

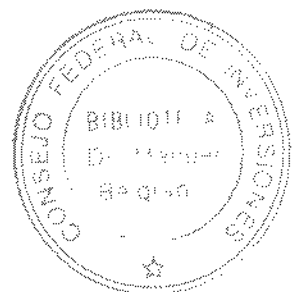
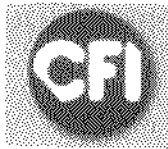
O/F. 331.9
C266

14/8/88

27/7/88

BASES PARA EL PLAN DE DESARROLLO URBANO
DE LA VILLA EL CHOCON

EXPERTO
ARQUITECTO ROBERTO ANTONIO CONVERTI



44866

CONTRATO DE OBRA CFI

Exp. N° 67240001

PROVINCIA: Neuquén

TITULO: Bases para el Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón

EXPERTO: Arq. Roberto Antonio Converti

COLABORADORES: Arq. Fabio De Marco / Arq. Alberto Juan Maletti

MES Y AÑO: 3° INFORME NOVIEMBRE DE 2005 *INF. FINAL*

INDICE

PROLOGO AL INFORME FINAL	6
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	7
CUADROS TEMÁTICOS.....	8
COMPONENTE A	22
TAREA A2	23
BASES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO.....	23
• Plano 1 – Esquemas de las zonas.....	25
• Plano 2 – Plano general del ordenamiento urbano de la Villa El Chocón.....	25
• Fotos de la maqueta del Ordenamiento Urbano de la Villa El Chocón.....	25
TAREA A3	26
PROPUESTA DE TERMINOS DE REFERENCIA PARA.....	26
LOS PROXIMOS ESTUDIOS.....	26
1. DENOMINACIÓN DEL ESTUDIO:.....	27
2. MOTIVO:.....	27
3. FINALIDAD:.....	30
4. OBJETIVOS:.....	32
5. ALCANCE:.....	32
5.1. Para la Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo.....	32
5.2. Para el Anteproyecto de un sector del Paseo Costero del Embalse Ramos Mexía.....	33
6. ÁREA EN ESTUDIO:.....	33
6.1. Para la Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo.....	33
Se establece todo el Ejido Municipal.....	33
6.2. Para el Anteproyecto de un sector del Paseo Costero del Embalse Ramos Mexía.....	33
6.3. Para las acciones inmediatas, que consoliden y controlen la puesta en marcha del Plan.....	33
7. CARÁCTER DE LA SOLICITUD:.....	34
8. NÓMINA Y DESCRIPCIÓN SINTÉTICA DE ANTECEDENTES DISPONIBLES EN LA PROVINCIA:.....	34

8.1. Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Neuquen, Municipalidad de la Ciudad de Neuquen.	34
9. ORGANISMO RESPONSABLE DEL ESTUDIO O TRABAJO:	35
10. FUNCIONARIOS PROVINCIALES DE ENLACE:	35
11. PLAN DE TAREAS:.....	36
• TAREA A.1. Diagnostico y Propuesta metodológica.....	36
• TAREA A.2. Propuesta de Zonificación	36
• TAREA B.1. Relevamiento del Sector.....	37
• TAREA B.2. Anteproyecto de Arquitectura	37
• TAREA B.3. Computo y Presupuesto	37
• TAREA B.4. Especificaciones Técnicas	38
• TAREA C.1. Diagnostico y Propuesta metodológica.....	38
12. PRESENTACIÓN DE INFORMES:.....	38
ANEXO I	38
ANEXO II	39
14. PROFESIONALES:	39
ANEXO III.....	40
15. MEDIOS Y OTRAS PRESTACIONES:.....	40
ANEXO IV.....	41
16. CRONOGRAMA	41
ANEXO V	42
17. PLAN DE PAGOS	42
TAREA A4.....	43
POSIBLES FORMAS DE FINANCIAMIENTO	43
DE LOS ESTUDIOS.....	43
1. Posibles formas de financiamiento del estudio.....	44
COMPONENTE B.....	45
TAREA B3	46
LINEAMIENTOS BASICOS DEL DISEÑO	46
DEL ESPACIO PUBLICO Y EL EQUIPAMIENTO URBANO.....	46
LINEAMIENTOS BASICOS DEL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO	47
Y EL EQUIPAMIENTO URBANO	47
PARQUE COSTERO.....	47
1 BASE NATURAL DEL ESPACIO PÚBLICO COSTERO.....	47

2 LINEAMIENTOS GENERALES Y CONTENIDOS DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL PARQUE COSTERO.	83
El Parque Costero, un recorrido representativo.	83
Propuesta temática del Parque Costero	83
Senda peatonal de anchos variables, según la topografía y el estado natural del terreno.....	84
Espacios temáticos.....	84
Espacios deportivos.....	84
Espacios de representación	85
Plazas miradores	85
Espacios infantiles.....	85
Espacios gastronómico espontáneos.....	85
El Parque Costero es un portal de comunicación.....	85
3 OBRAS DE ESPACIO PÚBLICO	87
Espacio público urbano	87
1. pavimento.....	87
2. veredas.....	87
3. plazoletas	87
4. arbolado.....	88
5. Señalización	88
6. Mobiliario urbano	88
7. Iluminación.....	90
Artefactos a elegir.....	91
De detalle:	92
PASEO PÚBLICO COSTERO	94
1. Muros de contención.....	94
2. Paseos.....	94
3. Terrazas y miradores.....	94
4. Señalización.....	95
5. Arbolado.....	95
MOBILIARIO URBANO	96
1. Iluminación.....	98
Artefactos seleccionados.....	98
1.1 De detalle:.....	98

TAREA B4	100
DEFINICION DE POSIBLES MODELOS DE GESTION	100
1. UN MODELO DE GESTION PARA LA EFICIENCIA DEL PLAN	101
1.1. OBJETIVOS	102
2. OBJETIVOS PARTICULARES PLANTEADOS EN.....	103
LA PRIMERA FASE PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE.....	103
ORDENACIÓN URBANO	103
2.1. EJES ESTRATÉGICOS.....	104
2.2. ACCIONES Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS	105
2.3. INICIATIVAS ESPECIALES.....	107
2.4. INICIATIVAS CON BENEFICIOS PARA EL DESARROLLO URBANO.....	108
Y EL MEDIO AMBIENTE	108
3. INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN	110
INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO.....	110
INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA LA REGULACIÓN NORMATIVA.....	110
INSTRUMENTOS DE CONTROL.....	110
INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS.....	111
INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	111
• FIDEICOMISO	112
• FIDEICOMISO ORDINARIO	113
• FIDEICOMISO FINANCIERO.....	113
4. IDENTIFICACION DE ALGUNAS ACTIVIDADES A DESARROLLAR PARA ESTRUCTURAR UN POSIBLE FIDEICOMISO INMOBILIARIO EN LA VILLA EL CHOCON.....	115
5. ANÁLISIS COSTO – EFICIENCIA PARA OPTIMIZAR EL PROCESO DE GESTIÓN.....	116
EL CAMPO DEL ANÁLISIS.....	116
DIFERENCIAS ENTRE LA EVALUACIÓN PRIVADA Y LA SOCIAL.....	118
EVALUACIÓN DE ASPECTOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS.....	118
EVALUACIÓN DE ASPECTOS TÉCNICOS.....	121
EVALUACION DE ASPECTOS INSTITUCIONALES.....	122

INFORME 3

BASES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA VILLA EL CHOCON

COMPONENTES DEL INFORME

PROLOGO

COMPONENTE A

BASES Y TERMINOS DE REFERENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

COMPONENTE B

DISEÑO PRELIMINAR DE LA FRANJA COSTERA

PROLOGO AL INFORME FINAL

PROLOGO AL INFORME FINAL

El actual documento es el Informe Final de la programación solicitada por el CFI en los Términos de Referencia para la realización de los trabajos, con el objeto de definir las Bases del Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón en la Provincia de Neuquen y los Lineamientos Generales producidos para la Ordenación y el Diseño del Frente Costero al Lago Exequiel Ramos Mejía.

En esta etapa de conclusión del trabajo y en el marco de los progresivos avances del mismo, el Equipo Profesional interviniente ha sintetizado los distintos aportes multidisciplinarios tratados a lo largo de las tres fases del proceso de realización de la encomienda, con el fin de optimizar la calidad de los contenidos del programa solicitado.

En este sentido se ha considerado importante, recordar los cuatro objetivos estratégicos y los cuadros temáticos que han sido los encuadres orientadores de la organización de la actividad profesional.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

- 1- La realización del Plan de ordenación general y del sector costero del Plan, a dos escalas, la redefinición del funcionamiento de la Villa El Chocón a partir de una nueva relación de la Ordenación Urbana General y el Lago, priorizando la categoría turística del lugar y la organización del territorio adecuado y el diseño de los sectores más caracterizados del espacio público de la Villa.
- 2- La presentación del Plan Urbano y la definición de los sectores especiales, realizada en sucesivos encuentros con el Intendente Municipal, sus colaboradores y los habitantes de la Villa, con el fin de ir orientando el proceso de evaluación y consenso del Plan.
- 3- El análisis y diseño de los contenidos de los diversos programas de usos del Plan.
- 4- La definición del modelo de gestión pública y privada y de los posibles instrumentos de financiamiento y el posicionamiento del mismo en la comunidad .

El Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón es en este sentido una síntesis permanente de los estudios y propuestas generadas, basado en una estrategia de trabajo conducida con el fin de obtener resultados concretos respecto a un nuevo orden urbano y a su modo de gestión y su producción.

En este sentido, el proceso y los resultados de los objetivos trazados en los cuatro objetivos estratégicos y sus cuadros temáticos avanzó de acuerdo a los criterios previstos en los términos de referencia previstos por el programa del CFI.

CUADROS TEMÁTICOS

1 - TEMA DESARROLLADO: La realización del Plan de ordenación general y del sector costero del Plan, a dos escalas, la redefinición del funcionamiento de la Villa El Chocón a partir de una nueva relación de la Ordenación Urbana General y el Lago, priorizando la categoría turística del lugar y la organización del territorio adecuado y el diseño de los sectores más caracterizados del espacio público de la Villa.

- **Las características del territorio sobre la costa del Lago del Embalse Exequiel Ramos Mejía en el proyecto de reconversión urbana y las principales características del área urbana de cercanía con la costa y su influencia para el desarrollo integral de la Villa.**

La calidad del paisaje ribereño de la Villa El Chocón y el potente paisaje al cual pertenece, hacen del Plan en desarrollo una estratégica oportunidad para conducir una transformación de las condiciones del modo de habitar la ciudad y en esta línea marcar un diferencial y una modificación sustantiva de la identidad actual de la Villa dentro del sistema regional neuquino.

Referirse al Lago de la Villa y al corredor fluvial del Limay, nos remite a un sistema mayor e integral, la Región Confluencia, al cual ambos pertenecen y con el cual a partir de esta operación urbana la Villa debe plantear otro tipo de relación.

Es que sin duda, la oportunidad de transformar la organización urbana a partir de reconocer al Lago del Embalse como el lugar más importante para el futuro orden urbano, ha de ser la decisión más importante desde la fundación de la Villa y la causa por la cual muchas condiciones del Plan de la Villa El Chocón podrán desarrollarse.

Debemos partir del supuesto que muchas de las características funcionales de la Ciudad se han de modificar a partir de integrar un componente natural, tan atractivo como el Lago y sus costas a su territorio.

La principal ha de ser , el abordaje a una organización urbana policéntrica, lo cual ha de proporcionar tanto al ciudadano local, como al turista, una diversidad manifiesta a su posibilidad de residencia y recreación, e incluso una opción notable para el sector inmobiliario al definir la Villa a partir de una nueva sede de prestigio en la Región para actividades recreativas y deportivas, integrando siempre en el mapa de ofertas de atracción local, al mayor Centro de Exposición e Investigación Paleontológico de la Provincia.

Es por ello que el Lago de la Villa, formará parte de esta moderna propuesta del Plan, incluso por su gran valor incluso iconográfico.

Este criterio se ha de lograr en tanto se conforme a través del proceso de construcción del desarrollo de las iniciativas indicadas por el Plan que un importante parque y paseo público costero, conviva con la atrayente y reconocida arquitectura de los edificios Institucionales, Comerciales, de Equipamiento Social y Residenciales de la Villa.

Esta situación, la de una costa / paseo público, de diversa programación y diseño a lo largo de su extensión, permitirá a futuro ampliar esta relación de continuidad hacia el otro lado del Lago, conformando, esta es la idea, un continuo urbano de diverso paisaje, el cual contendrá una trama urbana consolidada por diversos ciclos de organización.

Donde de un ciclo desarrollado en base a zonas de crecimiento de edificios de carácter residencial y comunitario, el disparador futuro se ha de basar en el espacio público y su relación con el paisaje y la trascendente geografía de la Villa.

Esta unidad permitirá generar un orden urbano que contemple una nueva escala de la Villa.

Desarrollando para ello y sobre los bordes al Lago, las zonas para actividades y equipamientos especiales, centros deportivos, hotelería receptiva de congresos y ferias aprovechando el equipamiento instalado en la Villa, posadas y cabañas para el turismo permanente, clubes deportivos náutico y de deportes generales, la renovación del centro comerciales, condominios residenciales y propuestas de tejidos y barrios cerrados y la diversa y tradicional tipología residencial, inscripto en una geografía importante, a observar desde las terrazas del parque, las ramblas y los paseos.

Un nuevo orden urbano.

- **Las potencialidades de reconversión que ofrece el paisaje costero actual de la Villa.**

Este nuevo sentido urbano parte de concebir a este sector, el Lago y la Costa, el más importante lugar a planificar de la Villa, considerando a este el lugar donde se ha de desarrollar un nuevo y fundamental espacio público, el cual ha de promover una identidad de gran valor para los equipamientos y las residencias que se localicen en el área.

Es así que la tarea futura indicada para los TdR de la segunda fase, plantea el estudio pormenorizado del territorio del borde costero y el modo de producir el nuevo espacio público. Con este documento se entregan los lineamientos generales y una serie de fichas que forman parte del trabajo que se está desarrollando sobre la característica y tipo de las diversas zonas a ocupar en el área costera.

Definiendo la dimensión de cada una de las partes ahí indicadas, las cuales contarán al final de la próxima encomienda, con los detalles pormenorizados y en diversa escala de cada una de las zonas ahora planteadas.

Este circuito costero al Lago está identificado como una pieza urbana particular, con usos predominantemente públicos, la cual dentro del Plan general sostendrá la nueva tendencia urbana y el posicionamiento turístico de la Villa.

La estrategia del Plan de Desarrollo Urbano y la caracterización de sus sectores especiales, surge del modo de interpretación de una doble referencia de la Villa, el actual comportamiento y las expectativas urbanas de sus habitantes y de las oportunidades ofertadas al uso turístico, de esos factores determinantes de la vida en comunidad en El Chocón, es posible proyectar la forma de organización territorial y su funcionamiento y ocupación.

Este proceso metodológico ha de aportar el valor conceptual de la reconversión del paisaje costero, adecuado tanto a los deseos de convivencia y producción social, como al impacto de inversiones y al desarrollo económico de la Villa.

Esta relación forma parte del cruce multidisciplinar que verifica y valida al Plan, en sus aspectos generales y particulares, en tanto el sector indicado por sus características urbano y ambientales, por su calidad del contenido programático, por la adecuación a las reglas de mercado y por la factibilidad económica y financiera, ha sido definido en términos de OBJETIVO : el territorio paradigmático del Plan.

- **Las expectativas del ciudadano sobre las transformaciones urbana más significativas propuestas por el Plan.**

Como se ha indicado el Plan es el resultado de una serie de insumos referidos al nuevo uso y destino del diversos sectores caracterizados como especiales (todos ellos identificados en planos que se adjuntan) y de las expectativas ciudadanas referidas a las oportunidades de transformación futura de la Villa como totalidad.

Es así que la referencia a este Cuadro Temático abre el camino a un proceso más complejo, referido a la sustentabilidad en el tiempo del Plan de Ordenación General, más allá de un sector coyunturalmente especial que lo conforma.

En este sentido definir un Plan de Manejo Estratégico sobre las áreas especiales de intervención es clave para imaginar bajo que parámetros conseguir la vitalidad permanente de las áreas en desarrollo.

Así los aspectos significativos de un urbanismo activo y participativo, refiere a un gerenciamiento orientador no solo de los modos y de los momentos propicios para la inversión, sino también para perfeccionar aquellos aspectos que lo caractericen y logren la apropiación de los habitantes y usuarios.

- **La reconversión del área costera de la Villa El Chocón. Una nueva oportunidad para los inversores y los profesionales del turismo y de las actividades de ocio.**

El documento de definición de las Bases para el Plan de Desarrollo Urbano producido para el CFI, ha trabajado en sus Lineamientos Generales, en relación a un aspecto sustantivo: la necesidad de adaptar el Plan Urbano de la Villa al Plan Maestro de Turismo Provincial, con el fin de incentivar la relación de oferta y demanda y de identificar los contenidos más calificados y propicios de la Animación Urbana en la Región.

Al respecto los aspectos esenciales están explícitos en los sucesivos informes, dejando claro que el objetivo es la sustentabilidad del Plan y adoptar una preferencia dentro de la economía futura de la Villa, presentado como un lugar que constituye un sistema de usos residenciales, productivos, institucionales y turístico, y que formará parte de un sistema mayor donde los servicios y posibilidades de esta nueva área se han de adaptar a la oportunidad de reedificar las condiciones del territorio y su desarrollo económico en base a la inserción en la Región Confluencia, a la Provincia de Neuquén y a los diferentes circuitos nacionales e internacionales que acceden y se interesan por ellos.

Es por ello que los programas adoptados abordan el concepto de poli centralidad y dentro de ella la característica de diversas zonas urbana definida por sus contenidos, graficadas en el documento gráfico 2 ,plano general del Ordenamiento Urbano del Chocón:

la zona turística

hotelería, cabañas y posada + paseo público recreativo + zona náutica

la zona de las residencias

los barrios 1,2 y 3 actuales + el barrio distante del área central + los nuevos proyectados

la zona institucional y comunitaria

el municipio + la escuela y gimnasio + el comercio + el museo + el centro deportivo + las áreas de reunión social

la zona productiva

áreas de producción + ofertas turísticas

la zona de encuentro para la producción cultural

área del antiguo centro + arte + música + teatro + microemprendimientos

La idea es la de integrar el conjunto de las zonas a través de diversos circuitos, conformando un nuevo sector predominantemente turístico y recreativo y otro con mayor presencia e intensidad de uso local.

Donde la vivienda de variado tipo, las granjas productivas, los eventos, convenciones y ferias, la actividad deportiva en clubes, el ocio y la distracción de balnearios, muelles, parques, paseos y ramblas, galería de comercios, la municipalidad, el gimnasio, la escuela, la biblioteca, las áreas de arte, el museo y la hotelería, conformen un conjunto de extraordinario valor competitivo regional, donde los buenos servicios de cercanía del transporte vehicular, aeropuerto y estación de bus y el circuito lacustre de cercanía conformen un sistema calificado para el nuevo posicionamiento de la Villa.

Nuevo en términos turísticos, pero fundamentalmente receptivo por la calidad de la localidad como tal.

Confirma este criterio la hipótesis de disponer de un Plan, lo cual es una estrategia orientada a promover una nueva oportunidad para los profesionales del turismo y de las actividades de ocio, con referentes inmobiliarios, de servicios o la empresa de la construcción internos y externos a la Provincia de Neuquén, los cuales permitirán ir confirmando este criterio y la validación de crear una moderna escala al tradicional recorrido turístico patagónico.

Es entonces un aspecto importante del avance del Plan, el fijar como un punto clave del Plan, el parámetro del turismo y dentro de él al proyecto costero, como expresión de un territorio singular para la definición futura del desarrollo del Plan.

2 - TEMA DESARROLLADO: La presentación del Plan Urbano y la definición de los sectores especiales, realizada en sucesivos encuentros con el Intendente Municipal, sus colaboradores y los habitantes de la Villa, con el fin de ir orientando el proceso de evaluación y consenso del Plan.

- **Compatibilización de los múltiples intereses de la comunidad para la obtención de una nueva organización urbana con el fin de lograr la rápida puesta en marcha del proyecto**

Como resultado de la etapa en curso se ha completado toda la información que responde a las directrices de los TdR indicados por el CFI, las cuales se han presentado sucesivamente a las Autoridades de la Villa y en reuniones abiertas a la comunidad, a través de invitaciones especialmente realizadas con el motivo de enunciar y debatir los criterios adoptados en el Plan General y los sectores especiales.

De ella se desprenden una serie de aspectos de orden organizacional, lo cual ha permitido originar acuerdos sobre las ideas principales que sustentan los lineamientos generales.

En las reuniones estas etapas fueron presentadas según los bloques temáticos y el orden de las pautas de los documentos entregados al CFI, lo cual ha permitido la evaluación de los mismos y un cronograma de reuniones de acuerdo a los tiempos de verificación y control de la documentación presentada.

En este sentido vale registrar la importante tarea desarrollada por los funcionarios y técnicos del Municipio de la Villa El Chocón, cuya colaboración en la coordinación de la tarea general, el aporte en la búsqueda de datos y en la convocatoria a las reuniones de trabajo ha sido ejemplar por el entusiasmo e interés en el cumplimiento de los objetivos, lo cual ha permitido disponer de una ayuda fundamental para la buena realización de la tarea.

Asimismo el debate y los aportes de la comunidad han sido un aporte fundamental en el proceso de avance de la elaboración del Plan, determinando el diálogo colectivo e individual con los habitantes de la Villa, dos aspectos claves para la calidad de la propuesta urbana : la definición de los usos en cada área de la Villa y el tipo de impacto derivado de ellos para definir la localización edilicia en el territorio, todo lo cual ha sido derivado a los lineamientos del Plan.

A lo largo de esta tarea se produjeron encuentros públicos importantes, tres con los vecinos de la Villa y uno a través del COPADE con el fin de reflexionar sobre la Planificación Urbana de los Municipios de la Región Confluencia, además de sucesivas reuniones con las Autoridades Municipales, surgiendo de todos ellos ideas y criterios que fueron permitiendo encontrar los compromisos de los futuros procedimientos de la planificación y la política urbana Municipal

Sin dudarle las etapas de evaluación pública y las secuencias de visitas y reuniones en el lugar significaron uno de los procesos más importantes del Plan, por cuanto la correcta resolución de este vínculo, ha de permitir la posibilidad de ajustar todas las propuestas y operaciones públicas y privadas de acuerdo a las ideas rectoras del Plan.

Posteriormente a ello, la puesta en marcha del Plan y la velocidad con que se responda a los pasos, dependerá de un tema de orden interno Municipal., es por ello que con el objeto de ayudar a este proceso, en las fases indicadas en los TdR próximos a desarrollar, se señala una serie de proyectos especiales a poner en marcha en el marco de la acciones inmediatas y ejecutivas del Plan.

Es por ello que de aquí en adelante se deberá poner especial cuidado a los aspectos institucionales para la organización del Plan.

Con ese fin en la esta Etapa se ha comenzado a definir el modelo de gestión del Plan, el cual también se deberá tratar en profundidad en los pasos venideros, presentando una guía de las posibles formas de organización y sus secuencias temporales, según el plan de cada unidad urbana, todo lo cual servirá para la mejor convocatoria a nuevos residentes, turistas, desarrolladores e inversores.

- **Las propuestas para transformar el Parque y del frente de la Costa al Lago en un desarrollo urbano viable.**

En el documento existe un circuito ordenado según las zonas de desarrollo del Plan, el mismo fue diseñado, también con el fin de instaurar un criterio de prioridades en las etapas de obras y procedimientos que se han de llevar a cabo para producirlo, lo cual implica asimismo un compromiso político en donde el tiempo juega un rol muy fundamental.

Así, el tiempo de gestión para la elaboración de los proyecto públicos y los acuerdos para definir la normativa urbana de los diversos sectores que componen el Plan de la Villa, debe ser medido de manera cuidadosa, pues la dilatación del mismo sin fines concretos, podría derivar en la pérdida de valor, para la sociedad, del Plan como pieza estratégica del desarrollo de políticas públicas, tal como se lo expresa y explica a lo largo de este documento.

Un proyecto de esta escala es un Proyecto Estratégico, o sea un Plan con implicancias para el ciudadano y para todos aquellos actores comprometidos en la ejecución del mismo, es por ello que la concertación de intereses adquiere relevancia para la concreción del Plan y para transmitir una fortaleza principal a todos los convocados, la existencia de un Municipio Promotor para proponer oportunidades sociales y de desarrollo económico, requiere de aceitados mecanismos de gestión y de decisiones ejecutivas que lo hagan creíble y confiable, y uno de los aspectos principales es la velocidad con la que se resuelven los pasos administrativos correspondientes.

Otra de los aspectos centrales para la construcción y la viabilidad política del Plan, es adquirir un modo profesional de producir el mismo y una comunicación ordenada y ajustada a los tiempos y características de la realidad por la cual está transitando el Plan, este estilo creará credibilidad y confianza a todos aquellos que participen en los distintos proyectos sectoriales que integran el conjunto del Plan de la Villa El Chocón.

- **La relación de las reglas del mercado, la calidad del medio ambiente y las gestiones de recalificación urbana en los programas de viviendas, equipamientos de ocio, culturales y comerciales.**

Un aspecto importante del Plan, es atender y optimizar los actuales lugares de actividad urbana, barrios de viviendas, centro comercial, museo, zonas deportivas y costeras, según las presentes características del medio urbano y ambiental, en función del cambio que ha de proponer el crecimiento en residencias y los equipamientos y usos turísticos nuevos.

Este tema a lo largo del trabajo, abunda en detalles y conceptualmente justifica una serie de decisiones multidisciplinarias que sostienen la posición.

Esta tarea dispone de un valor especial en la presentación y en el trabajo general desarrollado, en tanto a lo largo de este proceso de desarrollo se ha de tener que resolver, un pensamiento tradicionalmente crítico a esta circunstancia y que como tal, opina que las reglas del mercado y la calidad del medio ambiente son incompatibles a la hora de proponer un Proyecto de crecimiento de Ciudad.

Sin embargo la amplitud de temas referidos a este aspecto por el Equipo Profesional y la metodología empleada para dar sustentabilidad a los lineamientos urbanos del Plan, demuestra la viabilidad de un proceso de concertación de intereses entre el sector privado y público orientado a producir acciones con beneficios comunes para el desarrollo de la Villa.

3 - TEMA DESARROLLADO: El análisis y diseño de los contenidos de los diversos programas de usos del Plan.

- **La receptividad de la sociedad de la Villa El Chocón con el Plan.**

Uno de los aspectos tratados en esta etapa de trabajo con mayor importancia y dedicación, ha sido el enlace de las tareas técnicas del planeamiento de la Villa (proyectos urbanos, caracterización del paisaje y el medio ambiente, soporte de infraestructuras y evaluación económica y financiera), con las expectativas sociales, entre las cuales se ha citado en diversas oportunidades tanto al inversor como el consumidor de los bienes y servicios (residentes y turistas).

Al respecto han sido numerosos los registros de opinión y diversos los encuadres y reuniones de trabajo, con vecinos y autoridades de la comunidad con el objeto de sumar opinión al tema aquí tratado. El mismo ya sea por los conceptos evaluados in situ como por el tipo de información aportada por el Municipio, cuantitativa y cualitativa, ha sintetizado aquellas iniciales tendencias y marcado a su vez ejes muy específicos sobre el registro de la sociedad en relación al Plan futuro.

Es así, que las expectativas e indicaciones de la sociedad en relación al Plan y a los proyectos especiales, fundamentalmente el desarrollo del área costera, han pautado en gran medida las condiciones y características del programa de usos y organización del mismo, de tal modo que durante su elaboración del Plan ha permitido al equipo profesional responsable del mismo: a lograr el énfasis de las zonas de interés social, como el espacio público costero, (ramblas, parques y puerto deportivo), organizando el circuito y lugar del equipamiento especial sobre el Lago integrado al eje comunitario tradicional, con el fin de ampliar las zonas de movimiento turístico.

Esta propuesta ha de ponderar el valor de la geografía y la naturaleza en la ocupación territorial, definiendo el carácter de las zonas de residencia, diversificando el tipo de habitante destinatario de esta zona, promoviendo agrupamientos y tipologías variadas de vivienda y su relación con el paisaje preexistente e incluyendo las nuevas zonas productivas de la Villa al Plan de Ordenación físico de la Villa.

- **El significado de la realización del Circuito Costero para la comunidad de la Villa.**

La oportunidad de promover una zona especial para el desarrollo urbano de la Villa El Chocón es una oportunidad excepcional, por la dimensión y objeto del emprendimiento, es por ello que la caracterización de los contenidos del Plan no se presentan casuales, sino el resultado de una serie de factores, resultado de asociar una escala mayor, el Plan Urbano General de la Villa con el Plan de Sector definido por la nueva relación entre las zonas residenciales y turísticas y el Lago del embalse.

En este sentido, y en el marco de las condiciones descritas, y ante la oportunidad de proponer una nueva escala urbana del espacio público y el equipamiento recreativo y cultural y una zona residencial de diversa forma y tipo, se ha considerado de fundamental valor el análisis de los contenidos específicos de los programas funcionales de esta nueva área urbana y al mismo tiempo la definición de los parámetros de receptividad de la sociedad local y externa a ella, en una primer hipótesis de evaluación del proyecto.

Así el diálogo con la comunidad ha permitido la validación de las funciones y contenidos otorgados al Plan y a partir de este objetivo se ha diseñado una específica tarea con el objeto de interpretar a los inversores, destinatarios y partícipes en la construcción del frente costero, en tanto entender sus expectativas es de vital importancia para garantizar la aceptación, el apoyo y el interés por el Plan, del sector público y el sector privado, consolidando así la viabilidad económica y sustentabilidad del Proyecto.

- **La manera y la forma que el Municipio. debe anunciar el Plan Urbano de la Villa a los sectores privados de inversión y a la comunidad.**

Uno de los aspectos que un proceso de trabajo como el reseñado ha de plantear a su finalización, es la calidad del vínculo real de los sectores sociales implicados de diversa manera con el desarrollo del Plan, es por ello tan importante la figura la comunicación del Plan, localizándose ahí la oportunidad para acceder a las oportunidades que surjan del presente estudio.

La comunicación debe surgir como un apéndice muy profesional de la gestión del Plan y deberá consensuar y atender un diseño muy creativo en sus diversas formas, encuentros, exposiciones, libros, folletos, página web, señal y cartelera pública, las cuales deberán tener una cuidada calidad, recomendando para ese momento la participación de profesionales de reconocida trayectoria para el diseño integral de los temas planteados.

- **El proyecto de la Villa El Chocón, caracterizada como una nueva centralidad del turismo patagónico.**

La orientación del trabajo producido en este encuadre temático, surge de la necesidad que un proyecto urbano de esta dimensión, en sus consideraciones estratégicas, disponga del perfil adecuado para expresar, a través de todos los factores que la componen, un hito emblemático y moderno.

El objeto del Plan es entonces la organización de la Villa como un lugar paradigmático y contemporáneo, capaz de promover un cauce eficaz al proyecto de inversión pública y privada, y un destino significativo y con gran valor para el desarrollo de la Región Confluencia.

Así, de todas las temáticas que aborda el Plan, es sin duda el turismo la más atractiva y potente para ese fin y es por ello que las evaluaciones y estudios planteados en este documento de avance, aborda desde distintos ángulos como este servicio puede incorporarse al sistema productivo, social, cultural y urbano de la Villa y como y cuales deben ser los factores esenciales para ese posicionamiento.

Ampliando la base turística habitualmente inscrita en la convocatoria paleontológica, a las nuevas actividades recreativas y de ocio que indica su potente paisaje natural.

4 - TEMA DESARROLLADO: La definición del modelo de gestión pública y privada y de los posibles instrumentos de financiamiento y el posicionamiento del mismo en la comunidad.

- **El modo de gestión del Plan.**

La Planificación de la Villa El Chocón, refiere no solo a los modos relativos al proyecto urbano, sino también a las condiciones de factibilidad del Plan, el cual estará en gran medida condicionado por el modo de gestionar el mismo a través del tiempo.

Nos referimos luego de elaborados todos los lineamientos iniciales que validan y dan calidad a la propuesta, a aquellas tareas que hacen tanto a la presentación adecuada a inversores, promotores y desarrolladores, como a los modos de tejer una red de intereses que factibilicen a través del tiempo la totalidad del sistema de producción del Plan de Desarrollo Urbano de la Villa, incluyendo su sustentabilidad.

En este sentido se ha partido de un dato relevante considerando que las tierras públicas y privadas, constituyen un todo inicial, siendo el mismo un capital excepcional de la Villa, dispuesto a ser desarrollado.

Para ello la existencia de un organismo específico para el desarrollo del Plan, ha de significar un gran aporte a la gestión, siendo este un posible primer acuerdo público / privado de intereses, respecto a la viabilidad del Plan.

La gestión concertada, ha de lograr la existencia de una voluntad común de orientar el desarrollo, aceptando encolumnarse tras proyecto integral de la Villa, donde para el crecimiento de la misma el Municipio aporta inicialmente tierras y las iniciales obras que correspondieran producir.

A su vez el Plan ha dispuesto una serie de oportunidades tal lo expresado en los diversos informes y documentos, que le han de dar a la totalidad de las tierras que integran el área promovida una nueva función urbana, rehabilitando o recategorizando el territorio, lo cual le agrega a diversas áreas un nuevo perfil y valor económico, el cual al ser tratado por su escala como zonas especiales, permite atender según la autoridad Municipal lo disponga, el modo del desarrollo de la obra pública estructural a través del instrumento financiero que corresponda.

- o **Las soluciones financieras y jurídicas para los nuevos desarrollos de reconversión urbana .**

En los informes de gestión se explica la amplitud y posibilidades de los instrumentos financieros diseñados para producir los posteriores pasos del circuito anteriormente descrita, y como se observa en el documento, en los casos estudiados la participación de las distintas partes intervinientes, surge de un acuerdo fundamental el rol de promotor de la iniciativa y de la creación de la cadena de valor urbano generada a partir de la dinámica del desarrollo sostenido de la Villa.

- **El inversor**

En el marco de lo expuesto y si bien la figura del inversor /desarrollador ha estado presente desde el principio en la elaboración del Plan Urbano, la recomendación es que se cumpla con los requisitos de calidad del Plan.

Es decir debe cumplir con rigor los pasos del procedimiento de las normativas urbanas vigentes y futuras. Como va surgiendo del estudio en marcha y de acuerdo a los pasos dados al respecto, estamos hablando de distintos tipos de inversor.

1. El inversor para unidades individuales
2. El inversor para conjunto de unidades
3. El inversor para zonas completas.

- **La integración del sector público con el privado para la rehabilitación de las nuevas áreas urbanas.**

En los proyectos urbanos como este, donde la calidad y la escala de intervención son significativos respecto a la totalidad de la Villa, la posibilidad de concertación entre el sector público y privado es una fórmula de gran valor en la gestión de gobierno.

Por un lado suma aliados estratégicos en un área tan sensible como la economía, con el impacto que significa incluso en los aspectos laborales y demuestra su capacidad de convocatoria a través de proyectos específicos de desarrollo urbano, económico y social y por otro lado podrá lograr la producción de una zona especial, como el ejemplo del circuito costero indicado en el Plan : el cual importa a usos de hotelería, cabañas, comercio, recreación y náutica, con el impacto de movilidad social que ello significa, en relación a la calidad e importancia de los objetivos promovidos y las inversiones totales a producir en el Plan.

Para que ello ocurra, sin embargo deberá contarse con una calidad y modo de gestionar la participación del sector privado, al cual se lo

deberá convocar en base a la propuesta en marcha, a través de llamados o convocatorias a iniciativas, en tanto debe estar claro para él que significa su participación y los riesgos y beneficios básicos que significa su incorporación al desarrollo del Plan de la Villa.

Una de las oportunidades que los proyectos de esta índole traen aparejado es la posibilidad de utilizar la capacidad de tierra municipal propia disponible para alentar sociedades o alianzas estratégicas donde el valor del suelo aportado en los proyectos inmobiliarios será compensado con obras de carácter público e infraestructural.

Asimismo la oportunidad de sumar zonas de tierras municipales, permite utilizar la normativa de edificabilidad, como un factor transaccional que permita crear acuerdos concertados para promover fondos y recursos con el mismo fin anterior.

Otro de los aspectos que parece fundamental atender es el referido a los tiempos de desarrollo de la Villa y los modos de promover oportunidades y atender al desarrollo directo de construcciones tanto pública como privada, en tanto el objeto es el desarrollo de un nuevo lugar habitado y no la transacción y especulación sobre tierras urbanas.

En este sentido los lineamientos generales presentados aborda el conjunto de procedimientos que derivarán en proyectos y acciones de inversión pública y privada, que permita a todos los sectores optar por variados y eficientes menú de oportunidades.

Es importante en este sentido y a los efectos de sostener y manifestar la calidad de las opiniones y procedimientos planteados y su coherencia y relación con los pasos futuros de financiamiento y tal como se ha planteado en diversas circunstancias en nuestro país en casos similares, con gestiones de buen resultado, un proyecto de este tipo dispone de la posibilidad de contar con un Organismo Internacional Financiero que apoye distintas etapas o proyectos especiales planteados en el Plan.

Debemos ser conciente que estamos ante un programa que en el marco de buenas condiciones de presentación podría ser propiciado y financiado por el la Banca Multilateral.

Para esto el Plan debe contar con una calidad y continuidad hasta su definición integral, siendo el CFI un factor de calidad para la prosecución de los estudios en tanto es un valor agregado de gran mérito para la presentación y obtención de fondos especiales de financiamiento para obras y proyectos.

Debe recordarse tal como se expresó en anteriores documentos que este caso puede referirse al apoyo a las obras de infraestructura del Plan de Urbanización.

Los tipos de préstamos tienen las características de fomento que se podría asimilar el proyecto y entonces la Banca Internacional podría acompañar a la Provincia y al Municipio en este emprendimiento.

Las fuentes de financiamiento, comprenden no solo a las Instituciones que tradicionalmente financian inversiones, sino también a las estructuras que podrían organizarse y fortalecerse para hacer posible el financiamiento, junto con los demás fideicomisos o vehículos especiales de financiamiento, como productos financieros o del mercado de capitales y otros productos de última generación.

COMPONENTE A

BASES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

TAREA A2

BASES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

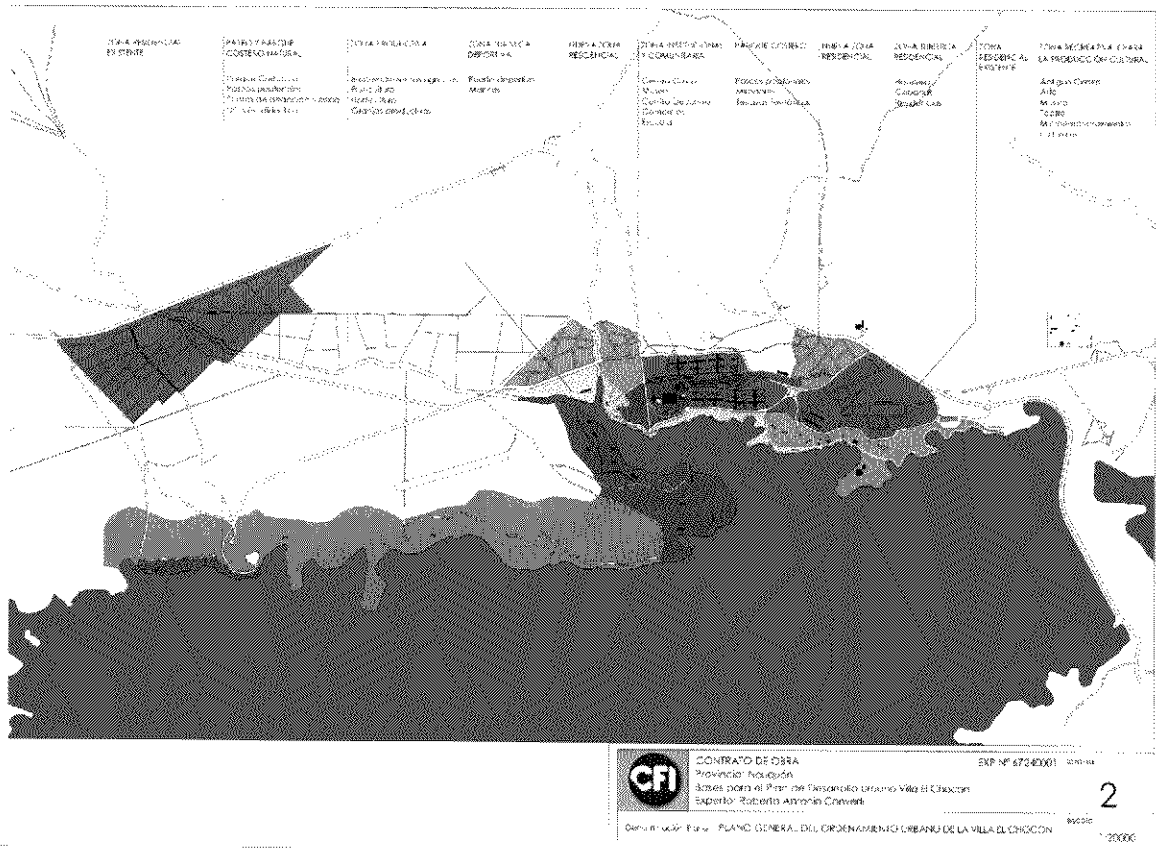


TAREA A2

Bases del Plan de Desarrollo Urbano

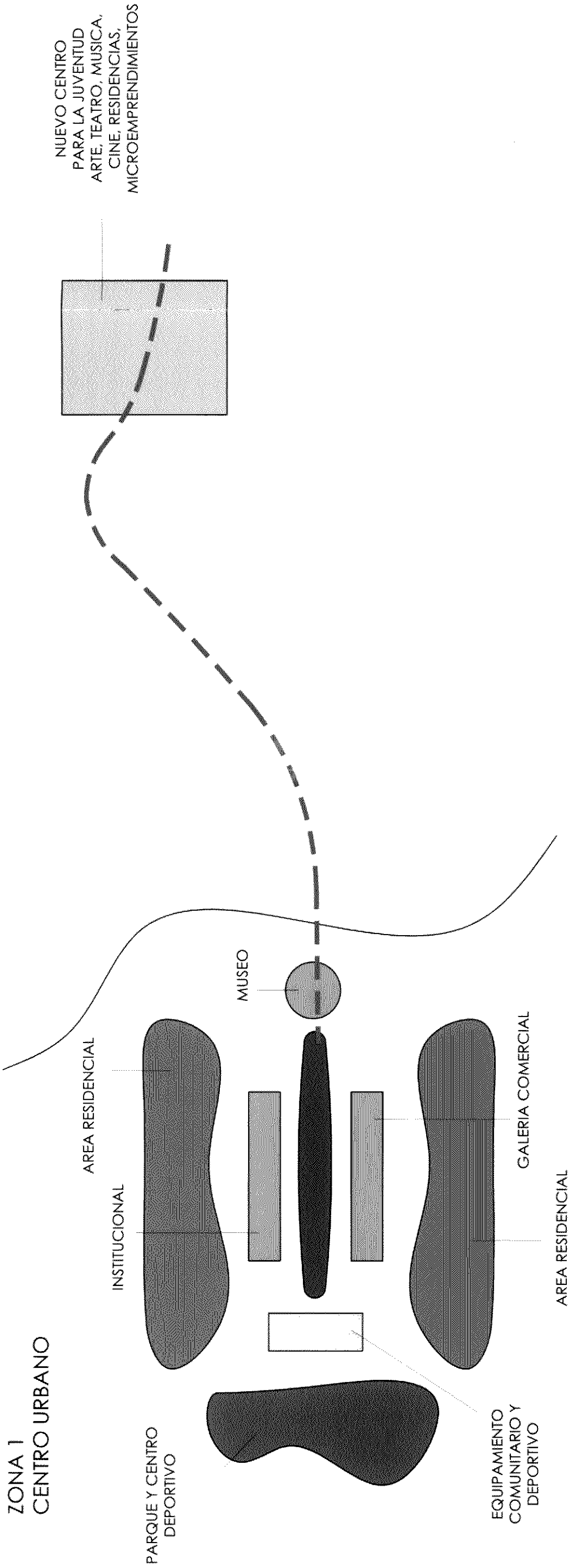
El plan general del desarrollo urbano, presentado en el documento anterior, se ha continuado desarrollando a partir de profundizar algunos puntos estratégicos de las directrices trazadas para el plan y con motivo de haber definido con mayor precisión la matriz del espacio público y sus características particulares de sus componentes.

A los efectos de actualizar la documentación gráfica anteriormente presentada, se presenta como continuidad del punto A.2, una serie de planos y fotografías de la maqueta realizada como modelización del plan general.

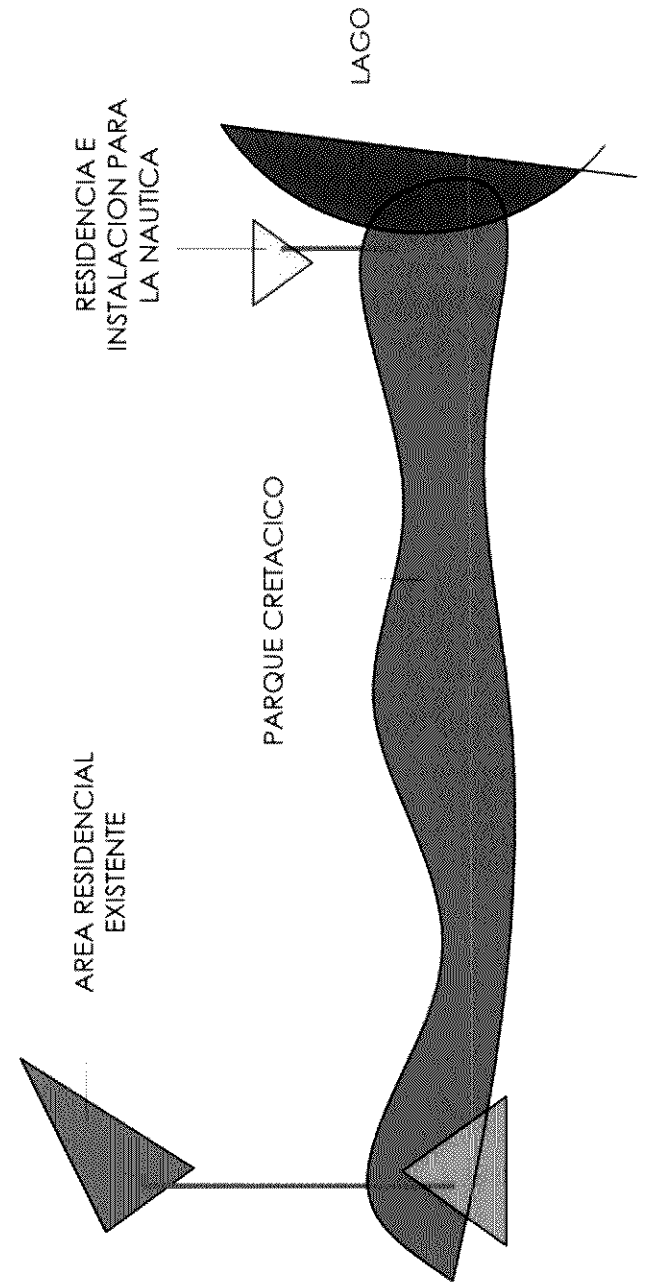


- **Plano 1** – Esquemas de las zonas
- **Plano 2** – Plano general del ordenamiento urbano de la Villa El Chocón
- **Fotos de la maqueta** del Ordenamiento Urbano de la Villa El Chocón

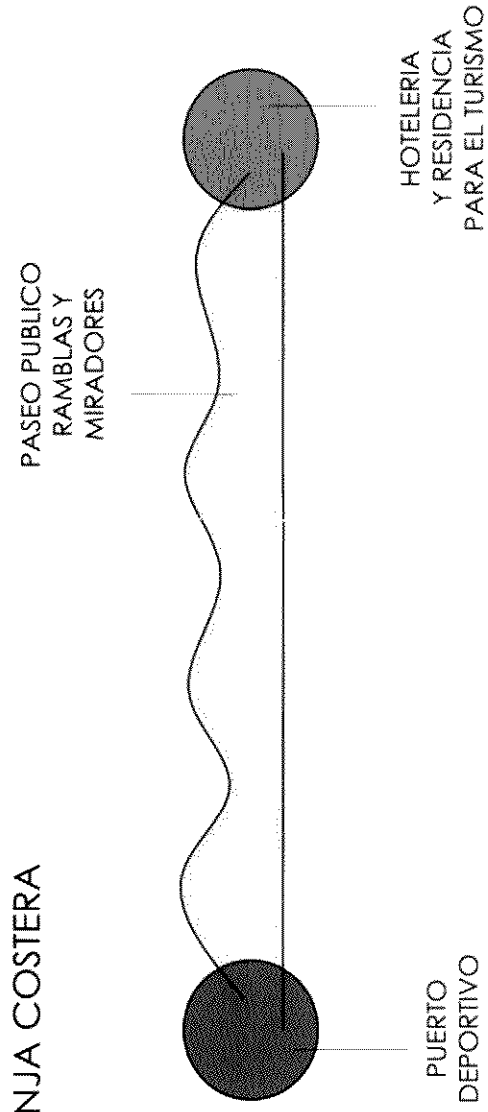
**ZONA 1
CENTRO URBANO**



**ZONA 3
PARQUE TEMATICO**



**ZONA 2
FRANJA COSTERA**



CONTRATO DE OBRA
Provincia: Neuquén
Bases para el Plan de Desarrollo Urbano Villa El Chocón
Experto: Roberto Antonio Convertei

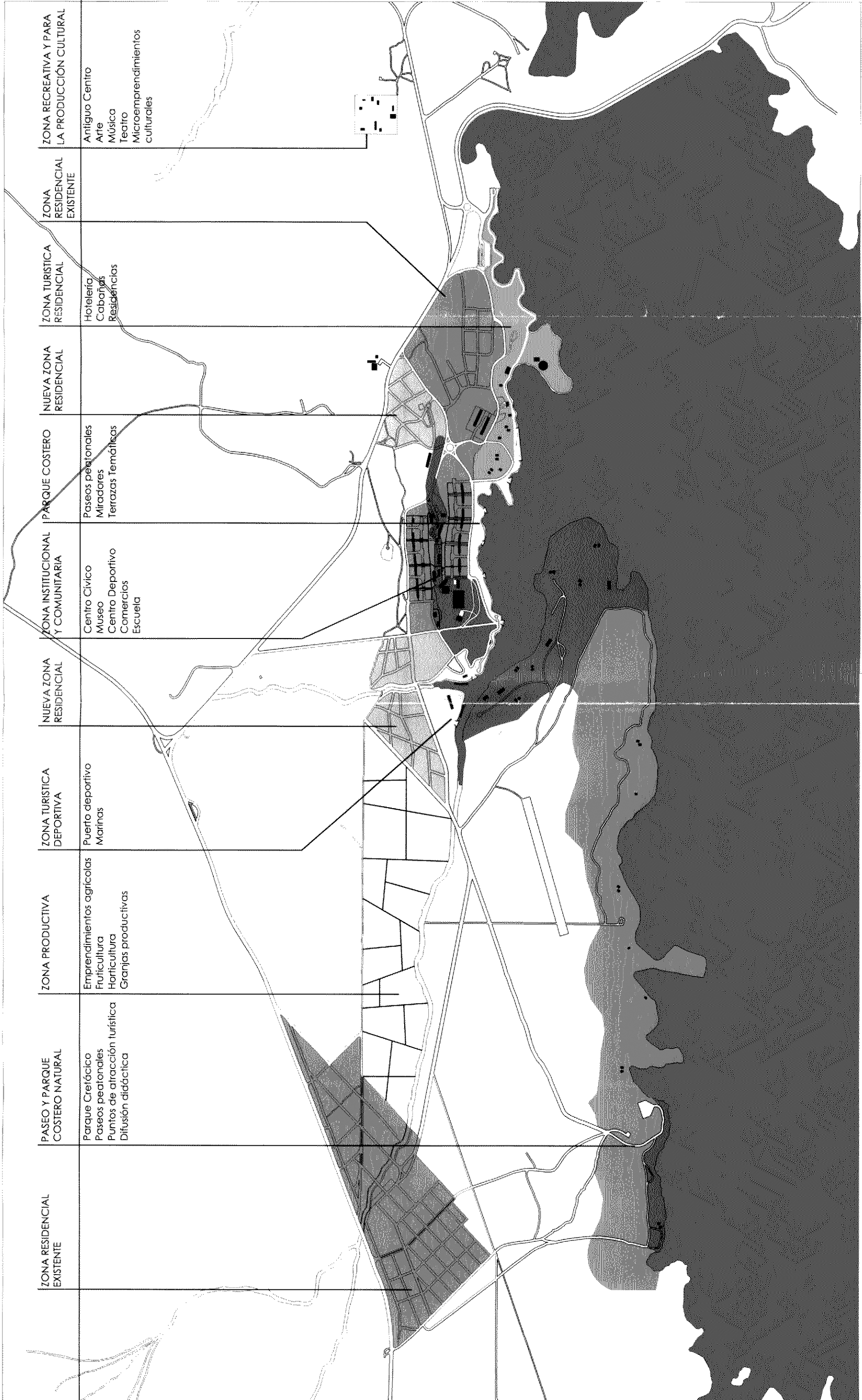
EXP N° 67240001

lámina

1

escala

Denominación Plano: ESQUEMAS DE LAS ZONAS



ZONA RESIDENCIAL EXISTENTE

PASEO Y PARQUE COSTERO NATURAL

Parque Crefácico
Paseos peatonales
Puntos de atracción turística
Difusión didáctica

ZONA PRODUCTIVA

Emprendimientos agrícolas
Fruticultura
Horticultura
Granjas productivas

ZONA TURÍSTICA DEPORTIVA

Puerto deportivo
Marinas

NUEVA ZONA RESIDENCIAL

ZONA INSTITUCIONAL Y COMUNITARIA

Centro Cívico
Museo
Centro Deportivo
Comercios
Escuela

PARQUE COSTERO

Paseos peatonales
Miradores
Terrazas Temáticas
Escuela

NUEVA ZONA RESIDENCIAL

ZONA TURÍSTICA RESIDENCIAL

Hotelería
Cabañas
Residencias

ZONA RESIDENCIAL EXISTENTE

ZONA RECREATIVA Y PARA LA PRODUCCIÓN CULTURAL

Antiguo Centro
Arte
Música
Teatro
Microemprendimientos culturales



CONTRATO DE OBRA
Provincia: Neuquén
Bases para el Plan de Desarrollo Urbano Villa El Chocón
Experto: Roberto Antonio Converti

EXP N° 67240001 - lámina

2

escala

1:20000

Denominación Plano: PLANO GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO DE LA VILLA EL CHOCÓN



IMAGEN GENERAL DEL FRENTE COSTERO



CONTRATO DE OBRA
Provincia: Neuquén
Bases para el Plan de Desarrollo Urbano Villa El Chocón
Experto: Roberto Antonio Conveti

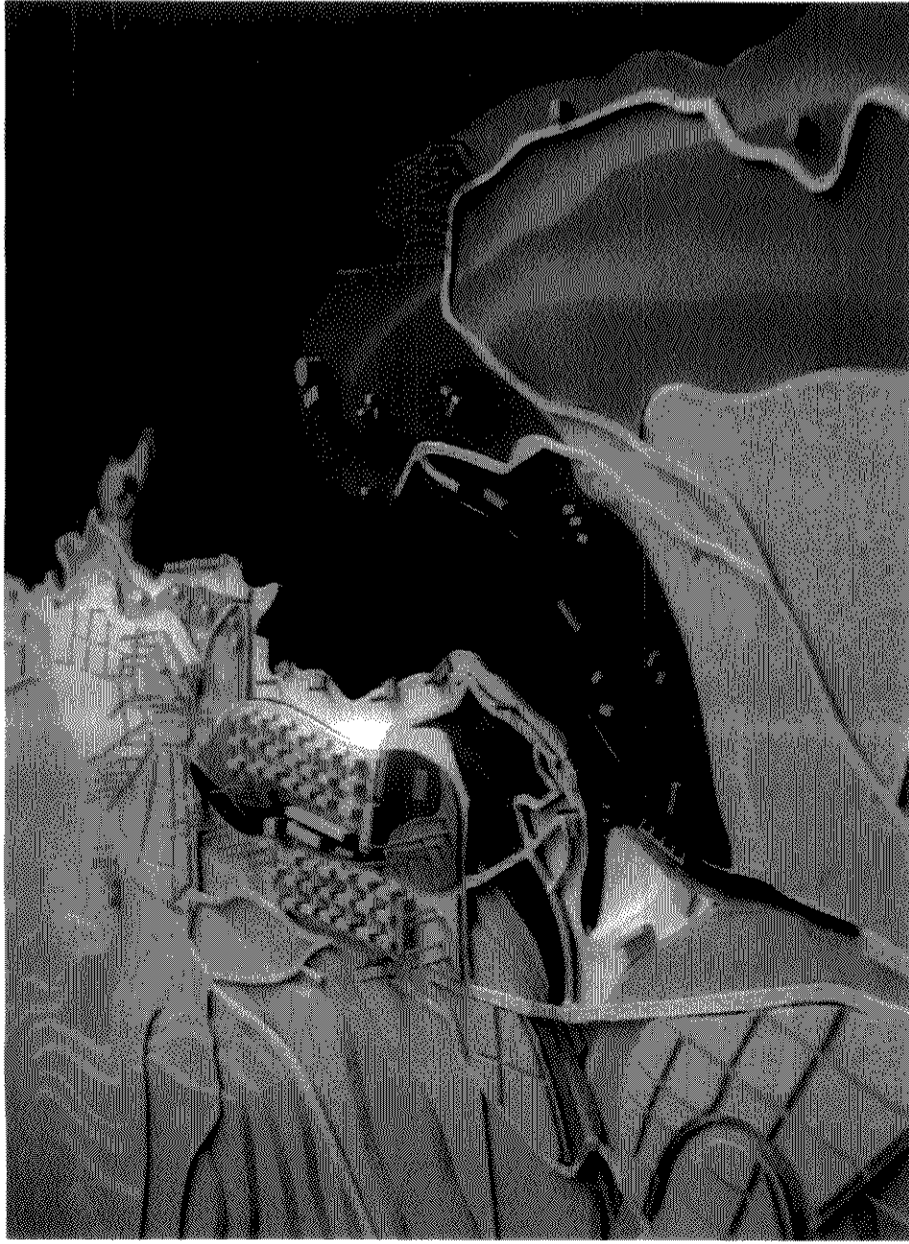
EXP N° 67240001

lámina

3

escala

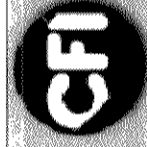
Denominación Plano: Imágenes maqueta del Ordenamiento Urbano Villa El Chocón



AREA NAUTICA, RECREACION Y DEPORTE



ZONA PARA HOTELERIA, LA POSADA, CABAÑAS TURISTICAS
Y NUEVOS BARRIOS RESIDENCIALES



CONTRATO DE OBRA
Provincia: Neuquén
Bases para el Plan de Desarrollo Urbano Villa El Chocón
Experto: Roberto Antonio Converti

EXP N° 67240001

lámina

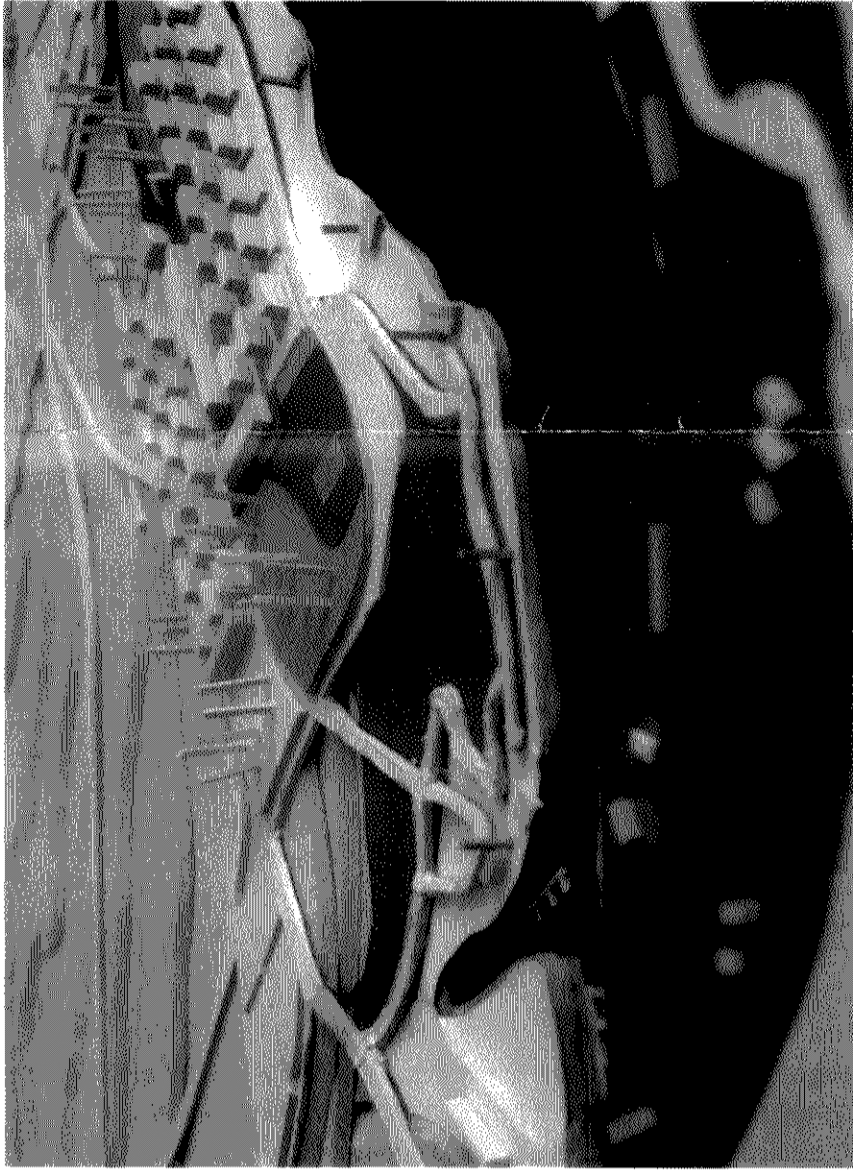
4

escala

Denominación Plano: Imágenes maqueta del Ordenamiento Urbano Villa El Chocón



VISTA GENERAL DE LA VILLA EL CHOCON



ZONA NAUTICA



CONTRATO DE OBRA
Provincia: Neuquén
Bases para el Plan de Desarrollo Urbano Villa El Chocón
Experto: Roberto Antonio Convertei

EXP N° 67240001

lámina

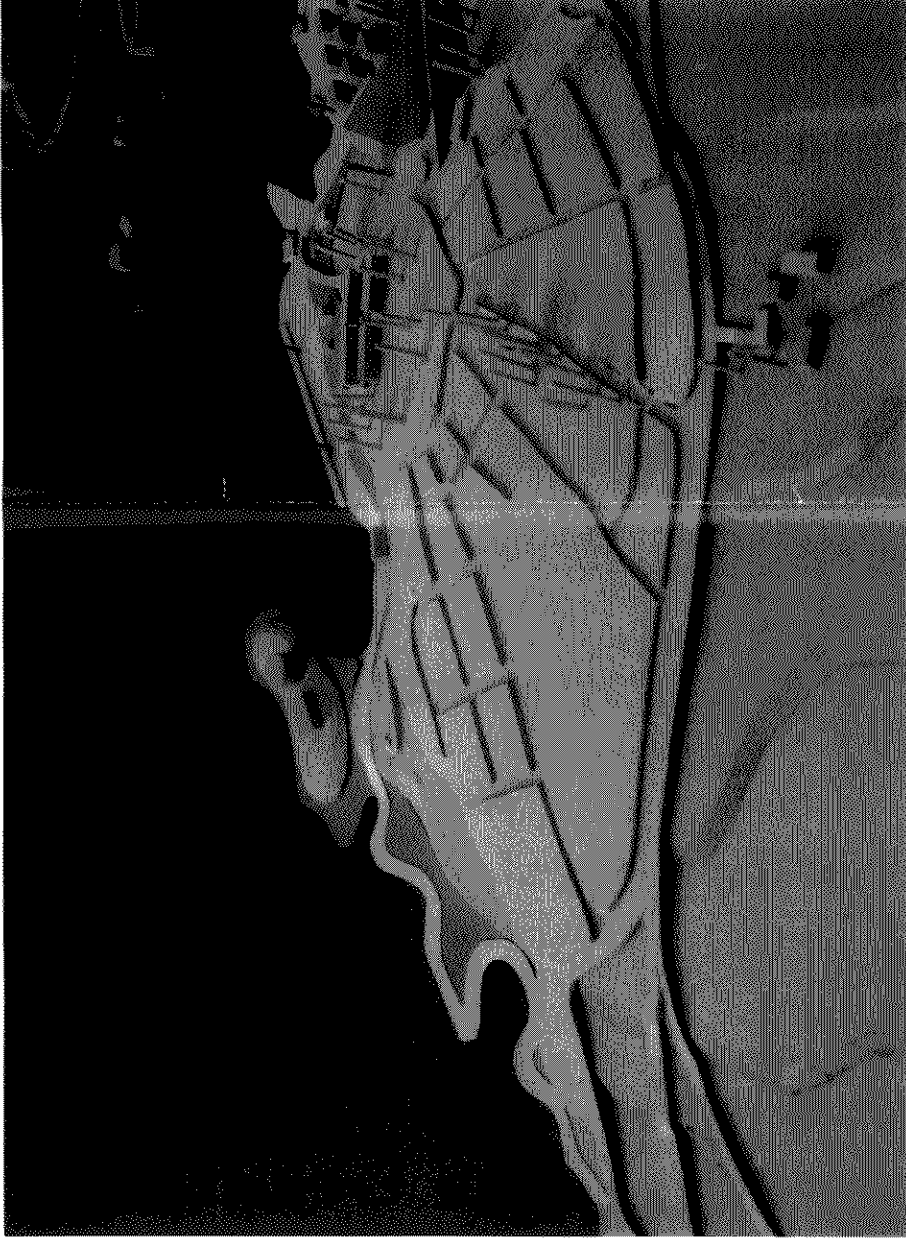
5

escala

Denominación Plano: Imágenes maqueta del Ordenamiento Urbano Villa El Chocón



ACCESO A LA REPRESA DESDE LOS NUEVOS BARRIOS Y DEL SECTOR DE HOTELERIA



NUEVOS BARRIOS RESIDENCIALES



CONTRATO DE OBRA
Provincia: Neuquén
Bases para el Plan de Desarrollo Urbano Villa El Chocón
Experto: Roberto Antonio Converfi

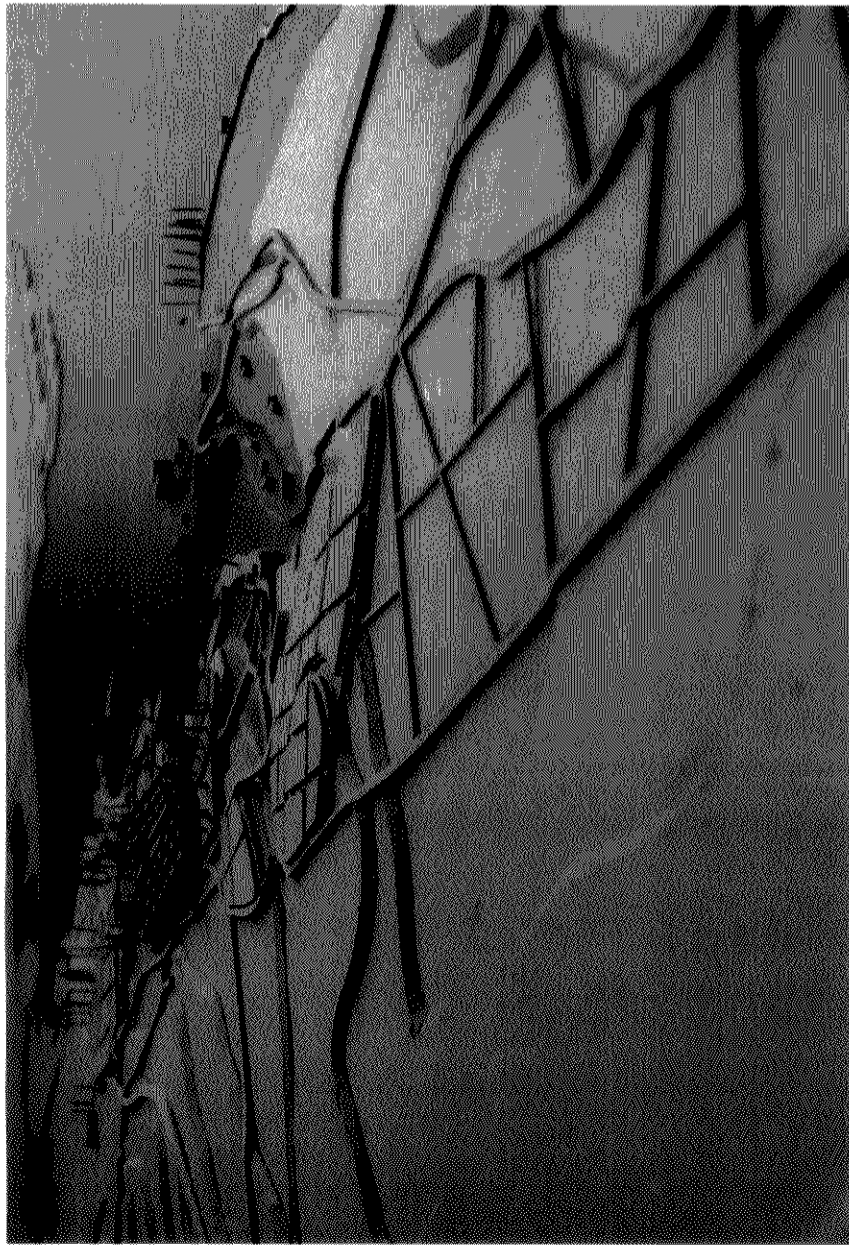
EXP N° 67240001

lámina

6

escala

Denominación Plano: Imágenes maqueta del Ordenamiento Urbano Villa El Chocón



AREAS PRODUCTIVAS



LLEGADA A LA ZONA DE LA BAHIA



CONTRATO DE OBRA
Provincia: Neuquén
Bases para el Plan de Desarrollo Urbano Villa El Chocón
Experto: Roberto Antonio Converfi

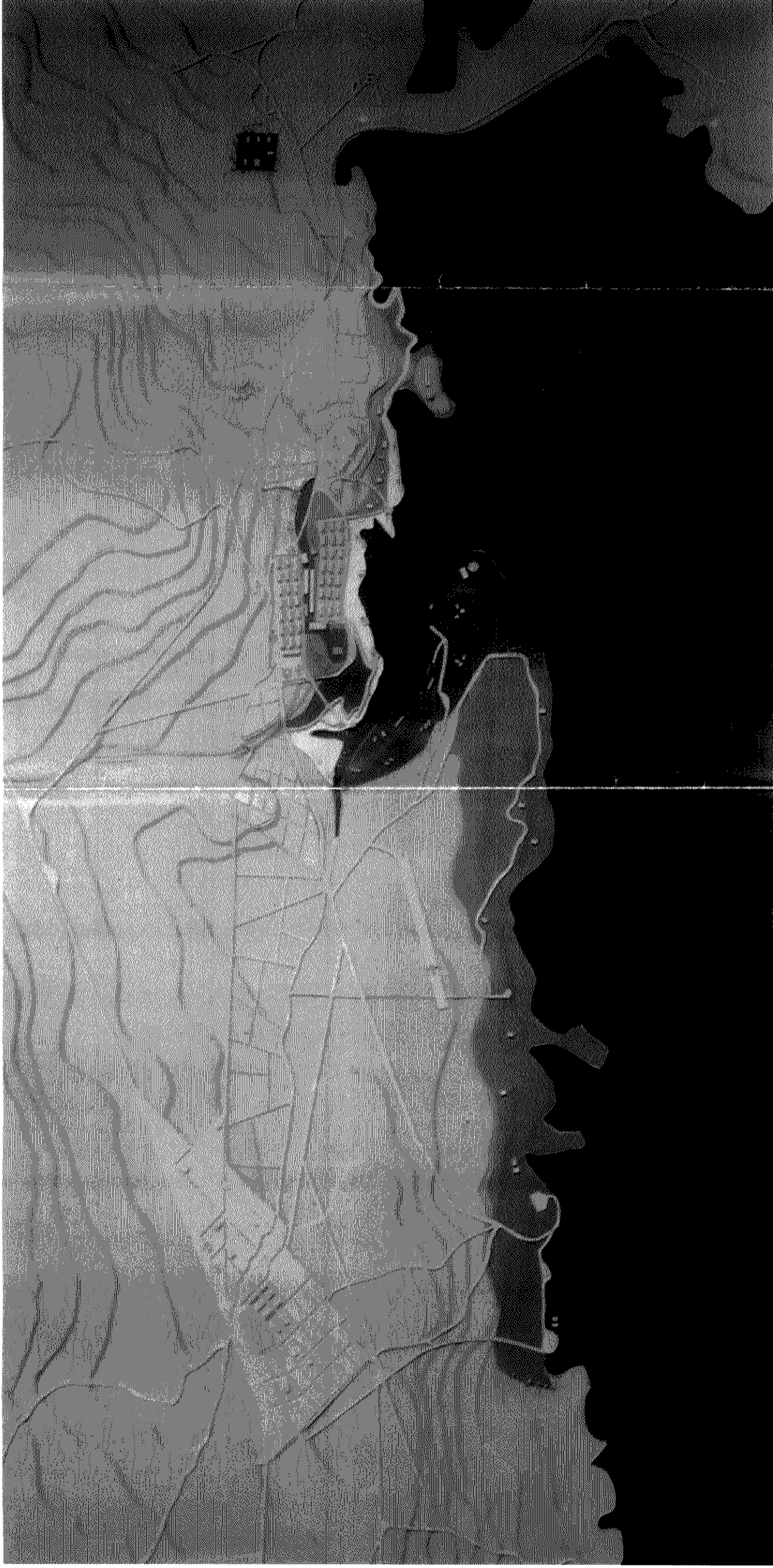
EXP N° 67240001

lámina

7

escala

Denominación Plano: Imágenes maqueta del Ordenamiento Urbano Villa El Chocón



FRENTE COMPLETO DESDE LA REPRESA HASTA EL PARQUE CRETACICO



CONTRATO DE OBRA
Provincia: Neuquén
Bases para el Plan de Desarrollo Urbano Villa El Chocón
Experto: Roberto Antonio Converte

EXP N° 67240001

lámina

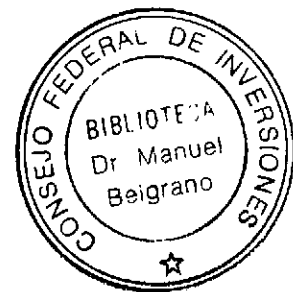
8

escala

Denominación Plano: Imágenes maqueta del Ordenamiento Urbano Villa El Chocón

TAREA A3

PROPUESTA DE TERMINOS DE REFERENCIA PARA LOS PROXIMOS ESTUDIOS





TAREA A3

1. DENOMINACIÓN DEL ESTUDIO:

DESARROLLO DE ESTUDIOS Y PROYECTOS URBANOS ESPECIFICOS PARA
VILLA EL CHOCON, EN LA PROVINCIA DE NEUQUEN

2. MOTIVO:

Como ya se ha establecido:

La Villa El Chocón esta situada a 1.256 Km. de la ciudad de Buenos Aires y 75 Km. de la ciudad de Neuquen, por la Ruta Nac. 22 hacia el sur, dejando atrás la zona del valle y sus chacras para ingresar a la zona desértica de la Patagonia hasta la localidad de Arroyito. Llegando por la bifurcación de la ruta desde esta localidad, tomando la Ruta Prov.237.

Villa El Chocón surge a partir de la construcción de las obras hidroeléctricas, iniciadas sobre el río Limay, en la década del 60 y que conjuntamente con Cerros Colorados configuran el primer complejo Hidroeléctrico de envergadura en la Argentina.

El paisaje característico de la zona con mesetas, bardas, acantilados y sus variados rojizos en capas, dieron marco al crecimiento de una población sobre la margen norte del embalse, partiendo de las villas temporarias y permanentes que se construyeron para la gran obra.

A partir del 31 de octubre de 1975 funciona el gobierno municipal que en 1993 concreta la transferencia de la Villa, la cual ocupa un área de 6000 hectáreas, de las cuales 100 corresponden a la ex Villa permanente.

La principal actividad económica esta constituida por la generación de energía a partir de la presa y embalse, luego el turismo a través del interés despertado por su Patrimonio Paleontológico que ha dado cita a numerosos científicos nacionales e internacionales, y la actividad agrícola, desarrollándose diversas tareas que incluyen a sus casi 1.200 habitantes actuales.

Sin embargo, es necesario multiplicar políticas de desarrollo local que afiancen la población al sitio, basadas en sus potencialidades naturales y ya adquiridas, generando trabajo estable y desestacionalizado.

En este sentido debemos resaltar tal como se lo ha señalado en distintos puntos de los lineamientos del Plan, que es esta una tarea que ha encontrado que la expectativa principal de autoridades y habitantes es la urbanización residencial y el impacto que ha de producir el crecimiento de la Villa, atento a las condiciones de demanda del mercado turístico e inmobiliario.

Es así que gran parte de la tarea desarrollada se preocupó de exponer que la resolución de la problemática sobre la residencia se satisface también por una cantidad de colaterales de orden comunitario: áreas y actividades programadas para el uso institucional, turístico, recreativo, cultural, educativo y comercial y que contemplando en las propuestas aspectos de la accesibilidad, la seguridad y la calidad vial y peatonal, el paisajismo y el mobiliario urbano, a través del espacio público previsto en las calles, ramblas y paseos generales de la Villa y frente al Lago.

Con ese fin, los Lineamientos programáticos planteados en esta primera Fase del Plan de Desarrollo Urbano ha constituido tres ejes diferenciados para el avance de las propuestas:

El primero, con el objetivo de pautar las diferentes etapas y usos de la reserva de tierras y las condiciones de accesibilidad e infraestructura que han de disponer, con ese fin se han de elaborar propuestas para:

- Despejar los riesgos ocasionados por el uso intensivo y el crecimiento demográfico de la reserva territorial,
- Aportar criterios sobre la integración y movilidad de los habitantes de los diversos barrios que componen la Villa.
- Permitir a través de planes alternativos, organizar la infraestructura básica (agua potable, corredores pluviales, energía eléctrica, red de gas, teléfonos públicos, televisión e Internet).
- Optimizar el uso del equipamiento comunitario local: salud, educación, recreación, centro de gestión municipal.

El segundo, con el objetivo de constituir la estructura simbólica de la zona, con ese fin se han de elaborar propuestas para:

- Generar propuestas sobre el nuevo espacio público costero al Lago,
- Definir la fisonomía urbana del circuito turístico de la Villa,
- Establecer el modo estratégico de integrar la Villa al circuito de la Región Confluencia, promoviendo un sitio diferenciado por sus actividades turísticas y productivas.

El tercero dirigido a organizar la vida en comunidad de los habitantes locales, residentes eventuales y turistas de la Villa a partir de los nuevos barrios de vivienda y la incorporación de los usos náuticos y culturales que han de dar una renovada y especial identidad a El Chocón, con ese fin se han de elaborar propuestas para:

- La creación de un proyecto con programas destinados a los diversos residentes de la Villa o de las áreas de cercanía o del turista nacional e internacional.
- Producir ideas para la organización urbana del sector productivo, definiendo su identidad especial y social y el valor de su difusión.

- Fijar el criterio para proyectar el diverso espacio público, local y turístico, destinado a los usos recreativos y comunitarios.
- Promover una nueva zona dedicada al arte, en sus diversas formas de expresión, creando una localización urbana especializada.

Con el objeto de avanzar en estas definiciones, que la Municipalidad de Villa El Chocón, obtuviera en base a los trabajos de estudios y propuestas urbanas desarrollados con el financiamiento del Consejo Federal de Inversiones, y a partir de las conclusiones de este documento, ha surgido la necesidad de profundizar algunos de los aspectos allí tratados y que son motivo de los presentes Términos de Referencia

3. FINALIDAD:

El presente estudio, pretende desarrollar tres objetivos que sin duda están interrelacionados entre sí y que han de incluir las respuestas a las expectativas planteadas en los tres ejes programáticos expuestos en los lineamientos generales del Plan de Desarrollo Urbano.

A- **A partir de las bases del Plan de desarrollo urbano y uso del suelo, se propone elaborar una Ordenación General Definitiva y la Zonificación de Usos del Suelo** que sirva de base para la confección de una normativa general y particular sobre el uso y carácter de la edificación privada y el espacio público de la Villa.

Esta propuesta contendrá los parámetros urbanos de cada una de las zonas que se han propuesto, con el fin de constituir la base del futuro Código de Planeamiento de la Villa El Chocón.

B. Elaborar el Anteproyecto de un sector del Paseo Costero del Embalse Ramos Mexía.

El sentido de esta labor, es la de fijar un umbral de calidades mínimas para toda acción a emprender en el marco del desarrollo de proyectos urbanos en el ámbito de la Municipalidad.

Estas propuestas están íntimamente relacionadas con los demás aspectos desarrollados hasta el momento, y servirá de instrumento de consolidación del Plan de Desarrollo Urbano.

C. Considerar una serie de acciones inmediatas, que consoliden y controlen la puesta en marcha del Plan.

Es por ello que en el Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón, se podrán considerar inicialmente una serie de acciones inmediatas:

- La programación de acciones para la difusión del Plan.
- Fijar el criterio de gestión para la concertación de los temas urbanos a acordar entre el sector públicos y privados.
- Las formas de organización de una unidad de gestión especializada para el desarrollo y seguimiento del Plan.
- Los lineamientos de una estrategia financiera que acompañe adecuadamente el proceso de gestión Municipal y las iniciativas de construcción de sector privado.
- Un Plan de Obras de preparación y adecuación general del territorio del proyecto, con especial énfasis en las infraestructuras básicas, la limpieza urbana y la seguridad general.
- La definición del preciso espacio de la zona costera, para declarar a la misma zona de gestión especial, preferencialmente las áreas de uso náuticas y de hotelería y las diversas áreas comerciales y sociales destinadas a la actividad comunitaria.

4. OBJETIVOS:

Objetivo General:

Dotar al Gobierno Municipal y Provincial de instrumentos que le permitan avanzar en la elaboración de una propuesta de Zonificación Urbana y conceptos de diseño espacio público de la Villa.

Referencia

Objetivos Específicos:

- 1) Contribuir al desarrollo de la Villa El Chocón desde la diferenciación y especialización de sus actividades en un contexto macro de nivel regional y nacional.
- 2) Apuntar a la conformación de una calidad territorial que permita constituir a Villa El Chocón como una referencia de la excelencia, la especialidad y la calidad ambiental selectiva.
- 3) Colaborar con la elaboración y definición de las distintas actividades y destinos que compondrán las distintas zonas urbanas
- 4) Definir la calidad de diseño , la materialidad constructiva y las características programáticas de un sector de la franja costera , que servirá de base para las futuras y diversas intervenciones del espacio publico de la Municipalidad

5. ALCANCE:

5.1. Para la Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo

Elaborar para el Gobierno Municipal un documento, tipificado y tabulado que contenga los parámetros urbanísticos de cada una de las zonas que se han establecido hasta el momento en las " Bases del Plan de Desarrollo Urbano de Villa El Chocón" y que será parte integrante de un futuro documento normativo en este aspecto (Código de Planeamiento Urbano)

5.2. Para el Anteproyecto de un sector del Paseo Costero del Embalse Ramos Mexía.

Confeccionar un anteproyecto de arquitectura del espacio público del Paseo Costero de Embalse Ezequiel Ramos Mexía, en el tramo que va desde el actual puerto deportivo en su extremo sur y la zona de hotelería y cabañas propuestas en las Bases del Plan, en su extremo norte. (ver bases del Plan de desarrollo urbano)¹

5.3. Para las acciones inmediatas, que consoliden y controlen la puesta en marcha del Plan.

Colaborar a la creación de una cartera diferenciada de iniciativas posibles de llevar adelante por las Autoridades de la Villa El Chocón destinadas a ordenar los pasos ejecutivos tanto del sector público como el privado.

Las mismas estarán integradas por un conjunto de acciones clasificados como especiales, que ocasionen un alto impacto de atracción y difusión de la Villa sobre sus características y sobre el valor de conocer su territorio e integrarse a él, con el fin de promover las mejores externalidades que den beneficio al Plan.

6. ÁREA EN ESTUDIO:

6.1. Para la Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo

Se establece todo el Ejido Municipal.

6.2. Para el Anteproyecto de un sector del Paseo Costero del Embalse Ramos Mexía.

Lo establecido en el punto 5.2.

6.3. Para las acciones inmediatas, que consoliden y controlen la puesta en marcha del Plan.

Se trabajará con los funcionarios municipales destinados al tema y líderes de la comunidad.

7. CARÁCTER DE LA SOLICITUD:

Original

8. NÓMINA Y DESCRIPCIÓN SINTÉTICA DE ANTECEDENTES DISPONIBLES EN LA PROVINCIA:

8.1. Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Neuquen, Municipalidad de la Ciudad de Neuquen.

El documento fue elaborado por las autoridades y funcionarios de la Municipalidad de Neuquen presentando dos grandes capítulos: Elaboración e Implementación

El capítulo Elaboración, contiene la siguiente información:

Características generales de la ciudad de Neuquén.

Evolución histórica del crecimiento de la ciudad.

Nuevo paradigma de la planificación y gestión urbana y ambiental

Proceso de elaboración del Plan Urbano Ambiental.

Y en el de Implementación:

Puesta en marcha del sistema de planificación.

Estrategias de micro planificación.

Estrategias de planificación microregional.

8.2. Plan de Desarrollo para las Riberas del Río Limay y Neuquen en su Confluencia, Plan desarrollado de manera asociada por la Provincia y la Ciudad de Neuquen a través de CORDINEU S.E.

Dispone de una importante información diseñada con el fin de aumentar el atractivo de la Ciudad de Neuquen a través del desarrollo de una de las áreas más importantes de la Ciudad, el frente de 20 kilómetros de costas sobre el río Limay y Neuquen, el cual ha producido los estudios y el proyecto de un Master Plan referido a la nueva oferta de residencia, con su correspondiente espacio público y de servicios comerciales, propuestas para actividades turísticas y recreativas, la generación de la infraestructura para las 600 Hectáreas involucradas en el plan, la definición

de un adecuado perfil del medio ambiente, los parámetros económicos y financieros, la determinación de los contenidos sociales del área de proyecto y la creación de zonas culturales, educativas.

8.3. Bases para el plan de desarrollo urbano de la Villa el Chocón y del diseño preliminar de su franja costera

Elaborado por el Arq. Roberto Converti y un equipo de colaboradores, aborda a pedido de la Municipalidad de Villa el Chocón y con financiamiento de Consejo Federal de Inversiones, dos aspectos que serán fundamentales para el desarrollo de los trabajos que se proponen en la presente consultaría.

Las bases para el desarrollo urbano, marcan las tendencias que debe considerarse en cualquier intervención en el territorio, contemplando, aspectos sociales ambientales y económicos.

En el documento que elabora el diseño preliminar de la franja, se han establecido, pautas. Materiales y técnicas constructivas a considerar en posteriores intervenciones

9. ORGANISMO RESPONSABLE DEL ESTUDIO O TRABAJO:

Municipalidad de Villa El Chocón

Int. José Luis Mazzone

Dirección Provincial de COPADE – Dir. Gral. De Planificación Regional
Ing. Miriam Robino

10. FUNCIONARIOS PROVINCIALES DE ENLACE:

Ministerio de Jefatura de Gabinete

Subsecretaría de Coordinación

Representante Alterno de la Provincia del Neuquen ante el CFI

Lic. Sebastián Caldart

Dirección General de Unidad Operadora Provincial y Evaluación de Proyectos

Responsable de la Unidad Operadora Provincial del CFI

Ing. Agr. Marcelo E. Soria Netto

11. PLAN DE TAREAS:

11.1. PARA EL COMPONENTE A:

Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo

- **TAREA A.1. Diagnostico y Propuesta metodológica**

A partir de Información primaria, la de carácter secundario que se obtenga, las observaciones de campo del equipo profesional y un programa de entrevistas con actores claves; se producirá una definición metodológica de los elementos que deberá contener la Propuesta de zonificación a desarrollar.

- **TAREA A.2. Propuesta de Zonificación**

Luego del desarrollo del diagnostico y considerando las conclusiones resultantes de esa etapa se elaborará una Zonificación que para cada sector defina:

- Delimitación geográfica del área.
- Áreas y Sub - Áreas (de existir)
- Usos dominantes actuales
- Usos permitidos a proponer
- Parámetros edilicios
 - Factor de Ocupación del Suelo
 - Factor de Ocupación Total
 - Alturas máximas
 - Relaciones y retiros con los ejes parcelarios
- Características particulares a considerar

- En el diseño
- En lo ambiental
- En la gestión

11.2. PARA EL COMPONENTE B

Anteproyecto de un sector del Paseo Costero del Embalse Ramos Mexía.

- **TAREA B.1. Relevamiento del Sector**

Se desarrollara un relevamiento del sector del proyecto, a efectos de definir topografía, niveles y características toponímicas del área. Volcándolo a documentación planimétrica, que servirá de base para el desarrollo del trabajo posterior

- **TAREA B.2. Anteproyecto de Arquitectura**

Se elaborara la documentación a nivel anteproyecto del sector de trabajo , conteniendo las definiciones de espacio público, equipamiento y mobiliario urbano según el siguiente detalle

Planta de conjunto	1:500
Planta y Cortes de Sectores	1:100
Plantas y Cortes Sectores característicos	1:50 (MINIMO 3)
Detalle de equipamiento urbano	1:20
Croquis y perspectiva	(MINIMO 6)

- **TAREA B.3. Computo y Presupuesto**

A partir de la documentación elaborada, se confeccionara un computo y presupuesto estimativo de la intervención a realizar. Deberán incluir

- Rubros Principales
- Items
- unidades de calculo

- cantidades
- precio unitario ,
- precio por rubro
- Precio Total

- **TAREA B.4. Especificaciones Técnicas**

Se elaboraran las especificaciones técnicas a nivel anteproyecto de los diseños elaborados, y que servirán de base a futuros pliegos de licitación de obras a realizar por e l Municipio.

11.3. PARA EL COMPONENTE C:

Propuesta para las acciones inmediatas

- **TAREA C.1. Diagnostico y Propuesta metodológica**

A partir de Información primaria, la de carácter secundario que se obtenga, las observaciones de campo del equipo profesional y un programa de entrevistas con actores claves; se producirá una definición metodológica de los elementos que deberá contener la Propuesta de acciones inmediatas a desarrollar.

12. PRESENTACIÓN DE INFORMES:

ANEXO I

Se realizará según el siguiente plan de entregas, se indican con una cruz las tareas que integran cada uno de los informes.

INFORME	PLAZO EN DIAS	COMPONENTE						
		A		B				C
		TAREAS						
		1	2	1	2	3	4	1
AVANCE 1	60	X		X				
AVANCE2	120		X		X			
FINAL	180					X	X	X

ANEXO II



14. PROFESIONALES:

- 1) **Arq. Especialista Senior en Desarrollo urbano-Director del Proyecto** tendrá a su cargo la sistematización de la información, la propuesta de acción inmediata y participará en los procesos de análisis y propuesta. (Seis meses/hombre)
- 2) **Arq. Especialista Senior en Codificación Urbana:** tendrá a su cargo la búsqueda de la información, las gestiones operativas y la elaboración y presentación de los informes. (Cinco meses hombre)
- 3) **Arq. Especialista Senior en Diseño urbano:** tendrá a su cargo la elaboración de los diseños especiales. (Cinco meses hombre)
- 4) **Arq. Junior (2) especialistas en diseño urbano.** (Cuatro meses hombre)
- 5) **Especialista en obras de infraestructura.** (Dos meses hombre)
- 6) **Especialista Senior en Cómputo y presupuesto.** (Tres meses hombre)

Total de Profesionales: Siete.

Cantidad de meses hombre: Veinticinco.

ANEXO III



15. MEDIOS Y OTRAS PRESTACIONES:

Honorarios, Gastos e impuestos

A. Gastos en Personal	\$/mes Meses		Total
Honorarios	14.170	6	85.020
Viajes y viáticos	1.625	6	9.750
Insumos generales			4.600

TOTAL PRESUPUESTO ESTUDIO	99.370
----------------------------------	---------------

ANEXO IV



16. CRONOGRAMA

COMPO NENTE	TAREA	MESES					
		1	2	3	4	5	6
A	1						
	2						
B	1						
	2						
	3						
	4						
C	1						
INFORMES		1er. Informe avance		2do. Informe avance		Informe Final	
		→		→		→	

ANEXO V



17. PLAN DE PAGOS

15% del Presupuesto a la firma del Contrato

(\$ 14.905,50)

20% del Presupuesto a la aprobación del 1er. Informe de Avance

(\$ 19.874)

20% del Presupuesto a la aprobación del 2°. Informe de Avance

(\$ 19.874)

45% del Presupuesto a la aprobación del Informe Final

(\$ 44.716,50)

TAREA A4

POSIBLES FORMAS DE FINANCIAMIENTO DE LOS ESTUDIOS



TAREA A 4

1. Posibles formas de financiamiento del estudio

El trabajo realizado en esta Primera Etapa, ha sido financiado por el Consejo Federal de Inversiones,(C.F.I.) y parecería ser lo mejor continuar la Segunda Etapa, con el financiamiento del mismo Organismo, dado que sus técnicos han podido seguir a través de los Informes de Avance presentados la evolución del Proyecto, los consensos logrados con la población de la Villa del Chocón y con sus autoridades municipales , así como con los representantes de los Organismos de Desarrollo y de Turismo de la Provincia de Neuquén, lo que representa una ventaja significativa, por un proceso de aceptación más rápido, frente a cualquier otra fuente de financiamiento que debería interiorizarse de todo el proceso que llevo a la elaboración del trabajo realizado hasta el momento.

Los Términos de referencia de la Segunda Etapa, han sido preparados, sin embargo, para que en caso que el C.F.I. no pudiera financiar el trabajo, se pueda solicitar el financiamiento de la Segunda Etapa a otros Organismos, tales como la Unidad de Preinversión del Ministerio de Economía de la Nación (UNPRE) que opera con fondos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), o al Programa de Municipios del Ministerio de Planificación Federal que opera con fondos del Banco Mundial y del BID.

COMPONENTE B

DISEÑO PRELIMINAR DE LA FRANJA COSTERA

TAREA B3

LINEAMIENTOS BASICOS DEL DISEÑO DEL ESPACIO PUBLICO Y EL EQUIPAMIENTO URBANO



TAREA B 3

LINEAMIENTOS BASICOS DEL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y EL EQUIPAMIENTO URBANO

PARQUE COSTERO

1 BASE NATURAL DEL ESPACIO PÚBLICO COSTERO

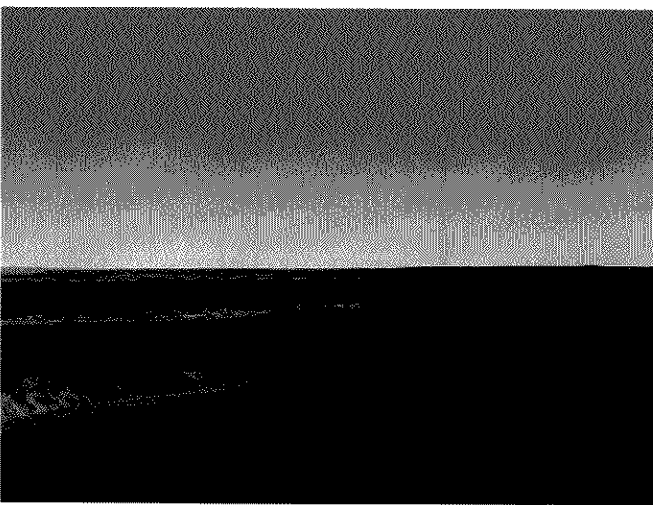
La serie fotográfica, muestra la base natural del espacio público costero, que se preservará en sus condiciones ambientales, sin sufrir mayores alteraciones. Las intervenciones que se realizan sobre ella, se ejecutan a los efectos de lograr el marco adecuado para desarrollar las actividades descritas cuando se hace mención a los contenidos del espacio público del Parque Costero.

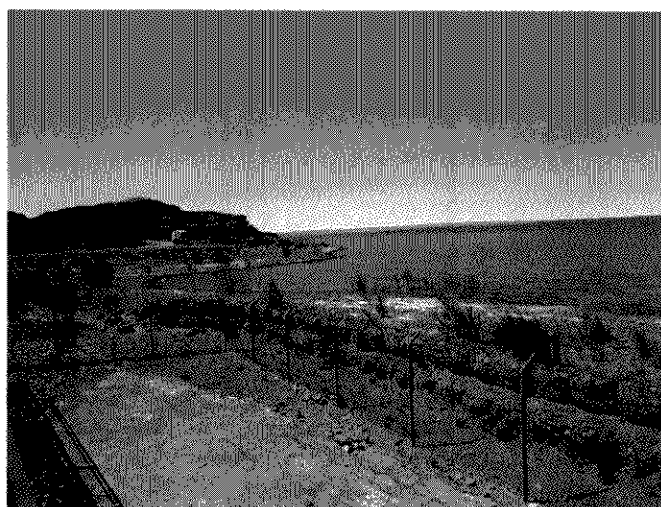
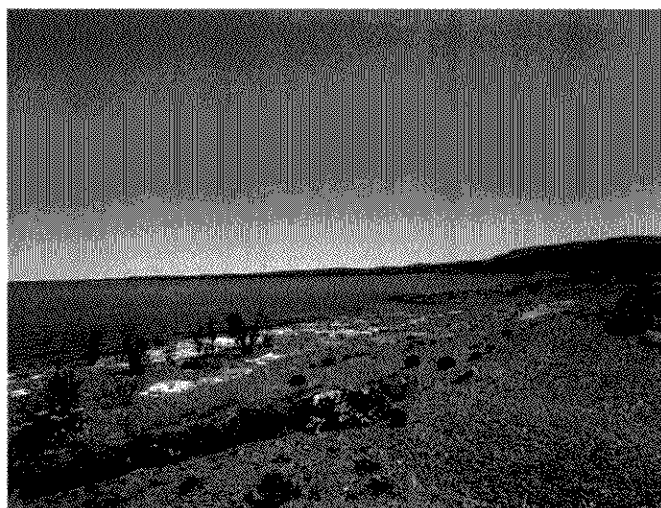






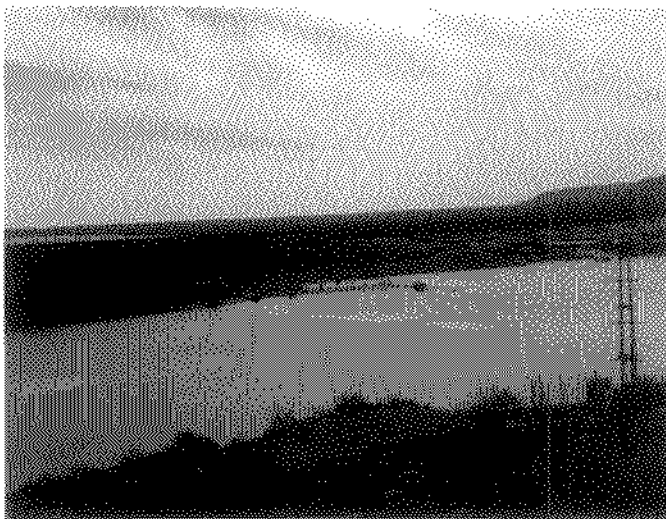
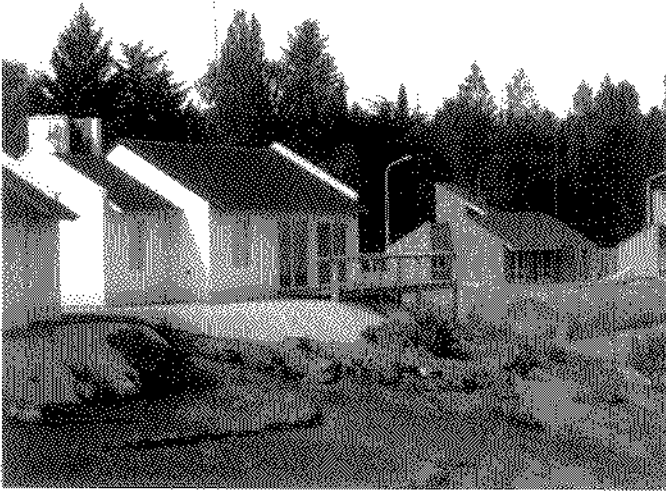




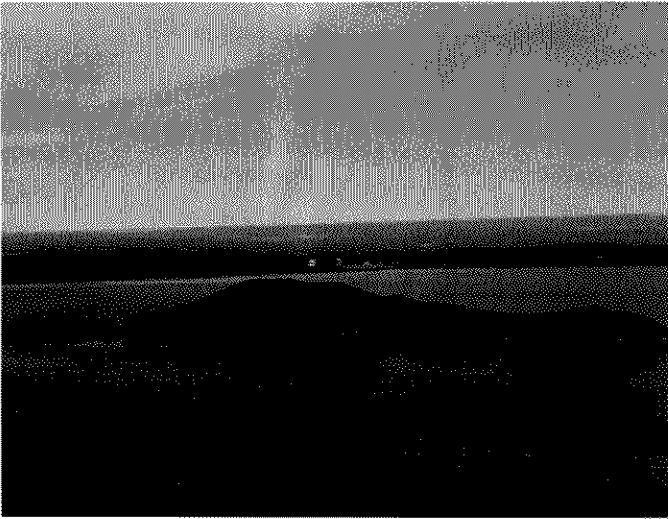








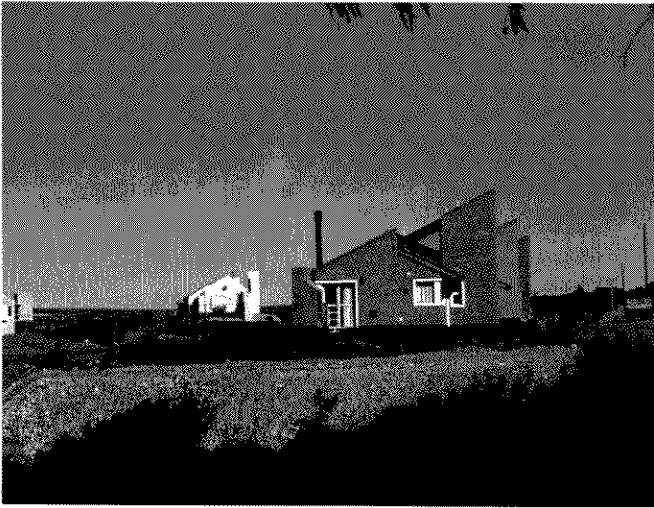






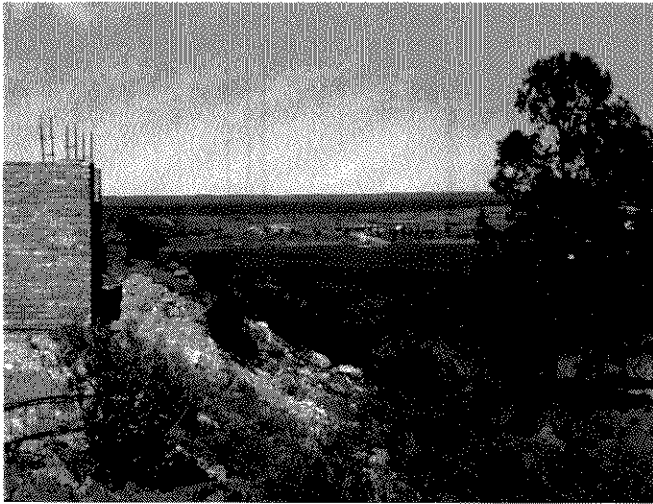


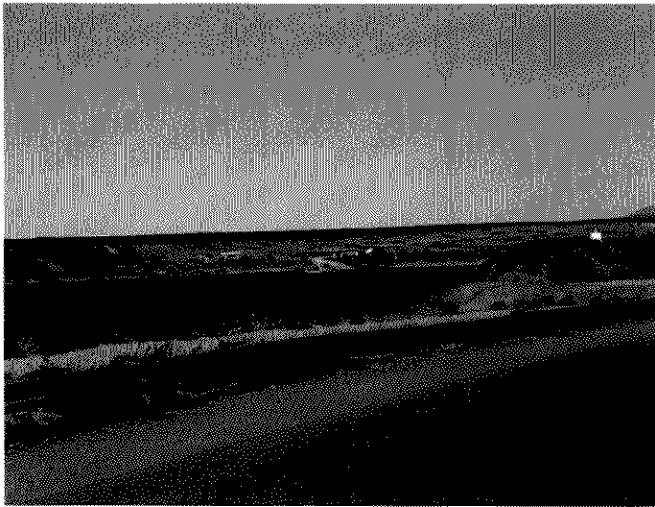


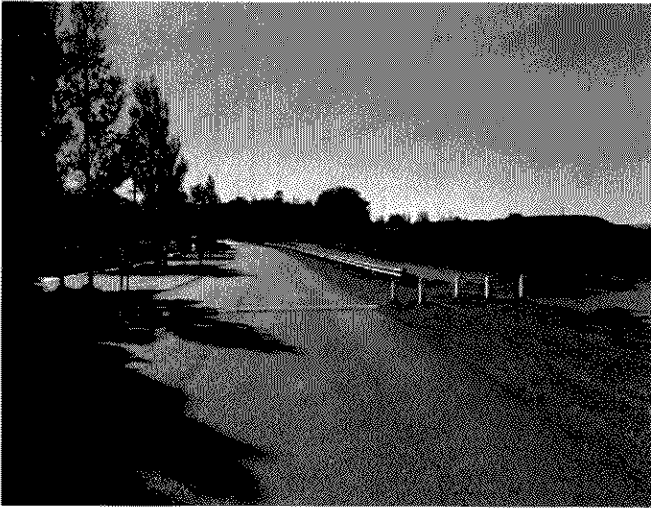


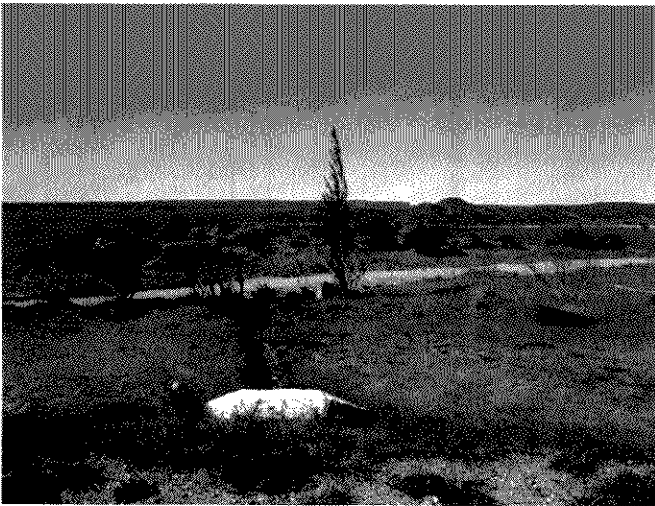
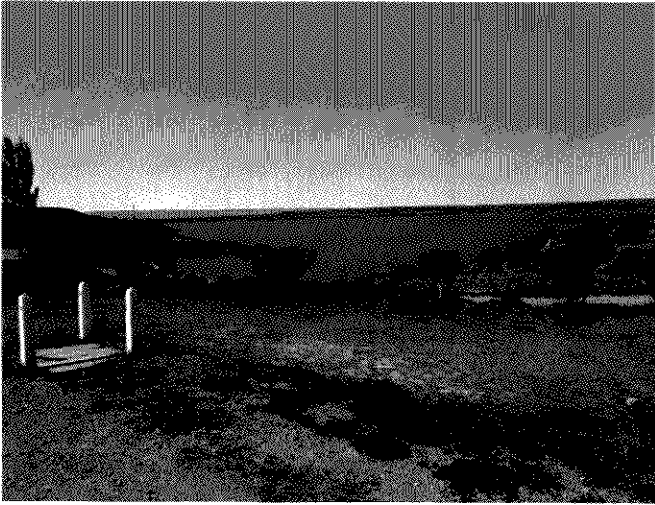




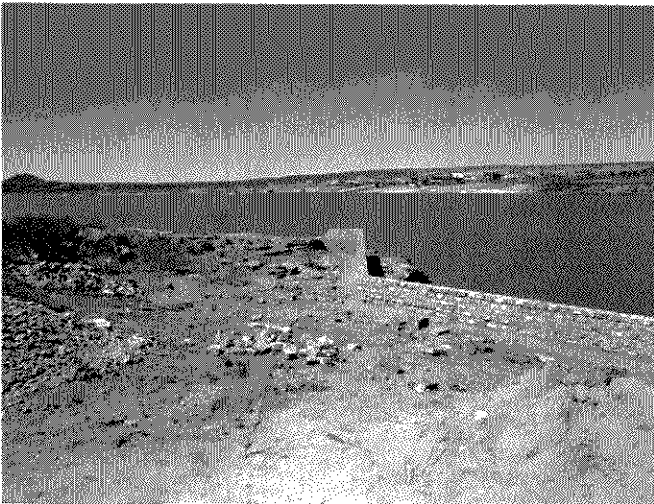
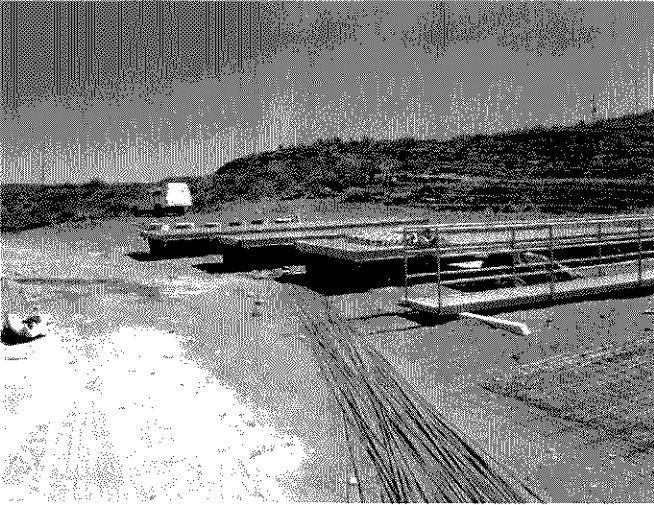


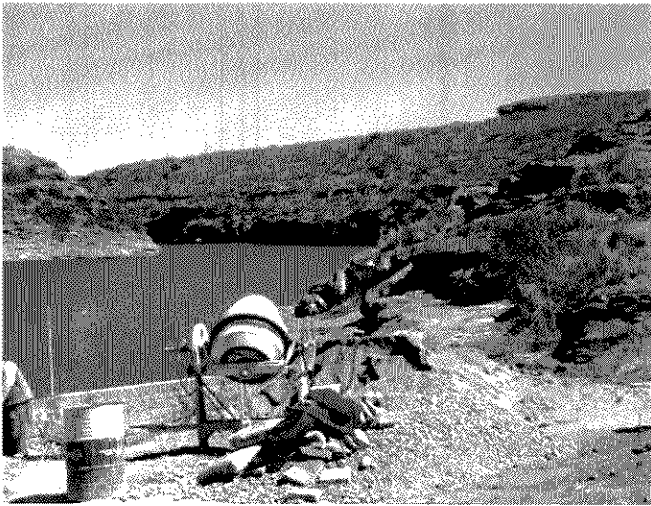


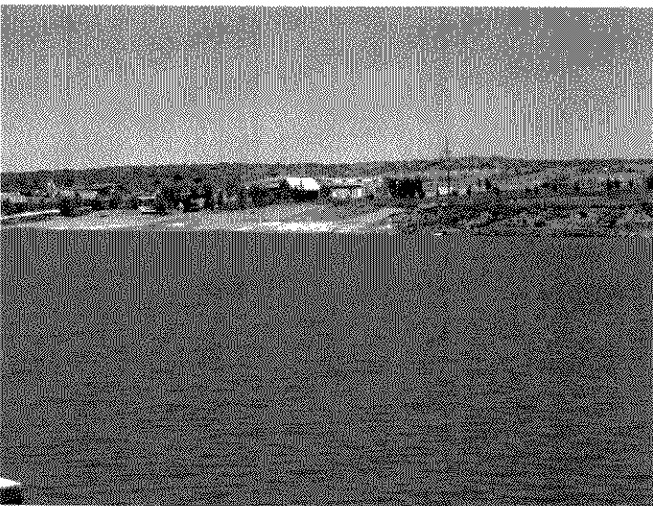
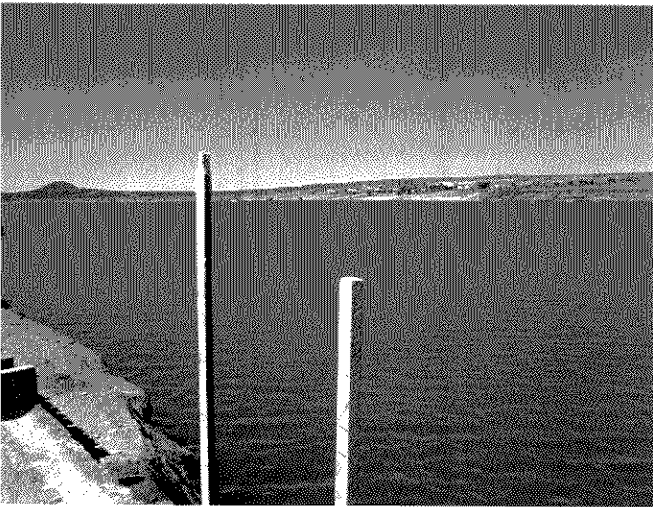


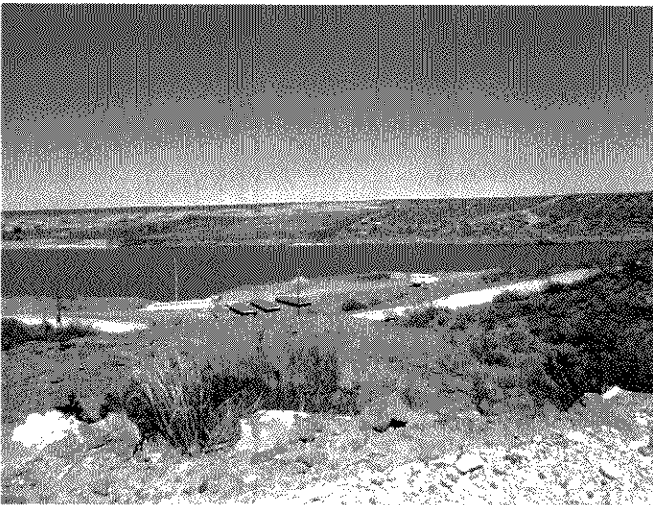
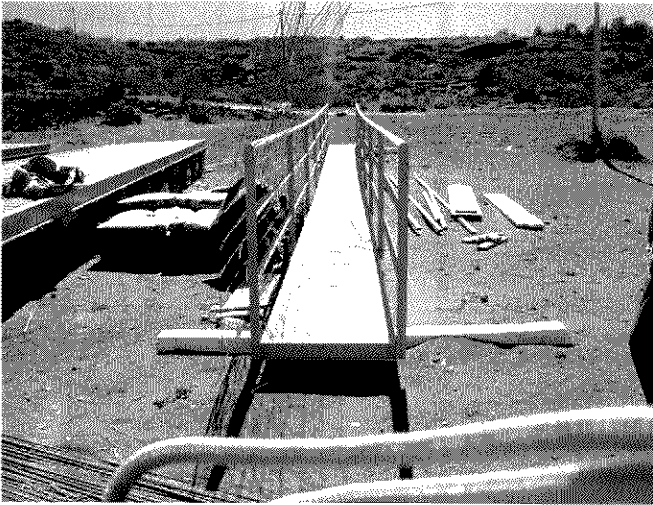
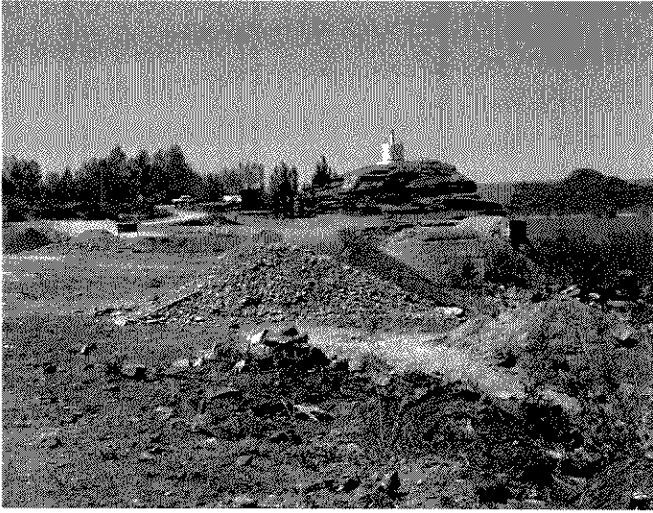


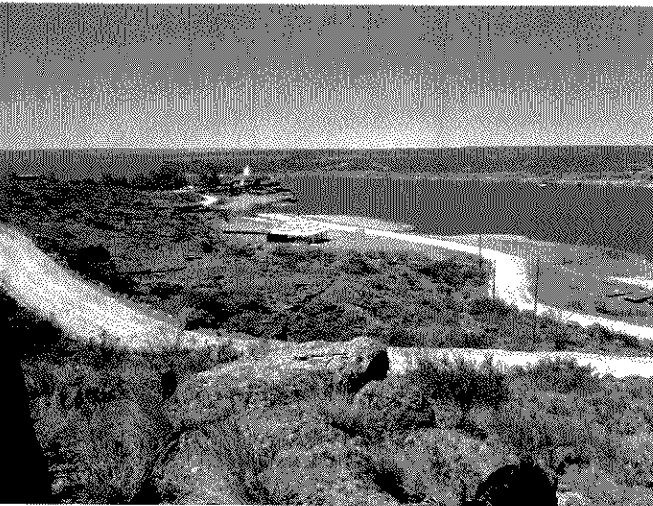
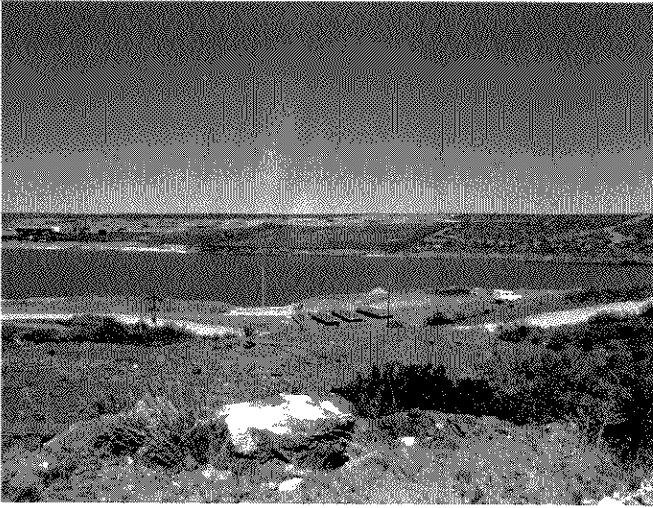


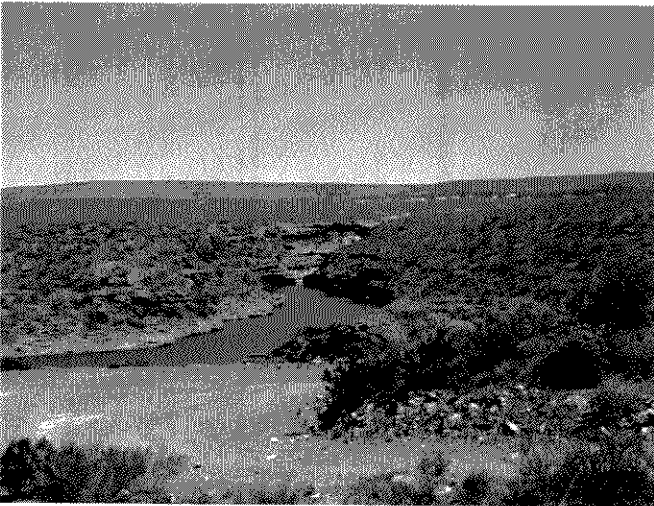
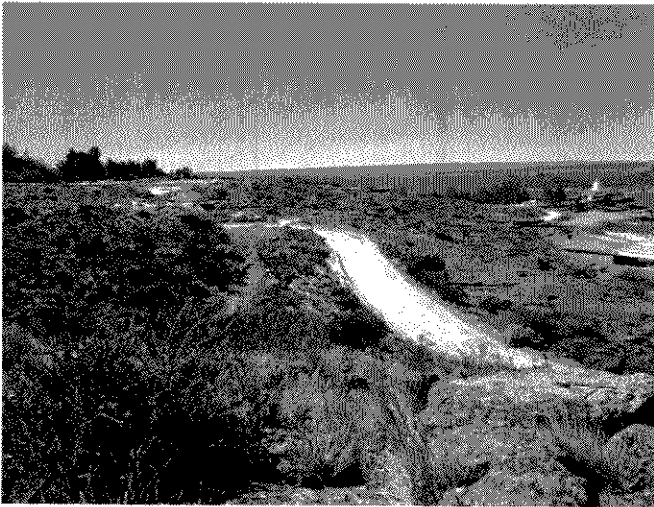


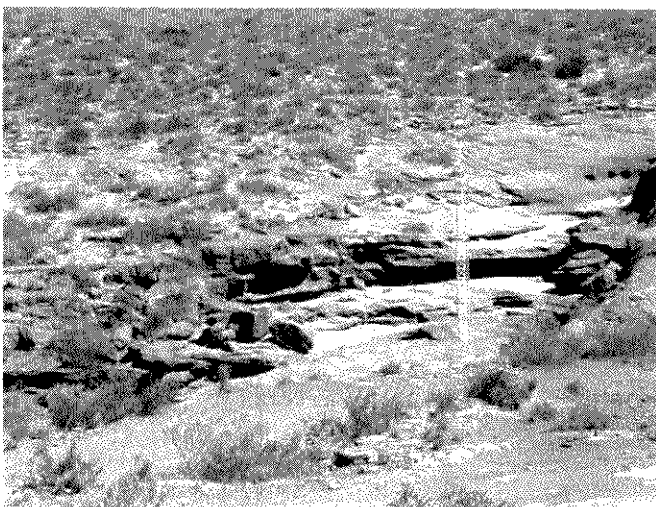
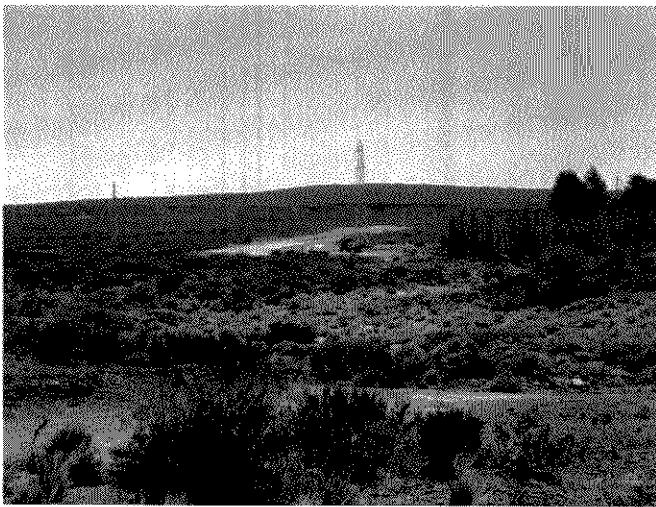


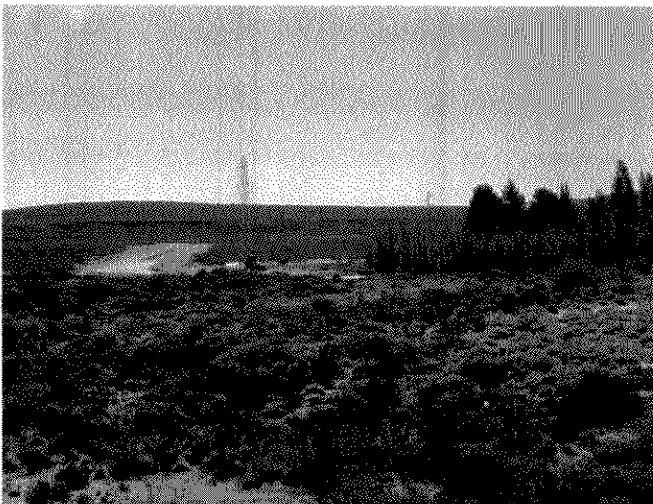
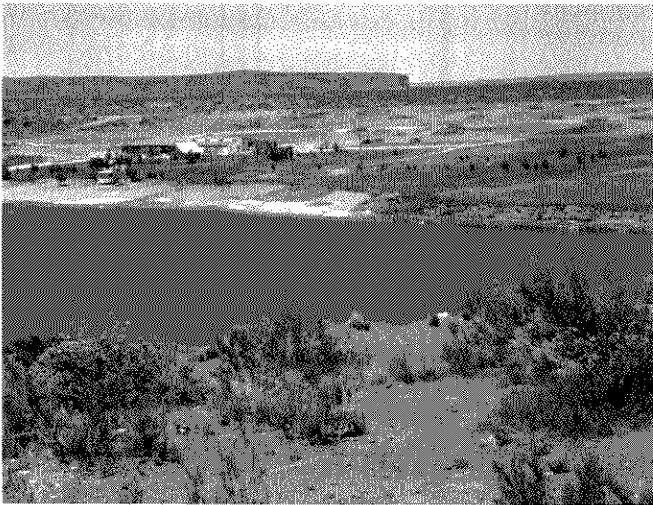
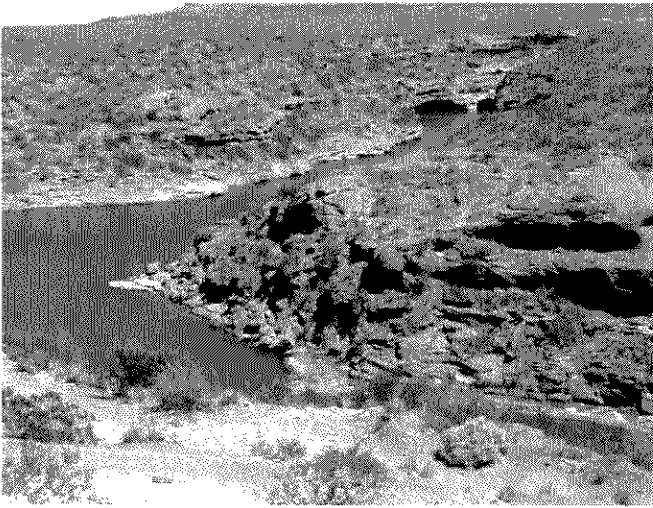


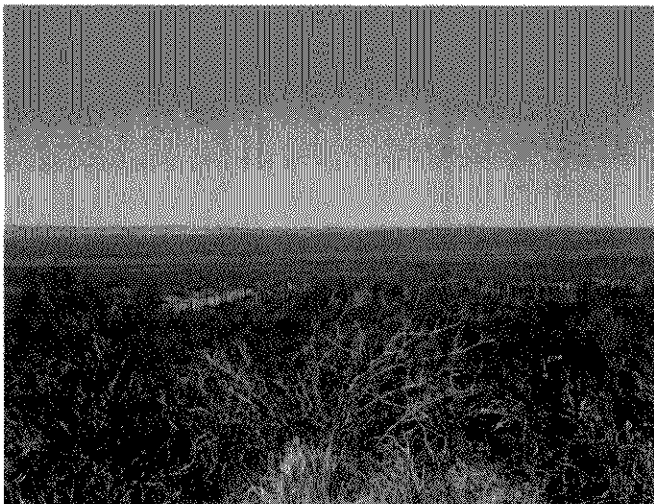


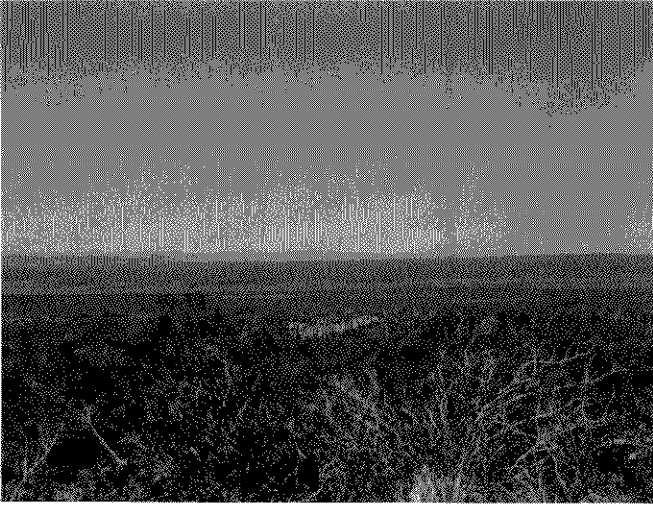


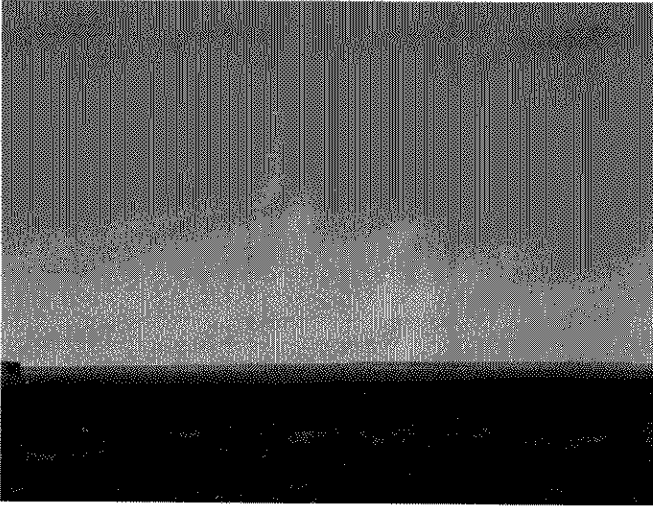


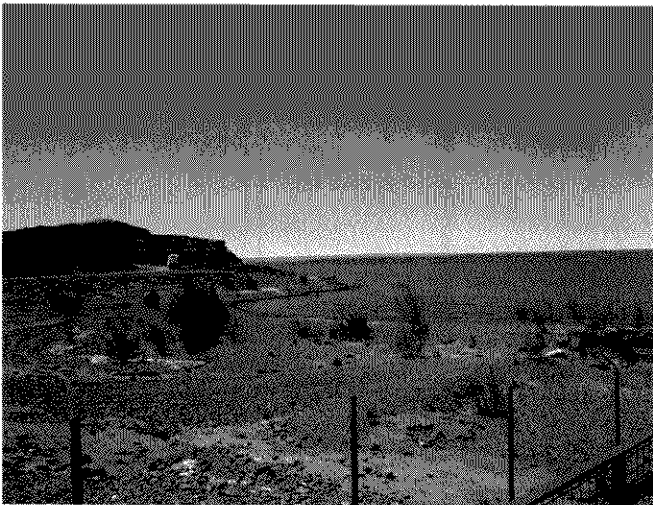
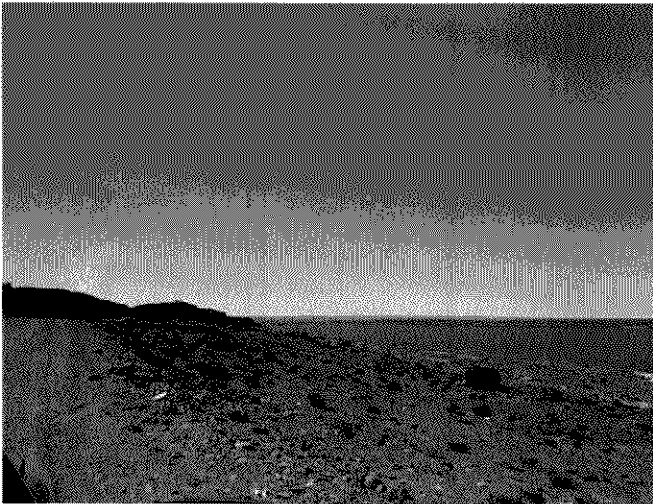
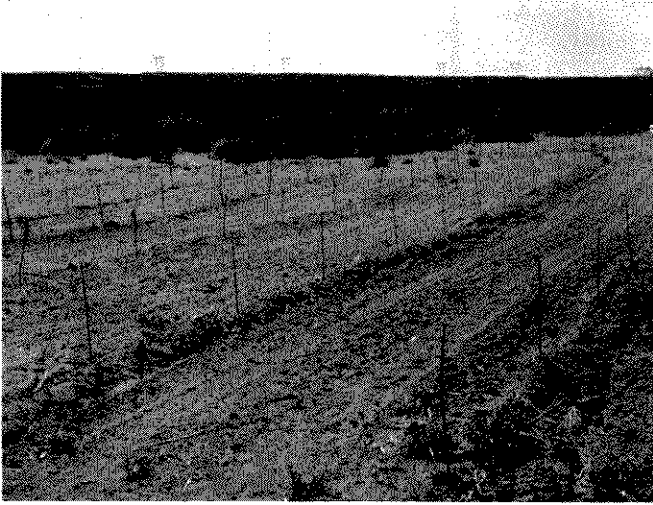














2 LINEAMIENTOS GENERALES Y CONTENIDOS DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL PARQUE COSTERO.

El parque costero se constituye en una de las piezas estructurantes del espacio público y de los atractivos recreativos de mayor valor en el programa general de la urbanización de la Villa El Chocón. Por su carácter público, y por el tipo de uso que se realizará, será sin duda un elemento esencial en la reafirmación de la identidad de la ciudad en sus aspectos recreativos de esparcimiento público.

El Parque Costero, un recorrido representativo.

Obviamente el espacio público costero debe invitar a la circulación de los ciudadanos por toda la extensión de la costa vinculándolos con sus características físicas y temáticas. En este sentido el Parque Costero debe disponer de una configuración de trazados cambiantes tanto en su fisonomía lineal como en su perfil topográfico, conteniendo en su conjunto a paseos, miradores, cruces transversales y de llegadas al Lago y sendas peatonales y vehiculares para acceder a él desde distintos lugares de la Villa.

La dimensión del recorrido debe ser facilitada por una señalización apropiada y la permanente presencia de puntos de referencia con información sobre los eventos en curso en el Paseo y la Villa.

Adicionalmente, en esta dimensión el corredor costero dispondrá de equipamientos propios a un recorrido de tales dimensiones, como sectores protegidos de la intemperie, elementos de descanso y de contemplación, baños públicos y equipos de comunicación, dispositivos de ayuda y dispositivos de alerta.

Finalmente, uno de los puntos clave para el disfrute de estos recorridos reposa en un adecuado sistema de protección. El conjunto del recorrido deberá gozar de un esquema de monitoreo y de la disponibilidad de seguridad ante situaciones irregulares.

Propuesta temática del Parque Costero

Además de su función básica de vincular distintos espacios y actividades, el Parque Rambla constituirá en sí, una propuesta de valor sobre diferentes temas específicos, tales como:

- o deportivos
- o turísticos

- o recreativos
- o culturales

En esta dimensión y, mediando una alta calidad de gestión, el Parque Costero de la Villa el Chocón, podrá aspirar a una dimensión única a nivel regional. Detallamos a continuación algunos de los equipamientos a incluir en la propuesta :

Senda peatonal de anchos variables, según la topografía y el estado natural del terreno.

o Con sendas de paseos y caminatas.

Esta sección esta obviamente destinada a cumplir con las exigencias vinculares (función "recorrido")

o Con sendas deportiva (bicicletas, jogging).

Se trata de promover una infraestructura excepcional para el desarrollo de las actividades deportivas outdoors.

Espacios temáticos

o Espacio de lectura / Biblioteca al aire libre.

Destinado a la lectura, estudio y difusión de las actividades culturales, este espacio debe ser concebido como un área calma y apacible, protegida con arboleda adaptada

o Mesas tableadas para juegos .

Esta unidad puede dar lugar a imaginativos juegos de recreación.

Espacios deportivos

Estos espacios permitirá además canalizar la practica deportiva dentro del "Paseo" en el marco de una propuesta organizada.

o Muros de escalada.

Acorde al desarrollo de este deporte a nivel mundial y la pertinencia de la región en esta disciplina, mediante la generación de un equipamiento de baja inversión se podrá realizar la promoción de una actividad de gran contenido visual.

o Muelle de Pesca.

El frente ribereño habilita la estructuración de la práctica de pesca, donde se deberá poner énfasis en el desarrollo de estas practicas. El nuevo muelle podrá ser además, el punto de partida de embarcaciones adecuadas destinadas a la practica de la pesca.

Espacios de representación

o Anfiteatros naturales con vista al lago.

Se trata de habilitar espacios que permitan la celebración de actividades de representación (teatrales y musicales) para grupos acotados .

Plazas miradores

o Plazas secas (esculturas)

o Laberintos naturales / materiales

o Plataformas peatonales sobre las barrancas

Espacios infantiles

o Plazas miradores tematizadas:

Dinosaurios, Exploración de las ciencias de la tierra, etc.. Tal como sucede con las plazas secas, estos espacios deberán estar propiamente tematizados sobre características propias de la Villa del Chocón.

o Juegos didácticos y de entretenimientos

Espacios gastronómico espontáneos

Estos espacio servirán para acotar la tradicional tendencia al uso indebido de áreas comunes en practicas de alto perjuicio social. Parrillas y áreas de picnic.

El Parque Costero es un portal de comunicación

Este portal de comunicación debe establecerse en dos direcciones :

Portal de comunicación de las virtudes de la Patagonia y en especial de la Villa El Chocón.

Este primer aspecto se realizará mediante el manejo de las propuestas temáticas del "Paseo" tales como plazas blandas o plazas secas miradores, con la creación de "nombres" para diversos tramos del "Paseo", y mediante las actividades propuestas.

El Portal de comunicación del Parque Costero, deberá presentar, explicar e informar sobre el contenido del Paseo .

En este sentido es interesante trabajar sobre iniciativas tales como :

o Un WebSite de altísimo impacto destinado a la visualización de las temáticas y posibilidad de acceso a transcripciones online de los contenidos desarrollados en el Lago del embalse de la Villa El Chocón (visualización 3D de espectáculos, difusión de programas turísticos, actividades deportivas y culturales).

o Información en Radio sobre el Turismo en el Lago y en la Villa, con acuerdos con radios locales y nacionales.

o Un soporte de cartelería comercial destinado a la promoción de los espectáculos o de publicidad y exposición de productos muy especializados y con buen diseño.

o Puntos de Difusión Interactiva: en algún punto de la Rambla se dispondrá de un pequeño local con información turística y social local y regional.

3 OBRAS DE ESPACIO PÚBLICO

Espacio público urbano

1. pavimento

Materialidad:

Pavimento de hormigón armado con cordón cuneta para tránsito pesado con capa asfáltica.

2. veredas

Materialidad:

Alisado de cemento peinado con bordes y tramos de modulación a definir en proyecto en canto rodado, de acuerdo con la preexistencia del lugar.

Rampas en premoldeado de hormigón para discapacitados, cochecitos de bebés, ancianos, bicicletas, etc.

Diseño: Diana Cabeza.



Su ubicación y cuantificación serán según proyecto ejecutivo.

3. plazoletas

Materialidad:

Cemento alisado peinado y sin peinar, con bordes y tramos de modulación a diseñar en canto rodado y de planchas de madera rústica. Vegetación arbustiva y floral nativa.

4. arbolado

En plazoletas y en borde de calle, la modulación será definida en el proyecto ejecutivo. Las especies serán autóctonas y típicas de la región, como el raulí, arrayanes, robles, etc. También serán utilizados arbustos y flores nativas y algunos frutales. Su ubicación y cuantificación serán según proyecto paisajístico que será desarrollado.



arrayán

raulí

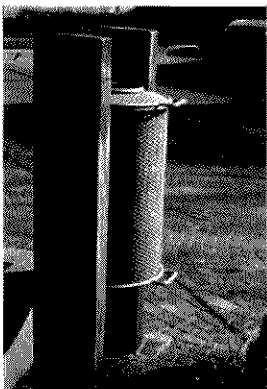
Fuente: www.rancho-de-caballos.com

5. Señalización

Vertical reglamentarias
Horizontal reglamentarias
Informativas
Didáctica

6. Mobiliario urbano

Cestos en paseos y plazoletas



Cesto Trash

Diseño: Diana Cabeza.

Bebederos en paseos y plazoletas



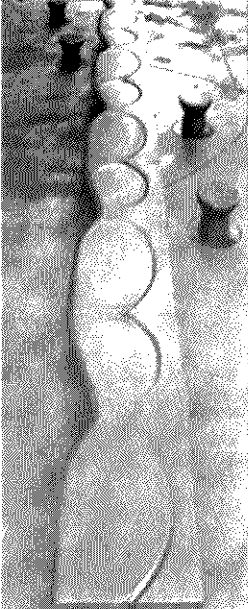
Diseño: EuCor Equipamiento Urbano de Córdoba o similar

Bancos en paseos y plazoletas.

Alternativa 1

Banco Topográfico. Premoldeado de hormigón

Diseño: Diana Cabeza.

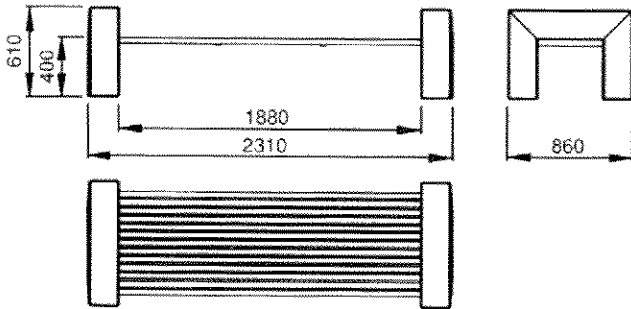
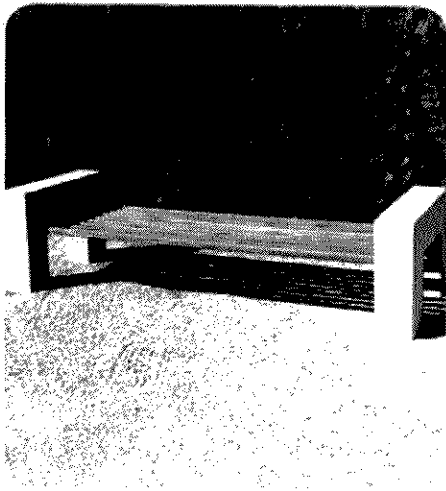


Su ubicación y cuantificación serán según proyecto ejecutivo.

Alternativa 1

Banco 034_02 Premoldeado de hormigón y madera

Diseño: EuCor Equipamiento Urbano de Córdoba

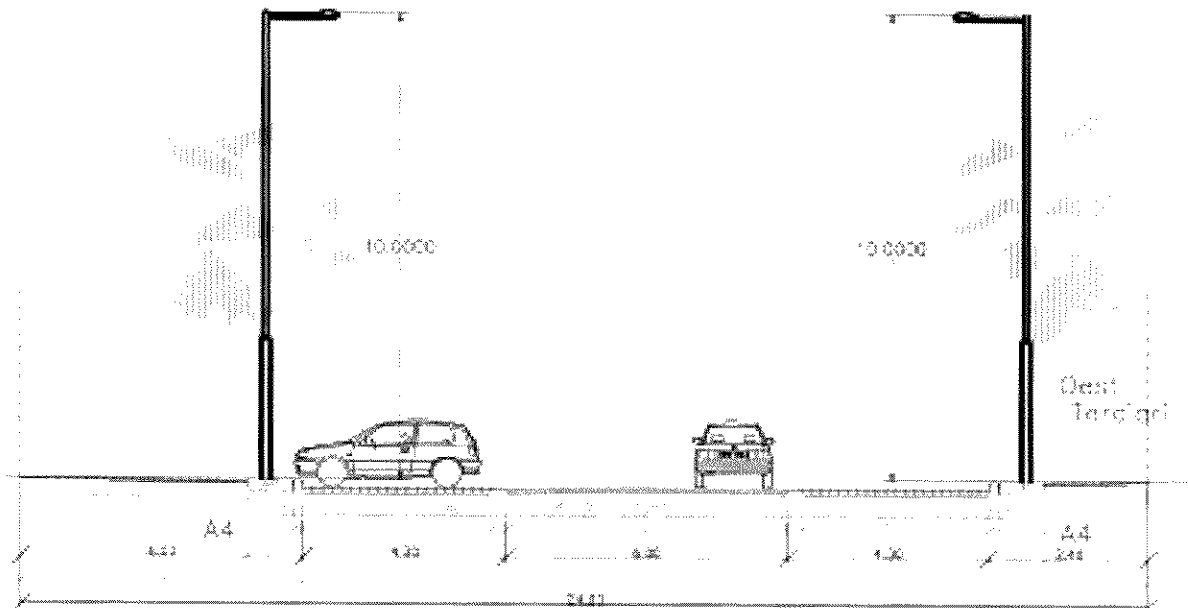


Su ubicación y cuantificación serán según proyecto ejecutivo.



7. Iluminación

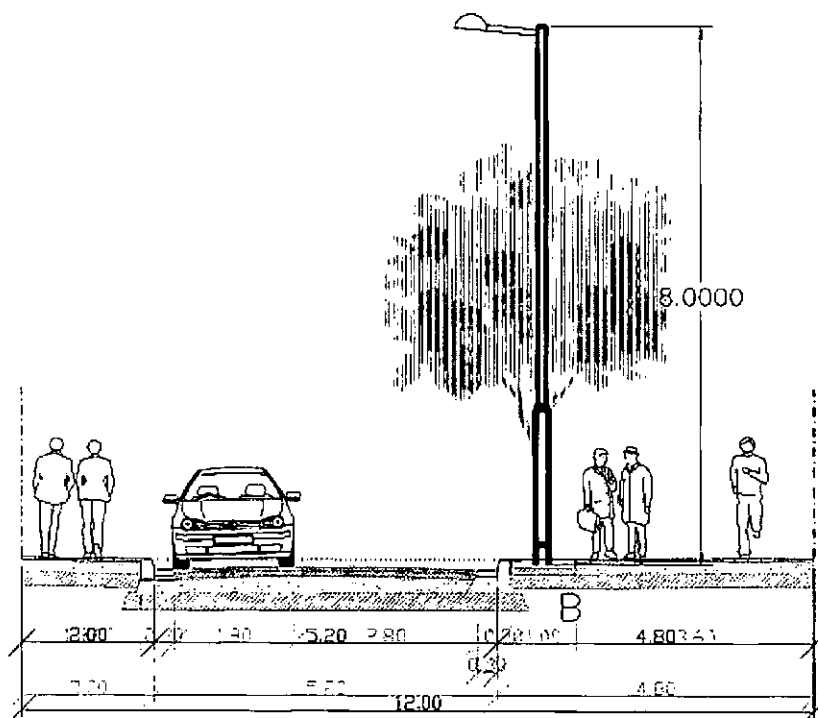
Reglamentarias:




Columna de alumbrado público y artefacto



Artefactos a elegir

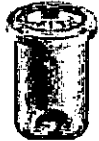


Avenidas	modulor	Mira VTP	250 NAV mas columna	
	Modulor	Lavinia B214	250 HST ST mas columna	


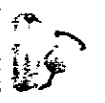


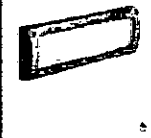



Calles int	Modulor	Delphi	150- 250 NAV - HQI mas columna	
	Modulor	Lavinia B412	150 HST - HIT mas columna	
	Modulor	Delo 7856	150 HIT - HST mas columna	

De detalle:

- o Columna de iluminación y artefacto
- o Luz para peatonalidad
- o Luz rasante de detalle en plazoletas

Arboles	Modulor	Light Up	70 HQI	
	Modulor	Lightup B233	32W TC-TEL	
	Modulor	Lightup B239	70W HIT-DE	

Senda peatonal Plazas	Modulor	X366	36 dlxf	
	Modulor	X342	70 - 150 HQT-T mas columna	
	Modulor	Balisage	50W Bipin	
	Modulor	Comfort Scuare	26W TC-DEL	
	Modulor	Walky	18W Dulux D	
	Modulor	Platea 7376	2x36W TC-T mas columna	

PASEO PÚBLICO COSTERO

1. Muros de contención

Materialidad:

En gaviones, en tramos de pequeñas dimensiones.

2. Paseos

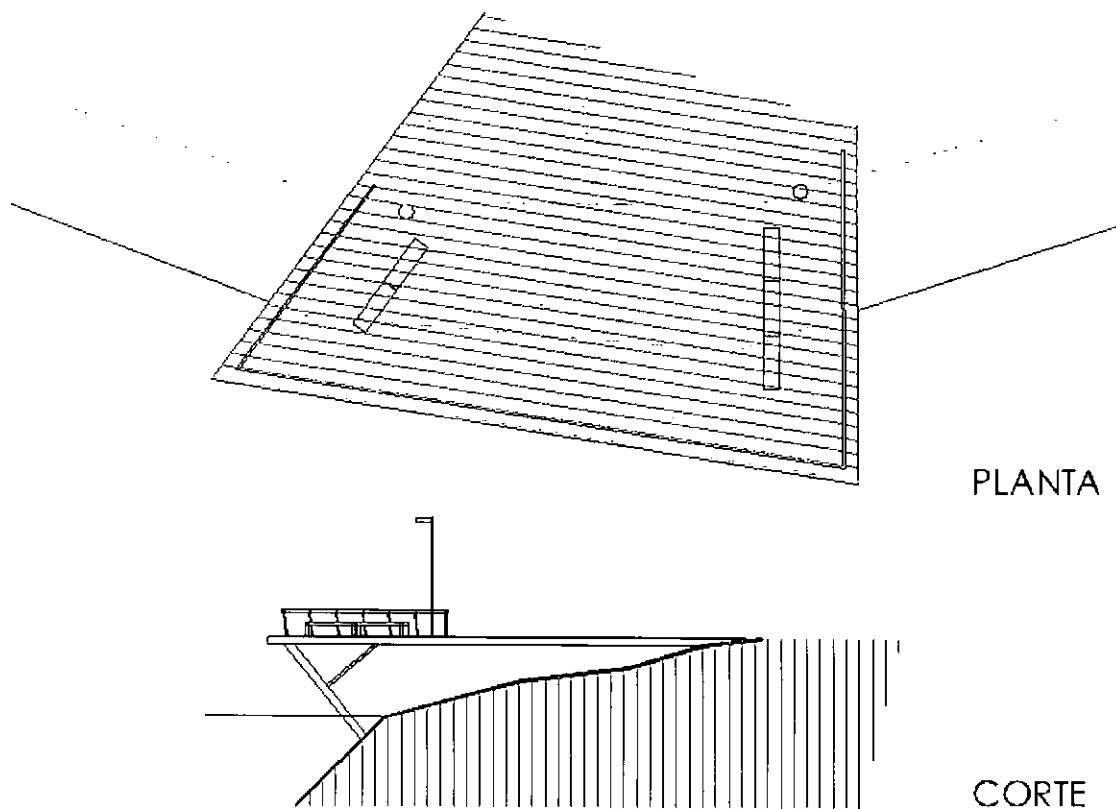
Materialidad:

Caminos de tierra apisonada con cubierta de canto rodado y algunos sectores de alisado de cemento peinado a definir en proyecto.

3. Terrazas y miradores

Materialidad:

Estructura de hierro, pisos de entablonado de madera detalles de madera rústica y canto rodado. Puentes y parrillas metálicas.

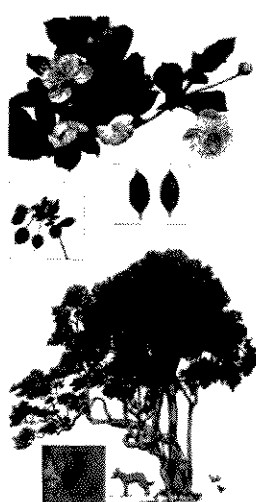


4. Señalización

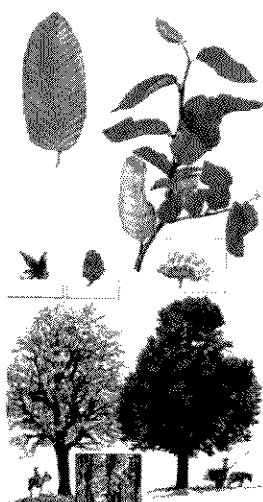
Vertical reglamentarias
Horizontal reglamentarias
Informativas
Didácticas

5. Arbolado

En Paseos y en borde de agua, la modulación será a proponer. Las especies serán autóctonas y típicas de la región, como la araucaria, el raulí, arrayanes, robles, etc. También serán utilizados arbustos y flores nativas y algunos frutales. Su ubicación y cuantificación serán según proyecto paisajístico que será desarrollado.



arrayán



raulí



araucaria

Los árboles del Bosque Andino-patagónico



Perfil de la ladera de la montaña con la distribución altitudinal de las especies nativas del Bosque .

Fuente: www.rancho-de-caballos.com

- 1 Lengua achaparrada
- 2 Lengua
- 3 Araucaria
- 4 Raulí
- 5 Coihue
- 6 Alerce
- 7 Ciprés
- 8 Ñire
- 9 Radal
- 10 Maitén
- 11 Calafate
- 12 Notro
- 13 Arrayán



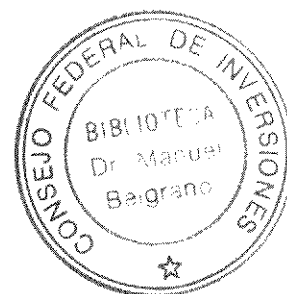
ejemplo de flora nativa a ser utilizada y reforzada

MOBILIARIO URBANO

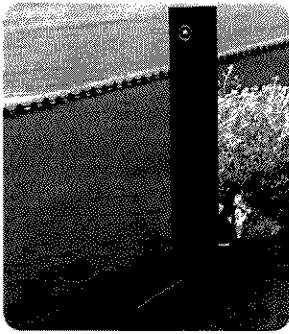
Cestos en paseos y terrazas



Cesto Trash
Diseño: Diana Cabeza.



Bebederos en paseos y terrazas



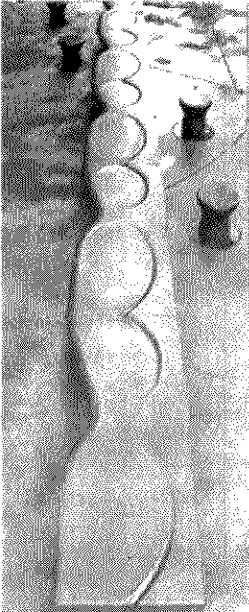
Diseño: EuCor Equipamiento Urbano de Córdoba o similar

Bancos en terrazas.

Alternativa 1

Banco Topográfico. Premoldeado de hormigón.

Diseño: Diana Cabeza.

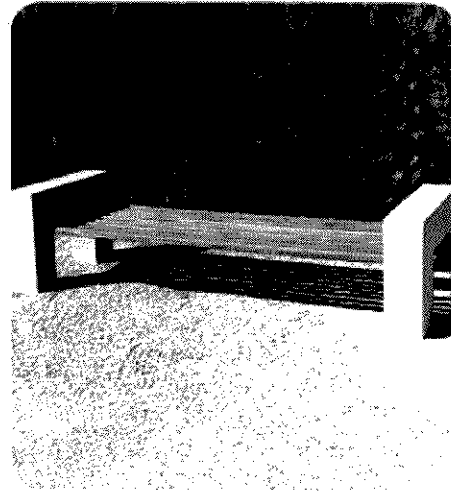
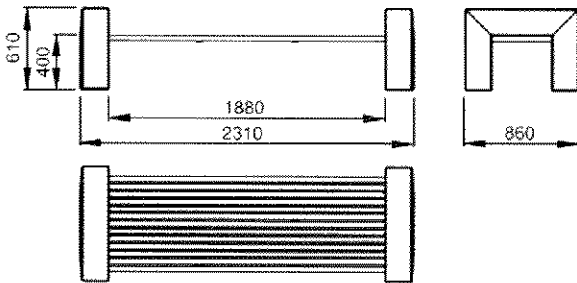


Su ubicación y cuantificación serán según proyecto ejecutivo.

Alternativa 2

Banco 034_02. Premoldeado de hormigón y madera.

Diseño: EuCor Equipamiento Urbano de Córdoba



Los lugares señalados en el plano adjunto son indicativos. Su ubicación y cuantificación serán según proyecto ejecutivo.

1. Iluminación

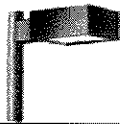


En paseos y terrazas:







Columna de alumbrado público y artefacto a elegir cada 20 m

Artefactos seleccionados

1.1 De detalle:

- Columna de iluminación y artefacto
- Luz para peatonalidad
- Luz rasante de detalle en paseos y terrazas

Modulor	Delphi	150- 250 NAV - HQI mas columna	
Modulor	Lavinia B412	150 HST - HIT mas columna	
Modulor	Delo 7856	150 HIT - HST mas columna	

Modulor	X366	36 dlxf	
Modulor	X342	70 - 150 HQT-T mas columna	
Modulor	Balisage	50W Bipin	
Modulor	Comfort Scuare	26W TC-DEL	
Modulor	Walky	18W Dulux D	
Modulor	Platea 7376	2x36W TC-T mas columna	

TAREA B4

DEFINICION DE POSIBLES MODELOS DE GESTION



TAREA B4

DEFINICION DE POSIBLES MODELOS DE GESTION

1. UN MODELO DE GESTION PARA LA EFICIENCIA DEL PLAN

El estudio realizado para definir la estrategia general del Proyecto de Desarrollo Urbano en la Villa El Chocón, Provincia de Neuquen, propone para esta fase de trabajo, la presentación de criterios e ideas sobre los modos de gestionar el Plan.

Para ello se ha dispuesto exponer las fortalezas que este proceso de desarrollo urbano ha de producir a la Villa, con el fin de ampliar la base de eficiencia del Plan.

En este sentido, se ha de producir primeramente una evaluación comparada entre la cantidad de aportes surgidos del Plan y los beneficios sociales resultantes del mismo, independiente de la forma económica en que ellos se distribuirán entre los diferentes actores participantes del Plan, sean estos públicos o privados.

Cuando se avance en posteriores etapas de proyecto, surgirá sin duda y con datos más relevantes para analizar, la posibilidad de que los resultados y costos del proyecto pueden evaluarse en unidades monetarias, desarrollando necesariamente para ese momento una segunda fase, referida al Análisis Económico Costo / Beneficio del Plan propuesto.

En esta etapa de análisis se han considerado los impactos no valorizados en moneda, por lo que la técnica utilizada es la del Análisis Costo / Eficiencia del Plan proyectado.

En el Análisis Costo / Eficiencia la particularidad radica en evaluar la forma de alcanzar más eficaz y eficientemente los objetivos no cuantificables en moneda, en base a la eficiencia prevista en las distintas formas de implementación del Plan, lo cual ha de verificar la posibilidad de lograr esos objetivos.

La medida de eficiencia, para esta etapa, ha de ser clave para determinar el mejor modo de gestión para el Plan, con el fin de conseguir el mayor impacto sobre el diverso medio socio-económico en el que se lo ha de insertar, dando repuesta a dos preguntas claves sobre el Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón :

- **Porque tiene el Municipio de la Villa que desarrollar el Plan.**
- **Que tiene que hacer para lograr el éxito del Plan.**

En este marco, la evaluación Costo - Eficiencia, pretende medir el impacto de la ejecución del proyecto - versus - no ejecutarlo, analizando ese impacto en relación con el valor actual de los bienes y servicios que dispone el lugar.

En este sentido, existen dos elementos básicos a considerar por el Municipio de la Villa, primero la evaluación que la sociedad local hace y ha de hacer del Plan y luego su impacto y los efectos colaterales destacados, planteando este esquema varios objetivos a cumplir para ello:

- Por un lado, la premisa de maximizar la rentabilidad de su patrimonio urbano, incrementándolo a través del potencial disponible de tierras localizadas en la totalidad de la jurisdicción de la Villa El Chocón.

- Por otro lado y dado que el desarrollo de la economía urbana está sujeta a operaciones inmobiliarias, de la cual se ha de poder pretender (lógicamente) obtener el máximo de beneficios, deberá ser una tarea del Plan, vincular este objetivo con las expectativas de la comunidad del área, teniendo en cuenta su significativa participación para el desarrollo y ejecución del Plan, como su relación en la captación de las externalidades del mismo.

Es por ello, de vital importancia para la factibilidad de este proceso, la evaluación del impacto que generarán los lineamientos proyectados y la repercusión, el reconocimiento y el respeto social de la estrategia planificada y a su vez el análisis de ésta en relación con la valorización de los bienes y servicios proyectados.

1.1. OBJETIVOS

El objetivo general del programa planteado en el Plan de desarrollo urbano de La Villa El Chocón es múltiple, siendo el principal el de contribuir para la redefinición del actual territorio con el fin de configurar una nueva y moderna centralidad residencial, productiva y turística en la Región Confluencia de la Provincia de Neuquen, procurando para ello:

- El ordenamiento urbano de la zona
- La conservación y modernización de su estructura urbana tradicional
- La revitalización de la base económica y social
- El mejoramiento y ampliación de la calidad residencial y de los servicios comerciales
- La definición del perfil turístico de la Villa con el objeto de generar un sistema urbano afín
- La participación privada en segmentos no tradicionales para el lugar.

2. OBJETIVOS PARTICULARES PLANTEADOS EN LA PRIMERA FASE PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANO

Los objetivos iniciales planteados en la actual tarea de desarrollo del Plan han sido:

- La optimización de la organización urbana preexistente.
- El mejor desarrollo de las expectativas inmobiliarias generadas a través del sector privado y su correspondencia con un plan urbano general y de sector para el conjunto de la Villa.
- La inclusión de argumentos sociales, turísticos, recreativos y productivos con impacto en la gestión del proyecto, con el fin de facilitar la concertación del plan entre el sector público y privado.
- La creación de acciones que logren favorecer al desarrollo económico y social de la Villa, en sintonía a los criterios de ordenación urbana planteados en el proyecto.
- La organización de nuevas zonas residenciales, que constituyan una opción válida para los futuros residentes de la Villa.
- La creación de un programa de ampliación de los servicios comerciales, que constituya una opción atractiva para los residentes habituales y para los turistas visitantes de la Villa.
- Un plan urbano que garantice que los proyectos inmobiliarios cumplan con las disposiciones vigentes en la materia y con nuevas a sancionar.
- Un plan de espacio público para el frente costero, con atractividad y originalidad para el conjunto de la Villa El Chocón.

A estos objetivos se deben agregar las ideas surgidas de los diversos encuentros de trabajo con el Intendente, sus colaboradores y los vecinos de la Villa, los cuales dieron lugar a nuevas ideas y ajustes sobre los primeros programas elaborados:

- Propuestas de parcelas para tipologías residenciales que permitan un mejor uso del suelo y la utilización racional de los equipamientos e infraestructuras existentes.
- Propuestas para el desarrollo de una zona con parcelas dedicadas al uso productivo especial (vid, lavanda, cerezos, almendros, criaderos de ñandú, elaboración de chacinados)
- Programas de comunicación destinados a promocional la creación y el mejor uso de zonas residencial, comercial, deportivo, cultural, productivo, recreativo y turístico.
- Criterios de la ordenación general urbana en base a una adecuada densidad ocupacional, surgidas de la propia metodología de trabajo y a través del intercambio de ideas a la vista del Plan proyectado.

Por otra parte, es interesante indicar los objetivos del programa, evaluados desde una perspectiva Regional y su correspondiente impacto:

- La puesta en marcha de un proceso de planificación urbana en base a las nuevas oportunidades del uso residencial, comercial, deportivo, cultural, recreativo y turístico en la Villa El Chocón.
- La formulación de diversos programas que han de formar parte del Plan, y que a su vez permitirán integrar, por su escala, las funciones urbanas de la Villa a los planes generales de desarrollo del conjunto de la Región Confluencia.
- La construcción de una nueva centralidad turística y residencial, la cual deberá irradiar una oferta suficiente de suelo e inmuebles para satisfacer por un período de medio y largo plazo, diversas necesidades sociales, junto a una cantidad importante de servicios culturales, recreativos y comerciales tanto para la demanda local como del público visitante.
- La incorporación al territorio del los barrios periféricos que han ido constituyendo una forma de primer cordón urbano respecto al sector central.
- La generación de una cartera de proyectos productivos que permita explorar nuevas oportunidades respecto a la ordenación tradicional de la Villa, generando asimismo una nueva e importante atracción para el lugar y para la Región.

2.1. EJES ESTRATÉGICOS

La estrategia, que prevalece para el Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón y su espejo de agua, tan excepcional por su dimensión como por su ubicación, dentro de la Región Confluencia de la Provincia de

Neuquen, consiste esencialmente en poder revitalizar y fortalecer la actividad social y la inversión económica en el lugar, ampliando la importancia e influencia del desarrollo urbano para mejorar las condiciones y las políticas socio-económicas del Municipio a causa de las expectativas de crecimiento urbano que plantean las Autoridades y la comunidad de la Villa El Chocón como consecuencia del sostenido desarrollo turístico de la localidad, circunstancia que está trayendo más atracción y nuevos asentamientos poblacionales con necesidad de servicios en el lugar.

- Con ese fin se propone las siguientes consideraciones:
- Potenciar un eje de prestigio turístico constituido por la Ciudad de Neuquen y la Villa El Chocón.
- Actualizar y optimizar el tamaño del servicio turístico y recreativo existente y la difusión del mismo.
- Planificar la localización de las nuevas zonas residenciales.
- Mejorar y ampliar la calidad de las zonas comerciales tanto para el residente permanente como para el turista visitante. Integrar por su dinamismo económico, nuevas zonas destinadas a empresas productivas.
- Complementar la estrategia del Municipio de manera concertada con el sector privado, elaborando criterios comunes destinados a regular el mercado inmobiliario y conformar un modelo de gestión facilitador de la operación del Plan.

2.2. ACCIONES Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Las acciones estratégicas implican las decisiones inmediatas, con impacto en los criterios de trabajo a mediano y largo plazo en el marco de la puesta en marcha y construcción del Plan.

Las acciones previstas de manera inmediata, tratan sobre los aspectos de organización y preparación del desarrollo urbano, los cuales, aún siendo los iniciales deben formar parte de una estrategia general de largo plazo, a fin de inscribir esas acciones en el impacto provocado por la puesta en marcha del Plan.

Los proyectos estratégicos se ejecutarán preferentemente durante el mediano y largo plazo y serán los que sostendrán por su valor, una guía de señalamiento sobre la calidad y el destino del Plan, orientando inicialmente la propuesta sobre la calidad del espacio público y sobre el crecimiento inmobiliario, para posteriormente reforzar el carácter integrado del conjunto del área.

Los proyectos de este tipo, tienen como efecto el detonar, facilitar o inducir la realización de otras acciones e implicarán oportunamente una coordinación sectorial particular y la realización de estudios y proyectos

especiales con un tratamiento por objetivos de la estrategia, lo cual ha de determinar una cartera especializada de proyectos.

Es por ello que en el Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón, se podrán considerar inicialmente una serie de acciones inmediatas:

- El desarrollo y difusión del Plan.
- La gestión de concertación con sectores públicos y privados.
- La creación de una unidad de gestión especializada para el desarrollo del proyecto.
- La conformación de una estrategia financiera que acompañe adecuadamente el proceso de gestión Municipal y las iniciativas de construcción de sector privado.
- Obras de preparación y adecuación general del territorio del proyecto, con especial énfasis en las infraestructuras básicas, la limpieza urbana y la seguridad general.
- La definición del preciso espacio de la zona costera, declarando a la misma zona de gestión especial, preferencialmente las áreas de uso náuticas y de hotelería y las diversas áreas comerciales y sociales destinadas a la actividad comunitaria.
 - o Los proyectos especiales y estratégicos a considerar podrán ser, como ejemplo:
- La integración a través de un circuito urbano del conjunto de los edificios para la actividad comunitaria, municipio, museo, centro de investigación, escuela, galería comercial, auditorio, salas de reunión y exposición, áreas náuticas y deportivas.
- El reciclado de los edificios existentes en el antiguo centro de la Villa, transformando el lugar en un Centro de Arte, Música y Teatro, destinado especialmente a la actividad joven tanto residente como turista, integrándolo al circuito comunitario general. El desarrollo siempre basado en las pautas y etapas del proyecto general del Centro Integral de la Villa, del sector comercial, mejorando y ampliando el Centro actual.
- El trazado general del circuito vehicular y peatonal de la costa y la definición integral del mismo como espacio público, compuesto por calles, avenidas, ramblas, paseos, terrazas y miradores al frente del Lago y su correspondiente y diverso mobiliario urbano, incorporando su recorrido al circuito urbano general.
- La zonificación de las diferentes unidades residenciales según la propuesta del Plan General, promoviendo un plan integral a partir de la diversidad de los diversos barrios que componen la Villa.
- La incorporación y definición territorial de las zonas productivas en el Plan de Ordenación de la Ciudad.

Con ese fin, podrán constituirse tres ejes diferenciados en las propuestas:

El primero, para pautar las diferentes etapas y usos de la reserva de tierras y las condiciones de accesibilidad e infraestructura que han de disponer, con ese fin se han de elaborar propuestas para:

- Despejar los riesgos ocasionados por el uso intensivo y el crecimiento demográfico de la reserva territorial, Aportar criterios sobre la integración y movilidad de los habitantes de los diversos barrios que componen la Villa.
- Organizar la infraestructura básica (agua potable, corredores pluviales, energía eléctrica, red de gas, teléfonos públicos, televisión e Internet), Optimizar el uso del equipamiento comunitario (salud, educación, recreación, centro de gestión municipal).

El segundo, para constituir la estructura simbólica de la zona, con ese fin se han de elaborar propuestas para:

- Generar propuestas sobre el nuevo espacio público costero al Lago,
- Definir la fisonomía urbana del circuito turístico de la Villa,
- Establecer el modo estratégico de integrar la Villa al circuito de la Región Confluencia, promoviendo un sitio diferenciado por sus actividades turísticas y productivas.

El tercero dirigido a organizar la tendencia de la comunidad a partir de los nuevos barrios de vivienda y la incorporación de los usos náuticos y culturales que han de dar una renovada y especial identidad a la Villa El Chocón, con ese fin se han de elaborar propuestas para:

- La creación de un proyecto con programas destinados a los diversos residentes de la Villa o de las áreas de cercanía o del turista nacional e internacional.
- Producir ideas para la organización urbana del sector productivo, definiendo su identidad especial y social y el valor de su difusión.
- Fijar el criterio para proyectar el diverso espacio público, local y turístico, destinado a los usos recreativos y comunitarios
- Promover una nueva zona dedicada al arte, en sus diversas formas de expresión, creando una localización urbana especializada.

2.3. INICIATIVAS ESPECIALES

Un subproducto muy importante del Plan de Desarrollo Urbano es la creación de una cartera diferenciada de iniciativas posible de llevar adelante por el sector privado y público.

Las mismas estarán integradas por un conjunto de acciones clasificados como especiales, que ocasionen un alto impacto de atracción y difusión de la Villa sobre las características de la comunidad local y del valor de

conocer su territorio e integrarse a él, con el fin de promover las mejores externalidades que den beneficio al Plan.

2.4. INICIATIVAS CON BENEFICIOS PARA EL DESARROLLO URBANO Y EL MEDIO AMBIENTE

El Plan deberá contemplar un especial énfasis en alentar el mantenimiento de la calidad ambiental de la Villa, siendo este aspecto un tema que ha deberá ser central para el Municipio, para lo cual se ha de contemplar una serie de acciones que faciliten el cumplimiento de este objetivo:

- Plan para la recolección de la basura
- Plan para reforestar la zona, regenerando la masa vegetal con especies adecuadas en paseos, parques y calles
- Limpieza permanentemente de los terrenos que forman parte del Plan de crecimiento futuro de la Villa.
- Prevención de los riesgos naturales y urbanos de la zona (contaminación de aguas, estado de la forestación, cuidado de la higiene y de la seguridad en el espacio público, control de las actividades del turismo).
- Acciones de mantenimiento para evitar daños causados por el uso intensivo del turismo y el vandalismo que este podría ocasionar sobre la zonas urbanas dedicadas especialmente a ello.
- Contemplar como una acción en defensa del patrimonio de la Villa, la catalogación como zona protegida al conjunto integral del proyecto originante de la Villa, condicionando en el tiempo. el reciclaje de esos inmuebles.
- Empezar desde ahora programas recreativos y culturales en las zonas turísticas que atraigan y contengan a los visitantes, inscritas en el objetivo de promover una transformación adecuada de la Villa, especialmente durante los fines de semana y la época de vacaciones.
- Promover actividades relacionadas con un mayor conocimiento del lugar (mapas, gastronomía especial, museos, ferias, eventos, etc.)
- Empezar campañas de información acerca de los recursos y oportunidades que ofrece la zona en particular y el Municipio de la Villa en general.
- Impulsar proyectos innovadores para lograr el manejo racional del agua, la energía y el tratamiento de los desechos sólidos.
- Elaborar una nueva comunicación de la imagen urbana, a partir del diseño de la nueva zona costera, su mobiliario, señalización e iluminación.

- Integrar con miembros de la comunidad un Comité Técnico encargado del seguimiento y cuidado de los proyectos de espacio público e infraestructura y del centro comunitario, elaborando un Plan de Manejo del área.

El perfil de estos temas y su correlato futuro con estudios más precisos, permitirán crear una matriz de impacto social, económico y ambiental para todos estas iniciativas.

3. INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN

1

INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

El diseño de una correcta Estrategia de Gestión para el Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón, permitirá garantizar la operación eficiente del programa del Plan mediante lineamientos concertados entre el Gobierno Municipal y el Provincial, la participación ciudadana y los diversos sectores privados que se han de poder sumarse al emprendimiento.

- El Municipio deberá disponer y ejecutar procedimientos claros y transparentes que serán efectuados a partir de los lineamientos concebidos en el Plan de Desarrollo Urbano, mediante la creación de una Unidad de Gestión específica que guíe la orientación de los proyectos contenidos en el Plan, a fin de atender todas las actividades y procedimientos de la gestión urbana que se produzcan en el corto, mediano y largo plazo.
- Los Instrumentos de Gestión Urbana se adecuarán al Plan de Desarrollo Urbano, con algunos instrumentos especiales de orden jurídico y financiero, en complemento a las disposiciones locales y provinciales en la materia.

2

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA LA REGULACIÓN NORMATIVA

Este trabajo de Lineamientos Generales del Plan de Desarrollo Urbano plantea como estrategia de trabajo, un conjunto de criterios normativos para regular los usos del suelo permitidos para la Villa El Chocón, los cuales debieran oportunamente ser detallados en un manual, diseñado con el fin de orientar las diferentes oportunidades que brindan las diversas zonas que integran la Villa.

3

INSTRUMENTOS DE CONTROL

Se deberá en este orden, ser muy explícito en los procedimientos de gestión para el desarrollo del Plan de Ordenación de la Villa y las responsabilidades y obligaciones que competen a las Autoridades Municipales y Provinciales y también al sector privado en todas sus variantes, debiéndose en este sentido generar un Programa específico de

seguridad jurídica y de procedimientos que ha de generar confiabilidad y previsibilidad a las autoridades y los vecinos, usuarios y emprendedores, debiendo definir para ello:

- La aprobación del Plan General Urbano y de las áreas particulares del Plan.
- El acuerdo de un Proyecto y Programa Operativo respecto al Plan general de Desarrollo Urbano entre el Municipio y la Provincia, los cuales contendrán el seguimiento de los Programas de infraestructura y espacio público acordados entre las partes.
- Un dictamen de Impacto Urbano Ambiental: en el que se proponen y aceptan las medidas definidas en el Plan para elevar la calidad de vida del área, preservando incluso los bienes preexistentes, debiendo ser considerados desde ahora como el patrimonio urbano originante de la Villa El Chocón.
- Los certificados y permisos de uso del suelo y de construcción. Los que se han de expedir de acuerdo al tipo de aprobaciones otorgadas y establecidas por las Autoridades respectivas.
- Los permisos de Construcción: expedido por la Municipalidad, que autoriza el inicio de la construcción del cada obra.

4

INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Para el cabal cumplimiento de lo dispuesto en el proyecto, la planificación de negocios y la legislación en materia de desarrollo urbano y debido a la magnitud e importancia del emprendimiento, se deberá establecer una Unidad Ejecutiva dentro del Municipio de la Villa El Chocón dependiente del titular de la misma, que produzca el seguimiento de sus etapas y promueva el éxito del mismo.

5

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El objetivo en este caso es el desarrollo del proyecto con la utilización de las herramientas más adecuadas que permitan viabilizar la financiación y la gestión del Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón. Se sumará así valor al proyecto, a través de una estructura de administración financiera ágil y ordenada, que permita ofrecer a los inversores oportunidades y alternativas atractivas a partir de una correcta alocaión y mitigación de riesgos, pudiendo estructurar además el "Project finance". Se adjunta una descripción genérica y preliminar de actividades identificadas para casos de proyectos de desarrollo urbano, de alto

impacto futuro por la expectativa creada especialmente en el crecimiento inmobiliario, donde se ha resuelto la estructuración de fideicomisos, contemplando a este instrumento como una plataforma sustentable y viable para la ejecución del Plan, al efecto se incluye para el análisis y posterior consideración de las Autoridades Municipales y Provinciales participantes en la definición de los presupuestos destinados al desarrollo urbano, con el fin de aportar criterios referidos a la estructura legal - financiera necesaria que permitan diseñar las alternativas para alcanzar los objetivos y resultados propuestos.

- **FIDEICOMISO**

Desde hace varios años, el FIDEICOMISO es aplicado en el mundo, como una herramienta "versátil" para viabilizar estructuras de financiamiento y esquemas de garantía en proyectos de inversión, por la seguridad que representa encapsular de manera efectiva activos físicos, recursos financieros (de aplicación directa e indirecta) y/o flujos de fondos, a través de este antiguo instituto del derecho civil hoy modernizado.

Brinda transparencia, ofrece seguridad jurídica, permite agilizar y estandarizar procedimientos administrativos y financieros mejorando la eficiencia; y facilita la correcta programación del repago de inversiones con flujos de fondos a partir de ingresos futuros, complementando de manera armónica la estructuración de un Project finance.

Hay FIDEICOMISOS públicos y privados, de administración u ordinarios y financieros, con o sin oferta pública, pero la principal característica común es que todos ellos son de garantía.

El patrimonio que integra el FIDEICOMISO está bloqueado, separado del resto de los bienes del fiduciante y del fiduciario. Ninguna causa, con origen en actos del fiduciante, ni del fiduciario puede atacarlo, comprometerlo, ni distraerlo de la finalidad para la cual fue constituido, porque constituye un "patrimonio de afectación" diferenciado e intangible.

Los recursos sólo pueden ser aplicados o utilizados por el fiduciario, bajo las expresas instrucciones del Desarrollador, para el cumplimiento de lo dispuesto en el CONTRATO DE FIDEICOMISO por el fiduciante.

Ofrece una interesante gama de instrumentos complementarios, a través de las figuras de Administración, Organización y Desarrollador, así como esquemas de seguimiento y control a través de eficaces Auditorías Externas.

- **FIDEICOMISO ORDINARIO**

El Fideicomiso Ordinario constituye un instrumento transitorio, de rápida constitución, a través del cual el Desarrollador del proyecto está en condiciones de salir rápidamente al mercado para comenzar a operar y a ejecutar, en una primera etapa, el plan de obras de infraestructura y servicios y el plan comercial, así como también constituye el basamento, antecedente y complemento para la posterior constitución de un fideicomiso financiero.

Este podrá constituirse durante el desarrollo de las actividades de diseño y estructuración de éste último, de mayor complejidad y que puede demandar un plazo de desarrollo mayor.

Al mismo tiempo, permite consolidar al fideicomiso financiero y al Proyecto como proyecto sustentable, en el marco de un plan urbano de desarrollo, utilizando, modernas herramientas probadas y aceptadas internacionalmente y creando nuevas alternativas y escenarios para imprimir un nuevo impulso de desarrollo económico, financiero, institucional y político.

Asimismo, funciona como plataforma para acelerar el lanzamiento de la búsqueda de socios estratégicos e inversores, permitiendo mejorar el resultado de las proyecciones, así como las expectativas sobre el resultado en procesos de calificación de riesgo del proyecto, al momento de ser requeridas para la eventual presentación, lanzamiento y búsqueda de inversores en el mercado de capitales para etapas posteriores y proyectos secundarios, de conformidad con la estrategia que defina el Desarrollador, en concordancia con las expectativas y la situación de los mercados locales.

El fideicomiso ordinario puede operar como disparador para la venta de tierras, para la búsqueda de fuentes y recursos a integrarse en el fideicomiso financiero, para ofrecer seguridad jurídica, eficiencia en la gestión, transparencia y una administración ordenada, desde el inicio del proyecto.

- **FIDEICOMISO FINANCIERO**

El Fideicomiso Financiero, constituye el instrumento más eficaz para el desarrollo de las alternativas que permitan viabilizar el financiamiento del proyecto de manera programada, con una administración eficiente, ordenada y transparente, que se suma como otro "sello de calidad" y diferencial, que identifique y consolide el "prestigio y la solvencia" del proyecto, también en el componente financiero.

La flexibilidad del fideicomiso financiero, permite ir ajustando de acuerdo a las necesidades, la incorporación de capital proveniente de socios e inversores y facilita el análisis de oportunidad para la eventual emisión de una o más series de Títulos de Deuda en el mercado, de manera coordinada con la ejecución del cashflow con el avance del proyecto, y sobre la base de recursos y flujos que el mismo proyecto vaya generando e incorporando, a partir de diferentes fuentes.

El fideicomiso financiero, puede estructurarse con o sin oferta pública; de definirse como financiero y con oferta pública, puede considerarse la emisión de una o varias series de Títulos de Deuda en el mercado de capitales, para lo cual se debe elaborar el Due Dilligence, prospecto y cashflow del proyecto respectivos, a los fines de obtener las correspondientes calificaciones de riesgo del mismo.

Asimismo, permite evaluar la conveniencia y viabilidad de complementar la financiación, desde un comienzo, con recursos provenientes de préstamos puente o sindicado, u otras operatorias o herramientas que ofrezca el mercado.

4. IDENTIFICACION DE ALGUNAS ACTIVIDADES A DESARROLLAR PARA ESTRUCTURAR UN POSIBLE FIDEICOMISO INMOBILIARIO EN LA VILLA EL CHOCON

1. Relevamiento e identificación del patrimonio de afectación a transferir al fideicomiso (activos inmobiliarios – recursos – etc.)
2. Verificación de la situación dominial y registral de los activos inmobiliarios a transferir
3. Identificación de fuentes, recursos y flujos a integrar al patrimonio del fideicomiso
4. Desarrollo de esquema/s fiduciario/s a estructurar (ordinario y financiero) y selección de estructura fiduciaria más adecuada y conveniente
5. Análisis impositivo del impacto tributario del fideicomiso en el proyecto. Dictamen externo conforme usos y costumbres del mercado
6. Estimación de plazos, por etapas, hasta la constitución del fideicomiso (Pert)
7. Estimación de costos de estructuración del fideicomiso
8. Elaboración del Due Dilligence, Prospecto, Contrato de Fideicomiso, del Cashflow, de Contratos Anexos
9. Pautas para la selección de Fiduciario
10. Obtención de Calificaciones de Riesgo
11. Estructuración y constitución del fideicomiso
12. Transferencia del patrimonio de afectación (escrituras). Apertura de cuentas fiduciarias
13. Identificación de segmentos de potenciales inversores domésticos e internacionales
14. Clasificación de diferentes tipos y grupos de inversores (grupos privados, fondos de inversión, bancos, inversores institucionales)
15. Organización de Roadshows. Elaboración de instrumentos y de material para presentaciones
16. Asesoramiento y asistencia técnica, profesional especializada, integral

5. ANÁLISIS COSTO - EFICIENCIA PARA OPTIMIZAR EL PROCESO DE GESTIÓN

EL CAMPO DEL ANÁLISIS

El concepto de eficiencia fue definido como la relación existente entre el Plan de Desarrollo Urbano proyectado para la Villa El Chocón y la capacidad de obtener la calidad suficiente proyectada para la ejecución del Plan, lo cual permitirá obtener la viabilidad inicial de los objetivos del proyecto.

En este sentido el **Análisis Costo - Eficiencia - ACE** - analiza la potencialidad de alcanzar más eficaz y eficientemente los objetivos no expresables en moneda.

Un primer paso de esta evaluación es la prueba - con y sin - el proyecto, que consiste en comparar la proyección de las tendencias presentes con las modificaciones que ellas sufrirían como resultado del proyecto.

Siendo en este caso particularmente importante considerar el costo de oportunidad de la realización de este proyecto en el actual contexto de la Municipalidad de la Villa El Chocón.

Es oportuno recordar nuevamente en este caso, que esta modalidad de análisis no es un ejercicio contable sino un instrumento para evaluar los criterios de fortalezas y debilidades respecto al proceso de decisiones y objetivos, que acompañarán la puesta en marcha del Plan.

El costo de oportunidad, determinante para adoptar las decisiones que harán posible el Plan, puede ser complementariamente definido como la decisión que hace el Municipio al utilizar un insumo o factor especial, en este caso tierras y algunas de sus instalaciones, para un proyecto nuevo y concreto, en lugar de asignarlo a otro alternativo.

Para el caso del estudio de La Villa El Chocón hemos ilustrado a través de las anteriores y sucesivas entregas de documentación especializada, los criterios que han orientado a la definición y los lineamientos generales del Plan Urbano y los conceptos que se formulan para dar las pautas sobre la reestructuración del área urbana del frente costero al Lago, tanto en su determinación geográfica como de diseño, también se han expuesto en esos documentos los objetivos y procedimientos para alcanzar la eficiencia de esos objetivos .

En la documentación descripta, planos, fotos de maquetas, registros gráficos, ordenados según un conjunto de reglas planteadas en el Plan, se demuestra el impacto que significa el desarrollo urbano de la Villa y como este es registrado por los distintos sectores sociales que conviven en ella, sean estos residentes o turistas.

Es justamente por el reconocimiento que el tipo de proyecto aquí presentado significa para la comunidad local, que el Plan no solo propone una importante caracterización de la Villa El Chocón en su territorio, sino que analiza como ampliar su influencia en la Región Confluencia de la Provincia de Neuquén, lo cual le ha de permitir conformar una nueva centralidad urbana, sugiriendo para ello una importante interacción con factores tanto municipales, como provinciales y del sector privado.

Estos a su vez estarán determinados, como ocurre en estos casos, por particulares relaciones de poder, lo cual resultará necesario oportunamente identificar para eventualmente lograr que intervengan favorablemente en el proceso de toma de decisiones.

En este aspecto es importante advertir que el Plan, ha de convocar a la gestión del Gobierno Municipal y Provincial, en aspectos decisivos de su organización, por lo tanto identificar los mecanismos y canales por medio de los cuales el poder se ejerce sobre el territorio, permitirá eventualmente tomar caminos eficientes, para el buen cumplimiento de las reglas de ejecución del Plan y su forma de estructurar la mejor situación administrativa.

Así, en el caso de La Villa El Chocón, si se quiere avanzar en construir formas excepcionales de desarrollo urbano (hoteles y barrios turísticos, centro deportivo de alto rendimiento, club náutico, museo paleontológico, centro de artes y áreas productivas) que ubiquen en el mapa neuquino de otro modo a la Villa, parece necesario, cómo primera medida, generar diversos y amplios canales de negociación.

El marco metodológico en este caso podrá ser desarrollado si se dispone de un canal directo de decisiones que permita establecer correctos vínculos con las relaciones administrativas entre el Gobierno Municipal y el Provincial y los canales que los actores sociales disponen para comprender este tipo de proyectos, con el fin de para avanzar en una agenda ejecutiva que no perturbe el avance sostenido del Plan.

En este sentido cuatro son los elementos críticos a considerar en la aplicación de esta gestión:

- definir los actores estratégicos.
- establecer a qué nivel funcional operan.
- interpretar las reglas de acción más adecuadas para cada sector social.
- relacionar las reglas económicas y sociales que están operando en planos más generales (inversores turísticos o inmobiliarios) y que estructuran y posibilitan, el accionar del Plan en la escala Municipal o Provincial.

DIFERENCIAS ENTRE LA EVALUACIÓN PRIVADA Y LA SOCIAL

En la evaluación del Plan de Desarrollo Urbano, resulta muy importante diferenciar los diferentes roles que ocupan los actores públicos y privados, con el fin de orientar los caminos más favorables a la concertación de intereses que cada uno obtendrá con su proyecto, por ejemplo, es interesante comparar los ingresos que percibe el Estado Municipal o Provincial por venta de suelo o por impuestos y/o cargos turísticos o productivos y la diferencia de estos con los subsidios que recibe el privado para ser atraído a invertir .

- El pago por la venta de tierras o por los impuestos y/o cargos turísticos o productivos son beneficios que el proyecto transfiere a la sociedad.
- Los subsidios son un costo porque representan un sacrificio de recursos que realiza la sociedad para que el proyecto se implemente.
- En la evaluación privada, en cambio, el pago por la compra de tierras o por los impuestos y/o cargos turísticos o productivos son considerados como costo y los subsidios como ingresos para el proyecto.
- En la evaluación social los intereses del capital, no se deducen del rendimiento bruto.
- En la evaluación privada financiera, los intereses pagados al capital ajeno son costos y el reembolso del capital prestado se deduce antes de llegar a la corriente de beneficios.

1

EVALUACIÓN DE ASPECTOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS

Es importante considerar en este sentido, que apriorísticamente las iniciativas que darán forma real a los contenidos estratégicos del Plan Urbano de la Villa El Chocón, se ha de producir en base al capital privado o asociado a él, permitiendo suponer que el desarrollo urbano propuesto aporta en principio una serie de factores significativos a tener en cuenta por la capacidad de conseguir a través del Plan, un lugar para producir inversiones por parte de la iniciativa privada y que luego se han de transferir a la sociedad, ya sea por :

- inversiones transformadas en bienes de capital o mejoras al desarrollo urbano,
- proyectos especiales para la comunidad,
- la ocupación de empleo necesario para la construcción
- nuevos servicios en el área,
- impuestos a partir de las obras y puesta en régimen del Plan.

Apriorísticamente el proyecto no se ha de basar en subsidios especiales provistos por el Estado que beneficien económicamente a la iniciativa privada.

Esta evaluación inicial obviamente es responsabilidad del Municipio de la Villa, pero si recordamos que este análisis se circunscribe únicamente a hipótesis de análisis que observan comparativamente las diversas circunstancias que harán posible el desarrollo del Plan de Ordenación y sus beneficios comparados, podemos suponer que para esta iniciativa es previsible que preferencialmente el sector privado utilice un mix de capital propio o financiero o asociado, la idea es sustantivamente más apropiada y mejor observada para el análisis de eficiencia del Plan, comparativamente a basarse en subsidios o acreencias del privado con el Estado.

Por ello para el análisis de esta fase inicial de los beneficios del Proyecto, podemos observar que la repercusión social, tiene un peso apropiado en el análisis futuro de costos-beneficios, tanto a los objetivos gubernamentales de lograr una mejor calidad urbana y un mayor ahorro público, como para el sector privado, por el valor incremental que esta circunstancia aporta al Plan, al situar sus iniciativas en un mapa territorial y social más jerarquizado.

Ya sea cualitativo o cuantitativo, este análisis siempre aspira a valorar la contribución del proyecto a los objetivos de desarrollo del lugar y/o al Municipio,; siendo este criterio básico para la selección y evaluación positiva de las ideas generales o los componentes del Plan.

En este sentido, cuando en este informe se indica la figura de los instrumentos financieros posibles, se lo explica por varias finalidades.

Una de ellas es asegurar que haya suficientes fondos para cubrir los costos de la ejecución del Plan de Ordenación de la Villa, ya que se supone de estilo que la Municipalidad no financiará la totalidad de los costos del Plan; lo corriente es que financie algunos de los costos iniciales y que otras entidades financieras públicas o privadas o de desarrollo inmobiliario o inversores individuales o asociados, se sumen sucesivamente y a través de sus iniciativas logrando de ese modo el cofinanciamiento del Plan, lo cual deberá ser evaluado siempre y en cada caso por el Municipio.

Así pues, un aspecto importante de la evaluación futura es asegurar que exista un Plan Financiero del Plan de Desarrollo Urbano, que permita disponer de fondos para ejecutar los proyectos de espacio público, equipamiento comunitario e infraestructuras de la Villa El Chocón, conforme al Plan general y a un calendario previsto.

En la evaluación de los aspectos financieros también se deberá incluir el análisis de la viabilidad financiera que ha de disponer el Municipio para el desarrollo de estas obras, para saber si podrá hacer frente a todas sus obligaciones, o si estará en condiciones de generar fondos con sus recursos propios en cantidad suficiente para obtener una tasa de rentabilidad razonable por la operación de sus activos (tierras y algunas de sus instalaciones) y hacer una contribución satisfactoria a las futuras necesidades de capitalización que necesite el Plan.

El estudio financiero del Plan, también ha de poner de relieve la necesidad de ajustar el nivel y la estructura de los precios inmobiliarios, ya sea para la construcción como para la venta.

En el caso del desarrollo de las infraestructuras del Plan, lo cual dentro de la economía del Plan puede considerarse como un proyecto de riesgo, se podrá crear en base a un plan de ejecución y costos concebido conjuntamente con las Empresas prestatarias de servicios.

Donde el Municipio en caso de desarrollar obras especiales, ha de amortizar estas obras en el tiempo, al menos en una parte sustancial de los costos de capital, mediante el cobro de cargos por el uso de esos servicios o por medio de los impuestos específicos, debiendo llegar siempre a un criterio común con el beneficiario sobre lo que es deseable y posible.

Este aspecto puede ser uno de los temas más difíciles de la evaluación y de las negociaciones posteriores, pero al mismo tiempo uno de los factores más favorables para la realización del Plan.

Así pues, el Municipio tendrá que encontrar un equilibrio entre las consideraciones de equidad, la precisión de utilizar con eficacia la inversión privada disponible para el Plan y la importancia de generar fondos públicos especiales para las obras no consideradas específicamente inmobiliarias, debiendo evaluar para ello la calidad que suma al conjunto de la Villa y el número y calidad de los posibles beneficiarios.

En este marco, la eficiencia prevista para el rango economía en el Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón, se presenta satisfactoria, por contar con :

- Un proyecto con variadas capacidades y recursos para programar una buena cartera turística e inmobiliaria.
- Una masa habitacional de recursos medios con necesidad y deseo de acceder al producto (específicamente la oportunidad denominada segunda residencia de los habitantes de la Ciudad de Neuquén) .
- Un menú importante de instrumentos financieros que se pueden combinar para el éxito del objetivo propuesto.

- Un Plan innovador respecto al mercado turístico e inmobiliario donde la competencia es escasa y la oportunidad de conquista del mercado es amplia.
- Una cartera de proyectos producto del Plan, que ha de permitir la participación del sector privado en diversa escala.

2

EVALUACIÓN DE ASPECTOS TÉCNICOS

Respecto a los aspectos técnicos la Municipalidad de la Villa El Chocón, tiene que asegurarse de que los proyectos estén correctamente concebidos, de que su diseño técnico sea el apropiado y de que se ciñan a normas urbanas aceptadas. La misión de esta evaluación examina las opciones técnicas consideradas, las soluciones propuestas y los resultados esperados.

Dicho en forma más concreta, en la evaluación técnica del Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón, nos hemos ocupado de :

- analizar y proponer cuestiones de escala, diseño y ubicación de las iniciativas públicas y privadas y el grado en que unas y otras se amoldan a las condiciones locales,
- del criterio que se va a seguir para el desarrollo del Plan,
- del realismo de la ordenación urbana planteada y
- de las tipologías posibles a ejecutar, más allá de los futuros indicadores de FOT y FOS para el área y de la probabilidad para alcanzar los niveles de uso y consumo turístico e inmobiliario esperado.

Debemos resaltar nuevamente como se lo ha señalado en distintos puntos de los presentes lineamientos del Plan, que es este un Plan donde el eje central es la urbanización residencial y que la oferta inmobiliaria se satisface también por una cantidad de colaterales de orden comunitario: servicio comercial, museos y escuelas para el servicio de la educación, el uso turístico, recreativo y cultural, para el espacio materno infantil y aspectos de la seguridad y de la calidad vial y peatonal a través del espacio público previsto en calles, ramblas y paseos generales y frente al Lago.

También recordemos que se ha caracterizado la importancia y las medidas respecto al posible impacto del proyecto en el medio humano y físico, a fin de asegurar que cualquier efecto adverso, quedará controlado o se reducirá al mínimo.

El proyecto para esta fase, también presenta un buen nivel de eficiencia para el logro del beneficio deseado, en tanto ha priorizado factores de ordenación urbano expuestos como de gran importancia luego del relevamiento social efectuado en el sitio, para ello se considera importante

- La creación de un tejido urbano inclusivo del entorno a los terrenos disponibles, ya sea barrios de cercanía integrados al área central o el paseo y centro náutico costero al Lago abierto al uso público.
- La posibilidad de crear una recalificación del centro comunitario, institucional, cultural, comercial, recreativo, deportivo y de entretenimiento, que amplíe sus ofertas y que optimice las condiciones de residencia del sector inmediato y de influencia del Plan.
- La diversidad residencial propuesta para todas las unidades proyectadas en el Plan General, deberán admitir tipologías y servicios novedosos y factibles para el área.
- Un programa de construcción y mantenimiento de la infraestructura y el espacio público que proporcionará una gran satisfacción no solo al sector local involucrado sino también a los residentes del área ampliada de cercanía y de la Ciudad de Neuquen, zona considerada muy receptiva al Plan y el turismo nacional e internacional.

Todo lo cual sugiere una cantidad de argumentos de alto impacto para el beneficio social de los proyectos y su correspondiente sinergia en respuesta al Plan de Desarrollo del Municipio.

3

EVALUACION DE ASPECTOS INSTITUCIONALES

En la terminología actual, el "desarrollo institucional" se ha convertido tal vez en el objetivo más importante del buen desarrollo de toda gestión gubernamental.

Con ello se quiere decir, que en ciertas circunstancias, la transferencia de recursos financieros y la construcción de instalaciones físicas como las que induce a producir el Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón, por valiosas que sean, son tan importantes a la larga como la creación de una organización Institucional Municipal sólida y confiable, interpretado este término en su sentido más amplio, es decir, abarcando no solamente al Municipio como el desarrollador de este Plan, sino que debe concebirse como un trabajo que involucra a su organización, administración, personal, políticas y procedimientos y también al conjunto de políticas que condicionan que el Municipio por ejemplo, pueda desarrollar correctamente un Plan como el de Desarrollo Urbano y un Proyecto de espacio público costero al Lago.

La experiencia indica que no prestar suficiente atención a los aspectos Institucionales de un Plan de Ordenación Urbano, conduce inevitablemente a problemas durante su ejecución y funcionamiento.

En la evaluación institucional se plantean multitud de preguntas, tales como si el Municipio está hoy, organizado adecuadamente para el desarrollo de un Plan de esta envergadura y si su administración esta formada para la tarea que debe cumplir, si se aprovechará de manera efectiva la capacidad y la iniciativa local y si se necesitan modificaciones institucionales o de acuerdos especiales con las políticas provinciales, para lograr los objetivos del proyecto.

Estos interrogantes son importantes para los Municipios que tradicionalmente se ocupan de proyectos urbanos de cierta importancia, pero lo son más aún (y más difíciles de responder) para los encargados de la preparación y realización de planes y proyectos de nuevo estilo como el que nos ocupa y que fundamentalmente está destinado a beneficiar al territorio y a la población de la Villa El Chocón, no siempre acostumbrada a ser receptora de un Plan de la dimensión como el aquí evaluado, en cuyo caso deberá haber un modelo institucional muy adecuado a la iniciativa proyectada. De todos los aspectos del proyecto, el desarrollo institucional es quizás el más difícil de abordar, en parte porque su éxito depende en gran medida de la gobernabilidad del diverso medio cultural y social que se ha de abordar, al cual se suma en este caso el cruce entre lo local y lo turístico.

En este sentido, en La Villa El Chocón, cabe plantearse el análisis desde una experiencia muy favorable, la participación de la comunidad y el Municipio en proyectos complejos y de gran escala, y que tiene incluso que ver con sus orígenes, la represa para el servicio hidroeléctrico ha sido una obra de infraestructura de nivel internacional y que mantiene hoy un gran valor para el servicio energético nacional, asimismo y en otro aspecto la investigación paleontológica también la ha situado en un mapa de reconocimiento nacional e internacional, con todo el soporte de gestión que ello implica respecto al turismo receptivo y el modo de presentación de esos hallazgos, lo cual y solo en estos dos casos, sabemos que la ha obligado a reconocer la necesidad de un replanteamiento de las disposiciones institucionales y de estar abierta a ideas nuevas y dispuesta a adoptar enfoques a largo plazo que puedan abarcar este tipo de proyectos.

Cabe como ejemplos prácticos, considerar algunas ejemplos sobre el tema aquí expuesto:

- establecer una relación directa y permanente entre el Municipio y los responsables del Plan Estratégico de Turismo Sustentable Provincial, para incluir las nuevas propuestas del Plan de Desarrollo Urbano de la Villa a las acciones de comercialización de Neuquenter S.A.
- el Municipio deberá contar además de la Unidad de seguimiento específica del Plan de Desarrollo Urbano con una Unidad de Gestión mínima y específica para la investigación y el seguimiento de la evolución del turismo en la Villa, para ir adecuando y ajustando las previsiones del Plan Urbano a la realidad.
- esta área entre otros temas debería elaborar un plan orientado a lograr datos específicos para el Plan, a través de detectar expectativas y necesidades de los visitantes a la Villa en base a encuestas y consultas especiales y el desarrollo de un calendario de festividades y actividades deportivas y culturales que comiencen a identificar a la Villa con momentos especiales en el año turístico de la Región Patagónica.
- es importante trabajar en la formación de guías y agentes dedicados especialmente a la tarea de conformar una práctica calificada para la recepción del turista por parte de la comunidad del Chocón, siendo esta tarea una de las oportunidades más favorables para dar empleo a los jóvenes del lugar.
- Esta Unidad para la investigación y el seguimiento de la evolución del turismo en la Villa, debería tener estrecha relación con el COPRODE para realizar su trabajo.

Por lo tanto se podrá considerar en este aspecto, un gran desafío para el Municipio, pero asimismo también una de sus más grandes oportunidades, la de crear a través de un Plan General de Desarrollo Urbano, tan complejo, como innovador, un territorio apropiado al reconocimiento social, que proporcione a su vez grandes beneficios colaterales para el desarrollo de la Villa el Chocón, de la Región Confluencia a la que pertenece y a la Provincia de Neuquen en la Argentina.