correspondiente a la hipótesis de mínima, la demanda de lotes para vivienda sería cubierta totalmente dentro de la planta urbana actual, con un pequeño excedente de lotes a favor.

De verificarse el crecimiento poblacional correspondiente a la hipótesis de máxima, la demanda para viviendas sería cubierta con la habilitación de la totalidad del área de expansión prevista por el municipio.

Resulta importante destacar que no se ha considerado otra posibilidad de “**densificación**” de planta urbana que no sea la del “**completamiento**”, dado que no se observa pauta cultural que posibilite la incorporación de tipologías edilicias de vivienda de tipo colectiva, lo que permitiría incorporar otro tipo de densificación de planta urbana. Este es un rasgo correspondiente a la cultura e idiosincrasia del lugar, que ha sido enunciado tanto por las autoridades municipales como por los representantes de la localidad que han sido entrevistados.

Esta pauta compartida por el equipo técnico, ha sido respetada en el criterio con el cual se ha formulado este cálculo de demanda.

## Manzana Urbana

### 7.1.2. Modelo de Estudio de Lote y Manzana.

Se adjunta este estudio a los efectos de que la localidad tenga herramientas de evaluación cuando opte por una ampliación urbana. Teniendo en cuenta la escasez de tierras para la ampliación urbana, a continuación se evacuan un lote y una manzana tipo que fuera evaluada en las localidades de la región como una posibilidad de ser utilizada en la ampliaciones urbanas

#### **7.1.2.1. lote urbano**

Como base de la generación urbana es el Lote, es meritorio generar un diseño de la célula base que posea todos los beneficios de los parámetros ideales.

Los espacios que se han de ubicar dentro de los lotes urbanos son los siguientes:

**Área de vivienda:** este sector es que ha de recibir la contracción ha de servir como morada de los habitantes, permitirá tener un espacio para construir que será de 60 metros cuadrados como mínimo y alrededor de 200 metros cuadrados como máximo. Se ubicara en proximidades del frente para permitir un fácil acceso a la vivienda y permitir el control de acceso al resto del lote.

**Área de huerta:** área muy importante en la sustentabilidad de la economía familiar. Le ha de permitir realizar producciones de autoconsumo y reducir el egreso de capital para la alimentación familiar.

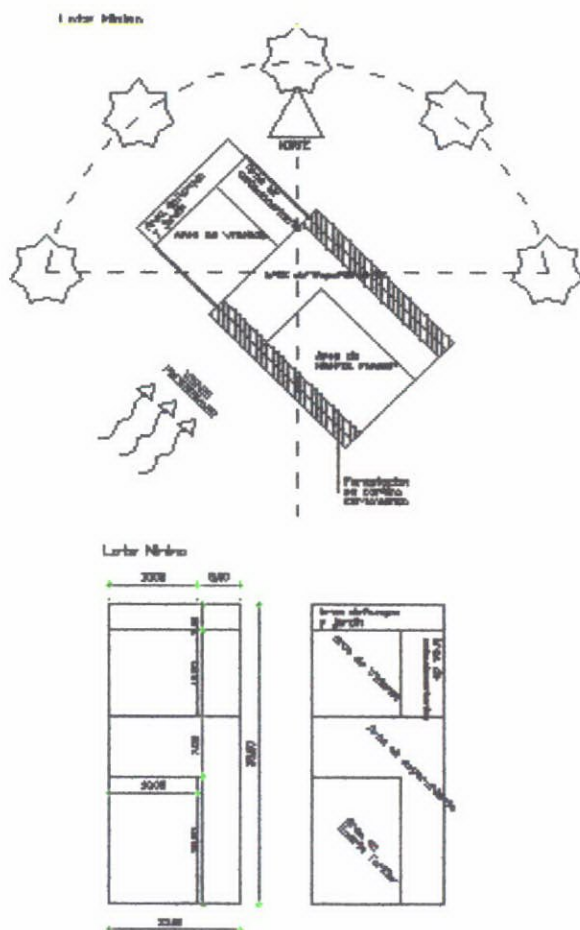
**Área de esparcimiento:** será el sector de juegos de los niños de la vivienda, en coincidencia de un área exterior de estar, que podrá estar materializado por un parral de vid u otra arbustiva como la glicina o similar. Tendrá un espacio destinado a labores de cocción de alimentos como un asador y o horno de barro.

**Área de estacionamiento:** será la zona que albergara al vehículo de la vivienda, su ubicación será inmediato a la vivienda, para cuando las condiciones climáticas sean malas los recorridos deberán ser cortos, ya que se realizan en forma peatonal, podrá estar cubierto pero no será la condición común al todos los lotes.

**Consideraciones de orientación:** su ubicación respecto a los puntos cardinales: es un tema por demás importante porque afecta todo año, con inviernos rigurosos, primavera ventosas y veranos tórridos. Son todas variables

que determinan ubicaciones muy particulares. Respecto a los inviernos fríos se debe garantizar que el área de vivienda deba estar girada a 45 grados respecto al norte para permitir un buen soleamiento de la vivienda.

Será la orientación sur oeste la que deba cubrirse con lo que llama la **espalda de la vivienda** o el sector de medianera, pues es desde esta orientación de donde provienen las mayoría de los vientos de primavera y verano



**Dimensiones del lote:** de las consideraciones realizadas se sugiere que las dimensiones sean de frente mayores de doce metros y no superiores a quince metros, en virtud que una vivienda puede tener alrededor de ocho a diez metros de frente de y quedaría un resto de al menos tres a cinco metros para el área de estacionamiento. En lo que respecta al fondo las consideraciones a tener en cuenta será la vivienda con unos diez metros, de tres a cinco como área de esparcimiento, aproximadamente diez metros a quince para la huerta, Para concluirse respeta un retiro de tres metros de la vivienda destinado a jardín tendríamos un lote tipo de quince metros de frente por treinta y cinco de fondo.

Se considero darle más fondo pero del relevamiento de los lotes en uso en las localidades de más de treinta y cinco metros de profundidad se utiliza como deposito de basura, herrumbre y escombrero, razón por la cual se adopto la dimensión indicada.

#### **7.1.2.2 Manzana Urbana**

Se ha realizado el estudio donde se evalúa los costos de los servicios ante el tipo de cuadrícula normal y su comparación con manzanas rectangulares. Esta evaluación obedece a tener la dimensión correcta de los valores y las cantidades de obra necesarias para servir a cada predio.

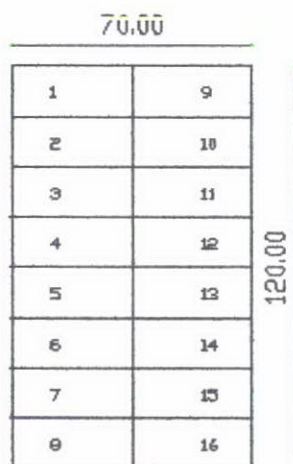
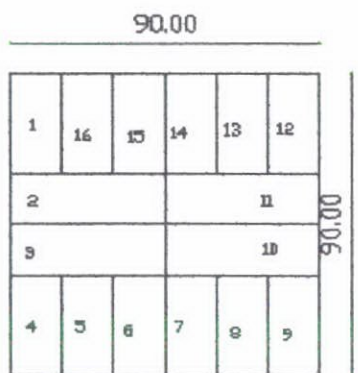
Para ello se diseño una manzana tipo que responde a las necesidades de una familia tipo, perteneciente a un núcleo urbano de densidad baja o media baja característica de la zona termal del centro.

De las consideraciones respecto al agrupamiento en manzanas del lote explicitado anteriormente se ha extraído los siguientes valores.

Suelo: la consideración del costo del suelo no se ha tenido en cuenta ya que los terrenos son del estado provincial o municipal y su entrega o su costo tiene carácter de fomento.

Se ha comparado los rendimientos de cuatro manzanas con 16 lotes cada una, con una prestación de un servicio básico con distribución por vereda y por centro de calle.

En el croquis se detalla las manzanas evaluadas



**Manzana de tipo cuadrada:**

	m2	Mts. ancho	Mts. largo
Área	66150,00	315,00	210,00

Rendimiento	689,06 m2/lote
-------------	----------------

	Tipo	Desarrollo Mts	Lotes	Mts Inst / lote
Servicios	Centro	1799,00	96,00	18,74

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

	Vereda	2540,00	96,00	26,46
--	--------	---------	-------	-------

#### Manzana de tipo rectangular:

	m2	Mts ancho	Mts largo
Área	68850,00	255,00	270,00

Rendimiento	717.20 m2/lote
-------------	----------------

	Tipo	Desarrollo Mts	Lotes	Mts Inst/lote
Servicios	Centro	1345,00	96,00	14,01
	Vereda	1885,00	96,00	19,64

De la evaluación de los cuadros se desprende que la disposición cuadrada economiza superficie de suelo a invertir, para una misma cantidad de lotes, pero eleva mucho los metros de instalación de servicios por lote, de 14 metros por lote a 18 metros por lote para la distribución central por calle y como 19 metros por lote a 26 metros por lote en la distribución por acera.

Si se tiene en cuenta que el costo de la tierra fiscal es baja y que los servicios tiene un costo elevado, adicionándole que los servicios básicos a realizar son dos agua potable y energía eléctrica, resulta mas conveniente la adopción del damero rectangular, se debe tener en consideración que en el futuro se puede adicionar el servicio de gas natural..

Esta comparación será evaluada en detalle por los Consejos Locales de Planificación que necesiten una ampliación urbana y adoptar en cada caso los se considere mas conveniente.

#### Manzana de tipo cuadrada:

	m2	Mts. ancho	Mts. largo
Área	66150,00	315,00	210,00

Rendimiento	689,06 m2/lote
-------------	----------------

	Tipo	Desarrollo Mts	Lotes	Mts Inst / lote
Servicios	Centro	1799,00	96,00	18,74
	Vereda	2540,00	96,00	26,46

### Manzana de tipo rectangular:

	m2	Mts ancho	Mts largo
Área	68850,00	255,00	270,00

Rendimiento	717.20 m2/lote
-------------	----------------

	Tipo	Desarrollo Mts	Lotes	Mts Inst/lote
Servicios	Centro	1345,00	96,00	14,01
	Vereda	1885,00	96,00	19,64

De la evaluación de los cuadros se desprende que la disposición cuadrada economiza superficie de suelo a invertir, para una misma cantidad de lotes, pero eleva mucho los metros de instalación de servicios por lote, de 14 metros por lote a 18 metros por lote para la distribución central por calle y como 19 metros por lote a 26 metros por lote en la distribución por acera.

Si se tiene en cuenta que el costo de la tierra fiscal es baja y que los servicios tiene un costo elevado, adicionándole que los servicios básicos a realizar son dos agua potable y energía eléctrica, resulta mas conveniente la adopción del damero rectangular, se debe tener en consideración que en el futuro se puede adicionar el servicio de gas natural..

### Conclusión

Este escenario pone de manifiesto que para las diferentes hipótesis planteadas en este análisis de la demanda para uso residencia, la importancia que tendría la implementación de una fuerte política de densificación urbana. Esto en función de analizar los números que reflejan la real posibilidad actual de absorber el crecimiento urbano dentro de la planta urbana actual. Este es un dato que se considera relevante sobre todo si se tiene en cuenta los costos que implican la habilitación de nuevos sectores y su posterior mantenimiento.

Dado que la localidad presenta rasgos de planta urbana con numerosos vacíos urbanos, y con muy baja densidad poblacional, sin dudas esto se constituye como una potencialidad de altísimo valor desde in unto de vista de la planificación del territorio.

En la hipótesis de media sería necesaria la nueva habilitación, si bien en un porcentaje muy escaso, por ende y dado que en algunos casos la planta urbana presenta lotes con medidas superiores a los 600 m<sup>2</sup>, podría también analizarse la posibilidad de la subdivisión de la tierra en parcelas menores pudiendo densificar sectores, sin necesidad de nuevas habilitaciones.

Para el caso de la hipótesis de máxima, sería importante planificar el sector de expansión, conjuntamente con las políticas de planta urbana actual, que se mencionaran en los puntos Anteriores De modo de reducir esta necesidad. No obstante es conveniente recordar que dicha hipótesis corresponde a un período de crecimiento poblacional extraordinario, que tal vez no sea tan factible su repetición en este escenario temporal analizado.

Este cálculo arroja la conclusión de que si se respetara una única alternativa de parcela para la subdivisión, 525 m<sup>2</sup> que se ha justificado anteriormente, el crecimiento podría ser absorbido en su totalidad.

En el marco de fortalecer las características de la localidad, podrían incorporarse algunos de estos criterios mencionados, de modo tal de lograr estrategias de crecimiento urbano ambientalmente sustentable.

## Demanda de suelo para el uso Turístico

### Demanda Actual y Real

Con referencia a la demanda actual, no se cuenta con estadísticas de años anteriores que permitan establecer estimaciones (con los mínimos niveles de desvío). Tampoco se cuenta con registros históricos locales que permitan establecer una estimación efectiva de la demanda actual que posee la localidad. No obstante, haciendo uso de la información obtenida a partir del personal del Departamento de Turismo de la Municipalidad de Mariano Moreno, y en consideración de la coincidencia respecto a los lugares de procedencia de los visitantes y los servicios solicitados, se desarrolla el siguiente diagnóstico.

El siguiente cuadro ha sido confeccionado con el objetivo de establecer una aproximación a los niveles de demanda registrados y a su vez identificar la potencialidad del mercado para la localidad.

#### Proyección de población total por año Mariano Moreno

Provincia del Neuquén

Años 2001/2010

Categoría/Municipio	Población Total									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mariano Moreno	2.255	2.282	2.307	2.332	2.356	2.379	2.401	2.423	2.443	2.462
		1,10%	1,05%	1,02%	0,98%	0,92%	0,88%	0,83%	0,77%	
Promedio Crecimiento	0,94%									

Nota: Proyecciones sujetas a revisión

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia del Neuquén. Octubre 2005

Mariano Moreno	turistas relevados					turistas proyectados R2= 09107			
	19803	30606	37516	39035	55065	74584	105213	142508	201030

37838 58479 71682 74584 105213 142508 201030

Fuente: Municipalidad de Mariano Moreno



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

## Proyecciones de la Demanda Turística al año 2010

Por lo dicho anteriormente en la actualidad cuenta por una parte, ya con un nivel de demanda insatisfecha (datos obtenidos por entrevista con informantes clave) y por otra con una demanda potencial de la cual no está captando una cuota de mercado.

Con respecto a la estimación de la demanda potencial al año 2012 es posible realizar estimaciones que registren las tendencias en términos estadísticos susceptibles de ser utilizados para la realización de inferencias y/o extrapolaciones con cierto nivel fiabilidad. Lo que se puede afirmar con cierto grado de confiabilidad es que los flujos turísticos que utilizan las mencionadas vías de comunicación se encuentran en franco crecimiento si se mantuviesen constantes las tendencias actuales (de desarrollo del sector turístico), sin alteraciones económicas negativas significativas que afecten la elasticidad de la demanda.

No obstante, lo anteriormente dicho, se han identificado una serie de factores que contribuirían a la satisfacción de la demanda real y que contribuirán a captar parte del mercado potencial (cuota de la demanda turística en tránsito)

Entre ellos cabe mencionar los siguientes en orden de prioridad

Mejorar el sistema de ambos accesos a la localidad y establecer un sistema claro de señalización que informe y que también refleje atraktividad.

Re-localización de la Dirección de Turismo Municipal (oficina de información) en un área aledaña al corredor.

Efectivizar el espacio delimitado como terminal de ómnibus (tanto interurbano como para acoger vehículos de media y larga distancia)

Desarrollar políticas municipales para el desarrollo de emprendimientos para la prestación de servicios técnicos, alimentación y alojamiento.

Acordar los criterios de habilitación de los servicios en base a el marco legal provincial (lo que contribuirá a las estrategias de promoción)

Promover organizativa y financieramente el desarrollo de los productos de campamentismo y agroturismo.

Estos son algunos de los aspectos que deben ser abordados a los efectos de captar un nivel de demanda significativa para la localidad de turistas en tránsito.

Demanda de suelo para el Uso Recreativo de la localidad de Mariano Moreno

A los efectos de identificar la demanda de suelo para el uso recreacional es necesario abordar en un primer momento el análisis de la composición poblacional en función de las variables denominadas estructurales; específicamente en base a la edad y sexo de los pobladores. Ya que es a partir de los intereses manifestados por ellos que se realizan las programaciones de actividades recreativas; que como toda actividad desarrollada por el hombre implica el uso de un espacio físico concreto.

Dicho análisis se realiza en base a la consideración de la constitución de la población en términos de grupos etáreos que de manera natural (en función del momento de su ciclo de vida en que se encuentre), reviste intereses recreacionales diferenciados. Lo dicho se fundamenta en los conceptos que esgrime la psicología del tiempo libre.

Ahora bien, comenzando con el análisis de la población. El mismo se realizó en base a los últimos datos censales proporcionados por el I.N.D.E.C. que datan del año 2001.

La población total de la localidad de Mariano Moreno en el año 2001 era de 2255 habitantes. Por otro lado, la distribución de la población por género para el ámbito regional al año 2001 se registra en equilibrio (50,23% de hombres y 49,77 % mujeres) en todos los segmentos etareos.

**Población por sexo según edad**  
Región Centro  
Año 2001

Edad	Total	Sexo		Mujeres	%
		Varones	%		
Total	51.159	25.699	50,23%	25.460	49,77%
0-4	5.349	2.792		2.557	
5-9	5.864	2.962		2.902	
10-14	6.141	3.100		3.041	
15-19	5.544	2.853		2.691	
20-24	4.409	2.215		2.194	
25-29	3.919	1.924		1.995	
30-34	3.441	1.669		1.772	
35-39	3.410	1.640		1.770	
40-44	2.960	1.490		1.470	
45-49	2.509	1.321		1.188	
50-54	2.028	1.036		992	
55-59	1.512	746		766	
60-64	1.232	630		602	
65-69	985	486		499	
70-74	771	355		416	
75-79	513	240		273	
80-84	299	130		169	
85-89	192	80		112	
90-94	59	23		36	
95-99	13	4		9	
100 y más	9	3		6	

(1) **Región Centro:** Departamentos Loncopué, Picunches, Zapala y Catan Lil

Fuente: Elaborado por la Dirección General de Estadística y  
Censos de la Provincia del Neuquén en base a los datos del Censo  
Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. INDEC

Los datos presentados (si bien corresponden al último censo del año 2001), desde el punto de vista del análisis permiten establecer un marco de referencia al momento de indicar las demandas actuales de suelo para uso recreativo. Los que aportan información significativa a los datos obtenidos a través de las entrevistas a los informantes clave, los registros producto de la observación in –situ usos recreativo espontáneos que se manifiestan como indicadores de necesidades que desde la realidad han de ser comprendidas como demandas. Caso concretos son por ejemplo: la necesidad de un espacio polideportivo en condiciones para la práctica libre del fútbol, La demanda de espacios abiertos recreativos de escala barrial que

permitan el encuentro social y contengan en espacios de juego a los niños de menor edad evitando el uso sistemático de la calle (no vereda) como área de juego.

Por otra parte, se ha registrado la demanda de espacios cubiertos para el encuentro y la diversión especialmente para los jóvenes y adultos; en especial durante la época invernal.

#### Proyecciones de la Demanda de Uso de Suelo con fines Recreativos al año 2010

A los efectos de establecer las proyecciones del crecimiento poblacional al año 2010 se ha trabajado sobre la base de la teoría de escenarios en función de un criterio de evolución lineal (porcentajes de crecimiento inter-censales) tomando como base las variaciones producidas entre los censos correspondientes a las décadas 1991/2001.

Esta teoría de escenarios permite establecer una hipótesis en relación a la conformación y estructura poblacional para dicho horizonte temporal. Su utilidad radica fundamentalmente en cubrir las posibilidades futuras de crecimiento, y por ende, demandas de uso de suelo no sólo en el ámbito de lo recreativo sino en complementariedad con otros usos del suelo.

Como parámetro para estimar la demanda de suelo para uso recreativo en base a las tres hipótesis desarrolladas; se han tomado los siguientes criterios:

- La superficie considerada por la Organización Mundial de la Salud como el porcentaje de espacios al aire libre que debe tener una ciudad por cada uno de sus habitantes; que es un estándar de diez metros cuadrados.
- La presencia de espacios recreativos cubiertos para la recreación diurna y nocturna. Para la cual se ha definido de forma estadística, en base a promedios de los estándares para el dimensionamiento de equipamientos de uso poli funcional. En promedio 2,5 metros.

Espacio Recreativo al aire libre	Año	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	Existente al 06	141400	141400	141400	141400	141400	141400	141400	141400	141400	141400
	Planificado							73700	73700	73700	73700
	Total OFERTA	141400	141400	141400	141400	141400	141400	215100	215100	215100	215100
	Requerido poblacion	22554	22821	23075	23320	23561	23794	24015	24228	24430	24618
	Total Demanda	22554	22821	23075	23320	23561	23794	24015	24228	24430	24618

Oferta restante	118846	118579	118325	118080	117839	117606	191085	190872	190670	190482
-----------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Espacio Recreativo cubierto	Existente al 06	1005	1005	1005	1005	1005	1005	1005	1005	1005	1005
	Planificado							3900	3900	3900	3900
	Total	1005	1005	1005	1005	1005	1005	4905	4905	4905	4905
	Requerido	5639	5705	5769	5830	5890	5948	6004	6057	6107	11078

### Conclusiones:

En resumen podemos indicar que el suelo necesario para cubrir la demanda de crecimiento de población en el caso de espacio recreativo al aire libre esta cubierto por los proyectos del municipio.

El espacio requerido para espacios cubierto estaría cubierto la parte que debe aportar el municipio en áreas cubierta, para cubrir la demanda se debera incorporar los espacio que generen la actividad privada.

Cabe desatacar que los espacios recreativos son generalmente funcionales a distintos grupos, es por eso que se considera indispensable el desarrollo de programas y propuestas de oportunidades recreativas diversificadas en los espacios bosquejados para dar respuesta a las demandas planteadas.

Por otra parte, es importante indicar que las demandas proyectadas son satisfechas en términos de uso de suelo en relación proporcional a la planta



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUÉN

urbana de la localidad, los lotes de suelo vacante y las áreas susceptibles de expansión urbana. No obstante, las proyecciones realizadas al futuro han de considerarse en primer lugar las demandas actuales.

## **8.- Identificación de la oferta ambiental de la localidad:**

### **8.1. Generalidades**

Hemos definido al fenómeno urbano, como un hecho físico que trasciende netamente al medio construido para tomar dimensión de “Medio biofísico”, en tanto la articulación entre el subsistema natural y el subsistema Construido. Esta interacción está en directa relación con la organización social de la comunidad y en el marco político cultural de la misma.

En este contexto el desarrollo de instalaciones humanas implica “ofertas ambientales” que permiten el desarrollo de las diferentes actividades de los grupos sociales, o sea las “demandas de suelo” para la instalación de estas actividades.

Este aspecto debe ser cuidado de sobre manera para crear un entorno agradable al turista que visita la localidad o que tiene intenciones de invertir en servicios o en instalaciones para la prestación de servicios turísticos.

Las zonas inmediatas al arroyo Covunco ofrecen espacios con buenas características para la radicación de parques recreativos, ya que hoy la comunidad y sobre todo las comunidades de localidades vecinas usufructúan sin tener infraestructuras de servicios. Esta situación puede devenir en un impacto ambiental considerable si no se establecen acciones para prevenirlas.

A ello debemos adicionar varios sitios paleontológicos naturales que están expuestos a la sustracción de valiosos elementos por no estar debidamente evaluados y protegidos. Hoy están en un haber precario.

A los efectos de poder evaluar la oferta ambiental de la localidad, se genera una clasificación de usos teniendo en cuenta las siguientes características

#### **8.1.1. Espacio Urbano**

##### **8.1.1.1. Espacio urbano residencial**

Este espacio puede identificarse como una unidad ambiental homogénea, en función de considerar que el asentamiento humano en la misma ha generado a lo largo del proceso de consolidación de la localidad, la provisión de infraestructuras de servicios básicas, accesibilidad, etc. Independientemente de la situación particular de cada una de estas variables, las cuales han sido analizadas exhaustivamente en las diferentes partes del estudio, si bien el asentamiento originario se superpone con las áreas de mayor riqueza de calidad de suelos, no obstante cabe recordar que los mismos tampoco son de calidad óptima para los cultivos.

Dada esta condición de aptitud es que se analizó la disponibilidad real de lotes baldíos en la misma, así como aquellos sectores urbanos en los cuales la característica de abandono de las edificaciones hace posible considerarlas como áreas potenciales de renovación e incorporación urbana.

De este análisis ha surgido la alta disponibilidad de suelo vacante, el que debería absorber la demanda residencial.

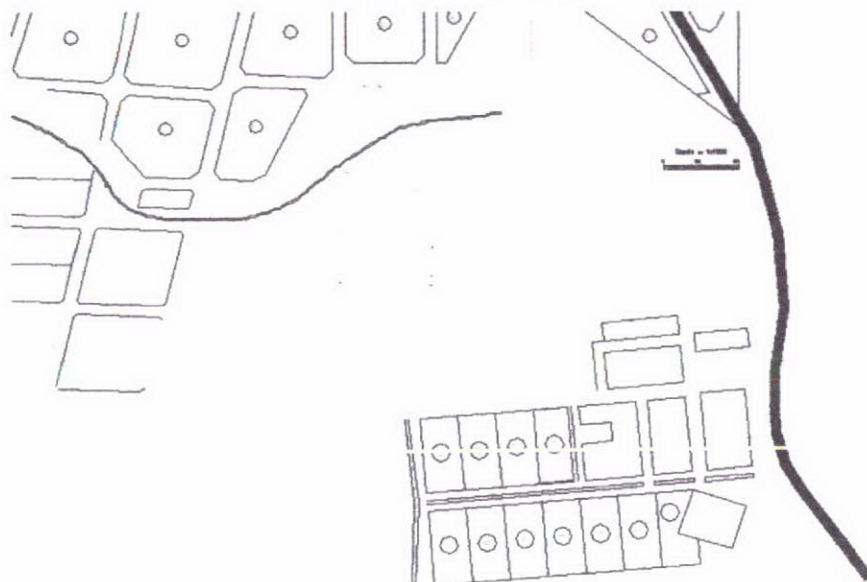
En este sentido es que se ha considerado la oferta en la planta urbana, incorporando algunas subdivisiones de parcelas para las que se encuentran vacantes, respetando siempre la idea de vivienda individual con patio.

No se considera recomendable proponer modificar la densidad de ocupación de la planta urbana, por los motivos antes explicitados. Por ende la oferta ambiental considerada, responde a respetar la baja densidad como dominante

#### **8.1.1.2. Espacio Urbano Industrial**

Se ha generado una zona de parque industrial en la prevención de no instalar en el espacio urbano industrias que puedan hacer mas critico la superposición de actividades humanas como la residencia y el laboreo industrial. Esto permitirá que alguna o algunas empresas quieran instalarse por tener todos los servicios y así el área urbana residencial le pueda proveer la mano de obra. Este parque industrial se complementa con la radicación de un loteo y un bosque

comunal para reforzar los límites del área industrial. Al efecto y en su momento se deberá establecer una estrategia que propugne su crecimiento.



#### **8.1.1.3. Espacio Urbano Normado RIM 10**

Este espacio urbano muy particular por su estructura de diseño y funcionalidad esta dado por un programa planificado e inserto en un medio natural que pudo haber sido cualquier localización dentro de nuestro país. Es decir que no se tuvieron en cuenta las condiciones del lugar y su interacción en el medio ambiente que lo circunda.

Es una construcción militar localizada en Covunco Centro a 1 km de Mariano Moreno que incluye un barrio militar, los cuarteles del Regimiento de Infantería de Montaña 10 "Tte Gral Racedo" y la Capilla Castrense Nuestra Señora de la Merced. Todo ubicado en derredor a un monolito fundacional situado en el cruce de las Rutas Provinciales N° 3 y N° 14.

La distribución urbana está dispuesta en forma semi-circular, comunicando las casas entre sí, por calles asfaltadas.

Las viviendas están destinadas para oficiales y suboficiales. Están revestidas en piedra con techo de tejas, encontrándose parqueizadas.

La Capilla tiene las mismas características edilicias que el resto de la Villa: se trata de una construcción revestida totalmente en piedra laja, con aberturas y puertas de madera y techo de tejas. Tiene un pequeño campanario.

Respecto a los fósiles encontrados en el predio militar, no hay posibilidades de que se haga uso de ese recurso en forma turística y recreativa, dado que corresponde a un área vedada de instrucción militar.

### **8.1.2. Oferta ambiental para el uso recreativo**

#### **Caracterización de la oferta ambiental para el Uso Turístico de la localidad de Mariano Moreno**

##### **Parque de la Costa**

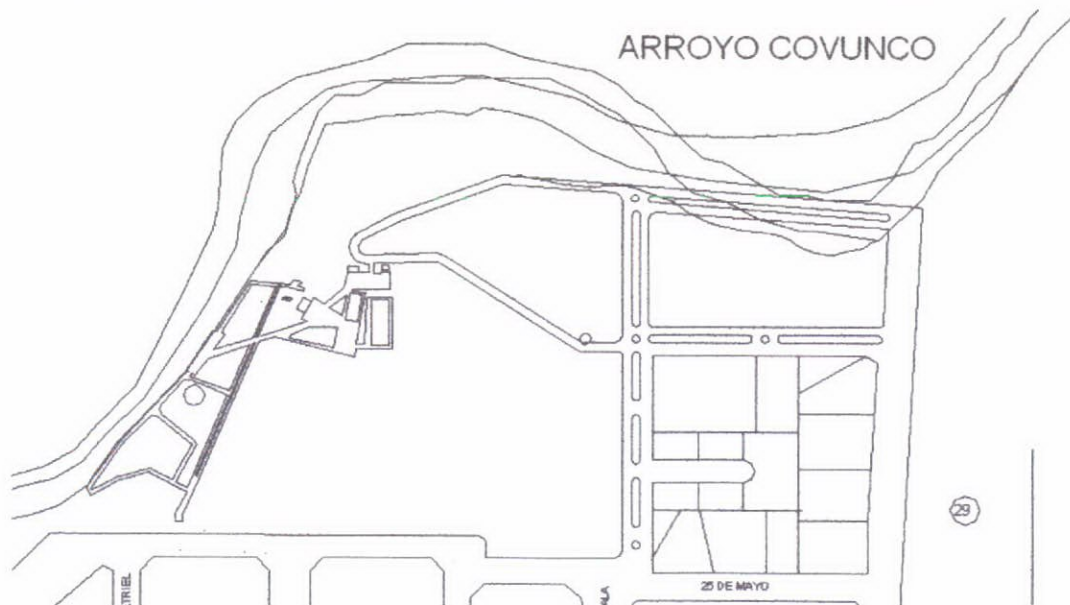
En la actualidad se consolidó la ampliación urbana con una ampliación del área de camping del parque y con un loteo turístico próximo al Parque de la Costa, orientado de forma exclusiva a la radicación de emprendimientos privados tendientes a proveer alojamiento. Este espacio se completa con un lote donde se prevé construir una hostería con confitería y restaurante.

La ampliación del camping esta compuesta por un mayor espacio de acampado con forestación dispuesta a modo de que sirva como cortina de sol y de vientos,



La municipalidad tiene prevista la construcción de una hostería, que va contar con confitería y restaurante. Dos módulos de habitaciones les va a permitir secuenciarlo de acuerdo a su disponibilidad económica

Este emprendimiento llevara implícito una corrección del actual cauce de arroyo a otro que originariamente tenía y que se ha sido colmatado por arrastres del arroyo. Con ello se pretende no impactar en medio ambiente natural.



## Parque La Solitaria

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

Este espacio de origen natural ha sido modificado con el correr de los años en un reservorio de agua para riego, además se tiene previsto un proyecto para ampliar su capacidad y confiabilidad, a partir de este hecho se prevé la creación en su perimetro de un espacio residencial como medio de ampliar la oferta de suelo de la localidad.

### **Área Casa de Piedra**

La casa de la piedra constituye un oferta atractiva para el desarrollo del turismo, al presentarse como una construcción atípica dentro de espacio natural lo constituye en algo que despierta la curiosidad del turista.

Así se denomina localmente a una construcción realizada al pie de una loma que, podría decirse, se encuentra dentro de la piedra. Se integra naturalmente al paisaje, pues, está construida con materiales del lugar: adobe, ramas de árboles del arroyo y piedra laja.

### **8.1.3. Espacios arqueológicos**

La zona cuenta con manifestaciones arqueológicas en las que se destacan las representaciones gráficas sobre soportes rocosos o arte rupestre. Estas expresiones se presentan distribuidas a lo largo de los dos cursos de agua principales del área de estudio. De esta forma hallamos el alero de "Portada Covunco", sobre el Arroyo Covunco, en las cercanías de Mariano Moreno.

### **8.1.4. Espacios rural de uso recreativo espontáneos**

Respecto al planeamiento estamos en un caso muy particular que posee la zona de estudio al igual que muchas localidades de nuestra provincia.

Estamos frente a una área que con sus características naturales plenas y se comienza a explotar sus bondades sin un parámetro de control ni estructura de servicios que le permita evitar un grave impacto ambiental,

Sus características son que tienen libre acceso a la costa del arroyo, riveras forestadas con espacio amplios para uso recreativos,

Los espacios así enmarcados son los que a continuación se mencionan:  
 Área de Boca toma, de la Toma de Agua, de la Usina Vieja, de la Curva de la  
 Ruta y de la Cantera de Piedra



En la ultima imagen se puede observar depósitos de basura y restos de campamentos, como se describió es necesarios pautar de manera clara todos es asentamientos para evitar un polución mayor en la costa del arroyo Covunco.

## **Identificación de la oferta ambiental usos productivos agrícolas y ganaderos**

### **8.1.5. Espacio Periurbano**

Como parte de la clasificación el área periurbano es la cualitativamente y cuánticamente va a ofrecer la mayor cantidad de espacio dado que la localidad encuentra en este la posibilidad de mayor expansión y por lo tanto deberá ser la de mayor estudio para evitar ser impactada.

En sus orígenes Agua y Energía de la Nación concibió y construyo una usina hidroeléctrica y a partir de esta una red canales de riego para abastecer a toda la población que se instala en el subsistema natural. Este emprendimiento dio la apertura de cambio en el uso del suelo en la costa este del Arroyo Covunco, primeramente como emprendimientos productivos y hoy comparten con emprendimientos recreativos, es mas hoy algunos emprendimientos originariamente productivos se reciclan como recreativos.

#### **Los Hornos:**

Esta radicación tiene carácter de suburbana si bien su entorno es rural y a su vez esta a una distancia importante (12 Km.) de la localidad de Mariano Moreno. Este asentamiento es propio de la definición explicitada en lo que respecta a la traslación del espacio rural a un espacio suburbano.

El asentamiento esta compuesto por lotes amplios, donde se mantienen las actividades de las granjas familiares, y las viviendas son de construcción tradicional.

La estructura que componen las calles es caótica, no se ha respetado trama alguna. Hoy son los vecinos de común acuerdo que restringen parte de sus lotes para dejar los espacios públicos destinados calles y veredas.



Las infraestructuras con que cuentan son red eléctrica y red de agua potable.

El sistema cloacal es autónoma, es decir que cada lote recicla a través de cámaras sépticas y pozos absorbentes sus aguas servidas, este sistema es muy conveniente cuando la densidad de los mismos es bajas, cuando se instalan en pequeñas aglomeraciones puede ser conflictivo, por la contaminación de las napas freáticas.

### **Identificación de la oferta ambiental usos productivos agrícolas y ganaderos**

La realidad de la producción de granja se asemeja a la agrícola en cuanto a la gran dispersión de la producción en muchos productores los cuales también adolecen de infraestructura adecuada para el proceso, transporte y venta de su producción como así también de la asistencia técnica de un Veterinario.

En su mayoría la producción agrícola ha adoptado al forraje como el cultivo con mas desarrollo y hay una apertura hacia las actividades frutícolas y hortícola, se caracterizan por un gran número de productores en superficies pequeñas, con una dinámica interesante en cuanto a la implantación de

variedades nuevas esto es por la influencia de la Cama del Limay que provee de las plantas.

En cuanto a la oferta se nota en principio una dispersión alta, producto de la falta de una estructura que agrupe y realice el procesamiento agroindustrial de la materia prima y proyecte a los diferentes mercados el producto ya elaborado; como así también la necesidad de un frigorífico que permita regular la oferta y escalonar las ventas.

También se destaca la falta de maquinaria en cantidad necesaria para realizar las labores culturales, la incidencia de pocas superficies por productor inciden en el impacto en el costo global; es por ello que teniendo en cuenta la gran cantidad de productores en poca superficie se debe replantear los cultivos en cantidad, calendario de oferta para optimizar el uso de la maquinaria agrícola.

En general la población periurbano y rural tiende a trasladarse a la localidad dado los bajos rendimientos de las cosechas y aumenta su gravedad al ser estacionales.

La oferta ambiental de la localidad se ha evaluado en función de la disponibilidad de suelo para el adecuado desarrollo de las diferentes actividades. Se ha tomado en cuenta la disponibilidad actual ó potencial de la infraestructura necesaria.

La información que se ha incorporado en este análisis proviene tanto del relevamiento realizado por el equipo técnico consultor como, y fundamentalmente, de datos suministrado por la Subsecretaría de Producción Pcia. De Neuquén y la Dirección Pcial, de Recursos Hídricos de la Pcia de Neuquén.

Para la identificación de la oferta ambiental se realizó un relevamiento total del área de producción primaria con el aporte de datos suministrados del censo Agropecuario 2002

Ahora bien, antecedentes de análisis de suelo realizados para aptitud de riego indican que según el origen y formación de los suelos bajo riego son en general de textura gruesa materia orgánica con baja capacidad de retención



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUEN

hídrica , con áreas con problemas de salinidad y alcalinidad esto hace que de las 1200 ha bajo dominio de riego existen aproximadamente una 800 ha en cultivo de forrajes y madera, dejando aproximadamente 20 ha para cultivos de hortalizas, frutas finas y frutales.

El suelo se ha ocupado en grandes extensiones a la producción de madera, como respuesta a la gestión de las promociones del área.

Las producciones descriptas en su gran mayoría están en estado de abandono.

## **9.- Análisis y diagnóstico del marco legal e institucional:**

El área que comprende el ejido municipal se estableció en el año 1982 mediante ley provincial N° 869 / 82 y comprende 8.000 Ha. Y tiene en trámite la ampliación del mismo mediante expediente N° 2200-33193 / 01.

La municipalidad de Mariano Moreno tiene la categoría segunda de acuerdo a lo que estipula la constitución provincial, le fue concedida mediante ley provincial N° 869 / 99.

Del análisis y revisión de ordenanzas y disposiciones municipales no se desprenden normativas que pretenda regular la interacción del hombre y el medio ambiente.

Si bien esta es una comunidad que tiene todo un historial de vida, ha tenido un desarrollo lento y con falencia estructurales al igual que las disposiciones y normas de regulación municipal.

Fundamentalmente, y antes que una imagen objetiva reflejada en un mapa, el planeamiento es una reflexión permanente sobre la ciudad como un todo, su esencia y su comportamiento: pasado, presente y futuro, en relación con la misma. Por eso el planeamiento debería conformar un instrumento básico del gobierno municipal.

La ausencia de planificación trae aparejada la adopción de “medidas prácticas” (asfalto sin cloacas, red vial deficiente o sobredimensionada, construcciones con errados criterios economicistas, destrucción paulatina del ambiente) y que trae aparejado el desorden de las comunidades existentes. Las causas son variadas pero podrían enumerarse principalmente en:

El desconocimiento del planeamiento

La deficiente formación de los agentes públicos

La falta de claridad en los objetivos políticos públicos

La falta de información interna y supramunicipal, etcétera.

El planeamiento no debe presentarse en términos de sí debe o no emplearse: constituye un camino indispensable si el objetivo de la acción de gobierno es la población y el territorio. Ya no basta con querer hacer bien las cosas, sino saber como hacerlas.

Para ello debe contarse con las herramientas necesarias, como ser información actualizada que contemple una amplia base de datos que permita una fluida comunicación interna y externa.

El propósito de este trabajo es brindar un conjunto de recomendaciones concretas que contribuyan a hacer más eficaz la Administración Municipal. Constituye, de alguna manera, un programa sintético de reforma administrativa y de planificación urbana – ambiental.

Para ello hemos de analizar la situación actual del municipio, y en esta parte del trabajo, mirar el plexo normativo con que cuenta para desarrollar sus atribuciones y facultades dentro de la esfera de su competencia.

Dado que el ejido municipal de Mariano Moreno presenta diversidad del dominio de la tierra y diversidad geográfica, dentro de las normas legales vigentes deben considerarse:

9.a. Leyes nacionales:

1. Constitución Nacional
2. Ley General del Ambiente
3. Código Civil
4. Ley Nacional de Tránsito y Transporte -

9.b .Leyes provinciales:

1. Constitución Provincial
2. Ley N° 53
3. Código de Aguas
4. Ley de Hidrocarburos -

9.c. Leyes locales

1. Ordenanzas.

## a. LEGISLACIÓN NACIONAL

**a.1. Constitución Nacional:** es la Ley Suprema de la Nación, que establece la organización y la forma de gobierno de nuestro país; fija los lineamientos de la organización jurídica; reconoce los derechos fundamentales de sus habitantes; y establece los deberes y obligaciones de los poderes del Estado. Reconoce las autonomías provinciales y a partir de la reforma del año 1.994, hace un reconocimiento expreso de las autonomías municipales (si bien la Constitución de la Provincia de Neuquen ya lo había consagrado desde el año 1.957). Ello quiere decir que tanto las provincias como los municipios son autónomos del gobierno nacional. En virtud de ello dictan sus propias Constituciones (provinciales) y Cartas Orgánicas (municipales) con la sola imposición de respetar los preceptos y lineamientos de la Carta Magna Nacional, y de la constitución Provincial (en el caso de las Cartas Orgánicas). Por ello son de cumplimiento obligatorio y han de contemplarse en el trabajo que aquí se desarrolla: Por ejemplo las normas que reconocen el derecho a las generaciones futuras de gozar de un ambiente sano. Para garantizarlo, la Constitución Nacional prescribe preceptos mínimos, básicos y uniformes de protección ambiental que rige tanto para el ámbito local, como provincial o regional, cuando el problema ambiental es jurídicamente indivisible. Hay que destacar que se trata de presupuestos mínimos, y que las autoridades de cada localidad pueden dictar su propia legislación y “sumar” normas específicas de sus territorios con el objetivo, siempre, de cuidar su medio ambiente.

**a. 2. Leyes Nacionales:** Como se mencionó anteriormente la diversidad geográfica de Mariano Moreno y la diversidad de titulares del dominio de la tierra trae aparejada la concurrencia de distintas jurisdicciones (nacional, provincial, y municipal) y la aplicación de leyes nacionales, Código Civil, Código Penal, Ley Nacional de Medio Ambiente, Ley de Residuos Peligrosos, Leyes de Hidrocarburos, Ley Nacional de Transito y Transporte (sobre la cual debe destacarse que por ser el transito de materia de competencia local y no delegada

a la Nación, solo resulta de aplicación a partir de la Ley Provincial, sancionada por la Legislatura de Neuquén, que adhiere a la Ley Nacional N° 24.449).

**a. 2. 1. Código Civil:** La determinación de la condición jurídica de los bienes, esto es, si son públicos o privados, corresponde al Congreso de la Nación, a través de una ley que extiende su imperio a todo el territorio sin perjuicio del derecho de las provincias ni de los municipios, respecto al ejercicio de sus poderes normativos en relación al uso de los bienes públicos. Tal ley en nuestro país es el Código Civil: "...La propiedad de las cosas son de los propietarios o del Estado". Nos avocamos al segundo supuesto. Así el Código Civil establece el régimen jurídico especial que rige cuando las cosas son de propiedad del Estado Nacional, Provincial, o Municipal. Surge una primera diferenciación de acuerdo a si el bien pertenece al estado en carácter publico o privado (arts. 2339° y siguientes del Código Civil). Cabe destacar que el capítulo legisla sobre todas las cosas que son propiedad estatal, y que obviamente el objeto del análisis en este trabajo son en particular el régimen jurídico de propiedad de la tierra, el agua, las riberas y las riquezas del suelo.

Así, en relación a la realidad geográfica de la comuna de Mariano Moreno resultan de aplicación:

Art. 2340°: establece que quedan comprendidos dentro del dominio del Estado los ríos, los lagos navegables y sus lechos, las islas cuando no pertenezcan a particulares, las calles, plazas, caminos, canales, y puentes, las ruinas yacimientos arqueológicos y paleontológicos de interés científico.

Por regla general la jurisdicción le compete a las entidades dentro de cuyos límites territoriales se halla ubicado el bien.

Respecto de la ribera de los ríos cabe destacar que se refiere a la ribera interna de los ríos, que debe delimitarse de la ribera externa que no pertenece al cauce y que corresponde al territorio privado. El cauce es la parte profunda casi siempre cubierta de agua, es el lecho o piso por donde el agua corre. Si bien el concepto es físico es de vital relevancia su exacta determinación, en virtud de las distintas consecuencias jurídicas.

En relación a los lagos pertenecen al dominio publico si son navegables (por buques de mas de 100 toneladas según la doctrina), de lo contrario si el lago no es navegable, su uso y goce pertenece al propietario ribereño.

**a. 2. 2. Ley General del Medio Ambiente N° 25675/02:** Establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, en concordancia y cumplimiento con la incorporación de los derechos ambientales a la Constitución Nacional.

Consagra la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de los recursos ambientales naturales y culturales; el mantenimiento del equilibrio de los sistemas ecológicos, prevenir los efectos nocivos y peligrosos que generan las actividades antropicas, establecer procedimientos y mecanismos adecuados para la minimización de riesgos ambientales, prevención y mitigación de emergencias ambientales y la recomposición de los daños ocasionados por la contaminación ambiental. Rige en todo el territorio de la nación y es de cumplimiento obligatorio: sus normas son de orden publico. Establece principios de aplicación obligatoria para ésta ley y toda otra que ejecute políticas ambientales; tiene conceptos innovadores como son la obligatoriedad de reparación del daño o la indicación de actuar preventivamente aun ante la ausencia de información o certeza científica; exige la presentación de estudio de impacto ambiental previo a la ejecución de toda obra o actividad que sea susceptible de degradar el ambiente; impone institucionalizar procedimientos de consultas o audiencias públicas para la autorización de actividades que puedan generar efectos negativos significativos sobre el ambiente; otorga atribuciones y obligaciones al CONFEMA: Consejo Federal de Medio Ambiente, y crea el fondo de compensación ambiental.

Debe indicarse especialmente a las autoridades comunales que esta LEY VIGENTE es de APLICACIÓN OBLIGATORIA en todo el territorio de la Nación y que actualmente se advierten en su ejido municipal actividades que podrían ser susceptibles de ser encuadradas en las situaciones que la misma reglamenta.

**a. 2. 3. Ley de Residuos Peligrosos N° 24051:** Establece la definición de “residuos peligrosos” como todo aquel “... que pueda causar daños directa o indirectamente a seres vivos, o contaminar el suelo, el agua, la atmósfera o el ambiente en general...” excluyendo de su normativa a: los residuos domiciliarios, los radioactivos, o los derivados de las operaciones normales de los buques. Incluye un anexo de listado de residuos que, sin análisis previo, deben considerarse “peligrosos”. Es una enumeración, que debe considerarse meramente enunciativa, en virtud que la propia definición deja una puerta abierta a todo residuo “... que pueda causar daño...”.

Si bien su denominación es de residuos peligrosos abarca situaciones que no integran dicha definición. Así prohíbe expresamente la importación, introducción y transporte de todo tipo de residuos proveniente de otros países al territorio nacional y sus espacios aéreos y marítimos, incluyendo, ahora sí, en esta prohibición, a los residuos nucleares.

Crea el Registro Nacional De Generadores y Operadores De Residuos Peligrosos, en el que deben inscribirse los responsables de la generación, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos. Incluye en su articulado a los generadores de residuos patológicos y ahora sí, en forma taxativa los enumera. Entre otros tienen relevancia por los relevamientos efectuados en la comuna de Mariano Moreno y que deberían estar sometidos a este régimen jurídico: residuos provenientes de laboratorio; restos de sangre y sus derivados; residuos orgánicos provenientes del quirófano; restos de animales productos de la investigación médica; algodones, gasas; vendas usadas; ampollas; jeringas; objetos cortantes o punzantes; materiales descartables; elementos impregnados con sangre; u otras sustancias putrescibles que no se esterilizan; agentes quimioterapéuticos y residuos de naturaleza radioactiva.

La ley bajo análisis impone la obligación de las autoridades responsables de la habilitación de edificios destinados a la atención médica y veterinaria, en general centros de salud humano y animal, centros de investigaciones

biomédicas, y en los que se utilicen animales vivos, a exigir como condición para la habilitación el cumplimiento de sus disposiciones.

Reglamenta las condiciones en que deberá efectuarse el transporte de residuos peligrosos.

Y por último, contempla la situación de las plantas de tratamiento y disposición final, definiendo a las primeras como aquellas en las que se modifica las características física, la composición química, o la actividad analógica de cualquier residuo peligroso; de modo tal que se eliminen sus propiedades nocivas, o que se recupere la energía y/o recursos materiales o se obtenga un residuo menos peligroso, o se lo haga susceptible de recuperación, o más seguro para su transporte o disposición final. Y a las plantas de disposición final como los lugares especialmente acondicionados para el depósito permanente de residuos peligrosos en condiciones exigibles de seguridad ambiental.

Como corolario, de las últimas dos leyes nacionales comentadas, y como principio que rige en el Derecho Ambiental, debe destacarse, que en el tratamiento de los temas ambientales, las competencias no son excluyentes sino concurrentes; es decir que Nación, Provincia, y Municipio, tienen la posibilidad de intervenir conjuntamente y en caso de duda o ausencia de norma que lo establezca, la primera autoridad es la local.

Ello en concordancia con lo expresado en el inicio, al hacer referencia que la Constitución Nacional reconoce plenamente las autonomías provinciales y municipales (autonomía: es la posibilidad de dictar sus propias normas) y en concordancia con lo establecido en la Carta Magna Nacional, cuando se refiere al cuidado del ambiente, estableciendo "presupuestos mínimos" que a la vez pueden ser ampliados y exigidos por las autoridades locales.

**a. 2. 4. Ley Nacional de Tránsito:** Establece pautas viales de tránsito, de transporte, de habilitaciones para conducir; define la noción de automóvil; autopista; banquina; calzada; camino; vías multicarriles; etc..

## **b. LEGISLACION PROVINCIAL**

**b. 1. Constitución Provincial:** Consagra la autonomía de la Provincia del Neuquén con respecto al Estado Nacional; A su vez consagra las autonomías municipales respecto al Estado Provincial; Establece que la población de mas de 300 habitantes constituye un municipio y faculta a la Legislación Provincial a hacer la primera delimitación territorial de los municipios y las sucesivas que sean necesarias. Asimismo instaure tres categorías de municipio: *Primera categoría:* con mas de cinco mil habitantes; *Segunda categoría:* con menos de cinco mil habitantes y *Tercera categoría:* entre mil quinientos y quinientos habitantes. Otorga a los de primera categoría la facultad de dictar sus propias Cartas Orgánicas para el propio gobierno, sin mas limitación que el respecto a la Constitución Provincial y Nacional.

Por la cantidad de habitantes, Mariano Moreno constituye un Municipio de Segunda Categoría.

También le reconoce a los municipios los bienes fiscales que estén dentro de sus territorios, salvo excepciones legalmente establecidas. A su vez reglamenta las atribuciones de los municipios, reconociéndoles sus propias organizaciones legales y económicas y la posibilidad de darse su propia organización, plan edilicio, servicios públicos locales, control de salubridad, la posibilidad de generar recursos propios a través de impuestos, tasas o mejoras, contratar préstamos, establecer su propio presupuesto, crear la justicia comunal, otorgar habilitaciones, etc.

### **b.2. Leyes Provinciales**

**b.2.1. Ley Provincial de Hidrocarburos N° 2453:** Declara que los yacimientos de hidrocarburos en el Territorio de la Provincia de Neuquén pertenecen al patrimonio inalienable e imprescriptible de la misma. Establece que

las actividades de exploración, explotación, transporte y comercialización pueden ser ejercidas por empresas estatales, privadas o mixtas.

Legisla sobre los permisos de exploración y concesiones de explotación y transporte, con sus respectivos plazos y extensiones de superficie; consigna los tributos y regalías, etc, que deben abonar las empresas concesionarias. Reconoce los derechos y obligaciones de los permisionarios y concesionarios; una vez mas se destaca que el propietario del fundo donde se encuentra el yacimiento no tiene derecho para impedir su exploración o explotación, sólo podrá reclamar en caso de no estar conforme con el monto de la indemnización. Impone como obligación a desarrollar las tareas con los adelantos tecnológicos más apropiados, adoptar los recaudos necesarios para evitar derrames, siniestros, garantizar la protección de cursos de agua, el suelo y el aire; evitar o minimizar perjuicios a las actividades agropecuarias, pesca, actividad productiva que coexista con la actividad petrolera. Dar cuenta inmediatamente a la autoridad de aplicación en caso de siniestro; si los daños se produjeran por culpa o negligencia impone obligaciones y responsabilidades; consagra la obligación de emplear el 75% de la mano de obra local. Incorpora normas específicas de cuidado del medio ambiente, en concordancia con la Constitución Nacional, Ley de Medio Ambiente, a saber: desarrollo sustentable, precaución, equidad intergeneracional, preservaciones de los recursos naturales y equidad de los ecosistemas.

**b. 2. Ley N° 53:** Ley orgánica de municipalidades; rige en los municipios que no han dictado sus respectivas Cartas Orgánicas. Es muy anterior a las Leyes ambientales, por ende no legisla esta temática. Establece la organización interna, atribuciones y competencias de las municipalidades. Ha sido superada por las leyes específicas, por la reforma de la Constitución Nacional, por las leyes de medio ambiente, reconocimiento constitucional de las autonomías municipales. No obstante es la ley organizacional vigente en Mariano Moreno, quien no ha sancionado aún su Carta Orgánica.

### c. LEGISLACION LOCAL

c. 1. **Ordenanzas:** Se elabora el siguiente cuadro con la enumeración por área de las ordenanzas locales del Legislativo de la localidad.

Nombramientos de cargos electivos y Planta Política, Planta permanente, Terna juez de Paz Suplente

96/99	97/99	98/99	109/00	170/02	173/02	197/02
204/03	205/04	202/0	204/0	205/0	222/04	

Asignación de Sueldos y Dietas Funcionarios Planta Política

101/99	102/99	104/99	106/99	122/00	123/00	124/00
153/01	155/02	158/02	151/02	142/01	217/04	203/0
206/0	217/0	224/04	226/0	229/0	236/0	243/0
244/0	248/0	250/0	253/0			

Hacienda, Economía y Finanzas

99/99	100/99	103/99	111/00	112/00	113/00	117/00
121/00	135/01	137/01	141/01	144/01	158/01	162/02
163/02	167/02	168/02	171/02	177/02	187/02	192/02
193/02	194/02	210/04	211/04	212/04	209/0	210/0
211/0	212/0	207/0	215/0	225/0	230/0	232/0
233/0	239/0	247/0	249/0	255/0		

Eximisión de Tasas e impuestos Municipales, ceder, Aceptar, Transferir

105/01	126/99	145/00	159/01	196/02		
--------	--------	--------	--------	--------	--	--

Reglamentos, Adhesiones, Autorizaciones, Transferencias, Convenios, Contratos

107/00	110/00	119/00	120/00	127/00	143/01	147/01
148/01	154/01	155/01	164/02	165/02	166/02	172/02
174/02	175/02	176/02	179/02	182/02	184/02	189/02
196/02	198/03	199/03	200/03	201/03	208/04	209/04
218/04	220/04	221/04	218/0	231/0	237/0	245/0

Planes de Pago

114/00	135/01	141/01	158/01	177/02	187/02	207/04
215/04	207/0					

Medio ambiente, ordenamiento urbano, bromatología, sociales, Faltas, Infracciones Cuerpos Legales e/Gral.

115/00	116/00	118/00	119/00	125/00	130/00	146/01
148/01	165/02	175/02	176/02	183/02	184/02	213/04
219/04	208/0	213/0	214/0	219/0	220/0	223/0
252/0	254/0	257/0				

Tierras Municipales

108/00	129/00	131/00	132/00	133/00	134/00	136/01
138/01	139/01	140/01	149/01	150/01	151/01	152/01

156/01	157/01	169/02	178/03	180/02	181/02	185/02
216/04	221/04	216/0	221/0	227/0	228/0	234/0
235/0	238/0	240/0	241/0	242/0	246/0	251/0
256/0	258/0					

Como se detalló y desarrollo anteriormente coexisten en la comuna normativas nacionales, provinciales y locales.

Respecto a las dos primeras, incluyendo obviamente la Consitiución Nacional y la Provincial, cabe destacar que algunas materias se han desarrollado y modernizado especialmente en los últimos años.

Se introdujeron importantes cambios en 1994, a través de la reforma de nuestra Carta Magna, en temas claves que tiene incumbencia insoslayable y directa, por ejemplo en el sector hidrocarburos y medio ambiente: la asignación a las provincias del dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio; - el derecho de todos los habitantes a gozar de un ambiente sano, equilibrado apto para el desarrollo humano, con criterio sustentable; - los derechos del consumidor, del usuario y de defensa de la competencia. Como así también el concepto de autonomía municipal que se concreta con el ejercicio pleno y completo del poder, desarrollado hacia todas las direcciones, actividades y competencia, que comprometen la acción municipal.

Estos innovadores conceptos se completan con leyes nacionales y provinciales, como la Ley del Medio Ambiente; Ley de Hidrocarburos; los dictados de Cartas Orgánicas Municipales, que van consolidando un plexo normativo complementario y suficiente en si mismo. A nivel local se observa una actividad normativa constante desde el reconocimiento como comuna. En principio se

Observa la numerosa actividad normativa desplegada sobre dos temas en particular una las condonaciones de deuda y la otra tiene que ver con la disposición de tierras de propiedad de la comuna.

Asimismo se han dictado normas locales de adhesión a leyes nacionales y provinciales, como el caso de la Ley Nacional de Tránsito y Transporte, etc, y



Consejo Federal de Inversiones



NEUQUÉN

se debería seguir avanzando en la legislación local: Con el dictado de normas complementarias de leyes de aplicación obligatoria; Como así también plasmar en la normativa un ejercicio activo del Poder de Policía local; Otras que permitan ejercer las atribuciones y facultades del municipio y que necesitan de la norma legal pertinente dentro del marco del estado de derecho que rige nuestra vida institucional.

## **10.- ELABORACIÓN DE LAS CONCLUSIONES DE LA FASE ESTUDIOS PRELIMINARES Y DIAGNÓSTICO.**

Estas conclusiones han sido organizadas del siguiente modo, en primer lugar se exponen las que tienen que ver con la mirada intermunicipal, que plantean la escala de la gestión regional, y luego las que corresponden al ordenamiento ambiental de cada localidad en particular.

### **El escenario regional**

En el contexto del mundo globalizado, comenzaron a adquirir fundamental importancia las relaciones regionales en función de la estructura mundial de ciudades globales, más allá de la posición relativa de sus propias economías nacionales.

En ese sentido, desde la articulación de las políticas de gobierno de las distintas ciudades que componen la región 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, Los Catutos, Bajada del Agrio, Las Lajas y Quili Malal.

En dicha estructura, la Ciudad de Zapala cumple un importante rol de polo, presentando una interesante oferta de actividades a escala regional, y generando a su vez relaciones de dependencia de diverso grado en aquellos distintos centros urbanos con los que integra la región.

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.

Respecto de la integración regional desde el punto de vista espacial, puede apreciarse que si bien la estructura vial se halla definida y materializada como de tipo radial, la falta de un sistema de transporte público de pasajeros adecuado origina en la comunidad de Mariano Moreno la sensación de aislamiento y falta de integración a nivel regional.

Si bien al presente no se evidencian signos manifiestos de trabajos coordinados a nivel regional en pos del equilibrio sustentable, se estima que existe conciencia tanto en lo que respecta a funcionarios públicos como a representantes de la comunidad, de que se trata de una cuestión a evaluar en el corto plazo por parte de los municipios involucrados.

#### El escenario local

Desde el punto de vista territorial la gestión para la ampliación del ejido municipal podrá generar más allá de lo que administrativamente esto implique para la gestión de gobierno, un escenario de oportunidad. Poder incorporar porciones de territorio con posibilidades de riquezas en diversos aspectos, implican la posibilidad, a través de la implementación de políticas adecuadas, la posibilidad de generar actividades económica genuinas, que permitan afianzar del perfil de la localidad.

La industria del turismo como una fuente guía para el desarrollo de la localidad, generando un amplio espectro de trabajos sucedáneos a la actividad, representada básicamente en la producción agropecuaria como segunda actividad que da la posibilidad de generar extensas áreas de cultivos a través de incorporación de tecnología y capitales acorde.

Desde el punto de vista del ordenamiento urbano, la localidad no presenta escenarios futuros de cambios vertiginosos, la tendencia decreciente de las dos últimas décadas, se relaciona justamente con la falta oportunidades laborales genuinas. Si bien en la actualidad, los anuncios desde el Gobierno

Provincial para generar diversas actividades tendientes a posicionar mejor a la localidad, seguramente implicarán cambios paulatinos, lo cual hará posible una planificación a futuro. En la actualidad el cambio de orden del RIM 10, aporta expectativas que afianzan el aspecto turístico de la localidad, que representa entre los habitantes ampliar las fuentes de trabajo al incorporarán la posibilidad de nueva demanda de vivienda.

Desde el punto de vista de las áreas posibles de expansión urbana, se deberá trabajar con cautela, en función de contar la localidad con una planta urbana vasta y con grandes posibilidades para la consolidación urbana, a través de herramientas como la densificación y el densificación urbana.

Estas características que hoy en la actualidad se manifiestan como importantes áreas de suelo vacante que ocasionan inconvenientes a la vida cotidiana de los habitantes, son la base para un crecimiento y ordenamiento urbano racional y sustentable, si es que se está dispuesto desde el gobierno local y la comunidad a implementar políticas en tal sentido.

Es necesario tener en cuenta la opinión de los representantes de la comunidad en cuanto a la demanda insatisfecha que manifiestan respecto de la falta de equipamientos de servicios para la actividad recreativa y turística, tanto para contención de la necesidad de la población local, como para el desarrollo de la actividad turística.

Las características de implantación de Mariano Moreno respecto de las vías regionales y los usos del suelo presentes en la localidad, permiten un planteo de la estructura vial local como un sistema de relaciones funcionales que deberá ser acompañado con las obras de infraestructura necesarias para su consolidación. Dicha cuestión sumada a las obras a ejecutar hasta los corredores regionales de las Rutas Nacionales N° 22 y 40 , serán un valioso aporte al desarrollo local en los aspectos económicos, turísticos, recreativos, etc.

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

mantenimiento adecuado del espacio privado y/o público, cuestiones que ponen en relieve algunas necesidades fundamentales de la comunidad que se encuentran aún insatisfechas.

De los intercambios realizados con funcionarios municipales y representantes clave de la comunidad de Mariano Moreno, surge un alto grado de conciencia respecto de algunos desequilibrios ambientales manifiestos en la localidad: falta de recursos económicos para la ejecución de las obras de infraestructura prioritarias, falta de capacitación de la población y generación de fuentes de trabajo genuino, la necesidad de fortalecer la institución municipal, la promoción del turismo como actividad base de la economía regional, entre otros que también resultan de alta importancia para la calidad de vida de la población local.

Con relación a los espacios verdes de la localidad de Mariano Moreno, se ha observado que existe un relativo déficit de los mismos; y que de los espacios destinados y/o utilizados con dicho fin, la gran mayoría se encuentran en buenas condiciones para su uso, salvo aquellos que la falta de mantenimiento y por la aparente falta de concientización ciudadana respecto al cuidado de los espacios verdes se encuentran en estado de abandono.

Haciendo un análisis genérico de la planificación urbana actual se evidencia la falta de un criterio actual, es decir que establezca una nueva proporcionalidad de espacios verdes en relación a manzanas construidas.

En cuanto al arbolado urbano carece de una organización y planificación; en su mayoría (salvo pocas excepciones) se encuentran dispuestos al azar y con evidente falta de cuidado por ejemplo poda, riego, etc.

Por otra parte, diversos son los aspectos a considerar en relación a las oportunidades recreativas que le ofrece la localidad de Mariano Moreno a su comunidad. Emerge del análisis de la distribución espacial de los espacios abiertos recreativos, un desequilibrio siendo imperiosa la necesidad de espacios que permitan el encuentro en una escala barrial (incluida aquí también la

insuficiencia de espacios verdes de uso efectivo). Con respecto a los espacios cubiertos se evidencia la carencia de espacios 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. Por otra parte, es importante indicar que las demandas recreativas proyectadas al año 2010 (bajo las dos hipótesis definidas) 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. No obstante, las proyecciones realizadas al futuro han de considerarse en primer lugar las demandas actuales.

En cuanto a los recursos naturales y culturales identificados dentro de las inmediaciones del ejido de la localidad de Mariano Moreno y de acuerdo a la caracterización que se pudo realizar de ellos, se ubican dentro de los niveles de atracción correspondientes a la Jerarquías I; incluyendo el arroyo Covunco. Esto indica que cuenta con el potencial de recursos requerido para ser en el futuro un destino turístico destacado. Contando con atractivo suficiente como para que pueda pensarse en fortalecer su potencial recreativo-turístico capaz de ampliar la actual atracción de los habitantes de las ciudades aledañas.

Desde esta mirada es importante indicar la necesidad de establecer una serie de acciones que permitan capitalizar las posibilidades concretas del ejido de Mariano Moreno para el aprovechamiento de sus recursos en relación al turismo de paso y fundamentalmente para la mejora de la calidad de vida de la población local (en cuanto a los beneficios que la recreación aporta en la vida de los individuos). De la misma forma, (desde el ámbito de la gestión) la necesidad del trabajo mancomunado entre los diferentes organismos del orden municipal, provincial con el sector de la actividad privada; acuerdos que puedan consolidar el fortalecimiento institucional necesario para la evolución positiva de la actividad.

La obra pública resulta estratégica en la mejora de la calidad de vida de la localidad, ya sea adecuación de infraestructuras, equipamientos, mejora de la

estructural vial, etc. Lo cual implica un plan de prioridades, dada la magnitud de acciones a implementar, y la escasez de recursos con las que habitualmente se cuentan para las mismas.

Resulta imprescindible la adecuación tanto de la normativa vigente, como de la estructura orgánica de la institución municipal, a los efectos de poder implementar tanto las políticas de gestión como de desarrollo y control que en la localidad son necesarias.

El paraje Los Hornos plantea desafíos similares a los de la localidad en cuanto a contar con infraestructura y equipamiento, no obstante por su dinámica acotada, y por su dependencia de Mariano Moreno, funciona como un área urbana periférica. Respecto a los productores de ladrillos, sería conveniente regularizar aspectos tales como la regulación las áreas de extracción de suelos, de accesos y calles de servicio y para concluir los aspectos tributarios del área.

Desde diversos puntos de vista y como se comentara al inicio del presente estudio, la posibilidad de generar un plan a mediano plazo, en el contexto de cambios importantes a nivel regional, es una oportunidad para una aporte a la calidad de vida de la población.

En resumen las conclusiones y diagnóstico sobre la base de un primer acercamiento de la problemática local se pueden englobar en los siguientes aspectos:

- La municipalidad al igual que su población se está iniciando institucionalmente, por lo tanto tiene falencia en sus ordenanzas y normativas para regular el funcionamiento de la localidad y establecer reglas precisas en su interacción con su comunidad.
- La localidad tiene origen como colonia pastoril y si bien tiene muchos años de establecida no ha tenido una historia institucional que hoy le permita tener antecedentes para una buena gestión urbana ambiental.

- La falta de inversión es una de las mayores falencias locales, sea desde el ámbito privado como así también el ámbito institucional, esto ha permitido que no se produzca un reciclado urbano que permita densificar su planta urbana.
- El medio ambiente inmediato y mediato a la localidad se ve invadida por el impulso turístico que ha tomado la localidad, y el municipio local deberá establecer normas de funcionamiento para mantener la calidad y propiedades ambientales que todavía conservan
- De la información y los antecedentes recopilados podemos inferir que la Municipalidad de Mariano Moreno, tiene los elementos para generar una consolidación de los rumbos en la proyección de la localidad, se le debe sumar ahora el aporte de capital para ir materializando los pasos planificados.
- Deberá una vez iniciada esta etapa planificada instrumentar los pasos anexos del desarrollo como ser prever los servicios de gastronomía, hotelería, multirubros, etc..
- La municipalidad en conjuntos con los organismos pertinentes deberá establecer instrumentos para generar una rentabilidad sustentable en la industria agrícola, ganadera y ladrillera.
- Del análisis del sector urbano se puede inferir una baja densidad de construcción, dicho de otra manera tiene una baja rentabilidad en la prestación de servicios de infraestructura básica.

- El municipio deberá generar los espacios normativos para establecer en las áreas de interés socio recreativo y cultural, su uso y mantenimiento como patrimonio local.
- Los Problemas ambientales con origen en el subsistema natural son característicos de las regiones semiáridas, y el planeamiento puede mejorarlos, a base de inversión en infraestructura, mas no evitarlos. Estos afectan la planta urbana y exceden los límites del ejido. Por cuanto son prioritarias las obras de infraestructura que eviten riesgos aluvionales, concentración de agua y barro en planta urbana y rutas de vinculación
- Los Problemas ambientales con origen en la interrelación entre los subsistemas natural y construido: en resumen se basan en una falta de conciencia ambiental de sus habitantes producto de una falta de maduración en la cultura del uso del suelo.
- Los Problemas ambientales con origen en el subsistema construido básicamente están originados en la precariedad socioeconómica de la localidad, característica que acucia a la población que basan sus ingresos en la producción.
- De las áreas donde hoy se realizan actividades recreativas espontáneas deban ser organizadas para evitar impactos ambientales graves.

Desde un enfoque global sobre los diversos análisis realizados (bajo la óptica del turismo y la recreación); es importante indicar la necesidad de establecer una serie acciones que permitan capitalizar las posibilidades concretas del ejido de Mariano Moreno para el aprovechamiento de sus recursos en relación al turismo de paso



Consejo Federal de Inversiones

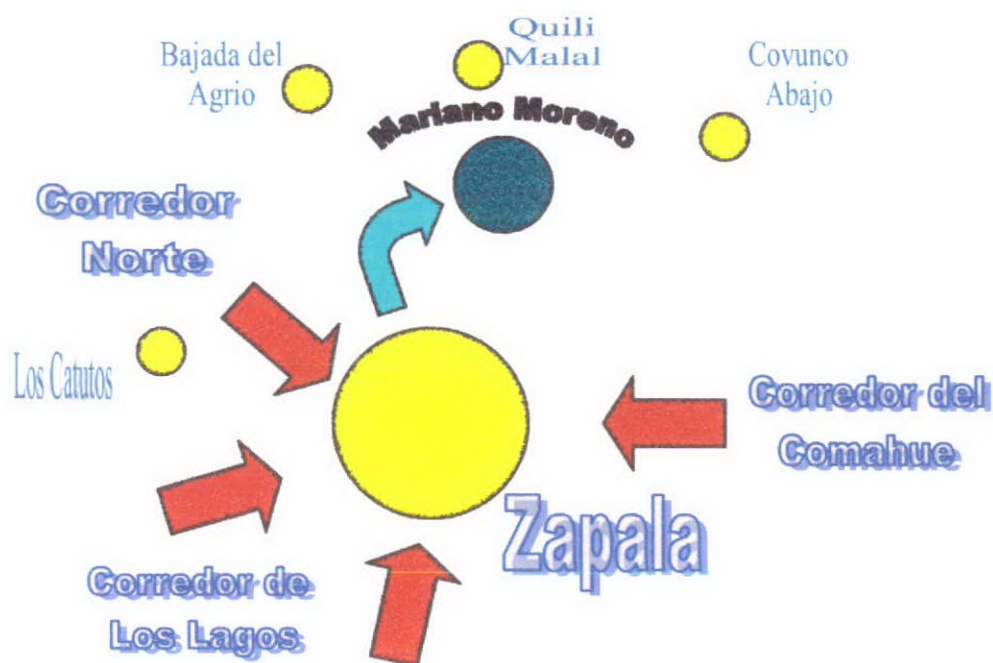


NEUQUEN

Por otra parte, emerge la necesidad del trabajo mancomunado entre las diferentes áreas del organismo municipal y con los organismos del orden provincial como la Subsecretaría de Turismo, de tal manera que se pueda concretar un necesario fortalecimiento institucional que le otorgue el apoyo técnico sistemático y preciso para la evolución positiva de la actividad.

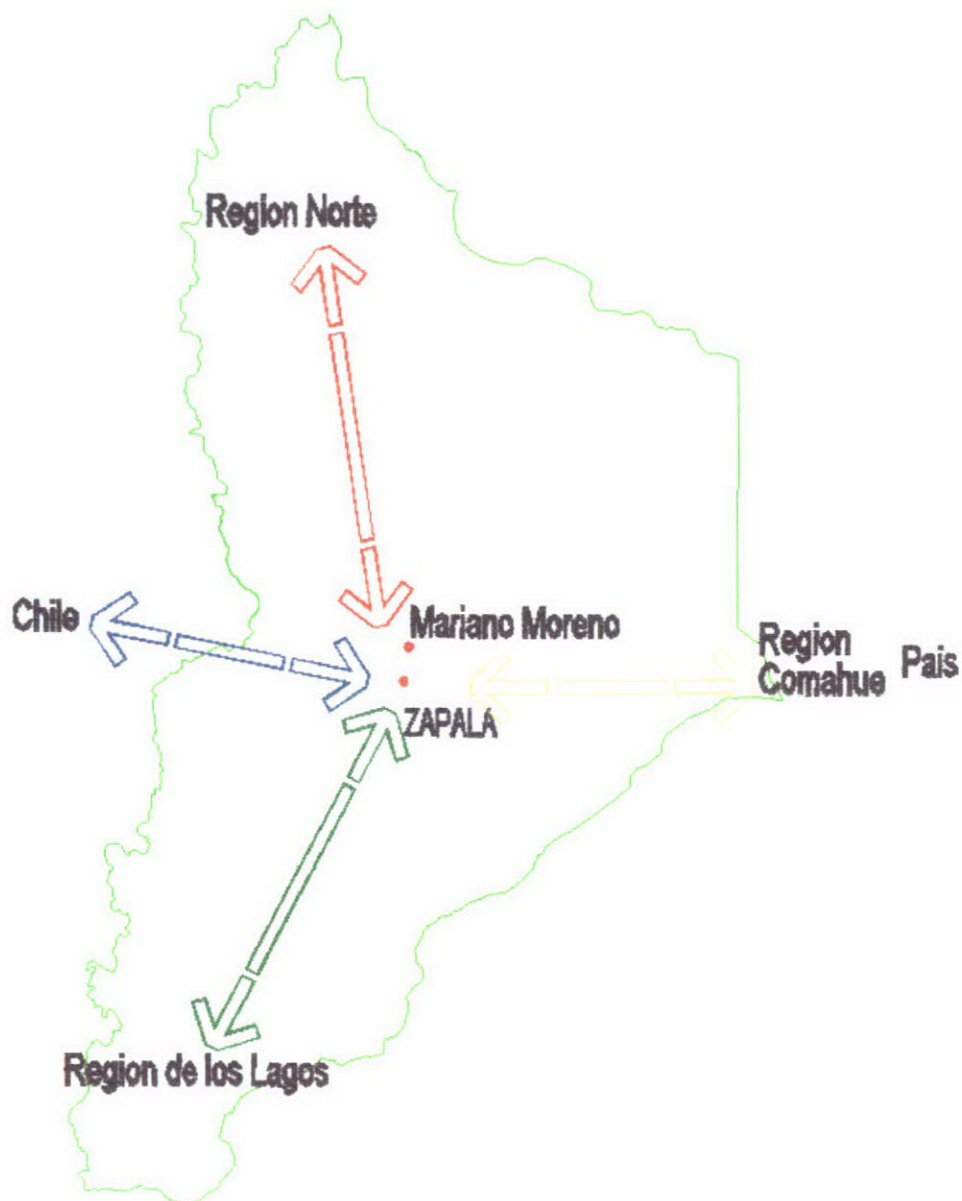
## 11.- ELABORACIÓN DE MAPAS SINTESIS DE ESCENARIOS POSIBLES Y DESEABLES PARA EL DESARROLLO URBANO AMBIENTAL DE LA LOCALIDAD (GRUPO TECNICO).

**El escenario posible: modelo “AISLADO ENTRE VECINOS”** que ubica al sector de estudio rodeada de localidades vecinas y con una única conexión externa a la misma a través de la ruta 14, que es la vinculación con Zapala

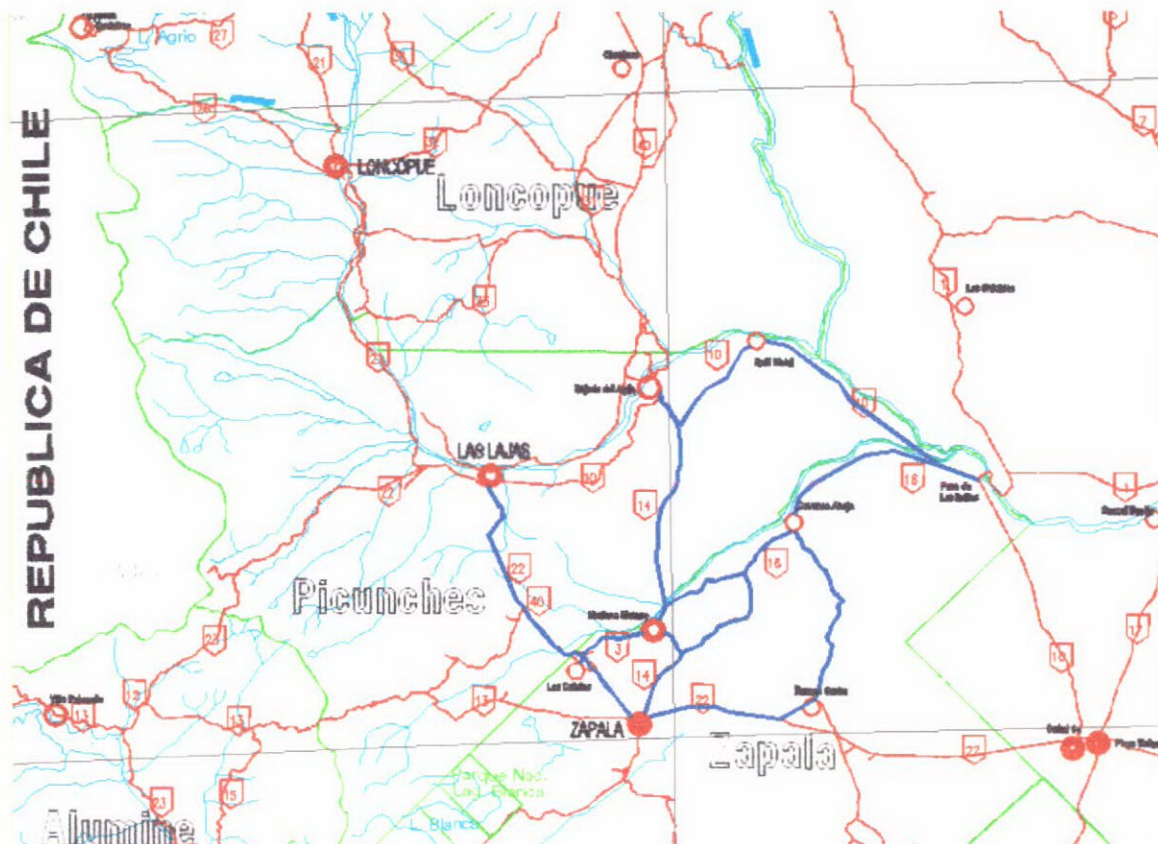


**Escenario deseable: MODELO ABIERTO, “MARIANO MORENO CORAZON DE CENTRO NEUQUINO”.**

Este escenario involucra el desarrollo de la localidad como una parte de todo un conjunto, que ha su vez extiende su actividad en contextos que no le son propios pero se inserta con su producto como parte de un todo.



Este escenario que vincula el desarrollo local con el nudo de distribución turística que se plantea a través de Zapala y se constituye como un generador regional con las otras localidades del área Centro del Neuquén.



## 12.- ELABORACIÓN DE ACUERDOS DE ESCENARIOS POSIBLES Y DESEABLES PARA LA COMUNIDAD. ACUERDOS RESPECTO DE ESCENARIO TEMPORAL DEL PLAN (EQUIPO TECNICO ACTORES LOCALIDAD).

El desarrollo urbano ambiental de la localidad dependerá de los escenarios y los distintos horizontes que se establezcan

El concepto de escenario refiere sobre la descripción de una situación venidera, a través del encadenamiento coherente de sucesos que, partiendo de la actualidad llega a situaciones futuras.

Estos horizontes temporales pueden adaptarse posteriormente como imagen objetivo del plan.

La construcción de escenarios se justifica porque si se construye un futuro deseable, retrocediendo se puede identificar las acciones necesarias para conseguirlo.

Los escenarios permiten distintos niveles de aproximación, relacionados fundamentalmente con cortes temporales y sus posibilidades de éxito como imágenes objetivo.

A los efectos de una mayor comprensión diremos que el escenario posible es aquel que se genera como consecuencia de la continuidad actual, es decir que no se genere una intervención que lo modifique.

En contrario el escenario deseable es aquel que surge de una intervención concreta y orientada a horizontes específicos.

A continuación hacemos una breve descripción de los escenarios que definen los extremos dentro de los cuales se han definido los escenarios:

- 1). **El escenario posible: modelo “AISLADO ENTRE VECINOS”** que ubica al sector de estudio rodeada de localidades vecinas y con una única conexión externa a la misma a través de la ruta 14, que es la vinculación con Zapala, desde donde le llegan la mayoría de los flujos de personas, mercancías e información. Esta situación particular presenta a la localidad como una pieza aislada transformada en un destino en si misma, con una situación de pérdida de población, pocas posibilidades de generación de empleo, etc.. Este escenario refleja la actual tendencia de una economía predominante dominada por procesos endógenos con baja integración territorial, donde las localidades cada día compiten más entre sí con una baja cooperación, que se traduce en un modelo aislado , con una economía subsidiada por el estado provincial, basada en una producción poco diversificada. Se sostiene principalmente por una ganadería extensiva sin un adecuado manejo sustentable, donde la

actividad turística se mantiene incipiente con muchas posibilidades y la producción agrícola tiene relativamente baja incidencia, con poco o nulo valor agregado, y no se estimula la inversión privada. La región no resulta atractiva para la radicación de población, y se mantiene con una baja densidad de habitantes que dificulta aún más el desarrollo regional.

2. **Escenario deseable: MODELO ABIERTO, "MARIANO MORENO CORAZON DE CENTRO NEUQUINO"**. Es el escenario sustentable, del trabajo productivo y del conocimiento, fruto de un crecimiento económico sostenido, en el que se articulan positivamente los factores políticos, sociales, ambientales y culturales. Crece la inversión privada, se incorporan a la economía del territorio pequeñas industrias y se fortalecen las existentes con el consecuente incremento del empleo. Predomina un modelo integrado donde cada localidad y paraje se complementan en un proceso productivo organizado y equilibrado, dando lugar a la promoción de producciones alternativas, recuperando y calificando las producciones tradicionales y fomentando un desarrollo turístico integrado que permite su articulación al resto de las regiones integrantes del corredor andino, uniendo así en un único itinerario lagos, bosques, termas, lagunas, valles y volcanes. En este escenario, el ámbito geográfico del Plan, se inserta en un sistema mayor como pieza componente y necesaria del AREA CENTRO NEUQUINA, esta vinculación le transfiere sustentabilidad a largo plazo.

La propuesta emblemática es potenciar una marca de calidad "**CORAZON DE CENTRO NEUQUINO**", como un producto turístico-ambiental complejo y de alta excelencia que comprende, los

principales atractivos turísticos y las localidades de la zona centro de la provincia..

Existen una serie de **indicadores** que nos permiten ser presentados al mundo como parte de una Patagonia que tiene las posibilidades de hacer realidad el escenario deseado que estamos imaginando:

Día a día se consolida la imagen internacional y mítica de la "PATAGONIA NATURAL" como un área de oportunidades para distintas inversiones.

Se debiera implementar un plan de desarrollo sustentable de las áreas naturales a proteger, generar un buen gerenciamiento de los gobiernos locales, fortalecidos institucionalmente, con mecanismos civiles de acompañamiento y control democráticos (Ejemplos: Comisión de trabajo del Centro Neuquino, etc.), posibilita que las localidades puedan en el futuro consolidar un modelo de desarrollo ambientalmente sustentable y socialmente equitativo, sin exclusiones, económicas, ni culturales.

Se esta intensificando el crecimiento del turismo en sus distintos segmentos.

Se han consolidado espacios de gestión regional (encuentros regional Zona Centro) en cuyo ámbito los gobiernos locales se hallan consensuando las prioridades en temas como producción, turismo, educación, obra pública, etc.

La reafirmación de la marca "PATAGONIA ARGENTINA". La articulación y complementación turística a través del PORTAL DEL PEHUEN, con la apertura de importantes atractivos turísticos de la región y de la provincia.

Puesta en marcha de procesos de gestión innovativa que afirmen sustentablemente el paradigma turístico, ganadero y agrícola

Desarrollo de políticas activas de colonización de las áreas rurales para revertir las tendencias migratorias del campo a la ciudad.

Fortalecimiento institucional de la escala territorial comarcal mediante la consolidación de un consorcio de municipios u otras formas asociativas que mejoren el modelo de gestión intermunicipal.

Evidentemente es necesario construir un escenario intermedio que contemple el corto y mediano plazo, ajustándose a los horizontes temporales, de la gestión de los gobiernos locales participantes del área de intervención, con una mayor probabilidad de concreción, considerando una gestión en bloque por parte de estos gobiernos unidos por el Plan

Este escenario de concertación debe contemplar una suma de directrices, programas, proyectos y acciones en equilibrio y posicionamiento de la localidad, en una acción orientada hacia un futuro deseado de integración al sistema mayor, el "área de CENTRO NEUQUINO", propuesto por el escenario óptimo ó deseado, como pieza componente y necesaria.

El escenario objetivo consolida el desarrollo plantea en un perfil basado en un fuerte impulso de el turismo. Otro aspecto significativo del nuevo modelo es establecer claramente los perfiles de las localidades, re-equilibrando el territorio, fomentando las particularidades de cada uno y eliminando la competencia entre ellos.

### **13.- 14.- ELABORACIÓN DE DIRECTRICES URBANAS DIRECTRIZ ÁREAS ESPECIALES DEL EJIDO: ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, DE EQUIPAMIENTOS ESPECIALES, DE RESTRICCIÓN, DE USOS ESPECÍFICOS, DE PRESERVACIÓN, ETC. DIRECTRIZ GENERAL DE ESPACIOS ABIERTOS Y PARA LA RECREACIÓN**

#### **13.1. DIRECTRICES AMBIENTALES URBANAS**

#### **13.2. PLANO DE AREAS GENERALES PTA URBANA**

#### **13.3. PLANO DE AREAS GENERALES EJIDO**

#### **13.3. PLANO DE JERARQUIZACION VIAL TERRITORIAL**

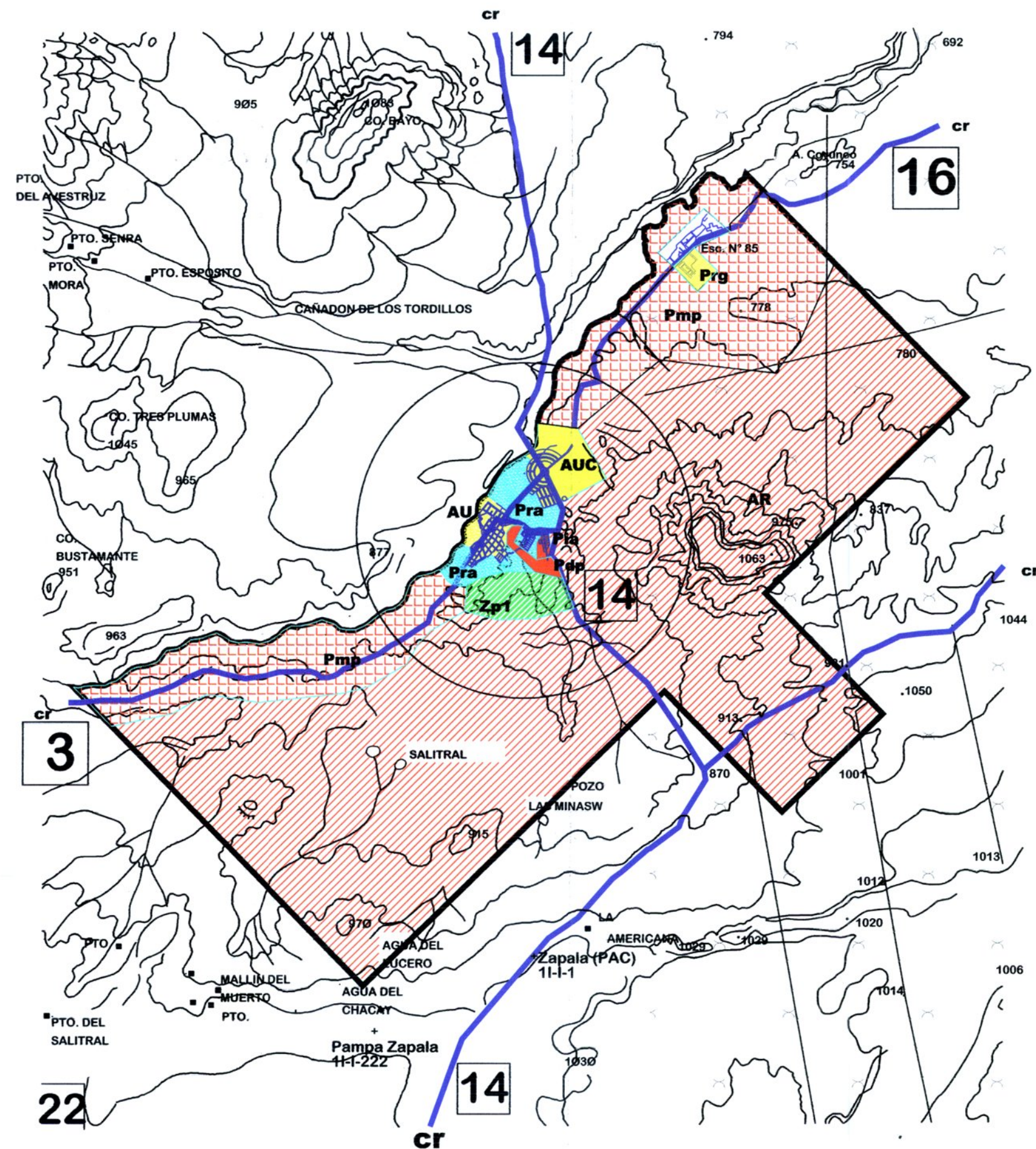


Consejo Federal de Inversiones



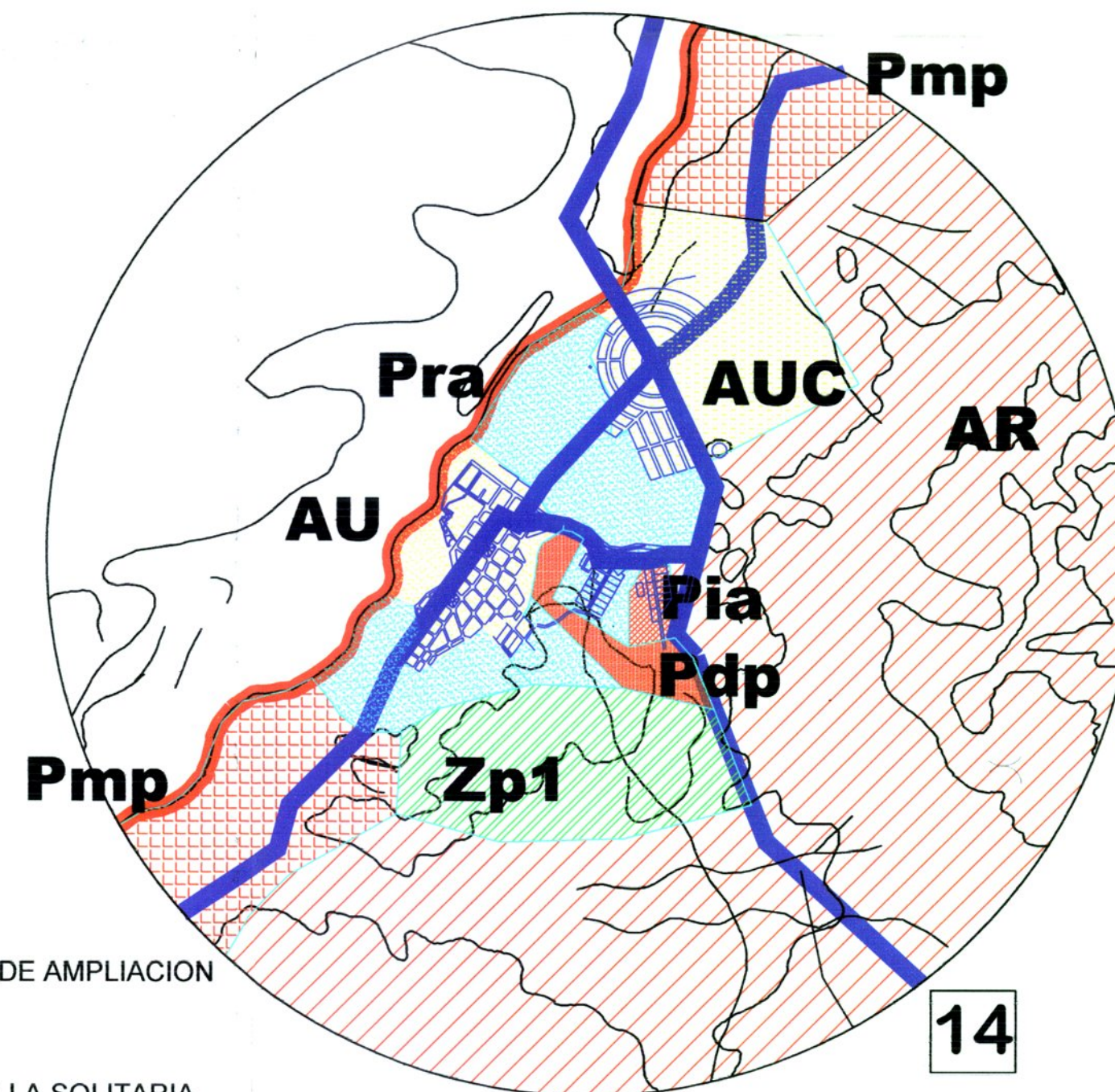
NEUQUEN

- 13.4. PLANO DE JERARQUIZACION VIAL EJIDO
- 13.5. PLANO DE JERARQUIZACION VIAL PTA URBANA
- 13.6. PLANO DE CENTRO Y CORREDORES
- 13.7.1. PLANO DE AREAS ESPECIALES RUTA 22
- 13.7.2. PLANO DE AREAS ESPECIALES USINA
- 13.8.1 PLANO DE AREAS ESPECIALES PLANTA URBANA
- 13.8.2 PLANO DE AREAS ESPECIALES LOS HORNOS
- 13.9. PLANO DE AREAS USOS DEL SUELO AREAS ESPECIALES
- 13.10 PLANO DE EXISTENCIAS Y AMPLIACIONES



# **DIRECTRIZ POR AREA GENERAL DE USO DEL SUELO**

- Au** AREA URBANA
- Rgc** AREA URBANA CONDICIONADA
- Pra** ZONA PERIURBANO RESIDENCIAL DE AMPLIACION
- Prg** AREA PERIURBANA
- Zp1** ZONA DE PRESERVACION LAGUNA LA SOLITARIA
- Pdp** ZONA PAISAJE PROTEGIDO
- Ar** AREA RURAL
- Pmp** PERIURBANO MIXTO PRODUCTIVO
- Pia** PERIURBANO INDUSTRIAL DE AMPLIACION
- Cr** CORREDOR REGIONAL



Consejo Federal de Inversiones

**COPADE**

Provincia del NEUQUEN

MUNICIPALIDAD DE  
**MARIANO MORENO**

**MARIANO MORENO Y AREA DE INFLUENCIA  
PCIA DEL NEUQUEN**

**PLANTA GENERAL DE MARIANO MORENO  
DIRECTRICES AMBIENTALES URBANAS**

CONSULTOR  
Arq GUILLERMO SALUZZI

ELABORADO POR  
Arq GRACIELA IOMMI  
Arq GUILLERMO SALUZZI

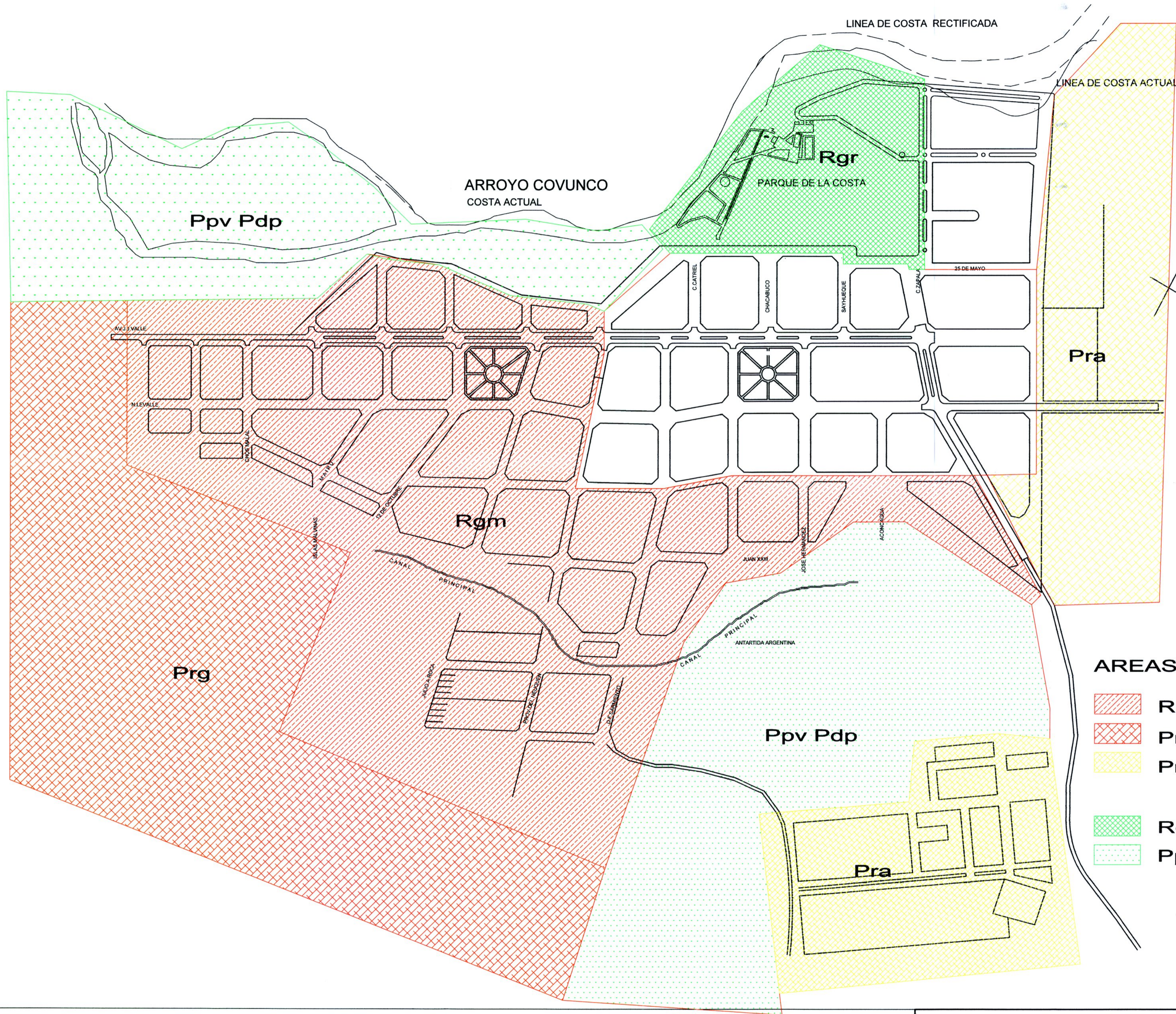
ESCALA

INDICADA

HOJA N°

PLANO NUMERO

**13.1**



#### AREAS DE USOS DEL SUELO

- Rgm Residencial medio
- Prg Periurbana Residencial
- Pra Periurbana Residencial ampliacion
- Rgr Turistica Recreativa
- Ppv Pdp Paisaje Protegido

Escala = 1:1000



Consejo Federal de Inversiones

**COPADE**

Provincia del NEUQUEN

MUNICIPALIDAD DE  
**MARIANO MORENO**

**MARIANO MORENO Y AREA DE INFLUENCIA  
PCIA DEL NEUQUEN**

**PLANO DE AREAS GENERALES**

**CONSULTOR**  
Arq GUILLERMO SALUZZI

**ELABORADO POR**  
Arq GRACIELA IOMMI  
Arq GUILLERMO SALUZZI

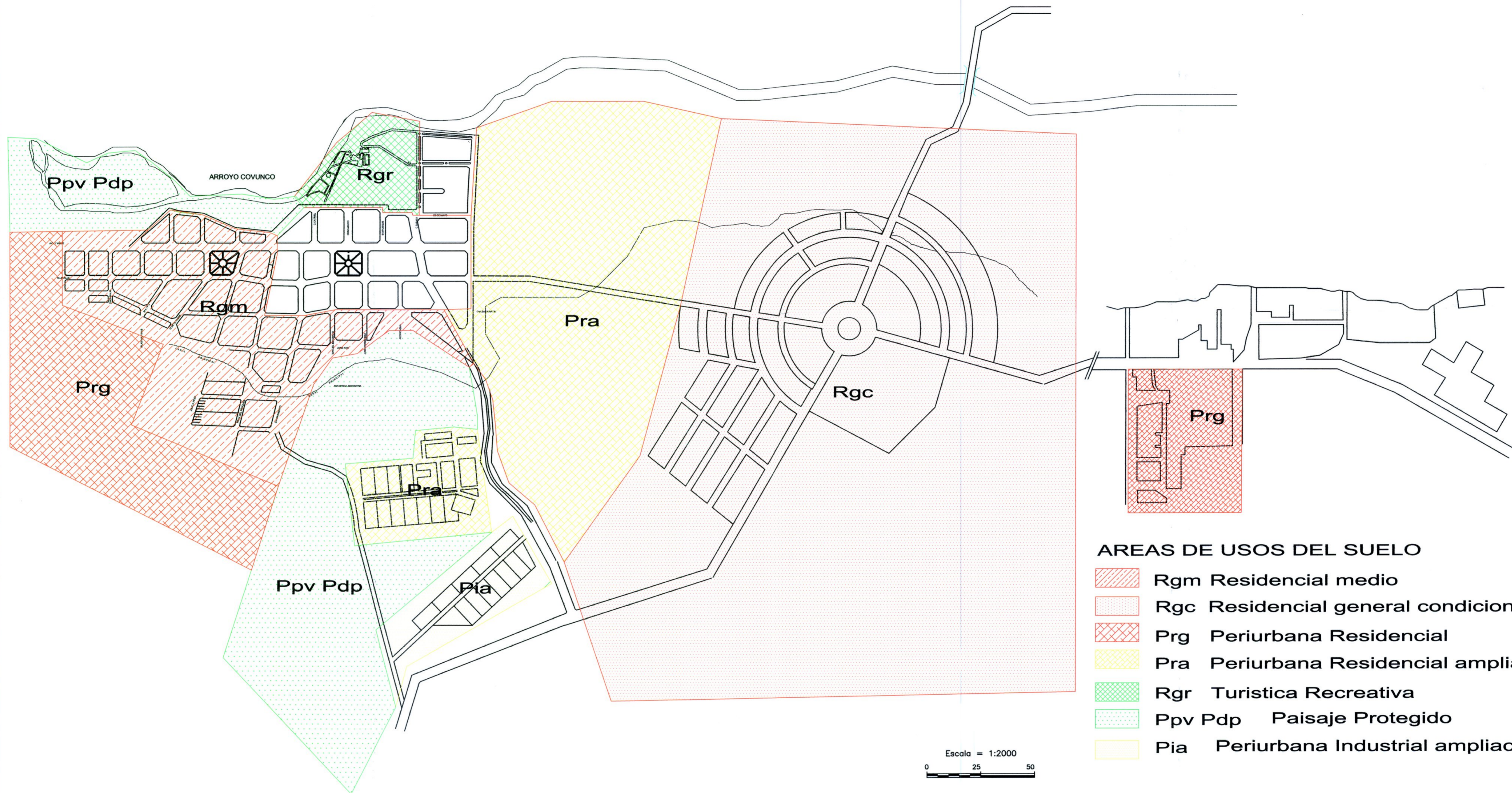
ESCALA

INDICADA

HOJA N°

PLANO NUMERO

**13.2**



#### AREAS DE USOS DEL SUELO

- Rgm Residencial medio
- Rgc Residencial general condicionada
- Prg Periurbana Residencial
- Pra Periurbana Residencial ampliacion
- Rgr Turistica Recreativa
- Ppv Pdp Paisaje Protegido
- Pia Periurbana Industrial ampliacion



Consejo Federal de Inversiones

**COPADE**

Provincia del NEUQUEN

MUNICIPALIDAD DE  
**MARIANO MORENO**

**MARIANO MORENO Y AREA DE INFLUENCIA  
PCIA DEL NEUQUEN**

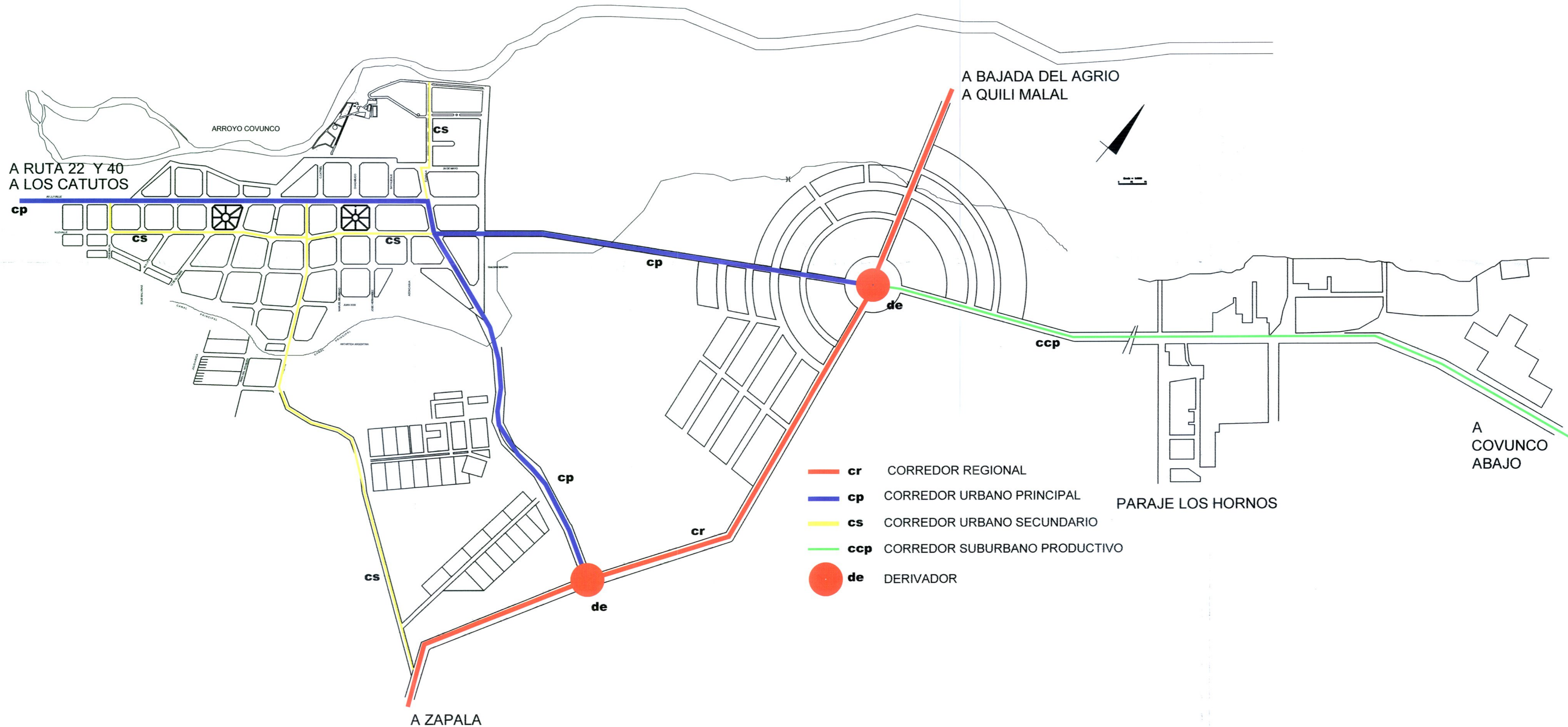
**PLANO DE AREAS GENERALES**

**CONSULTOR**  
Arq GUILLERMO SALUZZI

**ELABORADO POR**  
Arq GRACIELA IOMMI  
Arq GUILLERMO SALUZZI

ESCALA  
INDICADA  
HOJA N°

PLANO NUMERO  
**13.3**



Consejo Federal de Inversiones

**COPADE**

Provincia del NEUQUEN

MUNICIPALIDAD DE  
**MARIANO MORENO**

**MARIANO MORENO Y AREA DE INFLUENCIA  
PCIA DEL NEUQUEN**

**PLANO DE JERARQUIZACION VIAL TERRITORIAL**

CONSULTOR  
Arq GUILLERMO SALUZZI

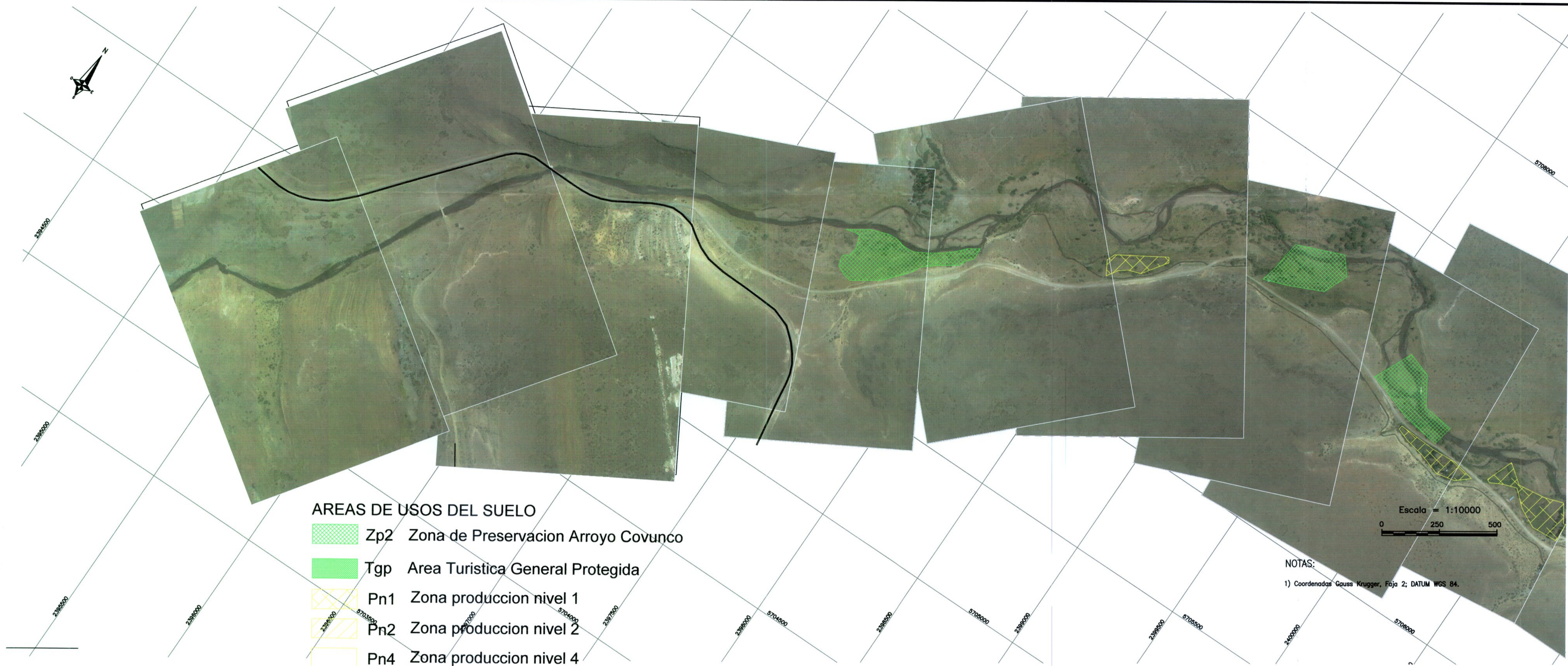
ELABORADO POR  
Arq GRACIELA IOMMI  
Arq GUILLERMO SALUZZI

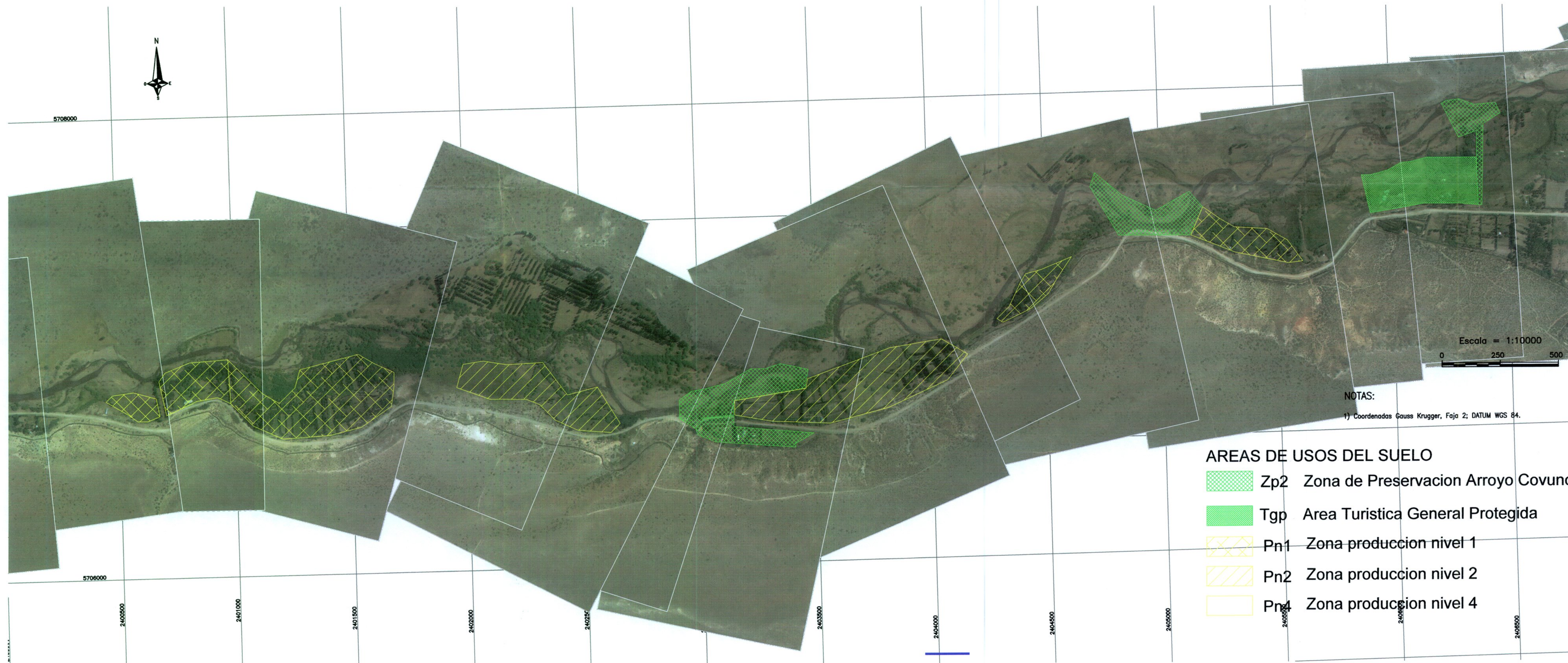
ESCALA  
INDICADA  
HOJA N°

PLANO NUMERO  
**13.4**



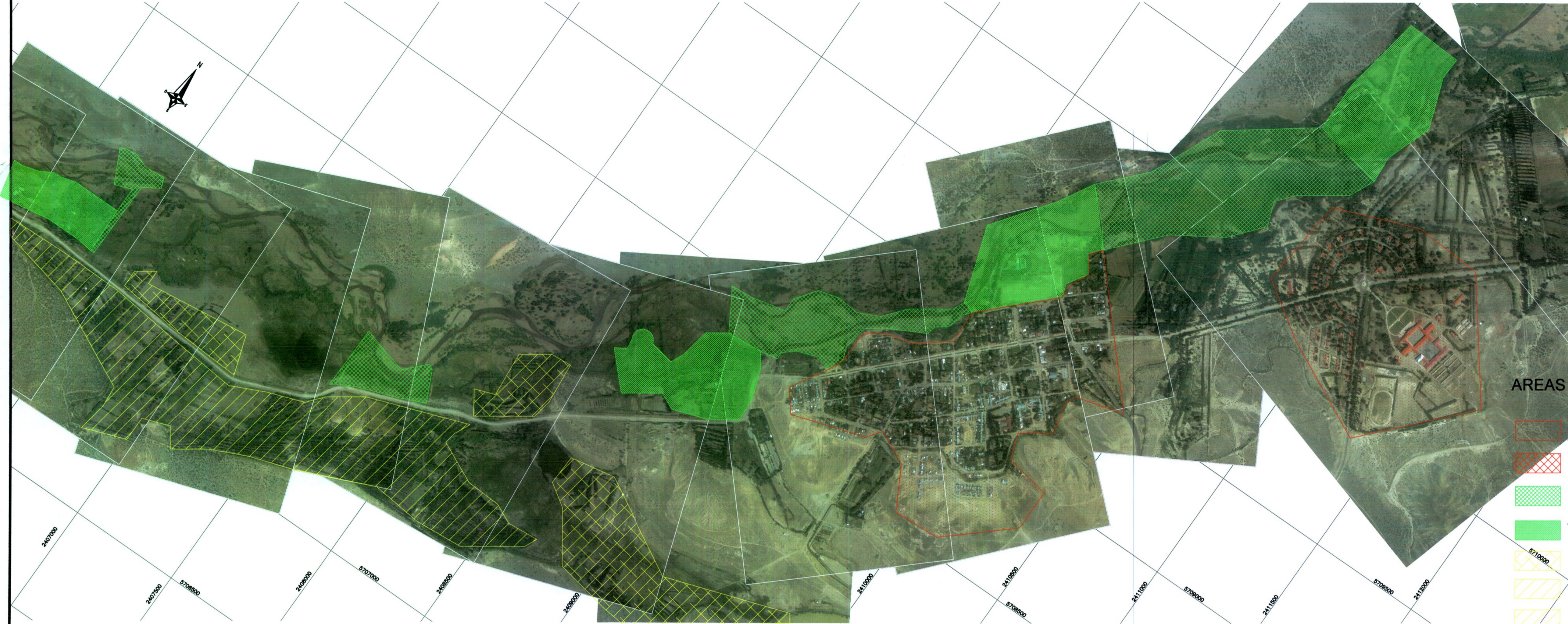






NOTAS:  
1) Coordenadas Gauss Krugger, Faja 2; DATUM WGS 84.

- AREAS DE USOS DEL SUELO
- Zp2 Zona de Preservacion Arroyo Covunco
  - Tgp Area Turistica General Protegida
  - Pn1 Zona produccion nivel 1
  - Pn2 Zona produccion nivel 2
  - Pn4 Zona produccion nivel 4



Escala = 1:10000  
0 250 500

NOTAS:  
1) Coordenadas Gauss Krugger, Faja 2; DATUM WGS 84.

AREAS DE USOS DEL SUELO

- Zu Zona Urbana
- Zp Zona Periurbana
- Zp2 Zona Preserv. Arroyo Covunco
- Tgp Area Turistica General Protegida
- Pn1 Zona produccion nivel 1
- Pn2 Zona produccion nivel 2
- Pn3 Zona produccion nivel 3
- Pn4 Zona produccion nivel 4



COPADEV  
Provincia del NEUQUEN

MUNICIPALIDAD DE  
MARIANO MORENO

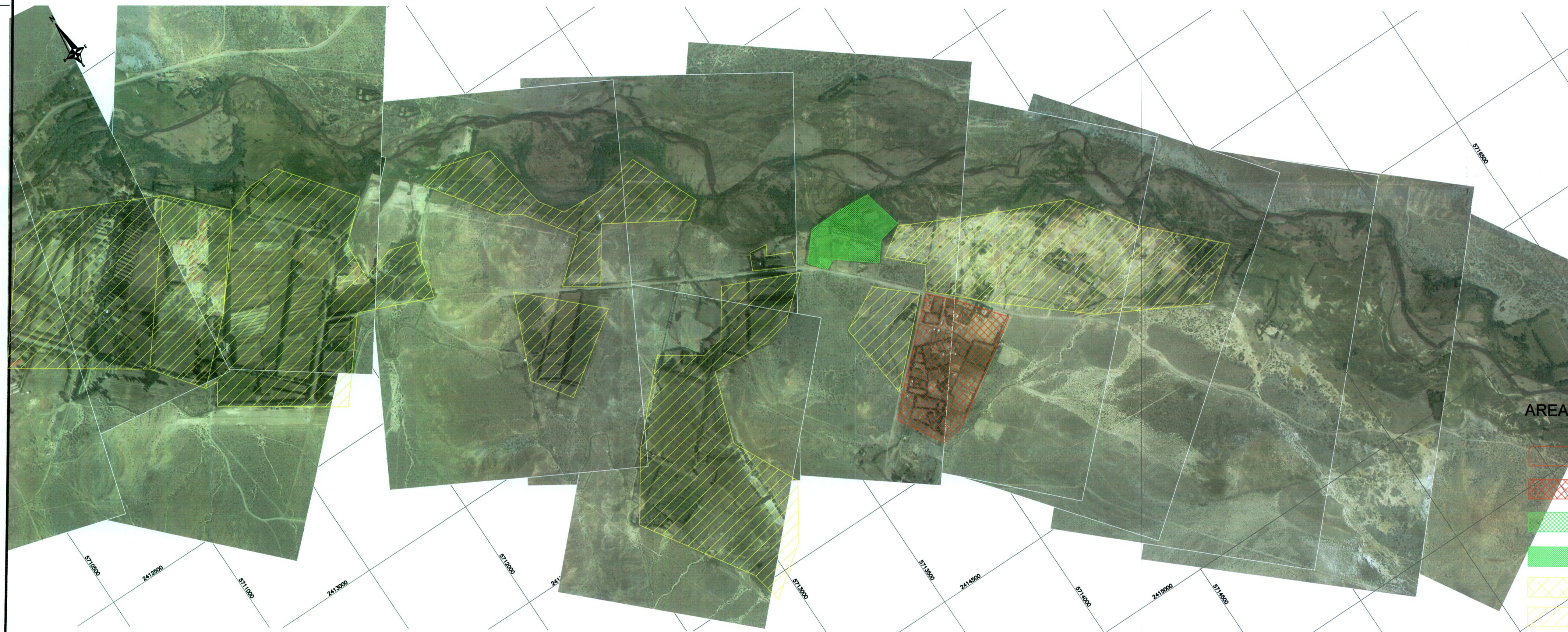
MARIANO MORENO Y AREA DE INFLUENCIA  
PCIA DEL NEUQUEN

PLANO DE AREAS ESPECIALES  
DIRECTRICES AMBIENTALES URBANAS

CONSULTOR  
Arq GUILLERMO SALUZZI  
  
ELABORADO POR  
Arq GRACIELA IOMMI  
Arq GUILLERMO SALUZZI

ESCALA  
  
HOJA N°









PLANO NUMERO  
  
13.8.1



Escala = 1:10000  
0 250 500

NOTAS:  
1) Coordenadas Gauss Krugger, Faja 2; DATUM WGS 84.

AREAS DE USOS DEL SUELO

-  Zu Zona Urbana
-  Zp Zona Periurbana
-  Zp2 Zona Preserv. Arroyo Covunco
-  Tgp Area Turistica General Protegida
-  Pn1 Zona produccion nivel 1
-  Pn2 Zona produccion nivel 2
-  Pn3 Zona produccion nivel 3
-  Pn4 Zona produccion nivel 4



**COPADE**  
Provincia del NEUQUEN

MUNICIPALIDAD DE  
MARIANO MORENO

**MARIANO MORENO Y AREA DE INFLUENCIA  
PCIA DEL NEUQUEN**

**PLANO DE AREAS ESPECIALES  
DIRECTRICES AMBIENTALES URBANAS**

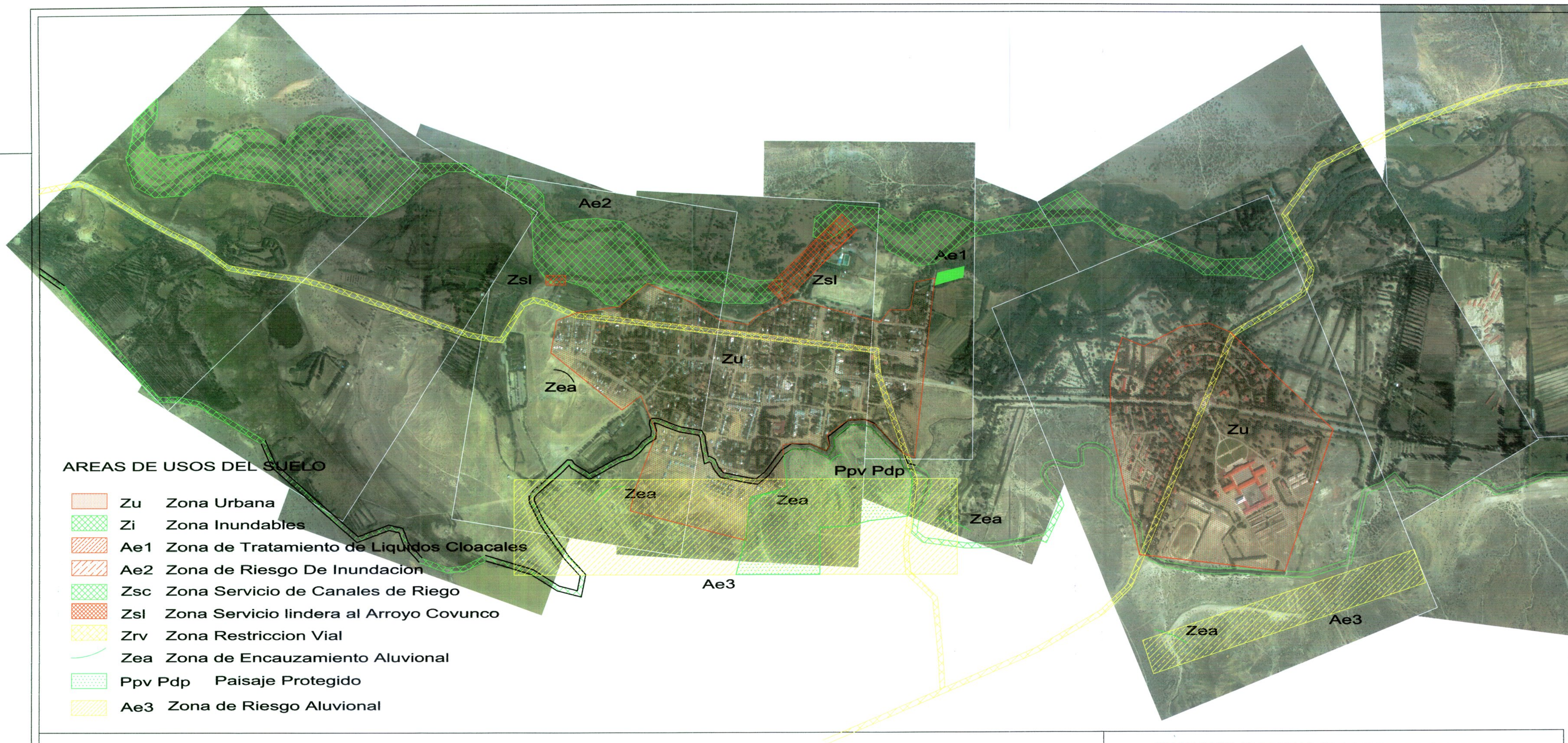
CONSULTOR  
Arq GUILLERMO SALUZZI

ELABORADO POR  
Arq GRACIELA IOMMI  
Arq GUILLERMO SALUZZI

ESCALA

HOJA N°

PLANO NUMERO  
**13.8.2**



#### AREAS DE USOS DEL SUELO

-  Zu Zona Urbana
-  Zi Zona Inundables
-  Ae1 Zona de Tratamiento de Líquidos Cloacales
-  Ae2 Zona de Riesgo De Inundacion
-  Zsc Zona Servicio de Canales de Riego
-  Zsl Zona Servicio lindera al Arroyo Covunco
-  Zrv Zona Restriccion Vial
-  Zea Zona de Encauzamiento Aluvional
-  Ppv Pdp Paisaje Protegido
-  Ae3 Zona de Riesgo Aluvional



Consejo Federal de Inversiones

**COPADE**

Provincia del NEUQUEN

MUNICIPALIDAD DE  
**MARIANO MORENO**

#### MARIANO MORENO Y AREA DE INFLUENCIA PCIA DEL NEUQUEN

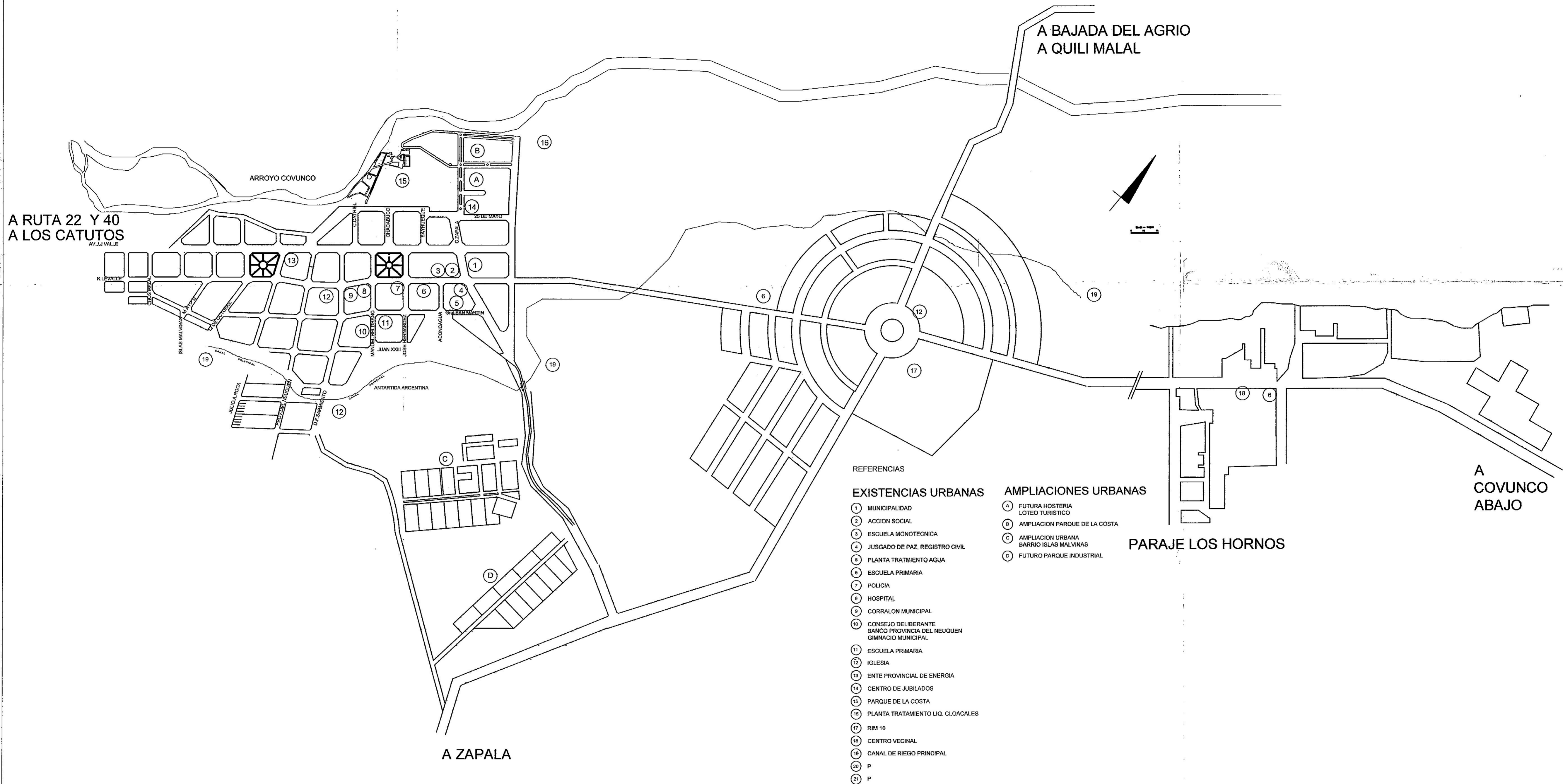
#### AEROFOTOGRAFIA DE MARIANO MORENO AREAS DE USOS DEL SUELO AREAS ESPECIALES

CONSULTOR  
Arq GUILLERMO SALUZZI

ELABORADO POR  
Arq GRACIELA IOMMI  
Arq GUILLERMO SALUZZI

ESCALA  
INDICADA  
HOJA N°

PLANO NUMERO  
**13.9**



Consejo Federal de Inversiones

**COPADE**

Provincia del NEUQUEN

MUNICIPALIDAD DE  
**MARIANO MORENO**

**MARIANO MORENO Y AREA DE INFLUENCIA  
PCIA DEL NEUQUEN**

**PLANTA GENERAL DEL AREA COVUNCO  
EXISTENCIAS Y AMPLIACIONES URBANAS**

CONSULTOR  
Arq GUILLERMO SALUZZI

ELABORADO POR  
Arq GRACIELA IOMMI  
Arq GUILLERMO SALUZZI

ESCALA  
INDICADA  
HOJA N°

PLANO NUMERO  
**13.10**